



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n. 7.7</b>	<b>CISANELLO – VIA PUGLIA</b>
----------------------	-------------------------------

**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	%	Parcheeggi		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 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.).

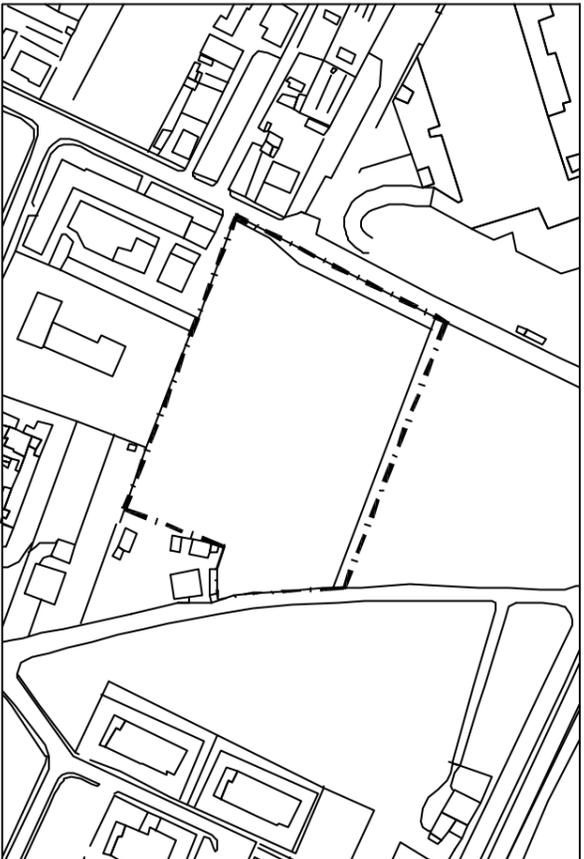
#### **10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

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

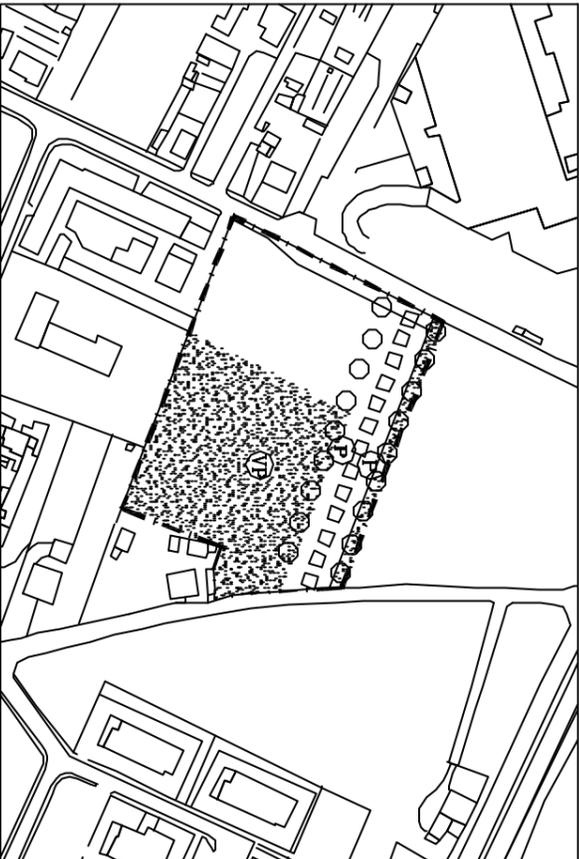
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:2000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:2000



SCHEMA DISTRIBUTIVO

Scala 1:2000

