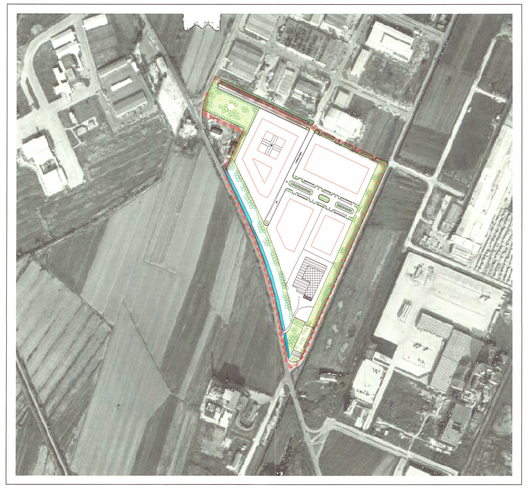
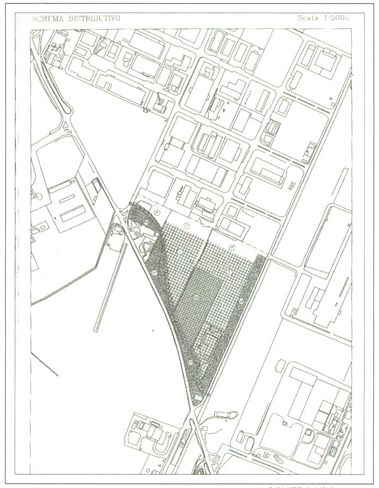
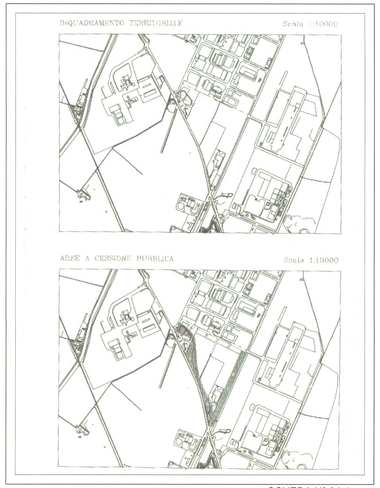


FOTOMONTAGGIO



SCHEDA N° 34.4 (4/5)



SCHEDA N° 34.4 (4/5)

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda è compreso tra circa +0,5 e +2,0 m s.l.m. nel periodo estivo e tra +1,5 e leggermente più di +2,0 m s.l.m nel periodo primaverile (la quota del p.c. della zona si trova a +2,0 /+2,2 m s.l.m.).
Per quanto riguarda l'inquadramento sul sistema idraulico, 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 fermo 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 i locali interrati dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 -** Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.)
Per il Fosso di Ormino è prevista una fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati (vedi Vincoli e condizioni ambientali della UTOE n.34 - Piano Strutturale).
Eventuali tombamenti dei rivoschi 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

SCHEDA N° 34.4 (3/5)

6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI
Its 0,60 (da/superficie territoriale)

Aree a servizi privati: (volumi e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)	
Sf. Mq 19.120	
Rc 50%	
Sup. utile lorda max - mq 79.120	
If 5 /30 (da/superficie fondiaria)	
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio	
H max mt 9,5	
Tipologia	
Distanze minime dai confini mt 10	
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche mt 10	
Servizi consentiti: uffici, banche, servizi ricreativi, bar, ristoranti, alberghi	

Aree industriali/artigianali: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)	
Sf. Mq 46.880	
Rc 50%	
Sup. utile lorda max - mq 46.880	
If 1,00 (da/superficie fondiaria)	
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio	
H max mt 9,5	
Tipologia	
Distanze minime dai confini mt 10	
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche mt 10	

7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI
La fascia boscata che si attesa sulla SS. Emilia sarà realizzata di tipo fitto secondo le modalità indicate nella tab B-3. Si dovrà comunque prevedere all'interno della fascia il passaggio della pista ciclabile (vedi schema)
Nell'area a verde pubblico posta lungo la via Maggiore di Oratoio e prevista la piantumazione di alberi posti in filari lungo la strada e di arbusti secondo le quantità indicate nella tab. 1 2a-2b che individuano un impianto di tipo rado
Nell'area industriale prospiciente si deve prevedere una recinzione in rete metallica mascherata con essenze arbustive almeno sul lato esterno
All'interno della zona destinata ad area industriale e a servizi nelle aree adiacenti la fascia boscata dovrà prevedere una mitigazione a verde che costituisca una fascia di 10-15 mt con arbusti di specie di diversa altezza e densità (tab-A-1a-1b). Il parcheggio a raso deve essere piantumato e la strada di progetto deve essere dotata di filare di alberi o siepi opportunamente a specie autoctone o naturalizzate.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE
La parte a NW dell'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e ridotta sabbiose che passano nella parte a NE dell'area a terreni superficiali con una componente argillosa predominante. Al di sotto si ritrova uno stato di sabbie ghiaiose fino un tetto nella zona appare avere una profondità è variabile tra -1 e -5 m dal p.c.

SCHEDA N° 34.4 (2/5)

REGOLAMENTO URBANISTICO
SCHEDA NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

scheda n° 34.4	OSPEDALETTO – VIA EMILIA 2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA D

1. DESCRIZIONE
L'area, situata in margine dell'insediamento produttivo di Ospedaletto, è compresa tra via Meucci e via Maggiore d'Oratoio e confina a sud con la via Emilia assumendo una forma triangolare. Attualmente risulta parzialmente occupata, sono infatti presenti alcune edifici colonici, perettivo di interesse storico, e un fabbricato sede di attività artigianali.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:
- Nuovo impianto
- Piano di Recupero

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO
mq 110.000

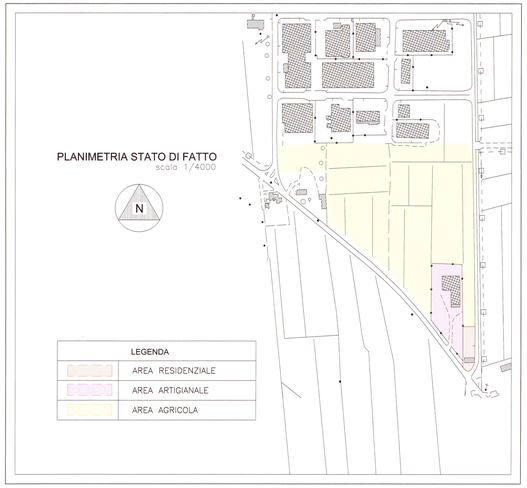
4 OBBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO
L'obiettivo è quello di riconfigurare un lembo tra la zona produttiva e quelle parti di territorio che sono in rapporto diretto con la via Emilia, tale intervento la riconversione di un margine sostanzialmente edificato che prevede oltre al completamento della maglia viaria e il ridisegno dei lotti produttivi anche il recupero di alcune manufatti, edilizi esistenti, da destinare a servizi di interesse generale. Le aree prospicienti la via Emilia dovranno infatti avere caratteire diverse dalle altre, essere aperte ad una fruizione pubblica, offrire una permeabilità pedonale e ciclabile oltre che visiva ed essere connesse ai servizi previsti che dovranno dare luogo ad un ambiente con notevoli capacità attrattive

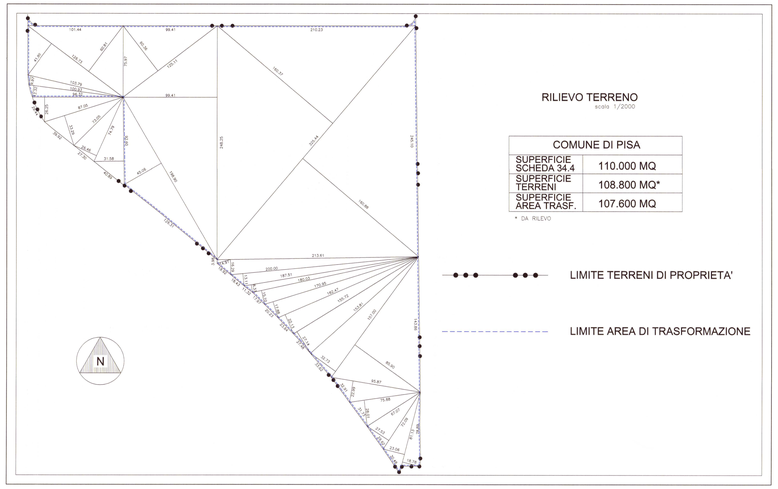
5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO
(rapporto superficie fondiaria per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree servizi privati	%	Industriale artigianale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%	Viabilità	%
mq 19.120	29	mq 46.880	71	mq 28.800	65	mq 6.160	14	mq 9.240	21
totale area a destinazione privata mq 66.000			60	totale area a destinazione pubblica mq 44.000					40
totale sup.territoriale mq. 110.000									100

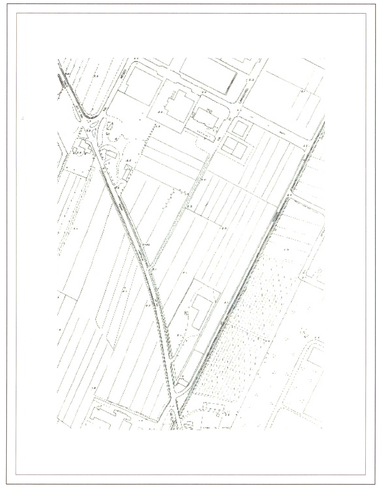
SCHEDA N° 34.4 (1/5)

RILIEVO SCALA 1:2000

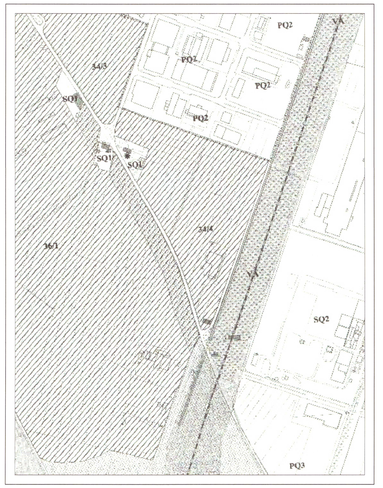




ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO SCALA 1:2000



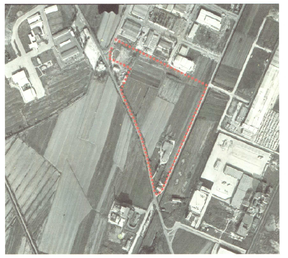
ESTRATTO R.U. SCALA 1:2000



ALLEGATO 1

COMUNE DI PISA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Piano Attuativo
Zona produttiva e servizi in Ospedaletto
Scheda norma n°.34/4



Tav.
1

PROGETTISTI:
Arch. GABRIELE BERTI
Arch. RICCARDO DAVINI
Geom. CARLO ALBERTO TOMEI

OGGETTO:
INQUADRAMENTO TERRITORIALE
STATO DI FATTO

IL DIRIGENTE
Arch. GABRIELE BERTI

SCALA
1:1000
1:2000
1:4000

Pisa, dicembre 2002