

# COMUNE DI PISA

## **PIANO di RECUPERO** **U.T.O.E 11 - Porta a Lucca – SCHEDA NORMA N°11.5**

### **NORME DI ATTUAZIONE**

#### **Art.1) FINALITA'**

Le presenti norme disciplinano e definiscono gli interventi per l'attuazione del Piano di recupero all'interno dell'area indicata nella Tav.7 per la ristrutturazione di un fabbricato con destinazione residenziale e la cessione dell'area lungo la ferrovia per il prolungamento della pista ciclabile.

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rimanda alla disciplina del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio vigente alla data di approvazione del presente Piano; si rimanda altresì alla normativa regionale e nazionale in quanto sovraordinata.

Costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti Norme le prescrizioni ripartite da Uffici ed Enti competenti nella fase istruttoria e allegate al presente Piano di cui al successivo Art.12) CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE.

#### **Art. 2) ELABORATI DI PIANO DI RECUPERO E LORO VALIDITA'**

- Tav. 1/7** - Planimetria dei vincoli
- Tav. 2/7** - Rilievo plano-altimetrico dello stato attuale
- Tav. 3/7** - Infrastrutture e sottoservizi
- Tav. 4/7** - Planimetria generale
- Tav. 5/7** - Planimetria dell'area a parcheggio
- Tav. 6a/7** - Tipologie edilizie
- Tav. 6b/7** - Tipologie edilizie
- Tav. 7/7** - Elaborato superfici a standards

Sovrapposizione mappa catastale-aerofotogrammetria;  
Documentazione fotografica;  
Relazione tecnico-descrittiva;  
Scheda Norma;  
D.D N°1909/2022.

#### **Art. 3) DESTINAZIONE D'USO**

Le destinazioni d'uso: RESIDENZIALE

#### **Art. 4 ) PARAMETRI URBANISTICI**

I parametri di riferimento per gli interventi sono:

Superficie territoriale (del lotto di proprietà) mq. 1.820  
Superficie fondiaria mq. 1.690 ca. (depurata dall'area per la pista ciclabile)  
Superficie coperta massima = mq. 150  
Altezza massima edificio ml 7.50ml. (zona Q3b).  
Rapporto di copertura = 0.35  
Sul massima = mq. 300 (compreso Sul esistente)

#### **Art. 5) FASI DI ATTUAZIONE, CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE A FINE LAVORI**

Sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia. L'intervento verrà attuato attraverso idoneo titolo edilizio ai sensi della L.R. N°65/2014. Il rilascio dell'istanza è subordinato alla sottoscrizione dell'atto di cessione dell'area pubblica destinata a pista ciclabile. Le opere pubbliche verranno attuate direttamente dall'Amministrazione Comunale e/o da privati ai sensi di legge.

Al termine della fase di attuazione del Piano, fino allo scadere del Piano stesso, saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, modifiche interne di adeguamento funzionale, oltre alla possibilità di realizzazione strutture di arredo per l'area esterna a giardino.

Ala decadenza del Piano, fatta salva eventuale nuova previsione urbanistica, all'area verrà attribuita la destinazione dell'ambito Q3b del R.U. vigente.

#### **Art. 6 ) MATERIALI E TECNOLOGIE**

I materiali e le tecnologie da impiegare nella costruzione dovranno rispettare le caratteristiche costruttive del fabbricato esistente per quanto riguarda la parte in ristrutturazione, e anche per l'ampliamento, pur realizzato in struttura prefabbricata, dovrà essere rispettata l'architettura e le finiture esterne della parte ristrutturata. In ogni caso dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- le strutture portanti od elementi strutturali realizzati in c.a. e/o in legno e/o in metallo non potranno essere lasciati a vista, tranne elementi architettonici caratterizzanti la struttura (colonne etc...);
- le murature intonacate potranno essere colorate mediante l'applicazione di intonaci traspiranti e successiva applicazione di tinteggiature a base "calce" o "silicati" in colore pastello;
- le falde del tetto dovranno essere integrate con manto di copertura in laterizio del tipo tegole portoghesi in cotto;
- eventuali grate, o parapetti e ringhiere in ferro degli spazi pertinenziali, potranno essere trattate con zincatura ma dovranno essere comunque colorate con smalti "ferromicacei", tali da conferire l'aspetto del ferro-battuto;
- i canali di gronda e pluviali dovranno essere in lamiera di rame;
- all'interno del verde sono ammesse la collocazione strutture leggere ad uso pergolato o simili;
- la coloritura dell'edificio dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico comunale;

- gli spazi esterni non potranno essere asfaltati con conglomerato bituminosi, ma le parti non permeabili saranno realizzate in autobloccanti, con eventuali porzioni in cemento architettonico lavato.

## **Art. 7) PARCHEGGI**

Requisiti minimi per porzione residenziale di cui alla Legge n°122 del 24.03.1989 e all'art.04.12 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

## **Art. 8) VERDE PRIVATO**

All'interno delle aree a verde, sistemate a prato, si dovranno mettere a dimora alberature/arbusti/vegetazione prevalentemente tipiche del luogo e con un indice minimo, per superfici a verde superiori a 10mq., in n°100 alberi/ha, **di cui almeno 3 ad lato fusto**. Le essenze arboree da impiegare verranno scelte tra quelle indicate nel seguente elenco:

- Acero
- Olivo (olea europea)
- Pioppi
- Querce

## **Art. 9) RECINZIONI ED ACCESSI**

La delimitazione del lotto di proprietà privata, potrà avvenire con rete a maglia sciolta plastificata verde su pali in metallo verniciati in colore verde e piantumazione di siepi arbustive all'interno. Sul prospetto principale, lungo la via Roques, sarà adottata la recinzione sarà del tipo in muratura opportunamente intonacata (h =1.20-1.50 dalla quota marciapiede), e sul lato pista ciclabile da un muro di altezza 1ml. + sovrastante rete (h=1ml.), come da indicazione delle ferrovie.

All'ingresso della proprietà, ad opportuna distanza dalla sede stradale di via P. Roques nella stradina di accesso, potrà essere realizzato un cancello carrabile in metallo verniciato con vernici ferromicacee, a disegno semplice anche su colonne in laterizio intonacato o pietra. Il cancello carrabile potrà essere munito di apertura automatica con comando a distanza.

## **Art. 10) BARRIERE ARCHITETTONICHE**

I progetti delle opere pertinenziali ed i progetti architettonici, sia degli spazi esterni che interni, dovranno rispettare i disposti della Legge n°13 del 09.01.1989, il D.M. n°236 del 14.06.1989 e il D.P.G.R. n°41/R/2009 e successivi in merito al superamento delle barriere architettoniche e renderne fruibile l'utilizzo da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria.

## **Art. 11) SUPERFICI PERMEABILI**

Dovrà essere prevista almeno il 25% della superficie fondiaria sistemata a verde, priva di strutture fuori e dentro terra e senza pavimentazioni di alcun genere.

## **Art. 12) CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Dovranno essere rispettate:

- tutte le indicazioni contenute nel provvedimento di esclusione a VAS di cui alla D.D. N°1409 del 14/12/2022 e relativi allegati;
- tutte le condizioni e/o prescrizioni indicate nella relazione idrogeologica e sismica di fattibilità allegata al Piano di Recupero;
- tutte le trasformazioni edilizie e non dovranno tener conto della servitù della fognatura comunale che insiste nel resede privato lungo la ferrovia.

## **Art. 13) VALIDITA' DEL PIANO DI RECUPERO**

Il presente Piano di recupero ha validità di 5 anni dalla data della Delibera di Giunta Comunale di Approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art.110 della L.R.T n°65/14.  
L'attuazione degli interventi sarà oggetto di specifica convenzione.