

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO

Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di fabbricato per civile abitazione in ambito Q3c su di un terreno edificabile direttamente accessibile da via Livornese tramite accesso privato, ai sensi dell'art. 1.2.2.4 R.U. – Comune di Pisa – loc. La Vettola via Livornese (strada privata di accesso accanto al civico 414).

DATI IDENTIFICATIVI

- Proprietà: Biagetti Nedo nato a Calcinaia (PI) il 01-10-1947 c.f. BGTNDE47R01B392M e Lucchesi Silana nata a Montecatini Terme (PT) il 02-04-1952 c.f. LCC SLN 52D42 A561S, entrambi residenti a Calcinaia PI via V. Corsi 30.

- Dati catastali: CT Comune di Pisa, foglio 53, particella 999, qualità rel. ente urb., mq 569, reddito dominicale € 0,00 e reddito agrario € 0,00;

CT Comune di Pisa, foglio 53, particella 1000, qualità rel. ente urb., mq 121, reddito dominicale € 0,00 e reddito agrario € 0,00;

CF Comune di Pisa, foglio 53, particella 679 sub. 2, piano T, categoria F/1, area urbana;

CT Comune di Pisa, foglio 53, particella 680 seminativo arbor., classe 2, mq 100, reddito dominicale € 0,54 e reddito agrario € 0,26;

foglio 53, particella 691 seminativo arbor., classe 2, mq 706, reddito dominicale € 3,82 e reddito agrario € 1,82.

La particelle 999 e 1000 (al CF p. 679 sub. 2) costituiscono il lotto oggetto di intervento, di cui la sola particella 999 costituisce la superficie fondiaria del lotto (cui va sottratta la porzione di lotto ricadente in "Area a Parco" Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli - Aree tutelate per legge D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. f) I parchi e le riserve nazionali o regionali), le particelle 680 e 691 la viabilità privata di accesso al lotto ai sensi dell'art. 04.6 delle N.T.A. del R.U.

- Ambito R.U.: Q3c;

STATO ATTUALE

Accessibilità al lotto

Per quanto concerne l'accessibilità al lotto edificabile (cioè ancora da edificare), premesso che:

- l'art. 04.6 delle N.T.A., per le nuove edificazioni, prescrive tra l'altro che *"...siano in fregio a spazio pubblico (strada o piazza o parcheggio) o da esso direttamente accessibile (inteso come accesso privato facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili)"*;
- che di detta disposizione si debba dare una interpretazione restrittiva che poi è anche quella più attinente al dato letterale, per cui la prescrizione *"inteso come accesso privato facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili"* si debba leggere nel senso che, appunto, l'accesso indicato deve essere a servizio di un solo lotto edificabile (cioè ancora da edificare), ma può al contempo essere utilizzato anche per accedere ad altri preesistenti immobili già edificati;
- una diversa interpretazione della suddetta norma risulterebbe fortemente ed ingiustificatamente limitativa della possibilità di realizzare interventi pur se coerenti e legittimi, specie in relazione a lotti edificabili che risultino interclusi, laddove, viceversa, si ritiene che il suo scopo non sia quello di impedire l'edificabilità ma quello di impedire che da una sola strada vengano servite (troppe) diverse aree edificabili, con conseguente rischio di sottodimensionamento/sovraccarico del sistema viario di penetrazione;

nel caso in oggetto l'area di progetto risulta accessibile tramite accesso privato, ai sensi dell'art. 1.2.2.4 R.U. Comune di Pisa di cui sono proprietari i Sig.ri Biagetti Nedo e Lucchesi Silana che ne possono disporre in quanto appunto proprietari.

Descrizione dell'area di intervento

L'area di Piano è ubicata nella zona sud-ovest di Pisa ed ha uno sviluppo est-ovest ed è composta dalla superficie corrispondente alle particelle 999 e 1000 (al CF p. 679 sub. 2) (di cui la sola particella 999 è intesa come superficie fondiaria su cui calcolare i parametri urbanistici ed edilizi cui va sottratta la porzione di lotto ricadente in "Area a Parco" Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli) e dalla superficie corrispondente alle particelle 680 e 691 (accesso privato nel rispetto dell'art. 04.6 delle NTA del RU) che non concorre al calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi ai sensi dell'art. 04.6 delle NTA del RU.

Tale area è dunque accessibile da est da strada pubblica ovvero via Livornese, confina nel suo complesso a est con via Livornese mentre confina sui lati sud nord e ovest con altre proprietà private.

L'area relativa al lotto di intervento è attualmente ad uso agricolo, libera, non recintata, ad eccezione del lato est costituito da una recinzione con muretto e rete a maglia sciolta facente parte della delimitazione della proprietà confinante mentre il lato sud è delimitato da una fossa campestre; il lato nord del lotto è libero verso la strada privata di accesso, quello ovest non ha elementi di discontinuità con il terreno agricolo adiacente. Sul terreno, in epoca remota era presente un porcile con una latrina e un'area destinata da aia , oggi diruto. L'area di Piano è individuata nel Fascicolo illustrativo e coincide con le seguenti proprietà:

FOGLIO	PART.	SUB.	INTEST.	QUALITA'	CLASSE	CATEGORIA	REDDITO D./A.	RENDITA CATASTALE	SUP. CATASTALE
53	999		Biagetti Nedo Lucchesi Silana	rel. ente urb.				R.D. € 0,00 R.A. € 0,00	05are 69 ca
53	1000		Biagetti Nedo Lucchesi Silana	rel. ente urb.				R.D. € 0,00 R.A. € 0,00	01are 21ca
53	680		Biagetti Nedo Lucchesi Silana	seminativo arbor.	2			R.D. € 0,54 R.A. € 0,26	01 are 00 ca
53	691		Biagetti Nedo Lucchesi Silana	seminativo arbor.	2			R.D. € 3,82 R.A. € 1,82	07 are 06 ca

Ai fini inoltre della verifica del rispetto del primo punto dell'art. 04.6 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico:

Omissis... " siano lotti derivanti da porzioni di aree che non abbiano concorso a determinare il rilascio di titoli abilitativi successivamente al 27.12.2001 e che i lotti stessi siano stati accampionati prima di tale data; eventuali accampionamenti successivi sono consentiti a condizione che per gli edifici eventualmente esistenti risultino rispettati i parametri della superficie coperta, della distanza dai nuovi confini e della sul max di cui alle presenti norme;...Omissis le verifiche effettuate sulla residua particella 679 a seguito del frazionamento della stessa (che ha originato le particelle 999 e 1000) - nel caso specifico quindi per la particella 679 il rilascio di titoli abilitativi antecedenti al 27-12-2001 e l'accampionamento successivo – hanno evidenziato (come riportato nella tav1A del P.U.A.):

oltre al fabbricato principale la cui consistenza è legittimata dai titoli edilizi (C.E. n. 353/96 del 22-11-1996 Pratica 2218/95, Autorizzazione edilizia n. 98/452 Pratica 3452/97 e DIA del 28-11-2001 Pratica 3940/2001, DIA del 20-07-2015 Pratica 2314/2015), i corpi di fabbricati/manufatti che insistono sulla particella 679 sono:

- manufatto1 (tettoia) rilevato e rappresentato in quanto incide in termini di Sc sui parametri urbanistici;
- manufatto2 (locale accessorio) rilevato e rappresentato in quanto incide in termini di Sc e Sul sui parametri urbanistici;
- manufatto3 (pergolato autorizzato con titolo edilizio con Autorizzazione edilizia n. 98/452 Pratica 3452/97) poi coperto pertanto rappresentato in quanto incide in termini di Sc sui parametri urbanistici;

e che sono stati rappresentati nel grafico e considerati insieme al fabbricato principale (in quanto le relative consistenze incidono sui parametri urbanistici)

- manufatto4 (box da giardino circa 9 mq) -Art. 48 del R.E. -Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici- e pertanto non rappresentato;
- manufatto5 (tenda retrattile) anche se con eventuali appoggi a terra -Art. 48 del R.E. -Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici- e pertanto non rappresentato;

hanno dimostrato la rispondenza dei parametri urbanistici ($I_f=0,5$ mq/mq, $R_c=0,35$ mq/mq, $D=5,00$ ml.) nel rispetto dell'art. 04.6. delle N.T.A. del R.U.

STATO DI PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di una recinzione perimetrale della superficie fondiaria edificabile in muratura lungo il lato prospiciente la strada di accesso privata e in rete a maglia sciolta su muretto sul lato sud e in parte sul lato ovest, di altezza analoga a quelli delle esistenti, lasciando libero il confine con l'“Area a Parco”.

L'accesso carrabile alla superficie edificabile è situato sul lato nord del lotto con ingresso da via Livornese tramite la strada di accesso privata.

Il Piano prevede l'inserimento nel lotto edificabile di un edificio a destinazione residenziale.

L'immobile consiste in un fabbricato residenziale ad un solo piano fuori terra, a pianta rettangolare con corpo di fabbrica addossato sul lato est destinato a locale autorimessa e con copertura a falda unica centrale che

consente l'accesso a terrazza panoramica attraverso la scala interna di servizio (per l'accesso in copertura) dalla zona giorno.

L'edificio ha sviluppo nord-sud secondo l'orientamento del lotto ed è posto a distanza > 5 m dal confine di proprietà e >10 m dai fabbricati limitrofi.

L'altezza massima consentita dal Regolamento Urbanistico di Pisa per le nuove costruzioni è di 7,50 m, mentre l'altezza massima di progetto, così come definita nel DPGR 64/R, è pari a 6,05 m (l'ingombro massimo dell'edificio nel punto più alto della falda è a 6,70 m), risulta paragonabile agli edifici nei lotti adiacenti, tutti alti almeno di 2 piani.

L'accesso avviene dal fronte orientale da un pergolato esterno antistante l'ingresso e conduce all'ampia zona giorno cottura/pranzo/soggiorno che affaccia a ovest.

Attraverso una porta finestra si accede ad altro un pergolato che allo stesso modo di quello posto di fronte all'ingresso serve da schermatura ed è costituito da una struttura ad elementi orizzontali (in legno con scossalina di protezione o acciaio tinteggiati) predisposti per ospitare il verde rampicante.

La zona notte costituita da due camere e un bagno occupa invece una porzione distinta dell'abitazione opportunamente disimpegnata dalla zona giorno.

Completano l'edificio un garage e un vano tecnico e una terrazza ricavata sul tetto piano soprastante la zona notte, accessibile da una scala interna di servizio che parte dalla zona giorno e serve per raggiungere dalla stessa terrazza la copertura del corpo principale del fabbricato per gli interventi di manutenzione.

Tutte le aperture esterne dei vani ad uso residenziale saranno vetrate con infissi (in pvc, legno o alluminio) tinteggiati e dotate di oscuranti a persiana con lamelle, tinteggiati. L'infisso del locale autorimessa della stessa tipologia e dello stesso colore sarà eventualmente schermato sempre da un sistema di oscuramento a lamelle.

I parapetti della terrazza saranno costituiti da una struttura in acciaio zincato e tinteggiato; l'intento è in tutti i componenti che costituiscono l'edificio quello di rendere il più possibile la struttura "filtrata" verso l'esterno per cogliere da più lati la percezione degli spazi esterni.

Le soglie ed i davanzali saranno realizzati in pietra arenaria di colore grigio, oppure con altri tipi di marmo, quali il travertino, il botticino, ecc.

La copertura a falda sarà realizzata con solaio inclinato con idoneo isolamento termico e manto in lamiera di rame, zinco-rame, alluminio o titanio oltre agli strati tecnici per l'impermeabilizzazione. Su di essa sarà ricavato un lucernario per l'illuminazione naturale e saranno previsti dei pannelli fotovoltaici nel numero e nelle dimensioni tali da garantire l'apporto energetico necessario all'abitazione, come risulterà dai calcoli termo-tecnici, al momento della realizzazione.

In alternativa potrà essere realizzato un manto di copertura in laterizio, senza costituire variante al Piano Attuativo.

L'accesso al tetto per la manutenzione e riparazione dello stesso sarà reso possibile dalla scala di servizio della zona giorno con accesso alla terrazza e da questa alla copertura tramite l'installazione di appositi ganci, che saranno a basso impatto visivo, e degli ancoraggi prescritti dalla normativa.

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio proposto sarà realizzato presumibilmente in muratura di blocchi portanti di laterizio oppure in blocchi cassero in cls (o in alternativa struttura portante in c.a., legno o acciaio) con murature perimetrali, portanti o di tamponamento, a paramento esterno prevalentemente intonacato e tinteggiato; potranno essere dotate di isolamento termico a cappotto rasato e tinteggiato, con tramezzi in laterizio o cartongesso e struttura di copertura costituita da solaio inclinato in latero-cemento (o in alternativa in legno o acciaio).

Fermo restando tutte le casistiche elencate, le finiture delle pareti esterne saranno rasate con granulometrie consone al contesto e trattate con tinteggiatura con colori che ben si armonizza con i toni cromatici del luogo, le pareti interne saranno tinteggiate.

Le sistemazioni esterne prevedono un marciapiede attorno all'edificio e un'area pavimentata in prossimità dell'accesso carrabile, che saranno realizzati in getto di calcestruzzo con inerte con effetto ghiaia lavata, oppure saranno realizzate pavimentazioni in pietra o altro materiale antisdrucchiolo da esterno, mentre la superficie rimanente sarà lasciata a verde permeabile, con alberatura.

Il tutto come meglio descritto dagli elaborati grafici.

S. Giuliano Terme, 31-07-2024

Il tecnico

Michele Pacini architetto