

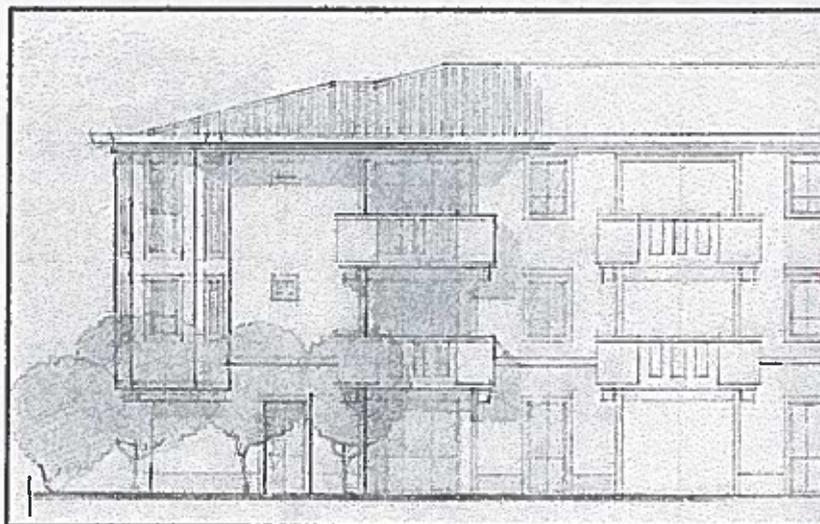
**Realizzazione di complesso  
residenziale - ricettivo  
- edificio B - ALLEGATO 1**

**Piano Attuativo Convenzionato  
Via Andrea Pisano - Via Francesco Gabba, Pisa  
Delib. G.C. n° 374 del 09/05/2000**

**Concessione Edilizia n° 31 / 2002  
Variante in corso d'opera**

**Proprietà**

**LA NINFEA s.r.l.  
Via Carducci, n° 60 , Ghezzano  
San Giuliano Terme**



**IL FUNZIONARIO  
TOMEI C. ALBERTO**

**Relazione illustrativa**



***Archit Architetti Associati***

**Arch. Paolo Bertolucci & Arch. Gian Luca Gabrielli**

**via Rismondo n° 29 Pisa tel. 050 - 564951 via Sarzanese n° 2762 Piano del Quercione (LU) tel. 0584 - 938967**

Oggetto della presente relazione tecnica è l'illustrazione della **VARIANTE IN CORSO D'OPERA** al

**“Progetto di Realizzazione dell'edificio - B -, facente parte del complesso residenziale di cui al Piano Attuativo Convenzionato posto in Via Andrea Pisano, angolo Via Francesco Gabba, Pisa”**

su area in proprietà della Società “LA NINFEA S.r.l.” con sede in Via Carducci, n° 60 , Ghezzano, Comune di San Giuliano Terme.

L'edificio è in costruzione secondo quanto previsto dalla **Concessione Edilizia n° 31 del 04/04/2002**, pratica edilizia n° 2574/01.

L'inizio dei lavori è stato comunicato in data 24/04/2002.

Il Piano Urbanistico come approvato è stato recentemente oggetto di richiesta denominata **“Variante al Piano Attuativo convenzionato in via Andrea Pisano - via Gabba -Soc. La Ninfea”**; adottata con Deliberazione del C.C. n. 10 del 27/02/2003 e poi definitivamente approvata con **Deliberazione del C.C. n. 56 del 26/06/2003**.

La Variante urbanistica rende possibile, oltre all'utilizzo residenziale, anche la futura destinazione a carattere ricettivo dell'edificio B.

La proposta di variante in corso d'opera propone di mutare la destinazione d'uso prevista nell'originaria concessione edilizia con la nuova destinazione a carattere ricettivo.

Visto quanto disposto dall'articolo n° 35/bis della Legge Regionale n°5/1995 "Poteri di deroga previsti dai Piani Regolatori Generali" e quanto contenuto nel merito dalla Delibera del Consiglio Comunale di Pisa n° 11 / 2001, si propone di articolare la nuova proposta progettuale richiedendo l'ammissione alla deroga sopra richiamata, con particolare riferimento ai parametri quantitativi di volume, superficie coperta e altezza del fabbricato.

Sono pertanto indispensabili opere di adeguamento dell'edificio già in costruzione e delle sue pertinenze.

Le modifiche proposte comportano la variazione dell'edificio principale : è previsto l'incremento di un piano fuori terra, la "chiusura" di alcune logge e del porticato posto a piano terra.

Le sistemazioni esterne ricalcano, nelle loro linee essenziali, quanto previsto nella concessione edilizia già rilasciata, tranne che per l'introduzione di un nuovo parcheggio posizionato verso Via Francesco Gabba e per la modifica degli accessi pedonali al fabbricato.

In conseguenza del mutato carico urbanistico, dovranno essere realizzate aree a parcheggio tali da soddisfare quanto richiesto sia come area a parcheggio correlata alle trasformazioni fisiche (art 1.7.1. R.U - Legge n° 122/89) sia come area correlata alla utilizzazione (art. 1.7.2. R.U.).

Si propone di non alterare l'impianto progettuale dell'intero complesso individuando le superfici necessarie nell'area interna al comparto; in particolare la quota parte relativa la volumetria del fabbricato (art 1.7.1. R.U - Legge n° 122/89) sarà ricavata nella autorimessa e nel parcheggio pertinenziale interno, la quota parte relativa l'utilizzazione del fabbricato (art. 1.7.2. R.U.) sarà ricavata invece mediante quattro parcheggi pertinenziali di cui tre nell'area interna ed uno posto verso Via Francesco Gabba.

Per quanto riguarda l'aspetto architettonico del fabbricato si sono mantenuti gli elementi compositivi e di finitura già presenti nel progetto originario, in maniera da integrare il "nuovo" edificio con gli altri due palazzi ad uso residenziale attualmente in costruzione; è stato necessario inserire alcuni elementi quali il porticato anteriore e di ingresso al ristorante, la veranda posteriore e la struttura contenente gli impianti tecnici propri della destinazione specialistica dell'edificio in oggetto.

La proposta progettuale rispetta quanto previsto dalla L.R. n°102/1994 "Norme in materia di requisiti igienico-sanitari

delle strutture ricettive”, dalla L.R. n°42/2000 “Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo” e dal R.R. n°18/2001 “Regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali in materia di turismo” attuazione; sono inoltre rispettate le indicazioni relative l’abbattimento delle barriere architettoniche.

Pisa, lì 02/09/2003

Il tecnico