

Comune di Pisa

# Piano Attuativo di Iniziativa Privata

SCHEDA NORMA 38/3 MARINA DI PISA - VIA ARNINO



## Norme Tecniche di Attuazione

Progetto: Dott. Architetto Antonio Ghionzoli

Dott. Luca Pignatelli - geologo

Dott. Ing. Alessandro Lami - elaborazioni foto-inserimenti

Geom. Riccardo Botti - rilievi topografici

Geom. Massimo Bongianni - elaborazioni grafiche

P.I. Roberto Gonnelli (studio AZETA) impianti elettrici

Contributi: dr. Massimo Geloni

dr.ssa Francesca Logli

febbraio 2023

## I N D I C E

Art.1 Generalità e ambito di applicazione

Art.2 Elaborati costituenti il Piano

Art.3 Efficacia

Art.4 Destinazioni d'uso, successione degli interventi, strumenti di attuazione

Art.5 Indici urbanistici

Art.6 Condizioni generali per l'attuazione dell'intervento

Art.7 Prescrizioni ai fini della tutela dei caratteri e dei valori ambientali

Art.8 Opere di urbanizzazione

Art.9 Norma finale

### **Art.01 Generalità ed ambito di applicazione**

Il presente Piano Attuativo definisce l'assetto dell'area facente parte del Comparto 1 della Scheda Urbanistica 38.3 del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa (vedi Tav.1.1.1).

Lo stesso risulta a carico del privato in forza dell'atto di trasferimento della proprietà di una porzione di terreno facente parte del Comparto 1 stipulato in Pisa in data 27/10/2020. rep. 83.232 racc. 29.690 presso il notaio Angelo Caccetta in Pisa e registrato a Pisa il 10/11/2020 al n.9501

Nell'atto in questione si riporta :

*"...Piano Attuativo che la parte acquirente dovrà presentare e vedersi accettare quale scelta definita dall'attuale strumento urbanistico e precisamente dalla Scheda 38.3, che prevede la sottoscrizione di impegni per la parte acquirente da convenzionare per la sistemazione dell'area a verde posta a sud del terreno oggetto del presente atto che dovranno essere contenuti all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata a carico della parte acquirente."* Negli atti del bando mediante il quale l'Amministrazione Comunale è andata all'assegnazione dell'area privata si aggiunge, per farne parte integrante e sostanziale la delibera di Giunta Comunale n. 165 del 17/10/2019 la quale stabilisce:

*"...al soggetto attuatore/realizzatore della struttura commerciale (permesso a costruire convenzionato) nell'ambito del paragrafo "Elementi prescrittivi" della Scheda Norma 38.3, anche la bonifica e la rimozione di ogni manufatto presente oltre alla sistemazione dell'area a parcheggio (come meglio evidenziato nell'ingrandimento grafico".*

#### **Art.02 Elaborati costituenti il Piano**

Il piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav.1.1 Inquadramento area e riferimenti urbanistici
- Tav.1.2 Vincoli
- Tav.1.3 Infrastrutture di rete
- Tav.2.1 Stato di fatto e profili dell'area
- Tav.2.2 Stato di fatto prospetti e legittimità
- Tav.3.1 Progetto d'insieme e perimetrazione UMI
- Tav.3.2 Prospetti e sovrapposto
- Tav.4.1 Stato sovrapposto e profili
- Tav.4.2 Piano quotato
- Tav.5.1 Progetto parcheggio
- Tav.5.2 Progetto parcheggio materiali e particolari
- Tav.6.1 Progetto illuminotecnico
- Tav.7 Fotoinserimenti
- Relazione descrittiva
- Bozza di Convenzione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Documentazione fotografica
- Analisi del verde
- Indagini Geologico-Tecniche
- Relazione Paesaggistica
- Studio e Relazione Illuminotecnica
- Computo metrico estimativo dell'intera area a parcheggio pubblico

#### **Art.03 Aree standard (D.M.1444/68)**

In relazione alla cessione degli standard di cui al DM 1444/68, considerato che le aree a parcheggi pubblico e verde pubblico risultano già di proprietà Comunale ed in abbondanza rispetto a quanto previsto per legge, si prevede come previsto dal verbale della conferenza di servizi del 25/11/2022, in luogo della cessione di ulteriori aree, la monetizzazione delle stesse ed in particolare:

- UMI 2: il piano prevede 200 mq di SUL a destinazione commerciale, corrispondenti a 160 mq (art. 5 del DM 1444/68), di superficie a Standard da monetizzare nelle modalità previste dalla convenzione;
- UMI 3: il piano prevede circa di 90 mq di SUL a destinazione Direzionale e di servizio (proprietà dell'Amministrazione Comunale), corrispondenti a 72 mq (art. 5 del DM 1444/68), di superficie a Standard compensati dalle aree a parcheggio e verde pubblico

già di proprietà del Comune;

#### **Art.04 Suddivisione in UMI e destinazioni**

Il Piano è suddiviso in tre Unità Minime di Intervento indicate nella Tav. 3.1.

##### **UMI 1 Destinazione parcheggio pubblico**

###### **superficie a Parcheggio mq.1987**

Rappresenta l'area posta a ovest e delimitata dalla via Arnino, via Litoranea e via dei Delfini, corrispondente alla perimetrazione del parcheggio e costituente porzione nord del terreno rappresentato all'Ufficio del Territorio del Comune di Pisa sul foglio 84 particella 897 e porzione della particella 3753.

Il piano prevede la riqualificazione complessiva dell'area in due fasi:

1. La prima fase, collegata all'attuazione dell'UMI 2, prevede la demolizione del manufatto commerciale esistente e la sistemazione dell'area con ghiaio.
2. La seconda fase prevede la riqualificazione del parcheggio secondo il progetto esecutivo approvato con il presente piano attuativo.

##### **UMI 2 Destinazione Commerciale e Verde Pubblico**

Comprende tutta l'area privata destinata all'insediamento commerciale (f. 84 p 3751) e l'area pubblica destinata a verde pubblico (f 84 p 3753 porzione)

Il piano prevede la demolizione e ricostruzione del manufatto a destinazione commerciale spostando la volumetria esistente sull'area privata, quindi lasciando libera la porzione fronti stante il mare per la sistemazione dell'area a parcheggio in continuità con i parcheggi limitrofi a sud in modo da liberare le visuali da e verso l'edificato storico di Marina di Pisa.

- Destinazione Commerciale:

###### **Superficie lotto destinazione commerciale mq.1793**

Rappresenta tutto il terreno privato individuata all'Ufficio del Territorio del Comune di Pisa sul foglio 84 dalla particella 3751

- Area a verde pubblico:

###### **Superficie lotto a destinazione verde pubblico mq.1640 (compresa la viabilità esistente)**

comprende tutta l'area pubblica destinata a verde individuata all'Ufficio del Territorio del Comune di Pisa sul foglio 84 dalla particella 3753 porzione.

**UMI 3 Destinazione Direzionale e di Servizio, limitatamente alle attività di servizio e/o pubbliche o di interesse pubblico**

###### **Superficie lotto a Servizi mq. 500**

Rappresenta l'area di proprietà pubblica corrispondente al Torrino e il resede di sua pertinenza, individuata all'Ufficio del Territorio del Comune di Pisa sul foglio 84 dalla particella 6.

#### **Art.05 Indici Urbanistici e obiettivi**

##### Indici generali

- Superficie territoriale t mq. 5920
- Superficie fondiaria mq 2293
- Superficie a standard: parcheggi pubblici e verde pubblico mq. 3627
- RC mq/mq 0,15
- Superficie a verde minimo 40% della Sf

##### UMI 1

- superficie a Parcheggio mq.1987
- riqualificazione complessiva dell'area con sistemazione a parcheggio pubblico

##### UMI 2

- Superficie lotto destinazione commerciale mq.1793
- Destinazione d'uso Commerciale
- SUL max mq. 200
- interventi ammessi Nuova edificazione
- n° piani max.: 1 piano fuori terra con possibilità di realizzare un piano seminterrato da adibire a parcheggio pertinenziale
- H max. 5,00 ml. rispetto alla quota stradale
- Distanze dai confini ml.8 dall'area a verde pubblico, ml.5 dal parcheggio pubblico e dagli altri confini
- Il nuovo edificio da realizzare dovrà svilupparsi all'interno dell'area di concentrazione volumetrica indicata nello schema planimetrico di progetto facente parte integrante del Piano Attuativo (vedi tav. 3.1)

##### UMI 3

- Superficie lotto a Servizi mq. 500
- interventi ammessi restauro e adeguamenti funzionali
- SUL quella esistente (circa mq. 90 da verificare in sede di istanza edilizia)
- H attuale da rispettare.

#### **Art.06 Modalità di attuazione**

Ciascuna UMI (vedi Tav. 3.1) dovrà essere attuata attraverso presentazione di S.C.I.A./Permesso di Costruire o atti equivalenti ai sensi della LRT 65/2014 e succ. mod. e int..

##### UMI 1 Destinazione parcheggio pubblico

La realizzazione del parcheggio come da elaborati allegati al piano sarà attuato dall'Amministrazione con le modalità previste dalla legge.

### UMI 2 Destinazione Commerciale e Verde Pubblico

La presentazione del titolo abilitativo degli interventi edilizi privati (commerciale) è subordinato alla stipula della convenzione ed alle condizioni ivi previste.

Il deposito dell'agibilità è subordinato

- alla bonifica dell'area oggi impegnata dal manufatto commerciale previa demolizione completa dei manufatti, secondo le seguenti fasi esecutive:
- scavo di sbancamento e successiva fornitura posa in opera di materiale arido di cava stabilizzato naturale con curva granulometrica secondo UNI EN 13285, spessore non inferiore a 20 cm;
- regolarizzazione della superficie con stesa di pietrisco 12/22, compresa la compattazione con rullo spessore 10 cm.
- alla pulizia e sistemazione dell'area a verde pubblico previo parere dell'ufficio del verde del Comune di Pisa.

### UMI 3 Destinazione Direzionale e di Servizio,

L'Amministrazione potrà decidere di attuare direttamente gli interventi previsti o vendere l'immobile a privati con le modalità previste dalla legge.

Gli interventi edilizi potranno essere realizzati previo ottenimento di idoneo titolo edilizio.

### **Art.07 Condizioni generali per l'attuazione dell'intervento**

Qualsiasi tipo di intervento edilizio dovrà rispettare le condizioni previste nella relazione geologica, idraulica e sismica di fattibilità allegata al presente Piano;

Nella progettazione definitiva dovranno essere rispettate le prescrizioni e le condizioni indicate nei pareri degli enti gestori acquisite in sede di conferenza di servizi del 02/11/2022.

Il Soggetto Attuatore esonera l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità nel caso in cui gli Enti gestori delle Reti di urbanizzazione primaria (luce, gas, reti di smaltimento reflui, rete di adduzione acqua, rete dati, servizio di smaltimento rifiuti) non concordassero con la Proprietà la regolare predisposizione delle reti e/o la conseguente mancata attivazione del servizio.

Tutte le spese inerenti l'adeguamento delle reti di distribuzione di cui sopra sono ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

Si dovranno prevedere infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli ai sensi dell'art. Art. 28-bis del regolamento edilizio (in attuazione a quanto previsto dall'art. 16 del D.Lgs. n. 48/2020);

### **Art.08 Prescrizioni ai fini della tutela dei caratteri e dei valori ambientali**

L'intervento dovrà tenere di conto delle condizioni ambientali e paesaggistiche dell'area nel rispetto di quanto esplicitato dal PIT in ogni sua espressione e riportate nelle schede

degli obiettivi, direttive e prescrizioni nei confronti dei DM 10/04/1952 e DM 17/07/1985 dettagliati all'interno della Relazione Paesaggistica.

Il piano persegue i seguenti obiettivi:

- demolizione dell'edificio incongruo e compromettente dei valori paesaggistici e ambientali dell'area;
- arretramento del nuovo edificio commerciale ripristinando e valorizzando visuali percettive di impatto sul quartiere;
- valorizzazione delle visuali paesaggistiche con il territorio e il contesto della costa;
- ridurre al massimo le superfici impermeabili;
- utilizzare materiali ecocompatibili;

In particolare gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

#### UMI 1

- nel parcheggio pubblico dovrà essere prevista una fascia a verde lungo mare in continuità con quella esistente sugli altri parcheggi pubblici a sud del lotto.
- realizzare impianti di illuminazione ad alto risparmio energetico e alla riduzione dell'inquinamento luminoso;

#### UMI 2 - intervento sul lotto privato:

- la progettazione deve essere integrata con un rilievo plano-altimetrico del terreno che definisca correttamente le circostanze orografiche dell'andamento del terreno previo necessario diradamento per consentirne l'accesso per le operazioni di rilievo;
- la fascia di 10 ml lungo via Arnino non dovrà essere impegnata da manufatti edilizi in modo da liberare le visuali da e verso il mare;
- la fascia di ml.8 a sud del lotto confinante con il verde pubblico dovrà essere sistemata a verde e non potrà essere impegnata da manufatti di qualsiasi tipo. In tale area è ammessa esclusivamente la realizzazione di marciapiedi in aderenza all'edificio con profondità massima di ml.3,50;
- le aree destinate a verde all'interno del lotto privato saranno mantenute in conformità alla specifica definizione indicata nell'Analisi del Verde allegata al presente Piano attuativo.
- la progettazione del nuovo edificio potrà prevedere la realizzazione del parcheggio privato sottostante il volume commerciale possibilmente a pilotis;
- l'area a parcheggio pertinenziale a raso dovrà essere sistemata con pavimentazioni permeabili preferibilmente tipo prato armato;
- l'inizio dell'attività commerciale potrà comunque avvenire solo dopo il termine dei lavori e collaudo delle opere da eseguire per la sistemazione dell'area oggi occupata dal ristorante (demolizione dell'attuale ristorante, bonifica con sistemazione dell'area) e sistemazione dell'area verde pubblico, come da convenzione
- nell'area destinata a parcheggio e verde privato dovranno essere integrate e messe a dimora le stesse essenze già esistenti nella parte fronte strada (Tamerici) tali da

- aumentare la percezione del verde per tutta l'area del piano;
- usare materiali di facciata (nuovo edificio) riconducibili all'ambiente (legno e suoi derivati e/o materiali ecocompatibili );
- realizzare impianti di illuminazione ad alto risparmio energetico e alla riduzione dell'inquinamento luminoso;

#### UMI 2 - intervento sull'area a Verde pubblico:

- la progettazione e sistemazione dovrà essere eseguita secondo le indicazioni riportate nella relazione dell'Analisi del verde allegata al presente Piano come da istruzioni fornite dagli esperti dell'Ente Parco in materia di conservazione e dal funzionario dell'Ufficio Comunale Litorale e Pinete;
- dovrà essere realizzata una delimitazione dell'area verde pubblico mediante staccionata alla maremmana in legno previa pulizia del terreno e regolamentata la manutenzione per gli anni futuri secondo le modalità previste dalla convenzione;
- la sistemazione della viabilità esistente, via dei Delfini, rimane a carico dell'Amministrazione Comunale.

#### UMI 3

- intervento per l'area a Servizi è prescritta la salvaguardia dell'edificato storico mediante il recupero funzionale e restauro dell'immobile;
- nell'area destinata a parcheggio e verde privato dovranno essere integrate e messe a dimora le stesse essenze già esistenti nella parte fronte strada (Tamerici) tali da aumentare la percezione del verde per tutta l'area del piano;
- realizzare impianti di illuminazione ad alto risparmio energetico e alla riduzione dell'inquinamento luminoso;

#### **Art.09 Elementi prescrittivi e varianti**

Il perimetro dell'area di concentrazione edilizia indicata nella tavola 3.1 ha valore prescrittivo

Le restanti tavole relative hanno valore indicativo ed esemplificativo dell'assetto di progetto in riferimento alle soluzioni architettoniche e alle finiture nonché alla sistemazione delle aree scoperte.

In generale non costituiscono variante al presente Piano le eventuali modifiche, derivanti dall'approfondimento progettuale finalizzato all'attuazione della trasformazione, conformi alle presenti norme.

#### **Art.10 Modalità di adeguamento del presente Piano**

Il parere espresso dagli enti e dalle autorità preposte costituisce integrazione della presente disciplina e ne rappresenta parte essenziale. Le modifiche discendenti dagli esiti della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 23 del PIT, di cui al verbale della Conferenza dei servizi del 25/05/2023 allegato al presente Piano, che incidano



sull'assetto planivolumetrico del fabbricato sul lotto di pertinenza e sulla conseguente organizzazione, degli spazi scoperti, non comportano modifiche al presente Piano Attuativo. - Gli elaborati adeguati rispetto a quanto richiesto devono essere trasmessi al Comune prima della presentazione dei titoli edilizi. Le modifiche compositive, distributive e quelle architettoniche eventualmente indicate dalla stessa Conferenza costituiranno adeguamento del progetto nell'ambito della richiesta del titolo edilizio.

#### **Art.11 Efficacia**

Il presente Piano Attuativo ha l'efficacia nei termini di cui alla LRT n°65/2014. così come indicato nella delibera di adozione/approvazione, a partire dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del Piano.

#### **Art.12 Norma finale**

Per tutto quanto non indicato nelle presenti norme si fa riferimento alle norme analoghe del Regolamento Urbanistico, nonché alle norme del vigente Regolamento Edilizio vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo nonché al DPGR 64/R/2013.