

PIANO ATTUATIVO

San Biagio-Via delle Torri Scheda Norma 7.8

COMUNE DI PISA

PROPRIETARIO



Via degli Uffici 1 - 56100 Pisa (PI)

EDILBRUN S.A.S. ED ALTRI

STAFF DI PROGETTAZIONE

ARCHITETTONICO: Ing. Arch. Branko Zrnica

STRUTTURALE: Ing. Arch. Branko Zrnica

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
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
09	Integrazione a seguito del parere della Conferenza di Servizi	16/08/2023
010	Integrazione a seguito del parere della Conferenza di Servizi	06/10/2023

DOCUMENTO

Copyright © by ATIproject

STATO DI PROGETTAZIONE

Norme tecniche di attuazione

Codice Elaborato:

Scala:

1305_P_00_SP_GE00_D_17_000-00_01_010 -

1305	P	00	SP	GE	00	D	17	000	00	01	010
<small>CODICE LAVORO</small>	<small>LIVELLO PROGETTAZIONE</small>	<small>EDIFICIO</small>	<small>STATO PROGETTAZIONE</small>	<small>DISCIPLINA</small>	<small>SOTTODISCIPLINA</small>	<small>CATEGORIA DOCUMENTO</small>	<small>TIPO DOCUMENTO</small>	<small>PIANO</small>	<small>SETTORE</small>	<small>PROGR</small>	<small>REV</small>



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_10	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

Ai sensi del comma 5 dell'art. 111 della L.R. n.65/2014, il presente Piano Attuativo acquista efficacia dall'avvenuta pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione dello stesso.

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, bifamiliari, a schiera, fermo restando la SUL massima prevista dalla scheda norma.

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.

La modifica della tipologia edilizia, anche in corso d'opera, può comportare una variante al Piano Attuativo, così come variazioni dell'assetto generale degli spazi pubblici comportanti modifiche al posizionamento dei parcheggi, della viabilità e degli spazi comuni comportano variante al presente Piano, in quanto costituiscono elementi prescrittivi del progetto.

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
Area destinata a pubblico 70% St	3651,2 mq	3658,2 mq
Parcheggio 19%	693,7 mq	695 mq
Verde pubblico 81%	2957,4 mq	2963,2 mq
S.U.L. 10% St	530 mq	530 mq
Rc 10% St	530 mq	530 mq
I fs 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

Si rimanda all'elaborato 1305 P 00 SP GE00 T 34 000-0 02 07-Verifica Standard Urbanistici per la graficizzazione delle tabelle relative agli standard urbanistici.

Nell'elaborato 1305 P 00 SP GE00 T 34 000-0 00 08 - Mappa catastale con elenco delle proprietà sono invece riportati i riferimenti catastali del lotto di intervento. Si riporta il dimensionamento relativo alle opere di urbanizzazione, come previsto da scheda norma

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

Oltre agli elaborati precedentemente citati relativi al calcolo degli indici, si rimanda agli elaborati generali di riferimento 1305 P 00 SP AR01 T 01 000-0 00 07-Planimetria e profili altimetrici - Progetto e 1305 P 00 SP AR01 T 01 000-0 01 07-Sistemazioni esterne per il dettaglio relativo alla destinazione d'uso delle opere di urbanizzazione.

ART. 6 – PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI

Il Piano Attuativo consta di una porzione residenziale e di una parte destinata a lavori di urbanizzazione primaria, che hanno previsto la progettazione del verde urbano, degli arredi, dell'illuminazione e dei sottoservizi necessari alla completa funzionalità dell'area, oltre al sistema della viabilità e dei parcheggi.

Si riportano nel seguito le prescrizioni ed indicazioni relative all'intervento.



Art. 6.1 Viabilità e percorsi pedonali

Si prescrive che gli accessi carrabili al lotto di intervento, così come l'area a parcheggio, devono essere previsti nella zona prossima all'accesso al lotto sia in corrispondenza di via Basilicata che di via delle Torri, in accordo con le prescrizioni da scheda norma e proprio per separare maggiormente lo spazio pubblico dall'area residenziale e configurare l'intervento interno al lotto come un parco urbano pedonale. Entrambi i parcheggi devono essere collegati da un percorso pedonale che si snoda nel parco, aprendosi con delle aree di sosta dotate dei necessari elementi di arredo urbano (sedute, cestini porta rifiuti e lampade per l'illuminazione artificiale).

I parcheggi dovranno essere dotati in totale di 17 stalli (inclusi 2 stalli per disabili) e 3 per i motocicli. Per il dettaglio sui parcheggi e viabilità si faccia riferimento all'elaborato 1305 P 00 SP GE00 T 01 000-0 05 07-Elaborato tecnico viabilità

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

Si prescrive inoltre di destinare uno spazio per la dislocazione dell'isola ecologica.

Per il dettaglio sulla tipologia delle pavimentazioni, l'arredo urbano, i percorsi e le aree a verde oltre che la tipologia delle alberature, si faccia riferimento agli elaborati:

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

Art 6.2 Barriere architettoniche

I percorsi pedonali devono rispettare tutte le prescrizioni relative alle larghezze (>1.50mt) e pendenze (<8%) per garantire il superamento delle barriere architettoniche in accordo alla normativa vigente così come riportato nell'elaborato 1305 P 00 SP GE00 T 01 000-0 04 07-Verifica superamento barriere architettoniche e nella relazione 1305 P 00 SP GE00 D 18 000-0 03 07-Relazione superamento barriere architettoniche.

Art 6.3 Sottoservizi e allacci

Per quanto riguarda l'allaccio alla rete elettrica dovrà essere previsto un armadietto stradale in corrispondenza di via Basilicata, dove è presente la rete comunale, dal quale si dislocheranno le canalizzazioni di nuova realizzazione, fino all'accesso al lotto privato.

Il punto di collegamento alla linea dell'illuminazione pubblica dovrà essere previsto anch'esso su via Basilicata. All'ingresso dovrà essere ricollocato un arredo stradale esistente che ostacola attualmente la futura viabilità di accesso al lotto.

I pali dell'illuminazione dovranno avere altezza di 8mt nelle aree carrabili e di altezza 4mt nelle aree verdi e percorsi pedonali. I pali devono essere del tipo tronco-conico non rastremati, senza portella e caratterizzati da rinforzo alla base. I pali sui quali saranno installati i corpi illuminanti dovranno essere posizionati ad una distanza di almeno 50cm dal bordo delle aree carrabili e ciclabili.

Anche per la rete telefonica, l'allaccio è previsto su via Basilicata. All'ingresso del lotto si dovrà collocare il colonnino ibrido e il pozzetto di ispezione.

Per gli aspetti evidenziati si faccia riferimento ai seguenti elaborati:

- 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



Per quanto riguarda la raccolta delle acque meteoriche dovranno essere previste le opportune pendenze stradali per permettere il deflusso verso le caditorie stradali. Dovrà essere inoltre prevista la sostituzione di un tratto di tubazione esistente su via Basilicata, come riportato nell'elaborato 1305_P_00_SP_GE00_T_01_000-0_00_07-Sottoservizi - Acque Meteoriche.

Per quanto riguarda l'allaccio con la fognatura delle acque nere, così come per l'adduzione idrica, dovrà essere previsto in corrispondenza delle reti attualmente esistenti su via Basilicata, come rappresentato nell'elaborato 1305 P 00 SP GE00 T 01 000-0 01 07-Sottoservizi - Reflue e Acquedotto.

Art. 6.4 Aree a verde

Si prescrive il rifacimento ex novo delle aree destinate a verde con mantenimento delle specie arboree e arbustive già presenti nel lotto, per quanto sarà reso possibile dalla futura cantierizzazione. In particolare, per la disposizione dell'area destinata a verde pubblico dovranno essere selezionati alberi decidui per definire, caratterizzare e riparare il percorso pedonale e favorire il soleggiamento nei mesi invernali dei prospetti esposti ad est. Nell'area a sud, si dispone la presenza di un giardino colorato e variegato nelle specie, prevalentemente ornamentali, al fine di offrire una passeggiata nel verde.

Per la piantumazione delle alberature dovrà essere garantita una fascia di rispetto di 3mt dalle altre proprietà e una fascia di 5m dai pali dell'illuminazione pubblica.

Per il dettaglio sulla scelta delle essenze e la disposizione delle alberature si faccia riferimento all'elaborato 1305 P 00 SP AR01 T 01 000-0 01 07-Sistemazioni esterne e alla relazione 1305 P 00 SP GE00 D 18 000-0 02 07-Relazione Agronomica

Art. 6.5 Impianto architettonico e caratteristiche tecnico-funzionali degli edifici

Il Piano Attuativo prevede che l'intervento edilizio si articoli in un unico corpo di fabbrica, con tre unità abitative denominate Blocco A, Blocco B e Blocco C. Ogni blocco costituisce una singola unità immobiliare sviluppata su due livelli con accesso indipendente con due posti macchina esterni. Ad ogni unità è destinata un'ampia porzione di giardino sul fronte principale e sul retro.

Le aree esterne dovranno essere previste asfaltate per i parcheggi e in materiale lapideo per quanto riguarda i percorsi pedonali.

Per quanto riguarda i sottoservizi l'adduzione idrica avverrà tramite allacciamento alla rete pubblica. Lo smaltimento delle acque reflue domestiche avverrà a mezzo allacciamento alla rete fognaria grigia-nera pubblica.

Impianto di riscaldamento sarà alimentato da una pompa di calore collocata nel vano tecnico.

Ogni blocco dovrà essere rialzato dal terreno a una quota di circa 50 cm per evitare fenomeni di umidità di risalita al piano terra.

Le indicazioni in merito alle tecnologie costruttive utilizzate per la realizzazione dei corpi di fabbrica, i materiali e le cromie di facciata e gli infissi così come in generale l'impostazione e lo sviluppo planimetrico degli edifici, sono stati pianificati nell'ottica di definire specifici indirizzi di inserimento urbano e paesaggistico in linea con il contesto dell'area di intervento, ma sono comunque da



intendersi come una proposta indicativa e non prescrittiva che verrà sviluppata nel dettaglio nella successiva fase di richiesta di Permesso di Costruire e Autorizzazione Paesaggistica.

Gli edifici sono previsti con struttura a pilastri in cemento armato su platea e copertura con travi in legno lamellare e assito a vista. La copertura prevede l'inserimento di pannelli fotovoltaici e pannelli per il solare termico.

Il pacchetto di tamponamento esterno prevede un cappotto per l'isolamento termico e una tinteggiatura dai colori chiari. Inoltre nell'ottica di rafforzare il dialogo con l'edilizia esistente alcune porzioni dei fronti potranno essere alternate con delle porzioni con paramento murario in laterizio.

Gli infissi sono previsti in legno in modo da integrarsi maggiormente anche nella proposta cromatica dei prospetti e le aperture dovranno avere le dimensioni tali da garantire i requisiti minimi di aer-illuminazione.

Per il dettaglio sugli aspetti architettonici dell'intervento edilizio si faccia riferimento ai seguenti elaborati:

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

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.