



IL FUNZIONARIO  
(TOMEI C. ALBERTO)

*[Handwritten signature]*



COMUNE DI PISA

PIANO PARTICOLAREGGIATO  
LOCALITA' BARBARICINA

VIA CADUTI DEL LAVORO, VIA BADALONI

SCHEDA NORMA n° 18.2 - VIA CADUTI DEL LAVORO 2

Proprietà:

COOPER 2000 s.c.a.r.l.  
EDILCOSTRUZIONI s.r.l.  
I.C.A. s.r.l.

Coop.va COOPER 2000 s.r.l.  
Sede Piazza C. Gambacerti, 20  
56126 PISA - Tel. 050 / 913311 Fax 47006  
C.F. e.p. IVA 00438450504

*[Handwritten signature]*  
EDILCOSTRUZIONI s.r.l.

Sigg.re Cristina e Lorella CECCARELLI

*[Handwritten signatures: Cristina Ceccarelli, Lorella Ceccarelli]*

Progetto:

Dott. Ing. Stefano CARANI  
CARANI & PIERONI ING. ASS.

Dott. Arch. Mauro CIAMPA  
ARCHITETTI ASSOCIATI

Dott. Ing. Mario BIASCI

Dott. Ing. STEFANO CARANI  
ALBO DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI PISA N. 1352



collaborazione:

Dott. Arch. Mario BUONAMICI

*[Handwritten signature]*

Dott. Ing. MARIO BIASCI  
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI  
INGEGNERI DELLA PROVINCIA  
DI PISA AL N. 401

*[Handwritten signature]*

Oggetto NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## **COMUNE DI PISA**

### **PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**AREA RESIDENZIALE SITA IN PISA, LOCALITA' BARBARICINA,  
VIA CADUTI DEL LAVORO**

### **NORMATIVA DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 1 – Utilizzazione delle aree e Validità del Piano**

L'utilizzazione delle aree dovrà risultare strettamente conforme agli elaborati del piano; essa avverrà ai sensi delle previsioni del P.R.G. vigente : Comparto 18.2, via Caduti del Lavoro.

La validità del presente piano attuativo è fissata in DIECI ANNI dalla data di firma della convenzione; ultimati i lavori il comparto rientra fra quelli classificati (Q2) del regolamento urbanistico vigente.

#### **Art. 2 - Edificazione dei lotti**

L'edificazione dovrà avvenire nelle aree individuate come edificabili nelle tavole di progetto e denominate Unità Minime di Intervento (U.M.I.), nel rispetto degli indici e delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie indicate negli elaborati del progetto e nelle tavole allegate.

Il Piano Particolareggiato potrà essere attuate sia unitariamente sia per concessioni distinte purché riferite alle singole U.M.I. e congiunte alle opere di urbanizzazione che le rendono funzionali.

Nel caso il piano presentasse discordanze di carattere grafico e/o normativo si intendono valide le indicazioni del grafico in scala maggiore e le prescrizioni più restrittive.

In relazione a specifici condizionamenti tecnici, morfologici o paesaggistici si rendono possibili aggregazioni o suddivisioni di lotti edificabili nel rispetto della S.L.U. ammissibile all'interno del "comparto".

Gli edifici dovranno seguire di massima le indicazioni tipologiche e morfologiche previste dagli elaborati del P.P.; differenti soluzioni potranno essere ammesse purché non alterino le indicazioni generali e l'impostazione planivolumetrica del Piano Particolareggiato.

### **Art. 3 - Opere di urbanizzazione e standard**

Il P.P. evidenzia negli elaborati grafici le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'attuazione degli interventi edilizi.

Le quantità previste per standard di parcheggio e di verde sono state dimensionate nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G.

Pertanto, qualora gli interventi subissero riduzioni planivolumetriche in relazione a specifici condizionamenti morfologici o paesaggistici, il nuovo dimensionamento degli standard dovrà avvenire nel rispetto delle nuove volumetrie consentite, e l'eventuale diversa soluzione non dovrà alterare l'impostazione generale del P.P.

Potrà essere concordata tra il soggetto attuatore e l'Ente Pubblico una diversa ubicazione delle aree per standard in relazione a esigenze tecniche o a condizionamenti di ordine paesaggistico, idrogeologico o per una migliore funzionalità dell'intervento.

### **Art. 4 - Aree non edificate di pertinenza dei lotti**

L'intervento edilizio dovrà comprendere necessariamente la sistemazione a "verde" e a "giardino" degli spazi liberi relativi al lotto 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. 5 – Parametri urbanistici**

Il parametro di riferimento invariante ed è fissato in 6500mq di SLU, con destinazione, a residenziale ordinaria, di cui il 50% (pari a 3250mq) destinati a Edilizia Economica e Popolare (PEEP) individuati sulla cartografia.

L'altezza massima degli edifici è fissata in ml 7,80

Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 33% da computare sull'intero comparto fondiario; il calcolo di verifica del rispetto della Legge del C.R. 230 (permeabilità dei suoli), deve essere garantito nell'insieme del comparto e non essere 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 P.R.G. e dal R.E. vigente.

La distanza dai sedimi stradali degli edifici non potrà essere inferiore a ml. 5,00.

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

Le distanze degli edifici da altri sedimi pubblici non potranno essere inferiori a quelle previste dal Codice Civile.

I locali seminterrati e/o fuori terra, accessori, cantine, autorimesse, locali tecnici, etc., con altezze massime contenute nei ml. 3,00 di fabbrica, nel rispetto del Codice Civile.

Nel rispetto dell'altezza massima potranno essere realizzati due piani abitativi e superfici accessorie purché quest'ultime non si configurino come S.L.U.

#### **Art. 6 - Caratteri costruttivi**

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

I paramenti esterni potranno essere realizzati muratura mista a mattoni e/o intonaco; gli infissi in legno; le coperture non potranno superare il 33% di pendenza e il manto sarà di tipo tradizionale. I percorsi condominiali pedonali di

accesso agli edifici dovranno essere in pietra, cls architettonico, in cotto o in altro sistema tradizionale (strada in bianco ecc.).

Le recinzioni delimitanti, le aree residenziali di pertinenza le abitazioni, dividenti gli spazi pubblici possono essere con muretti con altezza massima ml. 1,20; le dividenti le proprietà potranno essere solo su cordoli e reti metalliche con altezza massima di ml. 1,20; tutte le recinzioni dovranno essere mascherati con siepi sui lati in proprietà privata.

#### **Art.7 – 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, nel rispetto degli aspetti paesaggistici.

#### **Art.8 - Gli elaborati**

Gli elaborati per l'edificazione anche parziale nelle U.M.I. dovranno essere tali da garantire una specificazione esatta dell'intervento.

In particolare essi dovranno contenere gli elaborati richiesti dai regolamenti comunali per il rilascio delle concessioni edilizie.

#### **Art.9 – Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle compatibili specificate dalle N.T.A. e dal Regolamento Edilizio vigente. In relazione alle destinazioni d'uso non assimilabili a quella residenziale sarà necessario, qualora introdotte, verificare la

rispondenza degli standard, individuati nel comparto, alle dotazioni stabilite per legge e dai Regolamenti Comunali vigenti.

**Art.10 - Riferimento alle norme del P.R.G.**

Per quanto non esplicitamente riportato in questa normativa di attuazione, si fa riferimento alle norme di attuazione del vigente P.R.G., di cui il presente P.P. è intervento attuativo, e del R.E. comunale.