

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)

-Relazione illustrativa

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il Piano Attuativo di Iniziativa Privata "Casa via Delle Orchidee", redatto ai sensi del Capo II, Titolo V della L.R.65/2014, ed in conformità sia con quanto previsto dall'Art. 1.2.2.4 delle NTA del Regolamento Urbanistico, sia dalle norme previste dalla Variante di cui alla N. 35 del 30/07/2019 (in regime di salvaguardia), riguarda la completa sistemazione urbanistico/edilizia di una porzione di terreno di dimensione limitata (circa 1000 mq), accessibile dalla Via delle Orchidee a Tirrenia.

Tale lotto è individuato nel Regolamento Urbanistico tra le aree soggette a limitati interventi di completamento (*Q3C - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo*).

Il Piano Attuativo ridefinisce completamente la particella, prevedendo, così come previsto nel Regolamento Urbanistico, la realizzazione di un piccolo edificio monofamiliare di superficie massima non superiore a 150mq. SUL, su un livello, privo di vani interrati e/o seminterrati.

DESCRIZIONE STATO ATTUALE E QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

La particella oggetto del Piano Attuativo è individuata all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pisa al **Foglio 104, Particella 596**, con superficie catastale pari a 1000mq (effettivi rilevati 1006 mq.). Si tratta di una particella di forma rettangolare regolare, con accesso diretto ed esclusivo da Via delle Orchidee.

L'area è individuata nell'**UTOE 39 "Tirrenia"** del vigente Piano Strutturale e nell'**UTOE 15p Litorale** del Piano Strutturale adottato il 26/08/2020, facendo parte di quella porzione di tessuto urbano, in linea, collocato tra la viabilità litoranea e la pineta che caratterizza l'entroterra.

Le tipologie edilizie quasi esclusivamente presenti nel tessuto urbano di riferimento sono quelle della residenza mono-bi familiare e/o di piccoli condomini costituiti da un limitato numero di unità immobiliari.

Il Regolamento Urbanistico include la particella nel gruppo **Q3C - Assetti urbani**

recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo, normata – per quanto riguarda le caratteristiche specifiche – dall'**Articolo 1.2.2.4 delle NTA**.

Le norme, che si riportano nel seguito, per quanto riguarda gli interventi di completamento (nuova edificazione), prevedono:

nuova edificazione ambiti Q3c

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;

- lfs = 0,5 (0,30 per UTOE 39 Tirrenia) mq/mq e comunque con il limite massimo di superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150;

- Rc = 0,35 (0,30 per UTOE 39 Tirrenia)

- altezza massima ml. 7,50;

- per quanto non indicato per la UTOE 39 Tirrenia si rimanda alle specifiche norme dei lotti edificabili degli ambiti Q3e stabiliti per questa UTOE.

La presente norma non ricomprende i casi di sostituzione edilizia che restano regolamentati dalle specifiche norme del presente articolo per questo tipo di interventi

OBIETTIVI, DESCRIZIONE E FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

L'intervento si pone come obiettivo la **realizzazione di una unità immobiliare monofamiliare** (SUL Max 150 mq), in conformità con quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

L'unità immobiliare sarà occupata – quale propria residenza e prima casa – dai futuri acquirenti dell'area delegati dai proprietari -Vbs Costruzioni srl - alla presentazione del Piano.

Il Piano prevede la realizzazione di un piccolo fabbricato residenziale monofamiliare, della tipologia a "Viareggina" ad un solo piano fuori terra (SUL 150 mq, H. max esterna al colmo 6,30 mt), costituito da un volume compatto suddiviso in due settori, sfalsati sia in senso planimetrico che altimetrico. Ciascun settore ha copertura a capanna – in linea con i fabbricati adiacenti – ed è individuato da setti murari che scandiscono e rendono maggiormente leggibile tale suddivisione. Esternamente, una loggia che riprende l'inclinazione a capanna della copertura

arricchisce architettonicamente la semplicità e la stereometria dei corpi edilizi di progetto.

La distribuzione interna è semplice ed organizzata in senso longitudinale, con la zona giorno esposta a Sud (protetta dall'irraggiamento diretto del sole dalla loggia sopra descritta) e la zona notte esposta a Nord, costituita da una camera padronale con guardaroba e bagno privato, due camere matrimoniali e bagno. La zona giorno è caratterizzata da un ampio open space con soffitto inclinato, in cui il soggiorno è direttamente collegato alla cucina e sul quale si affaccia un soppalco non abitabile.

In linea con gli altri fabbricati del contorno, il fabbricato in oggetto sarà finito in intonaco civile eventualmente con settori in pietra o cemento faccia vista, copertura in cotto, marciapiedi esterni in cotto o gres porcellanato e canali pluviali in rame.

L'ampio resede esterno sarà attrezzato a verde con prato ed essenze ornamentali arbustive ed arboree ed ospiterà nel retro del lotto un box auto, nei limiti dimensionali previsti dalle norme. I percorsi pedonali e le aree per la sosta e la manovra delle auto saranno realizzati in materiale lapideo, in modo da risultare integrati nel contesto ambientale circostante.

Il fabbricato sarà attrezzato con soluzioni tecniche volte al contenimento energetico e con impianti progettati e alimentati nel rispetto delle norme vigenti con pannelli solari sulle falde di copertura.

I liquami saranno raccolti e allontanati mediante l'allaccio alla fognatura comunale.

Il progetto prevede il rispetto della norma sul superamento delle barriere architettoniche mediante il soddisfacimento del requisito dell'adattabilità sia per gli spazi interni sia per i marciapiedi esterni.

DIMENSIONAMENTO MASSIMO / MINIMO

- St mq. 1000
- Sf mq. 1000
- Ifs (0,30 Sf) mq. 300 → mq. 150,00 (limitata dalla NTA del R.U.)
- Rc (0,30 Sf) mq. 300 → mq.
- Sv (0,50 Sf) mq. 500 → mq. 500
- H max ml. 7,50 (massimo)
- Dist. Conf. ml. 5,00 (minimo)

MOTIVAZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO CON RIFERIMENTO AGLI ASPETTI PAESAGGISTICI E SOCIO-ECONOMICI RILEVANTI PER L'USO DEL TERRITORIO

Il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, si propone di tutelare – per l'area in oggetto – i seguenti obiettivi [*Ambito 8 – Piana Livorno-Pisa-Pontedera. Cap. 5 Indirizzi per le politiche - punto 8*]:

8. al fine di tutelare e riqualificare il paesaggio costiero, con particolare riferimento alla costa di Livorno fino ad Antignano, e ai tratti di costa compresi tra Marina di Pisa e Calambrone, e tra Rosignano Solvay e Mazzanta (con le relative pianure retrodunali),

e necessario:

- promuovere lungo la costa azioni volte a prevenire nuovi carichi insediativi tutelando e riqualificando il paesaggio costiero;
- conservare e riqualificare le residuali morfologie ed ecosistemi dunali;
- migliorare i livelli di sostenibilità ambientale del turismo costiero e delle strutture a esso collegate;
- ostacolare i processi di erosione costiera e la diffusione di specie vegetali aliene, anche indirizzando in tal senso la gestione degli arredi verdi, pubblici e privati, in aree costiere;
- promuovere iniziative volte a salvaguardare il patrimonio insediativo di valore storico-identitario, con particolare riferimento all'impianto urbanistico litoraneo ottocentesco di Marina di Pisa, alle colonie pubbliche e alle strutture sociosanitarie di Calambrone, al complesso delle fortificazioni costiere, delle torri di avvistamento e dei castelli e le relative discese a mare, che caratterizzano il litorale roccioso tra Antignano e Castiglioncello;

Obiettivo	Direttiva	Compatibilità
Obiettivo 2 Tutelare i caratteri paesaggistici della fascia costiera da Marina di Torre del Lago a Mazzanta, nell'alternanza tra costa sabbiosa e rocciosa e	2.1 - evitare ulteriore carico insediativo e i processi di saldatura dei sistemi insediativi in ambito costiero e nella pianura centrosettentrionale, riqualificare gli insediamenti a prevalente specializzazione turistico-balneare	Il Piano Attuativo prevede la realizzazione – compatibilmente con la previsione di RU – di una UIU di limitate dimensioni che, ai fini dell'incremento del carico insediativo all'interno delle aree oggetto dell'obiettivo 2 ed alla scala

salvaguardare l'identità storica della città di Livorno	presenti lungo il tratto che va da Bocciardano a Livorno e da Castiglioncello a Mazzanta, attraverso interventi di definizione dei margini urbani, di miglioramento degli spazi pubblici e di integrazione con il contesto rurale;	urbana, è del tutto trascurabile. L'obiettivo si ritiene pertanto soddisfatto.
	2.2 - salvaguardare le aree di valore naturalistico costituite sia dalla costa sabbiosa pisana interna al Parco regionale Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli con importanti sistemi dunali, che dal sistema di coste rocciose, falesie, piccole calette dei Monti Livornesi con importanti emergenze geomorfologiche ed ecosistemiche, in particolare nel tratto compreso tra Calafuria e Castiglioncello;	Il Piano Attuativo non interessa sistemi dunali e riguarda aree urbanizzate retrostanti alla fascia costiera vera e propria. L'obiettivo si ritiene pertanto soddisfatto.
	2.3 – conservare, ove possibile, gli ecosistemi forestali e le storiche pinete d'impianto, con particolare riferimento alle tenute costiere del Tombolo e di S.Rossore e alle pinete del Tombolo di Cecina;	Il Piano Attuativo prevede 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, il Piano prevede la ricollocazione mediante nuova piantumazione - ai margini della particella stessa - di tante alberature quante quelle eventualmente abbattute, con un saldo di fatto neutro. L'obiettivo si ritiene pertanto soddisfatto.
	2.4 - riqualificare le residuali forme ed ecosistemi dunali nella fascia compresa tra Marina di Pisa e Calambrone e tra Rosignano Solvay e Mazzanta, anche ostacolando i processi di erosione costiera e la diffusione di specie vegetali aliene;	Il Piano non interessa aree configurabili tra quelle oggetto delle previsioni di riqualificazione. L'obiettivo si ritiene pertanto soddisfatto
	2.5 - salvaguardare la riconoscibilità, l'integrità storica e visuale di Livorno, valorizzare le relazioni storicamente consolidate tra la città e il mare, attraverso la riqualificazione degli ingressi, dei water front urbani e delle aree di interfaccia fra la città e l'area portuale-industriale commerciale,	Il Piano non interessa aree configurabili tra quelle oggetto delle salvaguardie. L'obiettivo si ritiene pertanto soddisfatto.

	nonché le relazioni con il sistema insediativo delle colline livornesi, anche operando una riqualificazione dei tessuti della dispersione insediativa recente;	
	<p>2.6 - salvaguardare il patrimonio insediativo costiero di valore storico-identitario, nonché le relazioni figurative tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare</p> <p>Orientamenti:</p> <p>In particolare la tutela e da rivolgersi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • all'impianto urbanistico litoraneo ottocentesco di Marina di Pisa, articolato su una rigida maglia ortogonale compresa tra il mare e la pineta litoranea, e al relativo tessuto edilizio costituito da villini; • alle strutture di pregio storico architettonico, riconducibili al periodo razionalista (colonie pubbliche, strutture socio- sanitarie di Calambrone); • al complesso delle fortificazioni costiere, delle torri di avvistamento e castelli, storicamente legati al mare, e alle relative discese a mare, che caratterizzano il litorale roccioso tra Antignano e Castiglioncello. 	<p>Il Piano non interessa aree configurabili tra quelle oggetto delle salvaguardie.</p> <p>L'obiettivo si ritiene pertanto soddisfatto.</p>

I materiali che saranno utilizzati sia per le sistemazioni esterne, sia per la realizzazione dei volumi previsti – indicati nelle Norme Attuative del Piano - risulteranno coerenti con i caratteri propri dell'edificato già presente. Il Piano non interessa edifici storici tutelati, risultando coerente con le salvaguardie previste dal PIT e del Dlgs 42/2004 per quanto concerne gli edifici vincolati.

COERENZA DEL PROGETTO CON I PRINCIPI, GLI OBIETTIVI E LE PRESCRIZIONI DEL PIT PAESAGGISTICO, PS E RU SCENARIO DI RIFERIMENTO

Lo scenario di riferimento è quello costituito dalle condizioni ambientali già presenti al momento della redazione del Piano Attuativo: l'area di intervento si inserisce in un contesto urbanizzato e costituisce l'unico lotto di completamento che caratterizza l'intorno.

La realizzazione delle previsioni del Piano, pertanto, non modificherà e/o altererà percettibilmente il contesto.

Il Piano Attuativo ha come obiettivo quello di andare a realizzare, attraverso una trasformazione urbanistico-edilizia già individuata nel RU come adatta e conforme a tale scopo, un limitatissimo incremento del carico urbanistico già previsto negli strumenti urbanistici vigenti.

VALUTAZIONE DELLA COERENZA DEGLI OBIETTIVI

In base a quanto esposto al punto precedente, le azioni proposte dal Piano riguardo all'ambito territoriale di riferimento, non sono in contrasto con il P.I.T., regionale, con il PAER Regionale (ex L.R. 14/2007) approvato con D.C.R. n.10 del 11,02,2015, e non sono altresì in contrasto con il P.T.C. Provinciale.

CONCLUSIONI

Per il piano, a seguito di opportuna verifica, non si rilevano elementi di contraddizione tra il quadro conoscitivo di riferimento e gli obiettivi del piano.

Dall'esame di:

- vincoli sovraordinati (storico-architettonico, archeologico, paesaggistico, idrogeologico);
- normative di settore (D.P.R.380/01 e leggi collegate, L.R.1/05 e suoi Regolamenti di Attuazione);
- piani sovraordinati P.I.T. regionale, P.T.C. provinciale, P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) Piano strutturale;

non si rilevano elementi contrastanti con il Piano proposto.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria – a servizio esclusivo dell'unità immobiliare prevista nel Piano – consisteranno semplicemente nell'allaccio dell'unità stessa, delle pertinenze esterne, e degli eventuali accessori, alla rete dei sottoservizi, già presenti ai margini del lotto interessato:

- acqua;
- energia elettrica;
- Gas (predisposizione, senza allaccio)
- Fognatura nera;
- Telefonia;
- ecc.

Non sono prevedibili, pertanto, interventi urbanistici di rilievo che possano interessare le reti distributive dei servizi stessi.

Il modestissimo incremento del carico urbanistico sulle stesse reti, e del tutto ininfluenza rispetto alle capacità ricettive e/o distributive delle reti stesse, che non saranno soggette – quindi – ad alcun tipo di adeguamento.

La realizzazione degli allacci sarà eseguita in conformità alle disposizioni impartite dagli Enti erogatori dei servizi.

INDICE DEGLI ELEMENTI COSTITUENTI IL PAIP

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