

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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).

Art. 1 – Finalità e ambito di applicazione del Piano

Le presenti norme si applicano all'interno del perimetro del Piano Attuativo così come rappresentato negli elaborati grafici costituenti il fascicolo illustrativo.

All'interno di esso è prevista la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione il cui accesso al lotto, pedonale e carrabile sarà garantito da via Livornese tramite strada privata di accesso (che non concorre al calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi ai sensi dell'art. 04.6 delle N.T.A. del R.U.).

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rimanda alla disciplina del Regolamento Urbanistico vigente alla data di approvazione del presente Piano, si rimanda altresì alla normativa regionale e nazionale in quanto sovraordinata.

Art. 2 – Elaborati del Piano Attuativo e loro valenza

Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa
- Relazione geologica di fattibilità
- Relazione Paesaggistica
- N.T.A.
- Fascicolo illustrativo contenente:

1. Inquadramento territoriale e normativo;

2. Documentazione fotografica;
3. Verifiche urbanistiche;
4. Stato Attuale, Stato di Progetto e Stato Sovrapposto;
5. Fascicolo pareri Enti

Le tavole del fascicolo illustrativo relative allo stato attuale costituiscono il quadro conoscitivo del presente Piano.

Le tavole relative allo stato di progetto hanno valore indicativo ed esemplificativo dell'assetto di progetto in riferimento alle soluzioni architettoniche e alle finiture nonché alla sistemazione delle aree scoperte.

Assumono valore prescrittivo, oltre all'assetto plani-volumetrico definito dal piano, i parametri e i limiti di cui agli artt. 4,5,6 e 7, 11 e 14 delle presenti N.T.A.

Fermo restando la conformità agli elementi prescrittivi e ai parametri urbanistici del presente Piano, nonché alle previsioni dello strumento urbanistico generale, potranno essere apportate lievi modifiche alla sagoma, all'organizzazione distributiva del fabbricato e alla sistemazione delle sue pertinenze, sempre nel rispetto della Superficie fondiaria e degli elementi prescrittivi individuati negli elaborati approvati, nonché soluzioni che non rientrino tra le disposizioni dell'art. 112 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. senza che ciò costituisca variante al Piano approvato.

Art. 3 – Validità del Piano

Il presente Piano acquista efficacia dalla pubblicazione sul B.U.R.T. dell'atto di approvazione definitiva.

Ai sensi dell'art. 110 della L.R. 65/2014 il termine di validità del presente Piano è stabilito dall'amministrazione ed indicato nella Delibera di Approvazione (termine non superiore a dieci anni).

Art. 4 - Quadro dei vincoli e relative prescrizioni da osservare

L'ambito di intervento è interessato dal seguente Decreto Ministeriale: D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985

"La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceand", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore" rispetto al quale il presente piano, ai fini della conformità alle prescrizioni della sezione 4 della

relativa scheda, deve garantire il rispetto delle disposizioni (direttive e prescrizioni) riferite agli obiettivi 3.a.6, 4.a.1

Una porzione marginale dell'area di intervento è inclusa all'interno del perimetro del Parco Regionale di Migliarino San Rossore Massaciuccoli (art. 142 comma 1 lett f) per cui si applicano le disposizioni definite dall'art. 11 dell'elaborato 8B del PIT/PPR

Il presente piano attuativo si conforma inoltre agli obiettivi di qualità e alle conseguenti direttive definite dalla scheda di Ambito n. 8 con particolare riferimento all'obiettivo 1.

Art. 5 – Parametri urbanistici ed edilizi

La Superficie fondiaria edificabile (Sf) del Piano Attuativo risulta essere mq 535; ad essa non concorre la superficie dell'area privata di accesso al lotto nel rispetto dell'art. 04.6 del Regolamento Urbanistico oltre alla porzione del lotto stesso 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.

Per la realizzazione dell'intervento, rientrando la superficie fondiaria all'interno dell'area "Q3c", dovranno esser rispettati i seguenti indici e parametri ai sensi degli art. 04 e 1.2.24. delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico:

Indice di edificabilità fondiaria max	If max	0,50 mq/mq fino a Sul max 150 mq
Rapporto di copertura max	RC max	0,35 mq/mq
Altezza max	H max	7,50 ml
Superficie a verde min	Sv min	0,30 mq/mq

Per le definizioni dei parametri urbanistico edilizi di sopra riportati si rimanda al DPGR 64/R/2013.

Art. 6 – Distanze

Per il rispetto delle distanze minime tra edifici o fabbricati si applica la normativa statale, regionale e comunale vigente in materia ivi compreso il D.M. 1444/1968. In particolare il progetto edilizio dovrà rispettare i seguenti parametri:

- 5,00 ml dai confini di proprietà;
- 10,00 ml tra pareti finestrate.

Art. 7 – Aree a verde

Il progetto edilizio non potrà prevedere una superficie a verde libera da edifici e utilizzabile inferiore al 30% del lotto, così come previsto dal presente Piano.

Sul lotto di riferimento, tra le sistemazioni esterne potrà essere prevista la realizzazione di manufatti secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio (artt. 48-49 del R.E.) e/o specifico regolamento comunale tra i quali gli arredi da giardino compresi i pergolati.

La superficie a verde dovrà essere dotata di messa a dimora di alberature/arbusti/vegetazione prevalentemente tipiche del luogo (a scelta tra essenze adulte di alberi da frutto tra ciliegio, melo, pero, pesco e ulivo, oltre a arbusti ornamentali) con un indice minimo di n. 100 esemplari/ha. (art. 04.4 delle N.T.A.)

Art. 8 – Parcheggi

Secondo la normativa vigente è prescritta la dotazione di posti auto coperti o scoperti per una superficie non inferiore a 1mq/10 mc del Volume (V) e comunque le dotazioni richieste dall'art. 04.12 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico per la destinazione residenziale.

E' fatto d'obbligo di produrre atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto del posto auto coperto e/o scoperto all'unità immobiliare di riferimento.

In particolare il Piano Attuativo prevede - per ciascuna unità residenziale - la realizzazione di un garage per n. 1 autoveicolo, mentre all'esterno è prevista un'area pavimentata idonea ad accogliere almeno n. 1 autoveicolo.

L'accesso carrabile è unico e avviene da via Livornese tramite la strada privata di accesso, che non concorre al calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi né al soddisfacimento delle dotazioni minime ai sensi dell'art. 04.6 delle N.T.A. del R.U.

Art. 9 – Destinazione d'uso

Il presente Piano ammette unicamente la realizzazione di Sul (Superficie utile lorda) con destinazione residenziale.

Art. 10 – Volumi tecnici

I volumi tecnici (locali considerati necessari a contenere e/o consentire l'accesso degli impianti tecnici), quali che siano le loro dimensioni, sono computati nell'ambito dei parametri di volume e superficie coperta e delle distanze dai confini solo se la loro altezza supera ml. 2,40.

Il progetto dovrà trovare la loro collocazione all'interno dei perimetri dei fabbricati, fatte salve eventuali normative di settore che ne escludono esplicitamente la collocazione all'interno dello stesso.

Art. 11 – Indirizzi e prescrizioni per la realizzazione del progetto

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

In particolare l'intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute nella sezione 4 della scheda del vincolo denominato *"La Zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area Ex "Albergo Oceano" ricadenti nei Comuni di Pisa, Vecchiano, San Giuliano terme Massarosa, Viareggio, Camaiore"* (D.M. 17/7/1985 G.U. 185/1985) e garantirne la compatibilità paesaggistica, come dimostrato nella relazione paesaggistica allegata al presente Piano; in particolare si rispettano le prescrizioni 3.c.5. e 4.c.1. della Sezione 4 della scheda di vincolo di cui all'elaborato 3B del PIT/PRR approvato con DCR 37 del 27/03/2015. Ai fini della compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio sono definite le seguenti indicazioni da considerare nell'ambito dell'elaborazione del progetto edilizio da sottoporre a tal fine a successiva Autorizzazione Paesaggistica:

- prediligere finiture analoghe a quelle dell'edilizia del luogo quali ad esempio paramento esterno prevalentemente intonacato e tinteggiato, colori che si armonizzano con i toni cromatici del luogo, chiari, neutri e desaturati. Le preferenze andranno dal tortora, al taupe in tutte le sue declinazioni: in generale tonalità che richiamano sensazioni e colorazioni legate alla terra e al suolo definiti nell'ambito di una previsione unitaria;
- garantire una buona qualità insediativa tramite un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito; il fabbricato si colloca in posizione centrale e baricentrica sul lotto su cui insiste;
- non superare l'altezza degli edifici a più piani adiacenti al fine di non interrompere i coni e i bersagli visivi.

Art. 11.1 Strutture e paramenti murari

Le strutture dell'immobile potranno essere in muratura portante in laterizio o cls (blocco cassero) o in alternativa struttura portante in c.a., legno o acciaio.

Le murature perimetrali, portanti o di tamponamento, potranno essere a paramento esterno prevalentemente intonacato e tinteggiato; potranno essere dotate di isolamento termico a cappotto rasato e tinteggiato.

La muratura perimetrale sarà trattata con tinteggiatura con colori che ben si armonizza con i toni cromatici del luogo, colori chiari, neutri e desaturati. Le preferenze andranno dal tortora, al taupe in tutte le sue declinazioni: in generale tonalità che richiamano sensazioni e colorazioni legate alla terra e al suolo.

Art. 11.2 Coperture

Le coperture potranno essere a falde inclinate con pendenza massima del 33% con manto di copertura in cotto (coppi ed embrici, marsigliesi o portoghesi), o altra tipologia di manto, come da esempio lamiera di rame, di rame-zinco, di alluminio o di titanio purché opportunamente coibentata e ventilata. Potranno essere previste porzioni del fabbricato a copertura piana, anche destinate a terrazza. Il progetto edilizio potrà prevedere la posa in opera di pannelli fotovoltaici, nel numero e nelle dimensioni tali da garantire l'apporto energetico necessario all'abitazione, come risulterà dai calcoli termotecnici, al momento della realizzazione.

Art. 11.3 Infissi e sistemi di oscuramento

Salvo quanto diversamente indicato dalla locale Soprintendenza nell'ambito del parere reso ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica gli infissi esterni sono previsti in pvc muniti di persiane o altro sistema con lamelle per l'oscuramento o in alternativa altri tipi di infissi e oscuranti in legno, alluminio o altro.

Analogamente a quanto sopra, i colori, chiari e neutri dalle tonalità del grigio chiaro alle tonalità del beige e del tortora, dovranno essere contemplati nell'ambito di una previsione unitaria in sede di richiesta dei titoli abilitativi.

Art. 11.4 Percorsi pedonali

Salvo quanto diversamente indicato dalla locale Soprintendenza i percorsi pedonali potranno essere in cls con inerte effetto ghiaia lavata, cotto, pietra naturale o gres per esterni.

Art. 11.5 Condizioni alla trasformabilità

Dovranno inoltre essere perseguiti e garantiti requisiti tecnici e prestazionali di carattere ambientale costituenti condizioni alla trasformazione dell'intervento:

- nel rispetto del D.M. 26/06/2015 Requisiti minimi per gli edifici di nuova costruzione;
- nel rispetto del D.lgs. 199/2021 (energia da fonti rinnovabili);
- recupero delle acque piovane in apposita cisterna ed il loro riutilizzo esclusivo per l'irrigazione delle aree a verde e per la pulizia delle aree esterne pavimentate;
- canalizzazioni separate per le acque nere e grigie fino all'allaccio alla pubblica fognatura.

Art. 12 – Opere e sistemazioni esterne

Il presente Piano Attuativo ammette le seguenti opere esterne secondo i limiti e le indicazioni seguenti:

Recinzioni: potranno essere realizzate in muratura, intonacata o a vista, in c.a. a vista, con eventuale copertina ed eventuale ringhiera metallica, in rete a maglia sciolta su muretto sui lati non prospicienti la strada di accesso, per un'altezza massima di 2,00 ml.

Tra le proprietà è ammesso l'uso di recinzioni in pali e rete a maglia sciolta.

Elementi di arredo e manufatti pertinenziali: è ammessa la realizzazione di elementi di arredo delle aree pertinenziali ai sensi dell'art. 48 del R.E. comunale. E' altresì ammessa la realizzazione di manufatti di arredo delle aree pertinenziali degli edifici privi di rilevanza urbanistico-edilizia come descritti dall'art. 49 del R.E. comunale.

Piscina pertinenziale: è ammessa la realizzazione di piscina pertinenziale ai sensi dell'art. 50 del RE Comunale delle dimensioni di massima 3,00*10,00 ml, colore del fondo verde chiaro che si mimetizza con l'intorno.

Art. 13 – 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'art. 23 del PIT, che incidano sull'assetto planivolumetrico del fabbricato sul lotto di pertinenza e sulla conseguente organizzazione degli spazi scoperti, comportano modifiche al presente Piano Attuativo. Gli elaborati del Piano Attuativo adeguati rispetto a quanto richiesto nell'ambito delle stesse conclusioni devono essere trasmessi al Comune prima dell'approvazione definitiva del Piano.

Art. 14 – Elementi prescrittivi del Piano

Costituiscono elementi prescrittivi del presente Piano Attuativo:

- l'assetto planivolumetrico dell'intervento sul lotto;
- l'articolazione dello spazio costruito e di quello aperto;
- le prescrizioni di natura paesaggistica in riferimento al vincolo.

Art. 15 – Norme Finali

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

S. Giuliano Terme, 25-11-2024

Il tecnico

Michele Pacini architetto