

# 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 paesaggistica

# **RELAZIONE PAESAGGISTICA ORDINARIA AI SENSI DEL D.P.C.M.**

**12/12/2005**

(la relazione è composta da n° 2 quadri; vedere le istruzioni all'interno di ogni singolo quadro per la compilazione)

## **QUADRO 1:**

Nota bene: la compilazione di questo quadro è obbligatoria per tutte le tipologie di opere soggette al rilascio di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. 42/04 e ss.mm. (opere e/o interventi il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata (1) e non.

1. RICHIEDENTE: (2)

**BONELLI FRANCESCA LUCA TURINI**

**Persona fisica**

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO (3):

**REALIZZAZIONE DI UN'UNITA' ABITATIVA**

3. OPERA CORRELATA A:

edificio

**area di pertinenza o intorno dell'edificio**

lotto di terreno

strade, corsi d'acqua

territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

temporaneo o stagionale

**permanente:** a) fisso

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

**residenziale**     turistico-ricettiva     industriale/artigianale     agricola/funzioni connesse

commerciale     direzionale     altro .....

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

**urbano**     agricolo     boscato     naturale non coltivato     altro .....

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

centro storico     **area urbana**     area periurbana     territorio agricolo     insediamento sparso

insediamento agricolo     area naturale

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

costa (bassa/alta)     ambito lacustre/vallivo     **pianura**     versante (collinare/montano)

altopiano/promontorio     piana valliva(montana/collinare)     terrazzamento crinale

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO: **VEDI TAVOLA 1 DEL PAIP**

sul quale sia riportato se ricadente in area urbana:

**a)** estratto stradale con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico se ricadente in territorio extraurbano o rurale

**b)** estratto CTR/IGM/ORTOFOTO

(allegare le cartografie richieste su appositi elaborati grafici in formato A4 o ridotti ad esso mediante piegatura)

Sulla cartografia l'edificio/area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o coloritura, nonché dovranno essere evidenziati i punti di ripresa fotografica (da 2 a 4). **TAV.1 e 3 DEL PAIP**

**c)** estratto tavola P.R.G. e relative norme che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno; l'intono su cui si intende intervenire

**d)** estratto degli strumenti di pianificazione paesistica quali P.P.;P.T.C.P.;P.I.T. che evidenziano il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento **VEDI ALL. A**

(allegare le cartografie richieste su appositi elaborati grafici in formato A4 o ridotti ad esso mediante piegatura)

**QUADRO 2:**

Nota bene: la compilazione di questo quadro è obbligatoria solo per le opere che non rientrano tra quelle valutabili mediante documentazione semplificata (vedi nota 1) (8)

**1. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI DEI LUOGHI IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO (9):**

**L'area di intervento è posizionata in una zona urbanizzata a confine con altri lotti residenziali con la strada pubblica, Via delle orchidee e nel retro con un area a verde facente parte dell'area contigua del Parco di Migliarino San Rossore e Masaciucoli**

**2. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE PRINCIPALI VICENDE STORICHE DEI LUOGHI IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO:**

**La costruzione dell'abitato di Tirrenia risale agli anni '40/'60 del secolo scorso**

**3. CITARE L'EVENTUALE PRESENZA NELLE VICINANZE DEL LUOGO DI INTERVENTO DI BENI CULTURALI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.Lgs.42/04:**

**NON RILEVATI NELLE VICINANZE (STAZIONE DI TIRRENIA A CIRCA 1,5 KM)**

Documentazione tecnica ed elaborati grafici allegati alla presente relazione (barrare casella corrispondente):

- Estratto di mappa catastale in scala originale con individuazione, mediante segno grafico o coloritura, dell'immobile (edificio, area, ecc.) su cui si intende intervenire;
- Planimetria dell'intera area di intervento: (scala 1:200 o 1:500 in relazione alla sua dimensione) come da punto 3.1 lettera b) punto 1. lettera a) dell'allegato al D.P.C.M. 12/12/2005;
- Sezioni dell'intera area in scala 1:200 o 1:500 o altre in relazione alla sua dimensione come da punto 3.1 lettera B) punto 1. lettera b) dell'allegato al D.P.C.M. 12/12/2005;
- Piante quotate (scala 1:100) degli interventi in progetto relative allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3: lettera a) del D.P.C.M. 12/12/2005;
- Sezioni quotate (in numero e nei punti significativi - scala 1:100 degli interventi in progetto relative allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera a) del D.P.C.M. 12/12/2005;
- Prospetti degli interventi in progetto (scala 1.100) relativi allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera b) del D.P.C.M. 12/12/2005;
- Relazione tecnica descrittiva come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera c) del D.P.C.M. 12/12/2005 (denominata testo del D.P.C.M. (in particolare oltre alle normali notizie tecniche richieste, specificare colori, materiali, tecniche costruttive da utilizzare, nonché la forma e il rapporto volumetrico e/o architettonico con la preesistenza e quant'altro previsto nel D.P.C.M. 12/12/2005, giustificando le scelte operate);

Documentazione storica relativa al singolo edificio o manufatto o con minor dettaglio all'intorno (per interventi su edifici e manufatti esistenti)

Elenco documentazione (es: fotografie, notizie storiche con riferimenti bibliografici, ecc): .....  
.....  
.....

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)

**VEDI TAVOLA 3 DEL PAIP**

Le riprese fotografiche (da 2 a 4) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito. Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento. (allegare la doc. fotografica richiesta. Se non riprodotte su elaborato grafico datato e timbrato dal professionista, le foto dovranno essere accompagnate da dichiarazione del tecnico indicante la data di scatto)

10.a ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art.136 – 141 – 157 D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.):

cose immobili     ville     giardini     parchi     complessi di cose immobili     bellezze panoramiche

estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate

**D.M. 10.4.1952 e D.M. 17.10.1985; rispettivamente codice regionale 9050016 e 9000337 e schede relative**

10.b PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.):

**L'area in oggetto non è tutelata per legge**

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico (4)

**L'area di intervento è posizionata in una zona urbanizzata a confine con altri lotti residenziali con la strada pubblica, Via delle orchidee e nel retro con un area a verde facente parte dell'area contigua del Parco di Migliarino San Rossore e Masaciucoli**

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni, materiali,colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO (5)

**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.**

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA (6):

**L'intervento non provoca alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale), così come previsto dalle prescrizioni delle schede citate; interviene sulle alberature abbattendo alberi a alto fusto (LECCI E PIOPI) non di rilevanza e ripiantumando n.8 piante tra lecci olivi e pitosfori, non provoca sbancamenti di terreno, né tanto meno alterazioni dello skyline da e verso il mare, la pineta, la campagna, l'Arno, il Serchio, le Alpi Apuane (vedi prescrizioni delle schede citate), né costituisce nucleo isolato rispetto al territorio urbanizzato e non è realizzato sul sistema dunale e retrodunale..**

**Pertanto è conforme alle prescrizioni delle schede.**

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO (7)

**Saranno piantumati alberi e siepi in modo da creare continuità con il ritmo delle ville adiacenti lungo via delle Orchidee**

Data 14/10/2020

Firma del Richiedente

Francesca Bonelli  
Luca Turini

Firma del Progettista dell'intervento

Arch. Di Piazza Chiara Arch. Jennifer Viscione

## NOTE PER LA COMPILAZIONE

(1) In linea di principio, ed a titolo non esaustivo, si intendono ricompresi in questa categoria tutti gli interventi minori, accessori di arredo, in grado di non alterare complessivamente lo stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento), quali:

- Antenne, parabole
- Cartellonistica (stradale e pubblicitaria), insegne pubblicitarie
- Manufatti di arredo urbano (ad esclusione degli interventi ricadenti nelle aree di cui alla lettera g) del comma 4 dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04)
- Strutture temporanee di grandi dimensioni di durata non inferiore ad una settimana
- Strutture stagionali collegate all'attività turistica e del tempo libero
- Strutture di copertura non superiori a 10 mq (ad esclusione degli interventi ricadenti nelle aree di cui alla lettera g) del comma 4 dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04)
- Pannelli solari e fotovoltaici fino ad una potenza di 20 Mwe
- Impianti di condizionamento

(2) La compilazione della scheda è a carico del soggetto che richiede l'autorizzazione paesaggistica.

(3) L'indicazione della tipologia dell'opera deve essere accompagnata dal riferimento preciso alle disposizioni del Regolamento edilizio cui l'intervento inerisce.

(4) Una volta barrata la categoria di tutela in cui ricade la proposta di intervento, devono essere descritti, in modo sintetico, i caratteri che effettivamente connotano l'area di intervento ed il contesto paesaggistico, in cui si colloca l'opera da realizzare, al fine di fornire l'esatta informazione in relazione alla sua ubicazione rispetto agli aspetti o elementi di rilievo paesaggistico.

(5) E' consigliabile allegare pieghevoli o documentazione del prodotto industriale o prefabbricato che si intende installare o utilizzare.

(6) Lo scopo di tale punto è quello di fornire, con buona approssimazione, l'informazione sugli eventuali effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera ed in particolare degli elementi o degli aspetti tutelati. Tale valutazione si ricava dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obiettivi della tutela. Al fine di orientare la compilazione di tale sezione si elencano qui di seguito alcune delle possibili modificazioni dell'immobile o dell'area tutelata:

- cromatismi dell'edificio; - rapporto vuoto/pieni; - sagoma; - volume; - aspetto architettonico; - copertura; - pubblici accessi, - impermeabilizzazione del terreno; - movimenti di terreno/sbancamenti; - realizzazione di infrastrutture accessorie; - aumento superficie coperta; - alterazione dello skyline (profilo dell'edificio o profilo dei crinali), - alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale); - interventi su elementi arborei e vegetazione;

(7) Qualificazione o identificazione degli elementi progettuali finalizzati a ridurre o migliorare l'impatto del bene tutelato sui caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.

(8) A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano tra le opere non valutabili mediante una documentazione semplificata le seguenti opere:

Nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ampliamenti volumetrici, modifiche alla sagoma del fabbricato ovvero all'ingombro plani-volumetrico, manufatti edilizi e corpi aggiuntivi comprese opere pertinenziali ( a titolo esemplificativo e non esaustivo: logge, porticati,tettoie,posti auto schermati), modifiche prospettiche anche con l'inserimento di nuovi elementi (balconi,finestre,porte-finestre,modifiche alla copertura,terrazze a tasca,ecc.), opere di sistemazione esterna (pavimentazioni, recinzioni,ecc.), strutture sportive pertinenziali e non, ecc.

(9) Per la compilazione di questo punto attenersi ai parametri per la lettura delle caratteristiche paesaggistiche, di cui alla nota esplicativa (2) del punto 3.1 lett. A) punto 1. del D.P.C.M. 12/12/2005.