

Piano Attuativo

Via delle Lenze N. 214/a Barbaricina-Pisa

Committente: Turchi Giordano

Progettisti: Arch. Barbara Gori
Per.Ed Andrea Stefani

Ubicazione: Via delle Lenze, Loc. Barbaricina Pisa (PI)

Relazione illustrativa *rev. aprile.2024*



ALLEGATO A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il Piano Attuativo di Iniziativa Privata “Casa via delle Lenze”, redatto ai sensi del Titolo V, Capo II 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 delibera N.35 del 30/07/2019, riguarda la sistemazione urbanistica ed edilizia di una porzione di terreno di circa 804 mq con accessibilità da via delle Lenze.

Il lotto è individuato nell'Utoe 1P Barbaricina Campalto art.63 del piano strutturale intercomunale mentre 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 lotto si trova all'interno del territorio urbanizzato come evidenziato dalla tavola 7 sta.

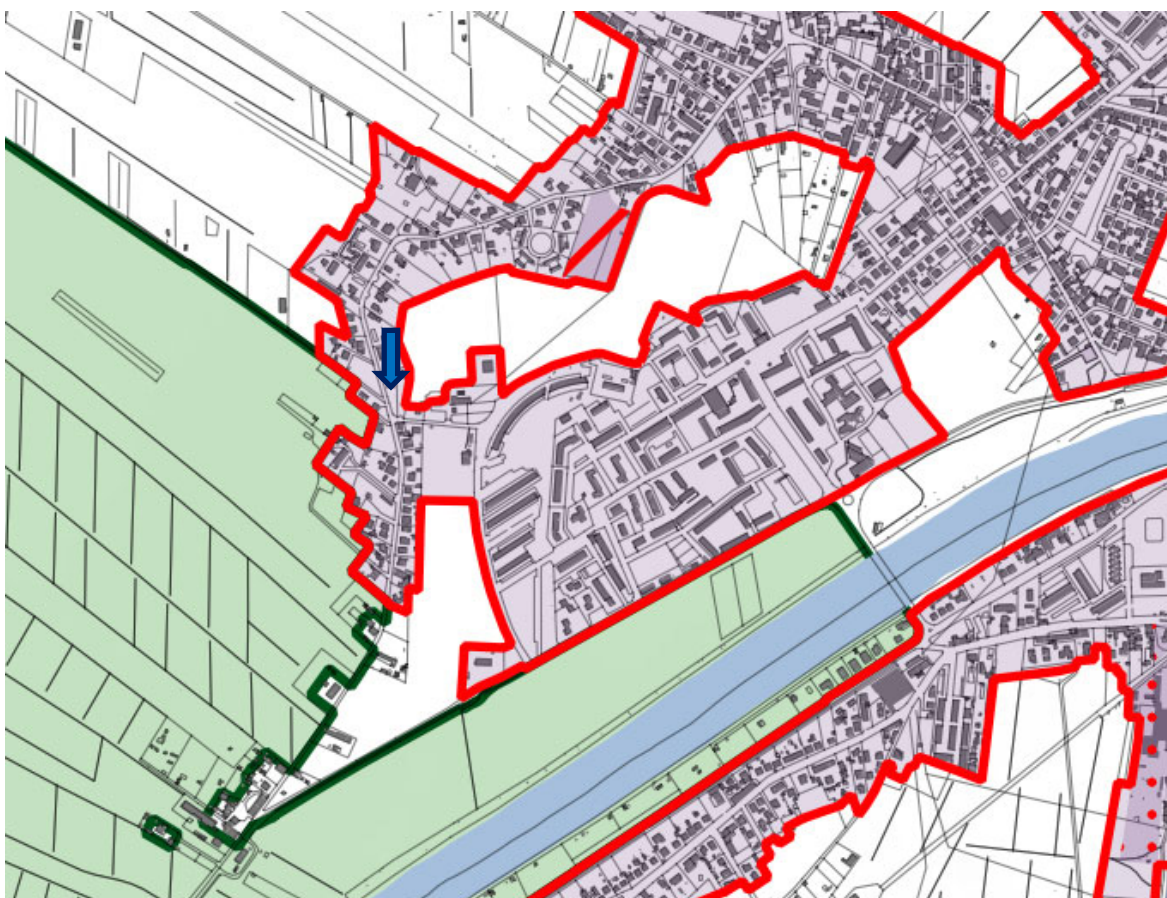


Figure 1 ESTRATTO DALLA TAV7_STA_APP DEL PSI

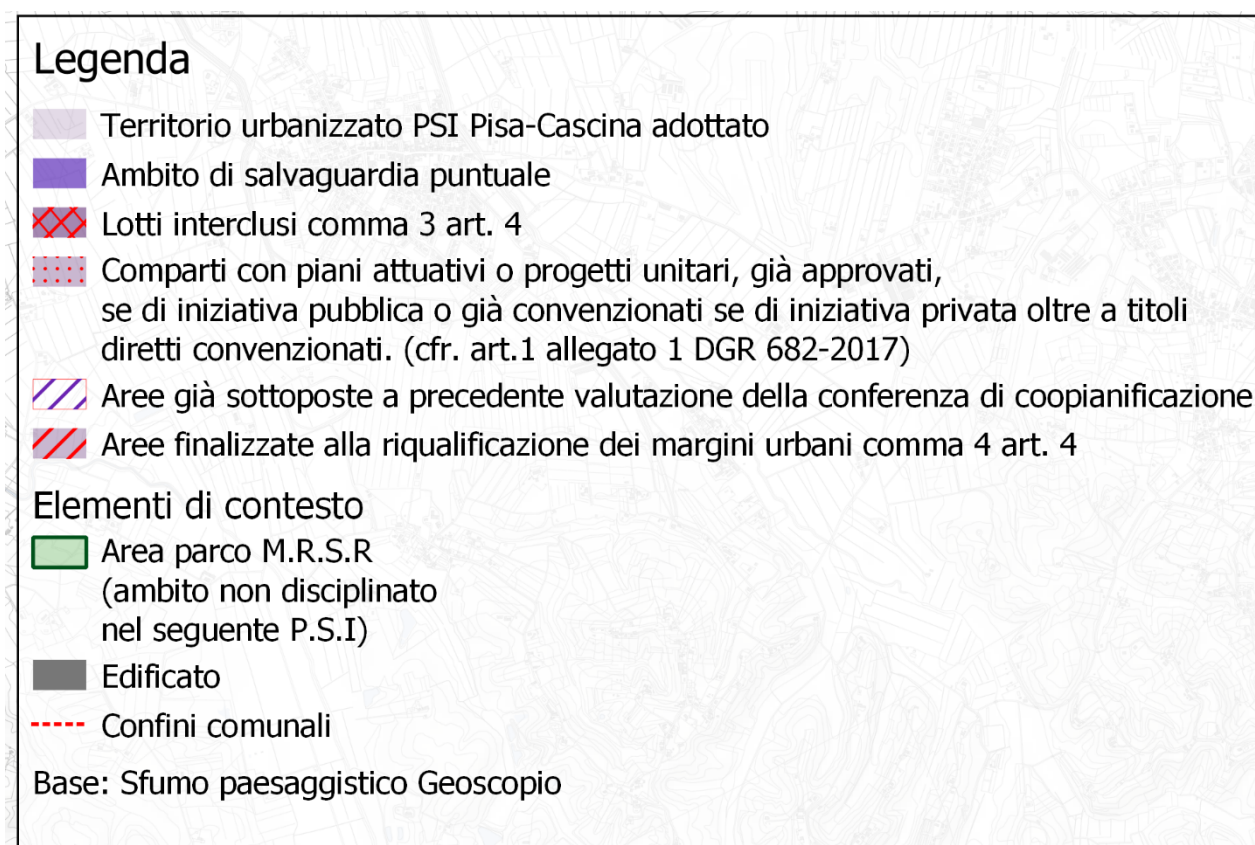


Figure 2Figure 1 LEGENDA DALLA TAV7_STA_APP DEL PSI

Il Piano Attuativo ridefinisce la particella, e verrà attuato solo su una metà prevedendo, così come indicato nel Regolamento Urbanistico, la realizzazione di un piccolo edificio monofamiliare vedi tavole allegate.

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 14**, dalle **Particelle 297 e 300**, con superficie catastale pari a 804 mq. Le due particelle formano un'area di forma trapezoidale, con accesso diretto da Via delle Lenze. Il passo che permette l'accesso al terreno ed all'unità immobiliare posta sul retro sempre di prop. del Sig. Turchi è rappresentata dalla particelle 195 e 197. Il fronte strada del terreno che si affaccia sulla suddetta Via è maggiore dei 20 ml così come previsto dal regolamento urbanistico.

Le due particelle 297 e 300 derivano dalle originarie particelle 194 e 196.

Le due particelle originarie 194 e 196 risultavano a comune con il fratello del Sig. Giordano Turchi. Al fine di dividere i terreni ed ottenere due aree equivalenti ed in proprietà esclusiva, nell'anno 2007 (con atto di divisione Notaio Francesco Gambini rep. 51970 raccolta 24943) le due particelle sono state frazionate e permutate. Si può comunque affermare che le particelle originarie alla data di entrata in vigore del regolamento urbanistico non erano mai state interessate ai fini edificatori. (vedi all.F Relazione illustrativa *origine catastale delle particelle*)

L'accesso è garantito da un passo privato e da una strada a comune con altre unità della stessa proprietà posta sul retro.

L'area è individuata nell'Uote 1P Barbaricina Campalto del Piano strutturale intercomunale, si affaccia su via delle Lenze, il tratto interessato dal piano si trova tra all'interno del territorio urbanizzato .

La zona di intervento, via delle Lenze presenta delle problematiche e criticità dovute *"all' alterazione del tessuto urbano di matrice rurale per la progressiva saturazione degli spazi di margine con interventi edilizi con scarso livello di integrazione e in assenza di congruo adeguamento infrastrutturale che ne limita l'accessibilità; - margini urbani sfrangiati privi di relazione con il territorio rurale per effetto della netta cesura determinata dalle modalità insediative contemporanee."*

La morfologia delle abitazioni di Barbaricina, attestatesi perpendicolarmente ed in modo rado alla viabilità di impianto, hanno subito, un graduale processo di compattazione lineare, privo, nella maggior parte dei casi, della "regola" sia morfologica che tipologica, alterandone quindi l'immagine complessiva.

Via delle lenze si presenta disorganica con tipologie insediative perlopiù mono-bi familiare e/o di piccoli condomini costituiti da un limitato numero di unità immobiliari spesso non riconducibili al luogo, l'edificato storico è ridotto in confronto allo sviluppo degli anni del dopoguerra.

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 nei lotti liberi su fronte strada pubblica o direttamente accessibili l'intervento di nuova edificazione residenziale con i seguenti parametri:

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;*
- *$I_{fs} = 0,5$ (0,30 per UTOE 39 Tirrenia) mq/mq e comunque con il limite massimo di superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150;*
- *$R_c = 0,35$ (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

Il piano prevede come obiettivo la **realizzazione di una unità immobiliare monofamiliare**, in conformità con quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un edificio a completamento del tessuto residenziale, a basso impatto energetico e paesaggistico.

L'intervento si inserisce in un tessuto discontinuo a media intensità, la tipologia edilizia prevalente è quella della casa isolata sul lotto, con spazio di pertinenza prevalentemente residenziale, la tendenza è quella della duplicazione sui retri e saturazione degli spazi rimasti inedificati, come nel nostro caso, dove il retro è già edificato.

La tipologia edilizia prevalente è mono e bifamiliare con modeste altezze sul

lotto.

L'intervento prevede la realizzazione di un piccolo fabbricato residenziale monofamiliare, ad un solo piano fuori terra (*SUL 150 mq, H. max esterna al colmo 6,30 mt*), costituito da un volume compatto con copertura a capanna ma con falde asimmetriche. Come i fabbricati di via delle lenze si posiziona all'interno del lotto in linea con i fabbricati adiacenti e, arretrato rispetto al fronte strada.

il volume nel suo complesso è semplice, parallelepipedo con una loggia che anticipa l'ingresso, In linea con gli altri fabbricati del contorno. Il fabbricato in oggetto sarà finito in intonaco civile, le colorazioni esterne terranno conto dell'ambiente circostante e i colori saranno riconducibili alle tonalità calde alle "terre" così come indicato all'art.44 del Regolamento Edilizio vigente.

La copertura sarà in coppi ed embrici con integrato un sistema di pannelli solari, I marciapiedi esterni essere realizzata in pietra, cotto, in calcestruzzo architettonico effetto "sasso lavato "o altro materiale che risulti coerentemente inserito nel contesto i canali pluviali in rame.

Il resede esterno sarà attrezzato a verde con prato ed essenze ornamentali arboree e arbustive come: Acero platanoide (*Acer platanoides*), Farnia (*Quercus rubur*), Mirto (*Myrtus communis*), Ginepro (*Juniperus communis L*), Corbezzolo (*Arbutus unedo*) Lentisco (*Pistacia lentiscus*), Alloro (*Laurus nobilis L.*)

E' previsto un albero per almeno ogni 100 mq di superficie libera, due posti auto di dimensioni di 2.5mx5 ml tutto meglio rappresentato nella planimetria di progetto.

I percorsi pedonali e le aree per la sosta e la manovra delle auto saranno realizzati in materiale tipo calcestruzzo architettonico effetto "sasso lavato ", in modo da risultare integrati nel contesto ambientale circostante e garantire una certa permeabilità.

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 sulla falda di copertura lato sud ove si prevede l'inserimento di un numero adeguato di pannelli per le necessità della casa.

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.

La distribuzione interna è semplice ed organizzata su due piani, la zona giorno al piano terra con servizi, e la zona notte al primo piano.

DIMENSIONAMENTO MASSIMO / MINIMO

- St mq. 804
- Sf mq. 804
- Ifs (0,30 Sf) mq. 241.20 → mq. 150,00 (limitata dalla NTA del R.U.)
- Rc (0,35 Sf) mq. 281.4 → mq.
- H max ml. 7,50 (massimo)
- S verde (0,30 Sf) mq. 241.2
- 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 6.1 – Piana Livorno-Pisa-Pontedera.*]:

obiettivi di qualità e direttive

obiettivo 1

• *Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo*

Il paesaggio pianeggiante permette di individuare il limite del costruito e la posizione del complesso è esattamente tra il confine del quartiere CEP e Via Delle Lenze che segna l'altro limite dell'edificato prima di trovare gli spazi aperti del parco.

Il progetto complessivo, oltre alla caratterizzazione cromatica degli edifici, porrà

attenzione alla messa in opera di vegetazioni autoctone caratteristiche della zona, sono previste numerose alberatura ad alto fusto - indice di piantumazione non inferiore ad 1 pianta/100 mq , che hanno lo scopo di mitigare l'impianto e di attenuare le isole di calore essendo assodata la funzione fondamentale degli alberi per mitigare il caldo.

Le aree esterne saranno caratterizzate quindi dalla messa a dimora di essenze autoctone formate da alberi e vegetazione a basso fusto come:

La scelta è ricaduta sulla farnia (*Quercus robur*) e l'Acero platanoide (*Acer platanoides*) che si integrano con le essenze esistenti nel terreno , Il melo domestico (*Malus domestica*), il Susino domestico (*Prunus domestica*), l'Olivo (*Olea europea*) e l'Arancio (*Citrus × sinensis*) insieme ad essenze arbustive essenze tipiche della macchia e presenti in zona come Il lentisco (*Pistacia lentiscus*), Il mirto (*Myrtus communis*), L'alaterno (*Rhamnus alaternus*) , Il corbezzolo (*Arbutus unedo*) ecc. I materiali che saranno utilizzati sia per le sistemazioni esterne, sia per la realizzazione dei volumi previsti – indicati nelle Norme Attuative del Pano - 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 un lotto di completamento.

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 un limitatissimo incremento del carico urbanistico.

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 è in contrasto altresì con le norme previste dal piano strutturale intercomunale approvato con delibera c.c.n.30 del 28/03/2023 in quanto l'area ricade all'interno del perimetro urbanizzato come si evince dalla tavola 7°A.

La tipologia edilizia è coerente con i morfotipo TR 8 del tessuto lineare a cui appartiene (elab. 3 QC del PSI) .

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.65/2014 e suoi Regolamenti di Attuazione;
- piano di indirizzo territoriale;
- Piano strutturale intercomunale;
- Regolamento Urbanistico vigente;

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;

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

All.F – Relazione integrativa particelle interessate

Elaborati cartografici:

Tav. 1 - Inquadramento urbanistico. Estratti di PS, RU , Estratto Catastale,

Tav. 2 - Rilievo piani altimetrico e sezioni ambientali;

Tav. 3 Documentazione fotografica;

Tav. 4 - Verifiche Urbanistiche;

Tav. 5 – Planimetria generale e Sezioni Ambientali

Tav.5.1- Stato sovrapposto

Tav. 6 – Piante Prospetti Sezioni

Tav. 7 – Verifica Sul e schema scarichi

Tav. 8 - Foto inserimenti

Elaborati geologici

Relazione di fattibilità geologica

i moduli di competenza per il deposito delle indagini presso gli uffici del Genio Civile

Arch. Barbara Gori

P.E Andrea Stefani