

PIANO ATTUATIVO DI INIZIA PRIVATA (Realizzazione di unità abitativa unifamiliare)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Premessa

L'intervento proposto ha come oggetto la realizzazione di un'unità abitativa, su di un terreno edificabile posto in Marina di Pisa, in angolo tra la via della Foce e la via U. e V. Vivaldi, dalle quali risulta essere potenzialmente accessibile, individuato in ambito Q3c all'interno del vigente Regolamento Urbanistico Comunale, disciplinato dall'articolo 1.2.2.4 delle NTA ed è assoggettata – tra le modalità attuative – al Piano Attuativo di Iniziativa Privata, secondo quanto previsto dalla Variante al Regolamento Urbanistico di cui alla Delibera CC n.35 del 30/07/2019.

Detto appezzamento, costituente un unico lotto edificabile, è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio 66, particella 295 della superficie catastale di mq.740 (rilevata mq.763).

Articolo 1 – Finalità e ambito di applicazione del PAIP

Le presenti norme si applicano all'interno del Perimetro del Piano Attuativo, ovvero del lotto di terreno in questione, la cui estensione concorre alla determinazione dei parametri urbanistici ed edilizi di cui all'articolo 04.6 delle NTA del vigente RU.

Al suo interno, come già indicato in premessa, è prevista la realizzazione un fabbricato abitativo unifamiliare, e, sebbene attualmente l'accesso avvenga dalla via U. e V. Vivaldi, la soluzione progettuale prevede invece due nuovi accessi (pedonale e carrabile), in luogo dell'esistente, sulla via della Foce. Per tutto quanto

non disciplinato dalle presenti norme si rimanda espressamente alla disciplina del Regolamento Urbanistico e a quella del Regolamento Edilizio vigenti.

Articolo 2 – Elaborati del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati grafici e tecnici:

- Relazione Tecnica (All. A)
- Relazione Geologica (All. B-1/2/3 e Modulo 4)
- Relazione Agronomica (All. C)
- Relazione Paesaggistica (All. D)
- NTA (All. E)
- Visura Catastale (All. F)
- Estratto di Mappa Catastale (All. G)
- Atto di Proprietà (All. H)
- Regolamento Urbanistico (All. I)
- Pareri Enti (All. L)
- Tavola 1 – Documentazione Fotografica (All. M)
- Tavola 2 – Soluzione Progettuale Proposta (All. N)
- Tavola 3 - Verifiche Piano Volumetriche (All. O)
- Tavola 4 – Rilievi Piano Altimetrici Stato Attuale (All. P)
- Tavola 5 – Rilievi Piano Altimetrici Stato Progetto (All. Q)
- Tavola 6 – Soluzione Progettuale Architettonica Proposta (All. R)
- Fotoinserimenti (All. S)

Gli elaborati grafici contengono altresì gli sviluppi dei conteggi plano-volumetrici della soluzione progettuale prevista, con particolare attenzione alle verifiche della potenzialità edificatoria del lotto in relazione ai parametri e ai limiti previsti dalle presenti NTA (articolo 0.4) per l'ambito Q3c, i quali, è opportuno precisarlo, assumono carattere prescrittivo, assieme alle sistemazioni planimetriche e volumetriche del PAIP.

Per quanto concerne le finiture architettoniche, queste sono esplicitate nei successivi articoli 6 e 8. Maggiori dettagli sono contenuti nella relazione tecnica paesaggistica e costituiscono riferimento rispetto a quanto sarà successivamente definito nell'ambito del Permesso di Costruire.

Ferme restando la conformità ai caratteri prescrittivi e ai parametri urbanistici del presente piano, nonché alle previsioni dello strumento urbanistico generale, potranno essere apportate lievi modifiche al progetto nell'ambito del Permesso di Costruzione, sempre ovviamente nel rispetto degli indici fondiari e degli elementi prescrittivi individuati nelle NTA, senza che tale circostanza determini variante al PAIP.

Articolo 3 – Attuazione del PAIP

Lo strumento previsto è il Piano Attuativo di Iniziativa Privata (PAIP) di cui all'articolo 107 della L.R.T. n°65/2014, la cui previsione è contemplata – per l'area di interesse – dal comma 3 dell'articolo 1.5.0 "Disposizioni generali finalizzate alla tutela paesaggistica in conformità al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (PPR), così come introdotte dalla Delibera CC. N.34 del 30/07/2019. Il PAIP avrà validità di 10 anni a partire dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione del Piano da parte degli organi competenti e non sarà oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, in quanto non è prevista la cessione di aree.

Gli strumenti attuativi del piano sono:

- *Permesso di Costruire*

Articolo 4 – Disciplina Urbanistica

Ai fini della determinazione dei parametri urbanistici del lotto libero in questione (rappresentato al Catasto Terreni di Pisa nel foglio 66, particella 295), si rimanda all'articolo 1.2.2.4 - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) e di nuova edificazione (Q3e) delle NTA, in particolare a quanto previsto per la nuova edificazione in ambito Q3c.

Come già indicato in premessa riguardo l'estensione del lotto, visti gli indici fissati dalle NTA per l'ambito in questione, la Superficie Fondiaria edificabile (SF) del Piano Attuativo, assumendo quale indice UF 0,50, la Superficie utile lorda potenziale risulterebbe pari a 381,50mq. **Tuttavia le suddette norme fissano il limite massimo in mq.150**, come di seguito riportato.

Indice di utilizzazione Fondiaria max	UF max	0,50mq/mq, fino a Sul max 150mq.
Indice fondiario di Copertura max	RC max	0,35mq./mq.
Altezza max	H max	7,50m.
Superficie permeabile min	Sp min	0,25mq./mq.

La potenzialità urbanistica dell'area e la soluzione progettuale risultano essere le seguenti:

Indice	Ammissibile	Progetto	Verifica
UF max	150,00mq.	140,50mq.	Positiva
RC max	267,05mq.	161,50mq.	Positiva
H max	7,50m.	4,50m.	Positiva
Sp min	190,75mq.	361,76mq.	Positiva

Per le definizioni dei parametri edilizio-urbanistici si rimanda al D.P.G.R. n°64R/2013. I parametri di progetto indicati nella tabella sono puramente indicativi e fanno riferimento alla soluzione progettuale prevista, sebbene gli indici prescrittivi sono dati dalla normativa di riferimento per l'ambito urbanistico specifico.

Articolo 5 - Distanze

Per il rispetto delle distanze minime tra edifici o fabbricati si applicano nell'ordine: la normativa statale, quella regionale e quella comunale vigenti

specifiche in materia, ivi compreso ovviamente il DM n°1444/1968. Il progetto edilizio dovrà rispettare le seguenti distanze misurate sul piano orizzontale:

- m.5,00 dai confini d'intervento del Piano Attuativo;
- m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Tutte le distanze sono valutate al netto degli extra spessori finalizzati al risparmio energetico, come previsto dall'articolo 57 - Prestazioni energetiche e deroghe urbanistiche, del vigente Regolamento Edilizio Comunale, da quanto previsto dal D.P.G.R. n°64R/2013.

Articolo 6 – Aree a verde

Il progetto edilizio non potrà prevedere una superficie a verde libera da edifici e utilizzabile, inferiore al 30% della superficie del lotto, così come previsto dall'articolo 04.4 – Aree scoperte delle NTA.

Sul lotto di riferimento, tra le sistemazioni il progetto potrà prevedere la realizzazione di manufatti e opere di arredo da giardino e di sistemazione esterna quali: pergolati, gazebi, una piscina, secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio e/o di specifico regolamento comunale.

La piscina potrà essere realizzata con modalità a skimmer o a sfioro con telo interno in pvc color verde, grigio o di altra cromia neutra tale da garantire l'attenuazione del riflesso allo scopo di risultare dall'alto maggiormente compatibile rispetto al contesto circostante. La piscina potrà essere corredata da patio in listoni semplicemente appoggiati di composito legno-plastico color marrone o pavimentazione al di sotto della quale potrà essere ricavato il piccolo vano tecnico interrato posto all'interno di una vasca di vetroresina.

La superficie a verde dovrà essere corredata dalla messa a dimora di alberature, arbusti e vegetazione così come indicate nella relazione Agronomica allegata, tra cui *Abelia grandiflora*, *Juniperus communis*, *Arbutus unedo*, *Lonicera pileata*, *Crataegus oxyacanta*, *Myrtus tarantina*, *Elaeagnos ebbingei*, *Nandina domestica*, *Phyllirea angustifolia*, *Pittosporum tobira*, *Forsythia vividissima*, *Pistacia lentiscus*, *Hibiscus syriacus*, *Rosmarinum officinalis*, *Hypericum calycinum*, *Spartim*

junceum, Laurus nobilis, Teucrium fruticans, Lavandula spica, Viburnum tinus, Fraxinus ornus, Magnolia soulangeana, Morus alba, Cercis siliquastrum, e Osmanthus o Olea fragrans e comunque nel rispetto sempre del già citato articolo 04.4 delle NTA.

Il presente Piano prevede una superficie a verde non inferiore a 415mq.

Articolo 7 – Parcheggi

Per quanto concerne la dotazione minima di posti auto, riferite alla destinazione residenziale, queste sono definite dall'articolo 04.12 – Parcheggi, contenute nelle NTA.

Nell'osservanza di quanto disposto dalla Delibera C.C. n°69/2022 e dall'articolo 46 del DPR n°495/1992, l'accesso al lotto avverrà da via della Foce mediante passo carrabile a raso. Questo si troverà a distanza maggiore di 12m. dall'intersezione stradale con via U. e V. Vivaldi. Premesso che l'area in questione si trova in una zona le cui viabilità stradale ha un oggettivo traffico veicolare non significativo e che l'arretramento del cancello pregiudicherebbe e limiterebbe la fruibilità della proprietà privata, dovrà essere previsto un sistema di automazione per l'apertura del cancello carrabile nonché l'inserimento di un accesso pedonale da questo distinto.

Articolo 8 – Caratteri costruttivi e architettonici del fabbricato e prescrizioni

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

In particolare l'intervento si dovrà configurare, sotto il profilo della compatibilità paesaggistica, rispondente alle prescrizioni contenute nella scheda del vincolo di cui al D.M. 17/10/1985 (G.U. 185 del 1985) e dal precedente D.M. 10/04/1952 (G.U. 108 del 1952), nonché dall'articolo 142 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n°42/04, come dimostrato nella relazione paesaggistica allegata al Piano. Il progetto dovrà privilegiare soluzioni compositive e finiture analoghe a quelle del

contesto - caratterizzato da piccoli condomini e abitazioni bifamiliari - ed esprimere tuttavia una migliore qualità insediativa mediante una corretta ed equilibrata articolazione delle volumetrie in relazione agli spazi aperti e all'edificato circostante, mantenendo al contempo un'altezza adeguata rispetto agli edifici limitrofi per non interrompere i coni visivi e le vedute panoramiche mitigando così l'impatto visivo della nuova costruzione sulla prospettiva che si apre su entrambe le strade, sulle quali prospetterà.

Ai fini del rispetto di quanto sopra indicato, il progetto dovrà prevedere una copertura a falde inclinate e manto in tegole (marsigliesi o portoghesi), di cui una porzione a doppia pendenza e una ad una sola inclinazione, sulla quale verranno previsti i dispositivi anticaduta secondo il D.P.G.R.75/R/2013. Potrà essere previsto l'inserimento di un impianto fotovoltaico sulla falda sud, in posizione tale da mitigare anche l'impatto visivo della nuova costruzione sulla prospettiva che si apre su entrambe le strade e sulle quali prospetterà.

Gli spazi pedonali e carrabili verranno realizzati con la posa di piastrelle in gres sulla tonalità del grigio. Parimenti per quanto concerne i marciapiedi.

Della medesima tonalità, anche se virante sulle sfumature tortora, sarà prevista la tinteggiatura esterna delle facciate, sulle quali verranno realizzate cornici pitturate attorno alle aperture, alternate a porzioni rivestite in pietra naturale ricostituita, posata ad opera incerta, (locale autorimessa e facciata sud della zona giorno).

Articolo 9 – Condizioni alla trasformabilità

A tal proposito si rimanda alle misure previste dalla vigente normativa di settore, in particolare a quanto disposto dalle Norme per l'edilizia sostenibile del Comune di Pisa, approvate dal Consiglio Comunale del 24.09.2009 n°55.

Per quanto riguarda le opere fognarie si rimanda alle normative specifiche regionali e comunali nonché ai regolamenti dell'Ente gestore.

Articolo 10 – Sistemazioni esterne

Per la sistemazione delle aree esterne, si rimanda a quanto già disposto dalla normativa edilizia e urbanistica, dal Regolamento Edilizio del Comune di Pisa e quanto previsto dalle NTA e in particolare per gli ambiti Q3c del Regolamento Urbanistico vigente ai quali viene fatto altresì rimando per quanto concerne la possibilità di realizzare piscine pertinenziali.

Articolo 11 – 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'articolo 23 del PIT, che incidano sull'assetto planivolumetrico del fabbricato sul lotto di pertinenza e sulla conseguente organizzazione degli spazi scoperti, implicano 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 e architettoniche, anche eventualmente indicate dalla stessa Conferenza, costituiranno invece adeguamento del progetto nell'ambito della richiesta del titolo edilizio.

Articolo 12 – Norme finali

Per quanto non previsto esplicitamente nelle presenti norme, deve essere fatto riferimento alle normative e ai regolamenti Comunali vigenti in materia edilizia e urbanistica, nonché dall'applicazione delle normative vigenti regionali e nazionali in generale.

Pisa, lì 26 giugno 2025

Dott. Ing. Andrea Benvenuti
Geometra Cristian Parente