

PIANO ATTUATIVO

San Biagio-Via delle Torri Scheda Norma 7.8

COMUNE DI PISA

PROPRIETARIO



Via degli Uffizi 1 - 56100 Pisa (PI)

EDILBRUN S.A.S. ED ALTRI

STAFF DI PROGETTAZIONE

ARCHITETTONICO: Ing. Arch. Branko Zmic
STRUTTURALE: Ing. Arch. Branko Zmic
IMPIANTI ELETTRICI: Ing. Luca Serri
IMPIANTI MECCANICI: Ing. Luca Serri



ATIproject
Via G. B. Picotti 12/14, 56124 Pisa
Tel +39.050.57.84.60
Fax +39.050.38.69.084
P.IVA 01991420504

DATI DI PROGETTO

DATA	N° PROGETTO	NOME PROGETTO
Maggio 2020	1305-19	Piano Attuativo San Biagio - Via delle Torri

REVISIONI

N°	MOTIVAZIONE	DATA
01	Aggiornamento a seguito di richiesta integrazioni	16/07/2020
03	Integrazione a seguito del parere della Direzione Infrastrutture e viabilità	16/08/2021
04	Integrazione a seguito del parere della Direzione Infrastrutture e viabilità	04/01/2022
06	Integrazione a seguito del parere della Mobilità	11/11/2022
07	Integrazione a seguito del parere della Direzione Infrastrutture e viabilità	15/12/2022

DOCUMENTO

Copyright © by ATIproject

STATO DI PROGETTAZIONE

Norme tecniche di attuazione

Codice Elaborato:

Scala:

1305_P_00_SP_GE00_D_17_000-00_01_07

-

1305	P	00	SP	GE	00	D	17	000	00	01	07
CODICE LAVORO	LIVELLO PROGETTAZIONE	EDIFICIO	STATO PROGETTAZIONE	DISCIPLINA	SOTTODISCIPLINA	CATEGORIA DOCUMENTO	TIPO DOCUMENTO	PIANO	SETTORE	PROGR	REV



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 GENERALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Piano Attuativo prevede un intervento edilizio per la realizzazione di fabbricati con destinazione d'uso residenziale con accesso da via Basilicata relativi all'area individuata dalla Scheda Norma n.7/8 S. Biagio – Via delle Torri del Regolamento urbanistico vigente.

La scheda è stata introdotta dalla variante approvata con delibera di C.C. n.43 del 28.07.2001 e classificata nell'ambito Q2. Il grafico allegato alla scheda norma, come da variante del 24.03.2016 protocollo 23898, è solo indicativo e non rappresenta un invariante di progetto.

L'area è classificata come Zona Omogenea C secondo il D.M. 1444/68.

ART. 2 ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

Si riporta nel seguito elenco elaborati previsto a corredo del presente Piano Attuativo

Codice	Descrizione
Generale	
<i>Architettonico</i>	
1305_P_00_SF_AR01_T_01_000-0_00_04	Planimetria - Stato di fatto
1305_P_00_SP_AR01_T_01_000-0_00_07	Planimetria e profili altimetrici - Progetto
1305_P_00_SP_AR01_T_01_000-0_01_07	Sistemazioni esterne
1305_P_00_SP_AR01_T_02_000-0_00_06	Piante
1305_P_00_SP_AR01_T_03_000-0_00_06	Prospetti
1305_P_00_SP_AR01_T_04_000-0_00_06	Sezioni
1305_P_00_SP_AR01_T_15_000-0_00_04	Viste realistiche e fotoinserimento
Generale	
1305_P_00_SF_GE00_T_24_000-0_00_00	Documentazione fotografica
1305_P_00_SP_GE00_D_00_000-0_00_07	Elenco Elaborati
1305_P_00_SP_GE00_D_12_000-0_00_00	Schema di convenzione
1305_P_00_SP_GE00_D_17_000-0_00_07	Relazione tecnico-illustrativa
1305_P_00_SP_GE00_D_17_000-0_01_07	Norme Tecniche di Attuazione
1305_P_00_SP_GE00_D_17_000-0_02_07	Relazione storico-paesaggistica
1305_P_00_SP_GE00_D_17_000-0_03_05	Documentazione Pareri Enti
1305_P_00_SP_GE00_D_17_000-0_04_07	Relazione descrittiva impianto di illuminazione esterna
1305_P_00_SP_GE00_D_17_000-0_05_02	Documento preliminare di cui all'articolo 22 l.r. n.10/2010
1305_P_00_SP_GE00_D_18_000-0_00_02	Relazione geologica
1305_P_00_SP_GE00_D_18_000-0_01_07	Relazione idraulica
1305_P_00_SP_GE00_D_18_000-0_02_07	Relazione Agronomica
1305_P_00_SP_GE00_D_18_000-0_03_07	Relazione superamento barriere architettoniche
1305_P_00_SP_GE00_T_01_000-0_00_07	Sottoservizi - Acque Meteoriche
1305_P_00_SP_GE00_T_01_000-0_01_07	Sottoservizi - Acque reflue e Acquedotto
1305_P_00_SP_GE00_T_01_000-0_02_07	Sottoservizi - Enel e Illuminazione Pubblica



1305_P_00_SP_GE00_T_01_000-0_03_07	Sottoservizi - Rete telefonia
1305_P_00_SP_GE00_T_01_000-0_04_07	Verifica superamento barriere architettoniche
1305_P_00_SP_GE00_T_01_000-0_05_07	Elaborato tecnico viabilità
1305_P_00_SP_GE00_T_04_000-0_00_04	Sottoservizi - Acque Meteoriche, profili longitudinali
1305_P_00_SP_GE00_T_34_000-0_00_00	Mappa catastale
1305_P_00_SP_GE00_T_34_000-0_01_00	Inquadramento urbanistico e vincoli
1305_P_00_SP_GE00_T_34_000-0_02_07	Verifica Standard Urbanistici

Economico

1305_P_00_SP_EC00_D_27_000-0_00_07	Computo degli oneri di urbanizzazione
1305_P_00_SP_EC00_D_27_000-0_01_07	Elenco Prezzi Unitari

Art. 3 Efficacia

Il presente Piano Attuativo ha l'efficacia ai sensi della LRT 65/2014.

Art. 4 Destinazione d'uso, successione degli interventi, strumenti di attuazione

Gli edifici previsti dal piano attuativo in oggetto avranno destinazione d'uso residenziale. Le utilizzazioni compatibili potranno essere abitazioni ordinarie e servizi di pertinenze delle stesse.

Sono ammesse le tipologie edilizie quali edifici singoli, bifamiliari, a schiera, condominiali, fermo restando la SUL massima prevista dalla scheda norma. La modifica della tipologia edilizia anche in corso d'opera non comporta una variante al Piano Attuativo.

Ferme restando le destinazioni d'uso previste, la realizzazione degli interventi previsti o ammessi in ciascun comparto potrà essere unitaria o per singoli lotti, ferme restando per ciascun comparto la realizzazione della completa dotazione degli spazi di standard di pertinenza e l'autonomia funzionale delle opere di urbanizzazione.

Art. 5 Indici urbanistici

Di seguito si presenta tabella con calcolo degli indici urbanistici.

Catastalmente l'area inclusa nella scheda norma è individuata al foglio di mappa n°34 del Comune di Pisa, particelle n°1080, 1081, 1163, 1162 di proprietà di EDILBRUN & C S.A.S. La particella catastale n°1162, inizialmente non presente nel perimetro individuato dalla Scheda Norma è stata successivamente ricompresa attraverso Variante al Regolamento Urbanistico.

Tale accorpamento di mq 150 della particella 1162 non va a modificare quanto deriva dal rispetto degli indici proposti per l'intervento, ma ad aggiungere verde privato, permettendo comunque, essendo attinente all'uso pubblico, di conferire unitarietà allo spazio destinato a parcheggio allargando la fascia di entrata nell'area urbana. In questo modo l'intervento edificatorio viene spinto più a sud conferendo una migliore organizzazione all'area privata.

Dalla perimetrazione di piano è stata invece esclusa la strada vicinale di Via delle Torri, a sud della particella 1081, e al confine con la particella catastale 886 di proprietà di SRL LUNGARNO IMMOBILIARE.

Dimensionamento Piano Attuativo		
Destinazioni	Scheda Norma	Proposta di Piano Attuativo
Superficie area intervento (perimetrazione di piano originaria)	5300 mq (5408 mq a seguito di rilievo topografico)	5558 (5408+150mq della particella 1162)



Superficie territoriale aggiornata (eliminazione strada vicinale delle Torri)	-	5408-192 = 5216 5216+150 = 5366 (considerando la particella 1162)
Area residenziale 30% St	1600 mq (1622,40 mq a seguito di rilievo topografico)	1564,80 (30% di 5216) + 150 mq = 1714,80 mq
<u>Area destinata a pubblico 70% St</u>	3651,2 mq	3658,2 mq
<i>Parcheggio 19%</i>	693,7 mq	695 mq
<i>Verde pubblico 81%</i>	2957,4 mq	2963,2 mq
S.U.L. 10% St	530 mq	530 mq
Rc 10% St	530 mq	530 mq
lfs Slu/Sf	0.35	0.30
Piani fuori terra max	2	2
Altezza max	7.50 m	rispettata
Distanze minime dai confini	5 m; 10 m (lato sud)	rispettata

Art. 6 Opere di urbanizzazione

Il parcheggio a raso e i percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili sono alberati e le pavimentazioni, escluse quelle carrabili, sono in autobloccanti e materiali lapidei.

Prescrizioni sugli spazi aperti		
Destinazioni	Scheda Norma	Piano Attuativo
Aree scoperte di pertinenza della residenza pavimentate max 30%	355,4 mq	248 mq
Aree a uso pubblico pavimentate max 25%	912,830 mq	719,4 mq
Area del parcheggio pubblico destinata a verde 15%	104 mq	114,7 mq

La piantumazione delle aree a verde rispettano i minimi indicati nella tabella A-3a. I percorsi di uso pubblico e ciclabili saranno alberati.

Art. 7 Aree soggette a Piano Attuativo

Conformemente a quanto prescritto nel 5° comma dell'art.18 della lg. 6 agosto 1967 n.765, tra i proprietari dell'area soggetta a piano attuativo ed il Comune sarà stipulata apposita convenzione alla quale si rimanda per l'approfondimento dei dettagli.

Art. 8 Norma Finale

Per quello che non è incluso nelle presenti norme si fa riferimento alle analoghe norme del Regolamento urbanistico e alle definizioni presenti all'interno del Regolamento Edilizio.