



PIANO PARTICOLAREGGIATO SCHEMA NORMA 7.3 CISANELLO, VIA PARADISA



progetto:

Ing. **STEFANO GARANI**
Studio GARANI & PIERONI
Ingg. Associati
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA
N. 352 Sezione A
Via Cisanello, 145 - PISA
tel. 050.576174 - fax 050.576158

Studio Arch. **Alessandro SCARPELLINI**
Via Del Borghetto n°23, Pisa
tel. 050.577018 - fax. 050.5711000



SOCIETA' Coop. va COOPER 2000
Sede: Piazza C. Gamberorti, 20 - 56125 PISA
C. F. e P. IVA 00438450504
Iscr. Albo Società Coop. ve n° A103888
Esp. Coop. ve e Multifam. prevalenti
Col. Coop. ve Edilizia di Abitazione

FONDIARIA PARADISA A.r.l.
Via Verdi 28
59030 DEPEDALETTO (Pisa)
Partita I.V.A. 00936060609

Sig. **BRACALONI Carlo** e altri

Sig. **MARINAI Bruno** Carlo e altri

Sig.ra **GRATTA Liana**

Sig. **SBRANA Alessandro**

Norme Tecniche di Attuazione

maggio 2005
aggiornamento aprile 2006

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1. Finalità e utilizzazione delle aree

Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del Piano Particolareggiato convenzionato dell'area sita lungo la via Paradisa (come previsto nel vigente R.U. dalla "Scheda Norma 7.3 – Cisanello, via Paradisa") per la realizzazione di edifici per civile abitazione, parte ad edilizia residenziale PEEP (50%) e parte ad edilizia residenziale di libero mercato (50%). L'utilizzazione delle aree dovrà risultare conforme agli elaborati del Piano.

La validità del presente Piano Attuativo è fissata in DIECI anni dalla data di firma della convenzione urbanistica; ultimati i lavori il comparto rientra fra quelli classificati (Q2) dal Regolamento Urbanistico vigente.

Art. 2. Procedure di attuazione

L'intervento sarà attuato mediante intervento diretto con un Piano Particolareggiato convenzionato ai sensi della legge 1150/42 successivamente modificata ed integrata.

L'edificazione dovrà avvenire nelle 10 aree individuate come edificabili negli elaborati grafici di progetto (tavola 6 – parametri urbanistico/edilizi) e denominate Unità Minime di Intervento (UMI), nel rispetto degli indici e delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie indicate negli elaborati grafici e di testo del Piano.

Il Piano potrà essere attuato sia unitariamente sia con permessi di costruire distinti purché riferiti alle singole UMI e purché congiuntamente vengano realizzate le opere di urbanizzazione ad esse funzionali.

In relazione a specifici condizionamenti tecnici, morfologici o paesaggistici si rendono possibili aggregazioni, suddivisioni o diversa perimetrazione delle UMI nel rispetto della S.L.U. ammissibile all'interno del comparto sia per la quota PEEP che per quella residenziale di libero mercato.

All'interno delle singole UMI si potrà edificare un numero di alloggi superiore od inferiore a quello indicato negli elaborati del presente Piano, con relativa diminuzione o aumento di S.L.U.; nel caso risultasse una quota di S.L.U. residua essa potrà essere trasferita in altre UMI purché si rispettino gli indici e gli standard delle UMI stesse. Le modifiche sopra elencate non costituiscono variante al Piano Particolareggiato.

Gli edifici dovranno seguire di massima le indicazioni tipologiche e morfologiche previste negli elaborati del Piano; differenti soluzioni potranno essere attuate purché in linea con le indicazioni generali e con l'impostazione planivolumetrica del Piano.

Art. 3. Elaborati del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo è composto dagli elaborati grafici e di testo di seguito indicati.

elaborati grafici:

- **Tav.n.1:** Estratto carta aerofotogrammetrica e R.U.
- **Tav.n.2:** Estratto mappa catastale
- **Tav.n.3:** Documentazione fotografica
- **Tav.n.4:** Rilievo stato attuale
- **Tav.n.5:** Dimensionamento di progetto
- **Tav.n.6:** Parametri urbanistico-edilizi
- **Tav.n.7:** Planimetria generale
- **Tav.n.8:** Planimetria generale (a nord di via Paradisa)
- **Tav.n.9:** Planimetria generale (a sud di via Paradisa)
- **Tav.n.10:** Planivolumetrico
- **Tav.n.11:** Planivolumetrico (a nord di via Paradisa)
- **Tav.n.12:** Planivolumetrico (a sud di via Paradisa)
- **Tav.n.13:** Sezioni ambientali
- **Tav.n.14:** Tipologia 1a (edificio in linea)
- **Tav.n.15:** Tipologia 1b (edificio in linea)
- **Tav.n.16:** Tipologia 2 (edifici in linea - piante)
- **Tav.n.17:** Tipologia 2 (edifici in linea - prospetti)
- **Tav.n.18:** Tipologia 3 (edifici in linea -piante)
- **Tav.n.19:** Tipologia 3 (edifici in linea - prospetti)
- **Tav.n.20:** Tipologia 4 (edifici in linea – piante e prospetti)
- **Tav.n.21:** Tipologia 5 (schiera, binata – piante e prospetti)
- **Tav.n.22:** Tipologia 6 (edificio in linea – piante)
- **Tav.n.23:** Tipologia 6 (edificio in linea – prospetti)

elaborati di testo:

- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche d'attuazione;
- Relazione di fattibilità geologica e presa visione carta pericolosità geologica;
- Valutazione effetti ambientali;

allegati:

- Documentazione catastale;
- Autocertificazione proprietà;
- Schema di convenzione.

Art. 4. Opere di Urbanizzazione e standard.

Il Piano Attuativo è articolato nelle seguenti fasi:

- opere di urbanizzazione;
- interventi edificatori edilizi delle diverse UMI (residenziali di libero mercato e PEEP);

Il Piano evidenzia negli elaborati grafici gli spazi pubblici per viabilità, parcheggi e opere a verde necessari per l'attuazione degli interventi edilizi. Le quantità previste per standard di parcheggio e verde sono state dimensionate nel rispetto della Scheda Norma e del vigente R.U. Qualora gli interventi edilizi subissero riduzioni planivolumetriche in relazione a specifici condizionamenti

tecnici, morfologici o paesaggistici il nuovo dimensionamento degli spazi a standard potrà avvenire in funzione delle nuove volumetrie consentite; l'eventuale diversa soluzione non dovrà alterare l'impostazione generale del piano. Tra il soggetto attuatore e l'Ente Pubblico potrà essere concordata una diversa ubicazione delle aree a standard in relazione ad esigenze tecniche o a condizionamenti di ordine idrogeologico o per una migliore funzionalità dell'intervento.

Le opere di urbanizzazione primaria e gli spazi a verde pubblico potranno essere eseguite per stralci e dovranno essere ultimate precedentemente al rilascio della certificazione di abitabilità dei fabbricati ai quali sono funzionali.

Le sistemazioni a verde dovranno essere riportate su specifico elaborato progettuale con indicazione delle essenze e dei materiali dei percorsi pedonali. Si prescrive comunque la piantumazione di un albero di alto fusto nella misura di una unità ogni 100 mq di area a verde.

Art. 5. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso individuate, compatibili con quelle ammesse dalla corrispondente scheda norma (scheda norma n°7.3) sono esclusivamente di tipo residenziale, per il 50% PEEP e per il restante 50% residenziale di libero mercato.

Art. 6. Aree non edificate di pertinenza dei lotti

L'intervento edilizio dovrà comprendere necessariamente la sistemazione a "verde" e a "giardino" degli spazi liberi relativi ai lotti di pertinenza.

Tali aree così sistemate sono da intendersi di uso privato e/o condominiale.

Nella sistemazione degli spazi liberi interni ai lotti, i progetti dovranno tendere ad assicurare la massima continuità funzionale e l'unitarietà del "verde". All'interno di tali sistemazioni è ammessa la realizzazione di attrezzature per assicurare lo svago ed il riposo degli abitanti quali piccole tettoie aperte, pergolati, gazebi, ecc.

Al fine di perseguire una unitarietà formale potranno essere preventivamente predisposte, da parte della proprietà, ed autorizzate dall'A.C., delle specifiche schede tecniche in modo da rendere omogenei i singoli interventi.

Art. 7. Parametri urbanistico/edilizi

Il parametro di riferimento invariante è la Superficie Lorda Utile (SLU) fissata in 6000 mq, di cui il 50% (pari a 3000 mq) destinati ad Edilizia Economica e Popolare (PEEP), così come individuati sulla tavola 6 (UMI 1,2 e 3), e il restante 50% (pari a 3000 mq) destinati all'edilizia residenziale di libero mercato. L'altezza massima degli edifici è fissata in m 13,00.

Nel rispetto dell'altezza massima potranno essere realizzati fino a quattro piani abitativi, oltre ad eventuale piano interrato o seminterrato e sottotetto destinati a superfici accessorie.

Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35% da computare sull'intero comparto fondiario; il rispetto della Del. del C.R.T. 230/94 (permeabilità dei suoli) deve essere garantito nell'insieme del comparto con superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie residenziale fondiaria.

La S.L.U. e l'altezza massima indicati nel presente Piano devono intendersi come valori massimi non superabili; per il calcolo della S.L.U. e degli altri parametri urbanistici vale quanto prescritto dalle Norme di Attuazione del R.U. vigente.

Almeno il 50% degli alloggi da realizzarsi nel comparto dovranno avere una S.L.U. non inferiore a 70 mq; la presente verifica potrà essere eseguita su una o più UMI purchè riferite allo stesso operatore.

Art. 8. Distanze.

La distanza degli edifici dai sedimi stradali, dai confini del comparto e dagli spazi pubblici non potrà essere inferiore a:

- 10.00 m dalla via Paradisa;
- 5.00 m dai confini del comparto;
- 3,00 m dalla nuova viabilità di distribuzione (in progetto) interna al comparto e dagli spazi a verde pubblico, purchè siano verificate le distanze imposte dalla vigente normativa sismica.

In ogni caso gli edifici dovranno ricadere all'interno delle delimitazioni di massimo ingombro riportate sulle tavola 8 e 9.

Le distanze tra gli edifici residenziali (SLU) non potranno essere inferiori a 10,00 m.

La distanza dai confini dei locali accessori, seminterrati e/o fuori terra, quali cantine, autorimesse, locali tecnici, etc., con altezza massima contenuta in 3,00 m, nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.

Art. 9. Caratteri costruttivi.

Nella costruzione dei corpi di fabbrica dovranno essere rispettati criteri di massimo decoro sia per le parti prospicienti le aree condominiali che quelle private, tendenti a dare ben sistemati e completi in ogni loro parte sia il fabbricato che il lotto di pertinenza.

Le murature perimetrali potranno essere a paramento esterno prevalentemente intonacato e tinteggiato con colori neutri, con eventuali inserimento di mattoni a faccia vista a discrezione del progettista in alternativa è ammesso l'uso di materiali per rivestimento (metallico, lapideo o ceramico) al fine di favorire la messa in opera di facciate ventilate utili al risparmio energetico.

Le coperture potranno essere a falde inclinate con pendenza massima del 33% con manto di copertura in cotto (coppi ed embrici o portoghesi) o altra tipologia di manto purchè opportunamente coibentata e ventilata; in alternativa è ammessa la realizzazione di coperture piane.

Gli infissi esterni in legno muniti di avvolgibili per l'oscuramento o in alternativa altri tipi di infissi e oscuranti da concordare con la Pubblica Amministrazione competente.

I colori dovranno essere concordati con gli uffici competenti della Pubblica Amministrazione.

I percorsi pedonali condominiali di accesso agli edifici potranno essere in pietra, cls architettonico, cotto, elementi in cls a trama irregolare o similari.

Art. 10 – Organizzazione dell'intervento

Le soluzioni organizzative ammesse, possono essere riconducibili all'edilizia di base, e dovranno essere realizzate ricercando l'organicità tra i diversi corpi di fabbrica come suggerito dalla definizione planivolumetrica. Le soluzioni tipologiche graficamente proposte si intendono orientative, illustrano cioè alcune possibilità di intervento, ed esemplificano come il Piano nasca da una proposta ragionata con riferimento particolare ai parametri della semplicità costruttiva, della funzionalità e delle possibilità di aggregazione dei corpi di fabbrica. Esse potranno subire modifiche costruttive e funzionali purchè non alterino la S.L.U. complessiva del Piano e ricadano all'interno del limite del comparto edificatorio.

Art. 11. Recinzioni.

Le recinzioni dividenti le aree private e/o condominiali dagli spazi pubblici e quelle dividenti le proprietà potranno essere realizzate in muratura, intonacata o a vista, in c.a. a vista, con copertina ed eventuale ringhiera metallica per un'altezza massima di 1,50 m. Tutte le recinzioni dovranno essere mascherate con siepi a verde sul lato di proprietà privata. In allegato schema tipo di recinzione.

Art. 12. VEA.

L'allegato contenente la Valutazione degli Effetti Ambientali costituisce parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

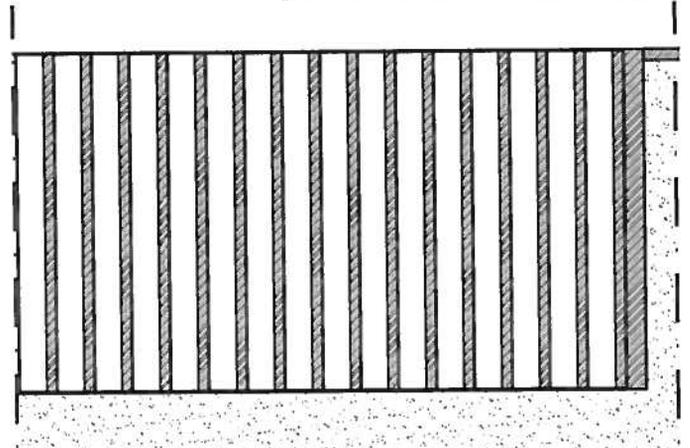
Art. 13. Norme finali.

Per quanto non previsto esplicitamente nelle presenti norme deve essere fatto riferimento alle normative ed ai regolamenti Comunali vigenti in materia edilizia nonché alla applicazione delle normative Regionali e Nazionali.

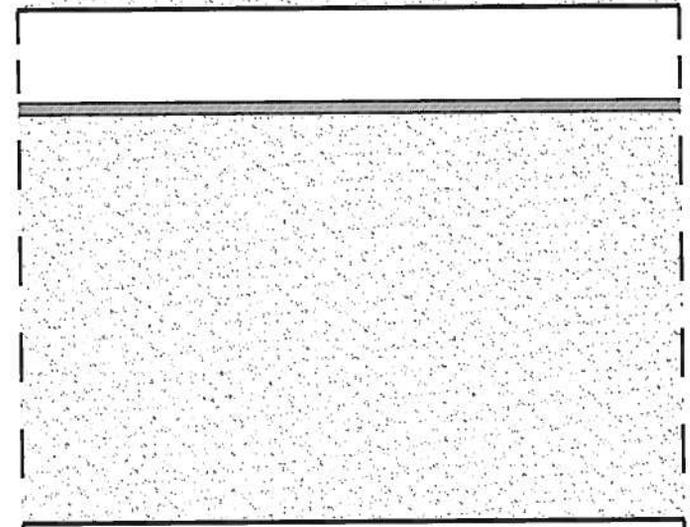


RECINZIONI TIPO

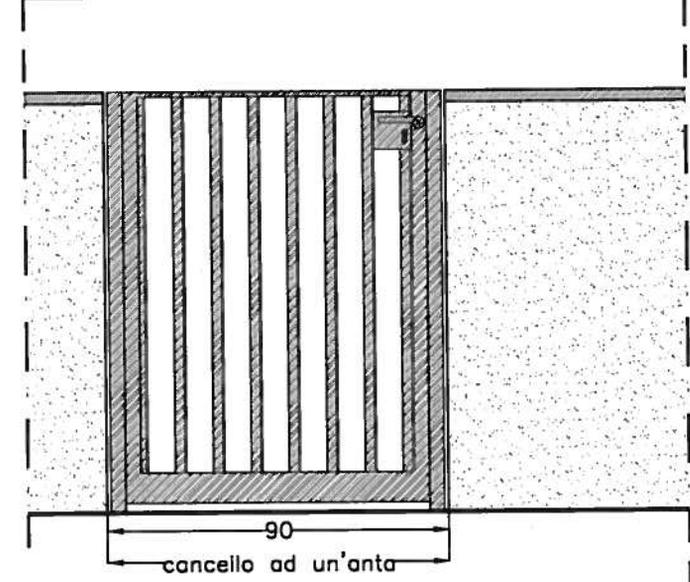
esempio di recinzione in muratura con
ringhiere in ferro
scala 1:20



esempio di recinzione in muratura
scala 1:20



esempio di cancello ad un'anta
scala 1:20



esempio di
cancello
carrabile
scala 1:20

