

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**per demolizione e ricostruzione di edificio esistente**  
**con cambio di destinazione d'uso**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**modificate a seguito dell'accoglimento di osservazioni**

**UBICAZIONE:** via Saragat / via Pilla – Comune di Pisa

Maggio 2008

## ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente piano attuativo si compone dei seguenti elaborati:

Il presente piano attuativo si compone dei seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav.1 - STATO ATTUALE - planimetria inquadramento, scatti fotografici;
- Tav.2 - STATO ATTUALE – planimetria generale, calcolo volume, piante, sezioni;
- Tav.3 - STATO DI PROGETTO – planimetria generale;
- Tav.4 - STATO DI PROGETTO – calcolo superfici, pianta delle coperture, prospetti generali;
- Tav.5 - STATO DI PROGETTO – edificio A: piante, prospetti e sezioni;
- Tav.6 - STATO DI PROGETTO – edificio B: piante, prospetti e sezioni;
- Tav.7 - STATO DI PROGETTO – edificio C: piante, prospetti e sezioni.

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il presente piano attuativo prevede, successivamente alla demolizione completa dei manufatti esistenti presenti sull'area, la costruzione di tre edifici fino a tre piani fuori terra con destinazione d'uso residenziale per un totale di 18 unità immobiliari. Si prevede anche la completa rimozione della pavimentazione presente nell'area per poter così realizzare le aree a verde sia ad uso comune che ad uso esclusivo e le aree destinate al transito ed alla sosta degli autoveicoli. È prevista una nuova viabilità interna che garantisce l'accesso alle varie unità immobiliari; l'accesso avviene da via Saragat e da via Pilla. L'immissione dall'area in oggetto su via Pilla non crea situazione pericolose in quanto tale strada è a fondo chiuso. La pavimentazione della viabilità interna sarà realizzata con masselli tipo autobloccanti e quindi garantiranno una quota parte di superficie permeabile.

Nel complesso la situazione in progetto porta alla realizzazione di aree a verde e pavimentazioni interne in materiale drenante, ciò comporta un aumento della superficie permeabile della zona con conseguente vantaggio su tutto il quartiere della città.

Gli appartamenti posizionati al piano terra hanno l'accesso indipendente, mentre quelli ai livelli superiori sono collegati al piano di campagna mediante gruppi scala posizionati nella zona baricentrica del fabbricato. Tutti i locali abitativi sono dotati di finestre esterne aventi una superficie maggiore di 1/8 di quella del relativo ambiente. I corridoi interni e le scale rispettano le prescrizioni dimensionali del regolamento edilizio.

L'altezza degli edifici in progetto è inferiore a quella media degli edifici esistenti nelle immediate vicinanze.

## **SOTTOSERVIZI**

In merito ai sottoservizi ed agli allacciamenti delle future utenze si è verificata la piena fattibilità dell'intervento in progetto. In allegato si riportano i pareri preventivi (tutti favorevoli) espressi dai vari Enti che erogano i servizi:

- Allaccio alla fognatura pubblica;
- Fornitura di acqua potabile;
- Fornitura di energia elettrica;
- Fornitura di gas metano.

L'area non necessita del parere dell'ufficio dei "Fiumi e Fossi" in quanto non sono presenti canali gestiti da tale Ente.

## **AMBITO FERROVIARIO**

Per quanto concerne il vincolo relativo alla vicinanza della linea ferroviaria, si evidenzia che la proprietà ha stipulato un accordo con RFI in data 15/02/2005 secondo il quale a fronte di una definizione anticipata del procedimento di esproprio di una piccola zona in adiacenza all'area ferroviaria con cessione volontaria dell'area da parte della proprietà Tacchi, RFI riconosce (previa esibizione di regolare progetto) la deroga dell'art. 49 del DPR 753/1980 purché la soluzione progettuale non porti un avanzamento dei corpi di fabbrica esistenti rispetto ai binari ferroviari.

In virtù di quanto sopra negli elaborati grafici relativi al progetto è ben evidenziata la linea corrispondente alla attuale distanza dai binari con conseguente verifica della prescrizione imposta da RFI.

## **MATERIALI**

I tre edifici saranno realizzati con tecnologie costruttive tradizionali ed avranno strutture portanti realizzate con un telaio spaziale di travi e pilastri in c.a. gettato in opera. Per quanto concerne le strutture orizzontali si prevede la realizzazione di solai in latero-cemento gettati in opera. Per le tamponature si prevede l'impiego di pareti a cassetta con l'uso di blocchi in laterizio. Le tramezzature interne saranno realizzate con l'uso di foratelle in laterizio. Per le finiture si prevedono intonaci sia interni che esterni, pietre locali e materiali tipici della tradizione locale. Gli infissi esterni e quelli interni saranno realizzati in legno con profili e disegni alla toscana. Le tinteggiature esterne saranno nei colori tipici della realtà locale, è prevista riquadratura delle finestre tramite una bordatura colorata. Le canale di gronda, i pluviali e le scossaline saranno in rame.

L'intervento, nel suo complesso, sarà caratterizzato dall'uso di materiali coerenti ai caratteri architettonici e ambientali del contesto in cui si va ad inserire.

## **PARAMETRI URBANISTICI**

Il presente piano prevede il recupero della superficie edilizia totale esistente sull'area, legittima e conforme agli elaborati grafici allegati alle sanatorie meglio specificate nella relazione originaria. Come meglio specificato negli elaborati grafici la superficie dello stato attuale è di 1328,26 mq, nella presente proposta si prevede un incremento di tale valore del 20% a cui corrisponde una superficie edilizia totale in progetto di 1593 mq. Tale incremento è conforme a quanto previsto dal regolamento urbanistico per gli "Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari (Q3a)", in misura di una tantum della superficie edilizia totale fino ad un massimo del 20% rispetto a quella preesistente. In merito all'obbligo previsto al comma 2 dell'art. 1.2.2.3 del R.U. di cessione al Comune di Pisa di spazi scoperti in ragione di

30 mq ogni 33 mq di superficie edilizia totale, si prevede la monetizzazione al costo sostenuto, nell'anno precedente, per l'acquisizione con accordo amichevole degli spazi scoperti del territorio urbano.

L'intervento ha i seguenti dimensionamenti:

- Superficie fondiaria 2726 mq;
- Volume di progetto da edificare 4663 mc;
- Superficie coperta 780 mq;
- Rapporto di copertura 0,30;
- Superficie lorda di progetto da edificare 1593 mq;
- Altezza massima in gronda 8,00 m;
- Piani fuori terra n° 3;
- Superficie a verde con uso comune o esclusivo 760 mq;
- Superficie a strade a parcheggi 720 mq.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa relativa al calcolo della superficie media utile netta delle unità immobiliari, per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati grafici allegati:

TIPOLOGIA	NUMERO	SUP. UTILE NETTA	SUP TOTALE	
EDIFICIO "A"				
u.i. n° 1-2	2	98,38	196,76	mq
EDIFICIO "B"				
u.i. n° 3-8	2	92,86	185,72	mq
u.i. n° 4-5-6-7	4	92,67	370,68	mq
EDIFICIO "C"				
u.i. n° 9-14	2	90,97	181,94	mq
u.i. n° 10-11-12-13	4	43,83	175,32	mq
u.i. n° 15-16-17-18	4	60,86	243,44	mq

NUMERO TOTALE UNITA'

18

SUPERFICIE UTILE NETTA TOTALE

1353,86

mq

SUPERFICIE LORDA MEDIA

75,21

mq

## PARCHEGGI

Il presente piano attuativo prevede aree a parcheggio privato e zone di manovra nel rispetto di quanto previsto dalla L. n.122 del 24-03-1989. All'interno dell'area saranno realizzati parcheggi in misura di uno per ciascuna unità immobiliare, è stato individuato anche uno spazio di sosta per portatori di handicap. Come si evince dagli elaborati grafici, tali spazi di sosta sono dotate delle necessarie aree di manovra che in taluni casi possono rappresentare ulteriori zone di parcheggio degli autoveicoli.

## **BARRIERE ARCHITETTONICHE**

La soluzione progettuale allegata rispetta quanto prescritto dalla L.09/01/1989 n.13 e dal D.M. 14/06/1989 n.236 in merito al superamento delle barriere architettoniche negli edifici residenziali ad uso privato.

## **DIMENSIONAMENTO RESIDENZA**

La media della superficie netta utile degli alloggi non potrà essere inferiore a mq. 75.

## **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA FATTIBILITA' GEOLOGICO-TECNICA**

Prima della progettazione esecutiva è prescritta una valutazione finalizzata a valutare l'efficacia delle misure previste per ridurre la vulnerabilità rispetto all'ipotesi di allagamento per eventi con  $T_r = 200$  anni.

Sono prescritte inoltre specifiche prove geognostiche nell'area di intervento.