

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**Realizzazione di soluzione abitativa unifamiliare**

**Relazione tecnica**

***Propositi e descrizione d'intervento***

L'intervento proposto si pone come obiettivo l'edificazione e quindi il completamento del tessuto edilizio fronte strada del comparto di riferimento, all'interno del quale ricade il lotto di terreno libero in questione, di forma pressoché trapezoidale, posto in Marina di Pisa, in angolo fra la via della Foce e la via U. e V. Vivaldi, di proprietà, ciascuno per i propri diritti ed insieme per l'intero, dei sig.ri Limone Gerardo, Rubessi Daniela e Magri Luigina.

Quanto sopra è rappresentato al Catasto terreni del Comune di Pisa nel foglio 66, particella 295 della superficie catastale di mq.740 e reale di mq.763, rilevata in sito mediante rilievo topografico.

In ordine alla ricostruzione storico-catastale, detto lotto di terreno libero deriva dalla precedente particella 132 di 1080mq. catastali. Con frazionamento n.63.1/1985 in atti dal 05/04/1988, è stata da questa scorporata un'area di 240mq. catastali alla quale è stato attribuito il numero di particella 269 (attuale porzione della sede stradale di via U. E V. Vivaldi). L'estensione residuale di 840mq. che peraltro ha mantenuto il numero di particella 132, è stata quindi oggetto del frazionamento n.110629.1/2004 in atti dal 02/07/2004, in forza del quale la particella 132 è stata soppressa e scorporata una superficie di 100mq. catastali, alla quale è stato attribuito il numero di particella 296, peraltro interessata dalla Concessione n°96 dell'11 agosto 2004 e successiva variante finale e sulla quale è stato edificato un manufatto accessorio. La restante superficie catastale di 740mq. ha assunto quindi l'attuale numero di particella 295. La suddetta particella 296, con variazione in soppressione – Tipo Mappale n.141131.1/2007 è stata unita alla particella 117.

Detto lotto di terreno ricade in ambito residenziale Q3c del vigente Regolamento Urbanistico Comunale, disciplinato dagli articoli 1.2.2.4 e 04.6 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area è altresì sottoposta alla tutela del vincolo di cui alla parte III del D.Lgs.n°42/04, secondo quanto indicato dal D.M. 17/10/1985 (G.U. 185 del 1985) e dal precedente D.M. 10/04/1952 (G.U. 108 del 1952).

E' altresì soggetta ai disposti dell'articolo 142 comma 1 lettera a) del D.Lgs.n°42/04 (Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio). A verifica di quanto contenuto nelle prescrizioni della disciplina d'uso di cui alla lettera h), si precisa che il lotto in questione si trova in un'area già oggetto di precedente urbanizzazione e che la sua edificazione costituisce – di fatto – il completamento dell'edificato di un lotto intercluso localizzato all'interno di un ambito già urbanizzato.

### ***Stato dei luoghi***

La particella di terreno in questione si trova, come già premesso, nell'intersezione viaria tra due strade a modesta percorrenza veicolare e fronteggia (sul lato nord), la pista ciclabile che collega Pisa a Marina, individuata sul lato opposto della carreggiata e della banchina che si interpone tra questa e la via della Foce.

Attualmente risulta pressoché interamente incolta con soprastante vegetazione spontanea e arbusti, con qualche alberello comune da frutto, e in minima parte, ovvero quella più prossima all'adiacente costruzione, coltivata ad uso orto.

Il terreno, per quasi tutta la sua estensione, presenta un andamento pianeggiante seppure si trovi ben al disotto sia della quota del piano stradale sia del lotto limitrofo, con tutte le complicazioni derivanti appunto dalla sua conformazione "a conca". Questo costituisce pertanto a generare un'area depressa nella quale verrà inevitabilmente previsto, sia per ragioni strutturali e abitative, parimenti di carattere igienico-sanitario, sia di regimentazione e smaltimento delle acque piovane ma anche reflue, un significativo rialzamento -

dell'ordine di oltre 80cm. nella sezione più sopraelevata - della quota del piano del terreno, ovvero di calpestio della costruzione. Il piano di riferimento assunto, denominato "quota zero di riferimento", è quello relativo alla stazione topografica stabilita sulla sede stradale di via U. e V. Vivaldi, relative ai rilievi plano-altimetrici rispettivamente dello stato di fatto e di progetto. Tuttavia, rispetto a questo punto di riferimento, l'entità del rialzamento sarà dell'ordine di 45cm. nella parte più alta.

Alla luce delle rilevazioni topografiche compiute, dove sono state acquisite anche porzioni dei profili di alcuni edifici circostanti, prospicienti il lotto edificabile, è emerso che lo stato dei luoghi e la mappa catastale non sono tra loro perfettamente sovrapponibili ma al contrario vi sono evidenti discordanze. A supporto di tale circostanza vi è anche la differenza di superficie del lotto libero in questione rilevata tra quanto riportato al Catasto Terreni di Pisa e quanto invece misurato in sito.

### ***Soluzione progettuale proposta***

Sebbene il lotto abbia una superficie di oltre mq.700 e gli indici consentano l'edificazione di un più ampio fabbricato, il limite massimo di Sul imposto dalle vigenti NTA è di mq.150.

La soluzione progettuale proposta sviluppa una Sul pari a mq.140,50. Da questa, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.G.R. n°64/R/2013 sono escluse: l'autorimessa, la loggia, la pensilina e il pergolato.

Ciò premesso, la soluzione unifamiliare in progetto, si articolerà secondo l'asse cardinale nord/sud - seguendo pressoché anche l'andamento del lotto - e completerà l'edificato dell'ambito in cui ricade.

Al suo interno comprenderà un'ampia zona soggiorno con cucina esposta a sud, tre camere di cui una con bagno e armadio oltre ad un ulteriore servizio igienico, una loggia d'ingresso, un locale ripostiglio/locale tecnico e l'autorimessa, sul fronte nord.

Questa si eleverà ad un solo piano fuori terra, come peraltro lo sono anche alcune costruzioni preesistenti limitrofe, allo scopo di rendere irrilevante

l'impedimento alla prospettiva della visuale e al tempo stesso creare un continuum con l'edificato esistente.

La copertura sarà a falde di tetto inclinate e manto in tegole (marsigliesi o portoghesi), sulla quale verranno ovviamente previsti i dispositivi anticaduta secondo il D.P.G.R.75/R/2013, di cui una porzione a doppia pendenza e una ad una sola inclinazione. Oltre a favorire l'inserimento di un impianto fotovoltaico sulla falda sud, contribuiranno altresì a 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, laddove sarà anche necessario individuare l'area di sosta per un totale di n°2 posti auto aggiuntivi all'autorimessa; questo al fine di dotare l'immobile dei necessari standard richiesti e che verranno realizzati con la posa di piastrelle in gres sulla tonalità del grigio. Parimenti per quanto concerne i marciapiedi. Il posizionamento degli accessi, la loro tipologia e caratteristiche rispondono a quanto contenuto nella Delibera C.C. n°69/2022 e a quanto disposto dall'articolo 46 del DPR n°495/1992.

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).

Sul fronte posteriore, dove si aprono due porte che mettono in stretta correlazione il soggiorno con il giardino, è previsto un pergolato, realizzato mediante la costruzione di due pilastri in muratura rivestiti con la medesima pietra anzidetta e doppia orditura in legno in sommità. A protezione della porta finestra della camera matrimoniale verrà realizzata una pensilina.

Gli infissi saranno in pvc bianchi con persiane in alluminio di colore grigio; gronde e pluviali in rame rispettivamente a sezione semicircolare e circolare.

Assieme al riassetto dell'area scoperta, alla sua piantumazione e alberatura, ed al rialzamento, mediante il riporto di terreno - si considera in via preliminare anche se da valutare attentamente in seguito, anche il reimpiego di quello da

scavo se utilizzabile – è prevista la realizzazione di una piscina a skimmer con telo interno in pvc color verde, grigio o tonalità neutra, allo scopo di risultare dall'alto visivamente più omogenea al contesto circostante. Sarà corredata da patio in listoni di composito legno-plastico color marrone al di sotto del quale verrà ricavato il piccolo vano tecnico interrato posto all'interno di una vasca di vetroresina.

Per quanto riguarda gli accessi verranno realizzate delle aperture (una pedonale e una carrabile), nella recinzione esistente sul fronte di via della Foce.

A migliore chiarimento delle scelte adottate nella soluzione progettuale proposta, viene fatto rimando agli elaborati grafici.

Pisa, lì 26 giugno 2025

**Dott. Ing. Andrea Benvenuti**

**Geometra Cristian Parente**