



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-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.

