

COMUNE DI PISA



oooooooooooooooooooooooooooo

Nuovo insediamento residenziale in Pisa

Via Puglia

AREA DI TRASFORMAZIONE SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO

(SCHEDA NORMA N° . 7.7)

Proprietà: Bracaloni Fabio

Ubicazione: Pisa, Via Puglia

=== Relazione tecnico-descrittiva ===

L' area posta in loc. Cisanello tra la via Puglia e via delle Torri è regolamentata dalla scheda-norma n°7/7 “ Cisanello - Via Puglia “ dove è previsto l'utilizzo della medesima in parte a residenza (50% privato e 50% Peep) e in parte a spazi pubblici (verde, viabilità e parcheggi) come meglio evidenziato nelle tabelle sotto riportata.

Residenza	% Verde	pubblico e piazze % Parcheggi				Viabilità	%
mq. 6.200	100	mq 3.700	60	mq 1000	16	mq 1500	20
totale aree a destinazione e privata mq.6.200	50	totale aree a destinazione pubblica mq. 6.200					50
totale sup.territoriale mq. 12.400							100

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,40 (slu/superficie territoriale)

Aree Residenziali (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti):
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

Dallo studio planivolumetrico si è accertato la difficoltà oggettiva di utilizzare al meglio i parametri urbanistico-edilizio previsti nella scheda stessa, in quanto l'applicazione di alcuni di essi (Rc, Slu e H max) ci portano ad avere uno schema distributivo della slu sino al piano terra, portando gli

spazi dei parcheggi (L. 122/89) e dei servizi ad un piano interrato. Tale combinazione creerebbe, nel periodo invernale, problemi di possibili allagamenti del piano interrato, come già succede nei fabbricati esistenti.

Inoltre si fa presente che la zona oggetto di intervento è posta ad una quota inferiore rispetto alle zone residenziali limitrofe, per cui il problema sopra accennato viene maggiormente aggravato.

Infatti, utilizzando al max parametro "Rc" mi porta ad avere le Slu al piano terra, inducendomi così a trovare, per il rispetto della L.122/89, i garages al piano interrato.

Per quanto sopra detto si propone quindi un Piano Attuativo con contestuale variante ai parametri Urbanistico-Edilizio riguardanti sia il n° dei piani fuori terra da 4 a 5 e l'altezza max da ml 12,50 a 15,50, lasciando inalterato gli altri parametri così meglio riportato nella scheda sotto riportata

PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZIO DI VARIANTE

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

La proposta progettuale si configura come completamento del tessuto urbano esistente e più precisamente all'eliminazione di una zona agricola

inserita tra due grossi poli attrattivi come sono appunto il Centro Commerciale e la Sede Provinciale dell'ACI.

Il progetto planivolumetrico si articola sulla realizzazione di due manufatti edilizi ad uso residenziale, uno posto in fregio alla pubblica via Puglia, in allineamento all'esistente edificio, e un altro posto all'interno prospettante la via Delle Torri. I suddetti manufatti saranno collegati tra loro da un'area pubblica destinata in parte a verde e in parte a parcheggio, aree poste in fregio alla nuova viabilità di collegamento tra la via Puglia e la via delle Torri.

Descrizione dei manufatti edilizi

Il fabbricato contraddistinto con la lettera "A" sarà posto ad ovest, e più precisamente in prossimità del Centro Commerciale, sarà destinato all'Edilizia Residenziale Pubblica; e si articolerà su cinque piani fuori terra (p.t. a servizi, autorimessa + 4 p. residenziali) serviti da n° 2 corpi di scale condominiali.

Il tutto è stato progettato in sintonia ai nuovi parametri Urbanistico-edilizi proposti, anche nel rispetto delle situazioni oggettive esistenti nella zona, come appunto l'allineamento al fabbricato esistente, rispettando la sinuosità della strada.

Al livello del piano di campagna saranno previsti degli spazi di sosta ad uso condominiale posti tra il manufatto e il verde pubblico.

Al piano terra è previsto la realizzazione di garages nel rispetto della legge 122/89, dei piccoli ripostigli e locali tecnici condominiali. Ai piani superiori sono previste unità immobiliari ad uso residenziale di diversa quadratura, servite da due corpi di scale.

Il fabbricato contraddistinto con la lettera "B", di uguale tipologia di quello descritto sopra, sarà posizionato sul lato opposto dell'appezzamento

rispetto a via Puglia, all'interno di un area condominiale dove saranno trovati spazi di sosta e rampe per accedere al piano interrato. Al suddetto complesso si accederà dalla nuova viabilità di attraversamento.

Descrizione Opere Pubbliche

Sul lato Nord dell'appezzamento sarà realizzata una nuova viabilità di collegamento affiancata da una pista ciclabile piantumata; la suddetta viabilità consentirà di accedere ai manufatti edilizi e al parcheggio pubblico posto in zona centrale.

All'interno del verde pubblico saranno realizzati dei percorsi pedonali con tracciato rettilineo avente orientamento nord-sud e ovest-est.

Sarà realizzata una cabina Enel da collocarsi in fregio alla pubblica via delle Torri, e più precisamente all'estremità est dell'appezzamento di terreno, mimetizzata da vegetazione arborea di medio fusto.

All'interno dell'area pubblica sarà previsto un impianto di illuminazione costituito da pali metallici con all'estremità lampade.

La suddivisione dei percorsi saranno segnalate da una diversa pavimentazione dove l'asfalto indicherà la viabilità, la pavimentazione autobloccante individuerà le aree di sosta, mentre la pavimentazione macadam individuerà percorsi pedonali e ciclabili.

Dimensionamento di Progetto

L'area oggetto di intervento, individuata dal N.C.T. di Pisa al Foglio 34 dai mappali 651 e 111, che ha una superficie effettiva di mq 10.778 di cui mq. 5.389 destinati alla residenza (Privata e Peep), come da tabella sotto riportata:

Destinazione	Superficie mq	% sull'intero comparto	Previs. Scheda-Norma. (dimensionata alla Sup.reale)	
Residenziale	2.804	26%		
Parcheggio Condom.	1.556	15%		
Verde Condominiale	790	7%		
Totale Residenziale	5.150 (50% PEEP)	48%	mq 5.389	50%
Verde pubblico	2.818	26%		
Vialetti e piste cicl.	500	5%		
Piazze	160	2%		
Totale Verde Pubbl.	3.478	33%	mq 3.230	30%
Viabilità	1.280	11%		
Viabilità	1.280	11%	mq 1.080	10%
Parcheggio	871	8%		
Parcheggio	871	8%	mq 865	8%

Parametri Urbanistico-Edilizi (variante)

Previsioni di progetto		Previsioni Scheda Norma (dimensionata alla Sup.reale)	
Its	0,40		0,40
Sf	mq 5.389	mq	5.389
Rc	25%		25%
Ifs	0,80		0,80
Slu (Sup.Lorda Utile mq 4.187 di cui mq 2.093 Priv (50%) e 2.093 Peep (50%)	<	mq	4.311
Ifs (Slu/Sup. Fond)	0,80		0,80
N° Piani	4 + 1		4 + 1
Hmax	ml 14,40		ml 15,50
Tipologia	fab.in Linea		fab. in linea
Distanze dai confini	ml 5,70		come da P.P. ml
Dist. delle costruz. dalle A.P. mq 14,85.			come da P.P. ml 12,00
Dest. D'uso	Residenziale		Res. Comm. Servizi

Oggetto: Piano particolareggiato relativo alla scheda norma n° 7.7, via Puglia
proprietario Bracaloni Fabio

RELAZIONE SUPPLETTIVA

Premessa: In data 13.02.2003 è stata presentata una proposta per il piano attuativo di cui alla scheda norma n° 7/7 relativa all'area di via Puglia in Cisanello. L'amministrazione comunale ha effettuato l'istruttoria di rito e richiesto apposito parere alla circoscrizione (N° 5), espresso con Del. N° 8 del 26 marzo 2003, il parere è risultato "negativo" adducendo quattro argomentazione

- 1° - sul volume (invariato)
- 2° - sul n° degli edifici (due)
- 3° - autorimesse al piano terra
- 4° - n° di piani (uno in più)

Per quanto ampiamente motivato con la relazione di proposta di piano, con la quale si precisa che il volume viene ridotto in modo proporzionale alla minore superficie disponibile; (punto 1°). La proposta di due edifici in luogo di uno risulta corretta rapportata alla scheda e comunque dettata dall'esigenza/obbligo di realizzare n° 2 edifici in quanto gli stessi debbono eseguire le procedure l'uno del PEEP (50%), l'altro sul libero mercato (50%); (punto 2°).

La realizzazione dei locali autorimessa al P. Terra è dettata dalla necessità di non andare ad interessare il sottosuolo con locali, esigenza evidenziata dai preliminari accertamenti geo-tecnici ed idraulici; argomento già esplicitato (punto 3°).

In relazione all'aumento del n° dei piani da 4 a 5, risulta da un esame oggettivo che gli edifici più prossimi di via delle Torri sono articolati su sei piani quindi risulta corretta la proposta di piano attuativo con edifici di 5 piani fuori terra.

Esaurite le considerazioni sui pareri sulla prima proposta si è modificato comunque la stessa negli aspetti formali.

Si propongono:

- La suddivisione dell'intervento in due unità minime d'intervento (UMI) per il PEEP e residenziale ordinaria.
- L'aumento di un piano fuori terra senza piano interrato (da 4 a 5)
- La realizzazione dei locali autorimesse al piano terra

Formalmente la nuova proposta non si distoglie dalla 1° altresì si propone la redistribuzione delle superfici e un più affinato allineamento sulle linee forti preesistenti.

Le concentrazioni volumetriche e gli edifici riproposti si riallineano in parallelo con quelli di via Campania, oltre via delle Torri, e con l'insediamento commerciale/direzionale ASCOM di via di Nudo e la sede provinciale ACI.

Viene pertanto riproposta una seconda soluzione che non si discosta nella sostanza e nei principi dal dettato della scheda norma 7.7 salvo porsi in variante con questa per l'altezza massima che passa da 12.50 ML a 15.50 ML. Comunque inferiore ai 17.50 ML degli interventi contermini di via Campania.

Pisa 05/02/2004

Il tecnico

Alessandro Scarpellini Architetto

