

COMUNE DI PISA



Nuovo insediamento residenziale in Pisa

Via Puglia

AREA DI TRASFORMAZIONE SOGGETTA A PIANO

ATTUATIVO (SCHEDA N°7.7)

**PIANO ATTUATIVO CON CONTESTAULE VARIANTE ALLA
SCHEDA NORMA 7.7 CISANELLO - VIA PUGLIA**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P.

Proprietà:
Bracaloni Fabio

Progettista:

arch. Scarpellini Alessandro - via del Borghetto n°23
tel.577018 fax.050/9711090

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1. FINALITA'

Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del Piano di Particolareggiato Convenzionato dell'area sita lungo la via Puglia (lotto retrostante la sede ACI del Comune di Pisa), per la realizzazione di due edifici per civile abitazione, di cui uno da destinare ad edilizia residenziale PEEP.

Art. 2. PROCEDURE D'INTERVENTO

L'intervento si attua attraverso uno strumento urbanistico attuativo ed in particolare con il Piano Particolareggiato Convenzionato, ai sensi della legge 1150/42 successivamente modificata ed integrata.

Art. 3. ELABORATI DEL PDL

Il PDL è composto dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa e norme tecniche d'attuazione;
- certificazione catastale;
- Indagine geo-tecnica;
- Valutazione effetti ambientali;
- Schema di convenzione;

oltre alle seguenti tavole:

- Tav.n.1: Rilievo fotografico;
- Tav.n.2: Estratto Catastale – Estratto di R.U.;
- Tav.n.3: Individuazione catastale – rilievo strumentale;

- **Tav.n.4:** Estratto aereofotogrammetrico – stato attuale;
- **Tav.n.5:** Estratto aereofotogrammetrico – stato trasformato;
- **Tav.n.6:** Dimensionamento e sistemazione aree;
- **Tav.n.7:** Aree di massimo ingombro - allineamenti;
- **Tav.n.8:** Planivolumetrico;
- **Tav.n.9:** Tipologia lotto “A” (PEEP) – piante p.t. e p.l.;
- **Tav.n.10:** Tipologia lotto “A” (PEEP) – piante secondo e piano terzo
- **Tav.n.11:** Tipologia lotto “A” (PEEP) – piante quarto e copertura
- **Tav.n.12:** Tipologia lotto “A” (PEEP) – profili;
- **Tav.n.13:** Tipologia lotto “A” (PEEP) – sezioni;
- **Tav.n.14:** Tipologia lotto “B” – piante p.t. e p.l.;
- **Tav.n.15:** Tipologia lotto “B” – piante piano secondo e piano terzo;
- **Tav.n.16:** Tipologia lotto “B” – piante piano quarto e copertura;
- **Tav.n.17:** Tipologia lotto “B” – profili;
- **Tav.n.18:** Tipologia lotto “B” – sezioni;
- **Tav.n.19:** opere di urbanizzazione: Fognatura Bianca;
- **Tav.n.20:** opere di urbanizzazione: Fognatura Nera;
- **Tav.n.21:** opere di urbanizzazione: Acquedotto - Gas;
- **Tav.n.22:** opere di urbanizzazione: Enel – Telecom

Art. 4. **FASI DEL PP**

Il piano attuativo è articolato nelle seguenti fasi:

- opere di urbanizzazione;
- interventi edificatori edilizi (sul mercato libero ed in ambito PEEP);

si ritiene non necessaria la determinazione di diverse UMI.

Art. 4. DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso proposte, compatibili con quelle ammesse sono esclusivamente di tipo residenziale, il tutto come parzialmente previsto dalla scheda norma area di trasformazione soggetta a piano attuativo (scheda norma n° 7.7);

Art. 5. INDICI URBANISTICI

Il PP nei limiti degli indici urbanistici di R.U. ridistribuisce la volumetria per lotti così come individuati nella Tav. n. 6;

Art. 6. MODALITA' DI INTERVENTO

La realizzazione del Piano Particolareggiato è subordinata alla presentazione dei singoli progetti in scala 1 : 100, i quali faranno riferimento alle tipologie e agli schemi planimetrici proposti, che comunque hanno carattere indicativo, lasciando al progettista la possibilità di modificarne i caratteri, pur rimanendo nei parametri prescritti e prescrittivi contenuti nelle NTA del PP;

In tale fase potranno eventualmente essere previsti o meno anche locali seminterrati, nel rispetto delle norme e regolamenti vigenti.

Aree Residenziali (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti):
Sf mq.5.389
Rc 25%
Sup. lorda utile max mq.4.311 (di cui il 50% a Peep)
Ifs 0,80 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 5 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.15,50
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

Art. 7. **DISTANZE E ALLINEAMENTI**

Per ogni costruzione è prevista una distanza minima di ml. 5,00 dai confini del lotto e dalla strada pubblica che nascerà ortogonalmente alla Via Puglia, con allineamento dei fabbricati obbligatorio sulla stessa Via Puglia, così come prescritto dalla scheda norma.

I fabbricati dovranno ricadere entro le sagome di massimo ingombro come indicato nella Tavola n. 6 del progetto di Piano Particolareggiato, fermo restando il rispetto degli allineamenti e del D.M. 1444/68 così come previsto nella tavola n. 2.

Art. 8. **MATERIALI**

I materiali da usarsi nelle costruzioni saranno omogenei; in particolare le murature perimetrali dovranno essere a

paramento esterno prevalentemente intonacato e tinteggiato con colori neutri, con eventuali inserimenti di mattone facciavista a discrezione del progettista;

- le coperture saranno a falde inclinate con pendenza massima del 33% con manto di copertura in cotto (coppi ed embrici o portoghesi) o a terrazza, con sovrastante impermeabilizzazione e pavimentazione;
- le gronde del tetto non potranno aggettare lateralmente più di cm. 30, e frontalmente non oltre cm. 100;
- i canali di gronda e i pluviali dovranno essere in rame;
- gli infissi esterni in legno muniti di avvolgibili per l'oscuramento;
- i colori saranno comunque concordati con gli uffici tecnici comunali.

Art. 9. **RECINZIONI**

Le recinzioni tra le proprietà dovranno essere in muratura intonacata o a vista con copertina in cotto o pietra naturale quale cardoso, travertino ed altri simili, con eventuali inserimenti di mattone faccia vista ed eventualmente ringhiere metalliche;

La loro altezza massima sarà pari a ml. 1.50, misurata dal piano marciapiede sul fronte strada.

Art. 10. **AREE VERDI**

Le aree a verde attrezzato dovranno essere allestite contemporaneamente alla realizzazione degli edifici, sarà prescritta la piantumazione di un albero di alto fusto nella misura di una unità ogni 100 mq. di aree a verde privato

Le essenze da impiegare saranno successivamente indicate in apposita tavola progettuale.

Art. 11. **NORME FINALI**

Per quanto non previsto esplicitamente nelle presenti norme si fa riferimento alla scheda norma n.7.7 Cisanello – Via Puglia, oltre alle N.T.A. del Nuovo Regolamento Urbanistico ed al vigente Regolamento Edilizio.

In merito alle norme di carattere igienico funzionale si fa riferimento alle norme regionali e nazionali che disciplinano la materia.

Pisa 10/02/2003

Il progettista

Arch. Alessandro Scaipellini

Art. 12 (aggiunto dall'Ufficio in sede istruttoria)

I progetti allegati alle concessioni dovranno essere corredati dalla documentazione e dalle dichiarazioni relative a quanto risulta nel documento redatto dall'Ufficio Valutazioni Ambientali in relazione al rispetto delle prescrizioni del R.U. circa i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale in caso di trasformazioni fisiche ed utilizzazioni del territorio (Capo 1.0.2 delle norme R.U.) e delle disposizioni dell'art. 5 comma 5 della L.R. 5/95, secondo periodo, con esclusione dell'aspetto idraulico, geologico e della mobilità.

La documentazione dovrà dare dimostrazione della complessiva sostenibilità dell'intervento e il progetto dovrà essere conforme a quanto risulterà da detta documentazione.

Nel progetto dovranno essere puntualmente indicate le opere e gli accorgimenti da mettere in atto per la mitigazione degli impatti da realizzare in ordine alle carenze rilevate nella colonna "Osservazioni" del documento dell'Ufficio Valutazioni Ambientali.

Il rilascio dell'abitabilità è subordinato alla realizzazione delle opere di mitigazione previste per la fase di esercizio in relazione a tutti i sistemi ambientali esaminati.

Art. 13 (aggiunto dalla 1° CCP in data 18.01.2005)

Le singole autorimesse sono asservite, con vincolo pertinenziale registrato e trascritto, ai singoli appartamenti. Copia degli atti dovrà essere depositata congiuntamente alla richiesta di abitabilità.