

N. 22



14 NOV. 2002

IL FUNZIONARIO
(TOMEI C. ALBERTO)

Dott. Ing. NANNICINI FRANCESCO
ALBO DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI PISA N. 535

Comune di Pisa

PIANO PARTICOLAREGGIATO

RESIDENZE VIA DELLE LENZE

Scheda 19.2 – Regolamento Urbanistico

ALLEGATO 1

Relazione- norme attuative

1. Generalità ed elaborati costitutivi

Il presente piano particolareggiato si riferisce all'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico del comune di Pisa relative all'area disciplinata dalla scheda-norma n.19.2.

Per una serie di ragioni meglio espresse in seguito, l'area oggetto del presente strumento differisce, per limitate porzioni, da quella perimetrato dallo strumento urbanistico generale. Esso pertanto costituisce variante contestuale al Regolamento Urbanistico, con modifica delle perimetrazioni dell'area inclusa nella scheda 19.2, riclassificazione delle aree già incluse nel perimetro di scheda e che ne vengono enucleate e modifica dei dati dimensionali della scheda stessa.

Il presente piano è costituito da:

- il presente elaborato relazione-norme attuative;
- tav.1 – Planimetrie – dati planivolumetrici;
- tav.2 – Planimetria – profili;
- relazione di fattibilità geologica redatta dalla dott.a geologa Cecilia Mannocci.

La tavola 1) comprende gli estratti cartografici costituenti necessario riferimento del piano attuativo e quindi:

- l'estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico vigente (1:5000)
- l'estratto dell'aerofotogrammetria ufficiale del comune, in scala 1:2000;
- l'estratto di mappa e piano parcellare;
- l'estratto del Regolamento Urbanistico con variante;
- Il rilievo dell'area in scala 1:500;
- La tabella di dimensionamento interno del piano.

La tavola 2) descrive il progetto urbanistico e pertanto comprende:

- la planimetria di progetto di lottizzazione, con indicazione della viabilità privata; dell'articolazione in lotti; degli ingombri massimi dell'edificazione;
 - planimetria esemplificativi dell'intervento
 - i profili di progetto;
- il tutto in scala 1:500.

2. Scelte di piano attuativo e variante al RU

L'area di intervento è servita da due strade private: la via W.Smith e la via C.Lasinio, ambedue di ridotta sezione. All'innesto con la via delle Lenze ambedue le strade presentano infatti una larghezza di c.a 4,50 ml. Di qui la considerazione della impraticabilità della previsione, propria della scheda 19.2. di aree da cedere al comune e da destinare ad uso pubblico per parcheggi, viabilità e verde pubblico.

Pertanto il presente piano attuativo prevede solo una viabilità privata interna all'area, accessibile dalla via Lasinio, ed un parcheggio, ambedue di carattere condominiale, necessari per la distribuzione dei lotti definiti dal piano stesso.

Inoltre, l'indisponibilità a partecipare al presente piano da parte dei proprietari di due porzioni, identificate al Catasto Terreni alla part. 497 del foglio 15 (sig.a Nistri Donatella), e alla part. 485 del foglio 15 (Rossi Silvano e Cocco Maria) della sup. totale di mq 599, in quanto porzioni di corredo di edifici esistenti, ha portato a ridefinire il perimetro dell'area di intervento, alla quale, viceversa si sono associate due aree di minore dimensione, ambedue comprese nella particella 520 del foglio 15 del comune di Pisa la cui porzione principale è già compresa nell'area di intervento.

Pertanto la scheda 19.2 viene ad essere modificata di conseguenza.

La modifica di perimetrazione della scheda si ripercuote anche sulla planimetria generale del Regolamento Urbanistico. Essa implica la classificazione come ambito Q3c delle porzioni che vengono ad essere escluse da tale perimetrazione, in perfetta continuità con la classificazione delle aree circostanti.

3. Tipologie di intervento

In considerazione del luogo in cui si colloca l'intervento, esclusivamente caratterizzato da presenza di edifici di abitazione di tipo indipendente o a piccola palazzina plurifamiliare, la scelta di progetto è stata quella di non porsi in termini di contrasto, bensì in continuità.

Il piano prevede dunque la realizzazione di:

- una tipologia binata, costituita da due edifici di abitazione unifamiliare aderenti tra loro mediante i rispettivi garages;
- una bifamiliare, (due unità unifamiliari aderenti, con garages sottostanti).

I materiali che si intende impiegare sono quelli della tradizione locale: murature intonacate o di mattoni a faccia-vista; tetto in cotto di tipo toscano o con tegole portoghesi; infissi in legno verniciato; le recinzioni sono previste costituite da un muretto H= 80 cm e sovrastante cancellata in ferro, associata a siepe.

In tutti i lotti e nell'area destinata a verde condominiale si prevede la messa dimora di piante di alto fusto della tradizione locale.

4. Dimensionamento

4.1 dimensionamento generale della scheda

La seguente tabella mette a raffronto i dati della scheda 19.2 del RU con la relativa variante

	Scheda 19.2 RU superfici	%	Scheda variata superfici	%
Area intervento	4.300	100	4.125	100
Area residenziale	1.290	30	3.130	75,9
Area per servizi pubblici:	3.010	70	-	0
• viab. e parcheggi	993	33		
• verde	2.017	67		
Superficie condominiale	-	0	995	24,1
• viab. e parcheggi			650	65,3
• verde privato			345	34,7
Superficie utile lorda	430		462	

4.2 Modalità di applicazione degli indici

La scheda 19.2 del RU prevedeva una SLU pari a 0,10 la superficie dell'area di intervento. La nuova perimetrazione dell'area di trasformazione include due sole proprietà: area A) di proprietà del sig. Policella Piero e della sig.a Marrucci Michelina (particella 479 del foglio 15)

area B) di proprietà del sig. Policella Antonio (particelle 496, 498, 520 del foglio 15).

In virtù di una esigenza di natura assistenziale, data dalla presenza di una figlia afflitta da una malattia invalidante, che la costringe sulla sedia a rotelle, si rende necessario adottare una tipologia abitativa che contemporaneamente consenta la convivenza della famiglia che la assiste, e della paziente, che necessita di specifici spazi, si applica all'area A) l'indice 0,15, ferma restando l'applicazione dell'indice 0,10 all'area B).

La tabella seguente dà conto della determinazione dell'edificabilità mediante l'applicazione dei due diversi indici alle due aree componenti l'area di intervento

area	superficie	Its	SLU (superficie x Its)
A)	1.005	0,15	150
B)	3.120	0,10	312
Totale SLU			462

4.3 dimensionamento dei lotti di progetto

Il dimensionamento dei lotti edificabili di progetto e della relativa edificabilità è espresso nella seguente tabella

lotti	Superficie (mq)	SLU (mq)	H max (ml)	Rc
L1	1.113	150	7,5	
L2	1.113	150	7,5	
L3	400	102	7,5	
L4	504	60	7,5	
totale	3.130	462	-	0,30

5. Norme di attuazione

Il presente piano è attuato dalle proprietà ciascuna per la propria quota mediante:

- una prima unità minima di intervento, comprensiva della realizzazione della viabilità e del parcheggio privato; del verde privato e relativi sottoservizi, nonché della edificazione dei lotti L3 ed L4;
- una seconda unità di intervento, corrispondente alla sola edificazione nei lotti L1 ed L2, anche eventualmente scomponibile in due distinte concessioni edilizie.

E' ammesso, in fase attuativa, un limitato scostamento delle dividenti tra i lotti L3 ed L4 e quindi della loro dimensione; potranno inoltre variare le SLU attribuite ai lotti stessi.

La tipologia bifamiliare edificabile nei lotti L3 ed L4 non è vincolante: essa può essere sostituita da una tipologia a palazzina per appartamenti, fermi restando i parametri dimensionali attribuiti ai due lotti. In questo caso si stabilisce la superficie utile lorda minima di ciascuna unità abitativa in 50 mq.

Si precisa che il Rapporto di copertura massimo di 0,30 mq/mq si intende verificato sull'insieme del piano e non sui singoli lotti.

Per quanto non enunciato (distanza dai confini ed altezza massima) resta prescrittivo quanto indicato nelle tavole n° 1-2.