

## **COMUNE DI PISA**

### **PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA NORMA 31.2 ORATOIO VIA DELLE ARGONNE NUOVA EDIFICAZIONE**

UBICAZIONE: Via delle Argonne, località Oratoio (PI)

PROPRIETA': Sig.ra Giusti Diva Simonetta

TECNICI INCARICATI: Arch. Monica Deri

Arch. Pietro Berti

### **INTEGRAZIONE n. 3**

#### **RELAZIONE DESCRITTIVA GENERALE**

**INTEGRATA ai sensi del D.P.G.R. 64/R/2013**

Pisa, 27 luglio 2018

## INTRODUZIONE

L'intervento riguarda la trasformazione di un'area inedita posta in località Oratoio (Pisa), lungo la Via delle Argonne (strada a fondo chiuso) ai margini con la campagna.

L'area, di proprietà della Sig.ra Giusti Diva Simonetta (GST DSM 47H 52G 702P), è identificata al N.C.E.U. del Comune di Pisa al Foglio 48, Particella 899, sottoposta alle disposizioni della Scheda Norma n. 31.2 ORATOIO - VIA DELLE ARGONNE del vigente R.U. del Comune di Pisa e ricade nella Zona Omogenea C ai sensi del D.M. 1444/68.

Sulla base degli elementi prescrittivi e indicativi della Scheda Norma, il progetto prevede la realizzazione di un'area privata rappresentata da un fabbricato avente destinazione residenziale e un'area pubblica da cedere al Comune di Pisa, a sua volta suddivisa in una nuova appendice stradale di Via delle Argonne corredata da parcheggi e uno spazio destinato a verde pubblico.

L'intervento sarà redatto ai sensi della vigente L.R. n. 65/2014, dal D.P.G.R. 11/11/2013 n. 64/R, del Regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio Unificato in essere del Comune di Pisa.

A seguito del decadimento dell'ente Autorità di Bacino, è venuta meno l'individuazione dell'area di salvaguardia di esondazione del fiume Arno. In tal senso, il decadimento del vincolo idraulico imposto dall'Autorità di Bacino, all'interno dell'area oggetto del Piano Attuativo, rende libera la scelta progettuale di collocare l'edificio all'interno del comparto.

## OBIETTIVI GENERALI

L'area sottoposta a Piano Attuativo Convenzionato, si trova in corrispondenza dell'uscita "Pisa Nord Est" della Superstrada Firenze-Pisa-Livorno, dopo l'intersezione tra Via Fagiana e la S.S. 67 Via Fiorentina, procedendo lungo la Strada Statale in direzione Cascina (PI).

Il tessuto urbano limitrofo, formatosi e consolidato nel tempo, è costituito da immobili sviluppati su due, tre, quattro piani fuori terra essenzialmente a uso residenziale, corredata di resedi private e giardini, caratterizzati da un'architettura priva di connotazioni.

Analogamente Via delle Argonne, eccezion fatta per l'area d'intervento, è contornata da unità mono/bifamiliari e da piccoli condomini.

L'obiettivo impone il completamento dell'insediamento residenziale lungo la via, la realizzare di un'area a verde pubblico e una a parcheggio adeguate alla residenza e le attività circostanti.

## PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

Con riferimento alla Scheda Norma n. 31.2 ORATOIO - VIA DELLE ARGONNE del vigente R.U. del Comune di Pisa, all'interno della quale è riportato il dato indicativo della superficie di intervento corrispondente a mq 3.300, a seguito di rilievi strumentali effettuati, possiamo indicare una effettiva Superficie Territoriale pari a mq 3.570,43.

Di conseguenza l'intervento avrà i seguenti dimensionamenti:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| • Superficie Territoriale                          | S.t. mq 3.611,00;   |
| • Superficie Fondiaria (30%)                       | S.f. mq 1.083,30;   |
| • Superficie Attrezzature e Spazi e Pubblici (70%) | S.a.p. mq 2.527,70; |
| • Superficie a Verde                               | mq 1.735,70;        |
| • Superficie a Parcheggio/Viabilità                | mq 792,00;          |
| • Its 0,17 (S.I.U./S.T.)                           | mq 613,87;          |
| • Rapporto di Copertura 0,35                       | mq 379,15;          |

- Piani max n. 2;
- Altezza massima ml 7,80.

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

### **Stato attuale**

L'area oggetto d'intervento è pressoché pianeggiante con dislivelli planimetrici di circa cm 30 al suo interno e di circa cm 100 rispetto alla S.S. 67 Via Fiorentina; ad oggi è presente un manto erboso non coltivato misto ad arbusti (tipo pruni), con la presenza di varie alberature concentrate prevalentemente nella zona ovest del terreno e lungo il confine sud (pioppi, alberi da frutto e alberi selvatici non meglio identificabili), il tutto evidenziato nella tavola grafica (Tav n. 1 - stato attuale).

Il confine sud e ovest del terreno è delimitato da fosse campestri escluse dalle competenze del Consorzio di Bonifica "Ufficio dei Fiumi e Fossi" (non si tratta di canali e/o corsi d'acqua e/o fossi). La fossa campestre posta sul confine sud del lotto ha la funzione di fognatura mista a cielo aperto, utilizzata come scarico reflui delle unità immobiliari circostanti (così come segnato all'interno della cartografia comunale dell'ufficio Direzione Ambiente).

### **Stato di progetto area residenziale**

Il progetto prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica di impianto rettangolare, dettato dalla naturale configurazione del terreno e dai parametri urbanistici, (evidenziati nel paragrafo precedente e riportati all'interno della cartografia allegata alla Scheda Norma n. 31.2), collocato nella parte sud-est del lotto di intervento.

È prevista la realizzazione di n. 8 unità immobiliari aventi destinazione residenziale, suddivise in due blocchi di n. 4 appartamenti ciascuno, con accesso tramite n. 2 vani scala condominiali distinti per blocco (Tav. n. 3 - 4).

Le unità immobiliari hanno una superficie media utile netta superiore a mq 65.

Le aree a parcheggio privato e relative zone di manovra rispettano quanto previsto dalla L. n. 122/89 e quanto richiesto dall'art. 04.12 del vigente R.U. del Comune di Pisa; il progetto prevede n. 2 posti auto per ogni appartamento in parte ubicati all'interno dei reced esclusivi e in parte prospicienti il prospetto ovest del fabbricato di progetto (Tav. n. 5).

Il progetto rispetta quanto prescritto dalla L. n. 13/89, D.M. n. 236/89, L.R. 16/11/2004 n. 65, D.P.G.R. 29/07/2009 n. 41/R, in merito al superamento delle barriere architettoniche negli edifici residenziali ad uso privato.

La verifica dei parametri urbanistici rispetta quanto indicato nel D.P.G.R. del 11/11/2013 n. 64/R, ed è garantita la verifica del 25% della permeabilità del terreno (Tav. n. 5).

L'edificio sarà realizzato con tecnologie costruttive tradizionali travi e pilastri in c.a. gettato in opera, la struttura orizzontale con solai in latero-cemento gettati in opera, le tamponature con pareti di blocchi poroton, le tramezzature interne di forati in laterizio, la copertura ventilata con struttura in legno e finitura del manto in lamiera color verde rame.

Per le finiture sono previsti intonaci all'interno e cappotto termico all'esterno. Gli infissi, esterni e interni, saranno realizzati in legno con profili e disegni alla toscana. Le tinteggiature esterne saranno nei colori tipici della realtà locale, con eventuale riquadratura delle finestre tramite una bordatura colorata. Le canale di gronda, i pluviali e le scossaline saranno in metallo con finitura color verde rame.

L'intervento nel suo complesso sarà comunque caratterizzato dall'uso di materiali tipici della tradizione locale connessi ai caratteri architettonici e ambientali del paesaggio in cui si va ad

inserire. L'intervento è in Classe A.

### **Stato di progetto area pubblica**

È prevista la realizzazione di una nuova strada di penetrazione a fondo chiuso, che attraversa il lotto da nord a sud, con doppio senso di marcia, dotata di ampio parcheggio pubblico in grado di aumentare la dotazione nel centro abitato circostante e garantire l'accesso alle nuove unità immobiliari.

I parcheggi sono disposti di fronte al fabbricato lungo il lato destro della nuova strada di penetrazione principale e prevedono anche lo stallo per disabili; sul lato sinistro (lato fabbricato) sono disposti i parcheggi privati.

L'area a verde pubblico di servizio al quartiere, prevede un camminamento pedonale che costeggia la strada di nuova realizzazione ed è corredata da nuova illuminazione di n. 5 pali disposti all'interno del comparto ed uno solo posto fuori comparto.

Parte delle alberature a pioppi saranno rimosse al fine di diradarne l'attuale consistenza, che sembra essere assolutamente casuale, in modo ottenere una "quinta a verde" più uniforme.

Saranno inserite nuove piantumazioni ad alto fusto (genere faggio).

A delimitare la nuova strada principale di penetrazione, si trova una grande aiuola verde fornita di alberi ad alto fusto (genere faggio).

È previsto il tombamento della fossa campestre (adesso utilizzata come fognatura mista a cielo aperto) posta lungo il confine sud della proprietà, per una lunghezza pari a ml 75.

### **CONSIDERAZIONI**

L'obiettivo della Scheda Norma 31.2 è il completamento dell'insediamento residenziale lungo la Via delle Argonne, la realizzazione di una zona a verde pubblico e di un parcheggio per la residenza. Con il susseguirsi dei Regolamenti Urbanistici la Scheda Norma è stata reiterata apportando modifiche meno restrittive rispetto alle precedenti schede, come di seguito evidenziato.

Scheda norma 31.2 approvata con delibera del C.C. n. 43 del 28.07.2001

#### **dati prescrittivi:**

**Sup. Territoriale mq 3300**

**Its 0.10 (sul/Sup. Territoriale)**

dati indicativi:

Rapporto di Copertura 20%

n° di piani max: 2 piani fuori terra con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio

H max ml 7.50

Scheda norma 31.2 approvata con delibera del C.C. n. 73 del 11.12.2009

#### **dati prescrittivi:**

**Its 0.17 (sul/Sup. Territoriale)**

**30% Aree Private**

**70% Area Pubblica**

dati indicativi:

Sup. Territoriale mq 3300 (da verificare l'effettiva superficie tramite rilievi strumentali)

Rapporto di Copertura 35%

piani max: n. 2

Queste modifiche, che consentono la realizzazione di una maggiore superficie e volume residenziale, trovano un ostacolo nella definizione di “numeri dei piani” dell’attuale regolamento edilizio unificato. Quest’ultimo riporta ...”è il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra della costruzione compreso i piani sottotetto, ammezzati, interrati, seminterrati nei quali siano presenti spazi o locali costituenti S.u.l. o S.a.”..., ponendo di fatto un limite alla progettazione del comparto a due soli piani fuori terra.

Impostare un progetto che rispetti i parametri prescrittivi e indicativi della scheda, la quale trova la sua genesi nei decenni passati, le definizioni del nuovo regolamento edilizio unificato di recente formazione, nonché i parametri del D.P.G.R. 64/R/2013, significa progettare non utilizzando al meglio le capacità edificatorie del comparto rendendolo di fatto parzialmente edificabile.

## **SOTTOSERVIZI**

In merito ai sottoservizi è stata appurata la presenza dell’acquedotto lungo la Via delle Argonne e di cavidotti aerei Telecom che attraversano alcune proprietà private direttamente dalla S.S. 67 Via Fiorentina per raggiungere l’ultimo tratto della via.

Inoltre la fossa campestre posta lungo il confine sud della proprietà è una fognatura mista a cielo aperto, gestita dalla società Acque s.p.a.. Il comparto si allaccerà a tale sistema di smaltimento reflui, previo trattamento previsto dal D.P.G.R. 46R/2008, Tabella 2, Allegato 3 come prescritto dalla società Acque s.p.a..

Alla luce dell’attuale situazione, ai fini delle nuove utenze, l’intervento prevede:

allaccio in fognatura mista;  
fornitura di acqua potabile;  
fornitura di energia elettrica;  
fornitura di gas metano;  
allaccio rete Telecom.

## **ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO**

- Relazione tecnica integrata ai sensi del D.P.G.R. 64/R/2015
- Norme Tecniche di Attuazione
- Computo metrico estimativo con elenco prezzi dei materiali
- Relazione geologica di fattibilità
- Documentazione per deposito al Genio Civile
- Valutazione degli Effetti Ambientali
- Atto di provenienza, estratto di mappa, visura catastale, copia documento identità della proprietà
- Pareri preventivi enti gestori
- Schema convenzione per la cessione delle aree pubbliche
- Arch: Tav. 1 – ATTUALE planimetria generale, estratto R.U., sezioni
- Arch: Tav. 2 – PROGETTO planimetria generale, arredo urbano
- Arch: Tav. 3 – PROGETTO piante – adattabilità L. 13/89
- Arch: Tav. 4 – PROGETTO prospetti e sezioni

- Tav. 5 – PROGETTO schema calcolo e verifica dei parametri urbanistici (St, Sf, Sap, Rc, Sul, Sua, Snr, Scc, V, Sc, Spp, posti auto)
- Urban: Tav. 6 – PROGETTO SOTTOSERVIZI planimetria generale: enel, gas, telecom, illuminazione, verde e parcheggi pubblici
- Urban: Tav. 7 – PROGETTO SOTTOSERVIZI planimetria generale: allaccio acquedotto, scarico acque superficiali, allaccio alla fognatura, individuazione Aree di Cessione.

Pisa, 27 luglio 2018

Arch. Monica Deri

Arch. Pietro Berti