

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di una U.I. residenziale in ambito Q3c ai sensi dell'art. 1.2.2.4 R.U. Comune di Pisa, su di un terreno edificabile direttamente accessibile da via Livornese tramite accesso privato (corte Di Gaddo), facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili.

Art. 1 - Finalità e ambito di applicazione del Piano

Le presenti norme si applicano all'interno del perimetro del Piano Attuativo così come rappresentato a pagina 5 e successive del fascicolo illustrativo.

All'interno di esso è prevista la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione il cui accesso al lotto, pedonale e carrabile, sarà garantito da via Livornese tramite via privata Corte di Gaddo (Area privata di accesso al lotto facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile che però non concorre al calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi ai sensi dell'art. 04.6 delle NTA del RU).

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.

Art. 2 - Elaborati del Piano Attuativo e loro valenza

Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Relazione geologica di fattibilità;
- Relazione Paesaggistica;
- NTA;
- Fascicolo Illustrativo contenente:
 1. Inquadramento territoriale e normativo
 2. Documentazione fotografica
 3. Stato attuale, di progetto e sovrapposto
 4. Verifiche urbanistiche
- Fascicolo pareri enti;

Le tavole del fascicolo illustrativo relative allo stato attuale costituiscono il quadro conoscitivo del presente Piano.

Le tavole relative allo stato di progetto, dalla 13 alla 19, hanno valore indicativo ed esemplificativo dell'assetto di progetto in riferimento alle soluzioni architettoniche e alle finiture nonché alla sistemazione delle aree scoperte.

Assumono altresì valore prescrittivo, oltre all'assetto plano-volumetrico definito da Piano, i parametri ed i limiti di cui agli artt. 4, 5, 6 e 7 e le disposizioni di cui all'art. 10 delle presenti NTA.

Fermo restando la conformità agli elementi prescrittivi e ai parametri urbanistici del presente piano, nonché alle previsioni dello strumento urbanistico generale, potranno essere apportate lievi

modifiche all'edificato, sempre nel rispetto della Superficie Fondiaria e degli elementi prescrittivi individuati negli elaborati approvati, nonché differenti soluzioni che non rientrino tra le disposizioni dell'art.112 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. senza che ciò costituisca variante al Piano approvato.

Art. 3 – Validità del Piano

Il presente Piano acquista efficacia dalla pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione definitiva. Ai sensi dell'art, 110 della Lr 65/2014 il termine di validità del presente piano è stabilito dall'amministrazione ed indicato nella delibera di adozione.

Art. 4 – Parametri urbanistici ed edilizi

La Superficie Fondiaria edificabile (Sf) del Piano Attuativo risulta essere 1041,75 mq; ad essa non concorre la superficie dell'area privata di accesso al lotto.

Per la realizzazione dell'intervento, rientrando la superficie fondiaria all'interno dell'area "Q3c", dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri ai sensi degli art. 04 e 1.2.2.4 delle NTA del Regolamento Urbanistico:

Indice di utilizzazione fondiaria max	Uf max	0,50 mq/mq, fino a Sul max 150 mq
Rapporto di copertura max	Rc max	0,35 mq/mq
Altezza max	H max	7,50 ml
Superficie a verde min	Sv min	0,30 mq/mq
Superficie permeabile min	Sp min	0,25 mq/mq

La potenzialità urbanistica e la proposta di progetto risultano le seguenti:

Indice	Potenziale	Proposta	Verifica
Uf max	150,00 mq	149,82 mq	SI
Rc max	364,61 mq	200,86 mq	SI
H max	7,50 ml	3,07 ml	SI
Sv min	312,53 mq	584,53 mq	SI
Sp min	260,44 mq	584,53 mq	SI

Per le definizioni dei parametri urbanistico edilizi di sopra riportati si rimanda al DPGR 64/R 2013.

Art. 5 – Distanze

Per il rispetto delle distanze minime tra edifici o fabbricati si applica la normativa statale, regionale, e comunale vigente in materia ivi compreso il DM 1444/1968. In particolare il progetto edilizio dovrà rispettare i seguenti parametri:

- 5,00 ml dai confini del Piano Attuativo;
- 10,00 ml tra pareti finestrate;

E' ammessa l'edificazione sul confine in aderenza ad altri edifici purché non abbiano pareti finestrate.

Tutte le distanze sono valutate al netto degli extra-spessori finalizzati al risparmio energetico come previsto dal Regolamento Edilizio Unificato art. 59 e nelle misure previste dal D.Lgs 102/2014.

Art. 6 – Aree a verde

Il progetto edilizio non potrà prevedere una superficie a verde libera da edifici e utilizzabile non inferiore al 30% del lotto, così come previsto dal presente Piano.

Sul lotto di riferimento, tra le sistemazioni esterne potrà essere prevista la realizzazione di manufatti secondo le indicazioni del regolamento edilizio e/o di specifico regolamento comunale tra i quali gli arredi da giardino compreso i pergolati.

La superficie a verde dovrà essere dotata di messa a dimora di alberature/arbusti/vegetazione prevalentemente tipiche del luogo con un indice minimo di n° 100 esemplari/ha; il presente Piano prevede una superficie a verde di 584,53 mq, pertanto il numero di alberature richieste è di n. 6: nel Piano è previsto il mantenimento di n. 5 alberi adulti esistenti (un ulivo, tre alberi da frutto e un pioppo) e l'impianto di n. 18 essenze adulte di alberi da frutto tra ciliegio, melo, pero, pesco e ulivo, oltre a arbusti ornamentali.

Art. 7 – Parcheggi

Secondo la normativa vigente è prescritta la dotazione di posti auto coperti o scoperti per una superficie non inferiore a 1mq/10 mc del volume della superficie utile lorda e comunque le dotazioni richieste dall'art.04.12 delle NTA del Regolamento urbanistico per destinazione residenziale.

Deve essere comunque prevista la realizzazione di almeno un posto auto pertinenziale per unità immobiliari inferiori a mq 65,00 e due posti auto per ogni unità edilizia 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.

In particolare il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un garage per n. 1 autoveicolo, mentre all'esterno è prevista un'area pavimentata idonea ad accogliere almeno n. 1 autoveicolo. L'accesso carrabile è unico e avviene da via Livornese tramite l'area privata via Corte di Gaddo, facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile che però non concorre al calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi né al soddisfacimento delle dotazioni minime ai sensi dell'art. 04.6 delle NTA del RU.

Art. 8 – Destinazione d'uso

Il presente Piano ammette unicamente la realizzazione di Sul con destinazione residenziale.

Art. 9 - Volumi tecnici

I volumi tecnici (locali considerati necessari a contenere e/o a consentire l'accesso degli impianti tecnici), quali che siano le loro dimensioni, sono computati nell'ambito dei parametri di volume e superficie coperta e delle distanze dai confini solo se la loro altezza supera ml. 2,40.

Il progetto dovrà trovare la loro collocazione all' interno dei perimetri dei fabbricati, fatte salve eventuali normative di settore che ne escludono esplicitamente la collocazione all'interno della sagoma.

Art. 10 - Caratteri costruttivi e architettonici del fabbricato e prescrizioni ambientali

Nella costruzione dei corpi di fabbrica dovranno essere rispettati criteri di massimo decoro tendenti a dare ben sistemati e completi in ogni loro parte sia il fabbricato che il lotto di pertinenza.

In particolare l'intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute nella sezione 4 della scheda del vincolo denominato "*Zona del Viale Gabriele D'Annunzio sita nell'ambito del comune di Pisa*" (D.M. 12/06/1956 G.U. 169 del 1956) e garantirne la compatibilità paesaggistica, come dimostrato nella relazione paesaggistica allegata al presente Piano. Ai fini della compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio sono definite le seguenti indicazioni:

- prediligere finiture analoghe a quelle dell'edilizia "storica" del luogo;
- garantire una buona qualità insediativa tramite un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito;
- non superare l'altezza degli edifici a più piani adiacenti al fine di non interrompere i coni e i bersagli visivi;

Art. 10.1 Strutture e paramenti murari

Le strutture dell'immobile potranno essere in legno, muratura portante in laterizio o cls (blocco cassero), in metallo o c.a.

Le murature perimetrali potranno essere a paramento esterno prevalentemente intonacato e tinteggiato con colori neutri, con eventuale inserimento di mattoni a faccia vista e/o pietra.

E' ammesso anche l'uso di materiali per rivestimento (metallico, lapideo o ceramico, legno, laminato od altro) al fine di favorire la messa in opera di facciate ventilate.

I tamponamenti potranno essere realizzati con blocchi di laterizio, con blocchi di canapa calce, in legno o con sistemi di parete a secco.

Art. 10.2 Coperture

Le coperture potranno essere a falde inclinate con pendenza massima del 33% con manto di copertura in cotto (coppi ed embrici, marsigliesi o portoghesi), o altra tipologia di manto, come ad esempio in lamiera di rame, di rame-zinco, di alluminio o di titanio purché opportunamente coibentata e ventilata. Sole se espressamente indicato dalla locale Soprintendenza, potrà essere ammessa la realizzazione di coperture piane sempre ventilate e coibentate o di tetti giardino. Il progetto edilizio potrà prevedere la posa in opera di pannelli fotovoltaici e/o solari a condizione che questi siano integrati nella copertura e abbiano una cromia analoga al manto di copertura.

Art. 10.3 Infissi e sistemi di oscuramento

Salvo quanto diversamente indicato dalla locale Soprintendenza gli infissi esterni sono previsti in legno muniti di persiane con lamelle orientabili per l'oscuramento o in alternativa altri tipi di infissi e oscuranti in alluminio, pvc od altro.

Analogamente a quanto sopra, i colori dovranno essere contemplati nell'ambito di una previsione unitaria in sede di richiesta dei titoli abilitativi.

Art. 10.4 Percorsi pedonali

Salvo quanto diversamente indicato dalla locale Soprintendenza i percorsi pedonali potranno essere in cls con inerte effetto ghiaia lavata, cotto o pietra naturale.

Art. 10.5 Condizioni alla trasformabilità

Dovranno inoltre 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;
- impianti fotovoltaici e/o solare termico in copertura inseriti in aderenza alla falda inclinata della copertura o sulla copertura piana e di colore scuro, non riflettente, per la produzione del fabbisogno elettrico e di acqua calda sanitaria;
- recupero delle acque piovane in apposita cisterna ed il loro riutilizzo esclusivo per l'irrigazione delle aree a verde e per la pulizia delle aree esterne pavimentate, sia tramite la realizzazione della rete duale per le cassette di scarico dei wc finalizzato alla riduzione del fabbisogno idrico;
- canalizzazioni separate per gli scarichi delle acque nere e grigie fino all'allaccio delle utenze alla pubblica fognatura;

Art. 11 – Opere e sistemazioni esterne

Il presente Piano Attuativo ammette le seguenti opere esterne secondo i limiti e le indicazioni seguenti:

Recinzioni: potranno essere realizzate in muratura, intonacata o a vista, in c.a. a vista, con copertina ed eventuale ringhiera metallica, per un'altezza massima di 2,00 m.

Tra le proprietà private è ammesso l'uso di recinzioni in pali e rete a maglia sciolta mascherate con siepi a verde piantate sul lato della proprietà privata.

Elementi di arredo e manufatti pertinenziali: è ammessa la realizzazione di elementi di arredo delle aree pertinenziali dell'immobile ai sensi dell'art. 50 del R.E. Comunale. E' altresì ammessa la realizzazione di manufatti di arredo delle aree pertinenziali degli edifici privi di rilevanza urbanistico – edilizia come descritti nell'art. 51 del R.E. Comunale.

Piscina pertinenziale: è ammessa la realizzazione di piscina pertinenziale ai sensi dell'art. 52 del R.E. Comunale.

Art. 12 – 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, che incidano sull'assetto planivolumetrico del fabbricato sul lotto di pertinenza e sulla conseguente organizzazione, degli spazi scoperti, 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.

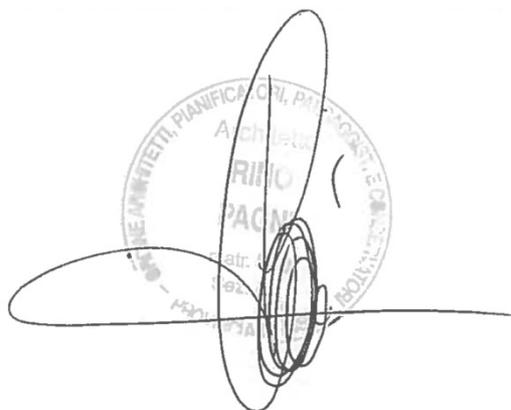
Art. 13 - Norme finali

Per quanto non previsto esplicitamente nelle presenti norme deve essere fatto riferimento alle normative ed ai regolamenti Comunali vigenti in materia edilizia e urbanistica, nonché dalla applicazione delle normative vigenti Regionali e Nazionali in generale.

Pisa, 04/2021

Il tecnico

Arch. Rino Pagni

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "Architetto RINO PAGNI" and "Pisa". The signature is a complex, scribbled line that loops around the stamp.