



Comune di VICOPISANO

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
realizzazione di un edificio residenziale,  
di un parcheggio pubblico e dei relativi accessi

Ubicazione: **Loc. San Giovanni alla Vena - VICOPISANO (PI)**

Committente: **NICCOLAI David**  
**NICCOLAI Giovanni**

Oggetto: **NTA**

Progettista: **Arch. Federico Baldini**

Piano Attuativo di iniziativa Privata  
Via Grandi San Giovanni alla Vena – Vicopisano Pisa  
Proprietà Niccolai David e Niccolai Giovanni

Norme Urbanistico - Edilizie di Attuazione

Titolo I

Norme Generali

Finalità e riferimenti del Piano Attuativo d'iniziativa privata

Art. 1

Il Piano Attuativo d'iniziativa Privata (P.A.) disciplina la realizzazione d'interventi di edilizia residenziale in aree di espansione residenziale, (corrispondenti alle zone C del D.M. 1444/68), comprendendo parti di territorio destinate all'espansione del tessuto residenziale ed alle relative opere di urbanizzazione e tende a fissare con le norme di cui agli articoli seguenti gli assetti degli edifici e dell'impianto urbanistico, utilizzando parametri consentiti dal piano generale tali da garantire continuità tipologica e formale con l'edificato esistente.

Titolo II

Norme per l'attuazione

Art. 2

Sono parte integrante del Piano Attuativo i seguenti elaborati:

TAV. 1 INQUADRAMENTO GENERALE

TAV. 2 COMPARTO N°4 – STATO ATTUALE pianta con rilievo

TAV. 3 COMPARTO N°4 – STATO DI PROGETTO pianta

- TAV. 4 COMPARTO N°4 – STATO SOVRAPPOSTO pianta
- TAV. 5 COMPARTO N°4 – STATO ATTUALE sezioni ambientali
- TAV. 6 COMPARTO N°4 – STATO DI PROGETTO sezioni ambientali
- TAV. 7 COMPARTO N°4 – STATO SOVRAPPOSTO sezioni ambientali
- TAV. 8 PARCHEGGIO PUBBLICO – STATO ATTUALE, PROGETTO e SOVRAPPOSTO piante
- TAV. 9 PARCHEGGIO PUBBLICO – STATO ATTUALE, PROGETTO e SOVRAPPOSTO sezioni
- TAV. 10 COMPARTO N°4 – STATO di PROGETTO planimetria generale
- TAV. 11 COMPARTO N°4 – STATO di PROGETTO - EDIFICIO RESIDENZIALE – pianta piano terra
- TAV. 12 COMPARTO N°4 – STATO di PROGETTO - EDIFICIO RESIDENZIALE – piante
- TAV. 13 COMPARTO N°4 – STATO di PROGETTO - EDIFICIO RESIDENZIALE – prospetti
- TAV. 14 COMPARTO N°4 – STATO di PROGETTO - EDIFICIO RESIDENZIALE – sezioni – prospetti locali accessori
- TAV. 15 COMPARTO N°4 - EDIFICIO RESIDENZIALE – calcolo volumi
- TAV. 16 COMPARTO N°4 – EDIFICIO RESIDENZIALE – verifiche: rapporto di copertura, sup permeabile, sup. a verde e sup. a parcheggio
- TAV. 17 COMPARTO N°4 – allacciamenti e sottoservizi
- TAV. 16 COMPARTO N°4 - EDIFICIO RESIDENZIALE - modello 3D con foto inserimento

- Relazione Geologica
- Relazione Tecnica
- Documentazione fotografica
- Documentazione Agenzia del Territorio
- Attestazione di proprietà

### Art.3

Il piano di zona ha validità temporale di anni 10.

L'intervento edificatorio dovrà attenersi al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria come da scheda normativa e da R.U. e dovrà precisare le caratteristiche esecutive della zona destinata a parcheggio, la modalità d'intervento per l'adeguamento della viabilità di accesso al comparto e le caratteristiche tecniche delle reti fognarie, elettriche e telefoniche principali nonché l'individuazione delle aree da mantenere a verde.

### Art.4

Oltre a quanto previsto dalle presenti norme, e naturalmente da quelle di legge, l'intervento dovrà essere conforme alle prescrizioni del R.U. con particolare riferimento all'art. 26 e alla disciplina della scheda normativa; alle prescrizioni del R.E.U. Comunale e all'impianto plani volumetrico previsto dalle tavole del Piano di attuazione.

### Art.5

I parametri e gli indici urbanistici sulle distanze, l'altezza, il volume, la superficie coperta e il numero delle unità abitative dovranno essere determinati usando le definizioni di cui al DPGR 64/R e i criteri contenuti nella scheda normativa contenuta nell'allegato 1 delle Norme Tecniche d'attuazione del R.U. oltre quanto previsto dall'art. 6 comma 2 delle N.T.A. del R.U. e dal R.E.U. Comunale.

Con riferimento alla planimetria generale di individuazione delle aree d'intervento, il Piano Attuativo definisce le caratteristiche plani volumetriche e tipologiche dell'edificio, l'individuazione dei locali accessori, dei manufatti accessori e dei volumi con funzione di captazione solare (serre solari), le superfici a verde con la quantità delle essenze, in base all'art. 26 del R.E.U., l'area destinata a parcheggio pubblico con le relative opere di urbanizzazione e l'adeguamento della viabilità di accesso (via Grandi) secondo le indicazioni della scheda normativa.

Le indicazioni del P.A., sono vincolanti e costituiscono INVARIANTI per quanto riguarda:

- 1) L'assetto generale dell'impianto edilizio e degli spazi a parcheggio;
- 2) L'assetto dell'impianto viario di accesso;
- 3) Il volume dell'edificio previsto nelle tavole progettuali;
- 4) L'assetto generale delle aree di uso pubblico;
- 5) Le destinazioni d'uso (compatibili con quanto previsto dalla scheda normativa del R.U.).

Mentre possono costituire VARIANTI:

- 1) L'assetto distributivo dell'edificio perché le tipologie proposte non sono altro che una esemplificazione indicativa e non vincolante;
- 2) La realizzazione e la conformazione della piscina;
- 3) Il tipo dei materiali e delle colorazioni usati su tutti i fronti e rivestimenti comunque che sia in sintonia a quello tipico della tradizione toscana,
- 4) Il taglio, la forma e la disposizione delle aperture;
- 5) Il posizionamento dei manufatti accessori;
- 6) Il progetto del verde, delle essenze e dei percorsi interni alla proprietà privata;
- 7) Depurazione mediante sub irrigazione o sistemi analoghi e alternativi.

### Titolo III

#### Modalità di intervento e destinazione d'uso

#### Art.6

- 1) Interventi: all'interno della perimetrazione del Piano Attuativo sono consentite le seguenti categorie d'intervento:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia

2) Attuazione del piano: il Piano Attuativo sarà realizzato con un unico stralcio a seguito della presentazione dei permessi a costruire inerenti sia il fabbricato che le opere di urbanizzazione

3) Destinazioni d'uso in progetto è la seguente:

- Residenziale

restano sempre ammissibili tutte quelle contenute nella scheda norma: servizi e attività di interesse pubblico

L'edificio dovrà essere conforme, oltre che alle prescrizioni applicabili, alla tipologia edilizia prescritte dalle apposite tavole del Piano Attuativo.

## Titolo IV

### Caratteristiche costruttive dell'edificio

#### Art.7

Per l'edificio principale e i locali accessori si forniscono i seguenti criteri di progettazione, concernenti quelle caratteristiche costruttive che incidono direttamente sulla qualità degli spazi pubblici e sull'aspetto estetico.

#### COPERTURE

La copertura dovrà essere a falda con manto in laterizio costituito da elementi in coppi ed embrici.

E' possibile prevedere l'inserimento di pannelli solari e/o fotovoltaici opportunamente integrati con la copertura.

I sistemi di prevenzione contro le cadute dall'alto potranno essere del tipo puntiforme sottocoppo o con ancoraggio lineare posto sulla linea di colmo alla minima distanza prevista dalla normativa di settore.

Sulla copertura sono ammessi inoltre lucernari, purché si segua un criterio di corretto inserimento architettonico, o che siano integrati con la copertura e realizzati con materiale simile a quello utilizzato per gli altri infissi esterni dell'edificio e con vetro antiriflesso.

E' comunque consentita la realizzazione di almeno un lucernario da utilizzare come accesso alla copertura per interventi di manutenzione.

#### FACCIATE

Le facciate su tutti i lati dovranno essere realizzate in muratura intonacata con alcuni elementi rivestiti paramenti in pietra e/o mattoni faccia vista.

#### GRONDE

I tratti orizzontali delle gronde dovranno essere in vista, e di tipo tradizionale con le calate verticali anche a vista purché in rame.

#### APERTURE

I prospetti dell'edificio dovranno essere realizzati evitando, ove possibile, variazioni innovative sia negli allineamenti sia nella forma delle aperture e mantenendo sempre un equilibrio fra i pieni e i vuoti.

Le aperture potranno avere elementi decorativi quali cornici da realizzarsi in pietra o come semplice elemento pittorico.

#### INFISSI E FINESTRE

Gli infissi dovranno essere in legno o altro materiale effetto legno naturale, colorato o laccato.

Esteriormente sono consentite persiane o bandoni con eventuale sistema di apertura a scomparsa nella muratura e comunque omogenei per l'intero edificio.

I portoni dei locali accessori dovranno essere in sintonia con gli infissi dell'edificio principale.

## ALTEZZA DEI PIANI

L'altezza dei piani abitabili dovrà essere di ml.2.70 minima misurati dal pavimento sottostante all'intradosso del solaio del piano sovrastante, nel caso in cui il solaio sia con struttura a vista, sarà misurato all'intradosso dell'orditura secondaria e/o travicello ad eccezione dei piani intiratti, accessori e sottotetto i quali dovranno avere una luce libera in conformità con quanto previsto dal R.E.U. e dalla L.R.T. 64R/2014.

## SERRE SOLARI

E' ammessa la realizzazione di serre solari non riscaldate con funzione di captazione solare così come previsto dal R.E.U. e dalla L.R.T. 65/2014.

Queste potranno avere una struttura portante puntiforme in muratura intonacata o rivestita ed infissi di tipo classico che ricordino i giardini d'inverno o gli infissi delle limonaie toscane.

## LOCALI ACCESSORI

Per la realizzazione di locali accessori, che avranno corpo di fabbrica distinto rispetto all'edificio principale, si dovranno seguire le indicazioni degli elaborati grafici del P.A., soprattutto per quanto riguarda l'ubicazione ed il tipo di copertura, studiati al fine di integrare il più possibile il fabbricato con il contesto urbano.

## MANUFATTI ACCESSORI

I manufatti accessori da realizzarsi preferibilmente in modo da renderli integrati con i locali accessori dovranno seguire le indicazioni specificate nella scheda normativa.

## PISCINA

Nella realizzazione di un'eventuale piscina, il rivestimento interno dovrà essere tale che il colore dello specchio d'acqua si armonizzi e si integri il più possibile con i colori degli spazi a verde e delle aree pavimentate limitrofe alla piscina.

## RECINZIONI

E' annessa la realizzazione di recinzioni per delimitare gli spazi privati così come da R.E.U.

## Titolo V

### Aree scoperte pubbliche

#### Art.8

La sistemazione delle aree scoperte deve assicurare la raccolta, il convogliamento e lo smaltimento delle acque, impedendo qualsiasi ristagno e impaludamento. Per le sedi viarie pubbliche esistenti all'interno del Piano Attuativo, deve essere prevista la sola sistemazione del manto di usura con raccordo ai sistemi di captazione esistenti delle acque meteoriche; in particolari casi e in presenza di scarso traffico carrabile può essere utilizzato materiale permeabile come asfalto colorato, ghiaia compattata con resina, autobloccanti, prato carrabile.

### Parcheggi pubblici

#### Art.9

Tutti i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati in modo da garantire un facile accesso dei veicoli nonché la fluidità di manovra degli stessi; la distribuzione dei posti di parcheggio e degli spazi di manovra dovranno essere documentati graficamente.

Tutte le aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere realizzate con materiale semipermeabile o permeabile, comunque con pendenze tali da evitare fenomeni di ristagno delle acque.

## Titolo VI

### Aree scoperte private

#### Art.10

La sistemazione delle aree scoperte anche nella parte privata, deve assicurare la raccolta, il convogliamento e lo smaltimento delle acque, impedendo qualsiasi ristagno e impaludamento. Quali elementi qualificanti ed integrati con il progetto, per i percorsi possono essere utilizzati materiale

decorato, asfalto colorato, ghiaia compattata con resina, autobloccanti, rivestimenti in pietra o similari, prato carrabile, cotto o comunque materiali che si integrino con la tradizione toscana.

La viabilità privata insistente nell'area con pericolosità idraulica 1.4 dovrà essere completamente permeabile.

L'area interna al lotto, non destinata all'edificazione, agli spazi di relazione e agli spazi di sosta, deve essere sistemata a verde nei minimi stabiliti dalla normativa vigente, prevedendo l'inserimento di essenze arboree possibilmente autoctone.

### Parcheggi privati

#### Art.11

Nella nuova costruzione, così come individuato nella tavola di progetto, devono essere realizzati parcheggi privati nella misura non inferiore a quelli previsti dalle leggi in materia.

Tutti i parcheggi privati dovranno essere realizzati in modo da garantire un facile accesso dei veicoli nonché la fluidità di manovra degli stessi; la distribuzione dei posti di parcheggio e degli spazi di manovra dovranno essere documentati graficamente.

Tutte le aree destinate a parcheggio potranno essere realizzate con materiale semipermeabile o permeabile, potranno avere una pavimentazione che si integri con il resto delle aree pavimentate interne al resede.

Pontedera

Arch. Federico BALDINI