

Comune di Pisa

## Piano Attuativo di Iniziativa Privata

Variante al Regolamento Urbanistico- Scheda Norma n. 06.1

Cisanello - area filtro verde - area agricola S. Michele - comparto 3

---

# N o r m e   T e c n i c h e   d i   A t t u a z i o n e

## INDICE

- Art.1 Generalità e ambito di applicazione
- Art.2 Elaborati costituenti il Piano
- Art.3 Efficacia
- Art.4 Destinazioni d'uso, successione degli interventi, strumenti di attuazione
- Art.5 Indici urbanistici
- Art.6 Elementi normativi comuni
- Art.7 Opere di urbanizzazione
- Art.8 Aree soggette a Piano Attuativo
- Comparto 2- disciplina delle destinazioni e degli interventi
- Comparto 4 - disciplina delle destinazioni e degli interventi
- Art.9 Aree soggette a Piano di Recupero
- Disciplina degli interventi
- Comparto 1
- Comparto 3
- Comparto 5
- Art.10 Norma finale

## Art.1, Generalità ed ambito di applicazione

Il presente Piano definisce l'assetto dell'area facente parte dell'UTOE n.5 Scheda Norma n06.1 Cisanello comparto 3 del Regolamento Urbanistico vigente , area esterna al Parco Urbano, individuata parte dall'art.1.2.2.4 Q3b del R.U. , parte dall'art.1.2.1.2.C1bA del R.U. in variante alla scheda norma.

L'area è individuata nelle tavole progettuali che fanno parte integrante e sostanziale del Piano Particolareggiato.

## Art.2 Elaborati costituenti il Piano

Il piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

Tav.1 Inquadramento territoriale ed individuazione dei vincoli, uso del suolo, servizi a rete –scala 1:500 ; planimetria catastale scala 1:2000

Tav.2 Rilievo planimetrico dell'edificato con le destinazioni d'uso scala 1:500 – Profili scala 1:200

Tav.3 Planimetria generale di progetto e impianti scala 1:500

Tav.4 Individuazione delle aree in cessione e dei comparti scala 1:500

Allegati:

A Relazione con stima di massima del costo delle opere di urbanizzazione

B Norme Tecniche di Attuazione

C Schede delle aree sottoposte a recupero

D Documentazione fotografica

E Studio geologico

## Art.3, Efficacia

Il presente Piano Attuativo ha l'efficacia :

- dei Piani Particolareggiati di cui all'art.13 Legge 17 Agosto 1942 n.1150 limitatamente ai comparti 2 e 4

- di Piano di Recupero, di cui all'art.28 della Legge 5 Agosto 1978 n.457

limitatamente alle aree comprese nei comparti 1,3 e 5

## Art.4 Destinazioni d'uso, successione degli interventi, strumenti d'attuazione

Gli edifici di nuova costruzione compresi nei Comparti 2 e 4 avranno destinazione d'uso:residenza. Le utilizzazioni compatibili potranno essere:

abitazioni ordinarie

alloggi

servizi di pertinenza degli alloggi

Ferme restando le destinazioni d'uso previste, la realizzazione degli interventi previsti o ammessi in ciascun comparto potrà essere unitaria o per singoli lotti,ferme restando per

ciascun comparto la realizzazione della completa dotazione degli spazi di standard di pertinenza e l'autonomia funzionale delle opere di urbanizzazione. Limitatamente ai comparti 2 e 4 il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione da parte del Comune del progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione previste, collegate funzionalmente con le aree urbanizzate adiacenti,

#### Art.5 Indici Urbanistici

##### Comparto 2

Residenziale	%	Verde pubblico	%	Parcheggio pubblico	%
Totale area a destinazione privata mq. 2501,70	63	Mq. 973,9	25	Mq. 475,4	12
		Totale area a dest. pubblica mq. 1449,30			37
<b>Totale sup. territoriale mq. 3951,00</b>					<b>100</b>

<b>Aree Residenziali</b>	
Sf.	2501,70 mq.
Rc	30 %
Sup. utile lorda max.	1470,0 mq.
Its	0,37
Ifs	0,58
n° piani max. :	3 piani fuori terra
H max.	9,50 ml.

##### Comparto 4

Residenziale	%	Verde pubblico	%	Parcheggio pubblico	%
Totale area a destinazione privata mq. 3223,0	66	Mq. 839,3	18	Mq. 769,7	16
		Totale area a destinazione pubblica mq. 1609,0			34
<b>Totale sup. territoriale mq. 4832,0</b>					<b>100</b>

<b>Aree Residenziali</b>	
Sf.	3223,0 mq.
Rc	30 %
Sup. utile lorda max.	1800,0 mq.
Its	0,37
Ifs	0,55
n° piani max. :	3 piani fuori terra
H max.	9,50 ml.

I nuovi edifici dovranno in genere ricadere all'interno dello schema planimetrico di progetto, facente parte integrante del Piano Attuativo. La distanza degli edifici dai confini esterni dei Comparti non dovrà essere inferiore a ml.5.

Dovrà essere rispettata una distanza minima di ml.5 tra edifici e strade pubbliche esterne ai comparti.

In conformità a quanto previsto dal D.M.1444/68 la distanza minima tra pareti finestrate antistanti sarà di ml.10.

## Art.6 Elementi normativi comuni

Tutti gli interventi sono sottoposti alle seguenti condizioni :

- la progettazione deve essere integrata con un rilievo plano-altimetrico del terreno adiacente le opere previste,, che definisca le condizioni di deflusso delle acque ed il drenaggio
- la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie territoriale

le potenzialità edificatorie indicate sono riferite al singolo Comparto e sono da intendersi come massime raggiungibili, essendo ammessa anche l'edificazione parziale o la programmazione temporale degli interventi edilizi interni al Comparto.

E' inoltre ammesso l'accorpamento dei comparti per la realizzazione di un unico cantiere, nel qual caso la potenzialità edificatoria è data dalla somma delle singole potenzialità e la distribuzione dei volumi potrà essere concentrata.

Ai sensi dell'articolo 1.7.1. del vigente Regolamento Urbanistico le trasformazioni fisiche di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, nonché di ristrutturazione edilizia, se connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, devono garantire la realizzazione di superfici a parcheggio legate da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume dell'intero edificio risultante dalle trasformazioni.

## Art.7 Opere di Urbanizzazione

### Viabilità, parcheggi e strutture di rete

I tracciati che in planimetria del Piano Attuativo definiscono la viabilità ed i parcheggi, possono essere modificati in maniera non sostanziale in sede di progettazione esecutiva, nella quale devono essere previste tutte le opere relative agli impianti infrastrutturali a rete o puntuali, ivi comprese la segnaletica orizzontale e verticale.

### Aree a verde e Parco

Le aree destinate a verde nel Piano Attuativo saranno realizzate in conformità ad un progetto unitario e omogeneo alla previsione di Parco Urbano di cui alla specifica destinazione urbanistica delle aree circostanti il Cimitero di San Michele.

In tali aree non sono ammesse costruzioni di alcun genere eccedenti dalla definizione di arredo urbano.

## Art.8 Aree soggette a Piano Attuativo

In conformità del disposto del 5° comma dell'art.18 della legge 6 agosto 1967 n.765, tra i proprietari delle aree inserite nei comparti 2 e 4 o l'eventuale loro consorzio e il Comune sarà stipulata una convenzione, con la quale ,tra l'altro, i proprietari delle aree si impegnano a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione previste al precedente articolo 7 nonché la cessione gratuita al comune delle aree così urbanizzate, ovvero a versare in quota parte l'importo necessario per la realizzazione delle opere o a garantire il versamento con l'accensione di adeguata polizza fidejussoria nel caso che la progettazione e la realizzazione siano poste a carico dell'Amministrazione Comunale o di altro Ente o struttura competente e successivamente individuata.

Per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, i proprietari delle aree o loro consorzio si atterranno ai progetti esecutivi, da loro elaborati d'intesa con Ages,Acque,Enel, gestore della telefonia ed approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale , al quale compete l'alta sorveglianza sulla realizzazione dei lavori stessi.

## Art.9 Aree soggette a Piano di recupero

Le trasformazioni ammissibili all'interno delle aree sottoposto a recupero sono descritte in dettaglio nelle schede tipologiche Comparto 1, Comparto 3, Comparto 5.

Le trasformazioni trovano riferimento normativo generale in quanto descritto nell'articolo 1.2.1.2.-Ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b) comma 5.

## Art.10 Norma finale

Per tutto quanto non indicato nelle presenti norme si fa riferimento alle norme analoghe del Regolamento Urbanistico, nonché alle norme ed alle definizioni del Regolamento Edilizio.