


ARCHITETTO MICHELE GHIMENTI

Via Lungo Le Mura 36,
56021, Cascina , Pisa
tel 050/ 700740
mail ghimele@hotmail.it

GEOMETRA TONI GIOVANNI

Piazza Martiri della Libertà 1C,
56031, Bientina, Pisa
tel.0587/723950
mail info@studiotecnicotoni.it

oggetto:	
PIANO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART. 1.5.0 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA REALIZZAZIONE DI ABITAZIONI COLLETTIVE - Residenza Sanitaria Assistita RSA , Residenza Sanitaria a Carattere Comunitario per persone a rischio psico-sociale RSCC & Appartamenti per Anziani Senior Housing -	
ubicazione: Comune di Pisa, Loc. Barbaricina, Via G. Pastore	richiedente: Romano Riccardo, CORI Impresa Sociale SRL, NEXT SRL
Progettisti Capogruppo Arch. Michele Ghimenti & Geom. Giovanni Toni	proprietà: Parrocchia di Sant'Apollinare in Barbaricina
<h1>TAV 14</h1> <p>Norme Tecniche di Attuazione</p>	
scala: -	data: Giugno 2021

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 Regolamenti normativi

Gli interventi per l'edificazione dei singoli fabbricati (U.M.I.) all'interno dell'ambito di del presente piano attuativo sono regolati oltre che dalle leggi nazionali, regionali e regolamenti comunali, dalle presenti **norme tecniche di attuazione**.

Per quanto riguarda i metodi di calcolo della SUL, delle altezze e delle distanze, si fa riferimento a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Unificato vigente alla data di approvazione del presente piano e dal DPGR 64/R del 11 novembre 2013.

Art. 2 Parametri Urbanistici e Distanze

I parametri urbanistici da rispettare sono quelli relativi agli insediamento specialistici SQ2 di cui all'art. 1.2.2.8 e all'art.04 delle NTA del RU vigente:

- a) indice di utilizzazione territoriale : **1,0 mq/mq**
- b) indice fondiario di copertura: **0,50 mq/mq**
- c) altezza massima degli edifici: Nella misura massima di 12 mt lineari dal marciapiede all'intradosso del solaio della copertura, ad esclusione dei volumi tecnici, impianti, apparecchi tecnologici, locale ascensore e scale per accesso alla copertura per la manutenzione degli impianti
- d) superfici accessorie : **art. 04.11 (NTA del R.U.)**
- e) la superficie verde deve avere una superficie minima del 30% della superficie del lotto fondiario ai sensi dell'art. 04.4 delle NTA
- f) distanza minima dalla strada pubblica
Edifici : **5,00 ml.**
vani tecnici (cabina enel g.e. ect.): **3,00 ml.**
edicola votiva :
in adiacenza al marciapiede

g) distanza dai confini esterni

Edifici Principali **ml.5,00**

Pergolati **ml 1.50**

h) Distanza minima tra fabbricati :

ml 10,00 (art.9 del DM.1444 del 1968)

ml. 5,00 tra edifici a condizione che entrambe le pareti degli edifici antistanti non siano finestrate;

Le uscite di sicurezza per la scale antincendio esterne non sono considerate finestrate ai fini del calcolo della distanza.

Le distanze tra i volumi tecnici (cabina elettrica. gruppo elettrogeno, ect.) potranno anch'esse essere ridotte a 5,00 ml.;

Non si considerano le distanze tra pareti di uno stesso edificio (rientranze, chiostre, corridoi).

Art. 3

DISCIPLINA DELLE UMI E MODALITA' ATTUATIVE

Il piano è suddiviso in tre UMI, come indicato nelle tav.5, tav 5a, tav 5b e tav 5c.

Gli interventi edilizi privati sono subordinati all'approvazione del progetto delle opere pubbliche previste nel presente Piano e alla sottoscrizione della convenzione

La realizzazione delle UMI dovrà avvenire nel seguente ordine: UMI 1, UMI 2, UMI 3.

Ciascuna UMI dovrà essere oggetto di singolo permesso a costruire, purchè nel singolo permesso siano verificati tutti i parametri (parcheggi, verde, ecc..) previsti dalle norme vigenti, dovuti per il fabbricato in progetto e per i fabbricati già realizzati.

L'area degli altri fabbricati previste per le altre UMI, fino a quando non saranno oggetto di intervento saranno destinate a verde.

Art. 4

Unitarietà di progettazione dei fabbricati

La progettazione architettonica di ogni singolo fabbricato , o gruppi di fabbricati, dovrà essere improntata sul concetto di unitarietà architettonica seguendo le indicazioni contenute nelle presenti norme. Il concetto di unitarietà progettuale trova applicazione mediante l'uso di elementi architettonici e tipologici unitari quali la tipologia di copertura, i sistemi di oscuramento, i materiali di finitura degli impianti, le soluzioni cromatiche esterne. La composizione architettonica di ogni fabbricato sarà libera e non avrà vincoli preordinati se non quelli già detti e meglio specificati nei successivi articoli.

Art. 5

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste per questa area di intervento sono quelle previste dalle norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico vigente presso il Comune di Pisa, nelle quali per la zona in oggetto denominata SQ2 (s) (art. 1.3.1.4) , e succ. variante delibera di c.c. n. 41 del 24 settembre 2019 , è possibile realizzare

- abitazioni collettive, (rsa) rivolte a soggetti bisognosi di assistenza, e limitate a:
- ospizi;
- ricoveri;

- abitazioni specialistiche, rivolte a soggetti bisognosi di assistenza;

I progetti relativi alla realizzazione dei singoli fabbricati dovranno prevedere la localizzazione degli spazi ad uso comune, atti ad integrare la funzionalità delle opere, il tutto in conformità alla legge Regionale 41 del 24 febbraio 2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni, e attenersi al DPGR 2R del 9 gennaio 2018 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 6

Autorimesse private ed accessi

Le autorimesse private, per soddisfare i requisiti della Legge 122/89 e quelli dell'art.04.12 delle NTA dovranno essere realizzati prevalentemente ai piani interrati degli edifici e di altezza superiore a ml. 2,20 ed inferiore a ml. 2,40, ed in base al DPGR 64R del 18 novembre 2013, non saranno computati come SUL;

Le uscite delle autorimesse private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

L'accesso dovrà comunque essere realizzato in modo agevole prevedendo idonei raccordi curvilinei sulle recinzioni;

Art. 7

Materiali da impiegare e coperture

Le superfici esterne delle facciate potranno essere rifinite con intonaci civili o similari, quali ad esempio rasature di cappotti termici ed uniformarsi con i colori prevalenti degli edifici limitrofi.

La veletta della copertura dovrà avere altezza non superiore a ml.1,20 e comunque tale da non rendere visibile da via pubblica gli impianti installati sul tetto.

Gli elementi di protezione degli aggetti quali terrazzi, logge, etc. potranno essere sia in ferro verniciato che trasparenti.

Gli infissi esterni dovranno presentare soluzioni cromatiche che si integrino con il colore dell'edificio e del contesto.

Gli oscuranti esterni, del tipo avvolgibile con o senza motorizzazione, dovranno essere a scomparsa totale.

I percorsi pedonali e carrabili, saranno differenziati con uso di materiali diversi in modo che si individui perfettamente il tipo di percorso.

Le pavimentazioni esterne e dei loggiati dovranno essere omogenee tra loro anche utilizzando materiali di diverso formato come gres porcellanato, calcestruzzo architettonico, autobloccanti in cemento.

Tutti i percorsi pedonali dovranno essere accessibili da parte di persone con impedite o ridotte capacità motorie.

Le pavimentazioni dei posti auto in superficie dovranno essere realizzate esclusivamente con materiali drenanti tipo autobloccanti in calcestruzzo o calcestruzzo drenante.

Le coperture dovranno essere piane, con piano di calpestio accessibile per la manutenzione degli impianti, con strato in ghiaia, o rivestite con prato e/o verde idoneo alla collocazione.

Sulle coperture dovranno essere alloggiati i pannelli fotovoltaici ed i relativi impianti.

Tutto quanto risulta meglio indicato nella TAV. n.16 (individuazione percorsi e spazi pubblici e privati)

Art. 8

Recinzioni

La recinzione del lotto, non obbligatoria, deve costituire un insieme architettonico con il manufatto edilizio e con gli altri edifici e relative recinzioni sui lotti adiacenti.

L'altezza della parte in muratura delle recinzioni prospicienti spazi pubblici non potrà avere un'altezza superiore a ml. 2,00.

Sono ammesse recinzioni in ferro lavorato verniciato, poste superiormente alle parti opache o direttamente da terra per un'altezza massima da terra di ml. 2.00 .

Art. 9

Verde e alberature

Le piante che dovranno essere utilizzate per le alberature saranno del tipo autoctono o storicizzato, ad esempio:

- Alberature caducifoglie ad esempio tigli (*Tilia cordata*);
- Ornielli (*Fraxinus ornus*)
- Aceri campestri (*Acer campestre*)
- Lecci (*quercus ilex*)

-Siepi di alloro e lauro, e cespugli con fioritura stagionale completeranno tutte le aree a verde.

Per quanto riguarda la quantità delle alberature, queste sono disciplinate dall'art. 04.4 delle NTA del regolamento urbanistico che prevede la messa a dimora di alberature/arbusti/vegetazione prevalentemente tipiche del luogo con un indice minimo, per superfici superiori a mq. 100, di n. 100 alberi/ha.

Le parti piantumabili e quelle da sistemare a verde o con cespugli e fioriture sono indicate nei grafici.

Art. 10

Opere pubbliche

Contestualmente alla realizzazione del primo fabbricato (UMI) saranno realizzate le opere pubbliche previste nel piano attuativo, consistenti :

-nel collegamento della via I° maggio a sud con via Badaloni a nord, in conformità alle specifiche di capitolato ed elaborati grafici allegati al piano attuativo. Tale strada pubblica dovrà essere realizzata in quanto strettamente necessaria all'area di intervento e per migliorare e completare la viabilità del quartiere.

-nella sistemazione del marciapiede su via Pastore

-nella cessione dell'area a verde su via Badaloni esterna al perimetro del comparto

Art. 11

Fattibilità geologica e condizioni generali

Qualsiasi tipo di intervento edilizio dovrà rispettare le condizioni previste nella relazione geologica di fattibilità allegata al piano attuativo; costituiscono inoltre prescrizioni inderogabili i pareri degli enti gestori delle reti delle urbanizzazioni e della raccolta rifiuti.

Art. 12

Infrastrutture elettriche

Si dovranno prevedere infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 ;

Art. 13

Qualità paesaggistiche

Al fine di migliorare la qualità degli interventi ed indirizzare il piano attuativo ed i conseguenti progetti verso un livello adeguato di qualità paesaggistica, qualsiasi tipo di intervento dovrà rispettare quanto previsto al punto 14 della relazione paesaggistica allegata al piano le cui disposizioni prevalenti si riportano nel presente articolo:

Gli edifici dovranno essere allineati e orientati secondo le direttrici dettate dalla maglia viaria e dal tessuto urbano.

Gli spazi aperti di fruizione collettiva dovranno essere concentrati al centro del piccolo insediamento evitando di creare saldature tra gli edifici che si debbono aprire così alla percezione di diversi fondali e panorami.

Il trattamento delle superfici e dei volumi riconduce ad una architettura contemporanea ma legata a forme e dimensioni tradizionali, evitando di connotare l'utilizzo specialistico degli edifici.

Il lato est dell'area di intervento dovrà essere mantenuto aperto privilegiando in questo modo la percezione degli scorci verso la città ed i suoi monumenti (piazza del Duomo).

La localizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili dovrà essere situata all'interno della veletta sulla copertura piana.

Art.14

Validità del Piano Attuativo

La validità del presente piano è definita ai sensi dell'art. 110 della L.R. 65/2014, come indicato nelle deliberazioni di adozione, a partire dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del piano.

Art. 15

Norme transitorie e finali

I fabbricati ed il terreno in attesa di essere completati e edificati e tutte le altre aree libere, dovranno avere sempre un aspetto decoroso, ripulite dalle erbe, non essere adoperate per scariche di materiali di risulta, né costituire depositi vari visibili da strade e da altri spazi pubblici.

I cantieri edili, durante il tempo necessario alla esecuzione dell'opera, dovranno essere segnalati e protetti nelle forme di legge.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento ed esplicito richiamo a leggi e regolamenti vigenti ed in particolare alle Norme tecniche di Attuazione allegate al R.U. e al Regolamento Edilizio Comunale vigenti. ed al DPGR 64R del 18 novembre 2013;

In generale non costituiscono varianti al piano attuativo le modifiche di modeste entità che non

pregiudicano i criteri informativi del piano in oggetto e comunque previa istruttoria e valutazione dell'ufficio tecnico comunale e nel rispetto delle presenti norme con particolare riferimento agli elementi prescrittivi di cui alla tavola 6 degli elaborati.