

**COMUNE DI PISA**

( Provincia di Pisa )

**INTERVENTO :**

Piano particolareggiato per aree residenziali;  
scheda n° 18.1 - Barbaricina - Via Caduti del Lavoro.  
D.M. 1444 /68 - Zona Omogenea C.

**UBICAZIONE:**

Via Caduti del Lavoro - Via Badaloni - Loc. Barbaricina - Pisa.

**N. 18**

**PROPRIETA':**

L' AURELIA FONDIARIA srl.  
Via scali Olandesi N°12 - 57100 Livorno.

03 LUG. 2002



*Tomei*  
IL FUNZIONARIO  
(TOMEI C. ROBERTO)

**OGGETTO :**

- Relazione V.E.A. - ( Verifica Effetto Ambientale )

**DATA :** Giugno 2002

**PROGETTO :** Dott.Arch. Fabio BANTI



## **PREMESSA:**

*La presente relazione " V. E. A. (Valutazione Effetto Ambientale) ", si riferisce ai terreni oggetto della proposta di Piano Attuativo dell'Area di trasformazione, identificabile alla scheda n° 18.1 del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, di proprietà della Società Aurelia Fondiaria s.r.l., con sede legale in Livorno, Scali Olandesi n° 12.*

*I terreni di proprietà sono identificabili al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pisa, al Foglio 16, particelle 1029 - 1040 - 1454 - 1455 - 1456 - 1457 - 1458 - 1459 - 1460 - 1461 - 1462, ed in parte di proprietà comunale, foglio 16, particelle 1476 - 1477 - 1030 - 1039 - 1473 in parte, 1474 - 1478.*

## **OBBIETTIVI DELLA PROPOSTA:**

Il fine della proposta è quello di aver pensato e progettato un sito residenziale equilibrato e rispettoso delle strutture esistenti.

L'edificazione viene allineata secondo i lati maggiori dell'area trapezoidale secondo le indicazioni della **scheda n° 18.1 del R.U.**, con la seguente tipologia :

A fronte di Via Caduti del Lavoro, divisi da un'area pubblica destinata a verde, parcheggi e piazza di collegamento con il percorso pedonale, vengono ubicati i due edifici condominiali differenti tra loro per consistenza, ma non per lo studio architettonico, entrambi a tre piani fuori terra, ed un piano interrato a comune destinato a ricovero auto.

Al centro del lotto del terreno sono posizionate le unità binate, mentre le unità a schiera sono spostate verso la S.S. Aurelia; le tipologie, diverse per scelta architettonica, sono entrambe a due piani fuori terra e locale seminterrato.

I lotti residenziali in progetto, sono divisi tra loro da verde pubblico e privato, collegati all'asse attrezzato che divide l'area in due porzioni di superficie similare .

L'asse attrezzato termina con una piazza a confine con la nuova viabilità di PRG; a sua volta con la fascia di verde pubblico dotata di parcheggi pubblici esterni, dove al suo interno è previsto il proseguimento della pista ciclabile.

La fascia di verde a sua volta è determinante per la separazione acustica e visiva dalla grande viabilità S.S. Aurelia dal resto del nuovo insediamento.

### **CONSISTENZA:**

Le tipologie condominiali sono composte rispettivamente da dodici e quindici appartamenti per un totale di ventisette unità, di superficie variabile utile tra 45 - 83 mq.

Il piano terra degli edifici ad esclusione della superficie coperta dei fabbricati, è adibita a verde privato, verde condominiale e rampe carrabili per accedere al piano interrato dove sono posizionati 31 garages e 21 posti - auto.

Le tipologie binate sono in totale sei per complessive 12 unità (6 + 6), unite tra loro dai garages e disposte su due file in contrapposizione tra loro.

La tipologia a schiera sono in totale undici divise in due lotti ( 7 + 4), disposte sempre su due file in contrapposizione tra loro.

Le tipologie a schiera e binate sono corredate da giardino esclusivo di varia pezzatura.

Gli edifici sono separati dal percorso pedonale e da una fascia di verde pubblico, piantumato con varie essenze, che percorre l'intero lotto per tutta la sua lunghezza,

alternati da percorsi pedonali di comunicazione con la viabilità esistente, ortogonali rispetto al percorso interno.

### **ANALISI:**

#### CONSUMI ENERGETICI:

Visti gli elaborati progettuali, quantificando in 23 unità unifamiliari ( binate - schiera) e 27 appartamenti, si prevede un carico urbanistico prevedibile in un numero massimo di 200 abitanti.

Le fonti energetiche di consumo ( acqua - gas - energia elettrica), per il carico previsto rientrano abbondantemente nelle norme vigenti, con applicazioni di energie alternative e materiali da costruzione alternativi a quelli tradizionali.

#### INQUINAMENTO:

Non esiste pericolo di dispersione dei liquami nel terreno con il conseguente inquinamento, in quanto il progetto dello schema fognario prevede la doppia canalizzazione, una per le acque meteoriche ed una per le acque reflue, con recapito al collettore comunale esistente in Via Dei Caduti del Lavoro.

#### PIANTUMAZIONI:

Sono previste alberi ad alto fusto a formare una barriera antirumore del tipo "*Populus nigra* Var. *Italica*" o "*Quercus Ilex*", in prossimità della grande viabilità (Aurelia), su Via Caduti del Lavoro alberelli a schermatura del tipo "*Cedros Libani*" o "*Cipressus Semperuirens*".

Le unità di abitazioni saranno separati da arbusti da siepe del tipo "*Spartium*" (Ginestra comune con fioritura gialla) o del tipo "*Cytisus*" ( varietà di ginestra con fioriture

multicolore, o arricchiti con varietà di cespugli isolati del tipo "Forsythia" (fioritura inverno/primavera) o del tipo "Hibiscus" (fioritura estate/autunno).

Il prato sarà ad essenze miste di specie rustiche persistenti e di rapido sviluppo per terreni non irrigui.

**IMPATTO AMBIENTALE:**

Vista la consistenza della proposta edificatoria, riduttiva rispetto alla superficie totale (impiegato il 50% della superficie fondiaria come da scheda R.U.), le piantumazioni, le aree a verde pubblico ed il verde privato, di fatto separano l'insediamento dalle infrastrutture esistenti, isolandolo e schermandolo con quinte vegetali, il tutto avvalorando le scelte progettuali.

**CONCLUSIONI:**

*Dopo quanto esposto ed analizzato la proposta di cui all'oggetto, soddisfa la **Verifica Effetto Ambientale** in tutte le sue componenti elementari.*

**Dott. Arch. Fabio BANTI**



