

Piano Attuativo Via delle Orchidee TIRRENIA

Richiedenti: Sig.ra Francesca Bonelli
Sig. Luca Turini

Progettisti: ARCH. Chiara Di Piazza
ARCH. Jennifer Viscione

Ubicazione: Via delle Orchidee
Loc. Tirrenia
Pisa (PI)

-Norme Tecniche di Attuazione

Indice Generale:

Art. 1 – OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Art. 2 – ELABORATI DEL PAIP

Art. 3 – ATTUAZIONE DEL PAIP

Art. 4 – DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 5 – INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO

Art. 6 – CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO.

Art. 6.1 – Destinazione d'uso, superficie complessiva, superficie utile Lorda

Art. 6.2 – Sagoma del fabbricato e Distanze.

Art. 6.3 – Recinzioni e sistemazioni esterne perimetrali al fabbricato

Art. 6.4 – Tipologia edilizia, requisiti qualitativi ed architettonici del fabbricato

Art. 7 – SERVITÙ

Art.8 –ADEGUAMENTO DELLE PRESENTI NORME ALLE PRESCRIZIONI ESPLICITE
DAGLI ENTI E AUTORITÀ PREPOSTI ALL'ESPRESSIONE DEI SINGOLI PARERI

Art. 9 – QUALITÀ PAESAGGISTICHE

Art.10 – VALIDITÀ DELLE PRESENTI NORME – DISPOSIZIONI FINALI RICHIAMO A LEGGI
VIGENTI

Art. 1 – OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione regolamentano gli interventi edificatori realizzabili in un'area posta in Via delle Orchidee a Marina di Pisa (PI), censita al Catasto Terreni del Comune di Pisa al Foglio 104 Particella 68.

L'area è classificata dall'Art. 1.2.2.4 delle NTA del Regolamento Urbanistico tra le aree soggette a limitati interventi di completamento (*Q3C - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo*) ed è assoggettata – tra le modalità attuative – al Piano Attuativo di Iniziativa Privata, secondo quanto previsto dalla Variante al Piano Strutturale approvata con Delibera CC n. 35 del 30/07/2019.

Art. 2 – ELABORATI DEL PAIP

Il presente Piano Attuativo di Iniziativa Privata (PAIP) è costituito dai seguenti elaborati descrittivi e grafici:

Elaborati descrittivi:

All.A - Relazione illustrativa

All.B - Norme tecniche di attuazione (**NTA**)

All.C - Elenco proprietà e visure catastali

All. D – Pareri enti

All. E – Relazione Paesaggistica

Elaborati cartografici:

Tav. 01 - Inquadramento urbanistico. Estratti di PS, RU, Estratto Catastale,

Tav. 02 - Rilievo planialtimetrico piante e sezioni;

Tav. 03 – Documentazione fotografica;

Tav. 04 - Verifiche Urbanistiche;

Tav. 05 – Planimetria generale

Tav. 06 – Sezioni Ambientali

Tav. 07 – Piante Prospetti Sezioni

Tav. 08 – Verifica Sul e schema scarichi

Tav. 09 - Rendering Fotorealistico dell'immobile

Elaborati geologici

Relazione geologica

Certificazioni

Art. 3 – ATTUAZIONE DEL PAIP

Lo strumento attuativo previsto è il Piano Attuativo di Iniziativa Privata (PAIP) di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014, la cui previsione è contemplata – per l'area di interesse – dal comma 3 dell'Art. 1.5.0 *“Disposizioni generali finalizzate alla tutela paesaggistica in conformità al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (PPR)”*, così come introdotte dalla Delibera di C.C. n. 35 del

30/07/2019.

Il PAIP avrà validità di 5 anni a partire dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione del Piano da parte degli organi competenti, e non sarà oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, in quanto non è prevista la cessione di aree.

Gli strumenti attuativi del piano sono:

- Permesso di Costruire per la realizzazione dell'edificio unifamiliare e relative pertinenze, in caso di assenza di conformità con quanto previsto negli schemi e nelle tavole di dettaglio, a corredo del presente Piano (*posizionamento del fabbricato, dimensione, tipologia di edificio, altezza, schema prospetti, ecc.*);
- SCIA per la realizzazione dell'edificio unifamiliare e relative pertinenze previste, se il progetto risulta conforme a quanto previsto negli schemi e nelle tavole di dettaglio a corredo del presente Piano (*posizionamento del fabbricato, dimensione, tipologia di edificio, altezza, schema prospetti, ecc.*);

Non essendo prevista la cessione di aree e/o opere pubbliche, non sussiste alcun vincolo all'agibilità od alla conformità edilizia inerente l'intervento previsto dal PAIP, che seguirà le ordinarie procedure e sarà soggetto alle stesse normative previste per gli interventi realizzati con Permesso di Costruire diretto.

L'attuazione del piano avverrà in ogni caso nel rispetto delle normative vigenti.

Art. 4 – DISCIPLINA URBANISTICA

La disciplina urbanistica seguita nella elaborazione del PAIP è conforme a quanto specificato dal Regolamento Urbanistico vigente, rinviando, per quanto non specificato, ai disposti e alle prescrizioni delle vigenti leggi in materia.

In particolare:

- il perimetro dell'area soggetta a PAIP è interamente incluso nelle aree "Q3C - *Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo*" del R.U., che possiedono una propria disciplina alla quale si attiene quella di cui al

presente PAIP;

- le destinazioni d'uso ammesse, sono conformi a quelle ammesse dal R.U.;
- la definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi segue quanto specificato dalle NTA del R.U. e dal R.E. Vigenti;

Art. 5 – INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO

Si riportano di seguito i dati dimensionali dell'area compresa nel PAIP, gli indici ed i limiti previsti dal R.U. per quanto concerne le aree "Q3C - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo" e, conseguentemente, le quantità massime ammissibili:

- **I_{fs}** = 0,30 mq/mq e comunque con il limite massimo di Superficie Utile Lorda (Sul) non superiore a mq. 150;
- **R_c** = 0,30 Sf.
- **Altezza massima** = ml. 7,50;
- **Nuova edificazione:** è ammessa, con esclusione degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale, sui lotti liberi posti sul fronte strada pubblica o direttamente accessibili e in modo esclusivo da essa, interventi di nuova edificazione con **destinazione d'uso residenziale** alle seguenti condizioni:
 - che ricadono nel sistema residenziale del PS;
 - alle stesse condizioni stabilite dall'art. 04.6 fatto salvo quanto di seguito riportato;
- la nuova edificazione si dovrà configurare per caratteristiche e forme come piccoli condomini (max 4/6 unità immobiliari) o villini tipici dell'abitato di Tirrenia e il fronte principale dell'edificio dovrà essere antistante la strada pubblica;
- dovrà essere redatto un rilievo del lotto edificabile con la rappresentazione dell'orografia del terreno con l'esatta individuazione di eventuali dune e della vegetazione presente;
- l'edificazione non potrà interessare aree dunali, né aree boscate, essa resta subordinata al rispetto delle specifiche disposizioni del piano del verde in quanto applicabili;
- dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde: **50 per cento** della superficie fondiaria;

- distanza dai fabbricati e dai confini: **art.04.3** delle NTA R.U.
- distanza dalle strade: **art.04.3** delle NTA R.U.

Sulla base dei suddetti parametri il lotto interessato dal PAIP presenta le seguenti quantità:

- Superficie Territoriale **St = 1000 mq.**
- Superficie Fondiaria **Sf = 1000 mq**

(esiste una leggera differenza tra le risultanze dimensionali derivanti dall'unica Particella Catastale che comprende l'area di intervento, pari a 1000 mq, ed il rilievo strumentale effettuato in loco pari a 1006,75 mq. [vedi tav.04 contenente i conteggi analitici]. Ai fini del PAIP è stata considerata la superficie inferiore)

Ulteriori parametri dimensionali:

- Superficie coperta (RC) = **≤ 300 mq.**
- Numero massimo dei piani f.t. = **2**
- h. max = **7,50 ml.** (
- Area a Verde minima (≥ 50% Sf.) **Avm = ≥ 500 mq**
- Parcheggi compr. aree manovra **Ap = ≥ 45 mq. min 2 Posti auto**
- Superficie permeabile (≥ 25%St) = **≥ 250 mq.**
- Destinazione d'uso prevista = **Residenziale**

In fase di progettazione esecutiva dell'intervento edificatorio e delle aree a parcheggio, dovranno essere reimpiantate le eventuali essenze arboree abbattute, tenendo conto – nella nuova disposizione – delle caratteristiche dimensionali delle essenze oggetto di ripiantumazione, rispetto alla nuova posizione.

Le aree esterne, ad **esclusione delle seguenti superfici:**

- *Patio e/o aree facenti parte della platea di fondazione del fabbricato previsto nel PAIP;*
- *Parcheggi e relativi spazi di manovra;*
- *Viabilità carrabile di accesso;*
- *Passaggi pedonali, vialetti;*
- *Arredi da giardino (es., gazebo, ombreggianti, pergole, ecc.) e relative*

pavimentazioni di base;

- *Piscine, vasche di accumulo ed impianti di irrigazione, fontane, ecc.;*
- *Sottoservizi (griglie, pozzetti, pozzi, illuminazione, ecc.);*
- *Campi da gioco pertinenziali, e relative attrezzature;*

dovranno essere mantenute a prato ed, eventualmente, piantumate con arbusti, piante ornamentali, fiori, ecc., concorrendo – qualora eccedenti – ad incrementare la quota delle Aree verdi.

Art. 6 – CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

Le seguenti prescrizioni sono relative ai criteri di progettazione e di intervento delle strutture interne al PAIP:

Art. 6.1 – Destinazione d'uso, superficie complessiva, superficie utile Lorda, superficie accessoria.

L'intervento è previsto esclusivamente per funzioni residenziali. Non sono ammesse – a meno di successive varianti allo strumento urbanistico vigente – destinazioni alternative.

La superficie complessiva totale è fissata - come definito al precedente art. 5 ed in accordo con quanto stabilito dalle norme di R.U. - in 1000MQ

La quantità massima di SUL (indipendentemente da quanto risultante dall'applicazione dell'Ifs (0,30)), e comunque stabilita in 150mq; tale limite – fatto salvo il quantitativo raggiungibile applicando l'indice Ifs sulla St/Sf – può essere ulteriormente incrementato in ragione delle eventuali premialità previste dall'addendum al Regolamento edilizio “*Norme per l'edilizia sostenibile*” in vigore dal 09/10/2009.

La legittimità dell'extra SUL sarà dimostrata. In sede di Permesso di Costruire/SCIA, precisando i criteri di determinazione e le modalità di calcolo secondo quanto previsto nel citato addendum al Regolamento Edilizio.

Le modifiche e le eventuali precisazioni di cui sopra, non rappresentano variante al PAIP, e saranno realizzabili in sede di Permesso di Costruire/SCIA.

La superficie accessoria è calcolata rispettando i parametri descritti nell'articolo 15 dell'allegato B “Definizioni” del Regolamento Edilizio unificato.

Art. 6.2 – Sagoma del fabbricato e Distanze

La sagoma della edificazione è quella definita alla Tav.04. In sede di progettazione edilizia potranno essere ammesse lievi modifiche, all'interno comunque dell'area di concentrazione dell'edificato identificata nella stessa Tav. 04. Le distanze dai confini, tra pareti finestrate, ecc. sono definite all'Art. 0.4.3 delle NTA del R.U. E dall'Art. 04.11 (distanze locali accessori sotto i 2,40 di altezza)

Art. 6.3 – Recinzioni e sistemazioni esterne perimetrali al fabbricato

Le recinzioni perimetrali del lotto potranno essere realizzate in rete, metallo o muratura piena per l'altezza massima consentita dalla legislazione vigente.

Per facilitare la manovra di ingresso dei veicoli dalla viabilità pubblica, la chiusura dell'accesso carrabile su Via delle Orchidee potrà eventualmente essere realizzata arretrata rispetto al filo strada.

La pavimentazione dei marciapiedi laterali dell'edificio potrà essere realizzata in ceramica, pietra o altro materiale che risulti coerentemente inserito nel contesto e che garantisca il corretto deflusso delle acque e con proprietà antiscivolo.

I percorsi pedonali esterni, la pavimentazione dell'accesso carrabile e gli stalli di sosta, saranno definiti nell'ambito del Permesso di Costruire/SCIA, al fine di garantire la migliore funzionalità in rapporto allo specifico uso e il migliore livello qualitativo ed estetico.

Art. 6.4 – Tipologia edilizia, requisiti qualitativi ed architettonici del fabbricato

La tipologia prevista per il fabbricato da realizzarsi è quella della villetta monofamiliare cosiddetta "Viareggina", con sviluppo volumetrico compatto, su un solo livello fuori terra.

Il fabbricato sarà caratterizzato da un'estetica semplice e pulita, con elementi architettonici tipici della tradizione toscana:

- copertura a falde
- Finitura superficiale esterna ad intonaco – eventualmente con inserti in pietra naturale – colorato secondo la gamma prevista nel Piano del Colore e/o quanto più frequentemente presente nell'intorno.

La progettazione del fabbricato sarà sviluppata prestando la massima attenzione ai requisiti qualitativi volti alla sostenibilità ambientale ed al risparmio energetico. Le azioni che qualificheranno l'intervento, con tendenza all'impatto "zero", sono rivolte a ottenere:

- alti livelli di isolamento termico e inerzia termica dell'involucro edilizio;
- requisiti di illuminazione e ventilazione naturale
- utilizzo di sistemi di illuminazione preferibilmente a LED anche per le aree esterne;
- alta efficienza degli impianti ed incentivo all'utilizzo di energia prodotta da fonti rinnovabili; il tutto con l'obiettivo di un forte contenimento dei consumi energetici e della riduzione di emissioni climalteranti.

La cura nella progettazione dovrà estendersi anche con riferimento alle aree esterne, con la prioritaria prevalenza di uso di materiali naturali.

Art. 7 – SERVITU'

Il PAIP – non prevedendo cessione di aree in Convenzione – non contempla l'istituzione di servitù alcuna verso terzi.

Eventuali servitù insistenti nell'area oggetto di intervento, saranno mantenute e ne dovrà esser tenuto conto in fase di presentazione di Permesso di Costruire/SCIA.

Art. 8 – ADEGUAMENTO DELLE PRESENTI NORME ALLE PRESCRIZIONI ESPLICITE DAGLI ENTI E AUTORITÀ PREPOSTI ALL'ESPRESSIONE DEI SINGOLI PARERI

Il parere espresso dagli enti e dalle autorità preposte costituisce integrazione della presente disciplina e ne rappresenta parte essenziale. Le modifiche discendenti dagli esiti della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 23 del PIT, che incidano sull'assetto planivolumetrico dei manufatti, costituiscono variante al presente Piano Attuativo. Gli elaborati adeguati rispetto alle modifiche richieste devono essere trasmessi al Comune prima della presentazione dei titoli edilizi.

Le modifiche compositive, distributive e quelle architettoniche eventualmente indicate dalla stessa Conferenza costituiranno adeguamento nell'ambito della richiesta del titolo edilizio.

Art. 9 – QUALITÀ PAESAGGISTICHE

Al fine di migliorare la qualità degli interventi ed indirizzare il piano attuativo ed i conseguenti progetti verso un livello adeguato di qualità paesaggistica, qualsiasi tipo di intervento dovrà rispettare quanto previsto al punto 14 della relazione paesaggistica allegata al piano e alle verifiche di compatibilità al Pit descritte nella relazione tecnica e di seguito riportate:

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione – compatibilmente con la previsione di RU – di una UIU di limitate dimensioni, non interessa sistemi dunali e riguarda aree urbanizzate retrostanti alla fascia costiera vera e propria, dovrà prevedere l'abbattimento di alcune alberature che presentano criticità dovute a problemi fitosanitari e/o di stabilità, che, comunque, non appartengono ad un ecosistema forestale vero e proprio, quanto ad un insieme limitatissimo di singole alberature presenti prevalentemente all'interno della particella. In ogni caso, dovrà prevedere la ricollocazione mediante nuova piantumazione - ai margini della particella stessa – di tante alberature quante quelle eventualmente abbattute, con un saldo di fatto neutro.

Art. 10 – VALIDITA DELLE PRESENTI NORME – DISPOSIZIONI FINALI RICHIAMO A LEGGI VIGENTI

Il PAIP avrà validità di 5 anni a partire dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione del piano da parte degli organi competenti. La realizzazione degli interventi dovrà essere intrapresa in ottemperanza alle presenti norme ed agli allegati grafici del PAIP, documenti tutti che fanno parte integrante delle presenti norme di attuazione.

Per quanto non espressamente stabilito dagli elaborati grafici e normativi del presente piano, si rinvia ai disposti e alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica, nonché al rispetto degli strumenti urbanistici e programmatori del Comune di Pisa.