

COMUNE DI PISA

**PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO**

**L.R. 65/2014 art. 119 R.U. parte II art 2.1**

**REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE PER 24 APPARTAMENTI**

**POSTI AUTO E GARAGE DENOMINATO “ IL GIARDINO VERTICALE “**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Ubicazione : via PELLIZZI 7**

**Proprietà : TACCHI Umberto ,Marco e Marisa**

**Dati catastali : F 20 part 463 sub 6,7,12,13,e 14**

**Dati urbanistici : zona Q3b art 1.2.2.3 R.U.**

PROGETTISTA E COORDINAMENTO GENERALE

**Dott arch VALERIO BAGGIANI**



Collaboratori

Dott Ing. ELENA BOSCHI

Dott Ing SILVIA LUCIA

Dott. Geol ADRIANA NOVI

Dott Agr GUIDO FRANCHI

Integrazione febbraio 2018

## Premessa

Lo scopo del piano di Recupero è quello di riqualificare un area attraverso un progetto di rigenerazione urbana di alta qualità .

L'intervento si attuerà mediante la sostituzione edilizia attraverso la demolizione dell'edificio esistente , e la realizzazione di un nuovo fabbricato plurifamiliare residenziale di altezza 7 piani , non superiore a quella degli edifici confinanti , di complessivi 24 appartamenti disposti in 4 appartamenti cad piano ,dal piano primo al piano sesto . con al piano terra garage e accessori pertinenziali . La SUL demolita verrà recuperata con un intervento di riqualificazione , ed ampliata in conformità all' art 04.8 del R.U vigente.

L'intervento,relativamente all'altezza per adeguarla al contesto circostante , comporta una variante alla normativa vigente, che verrà adottata e successivamente approvata dal C.C.

Successivamente verrà richiesto PC per l'attuazione dell'intervento. Gli obiettivi di valorizzazione, riqualificazione previsti nel piano di recupero sono i seguenti :

- La riqualificazione ambientale dell'area mediante la demolizione dell'edificio esistente, ormai obsoleto e datato , con la conseguente rimozione della totale copertura costituita da lastre in amianto .
- la costruzione di un nuovo edificio residenziale, di pari altezza con l'edificio circostante , mediante un processo di rigenerazione urbana , ad alta qualità urbana ed architettonica dotato al suo interno di spazi verdi funzionali , decorativi , con un tecnologia di nuova generazione , realizzato in CL A+, che prenderà il nome di “ **Giardino Verticale** ” per la sua caratteristica con facciate ricche di vegetazione
- La realizzazione e la cessione di un giardino pubblico attrezzato
- La dotazione di spazi a verde ad uso privato,
- La dotazione di una cabina ENEL a supporto ed integrazione della rete urbana

Tutte le 24 unità immobiliari, dal piano primo al piano sesto, potranno godere inoltre di giardini pensili ( uno al piano primo ed uno al piano attico) piantumati con essenze

autoctone sempre verdi di poca manutenzione; di aiuole su ogni piano e su ogni lato dell'edificio ; Tutte le unità immobiliari saranno altresì dotate di due posti auto e/o garage privati ; il tutto porterà ad ottenere **una superficie totalmente a verde** , tra spazi pubblici e privati pari a **MQ 2027** , articolata progettata all'interno di un'area di soli 2329 MQ

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Art.1 – Elaborati del piano di recupero.

Il presente piano di recupero, ricade nell'ambito della zona **Q3b** , ambiti della qualificazione , ed è finalizzato alla realizzazione di un edificio residenziale denominato "*il Giardino Verticale*" composto dai seguenti elaborati :

relazione illustrativa

relazione geologica

relazione idraulica

relazione agronomica

### **PARTE A ELABORATI STATO ATTUALE**

**-Tav. 1** INQUADRAMENTO URBANISTICO

**-Tav. 2** VISTE DEL CONTESTO

**-Tav. 3** PIANTE E CALCOLO PALNIVOLUMETRICO

**-Tav. 4** PROSPETTI E SEZIONI

**-Tav. 5** ANALISI STORICA

### **PARTE B ELABORATI STATO DEL PROGETTO**

**-Tav. 6** VERIFICA URBANISTICA

**-Tav. 7** PIANTE E PLANIMETRIA GNERALE

**-Tav. 8** PROGETTO DEL VERDE. PIANO TERRA E PRIMO

**-Tav. 9** PROGETTO DEL VERDE PIANO TIPO E COPERTURA

**-Tav. 10** PROSPETTI E SEZIONI

**-Tav. 11** PROFILI ARCHITETTONICI

-Tav. 12 VERIFICA L 13/89 E DM 236 /89 - ACCESSIBILITA' ED ADATTABILITA'-

-Tav. 13 CESSIONE AREE PUBBLICHE

-Tav. 14 RENDERING

-Tav. 15 RENDERING

-schema di convenzione

N.T.A. del piano di recupero

ART. 2 - Contenuto del piano.

Allo scopo di operare nell'ottica di un utilizzo corretto del complesso in oggetto, il presente piano stabilisce :

- le destinazioni d'uso;
- i tipi di intervento ammissibili ;
- la tipologia del nuovo fabbricato;
- le modalità e le norme da seguire e rispettare per l'attuazione del piano di recupero.

ART. 3 - Destinazioni.

Le destinazioni ammesse saranno : la residenza ed servizi compatibili con la residenza e precisamente le attività direzionali e studi professionali e/o uffici privati come meglio definiti all'art 23.3. R.U. vigente. Il piano terra resta vincolato all'uso di parcheggi / garage pertinenziali alle unità abitative , locali tecnici ed alle aree a verde .

ART. 4 - Criteri generali per l' intervento.

Ai fini del rispetto delle leggi in materia edilizia , sismiche, gli interventi di previsti nel presente piano dovranno basarsi su una analisi dell'edificio che accerti in particolare

- a) l'efficacia dei collegamenti tra solai e pareti e delle pareti tra di loro;
- b) la resistenza delle murature, in relazione alla tipologia, alla qualità ed allo stato di conservazione del sistema murario;
- c) le capacità portanti delle fondazioni;

d) la stabilità dell'immobile dovrà essere migliorata, trasformando gli elementi strutturali in sistemi chiusi non spingenti ed utilizzando iniezioni di miscele leganti, applicazioni di lastre e reti metalliche elettrosaldate, inserimento di cordoli e pilastri, demolizioni delle murature e solai non più idonei a sopportare le strutture, applicazioni di tiranti ecc. Le coperture dovranno essere mantenute a verde come indicato negli elaborati , ovvero essere oggetto di interventi di manutenzione e/o ripristino o di sostituzione parziale e/o totale con elementi ed essenze , materiali dello stesso tipo.

#### ART. 5 - Interventi ammissibili

Gli interventi futuri saranno attuati tramite gli strumenti indicati nel R.U. vigente al momento della approvazione del piano attuativo con riferimento alla LR 65/14 e DPGR 64/r . Non sono ammesse modifiche alle sagome esterne , Non sono ammesse le trasformazioni che con più titoli abilitativi modificano lo stato dell'edificio o del manufatto esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, in quello di un edificio e/o manufatto e/o unità immobiliare che le norme non avrebbero consentito con un unico titolo abilitativo. Tutte le trasformazioni dovranno configurarsi con una modifica rispettosa delle esigenze di decoro e/o di accrescimento organico dell'edificio e della sua armonizzazione con gli aspetti vegetazionali . Non sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia che comportino mutamenti alla sagoma ; mentre sono consentiti interventi che modifichino internamente le singole unità immobiliari , i cambi di uso, frazionamenti , gli accorpamenti e fusione di piu' unità immobiliari all'interno del plesso edilizio fermo restando le modifiche prospettive nel rispetto delle norme del R.U. ed il numero delle unità immobiliari

#### ART. 6 – Volumetrie, SUL , Altezza, Distanze

La ristrutturazione , il recupero ,dell'intero complesso avverrà nel rispetto del R.U. vigente ,e del PR approvato , sarà reso attuabile con la presentazione del P.C.

Per quanto concerne il volume ,la SC e la SUL dell'intero edificio , così come definiti nel DPGR 64/R ,non saranno consentite variazioni .Valgono sempre in ogni caso i dettami di cui agli artt. 04.5 e 04.6 del RU vigente.

Sono invece autorizzati internamente gli accorpamenti e/o fusioni di piu' unità immobiliari che muteranno singolarmente la SUL. La media della superficie utile lorda ( SUL ) degli alloggi residenziali non dovrà in ogni caso essere inferiore a 65 MQ. In ogni caso le facciate esterne e le aperture dovranno rimanere inalterate. Resta inteso che l'uso dei materiali, esterni dovrà essere analogo ai materiali utilizzati e previsti .

Altezza . L'altezza massima del fabbricato non dovrà superare il n di 7 piani (Fuori terra), ovvero non superiore a quella maggiore degli edifici nei lotti confinanti e comunque inferiore a 21mt ,come definito dal RU. Con riferimento al DPGR 64/R l' altezza del fabbricato dovrà essere misurata in conformità all'art 18.

In ogni caso nella determinazione dei parametri urbanistici valgono le prescrizioni di cui all'art 220 comma 2 della LR 65/14.

Distanze . Relativamente alle distanze valgono le prescrizioni di cui art 04.3 RU. e DPGR 64/ R. Le distanze dai fabbricati non dovranno essere inferiore di mt 10 , le distanze dalle strade non inferiore a 5 mt , e dal verde come da tav 7 le distanze dai confini di proprietà non inferiore a mt 5 . Nell'Allegato A viene riportato sinteticamente il dimensionamento del PDR.

#### ART. 7 - Tipologia.

Le tipologie previste nel PDR, così come rappresentato nella tavole grafiche, sono puramente indicative per il taglio degli alloggi interni; resta vincolante il numero massimo di 24 unità immobiliari , le quali dovranno soddisfare i requisiti minimi previsti nel R.U. La media della superficie utile lorda ( SUL ) degli alloggi residenziali non dovrà in ogni caso essere inferiore a 65 MQ . Il carattere tipologico esterno dovrà essere mantenuto .

#### ART. 8 – Coperture. Giardino Pensile

La copertura dell'edificio è del tipo piano a terrazza praticabile con realizzazione di un giardino pensile ad uso condominiale privato ubicato all'attico del palazzo ; oltre ad un giardino privato ma di uso pubblico ubicato sulla copertura dei garage pertinenziali . Le essenze dovranno mantenersi uguali o simili a quelle di progetto ;è consentita la sostituzione con essenze simili a quelle indicate , senza alterazioni di sagoma di colori di altezza con sostituzione integrazione delle piante indicate in progetto . E' consentita la sostituzione integrazione dei pannelli solari in copertura di dimensioni uguali o simili all'esistente

#### ART. 9 - Finiture esterne dell' edificio.

Sono ammesse unicamente le seguenti finiture esterne : - intonaco del tipo civile a grana fine – rivestimenti in gres porcellanato di colore bianco opaco costituiti da mattonelle di dimensioni uguali a quelle esistenti poste su parete .

Gli infissi esterni dovranno essere in alluminio , eventualmente con avvolgibile interna e/o scurini , con divisione delle superfici vetrate uguali all'esistente colore uguale . Le dimensioni delle finestre non potranno essere mutate e/o alterate e non potrà mutare l'aspetto esteriore dell'edificio . Le fioriere previste dovranno essere mantenute così come realizzate non è ammessa la modifica della sagoma forma altezza e dimensione .Tutte le finiture dovranno ad ogni modo armonizzarsi con gli aspetti vegetazionali presenti e progettati

#### ART. 10 - Sistemazioni esterne.

Le sistemazioni esterne previste non potranno essere modificate ed alterate . Se per motivi di ordine statico, idraulico ,geologico sarà necessario eseguire modesti muretti di sostegno, questi dovranno essere intonacati e rifiniti con le stesse caratteristiche e nella stessa gamma cromatica dell'edificio a cui sono a servizio. Non saranno ammessi muri di sostegno con struttura in calcestruzzo , metallici e lasciato a vista. Non dovranno essere effettuate opere di sbancamento e di riporto, finalizzate alla sistemazione del terreno circostante il complesso. Le quote

esterne dell'erigendo edificio dovranno rimanere inalterate e rispettare i dettami ed i contenuti nel DGRT 53/R e delle cartografie del PGRA. approvate con D. 231 e 232 22/12/2015. e LR 21/12

#### ART. 11 – Parcheggi e strade

Saranno previsti parcheggi pertinenziali nel rispetto dell'art 04.12 del R.U. e della Legge n° 122/89 ; tutti i parcheggi scoperti saranno realizzati con sistema "prato pratico" o similari di esclusivo uso privato, I posti auto pertinenziali sia che si tratti di garage o posto auto scoperti, dovranno essere vincolati con atto unilaterale d'obbligo alla /e unità immobiliari . Non è consentita la vendita singolarmente dei posti auto e garage vincolati alle unità immobiliari come sancito all' art 04.12 lettera b del R.U. ; mentre sarà consentita la vendita di quei posti auto non rientranti nella predetta norma

La pavimentazione dei posti auto dovrà consentire l'inerbimento. Tali parcheggi dovranno essere delimitati da elementi in tonette di paver o simili e/o cls architettonico con essenze atte al loro ombreggiamento nel periodo estivo.

I garage ad uso privato non potranno cambiare la loro destinazione d'uso . e saranno vincolati alle singole unità immobiliari. La strada di accesso interna privata con ingresso da via Delle Medaglie d'oro, dovrà essere costituita da cls architettonico e/o tonette di paver autobloccanti o similari nella stessa gamma cromatica dell'edificio e mantenute per il loro uso .

#### ART. 12 - Alberature.

La vegetazione prevista è puramente indicativa , ove possibile, sarà mantenuta: verrà integrata in corrispondenza dei parcheggi. Nel caso di abbattimento per cause naturali o di forza maggiore di essenze di alto fusto, esse dovranno essere sostituite da essenze uguali o similari per tipologia forma e dimensione . L'impianto di nuove essenze dovrà prevedere l'utilizzazione di piante tipiche del paesaggio circostante come indicato nel progetto . La vegetazione presente sui giardini pensili del piano primo( area sovrastante i garage) e della



copertura, nonché quella inserita nelle fioriere previste ad ogni piano dovrà essere mantenuta e all'occorrenza sostituita con essenze analoghe per dimensioni e colori. Sarà consentita ogni altra forma di vegetazione ed essenze previste nel Piano attuativo alle tavole 8 e 9, purchè con caratteri simili .

#### ART. 13 - Elaborati di progetto.

Gli elaborati di progetto relativi a richieste di SCIA CILA e PC per interventi di cui alle categorie : manutenzione ordinaria , straordinaria , ristrutturazione edilizia cambio d'uso richiamate nel articolo precedente , dovranno contenere ciò che previsto dal R.U.vigente al momento della approvazione del PR con particolare riferimento agli artt 04.3, 04.5 e 04.6 del RU

#### ART. 14 - prescrizioni

-Contestualmente all'attuazione dell' intervento edilizio verranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria come rappresentate nella Tav 13, consistenti un ampio giardino attrezzato pubblico ,posto a raso attestante la via Pellizzi ; e la sottoscrizione della convenzione prima del ritiro dell'atto abilitativo.

- I Pareri dei servizi , se scaduti, dovranno essere acquisiti prima della richiesta del Permesso a costruire.

-Prima della stipula della convenzione dovrà essere approvato il progetto delle opere di urbanizzazione in conformità al parere ACQUE ,divisione fognature e degli altri servizi generali ( Enel, metadotto, Acquedotto Telecom. )

-Per il fabbisogno degli Standard da reperire all'interno del comparto, se questo risultasse insufficiente, sarà prevista la monetizzazione al fine di concorrere al soddisfacimento dello standard calcolato sulla base del numero degli AE (abitanti equivalenti ) insediati.

- Per la SC valgono le prescrizioni del RU in vigore , non superiore, a 0.35mq/mq ovvero, ove sia superiore, a quella preesistente .

#### ART 15 Efficacia

Le disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica, relativamente al

suo ambito di applicazione, sostituiscono parte delle norme del RU e di ogni sua successiva variante generale o parziale.

Le disposizioni delle presenti norme hanno validità di anni 5 salvo quanto diversamente previsto dalla legislazione vigente nazionale e salva revisione anche in conseguenza di disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale regionali e provinciali, ovvero in conseguenza di variazioni delle disposizioni del Piano Strutturale del Comune di Pisa. Per tutto quanto non riportato nelle presenti norme e nelle tavole del piano si farà fede alle norme del R.U. approvato, al regolamento edilizio unificato, al regolamento di edilizia sostenibile, al DPGR 64/R, alla LR 65/2014 ed alle altre disposizioni di legge regionali e nazionali.

Allegato **A** dimensionamento PDR

Pisa, febbraio 2018

I PROPRIETARI

Tacchi Marco

Tacchi Marisa

Tacchi Umberto

IL PROGETTISTA

dott. arch Valerio BAGGIANI



DIMENSIONAMENTO PIANO DI RECUPERO

ALLEGATO A

VERIFICA URBANISTICA

Normativa di rif. to R.U ; reg edilizio Unificato ; DPGR 64/R

PREVISTI

PROGETTO

LOTTO	mq 2329		mq 2329
Superficie fondiaria	mq 1843	Superficie fondiaria	mq 1843
SUL 04.8 +20%	mq 1637	Art 04.8 +20%	mq 1964
SC RC 55% preesistente	mq 1284,87	SC 36 % art 04.3	mq 665
SU (sua + snr)			mq 2586,56
SUA			mq 1660,80
VOLUME art 23 DPGR 64/R			mc 5.303,88
Volumetria esistente	mc 7921,84		
ALLOGGI SUL media non inferiore di	mq 65		mq 81,85
SNR			mq 925,76
DISTANZE FABBRICATI	H10		H 10
DISTANZE STRADE	H 5		min H 7 max H 7,92
PARCHEGGI L.122/89	mq 589	L.122/89	mq 1046
ed art 04.12 RU in base alla (sul)	N 48	ed art 04.12 RU	N 48
SUP. PERMEABILE 25%	mq 582	26,92%	mq 627
SUP A VERDE TOTALE			mq 2027
SUP VERDE PRIVATO			mq 1409
SUP VERDE PRIVATO SOPRA GARAGE			mq 163
SUP A VERDE PUBBLICO			mq 455
ALTEZZA art 04.3	HP5 mt 15	HP7	mt 20.40
P.I.T. DCR n 37 /2015			Verificato e conforme
Reg edilizio unificato art 28			Verificato
Reg Urbanistico			Verificato
DPGR 64/R			Verificato
Cartografia PGRA approvata D.D. n 9 del 14/03/2017			Verificato
PARERI SERVIZI			OTTENUTI ED ALLEGATI

IL TECNICO PROGETTISTA

Arch. Valerio BAGGIANI