



IL FUNZIONARIO
(TOMBI C. ALBERTO)

Comune di Pisa

Piano Attuativo di Iniziativa Privata

Zona Q3a Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari

Via Cesare Battisti

Via Catalani

Via Corte Bracci

Norme Tecniche di Attuazione

Proprietà: Sig.ra Gadducci Giuliana, via Calcesana 175, Ghezzano (Pisa)

Progetto: Dott. Arch. Nicola Gagliardi

Febbraio 2006



INDICE

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	Parametri Urbanistici
Art.6	Elementi normativi comuni
Art.7	Trasformazioni ammissibili
Art.8	Tipologie edilizie ammissibili
Art.9	Norma finale

Art.1, Generalità ed ambito di applicazione

Il presente Piano definisce l'assetto del comparto individuato tramite determina della Direzione Urbanistica del Comune di Pisa n. atto Direz-15/903 del 07.11.2005, cod.ident. 255641, e individuato dall'art.1.2.2.3 Q3a del R.U come Assetto urbano recente da qualificare in base a progetti unitari.

Art.2 Elaborati costituenti il Piano

Il piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

Tav.1 Inquadramento territoriale: planimetria generale scala 1:2000 ; estratto R.U. scala 1:2000

Tav.2 Individuazione catastale scala 1:1000

Stato attuale:

Tav.3 Individuazione comparto scala 1:500; pavimentazione spazi scoperti scala 1:500

Tav.4 Rete viaria scala 1:500; Rete fognaria e metanodotto scala 1:500

Tav.5 Rete linee elettriche scala 1:500; Rete linee telefoniche scala 1:500

Tav.6 Profili altimetrici scala 1:200

Tav.7 Sezione 1-1 scala 1:200

Tav.8 Piante quotate dell'area d'intervento scala 1:200

Tav.9 Documentazione fotografica

Tav.10 Documentazione fotografica

Stato di progetto:

Tav.11 Planimetria d'intervento, zonizzazione scala 1:500

Tav.12 Ipotesi di tipologie edilizie scala 1:500 e 1:200

Allegati:

A Relazione Illustrativa

B Norme Tecniche di Attuazione

C Documentazione catastale

D Studio geologico

Art.3, Efficacia

Il presente Piano Attuativo ha l'efficacia in tutto il comparto di Piano di Recupero, di cui all'art.28 della Legge 5 Agosto 1978 n.457

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

Le possibili destinazioni d'uso degli edifici compresi nel comparto sia di nuova costruzione nonché di quelli soggetti a ristrutturazione con mutamento dell'uso sono:

A) abitazioni ordinarie:

- alloggi;
- servizi di pertinenza degli alloggi;

abitazioni specialistiche:

- alloggi;
- spazi comuni;
- servizi di pertinenza degli alloggi;
- ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;

abitazioni collettive:

- conventi o simili;
- collegi;
- convitti;
- studentati;
- foresterie;
- ospizi;
- ricoveri;

attrezzature tecnologiche.

B) attività ricettive:

- alberghi, motel, villaggi alberghi;
- residenza turistico-alberghiere;
- case per ferie;
- ostelli;
- esercizi di affittacamere;
- case e appartamenti per vacanze

strutture culturali:

- sedi espositive;
- biblioteche;
- archivi;

strutture sanitarie:

- ambulatorie centri di soccorso.

C) commercio al dettaglio:

- esercizi di media distribuzione
- esercizi di vicinato;
- servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;
- pubblici esercizi

erogazione diretta di servizi:

- uffici privati;
- studi professionali;

strutture associative.

Ferme restando le destinazioni d'uso previste, la realizzazione degli interventi previsti o ammessi all'interno del comparto potrà essere unitaria o per singoli lotti, ferme restando per ciascun intervento la realizzazione della completa dotazione degli spazi di standard di pertinenza.

Art.5 Parametri Urbanistici

Il lotto di intervento ha:

Sup. fond.comparto = mq. 938,86
Sup. Edilizia totale attuale = mq. 920,64
Sup. permeabile $\geq$ 25% s.f.

- a) **distanza dai confini:** non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, e/o in aderenza;
- b) **distanza dalle strade:** in allineamento con i fabbricati contigui;
- c) **La superficie edilizia totale** può essere incrementata una tantum sino ad un massimo del 20 per cento rispetto a quella preesistente (Sup. Edilizia totale massima = 1104,76 mq.)
- d) **altezza massima:** non superiore all'altezza del più alto edificio contiguo (insistente su lotti adiacenti e antistanti)
- e) Degli **spazi scoperti autonomi pertinenziali** degli edifici sono ammissibili le trasformazioni fisiche individuate dall'art.1.2.2.3, comma 13, **Q3a** del R.U come Assetto urbano recente da qualificare in base a progetti unitari.
- f) Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantito che il **pavimento del piano terreno** sia posizionato ad una quota superiore di almeno 0,55m rispetto al caposaldo del rilievo (vedi tav.8). Essendo tale caposaldo relativo a 3,55m sopra il livello del mare (quota assoluta).
- g) Le trasformazioni fisiche di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione devono garantire la realizzazione di **superfici a parcheggio** e spazi di manovra legate da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume dell'intero edificio risultante dalle trasformazioni. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento devono garantire la realizzazione di parcheggi, coperti o scoperti, e spazi di manovra legati da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume aggiuntivo. Se la destinazione d'uso dei nuovi immobili,

ovvero degli ampliamenti, è diversa da quella residenziale, la dotazione minima prevista nei punti precedenti deve essere maggiorata con una superficie a parcheggio di relazione ad uso pubblico, coperta o scoperta così come specificato dall'art.1.7.2. del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.

Art.6 Elementi normativi comuni

Tutti gli interventi sono sottoposti alle seguenti condizioni :

- la progettazione deve essere integrata con un rilievo plano-altimetrico del terreno adiacente le opere previste, che definisca le condizioni di deflusso delle acque ed il drenaggio
- la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria

le potenzialità edificatorie indicate sono riferite al singolo comparto e sono da intendersi come massime raggiungibili, essendo ammessa anche l'edificazione parziale o la programmazione temporale degli interventi edilizi interni al comparto.

Ai sensi dell'articolo 1.7.1. del vigente Regolamento Urbanistico le trasformazioni fisiche di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, nonché di ristrutturazione edilizia, se connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, devono garantire la realizzazione di superfici a parcheggio legate da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume dell'intero edificio risultante dalle trasformazioni.

Art.7 Trasformazioni ammissibili

Entro il termine di validità del Piano Attuativo sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione.

Per la zona 1/a e 1/b (attuale officina/magazzino e quota parte del piazzale):

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, addizione volumetrica, restauro e risanamento conservativo, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia e urbanistica

Per la zona 2(fondo commerciale e magazzini):

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, mutamento di destinazione d'uso.

Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento e le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, sono ammissibili nel rispetto dei parametri su citati (art.5)

I nuovi edifici dovranno in genere ricadere all'interno dello schema planimetrico di progetto, facente parte integrante del Piano Attuativo (vedi tavola 11).

Art.8 Tipologie edilizie ammissibili

Le tipologie edilizie previste sono :

Zona 1/a: edificio pluripiano costituito da due o tre piani fuoriterza, è previsto un piano interrato adibito a cantine.

Zona 1/b: edificio ad un solo piano (altezza max pari a quella della terrazza adiacente) oltre al piano interrato adibito a cantine o auto rimesse

Per quanto riguarda le tipologie abitative sono ammessi:

1. appartamenti monolocali o plurivani;
2. terratetto su due o tre livelli, oltre il piano interrato.

Gli appartamenti potranno avere accesso indipendente, mediante scala condominiale compresa nel corpo di fabbrica o esterna ad esso. Sono ammesse tipologie a ballatoio. Le coperture potranno essere a falde inclinate o piane. Sono ammesse coperture a terrazza.

Art.9 Norma finale

Per tutto quanto non indicato nelle presenti norme si fa riferimento alle norme analoghe del Regolamento Urbanistico, in particolare all'art.1.2.2.3., nonché alle norme ed alle definizioni del Regolamento Edilizio.