

**ALLEGATO 1**



# **COMUNE DI PISA**

**SERVIZIO PIANIFICAZIONE**

**U.O.C. URBANISTICA**

**U.O.C. ESPROPRI**

## **P.E.E.P. 2003**

**Piano per l'Edilizia Economica e Popolare**

## **1° P.P.A.**

**I° Programma Pluriennale di Attuazione**

**Periodo 2003 – 2005**

**Il Dirigente  
Gabriele BERTI**



**Il Funzionario  
Carlo Alberto TOMEI**

**Pisa, novembre 2003**



**COMUNE DI PISA**  
**SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**  
**AMBIENTE PIANI E PROGRAMMI DI PROTEZIONE**

Tel: 050 910406  
Fax: 050 910456  
e-mail: a.deluca@comune.pisa.it

**URBANISTICA**

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

orario di apertura:  
martedì: 9.00 - 13.00  
giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 11 novembre 2003

Oggetto: Legge 18 aprile 1962 n. 167 – Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni – “PEEP 2003”.

Relazione

Il Comune di Pisa si dotò di “Piano di zona” per l’edilizia economica e popolare (PEEP) ai sensi della L. n. 167/62 adottato con delibera di C.C. n. 62 del 19.06.1964; piano che si articolava in 4 macrozone, Cisanello – Riglione Oratoio – CEP – Marina di Pisa.

Al tempo il piano è stato approvato dal Ministero LLPP con decreto n. 342 del 18.09.1964.

Il piano è divenuto inefficace, per decadenza, in data 18.09.1987.

Il Comune di Pisa si è poi dotato di un secondo “Piano di zona” per l’edilizia economica e popolare (PEEP) ai sensi della L. n. 167/62 secondo le procedure previste dalla legge; detto piano è stato adottato dal C.C. con delibera n. 136 del 07.10.1995 ed approvato con delibera di C.C. n. 60 del 29.05.1996 e n. 88 del 19.07.1996, piano che si articola, in origine, in 14 microzone poi ridotte a 9, a seguito di apposite varianti e dal Regolamento Urbanistico.

Queste otto aree hanno concluso l’iter e l’assegnazione e sono in fase di realizzazione, a diverso livello; la n. 11 di Via Norvegia, risulta in fase progettuale.

Il Comune di Pisa ha adottato il Regolamento Urbanistico con delibera di C.C. n. 49 del 27.07.2000 ed ha approvato lo stesso con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001.

Lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) individua già una sorta di PEEP nell’ambito delle aree di trasformazione secondo una formula mediante la quale il 50% della superficie lorda utile (SLU) viene destinata all’edilizia economica e popolare.

Le schede norma interessate dalla previsione PEEP risultano le seguenti:

Scheda norma	Localizzazione	Superficie Lorda Utile PEEP
PZ 7.3	Cisanello, Via Paradisa	3.000 mq
PZ 7.7	Cisanello, Via Puglia	2.400 mq
PZ 10.1	Porta a Lucca, ENEL	1.600 mq
PZ 13.1	Gagno, Via di Gagno	5.000 mq
PZ 18.2	Barbaricina, Via Caduti del Lavoro	3.250 mq
PZ 21.1	San Piero a Grado	2.300 mq
PZ 27.4	San Marco, Via F.lli Antoni	1.350 mq
PZ 30.1	Putignano, Via Pisacane	2.400 mq
	TOTALE	21.300 mq

Con una capacità insediativa complessiva di mq 21300 di superficie lorda utile (SLU) per circa 710 abitanti (21300/30) insediabili (per 240 alloggi circa).

Oltre alle previsioni comprese nelle schede si include nel "PEEP 2003" le aree di Via Consani e Via di Gello ambedue di proprietà comunale:

Q3d	Via Consani	superficie lorda utile	3450 mq
Q3e	Via di Gello	superficie lorda utile	1170 mq
		per complessivi	4620 mq

superficie espressa in SLU che apporta ulteriori 50 alloggi (circa) per ulteriori 150 abitanti insediabili.

Ambedue le aree (Via Consani e Via di Gello), in quanto urbanizzate, possono essere utilizzate mediante concessione diretta.

Il Regolamento Urbanistico prevede, fra il "PEEP '95 e PEEP 2003", 700 alloggi, pari al 38,7% di quelli previsti nel totale dal Regolamento Urbanistico vigente (totale n. 1808).

A questi si debbono aggiungere gli alloggi previsti nelle introdotte aree PEEP di Via Consani e Via di Gello che porta a complessivi 750 alloggi pari al 41,5% della previsione totale del Regolamento Urbanistico (n. 1808) (l'art. 3 della L. 167/62 stabilisce una dotazione minima di alloggi PEEP del 40% su base decennale).

Le 8 zone (PZ) soggette ad appositi piani attuativi già richiamate, hanno contenuti residenziali, di servizio, a standard oltre che di viabilità pubblica.

Di queste la n. 18.2, Barbaricina – Via Caduti del Lavoro, ha concluso il suo iter tecnico amministrativo con l'approvazione del Piano Attuativo da parte del C.C. (delibera n. 64 del CAT/ad

18.07.2003) in questo piano si ritrovano 3250 mq di superficie lorda utile per una superficie fondiaria di 5614,63 mq per 30 alloggi circa (n. 100 residenti circa).

L'altra è la n. 21.1, San Piero a Grado, ha anch'essa concluso l'iter tecnico amministrativo con l'approvazione del Piano Attuativo da parte del C.C. (delibera n. 88 del 10.10.2003), in questo piano si ritrovano 2300 mq di superficie lorda utile per una superficie fondiaria di 5184 mq per 21 alloggi circa (n. 70 residenti circa).

Tenuto conto che il Regolamento Urbanistico stabilisce i tempi operativi efficaci sulle aree oggetto di piano attuativo (schede norma di cui agli elaborati F1 ed F2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico), per un periodo di 5 anni dall'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico stesso (27 dicembre 2001), gli aventi diritto proprietari e/o aventi altro titolo sulle aree, con contenuti edificatori da attuare mediante piani attuativi, di cui alle schede comprese nei richiamati elaborati F1 ed F2, dovranno proporre in conformità a quanto prescritto dal Tit. 2 (art. 2.1.1 – 2.1.2 e 2.1.3) idonei "piani" nel rispetto delle schede stesse, al fine di ritrovarvi i contenuti qualitativi e quantitativi e le prescrizioni destinati all'edilizia economica e popolare (PEEP), da assegnare agli aventi diritto nel 2° PPA.

Pertanto l'inadempienza determinerà l'intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale con l'acquisizione, mediante esproprio, delle aree destinate al PEEP ritrovandole e definendole nell'ambito delle schede stesse.

### Verifica degli standard

I contenuti dei piani attuativi comprendono aree a standard eccedenti quelle prescritte dal D.I. 1444/68, pertanto è verificata la condizione posta dalla L.R. n. 5/95 in quanto l'approvazione del PEEP non costituisce variante allo strumento urbanistico vigente e non comporta riduzione delle aree a standard; il "piano PEEP" (PZ) è di fatto già "contenuto" nel Regolamento Urbanistico stesso.

### Regolamento di assegnazione delle aree PEEP 2003

Con l'adozione del PEEP e del 1° PPA viene proposto l'apposito regolamento per l'assegnazione delle aree PEEP 2003 e del 1° PPA e successivi.

## 1° PPA

Con il riconoscimento dei “piani di zona” (n. 9) nelle ritrovate aree PEEP dei piani attuativi (schede n. 18.2 e n. 21.1) e dei contenuti delle altre sei schede ci si formalizza il PEEP 2003 ed il 1° PPA stesso.

Il 1° PPA viene costituito dalle aree PEEP comprese nelle citate schede 18.2 e 21.1; detti piani attuativi sono stati approvati dal Consiglio Comunale ed hanno un dimensionamento di 5550 mq di superficie lorda utile per n. 51 alloggi e 170 cittadini insediabili circa.

## Elaborati costitutivi

- Tavola in scala 1/10000 con l'individuazione del PEEP e del 1° PPA
- Piani parcellari (9)
- Regolamento di assegnazione delle aree
- Relazione, norme di attuazione, piani attuativi (2) e schede di trasformazione (6).

Non vengono prodotte apposite indagini geologico tecniche in quanto le previsioni urbanistiche sono già comprese nel Regolamento Urbanistico stesso e dette indagini hanno avuto già esito richiesto.

## Norme Tecniche di Attuazione

### Art. 1

Il “PEEP 2003” è relativo ai 9 piani di zona previsti nel Regolamento Urbanistico vigente (aree di trasformazione – scheda norma).

### Art. 2

Il PEEP si attua mediante lo strumento del P.P.A. e l'assegnazione delle aree agli aventi diritto secondo quanto stabilito con l'apposito regolamento.

### Art. 3

I limiti dimensionali del PEEP sono quelli definiti nelle tabelle delle schede norma relative e/o dei piani attuativi approvati.

Art. 4

L'edificazione dovrà seguire le prescrizioni e delimitazioni stabilite nei piani attuativi, ove sono collocati i piani PEEP.

Art. 5

L'urbanizzazione delle aree a standard, comuni, si dovrà attuare congiuntamente, nell'ambito della totalità di ciascun piano attuativo.

Art. 6

L'edificazione sulle aree PEEP di Via Consani e Via di Gello (ambidue a concessione diretta) è regolamentata dalle relative norme Q3d e Q3e (art. 1.2.2.6 e 1.2.2.7 delle NTA del Regolamento Urbanistico).

Art. 7

Trascorsi 5 anni dalla pubblicazione degli atti relativi al Regolamento Urbanistico (27.12.2001) e verificata l'inerzia delle Proprietà, l'Amministrazione Comunale procederà direttamente alla pianificazione nelle aree di trasformazione mediante apposito piano attuativo ed alla individuazione, esproprio ed assegnazione delle aree PEEP.

Il Responsabile del procedimento

*Carlo Alberto Tomei*



# **P.E.E.P. 2003**

**Piano per l'Edilizia Economica e Popolare**

## **1° P.P.A.**

**I° Programma Pluriennale di Attuazione  
Periodo 2003 – 2005**

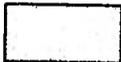
## RIEPILOGO SUPERFICI

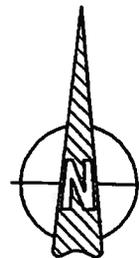
Superficie fondiaria: 14.116,00 mq  
 SLU a PEEP: 3.250,00 mq  
 SLU residenziale: 3.250,00 mq  
 Sup. max copribile:  $33\% \times 14.116,00 = 4.658,28$  mq

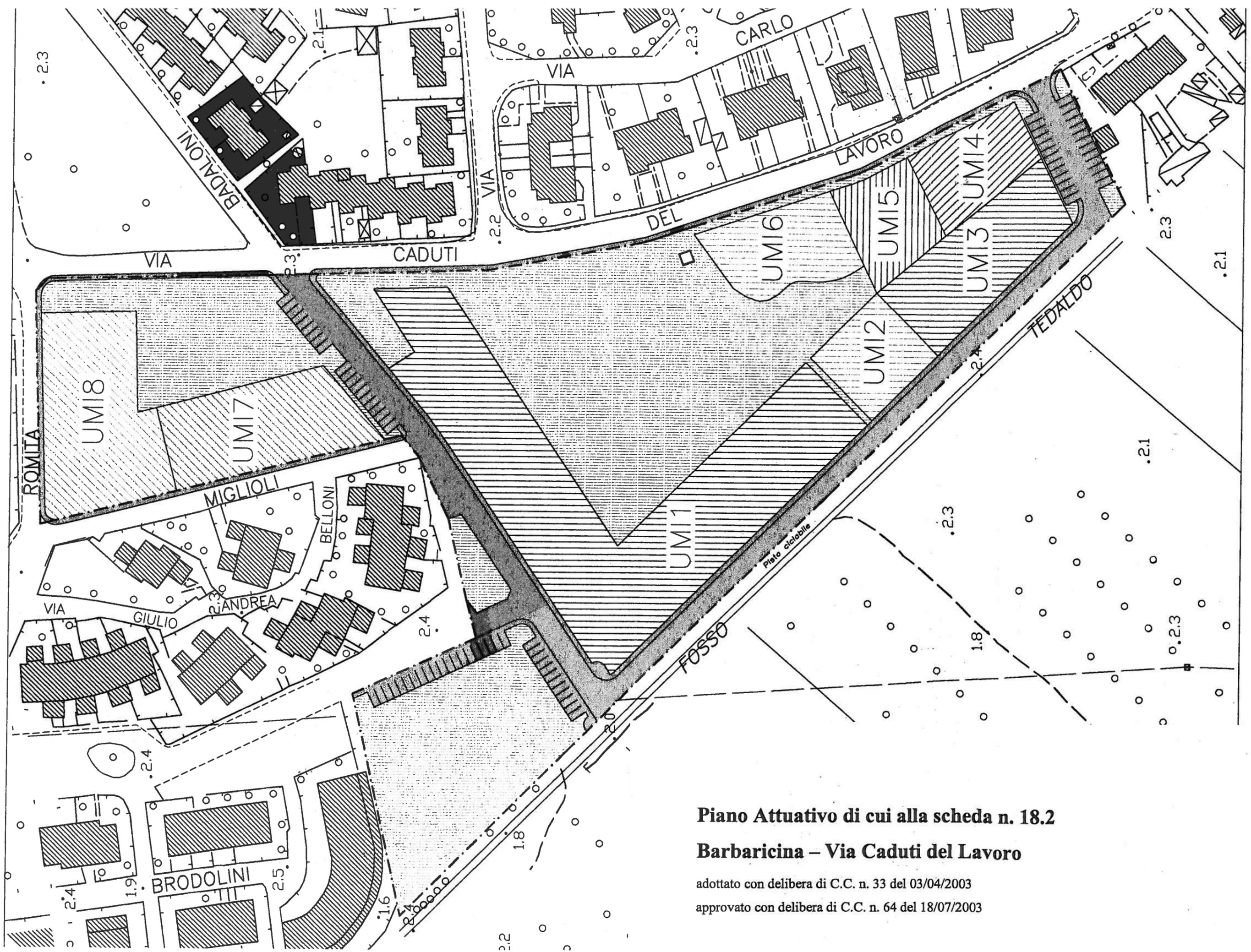
## INDIVIDUAZIONE UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI)

UMI	Destinazione d'uso	Sup. fondiaria (mq)	SLU max realizzabile (mq)	Sup. max copribile (mq)
UMI1 	PEEP	5.614,63	3.250,00	2.329,14
UMI2 	residenziale	778,34	258,00	184,91
UMI3 	residenziale	1.572,50	659,27	472,50
UMI4 	residenziale	786,25	329,63	236,25
UMI5 	residenziale	786,25	329,63	236,25
UMI6 	residenziale	1.027,00	330,00	236,51
UMI7 	residenziale	1.569,90	682,82	489,38
UMI8 	residenziale	1.981,13	660,65	473,34
TOTALI		14.116,00	6.500,00	4.658,28

### LEGENDA:

-  Perimetrazione comparto oggetto di Piano Attuativo mq 31.370
-  Verde pubblico, verde pubblico attrezzato e percorsi pedonali mq 12.645
-  Viabilità pubblica in progetto suddivisa in:
  - strade mq 1.764;
  - parcheggi pubblici e relativi spazi di manovra mq 1.720;
  - marciapiedi in fregio a viabilità esistente mq 905 di cui mq 545 esterni al comparto
-  Viabilità pubblica esistente all'interno del comparto oggetto di Piano Attuativo mq 765





**Piano Attuativo di cui alla scheda n. 18.2**

**Barbaricina – Via Caduti del Lavoro**

adottato con delibera di C.C. n. 33 del 03/04/2003

approvato con delibera di C.C. n. 64 del 18/07/2003

# CALCOLO RIPARTIZIONE STANDARDS AI SENSI DEL D. M. 1444 / 68 AREE RESIDENZIALI P. E. E. P.

**INDIVIDUAZIONE DELLE PERCENTUALI DI AREE PUBBLICHE RIPARTITE TRA  
AREE RESIDENZIALI E AREE SERVIZI SULLA BASE DEL D.M.1444/68**

Totale MQ . 7136

$$\text{SERVIZI} \quad \frac{\text{MQ } 1952}{\text{MQ } 7136} = 27,35\%$$

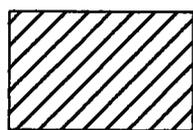
$$\text{RESIDENZA} \quad \frac{\text{MQ } 5184}{\text{MQ } 7136} = 72,65\%$$

**AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA MQ 22.237**  
 $22.237 \times 72,65\% = 16.156$  al 50% = MQ. 8078 **AREE PUBBLICHE DI COMPETENZA  
DEL P.E.E.P**

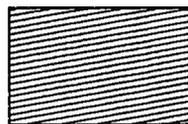
MQ. 8.078 di cui VERDE MQ. 4.720  
 PARCHEGGI MQ. 2.588  
 STRADE MQ. 770

**VERIFICA D.M. 1444/68**  
 $\text{mq } 4.302 \times 3.35 = \text{mc } 14.412 = 100 \text{ mc/Ab} = 144 \times 18 \text{ mq/Ab} = \text{MQ } 2.592 < \text{MQ } 8.078$

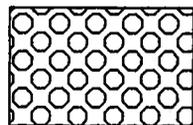
## LEGENDA



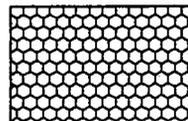
**RESIDENZA**  
 LOTTI P MQ 7.400  
 P.E.E.P



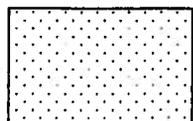
**PARCHEGGI**



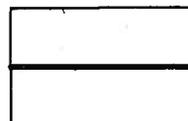
**AREA CENTRALE  
MISTA**



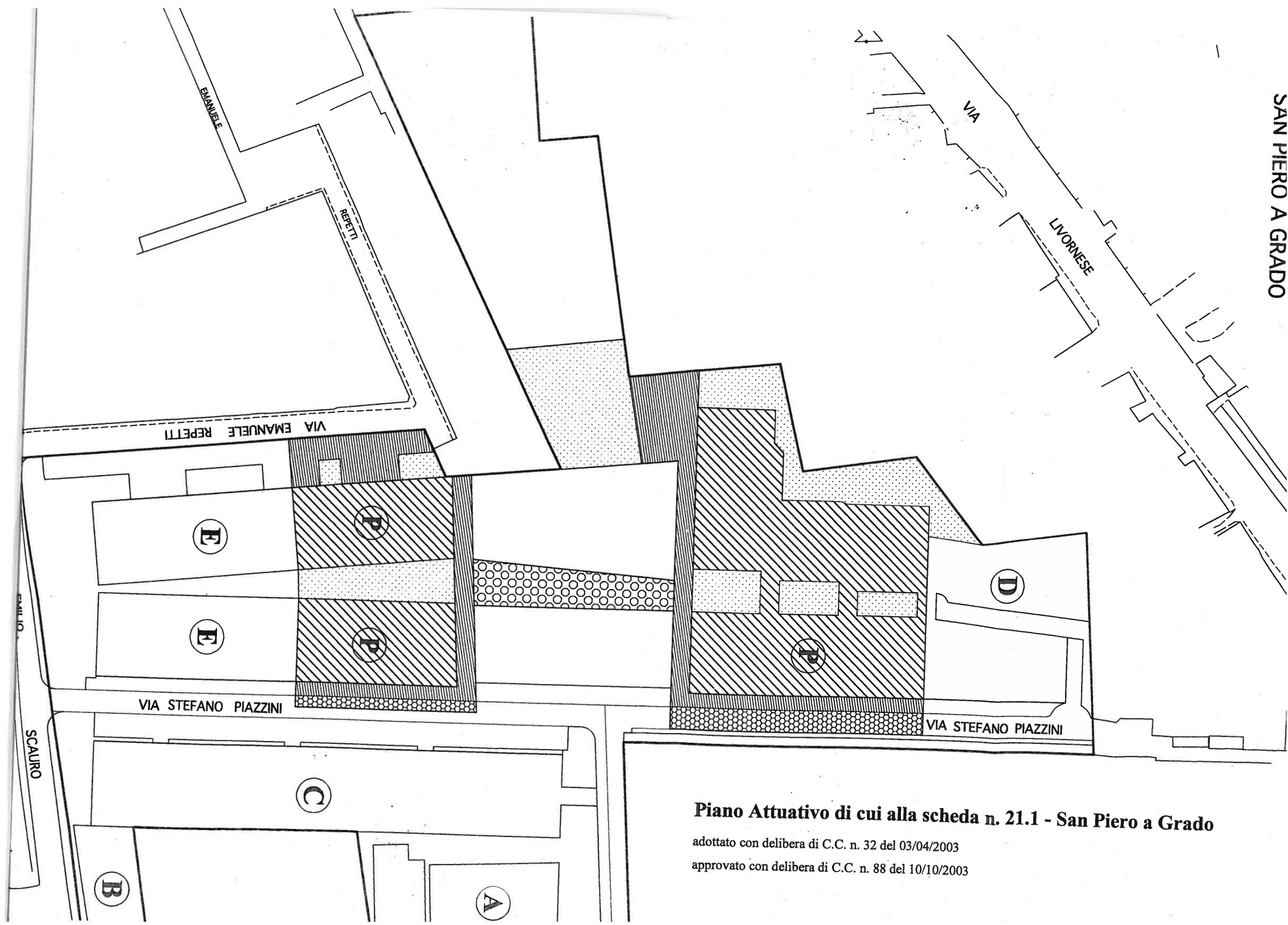
**STRADE**



**VERDE**



**CONFINE AREA**



**Piano Attuativo di cui alla scheda n. 21.1 - San Piero a Grado**

adottato con delibera di C.C. n. 32 del 03/04/2003

approvato con delibera di C.C. n. 88 del 10/10/2003

# **P.E.E.P. 2003**

**Piano per l'Edilizia Economica e Popolare**



**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>Scheda n° 7.3</b>	<b>CISANELLO - VIA PARADISA</b>
----------------------	---------------------------------

**D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA C**

**1 - DESCRIZIONE**

L'area oggetto di trasformazione è costituita da due aree agricole a cavallo della Via Paradisa. Tali aree sono quelle rimaste libere tra gli edifici esistenti e quelli in fase di ultimazione.

**2 - TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 24.380

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si propone di riordinare la maglia viaria esistente creando una nuova strada che si raccorda con Via Bargagna e Via Mangli. La Via Paradisa stretta e poco funzionale rimarrà di servizio all'edificato esistente.

I vuoti urbani che si sono formati a seguito degli interventi di questi ultimi anni hanno creato i presupposti per un completamento del tessuto residenziale esistente. La nuova edificazione proposta si articola sostanzialmente in due aree, tagliate dalla nuova viabilità, di cui una sul lato nord destinata a PEEP. Una serie di zone a verde daranno respiro all'area urbanizzata. Si propone anche il proseguimento della ex strada vicinale di Cariola con una nuova viabilità tale da raccordare il nuovo complesso edilizio con Via I. Bargagna.

**5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

Aree residenziali	%	Viabilità pubblica e parcheggi	%	Verde pubblico	%
mq. 11.810	100	mq. 7.000	56	mq. 5.570	44
Totale area residenziale privata mq. 11.810	48	Totale aree pubblica mq. 12.570		52	
<b>Totale sup. territoriale mq. 24.380</b>					<b>100</b>

**6 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

Il complesso edilizio si articola su due aree, una a nord di Via Paradisa e l'altra a sud con edifici a bassa densità. La parte compresa fra Via Paradisa e Via S. Pietro dovrà essere formata da una tipologia a schiera disposta lungo la viabilità principale, mentre l'altra a sud costituita da abitazioni bifamiliari o singole. La viabilità di accesso che collega Via Paradisa con Via Bargagna

deve seguire il segno della strada storica vicinale di cariola una cura particolare dovrà essere predisposta per la messa a dimora di piantumazione perimetrale delle aree lungo la viabilità pubblica.

Lato via Pungiluppo non sono ammesse immissioni viarie ma solo parcheggi e verde pubblico

## 7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,25 (slu/superficie territoriale)</b>
Area residenziale
Sf. Mq. 11.810
Rc. 30%
Sup. lorda utile max mq. 6.000 di cui il 50% da destinare a PEEP
Ifs. 0,50 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 2 piani + p.t a servizi (garage), con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max ml. 8,40
Tipologia: ville bifamiliari e singole villette a schiera

## 8 FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO-IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili

Questi terreni passano verso il basso a limi sabbiosi al di sotto dei quali si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è situato a profondità variabili tra circa 3,7 e -5,0 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda si trova generalmente poco al di sotto del p.c.

Nella zona sono possibili locali fenomeni di subsidenza legati agli emungimenti degli acquiferi superficiali e alla naturale costipazione dei terreni caricati dall'edificato.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La massima zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

### CLASSE DI FATTIBILITA'

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

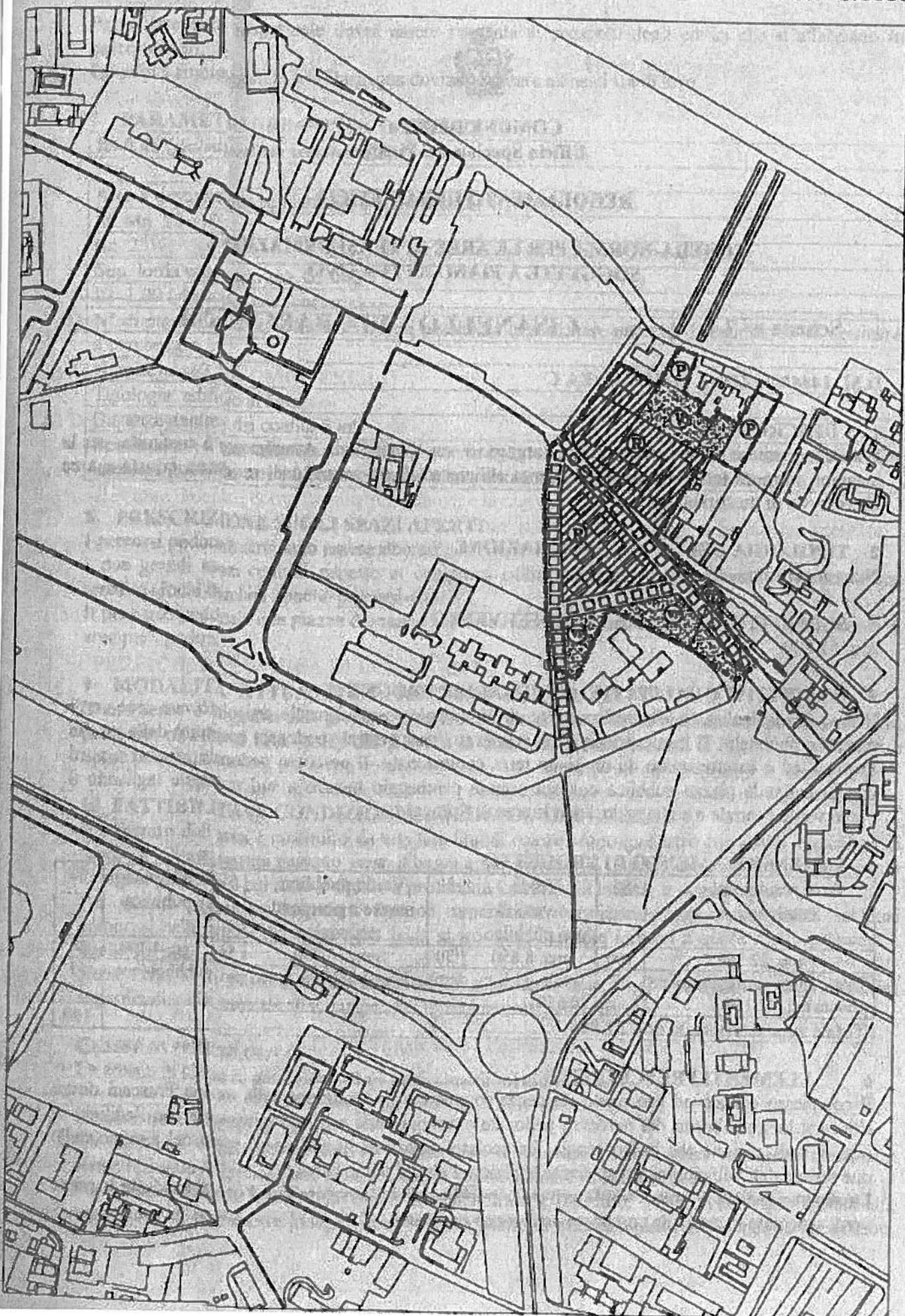
## 9 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

Il 50% delle previsioni residenziali è riservato ad edilizia residenziale pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare tali previsioni e le aree a standard ad esse riferite, da includere nel PEEP. Le aree destinate a PEEP dovranno essere cedute al Comune a prezzo convenzionato.

SCHEMA DISTRIBUTIVO

Scala 1:5000





COMUNE DI PISA  
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

scheda n. 7.7

CISANELLO – VIA PUGLIA

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA C

**1. DESCRIZIONE**

L'area indicata come oggetto dell'intervento è posta in una zona costituita da un tessuto residenziale scarsamente omogeneo formatosi in periodi diversi e da alcune strutture di interesse generale come il centro commerciale di Pisanova e la nuova sede provinciale dell'ACI.

L'area per la sua collocazione si configura come un vuoto urbano che non ha più un interesse agricolo e non presenta caratteri ambientali di particolare rilevanza.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

**3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 12.400

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si configura come un completamento del tessuto urbano esistente e coglie tale occasione per definire con una nuova viabilità l'isolato e incrementare la dotazione di standard con un'ampia zona di verde e con un parcheggio.

La tipologia edilizia prevista ripropone lungo la via Puglia e la nuova viabilità, per dare continuità e compattezza al tessuto dell'isolato, il modello dell'edificio esistente adiacente.

**5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenza	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi		Viabilità	%
mq. 6.200	100	mq 3.700	60	mq 1000	16	mq 1500	20
totale aree a destinazione privata mq.6.200	50	totale aree a destinazione pubblica mq. 6.200					50
<b>totale sup.territoriale mq. 12.400</b>							<b>100</b>

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

(invarianti di progetto)

Il 75% degli alloggi previsti dall'intervento, escluso garage, cantine, scale comuni, eventuali balconi, verande non può essere inferiore a mq.85 calpestabili.

L'andamento dei prospetti principali dell'edificio/i deve essere lineare e non presentare elementi fuori sagoma, è prescritto l'allineamento dell'edificio lungo la via Puglia con quello attiguo esistente

Sul prospetto principale, al p.t. non sono consentiti i locali ad uso garage, magazzino ripostiglio o simili.

Potranno essere previste attività commerciali e servizi di interesse pubblico solo al p.t. nella misura massima del 10% della superficie lorda utile.

## **7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

<b>Its 0,40 (slu/superficie territoriale)</b>
---

<b>Aree Residenziali (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti):</b>
Sf mq.6.200
Rc 25%
Sup. lorda utile max mq.4800 (di cui il 50% a Peep)
Ifs 0,80 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 4 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.12,50
Tipologia: case in linea
Distanze minime dai confini come da P.P.
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche come da P.P.
Destinazioni d'uso ammesse: residenza, commerciale al p.t. e servizi di interesse pubblico per una quota non superiore al 10% della slu

## **8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI**

La sistemazione dell'area a verde pubblico e privato deve essere realizzata con essenze arboree tipiche del luogo e nella misura della tabella A -3a

Le aree scoperte delle abitazioni non possono essere pavimentate per una superficie superiore al 30%. La pavimentazione del parcheggio deve essere fatta con materiali permeabili e in ogni caso sia per il parcheggio, sia per i percorsi pedonali e ciclabili pubblici e di uso pubblico, che per la pavimentazione delle aree di pertinenza delle abitazioni non è consentito l'utilizzo dell'asfalto.

Lungo la viabilità esistente e la nuova viabilità (sui due lati) devono essere messi a dimora filari di alberi.

## **9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è situato a profondità localizzabili intorno a -5 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda freatica superficiale si trova mediamente intorno -1,50 m dal p.c.

Nella zona sono possibili locali fenomeni di subsidenza legati agli emungimenti degli acquiferi superficiali e alla naturale costipazione dei terreni caricati dall'edificato.

### **CLASSE DI PERICOLOSITA'**

La zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

#### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

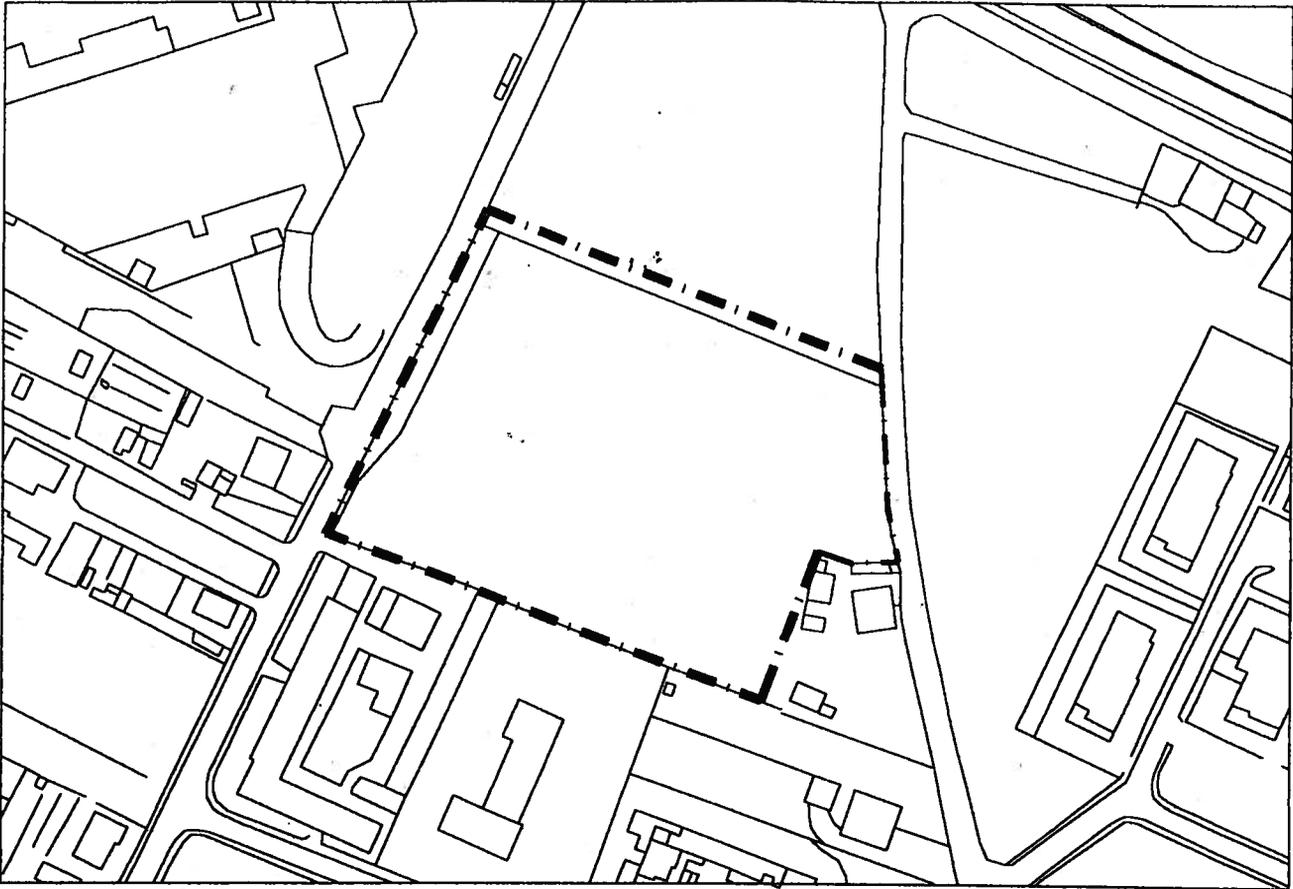
#### **10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

Il 50% delle previsioni residenziali è riservato ad edilizia residenziale pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare tali previsioni e le aree a standard ad esse riferite, da includere nel PEEP. Le aree destinate a PEEP dovranno essere cedute al Comune a prezzo convenzionato

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

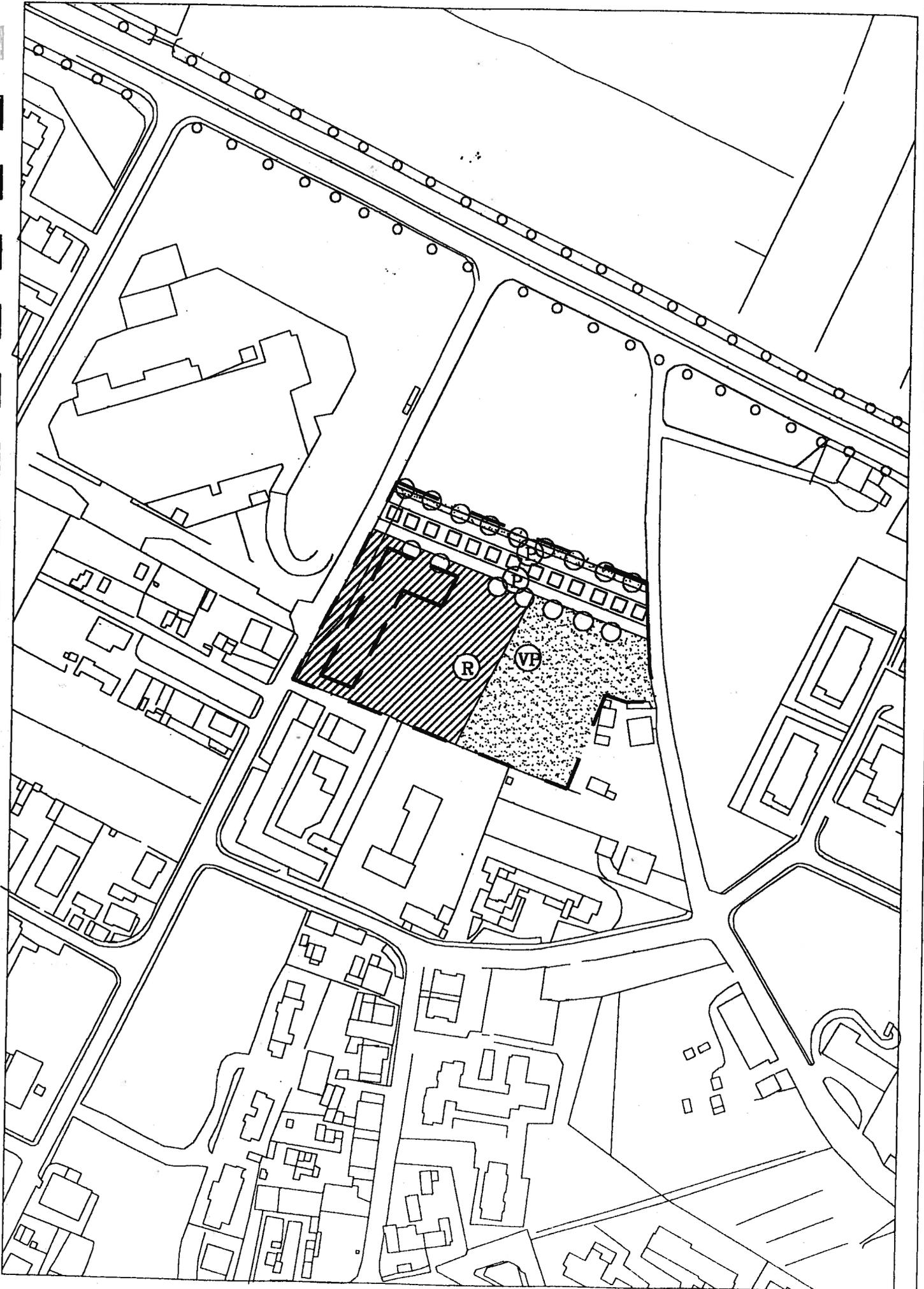
**Scala 1:2000**



**AREE A CESSIONE PUBBLICA**

**Scala 1:2000**







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n.10.1**

**P.TA A LUCCA - ENEL**

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B**

**1. DESCRIZIONE**

L'area in esame è posta a nord di via del Brennero e si affianca al margine est di via Firenze. Attualmente l'area, inserita in un contesto prevalentemente residenziale, è occupata da un insediamento dell' ENEL e - sul lato opposto - da un fabbricato sede di attività artigianali.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione urbanistica

**3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 8.180

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Il progetto intende riorganizzare una serie di spazi a ridosso di via del Brennero in modo da completare il disegno urbano attraverso l'inserimento di alcuni edifici residenziali, utilizzando le tipologie già presenti nel contesto. L'intervento nel contempo dovrà operare una ricucitura morfologica e funzionale del nuovo insediamento nei confronti del tessuto urbano esistente. Sono previsti, inoltre, spazi verdi attrezzati lungo via del Brennero, a protezione della residenza retrostante, con lo scopo di mitigare gli impatti ambientali e gli effetti acustici provocati dalla presenza di più arterie stradali convergenti nei pressi dell'area.

**5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenziale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	
mq. 4.090	100	mq 2.980	73	mq 1.110	27
totale aree a destinazione privata mq.4.090	50	totale aree a destinazione pubblica mq. 4090			50
<b>totale sup.territoriale mq. 8.180</b>					<b>100</b>

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

(invarianti di progetto)

Il verde pubblico dovrà essere previsto a filtro fra la via del Brennero e l'area oggetto dell'intervento secondo le modalità indicate dalle prescrizioni sugli spazi aperti.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,40 (slu/superficie territoriale)**

Aree Residenziali - Sf. mq.4090
Rc 20%
Sup. utile lorda max mq.3200 (di cui il 50% a Peep)
Ifs 0,80 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.9,50
Tipologia: mono-bifamiliare, schiera, in linea
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 10
Destinazioni d'uso: residenziale

## 8. PRESCRIZIONI DEL PIANO DEL VERDE

La zona a verde pubblico deve integrarsi con le aree a verde adiacenti con le quali si devono prevedere percorsi pedonali e ciclabili di collegamento.

L'area a verde pubblico deve prevedere sul lato confinante la S.S. del Brennero una fascia profonda 10 ml, piantumata con alberi ed arbusti nelle quantità e proporzioni della tab. A 4a -4b in modo da costituire un filtro vegetale nei confronti della S.S.; la restante parte del verde pubblico deve essere piantumata con alberi ed arbusti nelle quantità e proporzioni della tab. A 2a - 2b. Il filare di platani posto lungo la viabilità storica deve essere mantenuto e salvaguardato. Il parcheggio deve essere piantumato con vegetazione in continuità ed integrazione con le aree a verde pubblico.

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. I parametri geotecnici di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -3 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda è localizzato intorno a circa +1,5 m s.l.m. nel periodo estivo e circa +2 m s.l.m nel periodo primaverile (la quota del p.c. della zona è di circa 2,5 m s.l.m.). Questa porzione di territorio convoglia le acque piovane sul Fosso Marmigliaio che recapita nel Fosso Ozeretto che sfocia a sua volta nel Fiume Morto all'altezza di Madonna dell'Acqua, attraverso un percorso lungo e praticamente privo di pendenza. Dal suo ingresso nell'area urbana il Fosso Marmigliaio riceve anche le acque nere che gli giungono attraverso il "Fosso dei Sei Comuni" dalla zona di Cisanello - Pisanova, e dal centro storico.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**). Per il Fosso Marmigliaio è prevista una fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati (Vincoli e condizioni ambientali della UTOE n.10 - P.S.)

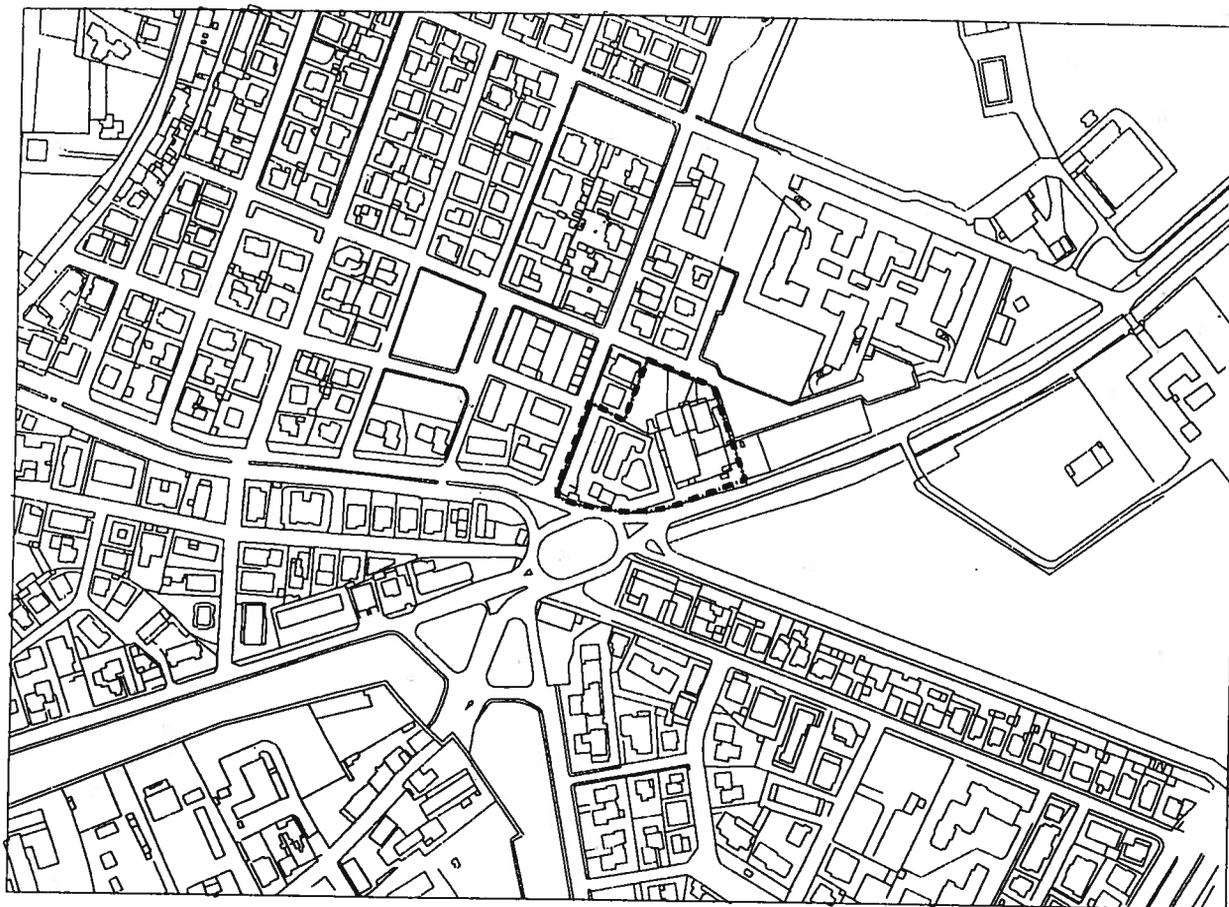
## **10. MODALITÀ ATTUATIVE**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

Il 50% delle previsioni residenziali è riservato ad edilizia residenziale pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare tali previsioni e le aree a standard ad esse riferite, da includere nel PEEP. Le aree destinate a PEEP dovranno essere cedute al Comune a prezzo convenzionato

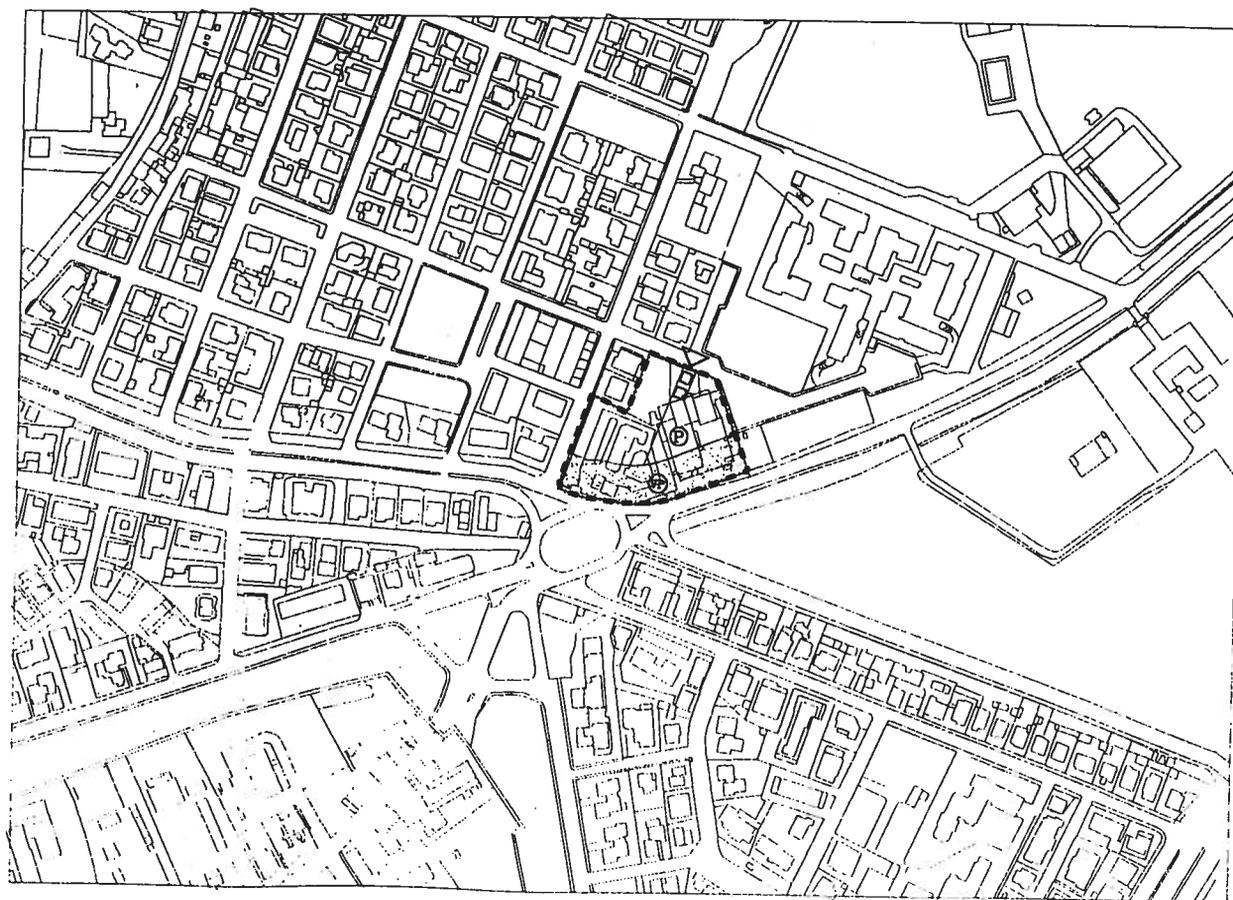
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

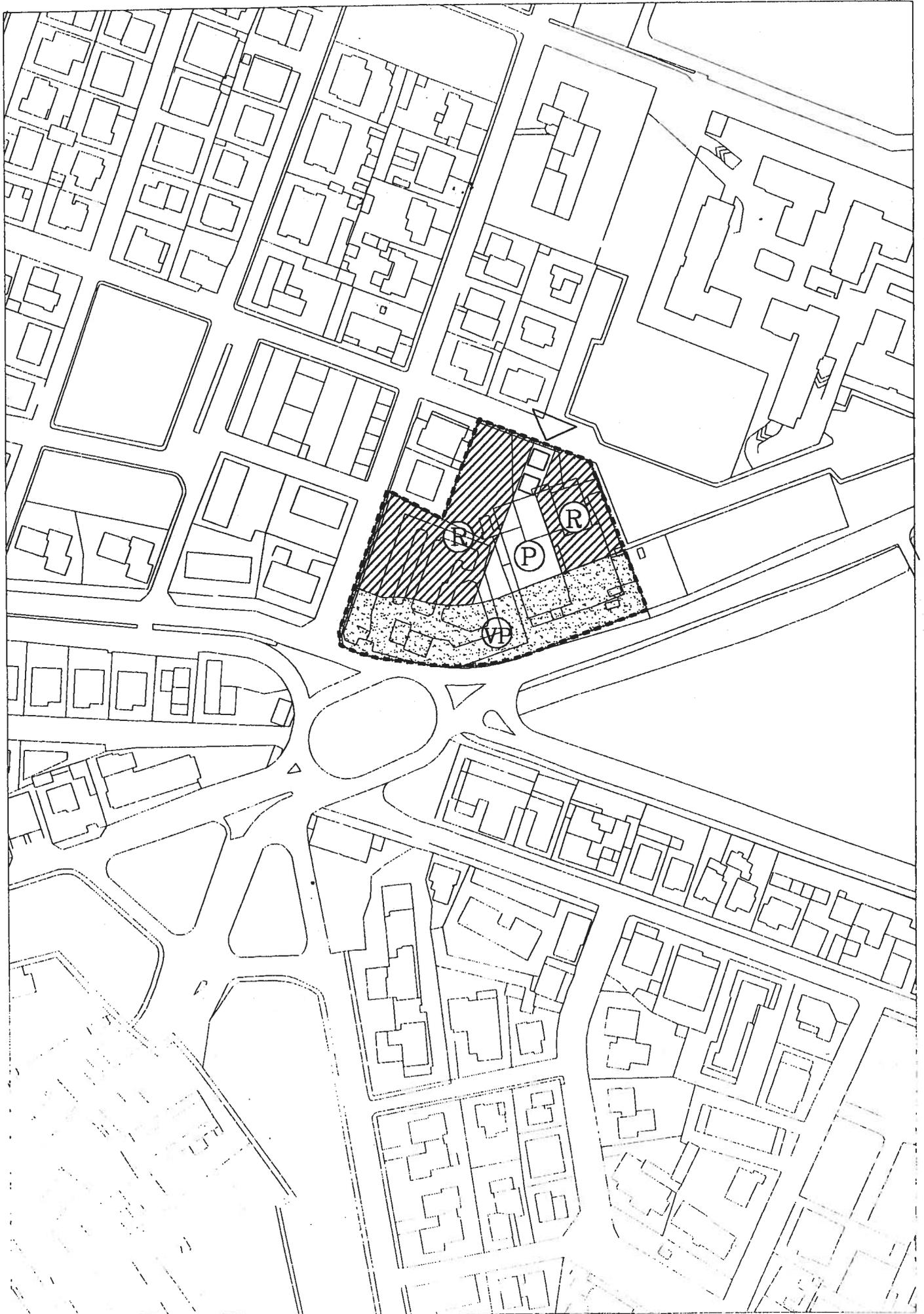
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







COMUNE DI PISA  
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

scheda n.13.1

GAGNO - VIA DI GAGNO

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

**1. DESCRIZIONE**

L'area oggetto dell'intervento si inserisce all'interno del sistema residenziale compreso tra via S.Jacopo, via di Gagno e la linea ferroviario Pi-Lu, a confine con l'area agricola a nord della città. La situazione di marginalità che caratterizza l'area risente principalmente della presenza di una maglia viaria priva di un disegno concluso nonché della mancanza di uno schema organico della struttura urbana, scarsamente integrata rispetto al contesto circostante.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

**3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq.53.050\*

\*di cui:

- mq.1.170 (già di proprietà pubblica che non concorrono agli indici di trasformazione)
- mq.51.880 Superficie territoriale dell'intervento

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Il progetto ha tra i suoi obiettivi quello di razionalizzare la rete viaria e nel contempo ridefinire un margine dell'edificato urbano, curando in particolare i rapporti con le aree agricole circostanti. A tal fine andranno organizzati spazi a verde pubblico attrezzato lungo il confine con le aree agricole. La viabilità di progetto dovrà quindi relazionarsi al sistema viario esistente ed articolarsi in modo tale da ridisegnare gli spazi aperti destinando a verde pubblico attrezzato sia la parte centrale dell'area d'intervento sia la parte terminale verso la ferrovia, alternandosi così alla residenza e nel contempo dare accesso ai parcheggi.

Dovranno essere previsti inoltre degli spazi interni alle aree residenziali da attrezzare con percorsi pedonali e ciclabili di connessione con il verde pubblico posto sul lato est, a confine con un percorso esistente.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenziale	%	Artigianale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%	Viabilità	%
mq 17.600	68	mq 8.340	32	mq 18.790	74	mq 3.300	13	mq 3.300	13
totale aree a destinazione privata mq.25.940			50	totale aree a destinazione pubblica mq.25.940				50	
totale sup.territoriale mq. 51.880									100

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

### (invarianti di progetto)

Le viabilità strutturanti dovranno rispettare il disegno proposto nello schema distributivo e ricucire la maglia viaria esistente.

Dovrà essere prevista una fascia a verde pubblico, a lato nord dell'area d'intervento, a confine con l'area agricola.

Tutta la viabilità esistente di accesso dalla via di Gagno all'area di intervento (scheda-norma) è pubblica

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,30 (slu/superficie territoriale)</b>
---

<b>Aree Residenziali (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti):</b>
--

Sf. mq.17600
--------------

Rc 30%
--------

Sup. utile lorda max mq.10.000 (di cui il 50% Peep) pari al 67% della slu complessiva
---

Ifs 0,40 (slu/superficie fondiaria)
-------------------------------------

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

H max ml.6,80
---------------

Tipologia: mono-bifamiliare
-----------------------------

Distanze minime dai confini ml.5
----------------------------------

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 10
---

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, servizi privati per una quota massima della slu di mq 250. Tra le destinazioni d'uso non sono ammesse in questa area le attrezzature commerciali superiori a mq 100.
---

<b>Aree Artigianali:</b>
--------------------------

Sf. mq.8.340
--------------

Rc 50%
--------

Sup. utile lorda max mq.5.000 pari al 33% della slu complessiva
---

Ifs 0,50 (slu/superficie fondiaria)
-------------------------------------

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

H max ml.7,00
---------------

Tipologia:
------------

Distanze minime dai confini ml.5
----------------------------------

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5
--

Destinazione d'uso ammessa: attività artigianali
--

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione dell'area a verde pubblico deve trovare continuità con la vegetazione esistente posta a nord lungo il canale di scolo integrandosi nel paesaggio con uso di specie autoctone o naturalizzate da scegliersi tra quelle già presenti nel territorio circostante. Devono essere previsti spazi per le attività ludiche in particolare nella zona centrale che deve acquisire un carattere di luogo sociale. In relazione ai parametri minimi di piantumazione sono previste densità di tipo rado (tab.A 2a-2b) per quanto riguarda l'area perimetrale e di tipo estensivo per l'area centrale (tab.A 1a-1b).

I percorsi ciclabili e pedonali devono essere piantumati con un doppio filare di alberi in modo da garantire la loro continuità visiva e funzionale. Tale sistemazione deve integrarsi con il verde privato adiacente.

I parcheggi a raso devono essere piantumati devono prevedere l'alberatura filo strada come prolungamento di quella prevista quella prevista, in filare doppio, lungo la nuova viabilità .

## **9 FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente costituiti da argille e limi di colore bruno-giallastro, con strati superficiali generalmente preconsolidati. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -5 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a +1 m s.l.m. (le quote del p.c. variano tra +2,0 a +2,5 m s.l.m.).

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno della Bonifica del F. Morto nel sottobacino a scolo naturale in cui le acque (meteoriche, reflue trattate e non) scorrono, attraverso un percorso lungo e praticamente privo di pendenza, nel F. Morto.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

## **10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

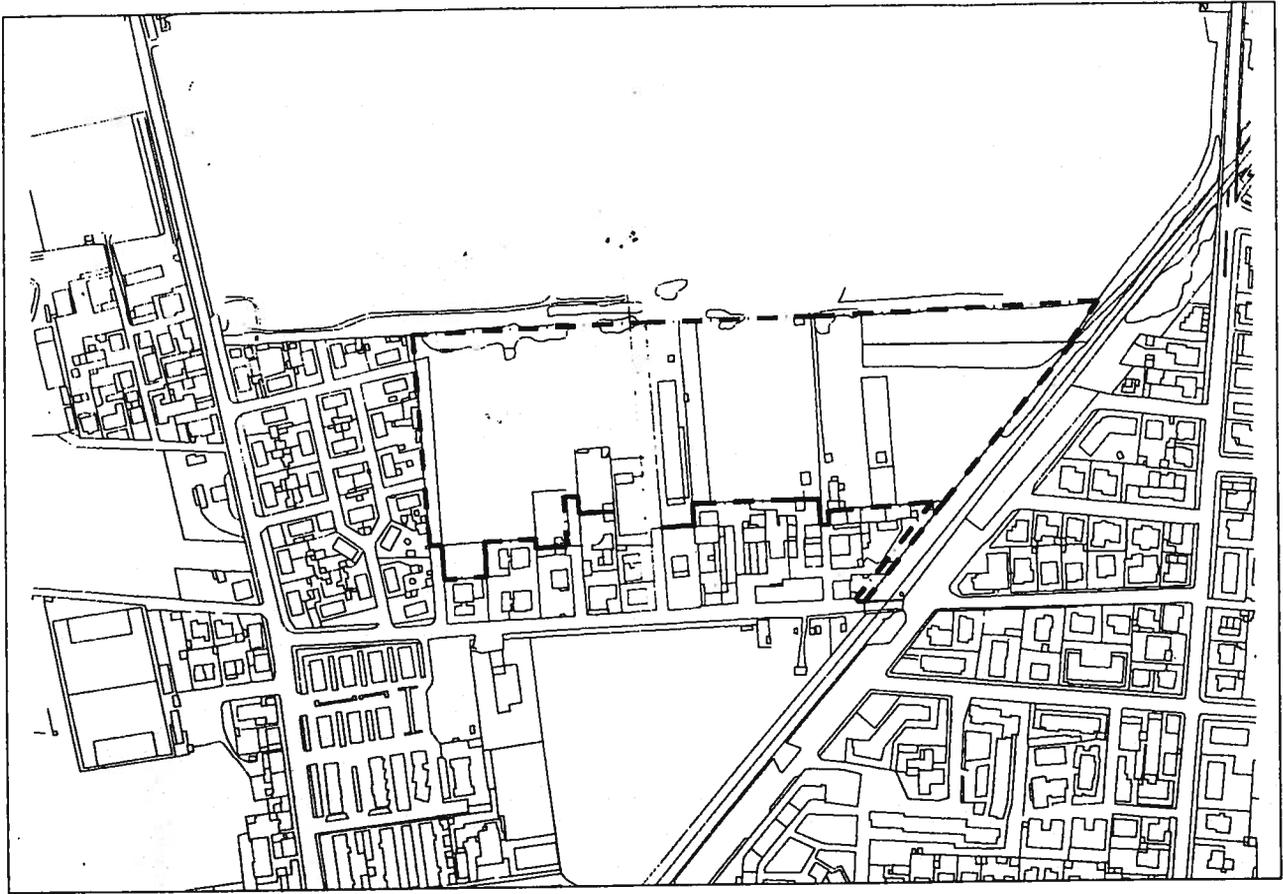
Il riparto in unità minime di intervento dovrà essere realizzato successivamente alla redazione del P.A. e comunque dovranno avere priorità nella realizzazione gli interventi nelle aree pubbliche.

L'intervento per il 50% è vincolato nella sua attuazione all'inserimento nel piano PEEP.

Tutta la viabilità esistente di accesso all'area della scheda norma deve essere di proprietà pubblica. Tale condizione e le relative modalità dovranno essere riportate nella specifica convenzione da redigere insieme al P.A.

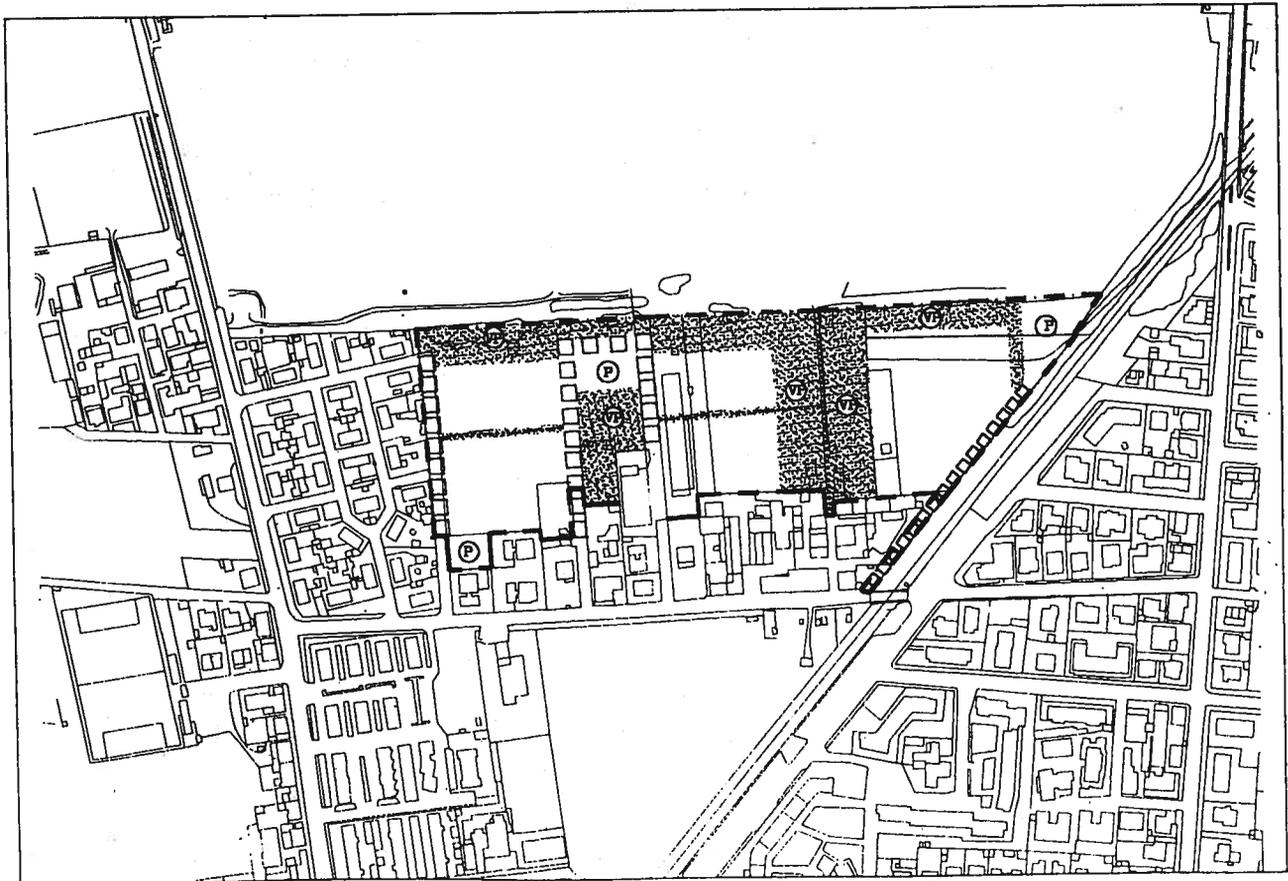
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
Ufficio Speciale del Piano

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n. 27.4**

**S. MARCO – VIA F.LLI ANTONI**

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C**

**1. DESCRIZIONE**

L'area indicata, prospiciente la via Fratelli Antoni, è la striscia centrale di un isolato costituito da edifici prevalentemente residenziali realizzati in periodi diversi e dai caratteri morfologici differenti, rivolti e disposti lungo la viabilità esistente.

Questa area da tempo per la sua collocazione pienamente urbana si presenta come un vuoto non più interessato all'uso agricolo; inoltre, nell'ambito del quartiere di S. Marco, questa area, adiacente alla via dell'Aeroporto, prossima a servizi pubblici come la circoscrizione e le scuole medie, non distante dai centri commerciali, si presta ad un intervento che serva a riqualificare l'intera zona.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

**3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 18.000

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si configura come un completamento del tessuto urbano esistente e coglie tale occasione per incrementare a fianco dei servizi pubblici esistenti la dotazione di standard con un'ampia zona di verde e con i parcheggi. La tipologia edilizia prevista è di case binate a schiera o in linea disposte sui bordi della fascia lasciando lo spazio centrale libero come un corridoio di verde che attraversa a partire da una nuova piazzetta adiacente la circoscrizione, prospiciente la via f.lli Antoni, tutto l'isolato e si collega all'ampia area verde che fa anche da filtro posta lungo la superstrada.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenza	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi		Viabilità	%
mq. 5.400	100	mq 9000	71	mq 1900	16	mq 1700	13
totale aree a destinazione privata mq.5.400	30	totale aree a destinazione pubblica mq. 12600					70
<b>totale sup.territoriale mq. 18000</b>							<b>100</b>

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

### (invarianti di progetto)

Il 75% degli alloggi previsti dall'intervento, escluso garage, cantine, scale comuni, eventuali balconi, verande non può essere inferiore a mq.85 calpestabili.

Gli edifici dovranno essere disposti sui due lati a filo marciapiede, mantenendo una fascia centrale di verde pubblico i prospetti su tale fascia dovranno avere il fronte principale, rispettare l'allineamento a terra e in gronda e mantenere la medesima altezza ed avere un andamento lineare privo di elementi sporgenti (fuori sagoma). La loro disposizione dovrà servire a mascherare i retri degli edifici posti lungo i lati esterni dell'isolato.

Sul prospetto principale, al p.t. non sono consentiti i locali ad uso garage, magazzino ripostiglio o simili.

Potranno essere previste attività commerciali (solo al p.t.) e direzionali e dovranno essere concentrate, in massima parte, nella zona prospiciente la nuova piazzetta a la via f.lli Antoni.

Gli accessi e i collegamenti interni esistenti, anche se privati, dalla via dell'Aeroporto e dalla via S. Bona dovranno essere ripresi e mantenuti come percorsi pedonali e ciclabili di uso pubblico.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,15 (slu/superficie territoriale)**

<b>Aree Residenziali: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)</b>
Sf mq.5400
Rc 30%
Sup. lorda utile max mq.2.700 (di cui il 50% Peep)
Ifs 0,50 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.9,50
Tipologia: case singole, binate, a schiera, in linea
Distanze minime dai confini come da P.P.
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche come da P.P.
Destinazioni d'uso ammesse: residenza, commerciale al p.t. e direzionale per una quota non superiore al 10% della slu

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione dell'area a verde pubblico e privato deve essere realizzata con essenze arboree tipiche del luogo e nella misura della tabella A - 3a Le aree scoperte delle abitazioni non possono essere pavimentate per una superficie superiore al 30%. La pavimentazione del parcheggio deve essere fatta con materiali permeabili e in ogni caso sia per il parcheggio, sia per la piazzetta, sia per i percorsi pedonali e ciclabili pubblici e di uso pubblico, che per la pavimentazione delle aree di pertinenza delle abitazioni non è consentito l'utilizzo dell'asfalto.

L'area a verde pubblico lungo la superstrada dovrà essere dotata di una fascia di filtro boscata e potrà avere dei movimenti di terra che ne favoriscano tale funzione.

Il corridoio di verde dovrà essere alberato lungo i suoi lati, e potrà essere attrezzato con spazi ricreativi e di gioco e per il tempo libero, non vi potranno essere invece localizzati e realizzati manufatti (chioschi edicole) anche provvisori.

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. I parametri geotecnici di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia. Al di sotto di questa stratigrafia superficiale si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto è localizzato a quote variabili da -4 a -7 m dal p.c. con

tendenza ad approfondire procedendo verso Nord. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda freatica superficiale si trova mediamente intorno a circa -1,50 m dal p.c.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno del Bacino di bonifica delle Venticinque nel sottobacino a scolo naturale il quale, raccoglie le acque provenienti dalla zona di Pisa ubicata a Sud della stazione (S. Giusto - S. Marco- Via Quarantola) nel "Colatore Sofina- S. Giusto", che circonda il lato Ovest e Nord-Ovest dell'aeroporto e confluisce nello "Scolo di Pisa" che sfocia a sua volta nel "Canale Nuovo dei Navicelli".

#### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

#### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

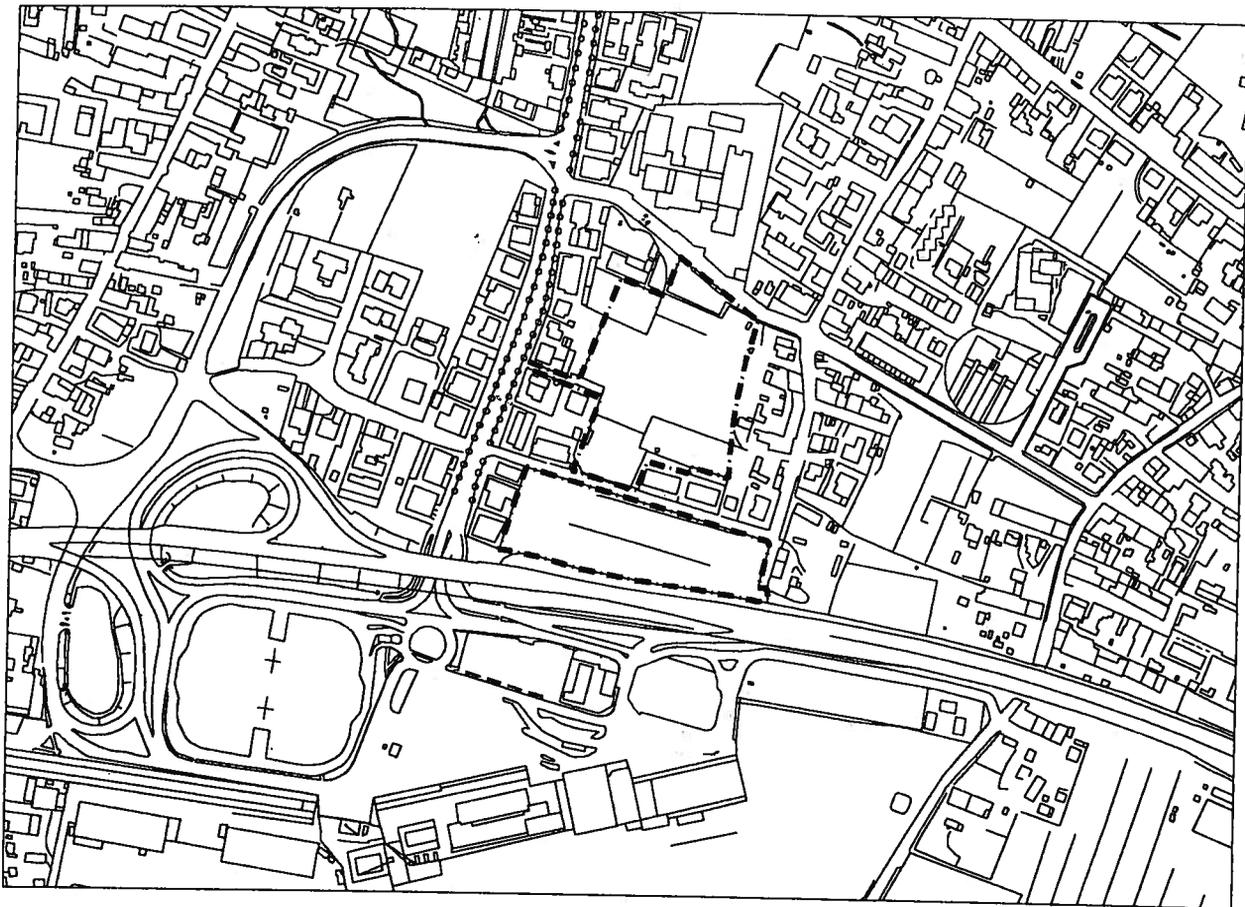
#### **11. MODALITÀ ATTUATIVE**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

Il 50% delle previsioni residenziali è riservato ad edilizia residenziale pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare tali previsioni e le aree a standard ad esse riferite, da includere nel PEEP. Le aree destinate a PEEP dovranno essere cedute al Comune a prezzo convenzionato

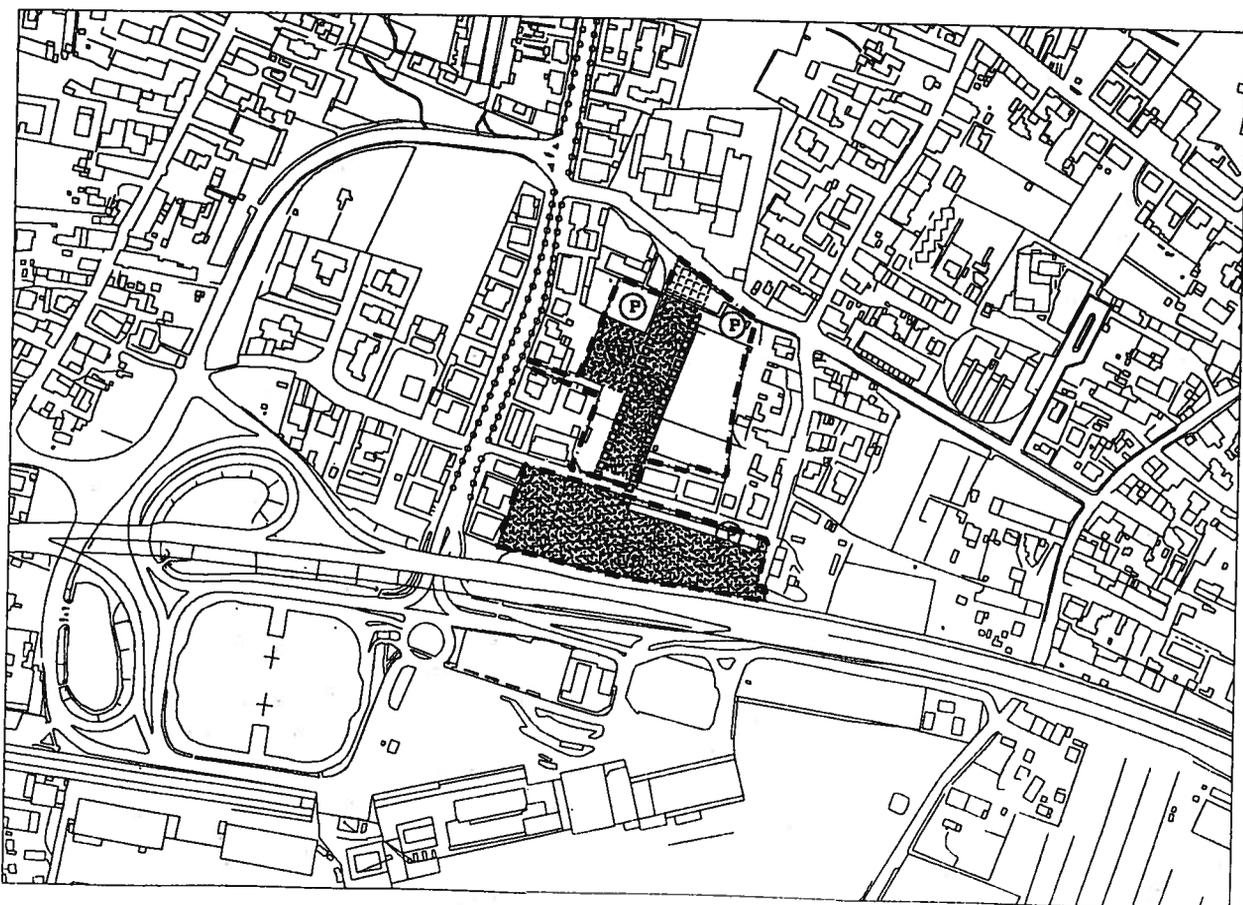
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

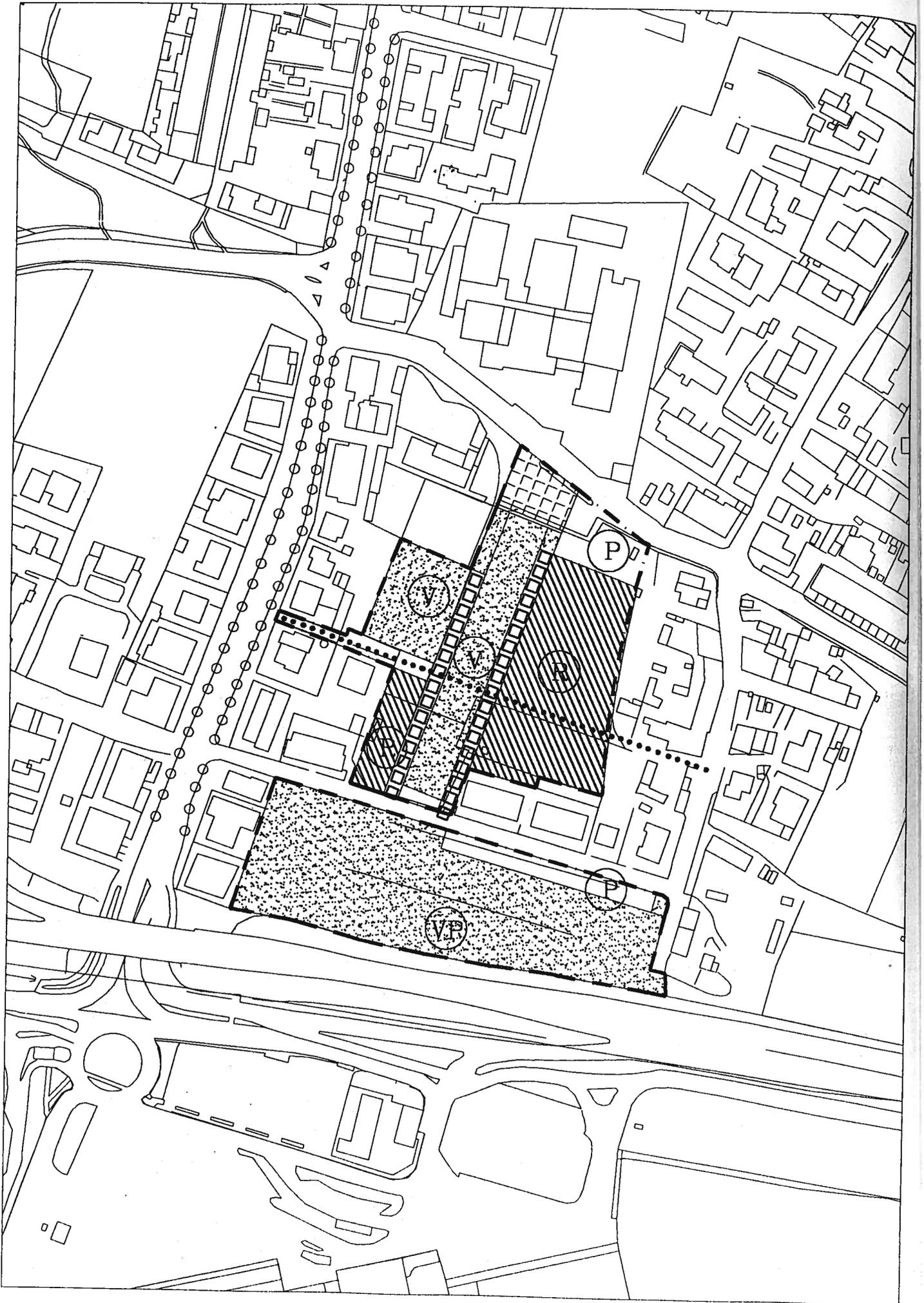
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n.30.1</b>	<b>PUTIGNANO – VIA PISACANE</b>
----------------------	---------------------------------

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C**

La porzione dell'area di intervento oggetto della destinazione d'uso residenziale, come da scheda grafica.

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F - PARCO**

La porzione d'area destinata a verde pubblico (orti sociali), come da scheda grafica.

**1. DESCRIZIONE**

L'area di intervento è posta nel cuore del centro abitato di S. Ermete tra la via di Putignano, via dell' Immaginetta e via Carlo Pisacane. Attualmente l'intera area risulta destinata marginalmente ad uso agricolo.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

**3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq.59.800

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento mira a ricucire il sistema dell'edificato di S. Ermete e nel contempo a realizzare una aggregazione di spazi urbani pubblici in modo da determinare un sistema di aree interconnesse tra loro.

Nella zona compresa tra il completamento residenziale e la ferrovia, destinata dal P.S. ad area di connessione, l'intervento si propone di realizzare a servizio del quartiere un'area per orti sociali.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree Residenziali	%	Verde pubblico* e piazze	%	Parcheggi	%	Viabilità	%
mq.12.000	100	mq. 43.600	91	1.000	2	mq.3.200	7
totale aree a destinazione privata mq.12.000	20	totale aree a destinazione pubblica mq. 47.800				80	
<b>totale sup. territoriale mq. 59.800</b>							<b>100</b>

\* di cui per orti sociali minimo il 70%

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

### (in varianti di progetto)

L'intervento prevede la realizzazione di uno spazio destinato a verde pubblico e piazza che dovranno essere strettamente connessi ed articolati attraverso alberature ed aree verdi in modo da risultare in continuità sia spaziale sia morfologica con l'area a verde pubblico già esistente posta sul lato est dell'area di intervento.

L'edificato dovrà rigorosamente prevedere elementi di recinzione realizzati con siepi armate, e la tipologia adottata dovrà rispecchiare il sistema dell'edificato esistente in modo tale da risultare una e propria ricucitura dell'intero sistema.

Le indicazioni della scheda grafica sono prescrittive (ubicazione della residenza, della piazza e del verde pubblico) in particolare l'area compresa tra il completamento residenziale e la ferrovia deve essere destinata per una quota non inferiore al 70% ad orti sociali e per la restante parte a verde pubblico.

## 9. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,08 (slu/superficie territoriale)</b>
---

<b>Area residenziale e servizi: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)</b>
--

Sf. mq.12000
--------------

Rc 20%
--------

Sup. utile lorda max - mq.4.800 (di cui il 50% Peep)
--

Ifs 0,40 (slu/superficie fondiaria)
-------------------------------------

n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
---

H max ml.6,80
---------------

Tipologia: mono-bifamiliare, schiera, a corte
---

Distanze minime dai confini ml.5
----------------------------------

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
---

Destinazioni d'uso ammesse: i servizi sono ammessi solo negli edifici posti sul fronte della piazza e sono consentite solo attività commerciali e artigianali compatibili con la residenza. Al p.1 di detti edifici è ammessa la residenza.
---

## 9 FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, le cui quote del p.c. variano tra +2,8 e +4,00 m s.l.m., è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi con intercalazioni argillose.

Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche (che possono contenere sottili intercalazioni di terreni più consistenti) il cui tetto nella zona ha una profondità localizzabile circa tra -5,00 m e -6,00 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno ad una quota variabile tra +1 e +2 m s.l.m.

L'area è inserita in un bacino di bonifica a scolo meccanico con sollevamento delle acque nel "Canale Nuovo dei Navicelli" all'Impianto Idrovoro dell'aeroporto.

## CLASSE DI PERICOLOSITÀ

L'area è inserita in classe di pericolosità 3a - pericolosità medio-bassa.

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva, secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

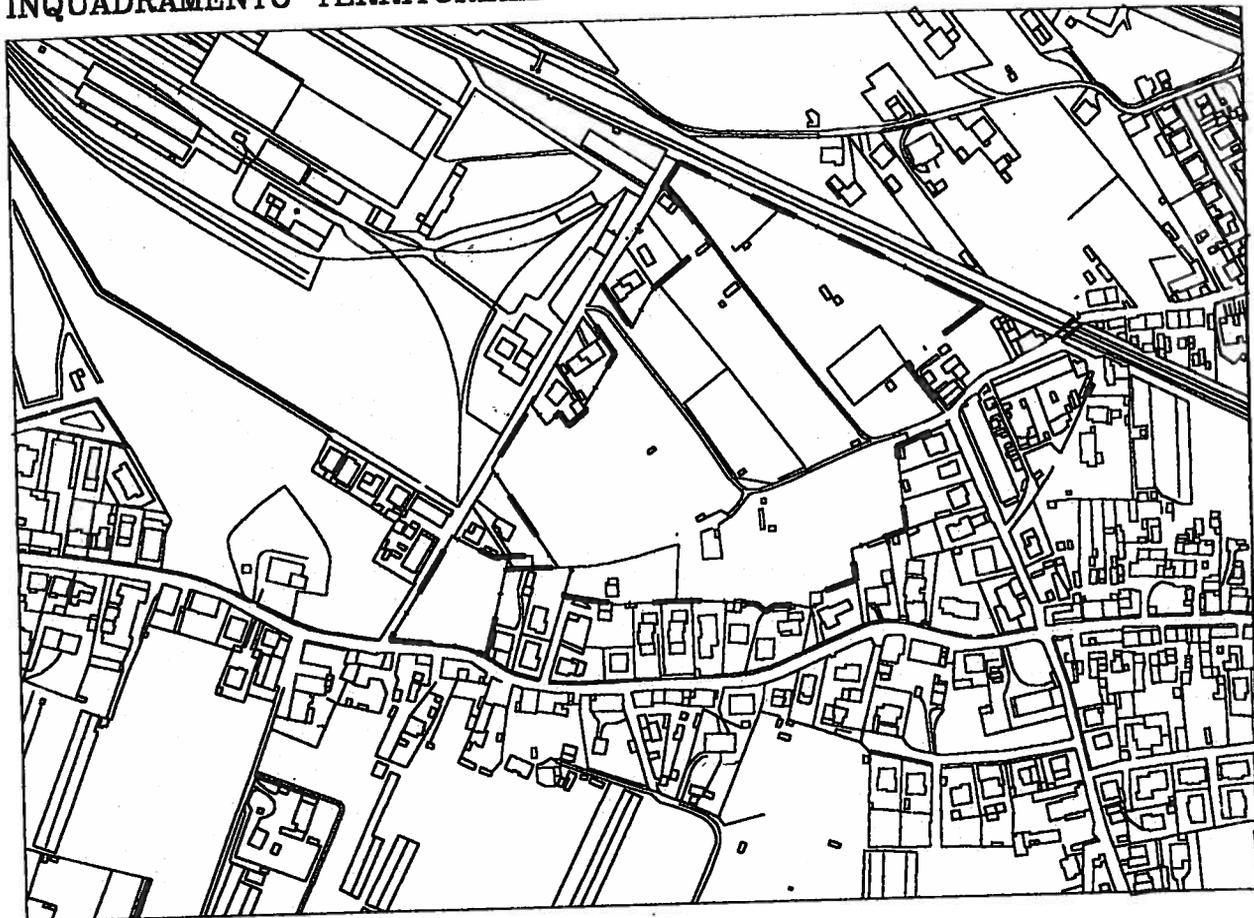
### **10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

Il 50% delle previsioni residenziali è riservato ad edilizia residenziale pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare tali previsioni e le aree a standard ad esse riferite, da includere nel PEEP. Le aree destinate a PEEP dovranno essere cedute al Comune a prezzo convenzionato.

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

**Scala 1:5000**



**AREE A CESSIONE PUBBLICA**

**Scala 1:5000**

