

ottobre 2024

# Piano Attuativo

## Via delle Lenze N.214/a Barbaricina-Pisa

Committente: Turchi Giordano

Progettisti: Arch. Barbara Gori  
Per.Ed Andrea Stefani

Ubicazione: Via delle lenze, Loc. Barbaricina Pisa (PI)

### Norme Tecniche di Attuazione *rev.novembre.2024*



**ALLEGATO BS1**

## **INDICE DEGLI ELEMENTI COSTITUENTI IL PAIP**

### **Indice Generale:**

Art. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Art. 2 - ELABORATI DEL PAIP

Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PAIP

Art. 4 - DISCIPLINA URBAISTICA e PAESAGGISTICA

Art.4.1 – *disciplina urbanistica*

*Art.4.2 – disciplina paesaggistica*

Art. 5 - INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO

Art. 6 - CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

Art. 6.1 - Destinazione d'uso, superficie complessiva, superficie utile lorda

Art. 6.2 – Adeguamento delle presenti norme alle prescrizioni esplicitate dagli enti e autorità preposti all'espressione dei singoli pareri.

*Art. 7 - INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE*

Art. 8 - QUALITA' PAESAGGISTICHE

### **Art. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORMA**

*Le presenti norme tecniche di attuazione regolamentano gli interventi edificatori realizzabili in un'area posta in Via delle Lenze in località Barbaricina (PI), e censita al catasto terreni del Comune di Pisa nel foglio 14 dalle particelle 297 e 300.*

*L'area è classificata dall'art. 1.2.2.4 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico tra le aree soggette a limitati interventi di completamento (Q3C - assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo) ed è assoggettata - tra le modalità attuative - al Piano Attuativo di Iniziativa Privata, secondo quanto previsto dalla Variante al Regolamento Urbanistico con delibera CC. n. 35 del 30/07/2019.*

### **Art. 2 - ELABORATI DEL PAIP**

*Il presente Piano Attuativo di Iniziativa Privata (PAIP) è costituito dai seguenti elaborati descrittivi e grafici:*

### **ELABORATI DESCRITTIVI**

All. A - Relazione descrittiva

All. B - Norme tecniche di attuazione (**NTA**)

All. C - Elenco proprietà e Visure catastali.

All. D - Parere Enti

All. E. - Relazione paesaggistica

All.F – Relazione integrativa particelle interessate

### **ELEBORATI GRAFICI**

Tav. 1 - Inquadramento urbanistico. Estratti di PS, RU , Estratto Catastale, Tav. 2 - Rilievo piani altimetrico e sezioni ambientali;

Tav. 3 Documentazione fotografica;

Tav. 4 - Verifiche Urbanistiche;

Tav. 5 – Planimetria generale e Sezioni Ambientali

Tav.5.1- Stato sovrapposto

Tav. 6 – Piante Prospetti Sezioni

Tav. 7 – Verifica Sul e schema scarichi

Tav. 8 - Foto inserimenti

### **ELABORATI GEOLOGICI**

Relazione di fattibilità geologica

i moduli di competenza per il deposito delle indagini presso gli uffici del Genio Civile

### **Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PAIP**

*Lo strumento attuativo previsto è il Piano Attuativo di Iniziativa Privata (PAIP) di cui all'art. 107 della L.R.T. 65/2014, la cui previsione è contemplata - per l'area di interesse - dal comma 3 dell'art. 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 di C.C. n. 35 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*

*Per la tipologia di piano non è prevista la cessione di aree e/o opere pubbliche, l'intervento previsto dal PAIP seguirà le ordinarie procedure e sarà soggetto alle stesse normative previste per gli interventi realizzati con Permesso a Costruire diretto o Scia.*

*L'attuazione del piano avverrà in ogni caso nel rispetto delle normative vigenti.*

### **Art. 4 - DISCIPLINA URBANISTICA e PAESAGGISTICA**

#### **Art.4.1 DISCIPLINA URBANISTICA**

*La disciplina urbanistica seguita nella elaborazione del PAIP è conforme a quanto specificato nel Regolamento Urbanistico vigente, rinviando, per quanto non specificato, ai disposti e alle prescrizioni delle vigenti leggi in materia.*

*In particolare:*

- Il perimetro dell'area soggetta a PAIP è interamente incluso nelle aree "Q3C". Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo" del R.U., che possiedono una propria disciplina alla quale si ottiene quella di cui al presente PAIP;
- le destinazioni d'uso ammesse sono conformi a quelle ammesse dal R.U.
- la definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi segue quanto specificato dalle NTA del R.U. e del R.E. vigenti.

Utoe 1P del piano strutturale perimetro del Territorio urbanizzato.

#### **Art.4.2 DISCIPLINA PAESAGISTICA**

*Il progetto dovrà essere conforme con le prescrizioni indicate nella della sez. 4 del PIT art.136 Dlgs 42/2004 "disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960 , in particolare:*

- assicurando il mantenimento e l'incremento degli elementi vegetali lineari e puntuali non riducendo di conseguenza la vegetazione esistente;
- utilizzando finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dell'edilizia locale;
- assicurando che l'intervento per forma e dimensione si allinei con il tessuto consolidato e si rapporti con le modalità insediative della via delle lenze;
- facendo sì che l'intervento sia armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale e che sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito;
- dovrà privilegiare la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

#### **Art. 5 - INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO**

*Si riportano di seguito i dati dimensionali dell'area compresa nel PAIP, gli indici ed i*

limiti previsti dal R.U. per quanto concerne le aree Q3C - assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo" e , conseguentemente le quantità massime ammissibili:

- **I<sub>fs</sub>** = 0,50 mq/mq e comunque con il limite massimo di superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq 150;
- **R<sub>c</sub>** = 0,35 Sf
- **Altezza massima** = 7,50 m;
- **Nuova edificazione:** è ammessa, con esclusione degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale, sui lotti liberi posti sul fronte strada pubblica o direttamente accessibili e in modo esclusivo da essa, interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso residenziale alle seguenti condizioni:
  - che ricadono nel sistema residenziale del PS
  - alle stesse condizioni stabilite dall'art. 04.6 fatto salvo quanto di seguito riportato;
  - dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde: 30% della superficie fondiaria;
  - distanze dai fabbricati e dai confini; art. 04.3 delle NTA R.U.
  - distanza dalle strade: art. 04.3 delle NTA R.U.

Sulla base dei suddetti parametri il lotto interessato dal PAIP presenta le seguenti quantità:

- Superficie Territoriale ST = 804 mq
- Superficie fondiaria Sf = 804 mq

Per le aree scoperte vedi art.04.4 del Regolamento Urbanistico

## **Art. 6 - CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO**

Le seguenti prescrizioni sono relative ai criteri di progettazione e di intervento delle strutture interne al PAIP:

**Art. 6.1 - Destinazione d'uso, superficie complessiva, superficie utile lorda, superficie accessoria**

La quantità massima di Sul (indipendentemente da quanto risultante dall'applicazione dell'Ifs (0,50), è comunque stabilita in **150 mq**; tale limite (fatto salvo quanto raggiungibile applicando l'indice Ifs sulla St/Sf) può essere ulteriormente incrementato in ragione delle eventuali premialità previste dall'addendum al Regolamento edilizio "norme per l'edilizia sostenibile" in vigore dal 09/10/2009.

La legittimità dell'extra Sul sarà dimostrata in sede di Permesso a Costruire, precisando i criteri di determinazione e le modalità di calcolo secondo quanto previsto nel citato addendum al Regolamento Edilizio.

Le eventuali modifiche e le eventuali precisazioni di cui sopra, non rappresentano variante al PAIP, e saranno realizzabili in sede di Permesso a Costruire.

La superficie accessoria è calcolata rispettando i parametri descritti nell'art. 15 dell'allegato B "definizioni" del Regolamento Edilizio.

**Art. 6.2 - Adeguamento delle presenti norme alle prescrizioni esplicitate dagli enti e autorità preposti all'espressione dei singoli pareri**

Il parere espresso dagli enti e dall'autorità preposte costituisce integrazione della presente disciplina e ne rappresenta parte essenziale. Le eventuali modifiche discendenti dagli esiti della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 23 del PIT, che incidano sull'assetto planivolumetrico dei manufatti, costituiscono variante al presente piano attuativo. Gli elaborati adeguati rispetto alle modifiche richieste 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 nell'ambito della richiesta del titolo edilizio.

**Art. 7 - INDIRIZZI e PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE**

*Il progetto nel caso di prescrizioni dovrà tenerne conto in fase di presentazione del Permesso di Costruire e non costituiranno variante al piano attuativo.*

*Al fine di garantire la migliore funzionalità in rapporto allo specifico uso e il migliore livello qualitativo ed estetico il progetto dovrà:*

- *abitazione arretrata rispetto al fronte strada, composta da piano terra e piano primo;*
- *Forma compatta parallelepipedica;*
- *Copertura in coppi ed embrici a capanna con falde quanto più regolari possibile e con integrato un sistema di pannelli solari;*
- *La progettazione del fabbricato sarà sviluppata prestando la massima attenzione ai requisiti qualitativi volti alla sostenibilità ambientale ed al risparmio energetico. alti livelli di isolamento termico e inerzia termica dell'involucro edilizio; requisiti di illuminazione e ventilazione naturale*  
*utilizzo di sistemi di illuminazione preferibilmente a Led anche per le aree esterne; alta efficienza degli impianti ed incentivo all'utilizzo di energia prodotta da fonti rinnovabili (con particolare riferimento a impianti fotovoltaici ed accessori quali batterie di accumulo e stazione di ricarica di auto veicoli elettrici). Il tutto con l'obiettivo di un forte contenimento dei consumi energetici e della riduzione di emissioni climalteranti.*
- *Finitura esterna a mattone facciavista o intonaco con colorazioni delle tonalità calde della terra;*
- *La progettazione dovrà estendersi alle aree esterne, e dovrà prediligere l' uso di materiali natura le finiture saranno realizzate in pietra, cotto, in calcestruzzo architettonico effetto "sasso lavato "o altro materiale che risulti coerentemente inserito nel contesto;*
- *L'area esterna sarà caratterizzata da alberature che andranno ad integrare quelle esistenti sono individuate tra quelle autoctone e caratteristiche della zona (vedi tavola 4):*

*Arboree*

*Acero platanoide (Acer platanoides )*

*Farnia (Quercus rubur )*

Arbustive

*Mirto (Myrtus communis)*

*Ginepro (Juniperus communis L)*

*Corbezzolo (Arbutus unedo)*

*Lentisco (Pistacia lentiscus)*

*Alloro (Laurus nobilis L.)*

## **Art. 8 - QUALITA' PAESAGGISTICHE**

*Al fine di migliorare la qualità degli interventi ed indirizzare il piano attuativo ed i conseguenti progetti verso un livello adeguato di qualità paesaggistica, qualsiasi tipo di intervento dovrà rispettare quanto previsto della relazione paesaggistica allegata al piano e alle verifiche di compatibilità al PIT descritte nella relazione tecnica e di seguito riportate:*

*Il piano attuativo prevede la realizzazione (compatibilmente con la previsione di RU) di una unità immobiliare urbana di limitate dimensioni, e dovrà prevedere la collocazione mediante nuova piantumazione di tante alberature quante quelle eventualmente abbattute, con un saldo di fatto neutro.*

Arch. Barbara Gori

P.E Andrea Stefani