Oggetto: Variante alla scheda norma 34.3 ed al relativo piano attuativo.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la propria deliberazione n. 86 del 11/11/2004, con la quale veniva approvato il piano attuativo della scheda-norma 34.3;

Preso atto degli sviluppi architettonici proposti dalla proprietà, che prevedono la realizzazione di edifici a torre e che sono stati oggetto di dibattito in varie occasioni;

Preso atto che la proprietà ha formalmente proposto l'adeguamento del piano attuativo e, quindi, della scheda norma, alla nuova configurazione architettonica;

Preso atto, inoltre, che la richiesta di variante, presentata in data 03/08/2010 prot. n. 31416 e successivamente integrata, coinvolge anche altri aspetti ed elementi contenuti nella scheda-norma 34.3 e, a parità di superficie utile lorda complessiva, prevede una diversa ripartizione tra le destinazioni previste, introducendone anche di nuove;

Considerato che la diversa distribuzione tra le destinazioni previste dal piano attuativo approvato non comporti, all'interno della più generale destinazione a "servizi", mutamenti sostanziali, salvo il reperimento delle corrispondenti quantità di parcheggi di relazione, comunque indicate negli elaborati di variante;

Considerato inoltre che la destinazione "loft", ove non specificatamente disciplinata, possa comportare un aggiramento delle norme generali e particolari, che non prevedono la destinazione residenziale se non in diretta dipendenza della presenza di attività artigianali o commerciali;

Ritenuto pertanto necessario integrare le norme tecniche di attuazione del piano attuativo con una disciplina specifica sull'argomento;

Vista la Relazione Istruttoria e la proposta di disciplina della destinazione "loft";

Vista la documentazione predisposta dalla Direzione Urbanistica di seguito allegata:

- Relazione Tecnica (all. 1);
- Norme Tecniche (all. 2);
- Integrazione alle N.T.A. (all. 3);
- Scheda Norma 34.3 attuale e variata (all. 4);
- tav. 1 – Estratto PRG e planimetria catastale (all. 5);
- tav. 2 – Rilievo strumentale (all. 6);
- tav. 3 – Planimetria generale (all. 7);
- tav. 4 – Sovrapposto (all. 8);
- tav. 5 – Standards aree a verde parcheggi e viabilità (all. 9);
- tav. 6 – Planimetria UMI (all. 10);
- tav. 7 – Planimetria distanze (all. 11);

- tav. 8 – Parcheggi pubblici e privati (all. 12);
- tav. 9 – Area di laminazione (all. 13);
- tav. 10 – Aree pubbliche e private (all. 14);
- tav. 11 – Massimi ingombri verticali (all. 15);
- tav. 12 – Schemi volumetrici (all. 16);
- tav. 13 – Rete di impianto telefonico (all. 17);
- tav. 14 – Rete di impianto gas uso civile (all. 18);
- tav. 15 – Rete di impianto acquedotto (all. 19);
- tav. 16 – Rete di impianto fognatura bianca (all. 20);
- tav. 17 – Rete di impianto fognatura nera (all. 21);
- tav. 18 – Rete di impianto Enel (all. 22);
- tav. 19 – Rete di impianto illuminazione pubblica (all. 23);
- tav. 20 – Sezioni stato attuale e di progetto (all. 24);

Vista la L.R. n. 1 del 03.01.2005, art. 65 e successivi;

Visti gli atti e la certificazione di avvenuto deposito presso la Regione Toscana, Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 62 della L.R. 1/2005 e della delibera di G.R. 289/2005 e delibera di G.R. n. 1030/2003;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, 1° comma del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs. 267 del 18.08.2000) che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale Allegato A);

DELIBERA

- di adottare la variante al piano attuativo della scheda-norma 34.3 e contestuale variante alla scheda-norma, corredata dei seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica (all. 1);
- Norme Tecniche (all. 2);
- Integrazione alle N.T.A. (all. 3);
- Scheda Norma 34.3 attuale e variata (all. 4);
- tav. 1 – Estratto PRG e planimetria catastale (all. 5);
- tav. 2 – Rilievo strumentale (all. 6);
- tav. 3 – Planimetria generale (all. 7);
- tav. 4 – Sovrapposto (all. 8);
- tav. 5 – Standards aree a verde parcheggi e viabilità (all. 9);
- tav. 6 – Planimetria UMI (all. 10);
- tav. 7 – Planimetria distanze (all. 11);
- tav. 8 – Parcheggi pubblici e privati (all. 12);
- tav. 9 – Area di laminazione (all. 13);
- tav. 10 – Aree pubbliche e private (all. 14);
- tav. 11 – Massimi ingombri verticali (all. 15);

- tav. 12 – Schemi volumetrici (all. 16);
- tav. 13 – Rete di impianto telefonico (all. 17);
- tav. 14 – Rete di impianto gas uso civile (all. 18);
- tav. 15 – Rete di impianto acquedotto (all. 19);
- tav. 16 – Rete di impianto fognatura bianca (all. 20);
- tav. 17 – Rete di impianto fognatura nera (all. 21);
- tav. 18 – Rete di impianto Enel (all. 22);
- tav. 19 – Rete di impianto illuminazione pubblica (all. 23);
- tav. 20 – Sezioni stato attuale e di progetto (all. 24);

- di prescrivere, che le norme tecniche di attuazione del piano attuativo siano integrate con la disciplina della destinazione "loft" così come indicato dall'ufficio urbanistica;

- di trasmettere alla Regione Toscana ed all'Amministrazione Provinciale di Pisa il presente atto;

- di dare avviso dell'avvenuta adozione tramite pubblicazione sul BURT, così come prescritto dall'art. 69 della L.R. n. 1/2005.

COMUNE DI PISA

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

	della Giunta Comunale
X	del Consiglio Comunale

Variante alla scheda norma 34.3 ed al relativo piano attuativo.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto, dando atto che:

- [ ] comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa;
- [X] non comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa.

Pisa, ……..….

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE URBANISTICA
Arch. Gabriele Berti

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e per quanto previsto dall'art. 15 del Regolamento di contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Accertamento n° ……..
Prenotazione di impegno n° ……

Pisa, ……..

IL RAGIONIERE CAPO
Dott. Claudio Sassetti

Nota di avvenuta trasmissione

Ricevuta la proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, …….

IL RAGIONIERE CAPO
Dott. Claudio Sassetti

COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
Ufficio Pianificazione
~
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2
56125 Pisa

Tel: 050 910409/303
Fax: 050 910456
e-mail:
comune.pisa@postacert.toscana.it

url: www.comune.pisa.it/urbanistica
orario di apertura:
martedì: 9.00 – 13.00
giovedì: 15.00 – 17.00

Pisa, 12.09.2011

Protocollo
Prot. Urb.

Al Direttore dell'Urbanistica
Arch. Gabriele Berti

Oggetto: istruttoria alle varianti presentate al Piano Attuativo della Scheda 34.3 – Ospedaletto via Emila 1

Le varianti presentate si riferiscono al piano attuativo approvato con delibera di C.C. n° 86 del 11.11.2004 in variante alla Scheda Norma 34.3 via Emilia 1, il dimensionamento e le destinazioni originarie stabilite dal Regolamento Urbanistico nel 2001 prevedevano:

Superficie dell'area d'intervento 60.840 mq

suddivise in 44.680 mq (73%) a destinazione privata e 16.160 mq (27%) a destinazione pubblica

Parametri Urbanistici-Edilizi da applicare

Its 0,70 (60.840 x 0,70) = 42.588 mq. anziché 44.700 mq riportato in tabella

Superficie Fondiaria 44.680 mq Rc = 50% (max 22. 340 mq)

Ifs 1,00 (44.680x1) = 44.680 mq anziché 44.700 mq riportato in tabella

H max 9,50 ml max n° 2 piani f.t. con seminterrati da destinare a parcheggio

Distanze 10 ml da confini e aree publiche

Destinazioni consentite: *attività commerciali al minuto max 5% della slu (2.235 mq), uffici privati, ambulatori medici, attrezzature sociali e ricreative, alberghi.*

Piano Attuativo approvato in variante alla scheda norma n° 34.3 (Del. C.C. n° 86 del 11/11/2004), zona per servizi privati in Ospedaletto.

Superficie dell'area d'intervento 60.840 mq *(all. 1)*

RD/ad

Superfici UMI:*(all. 7)*

UMI 1	35.800 mq	(inclusi 7490 mq via Emilia, via Fosso Vecchio e verde)
UMI 2	4.230 mq	
UMI 3	4.730 mq	
UMI 4	7.850 mq	
UMI 5	3.780 mq	
UMI 6	5.100 mq	
UMI 7	6.840 mq	

Totale UMI 68.330 mq (inclusi 7490 mq via Emilia, via Fosso Vecchio e verde)

Superficie Coperta 15.469 mq (*all. 4)* minore dei 22.340 mq max previsti dalla scheda (50% del fondiario = a 44.680 mq)

Standards aree a verde, parcheggi viabilità *(all.5):*

Verde pubblico	12.925 mq	
Parcheggi a raso	6.350 mq	
Viabilità	14.920 mq	
Tot.	34.195 mq	(inclusi 7490 mq via Emilia, via Fosso Vecchio e verde)

Il Piano Attuativo prevede la costruzione di n° 16 blocchi di edifici di altezze diverse da un minimo di 9,50 ml ad un massimo di 30 ml *(art.2 norme all. 14)* per una Superficie Utile Lorda max. 44.700 mq = a quella max prevista dalla scheda 34.3 suddivisa nelle seguenti destinazioni:

Commercio di vicinato	4.530 mq
Commercio MS	4.410 mq (tot. Commercio 8.940 mq maggiore dei 2.235 mq previsti 5%)
Terziario (uff., mostre, spazi espositivi, laboratori)	26.820 mq
Residence e/o Alberghi	4.470 mq
Residenze accessorie	4.470 mq
	44.700 mq (Sul max prevista dalla scheda 34.3)

La sommatoria delle Sul riportate dall'art. 2 delle norme del Piano *(All. 14)* ammonta ad un Totale di 45.700 mq maggiore dei 44.700 mq previsti dalla scheda.

Nella fase di adozione (delibera di C.C. n. 31 del 14/05/2004) il Piano Attuativo era composto da n. 18 allegati, nella delibera venivano fatte proprie le prescrizioni del Consiglio di Circoscrizione n° 3 *….innalzare l'altezza degli immobili,…riserve sull'inserimento del residenziale e aumento delle quote commerciali non previsto dalla scheda,…introduzione di uno sportello per le imprese oltre ad un asilo nido,……..l'ingresso all'area a servizi avvenga da via Meucci*. La delibera di approvazione definitiva (C.C. n. 86 del 11/11/2004) introduceva modifiche alle norme *(all.4)* in seguito alle controdeduzioni alle osservazioni, mantenendo inalterati gli allegati della adozione.

Ultima richiesta di variante al Piano Attuativo approvato.

Il piano approvato è stato oggetto di alcune rielaborazioni progettuali in base ad un master plan che introduce il concetto di "Piazza del Terzo Millennio" da realizzarsi, nella zona di Ospedaletto; la Società Edilcentro S.r.l ha presentato tre varianti, una nell'ottobre del 2009 prot. 33573, una nell'Agosto del 2010 prot. 31416 e come ultima richiesta nel Marzo del 2011 prot. 11412 composta dalla relazione tecnica, dalle norme, nuova scheda norma 34.3 e da 20 tavole di progetto.

Dati della Variante :

Superficie da rilievo 62.600 mq (maggiore dei 60.840 mq. del P.A.)

UMI 1	28.800 mq	Edifici A, B, C, D, E	(S.u.l.	17.220 mq)
UMI 2	3.900 mq	Edificio 7	(S.u.l.	200 mq)
UMI 3	15.450 mq	Edifici 4 ,5, 6	(S.u.l.	11050 mq)
UMI 4	14.450 mq	Edifici 1,2,3	(S.u.l.	16.230 mq)

(Totale S.u.l. 44.700 mq uguale al P.A. approvato) *tav. 3*

Le altezze degli edifici vanno da un minimo di 7 ml, edificio 7 ad un piano, ad un massimo di 45 ml edificio C di quattordici piani più interrato. La superficie coperta non è indicata ma si presume minore dei 15.469 del P.A. approvato e comunque minore dei 22.340 mq max previsti dalla scheda (50% del fondiario = a 44.680 mq)

(h max 45 ml maggiore dei 30 ml del P.A. approvato) *(norme e tav. 11)*

Standards aree a verde, parcheggi viabilità *(tav.5):*

Verde pubblico e piazze	8.783 mq
Parcheggi pubblici a raso	8.748 mq
Viabilità	9.106 mq
Tot.	26.637 mq

(minore dei 34.195 mq. comprensivi dei 7490 mq di via Emilia, via Fosso Vecchio e verde)

Rispetto al P.A. approvato il Verde pubblico e piazze si riduce di 4.142 mq i Parcheggi pubblici a raso aumentano di 2.398 mq , la Viabilità si riduce di 5.814 mq.

Superficie Utile Lorda max 44.700 mq (previsto dalla scheda 34.3 e approvata dal P.A))

distribuite nel seguente modo:

Commercio	8.940 mq	(da P.A. approvato)
Terziario (uffici)	26.820 mq	"
Residenze accessorie, speciali, loft	4.470 mq	"
Alberghi e/o Residence	4.470 mq	"

(dati rilevati dalla Relazione Tecnica)

In questa variante viene introdotta una nuova tipologia di abitazione il "Loft "che nella concezione anglosassone non è altro che una residenza particolare caratterizzata da una ampia superficie (> 150 mq.) e con una altezza superiore a quella di una abitazione tradizionale che occupa uno spazio industriale-artigianale dismesso, priva delle tradizionali suddivisioni funzionali; nei nuovi edifici si caratterizzano come grandi monolocali

RD/ad

La Variante prevede una dotazione di parcheggi distribuita nel seguente modo: *(tav. 8)*

Parcheggi pubblici a raso	8.748 mq
Parcheggi pertinenziali e di relazione	6.034 mq
Parcheggi interrati	20.588 mq
Totale	35.370 mq

Dai conteggi effettuati nella Relazione Tecnica allegata alla variante alla voce Standards risulta verificata la dotazione dei parcheggi pertinenziali e di relazione:
fabbisogno massimo 35.246 mq minore dei 35.370 mq previsti di progetto (*tav. 8)*

Le norme allegate alla variante modificano sostanzialmente quelle approvate dal Piano Attutivo originario, soprattutto per quanto riguarda le destinazioni d'uso previste nelle varie UMI, non è indicata la verifica del 25% minimo di superficie permeabile.

Istruttore Direttivo Tecnico
Arch. Riccardo Davini

RD/ad

RELAZIONE TECNICA

Marzo 2011

Premessa

L'area artigianale di Ospedaletto inizia a formarsi verso la fine degli anni '70, a seguito della previsione di P.R.G. che individua, a nord della via Emilia fra la via Fagiana e il confine del Comune di Cascina, questo nuovo insediamento su aree urbanizzate da parte dell'Ente comunale e su aree private poste ad ovest della via Fagiana etc.

L'avvio è abbastanza stentato, ma ben presto, con il completamento del reticolo viario, tante piccole e medie aziende con prevalenza di attività meccaniche, magazzini, depositi, trovano qui la loro naturale collocazione. La realizzazione della nuova via Fagiana e l'arrivo della superstrada FI-PI-LI con il suo svincolo, porta alla totale saturazione dei lotti previsti dal P.I.P. (è il periodo dell'insediamento anche di aziende di notevole spessore produttivo ed occupazionale (ALLCO – stabilimento Serani, tipografia Zannini, Edilcomes, Triglia, etc.).
A partire dagli anni '90, si assiste ad un ulteriore processo di crescita legato al consolidarsi di attività destinate al commercio all'ingrosso, a concessionarie d'auto, a mostre di rappresentanza e vendita di prodotti per l'edilizia, l'arredamento ecc.
Questo fatto comporta un aumento di richieste da parte di nuovi operatori, i quali peraltro si trovano di fronte una saturazione delle aree P.I.P. Tale situazione favorisce un processo di sviluppo totale delle aree ad ovest di via Fagiana, quest'ultime sulla base di piani attuativi di iniziativa privata. Con l'incremento esponenziale degli insediamenti e del variegarsi delle tipologie produttive, si assiste ad una riqualificazione complessiva di immagine dei singoli insediamenti (citiamo ad esempio: concessionarie auto di prestigio, Abiogen, complesso Metro, Centro Servizi Leasing e così via).
Di pari passo si manifestano due elementi di criticità assai pregiudizievoli per il futuro dell'area:

a) un sistema infrastrutturale e dei trasporti pubblici inadeguato;
b) una cronica assenza dei servizi generali e alle imprese.

Negli ultimi anni e con l'adozione del nuovo Regolamento urbanistico da parte del Comune di Pisa, vengono introdotti alcuni elementi significativi, nel tentativo di migliorare le dotazioni infrastrutturali dell'area e la carenza delle aree a destinazione specifica e di servizio.
Con un'operazione fortemente voluta dagli Enti di riferimento, con l'aiuto dell'Ente Regionale, viene riconvertito l'ex stabilimento Lazzeri per farne un grande polo per la rilocalizzazione delle aziende pubbliche del territorio (Ages, Consorzio Trasporti, società di gestione acquedotto, etc.). Si provvede inoltre, per quanto possibile, ad un miglioramento degli innesti viari di svincolo, con la creazione della rotonda di via Fagiana ed altre opere di minore evidenza, ma tese a migliorare l'efficienza delle dotazioni tecnologiche.

La situazione odierna

In questo contesto si inseriscono notevoli e significative opere previste nel Regolamento Urbanistico che, sia l'Ente Pubblico sia alcuni privati, stanno realizzando o per realizzare.

Alcune di queste opere sono di tipo puntuale, altre di tipo sistematico e strutturale.

1. OPERE PUNTUALI

a) albergo a 4 stelle della capacità di 100 camere con centro congressi, tipo business hotel (intervento privato);
b) creazione di una rotatoria in prossimità della via di Titignano (intervento pubblico).

2. OPERE STRUTTURALI E SISTEMATICHE

a) trasferimento delle caserme, esistenti nel centro urbano, con realizzazione di un centro sportivo e residenze;
b) ristrutturazione del polo espositivo e fieristico;
c) trasferimento dello stadio e localizzazione di una pista kart con servizi per competizioni internazionali (Piano attuativo adottato);
d) creazione di un'area di iniziativa pubblica per attività artigianali e servizi nella zona posta a nord della via Emilia, all'intersezione fra quest'ultima e la via Meucci (Piano attuativo adottato);
e) espansione ad est della zona artigianale nell'area a cavallo del fosso di Titignano, in un P.I.P. realizzato su base di protocollo di intesa con il Comune di Cascina sui terreni dei due comuni (P.I.P. adottato);
f) realizzazione di un polo per servizi, banche, uffici pubblici e privati, borsa merci con finanziamento privato sull'area prospiciente l'attuale ingresso dell'Expo (terreni ceduti dall'Amministrazione Comunale al privato con l'obbligo della redazione del Piano attuativo).

Considerazioni sulle trasformazioni in atto

Risulta evidente che l'avvio delle succitate opere, se pure con tempistiche diverse, pretende il necessario adeguamento dell'attuale sistema infrastrutturale (viabilità, trasporto pubblico e privato, dotazione di parcheggi) che prenda in considerazione l'esistente ed i nuovi centri insediativi previsto scendendo più nel dettaglio rispetto alle sommarie indicazioni già contenute nel Regolamento Urbanistico e nel Piano urbano del traffico.

Alcune soluzioni previste nell'ambito dei piani di settore adottati non paiono infatti sufficienti ad assorbire o risolvere le esigenze che verranno a crearsi con la nuova espansione.

Trasporto pubblico

a. risulta necessario uno studio puntuale che, puntando alla riqualificazione del tratto ormai in disuso della ferrovia Pisa - Cecina – Volterra, realizzi un braccio di trasporto metropolitano in uso sia ai passeggeri sia per il trasporto mezzi. Tale tratta potrebbe essere estesa sul tracciato esistente fino a Collesalvetti e all'Interporto di Guasticce;

b. considerando l'esistenza in sito del terminale – deposito dei mezzi dell'Azienda di trasporti pubblici locali, dovrebbe essere istituita una linea specifica di servizio per tutta la zona, per favorire l'interscambio ed il carico scarico della forza lavoro anche con l'istutizione di bus navetta da poli strategici di accoglienza del trasporto privato (nuovi grandi parcheggi previsti a sud della via Emilia).

Viabilità

L'attuale asse di ingresso-uscita della città costituito dalla via Emilia, rischia di divenire un asse separatore fra l'esistente costruito e gran parte dei nuovi insediamenti previsti. Questa frattura fisica comporterebbe effetti assai negativi sull'assetto territoriale e sulla necessaria integrazione fra le varie attività, elemento quest'ultimo necessario per il successo economico e lo sviluppo delle varie iniziative ed un armonico e qualitativo quadro di crescita urbana.

La scelta realizzata dalla Pubblica Amministrazione nell'ambito del P.A. per il nuovo P.I.P. di realizzare una rotatoria di svincolo interno ad est dell'insediamento artigianale, non può essere sufficiente per creare effettiva permeabilità fra la zona nord e la zona sud rispetto alla direttrice della via Emilia.
Questa esigenza di permeabilità risulta ancor più eclatante all'altezza dell'accesso del quartiere fiera e dell'area del nuovo stadio, in corrispondenza del nuovo insediamento per servizi oggetto del presente studio.
Su questo tratto abbiamo posto attenzione e abbiamo cercato una soluzione progettuale, atta al superamento di questa barriera fisica, che possa garantire efficiente integrazione ed interscambio fra le due zone.

Dinamica economica produttiva della zona

Nell'anno 2000 l'Amministrazione comunale di Pisa stampa un libro intitolato "Le aree di concentrazione produttiva a Pisa". Nel testo vengono raccolti ed analizzati i dati provenienti da ricerche e studi di settore che a partire dal 1995, con la collaborazione della Simurg ricerche, avevano analizzato il processo di crescita economica e produttiva dell'area di Ospedaletto.

Lo studio esteso a tutte le altre aree esistenti nel territorio, fotografa una situazione complessiva di evoluzione che porterà poi al definitivo affermarsi nel Comune di due localizzazioni principali: quella di Porta a Mare ad ovest della città e quella di Ospedaletto-Montacchiello

I dati contenuti nella ricerca forniscono indicazioni utili, al di là di quanto previsto nel Regolamento Urbanistico per capire i dinamismi socio economici e le esigenze di dotazioni infrastrutturali della zona.

Sul risultato di questa analisi è possibile calibrare un'ipotesi progettuale corretta che porti alla individuazione delle destinazioni d'uso e dei dati quantitativi relativi.

Aziende insediate

Nell'anno 2000 risultano insediate nell'area, sui comparti pubblici e privati 268 aziende con una prevalenza di quelle insediate nel settore est (comunale) 60,1% con un trend di crescita pressoché indifferenziato nel corso degli anni pari al 13%.

Considerando che l'area provata ha una superficie complessiva di 40 ettari e quella comunale di 72 avremo un tasso di occupazione territoriale pari a circa 0,4 ettari azienda. Dal censimento peraltro non risulta se all'anno 2000 esistesse la totale saturazione delle aree, anche se appare assai plausibile un tasso di occupazione molto vicino al 90% della zona privata e un analogo valore, forse qualcosa in meno per la zona comunale.

Al fine di poter ottenere una parametrazione utile per lo studio del presente piano, si può esprimere un valore medio anche per il numero degli addetti. Nel 2000 sono stati infatti censiti 4000 addetti su 288 aziende insediate e stimati 6591 addetti.

Sicuramente il valore stimato e quello più calzante con la realtà per cui parametrizzando avremo un tasso addetti azienda pari a 3081/161 = 19,13 per la zona comunale e 1510/107 = 14,11 nella zona privata.

Carichi e dinamiche insediative

Applicando la valutazione parametrica precedentemente descritta sarà possibile individuare il dato quantitativo sugli addetti che graviteranno per scopi produttivi nell'area una volta che questa avrà raggiunto il livello di saturazione rispetto alle previsioni urbanistiche in atto.

Per quanto riguarda le aziende avremo:

Area espansione di via Meucci 4,40 ettari/0,40 = 10 aziende

Area di espansione Pisa-Cascina 32,5 ettari/0,40 = 81 aziende

Area di Montacchiello 20 ettari/0,40 = 50 aziende

Quindi direttamente su Ospedaletto avremo un potenziale di 91 nuove aziende insediate per cui, applicando il valore medio addetti relativi pari a 16,62 otterremo un valore di addetti risultanti pari a 1512 unità. Con lo stesso metodo di calcolo avremo per la vicina Montacchiello 831,00 nuovi addetti.

Sommando tutti i risultati ottenuti avremo fra vecchi e nuovi addetti nella zona un numero di unità di addetti alla produzione ed alle lavorazioni pari a 7934,00 persone.

A questo carico di unità impiegate direttamente nella produzione dovranno sommarsi gli addetti delle attività di servizio che prevedono interventi nell'immediato per iniziative pubbliche e private con la costruzione di circa 64.200,00 mq. di superficie utile lorda.Pur nonb disponendo di dati parametrici certi e rifacendosi a parametri risultanti per altre realizzazioni analoghe si potrà applicare un parametro addetto/mq. di S.L.U. uguale a 25 Mq max. Ciò comporterà che complessivamente potranno insediarsi in attività di servizio almeno 2500 persone.

Ciò significherebbe per questa zona un carico complessivo di circa 10.500 persone che corrispondono ad 1/6 circa della popolazione del Comune.

Per questo motivo si dovrà are una nuova risposta infrastrutturale e di servizio a tutta la zona ben oltre le dotazioni esistenti tenendo di conto dei seguenti aspetti:

A – Ottimizzazioni delle possibilità viabilistiche per il traffico merci e di servizio

B – Carichi viabilistici in aumento e variabili legati allo sviluppo dell'EXPO e dell'insediamento del nuovo stadio.

Per tutto quanto sopra esposto appare evidente come l'asta stradale della Via Emilia, che oggi assorbe quasi esclusivamente funzioni di svincolo in accesso e uscita dalla città da Sud-est, debba essere ristrutturata per dare adeguata risposta alla nuova situazione urbanistica.

Come precedentemente asserito, il progetto affronta il tema cercando di raggiungere i seguenti obiettivi:

1 – Garantire permeabilità tra le zone poste a cavallo della strada per consentirne la totale integrazione funzionale e di interscambio.

2 – Dividere il traffico di transito da quello di servizio e distribuzione stabilendo appropriate gerarchie e percorsi preferenziali.

3 – Riprogettare il sistema viario e le aree di connessione nel tratto prospiciente all'intervento alla ricerca di una nuova qualità dell'immagine insediativa e di valorizzazione paesistica.

Il progetto

Le infrastrutture

Il progetto prevede di valorizzare il nodo costituito dal centro EXPO e dall'erigendo Centro servizi realizzando un ingresso atto a regolamentare al meglio i flussi viabilistici di transito ed agevolare quelli di svincolo.

Contrapposto all'ingresso EXPO, vi sarà l'ingresso all'edificio di maggiore caratterizzazione del Centro servizi, garantendo di fatto una totale integrazione fra le due zone che potranno anche scambiarsi alla bisogna le proprie dotazioni infrastrutturali in caso di particolari eventi o fasi dell'attività produttiva e di servizio.

Al Centro servizi sarà possibile accedere direttamente anche da via Meucci e dalla nuova viabilità in asse con l'esistente via Righi. Questa viabilità sarà prevalentemente di

distribuzione ed accesso alle vaste aree a parcheggio e delle autorimesse previste al servizio dei vari edifici.

L'organizzazione planivolumetrica

Il progetto si sviluppa seguendo le direttrici dell'edificato e del sistema stradale esistente con l'individuazione di una serie di lotti funzionali omogenei con le relative destinazioni d'uso distribuite in maniera strategica, in modo da garantire contemporaneamente un'organicità funzionale, strutturale e urbanistica.

L'ordito viario studiato, è stato ridotto al minimo per dare spazio ad un modello policentrico di piastre pedonali attrezzate con sottostante autorimessa.
In tal modo verranno raggiunti due obiettivi:

- eliminare la presenza diffusa in vista di autoveicoli;
- soddisfare il fabbisogno dello standard per parcheggi utilizzando gli ingombri a terra dei fabbricati costruiti senza avere la necessità di sottrarre ulteriori spazi al verde pubblico ed attrezzato.

L'organizzazione spaziale del "costruito" è orientata secondo gli assi ortogonali del sistema vario principale di Ospedaletto e quindi sbieca rispetto alla via Emilia.
Questo ordito favorisce la creazione di una sequenza variabile di coni visivi che ripetono l'attuale sequenza dell'ordito dei campi.
Il fuoco compositivo viene rappresentato dalle cuspidi (circa ml 45) degli edifici più alti in contrapposizione a quelli circostanti, organizzati intorno ad un sistema di piazza con negozi e attrezzature espositive.
Ovviamente questo sistema di edifici con composizione architettonica piramidale diventerà elemento visivo di riferimento che segnalerà all'intorno la particolare funzione svolta.
Il rimanente dell'insediamento viene organizzato con il criterio di equilibrare una presenza di parcheggi a raso con la realizzazione di parcheggi interrati e la costruzione di percorrenze pedonali protette e percorsi attrezzati di vario genere.
Nella fase di progettazione esecutiva dovranno pertanto ricercarsi soluzioni che definiscano un contesto urbano specifico e diverso dalle caratteristiche tipiche dei contesti industriali.
Particolare attenzione sarà posta nella collocazione delle residenze di servizio che dovranno essere accorpate in modo da costituire motivo permanente di vita e presenza nel comparto.
Per gli edifici posti lungo via Meucci, è auspicabile che questi ultimi assolvano ad una reale funzione di approccio e filtro verso l'esistente polo di Ospedaletto, favorendo l'inserimento di piccole attività commerciali, laboratori, laboratori artigiani e per la ricerca, attività per uffici tecnici e così via dicendo.
Per tali motivi la tipologia prevista è particolarmente studiata con un sistema di loggiati e servizi commerciali al piano terra e una flessibilità della organizzazione verticale degli spazi.
Da ultimo vi è da segnalare che il progetto del verde pubblico lungo la via Emilia, prevede per eventi meteo particolarmente sfavorevoli, che questo vasto spazio di circa 5.000 mq di superficie possa trasformarsi in cassa di laminazione collegata a quelle già previste dall'Amministrazione Comunale, nel progetto dell'area artigianale più a sud, con scarico verso il fosso di Titignano.

L'area di intervento

La zona di intervento della superficie rilevata di mq. 62.600,00 risulta di un unico proprietario.

Dati planivolumetrici

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di una superficie utile lorda complessiva pari a mq. 44.700,00. Alla totalità della superficie realizzabile corrisponde un rapporto fra le varie destinazioni d'uso, studiato secondo gli obiettivi funzionali del Piano Attuativo, che esprime le seguenti categorie e relative quantità di riferimento:

1.	Residence e/o alberghi	mq.	4.470,00
2.	Terziario (uffici)	mq.	26.820,00
3.	Commercio	mq.	8.940,00
4.	Residenze accessorie, residenze speciali e loft	mq.	4.470,00
	PER UN TOTALE DI	**MQ.**	**44.700,00**

Standards

Particolare attenzione è stata posta nella verifica degli standards previsti dalle leggi vigenti per le dotazioni da prevedere per verde e parcheggi. Ai fini della definizione delle quantità su cui applicare i parametri della L. 122/89, si è calcolata la volumetria di riferimento attribuendo l'altezza virtuale di 3,00 ml. alle attività produttive e 3,10 ml. alla superficie per residenze accessorie.

Il volume complessivo risulta pertanto di mc. 134.547,00. come evidenziato nella seguente tabella A, applicando i parametri di legge, otteniamo i valori di riferimento per la superficie minima di parcheggi da realizzare.

Sotto la voce fabbisogno A e B, abbiamo due valori variabili in funzione della superficie utile lorda aperta all'uso pubblico.

Anche nel caso del valore massimo (B) viene verificata la dotazione di parcheggi ed autorimesse previste nel Piano Attuativo.

TABELLA A

CALCOLO STANDARDS PARCHEGGI

Volume - Residenze accessorie mq. 4.470,00 x 3,10 = 13.857,00 mc.

mc. 134.547,00

- Attività produttive mq. 40.230,00 x 3,00 = 120.690,00 mc.

Standards per parcheggi L. 122/89

Residenze accessorie 13.857,00/10 = mq. 1.387,00

mq. 13.454,00

Altre attività 120.690,00/10 = mq. 12.690,00

					A	B

DESTINAZIONI D'USO		S.L.U. MQ.		MAGGIOR. A MQ.	FABBISOGNO MQ.		FABBISOGNO MQ.	
1	Residence e/o alberghi		4.470,00	30/100		1.341,00		1.341,00
2	Terziario 26,820 mq.							
	- uffici s.l.u. comp. 1.6092x60/100 (60%)	(1)	9.655,00	40/100	(1)	3.862,00	(2)	6.436,00
	- spazi espositivi (20%)		5.364,00	30/100		1.609,00		1.609,00
	- attività ricreative (10%)		2.682,00	40/100		1.072,00		1.072,00
	- laboratori (10%)		2.682,00	5/100		134,00		134,00
3	Commercio vicinato (51%)	s.l.u. mq.	s.l.u. vendita mq.					
		4.530,00	3.171,00	1/1		3.171,00		3.171,00
	Commercio M.S. (49%)	4.410,00	3.087,00	1,5/1		4.630,00		4.630,00
TOTALE						15.819,00		18.393,00
Legge 122/98						16.853,00		16.853,00
						32.672,00		35.246,00

1) viene considerato che il 60% della superficie utile lorda degli uffici venga aperta al pubblico

2) viene considerato che il 100% della superficie utile lorda venga aperta al pubblico

Parcheggi di progetto mq. 35.742,00 di cui mq. 14.782,10 a raso, il resto in autorimesse (sia nel caso A che nel caso B).

Ai fini del calcolo delle superfici delle aree permeabili, risulta quanto segue:

1) aree a verde mq. 8.783,00
2) parcheggi a raso dotati di pavimentazione permeabile mq. 8.748,10

Totale superficie mq. 17.531,10 > 60.620,00 x 25/100 > mq. 15.155,00
Inoltre la superficie con destinazione a verde mq. 17.531,10 risulta maggiore di quanto previsto nella scheda che prevede per verde pubblico e piazze mq. 10.990,00.

NORME TECNICHE

Marzo 2011

A. Norme generali

Il piano attuativo sarà realizzato da soggetti operatori esclusivamente privati mediante richiesta di singoli atti abilitativi a costruire nell'ambito delle norme, dei regolamenti e dei tempi fissati dal piano approvato e convenzionato con la Pubblica Amministrazione.

L'Amministrazione Comunale, a fronte della eventuale inerzia di alcuni proprietari delle aree che partecipano al Piano Attuativo, al fine di assicurare la fattibilità nell'ambito dei tempi previsti, nel primario interesse pubblico, viste le finalità del Piano stesso, potrà dar corpo ai propri poteri sostitutivi con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primaria.

Sono ammesse modifiche alla sagoma degli edifici , al loro posizionamento, alla loro Volumetria e superficie coperta senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo, purché nel rispetto generale dei parametri complessivi dello stesso.

In tal caso dovrà essere comunque richiesta apposita variante all' atto abilitativi a costruire.

Nell'ambito delle previsioni generali del Piano attuativo al momento della richiesta delle singole Concessioni Edilizie, potranno apportarsi modifiche alle tipologie previste, alle altezze, al numero di piani, alle destinazioni d'uso dei singoli edifici, fermo restando il mantenimento nel contesto generale del limite massimo di altezza previsto per ciascuna zona.

In particolare, nel corso della progettazione esecutiva, potranno verificarsi modifiche nella localizzazione e spostamenti all'interno delle categorie per destinazioni d'uso e delle relative superfici di riferimento, senza costituire variante al Piano Attuativo, qualora:

a) quando la categoria di destinazione d'uso esprima lo stesso fabbisogno per standards urbanistici;
b) quando, in caso di diversità di fabbisogno di standards, sia possibile reperire l'eventuale maggior quantità di standards all'interno della UMI, nella quale l'intervento è previsto;
c) quando si proceda alla realizzazione di edifici senza modificare il numero di piani massimo.

Le categorie di destinazioni d'uso che esprimono lo stesso fabbisogno di standards, sono sempre intercambiabili e sostituibili, anche con rinuncia ad una destinazione piuttosto che un'altra senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo; comunque la previsione di standard del piano attuativo non deve, per nessun motivo, subire riduzioni.

Ai fini del calcolo della volumetria di riferimento in considerazione che in massima parte trattasi di edifici a destinazione specialistica con particolari esigenze tecnologiche ed impiantistiche che portano alla creazione di cavedi tecnici, viene stabilito che la volumetria suddetta venga calcolata moltiplicando la S.L.U. (superficie utile lorda) per l'altezza virtuale di 3,05 ml.

Tutti gli interventi dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura esterna e negli elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri specificati alla lettera D della presente normativa.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

1. **SIGLA T =**

a) attività per servizi generali e direzionali, uffici pubblici e privati, uffici aperti al pubblico, centri di calcolo, banche, istituti finanziari ed assicurativi, studi professionali, strutture associative,

laboratori e centri di ricerca, edifici per servizio pubblico, ivi comprese stazione dei carabinieri, stazione vigili urbani, impianti distribuzione carburante e manutenzione automezzi,ecc.;

b) sedi espositive, biblioteche, archivi, strutture ambulatoriali e centri di primo soccorso sanitario, ludoteche e asili nido;
c) attrezzature ricreative, spazi espositivi commerciali, attrezzature sociali e per il tempo libero, piccoli laboratori artigiani (fino ad un massimo di 150 mq. per unità adibita a tale scopo), cinematografi, locali di pubblico spettacolo, centri di produzione audiovisiva e multimediale, sale di ritrovo e da giuoco, locali da ballo ed impianti coperti per attività salutistiche e sportive, cliniche ed ambulatori veterinari;

2. **SIGLA CM–CV** = attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio comprensive di magazzini, concess. auto:
   - esercizi di media dimensione (CM);
   - esercizi di vicinato (CV);

   comprensivi dei servizi di pertinenza alle succitate attività e compatibili con la destinazione di pubblico esercizio;

3.**SIGLA AR** = attività ricettive limitate ad alberghi, alberghi residenziali, residence e/o motel;
4.**SIGLA SSA** = abitazioni di servizio accessorie.
5. **SIGLA RS** = residenze speciali e loft (R.U. punto 04.13 e def. 16.4 del 31 luglio 2009).

Prescrizioni particolari: le superfici abitative accessorie sono da intendersi nella possibilità di realizzare abitazioni di servizio alle aziende nella misura compresa fra 85 mq e 150 mq di superficie utile lorda per ogni unità aziendale insediabile per un massimo del 10% della superficie utile lorda complessiva (4470 mq SLU).

B. Unità Minime di Intervento

Gli interventi sono articolabili secondo le seguenti unità minime:

Legenda destinazioni d'uso:
CV = commercio di vicinato; CM = commercio media struttura; T = terziario; SAA= superficie abitativa accessoria; AR = residence e albergo; RS = residenze speciali e loft

Unità di intervento **n. 1**:
L'UMI 1 ha una superficie di circa mq. 28.800,00.
Interventi previsti: realizzazione di viabilità pubblica e privata, verde privato e pubblico attrezzato con pista ciclabile parcheggi, ed i seguenti edifici di nuova costruzione:

Edificio	Destinazione	S.L.U. mq.	Altezza max ml.	N. piani massimo fuoriterra
A	T/RS	4.100.00	35,00	10
B	T/RS	2.900,00	35,00	10
C	AR/T/SAA	8.220,00	45,00	14
D	CV/CM/T	800,00	7,00	2
E	CV/CM/T	1.200,00	7,00	2

Le richieste di Concessione Edilizia saranno presentate a partire dal 4° mese dalla stipula della convenzione ed i relativi lavori avranno inizio entro 12 mesi dalla stipula stessa.

Unità di intervento **n. 2**:
L'UMI 2 ha una superficie di circa mq. 3.900,00.
Interventi previsti: realizzazione di viabilità pubblica e privata, verde pubblico attrezzato con pista ciclabile parcheggi, ed i seguenti edifici di nuova costruzione:

Edificio N	Destinazione	S.L.U. mq.	Altezza max ml.	N. piani massimo fuoriterra
F	T/CM/SAA	200,00	8,00	1

Le richieste di permesso a costruire saranno presentate a partire dal 8° mese dalla stipula della convenzione ed i relativi lavori avranno inizio entro 12 mesi dalla stipula stessa.

Unità di intervento **n. 3**:
L'UMI 3 ha una superficie di circa mq. 15.450,00.
Interventi previsti: realizzazione di viabilità pubblica e privata, verde pubblico attrezzato con pista ciclabile parcheggi, ed i seguenti edifici di nuova costruzione:

Edificio N	Destinazione	S.L.U. mq.	Altezza max ml.	N. piani massimo fuoriterra
4	T/CM/SAA	2.860,00	21,00	6
5	T/CM/AR	5.330,00	28,00	8
6	CM/AR/T/RS	2.860,00	21,00	6

Le richieste di permesso a costruire saranno presentate a partire dal 12° mese dalla stipula della convenzione ed i relativi lavori avranno inizio entro 16 mesi dalla stipula stessa.

Unità di intervento **n. 4**:
L'UMI 3 ha una superficie di circa mq. 14.450,00.
Interventi previsti: realizzazione di viabilità pubblica e privata, verde pubblico attrezzato con pista ciclabile parcheggi, ed i seguenti edifici di nuova costruzione:

Edificio N	Destinazione	S.L.U. mq.	Altezza max ml.	N. piani massimo fuoriterra
1	T/CM/SAA/RS	5.700,00	28,00	8
2	CV/T	8.270,00	38,00	11
3	T/CM	2.260,00	21,00	6

Le richieste di permesso a costruire saranno presentate a partire dal 16° mese dalla stipula della convenzione ed i relativi lavori avranno inizio entro 18 mesi dalla stipula stessa.

C. Parcheggi

Fatte salve le previsioni di standards pubblico a parcheggi di cui al progetto del presente piano di recupero, in ogni U.M.I. dovranno essere previsti spazi da destinare a parcheggi pertinenziali dei singoli edifici, nella misura minima di 1mq./10mc di volume edificato.
Di tale verifica dovrà essere dato riscontro in ogni richiesta di concessione Edilizia per i singoli edifici.
Il volume di riferimento sarà quello calcolato in base all'applicazione del regolamento edilizio vigente al momento delle singole richieste di intervento

D. Tecnologie di intervento e materiali

Gli edifici da realizzare con il piano attuativo dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
1) Strutture
La struttura portante dei nuovi edifici da eseguirsi a norma delle vigenti disposizioni in materia antisismica e sicurezza antincendio potrà essere in cemento armato o acciaio.
Nel caso di strutture in cls armato o acciaio, queste dovranno inserirsi armonicamente nel progetto architettonico evitando, per quanto possibile, il faccia vista se non giustificato da un evidente motivo di funzionalità statica.

2) Facciate

Le facciate principali degli edifici, considerate tali se fronteggianti le strade che circondano l'isolato e tutte quelle comunque visibili dalle strade succitate, dovranno essere realizzate con paramenti, ove previsti, in materiali da rivestimento, lapidei o ceramici o metallici.
Dovrà essere rispettato per quanto possibile l'assetto compositivo di facciata così come rappresentato nelle tavole di progetto del presente piano.
E' consentito l'uso di pareti continue in vetro.

3) Coperture
Gli edifici saranno coperti a capanna o a padiglione e/o piani con l'impiego anche di materiali particolari atti a raggiungere i migliori livelli tecnologici e di funzionalità.

4) Aree verdi
Le aree verdi dovranno essere allestite contemporaneamente alla realizzazione degli immobili delle singole unita minime. Si dovranno adottare soluzioni architettoniche che favoriscano la realizzazione l'introduzione di elementi decorativi "a verde".

I MATERIALI
Ad integrazione di quanto previsto ai punti l-2-3-4 si raccomanda l'uso dei seguenti materiali lasciandone la scelta definitiva alla fase di progettazione architettonica sulla base dei seguenti elenchi:

5) Pavimentazioni esterne
E' consentito l'impiego dei seguenti materiali: pietra arenaria del tipo gonfolina o serena o cardoso, porfido, masselli autobloccanti in cls finitura sabbiata di formato simile al mattone, al quadrotto od al sestino. Per le piazze o per spazi comuni di particolare pregio potranno impiegarsi pavimentazioni in pietra naturale di vario tipo.

6) Scale esterne, gradonate o rampe
Come alla voce precedente.

7) Intonaci esterni
Se impiegati dovranno avere finitura esterna a malta bastarda, e impiego di prodotti a ciclo minerale non filmogeno per la verniciatura.

8) Serramenti
E' consentito l'impiego di qualsiasi tipologia di materiale

9) Gronde e pluviali
Questi ultimi dovranno essere realizzati preferibilmente in lamiera di rame ed inseriti adeguatamente nella composizione architettonica.

10) Manti di copertura e terrazze.

I manti di copertura potranno essere realizzati con tecnologie di “tetto verde”, lamiera sandwich preverniciata, lamiera di rame. Per le terrazze è consentito l'impiego di soluzioni "galleggianti" con materiale di calpestio in pietra naturale o artificiale nonché legno trattato in autoclave.

11) Scossaline e davanzali
Dovrà essere previsto l'uso della pietra naturale, preferibilmente pietra serena o cardoso non lucidato.

12) Accessibilità
Ogni alloggio progettato dovrà seguire le specifiche della L. n. 13/89 in materia di superamento delle barriere architettoniche; di tale verifica dovrà essere dato riscontro in ogni Dichiarazione di Inizio Attività e/o in ogni richiesta di concessione edilizia con relazione asseverata.
Tutti gli spazi pubblici e/o di relazione previsti dal piano attuativo (parcheggi, percorsi, verde, zona sportiva) dovranno rispondere alle prescrizioni ed ai requisiti di superamento delle barriere architettoniche di cui alla L. 13/89 e successive modifiche ed integrazioni.

COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
E MOBILITA'

~

Palazzo Pretorio, Vicolo del Moro

Ufficio Urbanistica: Tel: 050 910408
Fax: 050 910456
Ufficio Mobilità: Tel: 050-910363
Fax: 050-910422

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it

web:
http://www.comune.pisa.it/urbanistica
http://www.comune.pisa.it/mobility/

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE ALLA SCHEDA-NORMA 34.3
INTEGRAZIONE ALLE N.T.A.

Art. /bis

Per loft si intendono locali che accomunano gli spazi destinati all'attività lavorativa con quelli residenziali. Le attività previste possono essere solo quelle compatibili con la residenza e sono quindi escluse tutte quelle che producono effetti sull'ambiente, sia in termini di rilascio o solo utilizzazione di sostanze inquinanti, sia in termini di inquinamento acustico. L'autorizzazione sanitaria all'esercizio dell'attività, se necessaria, dovrà tenere conto della compresenza di spazi destinati a residenza.
L'unità immobiliare, se pure utilizzata anche a scopo residenziale, dovrà essere sede di attività e catastalmente censita come tale nel suo insieme, non essendo ammesso frazionamento tra le due o più destinazioni ammesse e soggetta a vincolo di destinazione registrato e trascritto.
La superficie utile lorda minima dei loft non può essere inferiore a mq. 150.

COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

scheda n° 34.3	**OSPEDALETTO – VIA EMILIA 1**

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento si colloca a margine dell'insediamento produttivo di Ospedaletto, viene delimitata a sud dalla via Emilia, e risulta compresa tra la via Pontecorvo e via Meucci. Attualmente l'area è parzialmente utilizzata in quanto occupata da un parcheggio**.**

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

- mq. 60.840

4 OBBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'obiettivo della trasformazione è quello di offrire alla zona produttiva un adeguata dotazione di servizi privati di interesse generale e nel contempo riqualificare l'area consentendo la possibilità di ricostituire un margine dell'edificato. Margine che dovrà tenere conto del rapporto con la via Emilia, e dalla quale sarà opportuno, per l'edificato, prevedere degli arretramenti e delle schermature attraverso la sistemazione di aree di filtro al fine di allontanare visivamente le attività produttive situate in posizione retrostante.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

servizi privati	%	verde pubblico e piazze	%	viabilità	%
mq. 44.680	100	mq 10.990	68	mq.5.170	32
totale aree a destinazione privata mq.44.680	73	totale aree a destinazione pubblica mq. 16.160			27
totale sup.territoriale mq. 60.840					**100**

6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,70 (slu/superficie territoriale)

Aree a servizi privati:
Sf. Mq. 44.680
Rc 50%
Sup. utile lorda max - mq.44.700
Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.9,50
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Servizi consentiti: attività commerciali al minuto max il 5% della slu, uffici privati, ambulatori medici, attrezzature sociali e ricreative, alberghi

7- PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La fascia boscata che si attesta sulla via Emilia dovrà essere di media fruibilità realizzata secondo le proporzioni previste alla tab.B 2 e tale da garantire il mantenimento di alcuni coni visuali. Deve essere inoltre prevista la realizzazione di una pista ciclabile lungo la fascia boscata con una distanza dalla strada di 5-10 ml (vedi abaco)

La zona a servizi privati deve prevedere nelle aree adiacenti all'area boscata sistemazioni a verde che costituiscano una fascia di 15 ml di transizione tra l'area boscata e gli spazi aperti, e che consente il passaggio graduale tra le parti edificate e il bosco, con strati di specie di diversa altezza e densità (tab.A-1a-1b)

Lungo la via Meucci e lungo le strade di nuova realizzazione devono essere previste siepi o filari di alberi che concorrono alla caratterizzazione del sito e con funzione di schermatura verso l'esterno.

Il parcheggio a raso deve essere piantumato e tale sistemazione deve trovare continuità con le sistemazioni dell'area a verde pubblico e con quella posta lungo la viabilità.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche con scarse proprietà meccaniche, il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -5 m dal p.c. e proseguono fino ad almeno -8 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda è localizzato poco al di sotto del p.c.

Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, fa parte della Bonifica dell'Arnaccio ed in particolare nel sottobacino a scolo naturale. Le acque che provengono dall'area in esame, a fognatura mista, confluiscono nel Fosso Caligi che sbocca a sua volta nella Fossa Chiara.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita 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**).

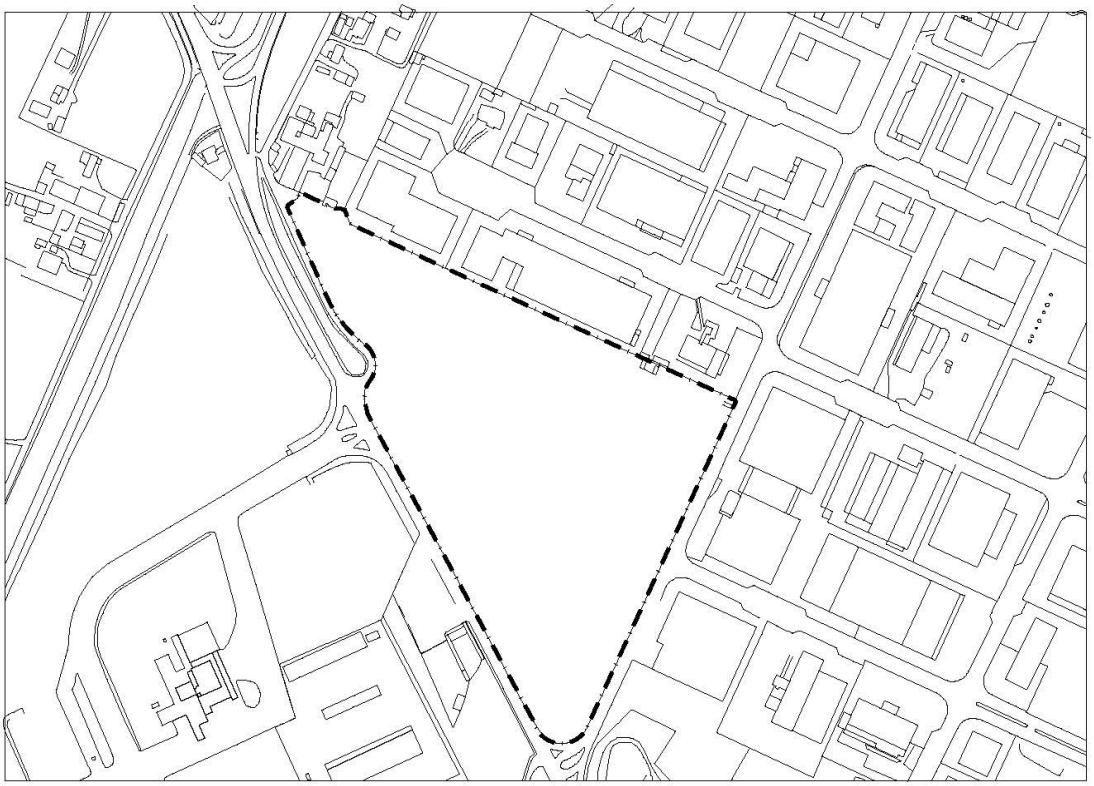
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva e comunque per questi

interventi dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 -** Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).
Eventuali tombamenti dei tronchi della rete dei canali di bonifica sono sottoposti alla autorizzazione dell'Ufficio Fiumi e Fossi.

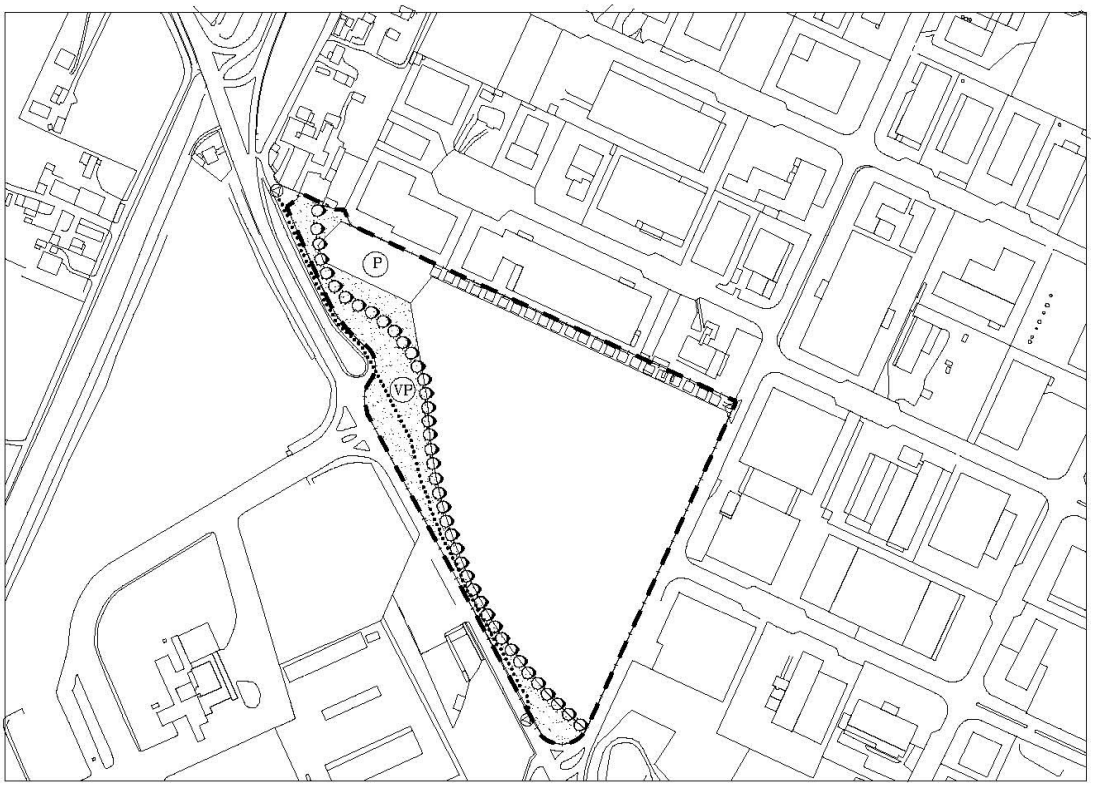
9. MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE Scala 1:5000

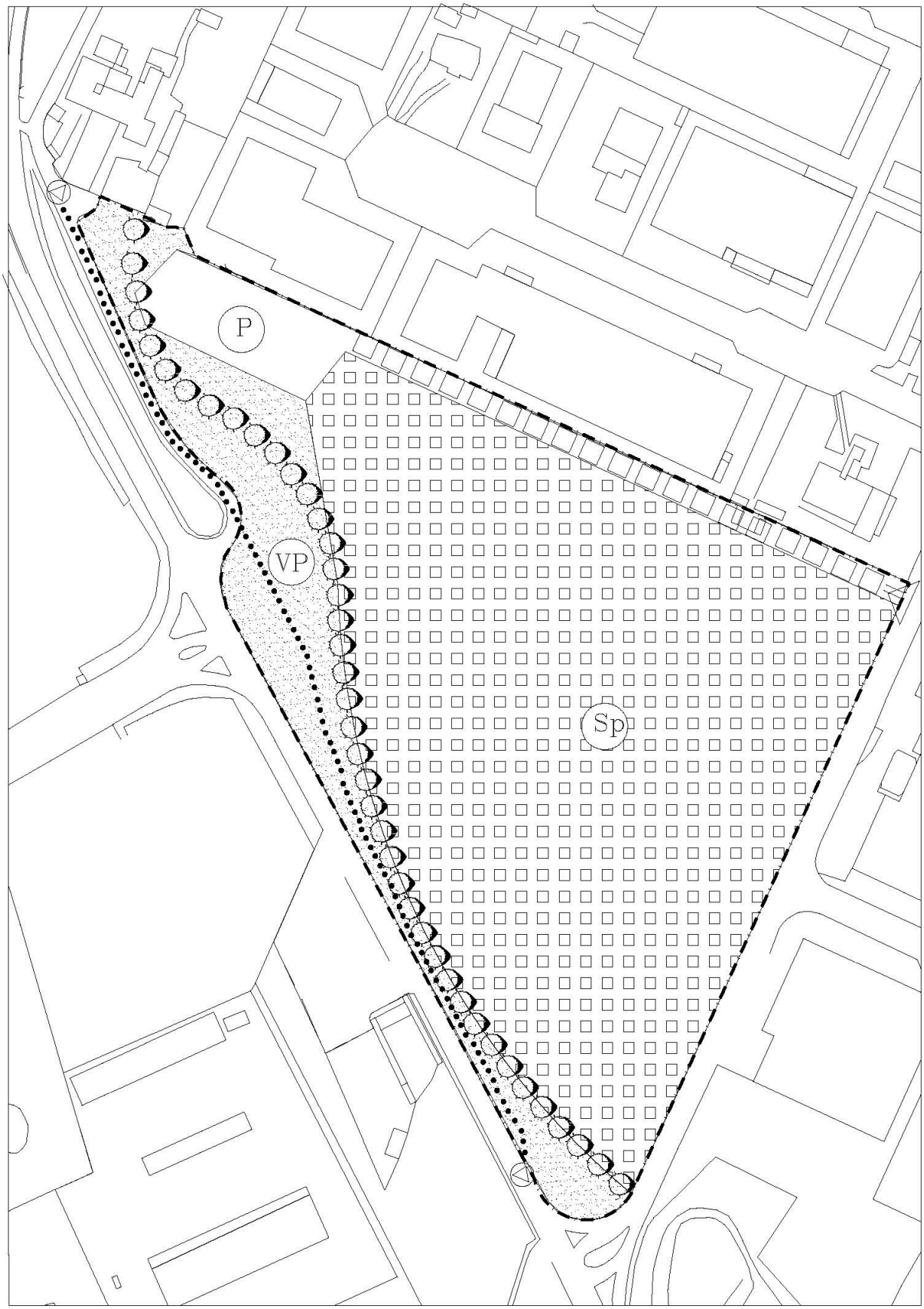


AREE A CESSIONE PUBBLICA Scala 1:5000



SCHEMA DISTRIBUTIVO

Scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

scheda n° 34.3 VARIANTE	OSPEDALETTO – VIA EMILIA

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento si colloca a margine dell'insediamento produttivo di Ospedaletto, viene delimitata a sud della via Emilia, e risulta compresa tra la via Pontecorvo e via Meucci. Attualmente l'area è parzialmente utilizzata in quanto occupata da un parcheggio.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. TIPOLOGIA DELL'AREA DI INTERVENTO

- mq. 60.840

4. OBBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'obbiettivo della trasformazione è quello di offrire alla zona produttiva un'adeguata dotazione di servizi privati di interesse generale e nel contempo riqualificare l'area consentendo la possibilità di ricostituire un margine dell'edificato. Margine che dovrà tenere conto del rapporto con la via Emilia, e dalla quale sarà opportuno, per l'edificato, prevedere degli arretramenti e delle schermature attraverso la sistemazione di aree di filtro al fine di allontanare visivamente le attività produttive situate in posizione retrostante.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

servizi privati	%	verde pubblico e piazze	%	viabilità e parcheggi	%
mq. 35.930	100	mq. 9.170	25,5	mq. 17.500	74,5
totale aree a destinazione privata mq. 35.930	57,4	totale aree a destinazione pubblica mq. 26.670			42,5
Totale sup. territoriale mq. 62.600					**100**

6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,70 (slu/superficie territoriale)

Aree a servizi privati:
Sf. Mq 44.680
Rc 50%
Sup. utile lorda max – mq 44.700

Ifs 1,30 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 15 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati o autosilos interrati da destinare a parcheggio
H max ml.45,00
Tipologia: a blocco isolato, a schiera, torre
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzione dalle aree pubbliche ml. 5
Servizi consentiti: attività commerciali max il 25% della s.l.u., uffici pubblici e privati, attività terziarie, banche ed istituti finanziari, ambulatori medici, attrezzature sociali e ricreative, centri di ricerca, borsa merci, alberghi, residenze di servizio e residences, spazi espositivi, laboratori artigianali, residenze speciali e loft.

7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La fascia a verde attrezzata con alberature di alto fusto che si attesta sulla via Emilia dovrà, per quanto possibili, essere di media fruibilità realizzata secondo le proporzioni previste dalla tab. B2 fatto salva l'esigenza di consentire migliori svincoli viabilistici e l'allargamento della stessa sede stradale della via Emilia, Deve essere inoltre prevista la realizzazione di una pista ciclabile lungo tale la fascia con una distanza dalla strada di 5-10 ml .

8. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche con scarse proprietà meccaniche, il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai –5 m dal p.c. e proseguono fino ad almeno –8 m dal p.c.
Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda è localizzato poco al di sotto del p.c.
Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, fa parte della Bonifica dell'Arnaccio ed in particolare nel sottobacino a scolo naturale. Le acque che provengono dall'area in esame, a fognatura mista, confluiscono nel Fosso Caligi che sbocca a sua volta nella Fossa Chiara.

CLASSE DI PERICOLOSITA'

La zona è inserita 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 aree complessiva e comunque per questi interventi dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** – Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).
Eventuali tombamenti dei tronchi della rete dei canali di bonifica sono sottoposti alla autorizzazione dell'Ufficio Fiumi e Fossi.

9. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.