

## **PIANO DI RECUPERO EX CASERMA CURTATONE E MONTANARA – PISA, Piazza San Martino Via Giordano Bruno**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### **1. CAMPO DI APPLICAZIONE E CONTENUTI**

Le presenti norme si applicano all'interno del perimetro del PdR di cui all'ALL. 36 - tav. 30-04\_bis e all'ALL. 37 – tav. 31-05\_bis. Si fa presente che l'area ha due accessi: uno carrabile e pedonale in via Giordano Bruno n° 42 ed uno esclusivamente pedonale in piazza San Martino.

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rimanda alla disciplina del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio vigente alla data di approvazione del presente piano, si rimanda altresì alla normativa regionale e nazionale in quanto sovraordinata. Costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti Norme le prescrizioni ripartite da Uffici ed Enti competenti nella fase istruttoria e in particolare:

**Determina Dirigenziale n. 874 del 16.06.2021 – Verifica Assoggettabilità a VAS del Piano di Recupero area ex Caserma Curtatone e Montanara ai sensi dell'art. 22 L.R. 10/2010 e s.m.i. - ESCLUSIONE;**

- La presenza di un unico accesso carrabile all'area che potrebbe incidere negativamente sulla circolazione e viabilità del quartiere e la realizzazione di alloggi per circa 231 abitanti; da tener presente che nei giorni di mercato (il mercoledì e il sabato) l'accesso veicolare alla Via Giordano Bruno è interdetto e l'ingresso carrabile all'area diviene irraggiungibile; Prima del rilascio dei titoli abilitativi dovranno essere adottati idonei provvedimenti per garantire l'accesso.
- **Risorsa acque**  
La realizzazione dell'intervento previsto dal PdR sia subordinato alla preventiva soluzione delle criticità strutturali relative alla disponibilità idrica e alla capacità del sistema fognario e depurativo nel rispetto delle prescrizioni del parere di ACQUE SpA del 31.05.2021 prot. 34215/21;
- **Qualità dell'aria**  
Nel rispetto della Delibera Consiglio Regionale n. 72 del 18.07.2018 "Indirizzi per la piantumazione di specifiche specie arboree per l'assorbimento di particolato ed ozono – Linee guida" in particolare al Piano regionale per la qualità dell'aria (PQRA) - Parte IV – Norme Tecniche di Attuazione e alle indicazioni generali delle Linee Guida e delle disposizioni vigenti in merito alla qualità dell'aria dovranno essere acquisite opportune valutazioni della qualità dell'aria prima e successivamente alla realizzazione dell'intervento nelle aree circostanti l'intervento;
- In considerazione del maggior afflusso di traffico veicolare dovrà essere presentata una relazione tesa a verificare che non vi sia sostanziale aumento dell'inquinamento acustico del quartiere sede dell'intervento;
- **Risorsa suolo**  
- la bonifica dovrà procedere contestualmente all'iter urbanistico-edilizio, secondo le norme vigenti in materia.

**Determina Dirigenziale n. 1057 del 19.07.2021 – Sito immobiliare denominato “Ex Caserma Curtatone e Montanara” sito in Pisa, Via Giordano Bruno n. 42 (CODICE SISBON PI-PI- 1047) Approvazione analisi di rischio sito – Specifica e progetto operativo di bonifica** a seguito dei pareri di ARPAT – Area Vasta Costa – Dipartimento di Pisa n. 2021/0049024 del 25/06/2021, acquisito al protocollo generale con prot. n. 64462 del 25/06/2021 e della Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia – Settore Bonifiche e Autorizzazioni Rifiuti prot. n. 0263979 del 22/06/2021 acquisito al protocollo generale con prot. n. 63397 del 23/06/2021, **con le seguenti prescrizioni impartite da A.R.P.A.T. e Regione Toscana:**

- per il futuro utilizzo dell'area dovrà necessariamente essere garantito che non venga alterato in alcun modo lo spessore di 100 cm di terreno riportato.
- Ai fini del rispetto di tale prescrizione si richiede quanto segue: al termine delle operazioni di bonifica e riempimento degli scavi dovrà essere presentato un rilievo plani-altimetrico di dettaglio dell'area nel quale siano evidenti le quote di fine lavoro e del nuovo piano campagna. Le quote ivi riportate, dovranno rimanere inalterate nel tempo, e qualora fossero necessari successivi e ad oggi imprevedibili interventi, le quote dovranno essere ristabilite con terreno naturale e certificate con ulteriore rilievo plani-altimetrico.
- Tutti gli scavi che vadano ad interessare profondità maggiori di 1 metro dal futuro piano campagna interesseranno terreni potenzialmente contaminati che dovranno essere caratterizzati e avviati a smaltimento/recupero.
- Qualunque variazione delle quote, se non ripristinate, dovrà presupporre un aggiornamento dell'Analisi di rischio. Il progetto di bonifica ha permesso l'esclusione di alcune aree pavimentate, in quanto la pavimentazione stessa permette di interrompere i percorsi di esposizione diretta. Pertanto qualunque variazione della posizione e della superficie delle aree pavimentate all'interno delle aree risultate contaminate determinerà la necessità di procedere alla rimozione/bonifica dei terreni interessati.
- L'eventuale realizzazione futura di locali interrati dovrà prevedere l'aggiornamento dell'Analisi di Rischio.
- Dovrà essere comunicata agli enti, con almeno 10 giorni lavorativi di preavviso, qualunque operazione di indagine, o campionamento che verrà effettuato sul sito.
- le CSR calcolate con il documento di AdR per le matrici suolo superficiale e suolo profondo ed approvate con il presente provvedimento sono quelle indicate al paragrafo 11.3 del documento "ANALISI DI RISCHIO SITO-SPECIFICA E PROGETTO OPERATIVO DI BONIFICA REV.1".
- resta fermo l'obbligo, in caso di modifica delle condizioni antropiche-ambientali, di vincolo e di destinazione d'uso del sito, utilizzate per l'elaborazione dell'Analisi di Rischio sito specifica, di riattivare la procedura di cui all'art. 242 D.Lgs. 152/06.
- almeno 30 giorni prima dell'inizio delle operazioni inerenti la bonifica del sito, ai sensi dell'art. 242, comma 7 del D.lgs. n. 152/2006 e della L.R. 30 del 10/07/2006, dovrà essere presentata, al Comune di Pisa, garanzia finanziaria tramite polizza fidejussoria assicurativa o bancaria per l'importo di € 110.490,00 pari al 50% dell'importo globale dei costi del progetto di bonifica come quantificati dal proponente.
- di provvedere tramite l'Applicativo SISBON alla compilazione online della Modulistica DGRT 301/2010 (per le varie fasi previste dal procedimento Mod C, D,

E) e seguente trasmissione così come previsto dalla DGRT 301/2010, anche al fine di ottimizzare l'acquisizione dei dati relativi al procedimento.

## **2. ELABORATI DI PIANO DI RECUPERO E LORO VALIDITÀ**

Il piano di recupero consta dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa ALL. 1 – tav. 02-04\_bis rettificata alla luce delle Osservazioni pervenute;
- Relazione paesaggistica ALL. 2 – tav. 03-04;
- Relazione urbanistica generale ALL. 3 – tav. 05-04\_bis;
- Relazione geologica di fattibilità ALL. 81 – tav. 01-00, ALL. 82 – tav. 02-02 e ALL. 83 – tav. 03-04;
- Verifica superamento barriere architettoniche ALL. 52 – tav. 47-04\_bis area esterna con parcheggi;
- Tavole relative allo stato attuale (dall'ALL. 7 - tav n. 01-00 all'ALL. 35 – tav. n. 29-00);
- Tavole relative allo stato di progetto (dall'ALL. 36 – tav. n.30-04\_bis all'ALL. 56 tav. n. 51-04\_bis);

Gli elaborati grafici relativi allo stato di progetto da ALL. 36 – tav. 30-04\_bis a ALL. 56 – tav. 51-04\_bis hanno valore indicativo ed esemplificativo dell'assetto di progetto compreso l'elaborato Book render ALL. 57 – tav. 52-04\_bis. In particolare si precisa che le viste riportate nell'elaborato e relative all'edificio di nuova costruzione costituiscono riferimento progettuale per quantità insediative e parametri urbanistici mentre i materiali, le finiture, le soluzioni architettoniche e progettuali dovranno essere valutate e approvate dagli Enti e Uffici competenti ai fini del rilascio dei titoli abilitativi.

Gli elaborati grafici da ALL. 60 – tav. 55-05\_bis a ALL. 64 – tav. 59-04\_bis hanno valore prescrittivo ed integrano le presenti norme. Resta fermo quanto stabilito al successivo articolo 6.

## **3. TIPOLOGIA E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO**

L'intervento è articolato secondo le seguenti unità minime di intervento: U.M.I. come da elaborato grafico ALL. 59 – tav. 54-04\_bis.

- **U.M.I. 1** fabbricato n.1-2: realizzazione di n. 31 unità immobiliari residenziali e n. 3 unità immobiliari attività/studio professionale disposti su quattro livelli oltre alle opere di urbanizzazione così come indicato negli elaborati grafici;
- **U.M.I. 2** fabbricato n.5: realizzazione di n. 18 unità immobiliari residenziali disposti su tre livelli oltre alle opere di urbanizzazione così come indicato negli elaborati grafici;
- **U.M.I. 3** fabbricato Nuovo: realizzazione di un nuovo fabbricato da svilupparsi su 4 livelli al cui interno è prevista la realizzazione di n. 19 unità immobiliari residenziali oltre alle opere di urbanizzazione così come indicato negli elaborati grafici;
- **U.M.I. 4** fabbricato n.6: all'interno di questo fabbricato è prevista la realizzazione di n. 4 unità immobiliari su un livello oltre alle opere di urbanizzazione così come indicato negli elaborati grafici.

Le opere edilizie, che consentiranno le trasformazioni delle volumetrie in questione in residenze, rientrano per la maggior parte dei fabbricati esistenti nella ristrutturazione edilizia conservativa.

La nuova edificazione deriva da interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, anche con diversa sagoma, senza incremento di volumetria rispetto a quelli esistenti.

La volumetria di ricostruzione dovrà essere contenuta all'interno dell'area di concentrazione volumetrica indicata negli elaborati del PdR.

Le finiture dei fabbricati saranno le seguenti:

Infissi esterni in pvc o alluminio verniciati nei colori in uso nella zona, (toni sabbia-mattone) provvisti in taluni casi di persiane alla fiorentina verniciate;

I portoni di ingresso saranno realizzati con l'impiego di materiale ligneo;

Le coperture inclinate presenteranno il manto di rivestimento in coppi e tegoli;

Le facciate esterne saranno intonacate e trattate a tempera nei colori sabbia e relative sfumature.

Gli spazi esterni costituiti da parcheggi e piazzali accessibili al pubblico, verranno adeguatamente e artificialmente illuminati utilizzando corpi a led o a basso consumo, in modo da schermare e mitigare l'inquinamento luminoso evitando coni d'ombra e sistemi di abbagliamento.

In fase di esame e rilascio dei titoli abilitativi dovranno essere espressamente valutate le tipologie dei materiali di finitura delle pavimentazioni al fine di garantire l'accessibilità degli spazi comuni e di relazione, nonché degli spazi pubblici, alle persone con disabilità motoria e/o sensoriale

Il percorso al piano terra del braccio del chiostro deve essere destinato e mantenuto ad uso pubblico accesso da Piazza San Martino.

#### **4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEL PIANO**

Per la realizzazione dell'intervento dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri definiti come da Determina Dirigenziale n. 437/2019;

Altezza massima H max corrispondente a quanto riportato nell'elaborato grafico ALL. 78 – tav. 73-05 denominato “Analisi altezze di intorno – verifica D.M. 1444/68”

Volume esistente (caserma) 38.960,00 MC

Volume di ricostruzione (social housing) 23.827,97 MC

Rapporto di permeabilità minimo Rp min 25%

Le disposizioni del presente articolo sono integrate dai contenuti degli elaborati del PdR.

Il PdR prevede la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie complessiva pari a circa mq. 2.080,00 determinata come previsto dall'art. 4.6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico (9 mq/ab. insediabile di aree pubbliche – spazi pedonali – verde e parcheggi, di cui agli art.li 3 e 4 del D.M. 1444/68 da cedere gratuitamente al Comune). L'area è perimetrata nell'elaborato grafico denominato TAV. 81-06 “verifica dotazione standard” (aree di cessione come previsto dall'art. 4.6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico) per la superficie eventualmente mancante è prescritta la monetizzazione.

La disciplina dei rapporti con l'Amministrazione Comunale per gli interventi di realizzazione delle opere da cedere è contenuta nella Convenzione il cui schema è stato adottato come parte integrante e sostanziale del PdR. E' prescritta la cessione delle aree di cui all'elaborato denominato “TAV. 81-06\_bis del 24.02.2022 “verifica dotazione standard”

opportunamente attrezzate in conformità alle prescrizioni del PdR, della Convenzione e dei pareri resi dai competenti uffici ai fini del rilascio dei titoli abilitativi.

E' inoltre prescritta la realizzazione dell'isola ecologica come rappresentata nell'elaborato denominato TAV. 75-04 bis "Stato di progetto - Posizione isola ecologica di pertinenza" e la posa in opera di cestini portarifiuti secondo le indicazioni dell'Ufficio Ambiente.

Il soggetto proponente/attuatore realizza, quali opere di urbanizzazione previste dal Piano di Recupero, l'isola ecologica esterna al comparto su via Giordano Bruno nonché le aree a verde pubblico attrezzate e relativi percorsi identificate nella planimetria allegata alla Convenzione. Le opere in esame dovranno garantire l'accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane in conformità agli elaborati di progetto.

## **5. DISTANZE TRA FABBRICATI**

Per il rispetto delle distanze minime tra edifici o fabbricati si applica la normativa statale vigente in materia ivi compreso il DM 1444/1968.

## **6. AREE A VERDE**

La superficie a verde libera da edifici e utilizzabile dovrà essere sistemata in coerenza con le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni dettate dal PIT/PPR in relazione alla scheda del vincolo paesaggistico D.M. 236/1957, (aree verdi all'interno delle mura) e dai pareri degli Enti e Uffici competenti.

La sistemazione esterna di dette aree dovrà essere costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti volumi né superficie coperta, esteso alle altre aree scoperte di pertinenza della costruzione. La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio e/o di specifico regolamento comunale tra i quali gli arredi da giardino compresi i pergolati.

Nella superficie a verde dovrà essere dotata di messa a dimora di alberature e piantumazioni di varie dimensioni. La sistemazione di tutte le aree pertinenziali dovrà rispettare i contenuti di quanto riportato nell'elaborato grafico tav. AMB 08-05\_bis planimetria di progetto.

Le specie arboree di nuovo impianto e quelle da rimuovere e/o da valorizzare dovranno essere oggetto di specifico studio agronomico e di relazione storico-agronomica da redigere e sottoporre agli enti competenti prima del rilascio dei titoli abilitativi. Ai fini della redazione della suddetta documentazione costituiscono riferimento l'elenco delle specie arboree e arbustive da utilizzarsi nel rifacimento delle aree scoperte (di cui al Verbale della Conferenza dei Servizi, del 25.01.2022, ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico) e "l'Atlante degli uccelli nidificanti nell'area urbana di Pisa" redatto dalla LIPU nel 2018.

Gli interventi di manutenzione e gestione del verde dovranno essere eseguiti nel periodo agosto – febbraio così da non arrecare danno e distruzione alla flora e alla fauna ivi presente e non incorrere in possibili divieti e blocchi delle attività.

## **7. PARCHEGGI**

E' prescritta la dotazione di posti auto scoperti per una superficie non inferiore a 1mq/10 mc del volume e comunque le dotazioni richieste dall'art. 04.12 delle NTA del Regolamento Urbanistico. (Deve essere quindi prevista la realizzazione di almeno un posto auto pertinenziale per unità immobiliari inferiori a mq 65,00 e due posti auto per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale risultante superiore a mq 65,00.)

E' fatto d'obbligo di produrre atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto del posto auto coperto e/o scoperto all'unità immobiliare di riferimento contemporaneamente alla presentazione dell'Attestazione Asseverata di Agibilità.

In caso di impossibilità al reperimento degli standard richiesti si procederà al pagamento dell'importo relativo alla monetizzazione.

Dovrà essere garantita la messa in opera di opportuni manufatti per la sosta delle biciclette in numero tale da garantire almeno un posto per unità immobiliare e un adeguato numero di posti per gli utenti delle area a verde e dei servizi di interesse comune. L'ubicazione dei suddetti manufatti riportata nell'elaborato grafico Tav. 82-06 ha valore indicativo.

## **8. DESTINAZIONI D'USO**

I manufatti edilizi, articolati su più piani, saranno destinati interamente a residenza ordinaria (housing sociale), attività professionali e servizi di vicinato. Eventuali modifiche comunque coerenti con l'Atto di Indirizzo e conformi alle disposizioni vigenti dovranno essere espressamente valutate.

## **9. INDAGINI GEOLOGICHE IDRAULICHE E SISMICHE**

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni indicate nella relazione idrogeologica e sismica di fattibilità allegata al piano di recupero in particolare la previsione di innalzamento del piano di imposta degli edifici per un'altezza media di 30 cm rispetto alla viabilità esistente e le prescrizioni impartite dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Inferiore con parere pervenuto in data 04.02.2022 prot. 13306/22 che di seguito si riportano:

- il piano di calpestio degli edifici in progetto dovrà essere ad una quota superiore alla lama d'acqua prevista, non necessitando pertanto di specifiche "opere per la gestione del rischio alluvioni" di cui all'art. 8 comma 1 della L.R.T. n. 41/2018;
- in merito alle aree a parcheggio viene precisato che "...le misure preventive da adottare in caso di evento alluvionale non possono che allinearsi con il piano di protezione civile comunale d'emergenza rischio Arno. Sarà inoltre installato, all'ingresso carrabile, un dissuasore mobile elettrico a colonna tipo "Pilomat" (o in alternativa una sbarra) per vietare la sosta delle autovetture in caso di allerta sul reticolo idraulico principale, data dal Centro Funzionale Regionale, oltre ad idonea segnaletica (anche di tipo luminoso) atta a informare gli utilizzatori della necessità di rimozione delle autovetture ancora in sosta che dovranno essere trasferite in aree a rischio minimo secondo le modalità già previste dal modello d'intervento del citato piano d'emergenza.

## **10. PRESCRIZIONI AMBIENTALI**

In riferimento al Regolamento Edilizio – Norme per l'Edilizia sostenibile approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 24.09.2009, dovranno essere perseguiti e garantiti requisiti tecnici e prestazionali, di carattere ambientale costituenti condizioni alla trasformazione dell'intervento:

- impianti tecnologici a basso consumo per il riscaldamento e il raffrescamento;
- recupero delle acque piovane ed il loro riutilizzo esclusivo sia per l'irrigazione delle aree a verde, sia, per la pulizia delle aree condominiali finalizzato alla riduzione del fabbisogno idrico;
- cisterne di accumulo, dove saranno convogliate le acque meteoriche come previsto dall'elaborato grafico tav. 79-06, canalizzazioni separate per gli scarichi delle acque nere e grigie e realizzazione di un sistema autonomo di smaltimento dei reflui fino all'allaccio delle utenze alla pubblica fognatura;
- utilizzo di materiali con alte prestazioni di qualità finalizzati alla riduzione dell'impatto energetico dell'edificio.

## **11. VALIDITÀ DEL PIANO DI RECUPERO**

Il presente Piano di Recupero ha validità di 10 anni dalla data della Delibera Giunta Comunale di Approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 110 della L.R.T. n. 65/14. L'attuazione degli interventi sarà oggetto di specifica convenzione.