

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

**PIANO ATTUATIVO - U.T.O.E a prevalente carattere residenziale di
Perignano-Casine-Spinelli**

ZONA "C" Comparto n°4

LOCALITA' PERIGNANO - COMUNE DI LARI

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Lari, individua in località Casine, un'area non edificata di trasformazione urbana, confinante a nord con un' area agricola infraurbana, a sud con l'edificato prospiciente la via Casine, a est con un'altra area di trasformazione soggetta a Piano di lottizzazione e a ovest con via Filippo Turati.



L' intervento è disciplinato dalla scheda norma: Zone "C" Aree di espansione a prevalente carattere residenziale, soggette a Piano di Lottizzazione, che pone gli obiettivi e le condizioni alla trasformabilità dell'intero comparto.

L' area è individuata catastalmente dal foglio n° 14, nel Comune di Lari (vedere Tav. 1 con estratto di mappa catastale).

Il Piano prevede il completamento urbanistico dell'area, posta tra l'edificato prospiciente via Casine, via Matteotti, via Turati e una viabilità di distribuzione e congiunzione delle due aree di trasformazione sottoposte a Piano di Lottizzazione.

Riportiamo di seguito parte del testo della scheda norma riferito all'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Perignano-Casine-Spinelli, che definisce gli *"Obiettivi qualitativi generali del progetto"*.

Art. 21a) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Perignano - Casine - Spinelli.

1. L'U.T.O.E. è costituita da due insediamenti, quello principale Perignano, sorto come nucleo originario alla fine dell'ottocento intorno alla nuova chiesa parrocchiale di S. Lucia lungo la Via Livornese per Ponsacco, e sviluppatosi in massima parte negli anni del dopoguerra, e l'altro Casine-Spinelli sviluppatosi principalmente nel dopoguerra lungo le strade di collegamento interno fra la Via Livornese e la strada per Lari. Fra i due centri esiste attualmente un'area agricola utilizzata in parte ad orti familiari ed in parte abbandonata e incolta.

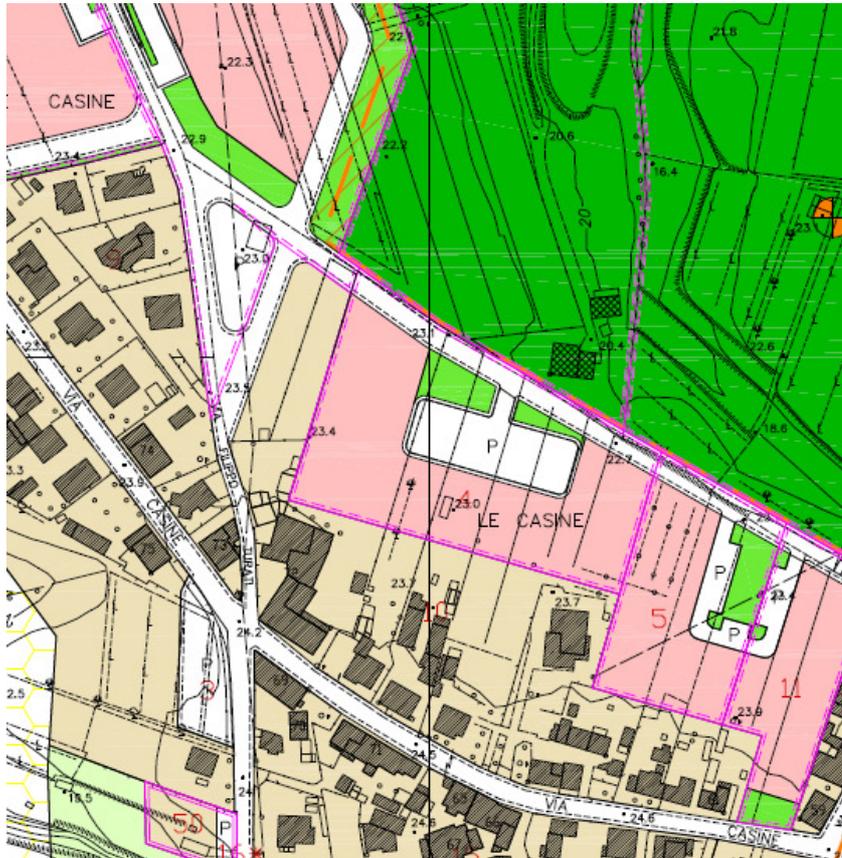
2. La definizione dell'U.T.O.E. tende ad unificare i nuclei di Perignano e Casine-Spinelli ricomprendendovi anche la suddetta area, attualmente definibile agricola infraurbana, attribuendole un ruolo di connessione fra i due insediamenti esistenti.

21-a)1. Prescrizioni urbanistiche.

2. In particolare la parte centrale dell'U.T.O.E. identificata come Ambito di connessione dovrà, attraverso interventi di carattere pubblico e privato favorire l'aggregazione dei due nuclei consolidati dell'U.T.O.E., Casine-Spinelli e Perignano.....

6. Le aree di nuova previsione poste fra via Casine e Spinelli dovranno essere connotate come nuovo nucleo urbano con una piazza centrale, così come già individuato nelle carte del presente R.U.: anche in questo caso le nuove potenzialità edificatorie circostanti dovranno essere distribuite e architettonicamente caratterizzate in modo da esaltare il ruolo degli spazi pubblici come luoghi di identità del quartiere.

7. I prospetti principali degli edifici dovranno essere rivolti verso le strade o spazi pubblici in modo che gli edifici posti lungo la viabilità pubblica costituiscano una quinta architettonica significativa caratterizzando le strade stesse.



Il Piano Attuativo proposto assume questi obiettivi come elementi guida del progetto planivolumetrico della nuova area di trasformazione, e definisce i rapporti planimetrici tra le aree con funzioni differenti, raccogliendo lo schema grafico della scheda-norma. Infatti, il Piano di Lottizzazione prevede tre ambiti suddivisi tra, l'area edificata per la residenza, la zona destinata alla viabilità e ai parcheggi pubblici e lo spazio relativo alla piazza ed al verde pubblico.

DIMENSIONAMENTI COME DA R.U.

L'indicazione dei parametri urbanistici di riferimento, evidenziati dalla Scheda Norma, si possono così riassumere:

- Area di intervento: S.T. 10313 mq;
- Superficie Fondiaria: 6540 mq;
- S.U.L. max ammissibile: 1753 mq (S.U.L./S.T.=17%);
- Superficie Coperta max: 1635 mq (R.C.=S.C./S.F.=25%);
- N° piani fuori terra residenza max 3;
- Superficie a verde pubblico min 578 mq;
- Superficie a parcheggio min 1515 mq;
- Strade 1680 mq.

La Scheda inoltre dà norme e prescrizioni riguardo:

Tipologie di Riferimento: prevalente carattere residenziale anche se assieme alle residenze vi è un diffuso sistema di attività commerciali e terziarie legate al settore dell'arredamento intrecciato con le funzioni residenziali, settore che trova il suo sviluppo più importante nella U.T.O.E. a prevalente carattere industriale e commerciale di Perignano, poco distante dal centro abitato.

ESTRATTO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO

DATI URBANISTICI

- ZONA PRG : ZONA "c" COMPARTO N°4 - AREE DI ESPANSIONE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE
- FUNZIONI PRINCIPALI: RESIDENZIALI
- AREA DI INTERVENTO: S.T. 10313 MQ
- SUPERFICIE FONDARIA: 6540 MQ
- SUL MAX AMMISSIBILE: 1753 MQ (S.U.L./S.T.)
- N° PIANI FUORI TERRA MAX 3
- SUPERFICIE COPERTA MAX MQ 1635 R.C.=25% (S.C./S.F.)
- SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO 578 MQ
- SUPERFICIE PER PARCHEGGI PUBBLICI 1515 MQ
- STRADE 1680 MQ



DIMENSIONAMENTI : Proposta di Variante

Il Piano di Lottizzazione proposto, pur seguendo le linee guida evidenziate dalla scheda norma, necessita per esigenze legate principalmente all'accessibilità al comparto stesso, alle aspettative dei numerosi proprietari, alla possibilità di servire le zone "B" poste sul retro e ad una miglior distribuzione delle tipologie abitative residenziali, di alcune variazioni dei parametri urbanistici, che si possono così riassumere:

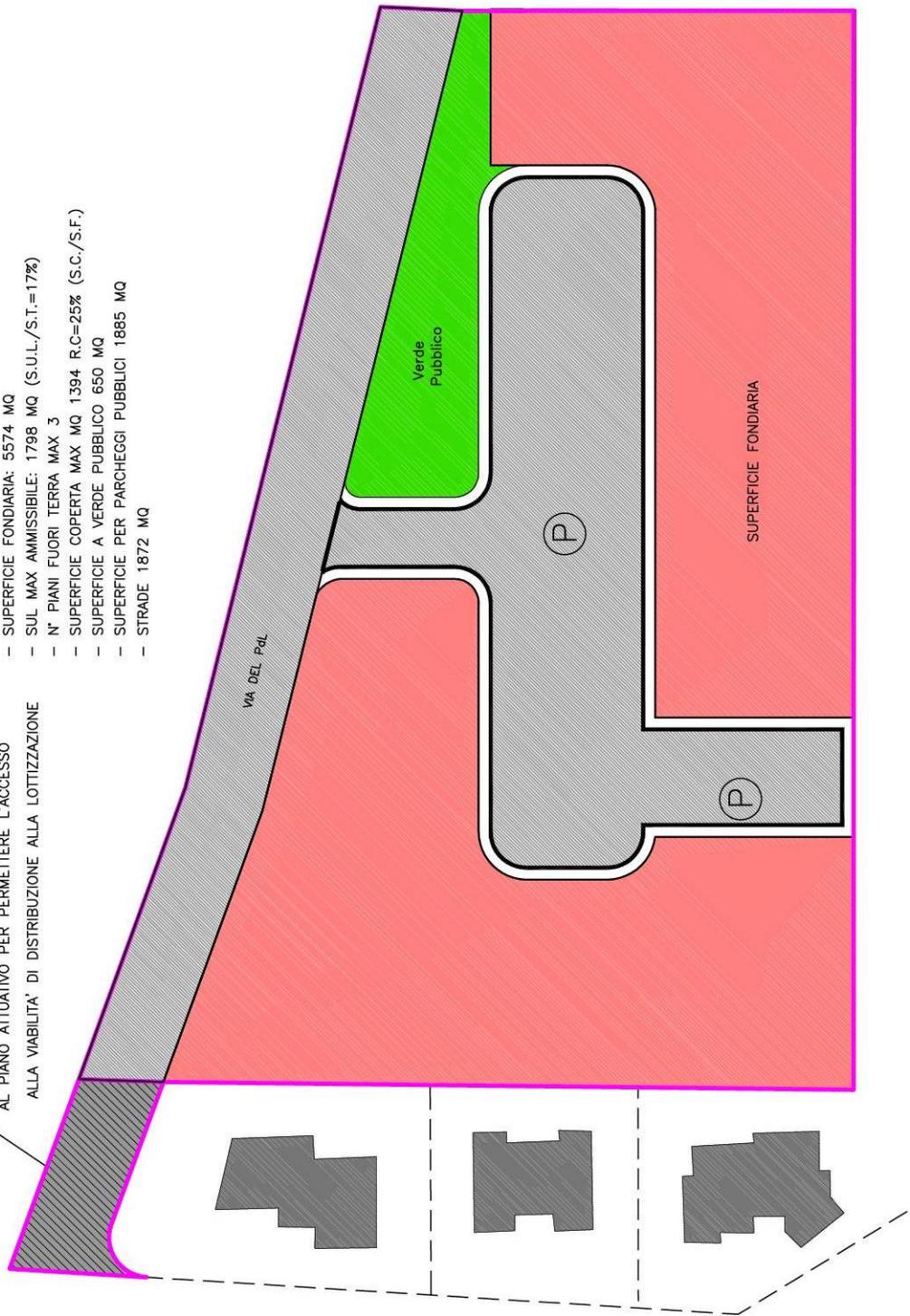
- Area di intervento: S.T. 10578 mq;
- Superficie Fondiaria: 5574 mq;
- S.U.L. max ammissibile: 1798 mq (S.U.L./S.T.=17%);
- Superficie Coperta max: 1394 mq (R.C.=S.C./S.F.=25%);
- N° piani fuori terra residenza max 3;
- Superficie a verde pubblico 650 mq;
- Superficie a parcheggio 1885 mq;
- Strade 1872 mq

PROPOSTA DI VARIANTE AL REG. URBANISTICO

DATI URBANISTICI

- ZONA PRG : ZONA "C" COMPARTO N°4 - AREE DI ESPANSIONE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE
- FUNZIONI PRINCIPALI: RESIDENZIALI
- AREA DI INTERVENTO: S.T. 10578 MQ
- SUPERFICIE FONDARIA: 5574 MQ
- SUL MAX AMMISSIBILE: 1798 MQ (S.U.L./S.T.=17%)
- N° PIANI FUORI TERRA MAX 3
- SUPERFICIE COPERTA MAX MQ 1394 R.C.=25% (S.C./S.F.)
- SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO 650 MQ
- SUPERFICIE PER PARCHEGGI PUBBLICI 1885 MQ
- STRADE 1872 MQ

AREA (MQ 265) DA INSERIRE NELLA VARIANTE
AL PIANO ATTUATIVO PER PERMETTERE L'ACCESSO
ALLA VIABILITA' DI DISTRIBUZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE



Descrizione dell'intervento

Come evidenziato dallo schema morfologico del Regolamento Urbanistico, il comparto prevede tre ambiti suddivisi tra, l'area edificata per la residenza, la zona destinata alla viabilità e ai parcheggi pubblici e lo spazio relativo alla piazza ed al verde pubblico.

L'accessibilità alla lottizzazione, può essere risolta aggiungendo alla superficie territoriale estrapolata dal R.U. un'area di circa mq 265 appartenente tra l'altro ad uno dei proprietari legittimi delle particelle di terreno che compongono l'intera area sottoposta a Piano Attuativo comparto n°4.

La percorribilità interna, avviene attraverso un breve tratto di strada carrabile a doppio senso di marcia ortogonale all'area adibita a parcheggi, che forma un incrocio in corrispondenza della viabilità principale a servizio delle due aree di trasformazione urbanistica.

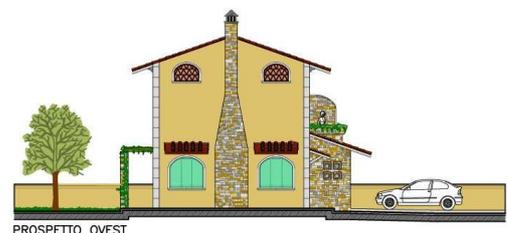
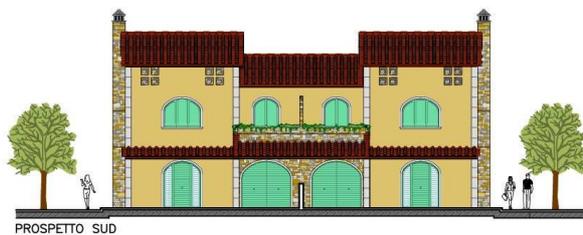
La suddetta viabilità, consente sia l'accessibilità alla zona residenziale, sia l'individuazione nel suo cammino, di un parcheggio pubblico anulare a servizio dell'area residenziale.

Infine la strada/parcheggio pubblico darà la possibilità di servire le zone "B" edificabili poste sul retro del comparto, che altrimenti risulterebbero prive di accessibilità.

L'edificato viene integrato con spazi organizzati a verde e connessi alla rete dei percorsi pedonali in corrispondenza dei filtri di verde protettivo: verde pubblico al margine nord, e piazza centrale pubblica.

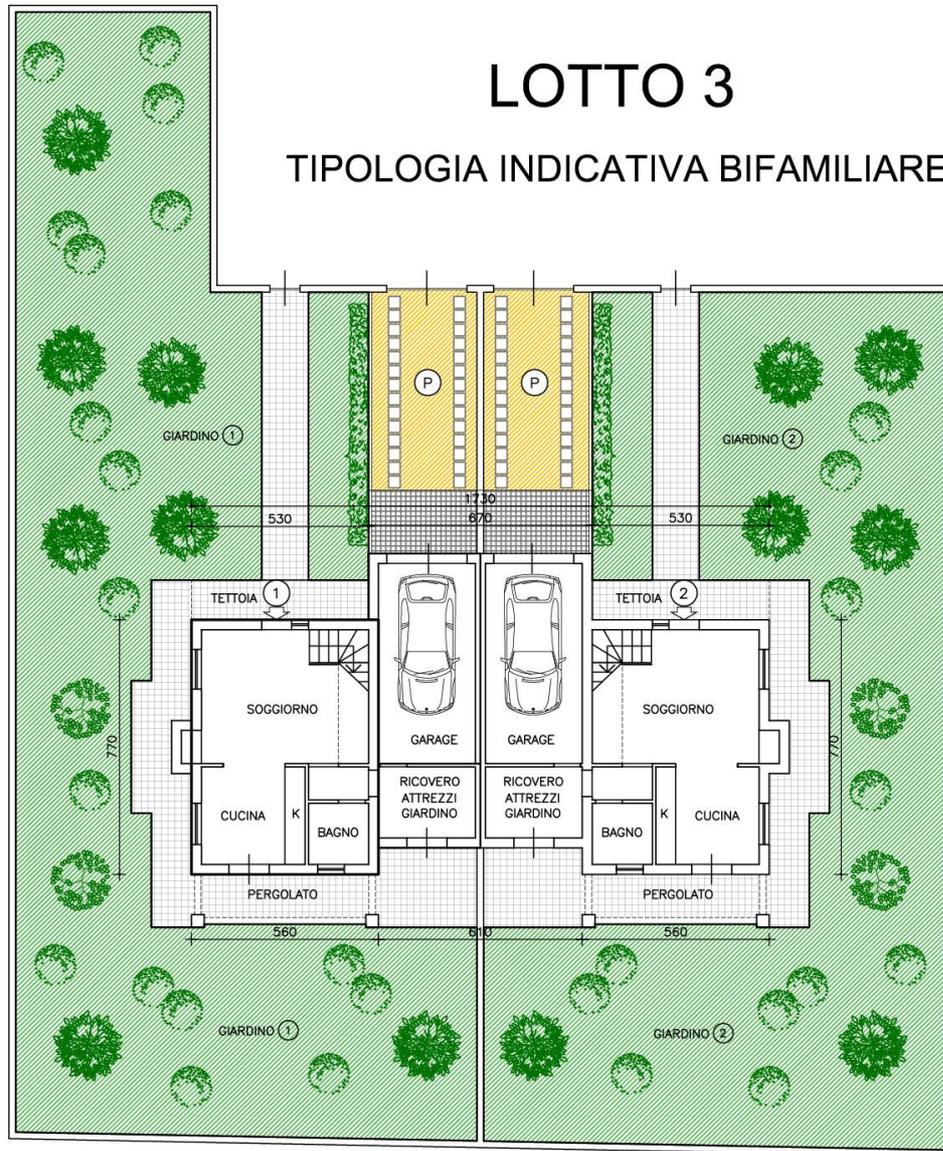
Il Piano Attuativo, prevede il completamento della via principale (via del P.d.L.), mediante la realizzazione di marciapiedi ed illuminazione pubblica, lungo tutto il fronte nord del comparto e la definizione di una fascia di verde pubblico, con la messa a dimora di essenze arboree autoctone, e completato con attrezzature per il gioco bambini e lo svago.

Le aree edificabili individuate dalla proposta progettuale, che si affacciano sullo spazio pubblico, si compongono di n° 17 unità abitative, definite da tipologie di massima prettamente bifamiliari circondate da resedi esclusivi.

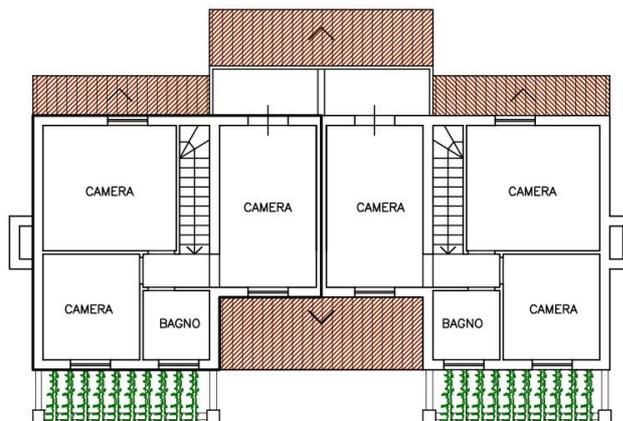


LOTTO 3

TIPOLOGIA INDICATIVA BIFAMILIARE

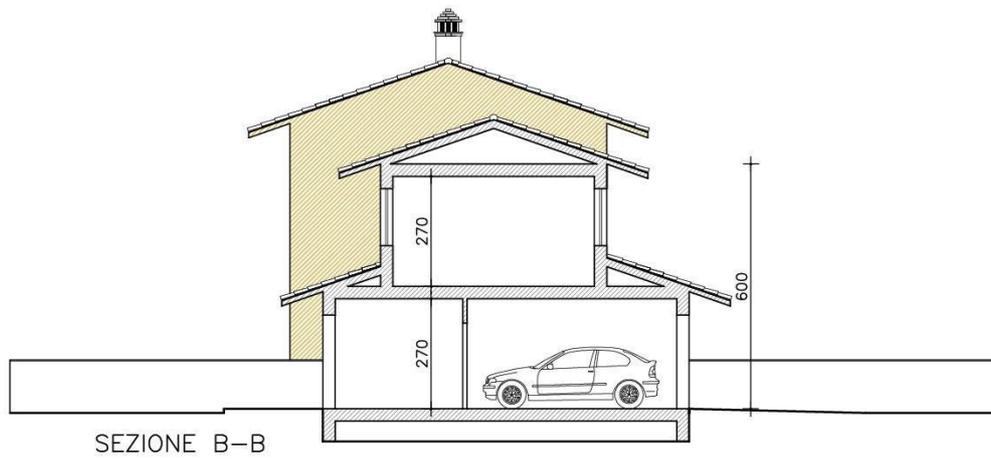
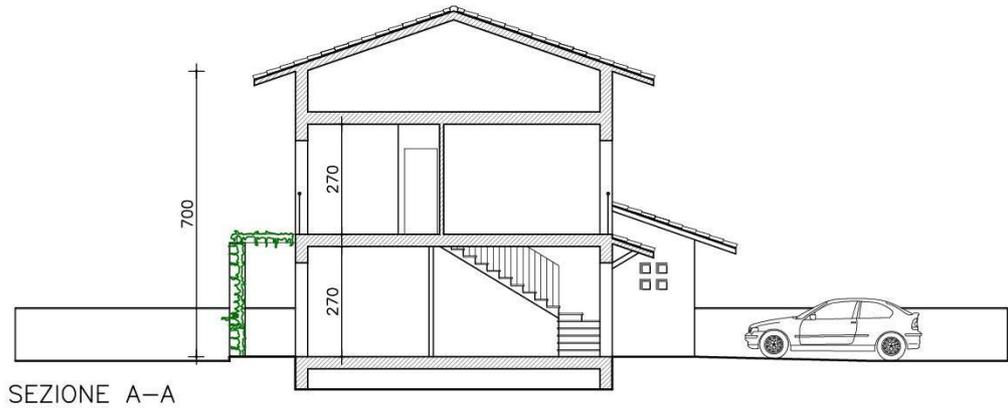


PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO

SEZIONI INDICATIVE DELLA TIPOLOGIA RESIDENZIALE BIFAMILIARE



Il Tecnico

Architetto Stefano Casali