

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto: **Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di una U.I. residenziale in ambito Q3c ai sensi dell'art. 1.2.2.4 R.U. Comune di Pisa, su di un terreno edificabile direttamente accessibile da via Livornese tramite accesso privato (corte Di Gaddo), facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili.**

DATI IDENTIFICATIVI

- Proprietà: sig. Lorenzo Pagni, nato a Vecchiano (PI) il 20/03/1944, CF PGNLRN44C20L702L;
- Dati catastali: NCT Comune di Pisa, foglio 43, particella 67 (Superficie fondiaria edificabile)
NCT Comune di Pisa, foglio 43, particella 68 (corte Di Gaddo, quale accesso privato facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili ai sensi dell'art. 04.6 delle NTA del RU)
- Ambito R.U.: Q3c;

STATO ATTUALE

Accessibilità al lotto

Per quanto concerne l'accessibilità al lotto edificabile, lo scrivente, premesso che:

- l'art.04.6 delle N.T.A., per le nuove edificazioni, prescrive tra l'altro che "...siano in fregio a spazio pubblico (strada o piazza o parcheggio) o da esso direttamente accessibile (inteso come accesso privato facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili)";
- che di detta disposizione si debba dare una interpretazione restrittiva che poi è anche quella più attinente al dato letterale, per cui la prescrizione "inteso come accesso privato facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili" si debba leggere nel senso che, appunto, l'accesso indicato nel Piano deve essere a servizio di un solo lotto edificabile (cioè ancora da edificare), ma può al contempo essere utilizzato anche per accedere ad altri preesistenti immobili già edificati;
- una diversa interpretazione della suddetta norma risulterebbe fortemente ed ingiustificatamente limitativa della possibilità dei realizzare interventi pur se coerenti e legittimi, specie in relazione a lotti edificabili che risultino interclusi, laddove, viceversa, si ritiene che il suo scopo non sia quello di impedire l'edificabilità ma quello di impedire che da una sola strada vengano servite (troppe) diverse aree edificabili, con conseguente rischio di sottodimensionamento/sovraccarico del sistema viario di penetrazione;

dichiara che l'area di progetto risulta accessibile tramite accesso privato (corte Di Gaddo), facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili, ai sensi dell'art. 1.2.2.4 R.U. Comune di Pisa di cui è proprietario il Signor Lorenzo Pagni che ne può disporre in quanto proprietario.

Descrizione dell'area d'intervento

L'area di Piano è ubicata nella zona sud-ovest di Pisa ed ha uno sviluppo nord-sud ed è composta dalla superficie corrispondente alla particella 67 (intesa come superficie fondiaria su cui calcolare i parametri urbanistici ed edilizi) e dalla superficie denominata "via privata Corte di Gaddo" corrispondente alla particella 68 (accesso privato facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili ai sensi dell'art. 04.6 delle NTA del RU) che non concorre al calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi ai sensi dell'art. 04.6 delle NTA del RU.

Tale area è dunque accessibile da nord da strada pubblica ovvero via Livornese, confina a sud con la strada Traversa di via di Viaccia mentre confina ad est e ad ovest con altre proprietà private.

Tale area è attualmente ad uso agricolo ed è recintata in parte con muri di vecchia fattura in muratura mista e in parte con rete metallica a maglia sciolta.

L'area di Piano è individuata nel Fascicolo illustrativo (tav. 01, pagine da 01 a 06) e coincide con le seguenti proprietà:

FOGLIO	PART.	SUB.	INT.	QUALITÀ	CLASSE	REDDITO D./A.	SUP. CATASTALE
43	67	-	LORENO PAGNI	SEMIN. ARBOREO	2	€5,74/€2,74	10 are 60 ca
43	68	-	LORENO PAGNI e altri	CORTE	-	-	4 are 60 ca

STATO DI PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di una recinzione in muratura su tutto il perimetro della superficie fondiaria edificabile, di altezza e spessore analoghi a quelli delle porzioni esistenti, a prosecuzione degli stessi e a sostituzione della rete metallica presente.

L'accesso carrabile alla superficie edificabile è situato sul lato est del lotto e verrà ampliato per permettere un più agevole ingresso da via Livornese tramite la via privata Corte di Gaddo.

Il Piano prevede l'inserimento nel lotto edificabile di un edificio a destinazione residenziale.

L'immobile, che consiste in una unità immobiliare residenziale monofamiliare ad un solo piano fuori terra, ha pianta rettangolare e profilo con tetto a due falde. Ha sviluppo nord-sud

secondo l'orientamento del lotto ed è posto a distanza > 5 m dal confine e >10 m dai fabbricati limitrofi.

L'altezza massima consentita dal Regolamento Urbanistico di Pisa per le nuove costruzioni è di 7,50 m, mentre l'altezza massima di progetto, così come definita nel DPGR 64/R, è pari a 3,07 m.

L'accesso all'abitazione avviene dal fronte orientale e conduce all'ampio soggiorno/sala da pranzo che affaccia a sud.

Attraverso una porta-finestra si accede ad una loggia profonda 2,00 m, caratterizzata da un'ulteriore schermatura retrattile costituita da una struttura in acciaio rivestita in lamiera forata, scorrevole su binari.

Il soggiorno comunica con la cucina tramite una porta a vetri, mentre una porta a filo muro si apre sul corridoio, che conduce alla zona notte, ai servizi igienici, alla lavanderia e allo studio.

Completano l'edificio un garage e un locale tecnico con accessi indipendenti dall'abitazione e una terrazza ricavata sul tetto piano soprastante ad essi, accessibile da una scala esterna posta sul lato nord dell'edificio.

Sul prospetto est si prevede la realizzazione di una tettoia in vetro con struttura metallica, oppure in alternativa, in lamiera micro forata verniciata di colore chiaro, che ripara il camminamento che conduce dal garage all'ingresso dell'abitazione e aggetta di 110 cm dal muro esterno del fabbricato.

Sul lato ovest è prevista la realizzazione di un pergolato di altezza 2,80 m, costituito da struttura in metallo o in legno verniciati di colore chiaro, sui quali verranno fatte crescere piante rampicanti.

Tutte le aperture esterne dei vani ad uso residenziale sono vetrate con infissi in legno tinteggiati anch'esse di colore grigio perla o avorio e, a eccezione di quella che affaccia sulla loggia (che sarà protetta dal soleggiamento dalla loggia stessa), dotate di oscuranti a persiana con lamelle orientabili, tinteggiate con colori neutro (grigio perla/avorio).

Il portellone del garage e la porta del locale tecnico saranno in lamiera tinteggiata dello stesso colore.

Le soglie ed i davanzali saranno realizzati in pietra arenaria di colore grigio, oppure con altri tipi di marmo, quali il travertino, il botticino, il bianco carrara, ecc.

La copertura a doppia falda sarà realizzata con un'orditura singola di travi in legno lamellare su cui poggia un tavolato, anch'esso in legno, uno strato per l'isolamento termico e manto in laterizio, oltre agli strati tecnici per l'impermeabilizzazione.

Su di essa sarà ricavato un lucernario per l'illuminazione naturale del corridoio centrale e potranno essere previsti dei 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. In alternativa potrà essere realizzato un manto di copertura in lamiera di rame, zinco-rame, alluminio o titanio, senza costituire variante al Piano Attuativo.

L'accesso al tetto per la manutenzione e riparazione dello stesso sarà reso possibile tramite l'installazione di appositi ganci e/o scalette sulla terrazza, oltre alla predisposizione delle linee vita, che saranno a basso impatto visivo, e degli ancoraggi prescritti dalla normativa.

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio proposto sarà realizzato presumibilmente in muratura di blocchi portanti di laterizio oppure in blocchi cassero in cls, con sistema di isolamento termico posto all'interno di essi, con tramezzi in laterizio o cartongesso e struttura di copertura costituita da travi in legno lamellare a orditura singola tinteggiate, su cui poggia un tavolato ligneo, anch'esso tinteggiato di colore chiaro.

In alternativa, la struttura potrebbe essere realizzata con sistema puntuale in c.a. e tamponamenti in laterizio, solai di copertura in latero-cemento e isolamento termico a cappotto, oppure con struttura metallica, tamponamenti a secco o con utilizzo di blocchi in canapa-calce.

Fermo restando tutte le casistiche elencate, le finiture delle pareti esterne ed interne saranno intonacate e tinteggiate con prodotti traspiranti, ecologici, a base di calce naturale o silicati di potassio, oppure, nel caso di utilizzo di sistemi a cappotto, saranno rasate con granulometrie consone al contesto.

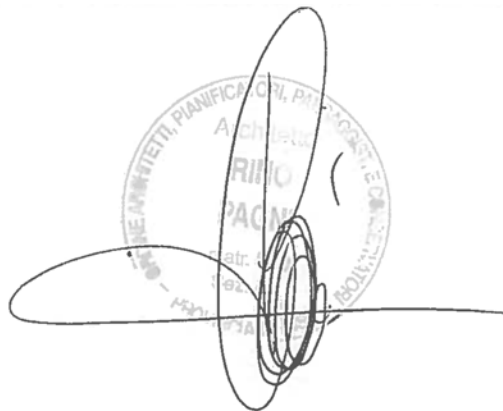
Le sistemazioni esterne prevedono un marciapiede attorno all'edificio e un'area pavimentata in prossimità dell'accesso carrabile, che saranno realizzati in getto di calcestruzzo con inerte con effetto ghiaia lavata, oppure saranno realizzate pavimentazioni in pietra o in cotto o altro materiale antidrucciolo da esterno, mentre la superficie rimanente sarà lasciata a verde permeabile, con alcune delle alberature esistenti e nuovi alberi e arbusti disposti sul lotto a distanza dai confini regolamentare.

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati allegati alla presente.

Pisa, 02/2021

Il tecnico

Arch. Rino Pagni

A circular stamp is partially visible behind a handwritten signature. The stamp contains the text "PAGNI TOLAINI ARCHITETTURA" around the perimeter and "RINO PAGNI" in the center. The signature is a complex, overlapping scribble in black ink.