

PIANO PARTICOLAREGGIATO SCHEDA NORMA 7.3 CISANELLO, VIA PARADISA



progetto:

Studio CARANI & PIERONI
Ingg. Associati

Via Cisanello 144-145
tel. 050.511111



Studio Arch. Alessandro SCARPELLINI

Via Del Borghetto n°23, Pisa
tel. 050.577018 - fax. 050.971100



committenti:

COOPER 2000 s.c.r.l.

FONDIARIA PARADISA s.r.l.

Sig. BRACALONI Carlo e altri

Sig. MARINAI Bruno, Carlo e altri

Sig.ra GRATTA Liana

Sig. SBRANA Alessandro

Relazione illustrativa

maggio 2005

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Proposta progettuale

La proposta planivolumetrica è stata progettata nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico in cui ricade l'appezzamento di terreno e cioè ai sensi della scheda-norma n°7.3 "Cisanello – Via Paradisa" nella quale è previsto l'utilizzo dell'area in parte a residenza e in parte a spazi pubblici (verde, viabilità e parcheggi), nel rispetto dei parametri planivolumetrici indicati, proponendo in variante alla stessa scheda norma, sia una diversa distribuzione tipologica della SLU disponibile dettata dalle esigenze della parte dedicata a PEEP sia una diversa altezza dei fabbricati in progetto, nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 1444/68. La proposta in variante, utile anche alla diminuzione del Rc che nonostante ciò rimane sempre sopra al dato di scheda norma, è resa possibile grazie anche ad un'attenta analisi dell'intorno dove si evidenziano corpi di fabbrica aventi un'altezza media stimata di circa 16,50 m.

La proposta progettuale si configura come completamento del tessuto urbano esistente e più precisamente prevede l'edificazione di una zona agricola inserita tra due porzioni della città quasi completamente edificate quali la via Paradisa e la via Pungilupo da una parte e la via Paradisa e la zona denominata "Isola Verde" dall'altra.

Il progetto prevede la realizzazione di più edifici ad uso residenziale, con tipologie diverse e più precisamente: di tipo condominiale in linea per quanto riguarda la porzione di terreno ubicata a Nord di Via Paradisa e destinata quasi esclusivamente ad edilizia residenziale convenzionata; di tipo in linea, a schiera, per la porzione di terreno ubicata a Sud della Via Paradisa e destinata completamente ad edilizia residenziale di tipo libero mercato.

Descrizione interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono suddivisi in n°10 Unità Minime d'Intervento e quindi subordinati a singole richieste di concessione, prevedono l'edificazione per complessivi 6.000 mq di SLU ripartiti al 50% tra residenziale libero mercato e PEEP.

A Nord di via Paradisa sono previsti edifici in linea per appartamenti articolati su quattro piani fuori terra e distribuiti sull'area conferendole la forma di piazza verde a corte aperta sul lato sud. Al piano terra è prevista la realizzazione di garages, nel rispetto della legge 122/89, di piccoli ripostigli e locali tecnici condominiali oltre che, in due soluzioni (U.M.I. 1 e 2), appartamenti con giardino di pertinenza. Ai piani superiori sono previste unità immobiliari ad uso residenziale di diversa quadratura servite, in una soluzione da un unico vano scale ed in altre (U.M.I. 1 e 2) da due vani per il collegamento verticale.

Gli edifici previsti nella zona a Sud di via Paradisa sono di varie tipologie, due schiere trifamiliari, una binata, due edifici in linea. Dalla disposizione planimetrica si evidenzia l'allineamento dei suddetti fabbricati sulle vie prospicienti l'area a Ovest e a Nord formando così una corte a verde di forma triangolare irregolare. Le due schiere e la binata hanno le singole unità immobiliari delle medesime forme e dimensioni e sono dislocate su tre piani fuori terra; il piano terra utilizzato a servizi, il piano primo utile come zona giorno e il secondo serve la zona notte. L'edificio in linea più grande posto nella U.M.I. 7 più a Sud ha la medesima forma e le stesse dimensioni dei due edifici

delle U.M.I. 1 e 2. Infine l'edificio in linea posto nell'area in angolo tra la via Paradisa e la ripristinata via Vicinale è composto da quattro unità immobiliari distribuite al piano terra e al primo e quattro garages al piano terra.

Descrizione Opere Pubbliche

Sulla porzione di terreno ubicata a Nord della via Paradisa, con accesso da Via Pungiluppo, saranno realizzati sia un parcheggio che uno spazio di Verde Pubblico. All'interno del verde pubblico saranno realizzati percorsi pedonali aventi orientamento Nord-Sud che collegheranno la suddetta via Pungiluppo direttamente alla via Paradisa e Est-Ovest che metteranno in comunicazione lo spazio a verde con il parcheggio attestato su via Pungiluppo. All'interno dell'area pubblica sarà previsto un impianto di illuminazione costituito da pali metallici con lampade all'estremità. Le suddivisioni dei percorsi saranno segnalate da una diversa pavimentazione dove, orientativamente, l'asfalto indicherà la viabilità carrabile, la pavimentazione autobloccante individuerà le aree di sosta, mentre la pavimentazione macadam individuerà percorsi pedonali e ciclabili.

Gli edifici ubicati nella porzione a Nord di Via Paradisa, avranno accesso in Parte dalla via Pietro ed in parte dalla viabilità interna realizzata parallelamente alla via Paradisa stessa oltre che dal parcheggio attestato su via Pungiluppo. Questa impostazione planimetrica favorisce la distribuzione del traffico veicolare su più strade evitando il solo utilizzo della via Paradisa.

Sulla porzione ubicata a Sud, con accesso da via Paradisa, saranno realizzati altresì spazi a verde e parcheggio pubblico oltre a percorsi interni pedonali di collegamento.

Gli edifici in detta porzione, avranno accesso dalla nuova viabilità che nascerà direttamente dalla via Paradisa in parte parallela ed in parte corrente lungo il confine Ovest.

Dimensionamento di Progetto

L'area oggetto di intervento, individuata dal N.C.T. di Pisa al Foglio 33 dai mappali 769,768,46,475,40,39,50,396,476, e porzione dei mappali 641 e 640, ha una Superficie Territoriale effettiva di 23.533 mq di cui 10.550 mq di Superficie Fondiaria destinata a residenziale (libero mercato e PEEP) e 13.041 mq destinati a aree pubbliche (strade, parcheggi, verde, marciapiedi e percorsi pedonali).

Gli interventi edilizi prevedono l'edificazione per complessivi 6.000 mq di SLU ripartiti al 50% tra residenziale libero mercato e PEEP, il rapporto di copertura previsto sull'intero comparto è del 35%.

