



## **RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA**

Oggetto: Richiesta di “Piano Attuativo/di Recupero” per ristrutturazione ed ampliamento di civile abitazione  
Loc.: via P. Roques, 12 – Porta a Lucca.  
Propr.: Piazza Claudio e Casagrande Samanta.

### **Inquadramento urbanistico e vincoli.**

Il fabbricato e relativo terreno oggetto del presente piano sono situati in comune di Pisa, località Porta a Lucca - U.T.O.E. 11, e nel P.R.G. vigente l'area ricade all'interno del resede ferroviario (regolato dall'art.1.4.4), mentre nel Piano Strutturale è inserito nelle aree residenziali (Sistema insediativo). Pertanto per poter procedere all'intervento è previsto il piano attuativo/di recupero in oggetto.

In base alle norme del R.U. vigente l'area oggetto di intervento ricade:

- in gran parte in “*Ambito Ferroviario*” dal vigente Regolamento Urbanistico, normato all'art. 1.4.4 delle NTA del RU ai sensi del quale in caso di dismissione è ammesso il piano attuativo/di recupero previa predisposizione di specifica scheda norma approvata dalla Amministrazione Comunale nella quale sono stabiliti gli obiettivi, i parametri, le destinazioni d'uso, gli standard minimi e le prescrizioni da rispettare;

- per una striscia lungo via Roques in “Verde attrezzato”;

Contestualmente alla presentazione della proposta di Piano di Recupero è stata presentata la proposta di approvazione della SCHEDA NORMA 11.5 U.T.O.E. 11 P.ta a Lucca – via P. Roquez, le cui prescrizioni sono le seguenti:

- *L'intervento è vincolato alla cessione di una fascia di almeno 4 m di larghezza che corre lungo la ferrovia per la realizzazione del prolungamento della pista ciclabile e dell'area a verde lungo via Roques, come evidenziato nella scheda grafica allegata.*

- *Gli interventi ammessi sono fino alla sostituzione edilizia e/o ampliamento nei limiti previsti dalla presente Scheda Norma.*

In particolare il Piano prevede la dismissione di una piccola area ferroviaria su cui insiste un fabbricato precedentemente destinato ad alloggio del casellante attraverso i seguenti interventi:

- riqualificazione ed ampliamento dell'edificio da destinare a residenziale;
  - cessione gratuita di circa 96 mq da destinare a verde pubblico lungo Via Roques;
  - cessione gratuita di una fascia di larghezza 4.00 ml per una superficie di circa 148 mq per il prolungamento della pista ciclabile esistente;
- Il piano non prevede la realizzazione di opere pubbliche a scomputo oneri.

In riferimento alla nuova destinazione residenziale massima di 300mq. prevista dalla scheda norma, il DM 1444/68 prevede una cessione gratuita di standard pari a 216 mq (12ab/18mq) completamente soddisfatti delle aree previste in cessione dal piano.

### **Individuazione catastale.**

Gli immobili oggetto del presente piano attuativo/di recupero sono attualmente rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pisa al C.E.U. del comune di Pisa al Foglio 9, Num. 4, sub. 4 con Categoria A/3, oltre sub. 3 e 5 con categoria C/2 e il sub. 6 con categoria C/6.

### **Brevi cenni sulle scelte progettuali.**

In dettaglio l'intervento consisterà nella demolizione delle superfetazioni, rappresentate dal garage e dai due locali di sgombero (al catasto rispettivamente dai subalterni 5, 6 e 3 in parte) in stato di degrado, mantenendo e recuperando il solo forno posto sul lato ovest.

Il fabbricato principale sarà ristrutturato mantenendo le caratteristiche tipologiche e l'aspetto architettonico esterno, adeguandolo internamente alle mutate esigenze di fruibilità abitativa. Allo stesso scopo sarà ampliato sul lato nord-est con un manufatto di aspetto analogo. Il tutto avrà copertura con tegole portoghesi, le facciate saranno imbiancate in colore pastello e i sistemi di oscuramento saranno rappresentati da persiane di colore verde malva.

Chiaramente l'intervento (oltre alle norme del presente piano) terrà comunque conto dei dettami previsti per l'utilizzo di energie rinnovabili, prevedendo l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura, oltre al cappotto e la sostituzione degli infissi con nuovi più performanti per la parte in ristrutturazione. Mentre la parte ampliata sarà realizzata con struttura prefabbricata leggera con idonee caratteristiche di isolamento sia dell'involucro che degli infissi, pur mantenendo l'aspetto esterno del tutto tradizionale e del tutto identico alla parte ristrutturata.

## **IL TECNICO**

Ghezzano, lì febr. '23