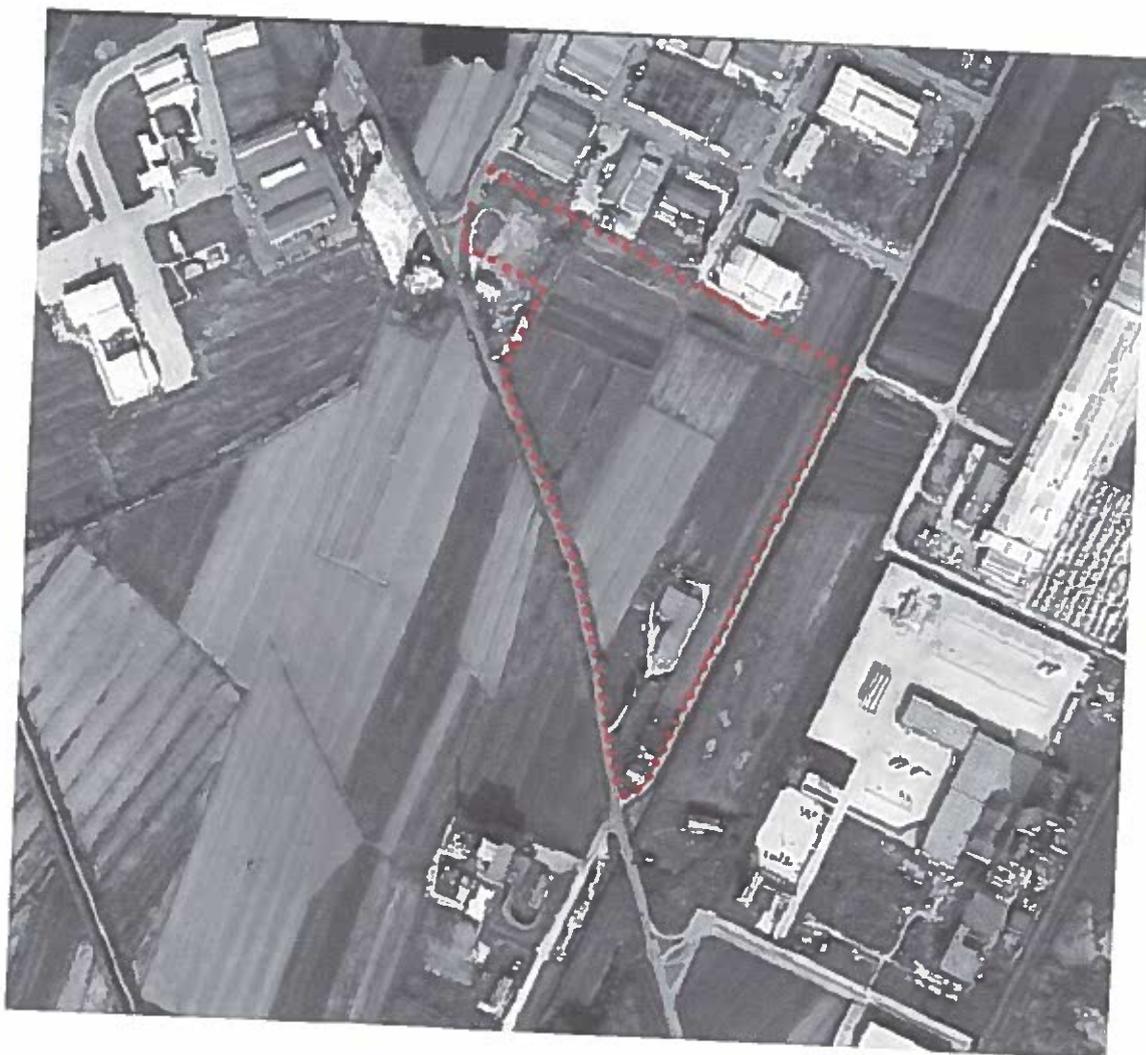




COMUNE DI PISA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

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



PROGETTISTI:

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

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA



IL DIRIGENTE
Arch. GABRIELE BERTI



COMUNE DI PISA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
AMBIENTE PIANI E PROGRAMMI DI PROTEZIONE

Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
e-mail: a.deluca@comune.pisa.it

URBANISTICA

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Prot. Urb. _____

Pisa, 18 febbraio 2003

Oggetto: Piano Attuativo zona produttiva e servizi in Ospedaletto – scheda norma 34.4 Via Emilia 2 del Regolamento Urbanistico.

Relazione

Il Piano interessa un'area di circa undici ettari, a margine della zona produttiva di Ospedaletto, situata lungo la via Emilia dove il precedente P.R.G. prevedeva una serie di servizi, del verde attrezzato e sportivo con una parte ad attività produttive parzialmente attuata. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, adottato con delibera di C.C. n° 43 del 28/07/2002, ha inserito tutte queste aree residuali in ambiti di ristrutturazione sottoposti a Piani Attuativi di nuovo impianto da attuarsi in base a Schede-Norma che dettano gli obiettivi qualitativi del progetto, oltre ai parametri dimensionali e destinazioni omogenee prevalenti. L'immagine che si ha percorrendo la via Emilia nel quartiere di Ospedaletto, guardando verso la zona produttiva, è quella di un territorio ancora disorganico, non ancora definito, con alcune parti di campagna, parzialmente incolta, rimaste all'interno della zona produttiva che potenzialmente possono riqualificare la zona mediante la realizzazione di servizi e spazi verdi che migliorano l'assetto funzionale ed ambientale della zona. L'area interessata dal Piano Attuativo di iniziativa pubblica è di forma triangolare ed è delimitata dalla via Emilia a sud, dagli assi viari di via Meucci e via Maggiore di Oratoio rispettivamente a ovest ed a est, mentre a nord troviamo i capannoni delle aziende che si attestano su di un sistema viario ancora da completare. Il toponimo di Ospedaletto deriva dal periodo medioevale (XII secolo), quando nelle periferie della città venivano realizzati i così detti "Spedali" che non erano altro che

CAT/ad

C:\Documenti\agata\PRATICHE\scheda n. 34-4 Ospedaletto\relazione.doc

1

strutture di accoglienza dei pellegrini che si muovevano lungo le principali direttrici di ingresso e uscita dalla città "Hospitalectum de via Romea" non è altro che un borgo esterno alle mura urbane, sorto lungo la via Emilia in un'area alluvionale più emergente rispetto alle zone depresse e paludose circostanti ed ha visto la presenza dell'ospedale di S.S. Jacopo e Filippo di Cassandra, costruito in corrispondenza degli assi viari di via Carraia di Putignano (oggi via dell'Arginone) e "via di Lepoiano" o via Emilia, in prossimità alla chiesa di San Jacopo di Lepoiano (1185) dove oggi troviamo la settecentesca chiesetta. Le aree circostanti al borgo hanno avuto uno sviluppo economico a carattere podereale fin dal 1400, ed ancora oggi sono riconoscibili gli elementi caratterizzanti l'attività agricola, su di un territorio che dal punto di vista agro-pedologico è di buona qualità, troviamo, infatti, nuclei di case coloniche prenovocentesche ed alcune più recenti databili al periodo anteguerra. Questo territorio perde le sue caratteristiche originarie quando, a partire dagli anni '70, il nuovo P.R.G. prevede lo sviluppo industriale-artigianale della zona grazie alla posizione strategica rispetto alla rete delle comunicazioni viarie, aeree e marittime che va oltre i limiti del territorio comunale. Nell'area oggetto dell'intervento sono ancora riconoscibili gli elementi storici originari quali i casolari contornati da cipressi con tanto di aia e pozzo, le antiche vie poderali come la via dell'Alberello, oggi via Cannizzaro, orientata secondo gli assi della centuriazione e questi divengono le invarianti da salvaguardare nella fase di Piano Attuativo.

L'unica attività che si è insediata nell'area è una autocarrozzeria, con annessa abitazione, che copre una superficie di 1.900 mq, con un volume di 19.000 mc, su di un lotto di circa un ettaro, inoltre è presente un edificio colonico del periodo anteguerra in parte ristrutturato e utilizzato per civile abitazione che copre una superficie di 200 mq, con un volume di 1500 mc ed ha a disposizione un'area di pertinenza di 2.100 mq circa; il resto del territorio interessato dal P.A. (90%) è destinato all'attività agricola di tipo estensivo e presenta lungo le principali scoline campestri una vegetazione prevalentemente arbustiva in alcuni casi accompagnata da alberi e da una vegetazione erbacea ai lati. Gli elementi ordinatori del progetto tengono di conto dell'attuale assetto infrastrutturale esistente, per questo la via Cannizzaro, ex via Alberello, diventa l'asse principale di penetrazione intero all'area, collegato solamente con via Maggiore d'Oratoio, sul prolungamento della strada proveniente da via Monasterio, recentemente denominata via Timpanaro. Sugli indirizzi dettati dalla scheda 34/4 di Regolamento Urbanistico, che stabilisce di destinare per una parte minoritaria a servizi privati e per una parte maggioritaria ad attività industriali artigianali, il piano attribuisce la parte ad ovest della via Cannizzaro ai servizi e quella ad est per attività industriali/artigianali. Gli spazi pubblici, destinati a rispondere alle dotazioni di standard previsti per legge, sono a corredo del sistema distributivo interno e mentre il verde forma una sorta di

“cuscinetto” rispetto alla viabilità principale esistente, i parcheggi sono in fregio alle destinazioni previste. In fase di progettazione definitiva le aree pubbliche dovranno rispondere ai riferimenti progettuali indicati nel regolamento urbanistico per quanto riguarda i parcheggi alberati le aree a verde, i percorsi pedonali e ciclabili. E' prevista, all'interno della fascia boscata lungo la via Emilia, la realizzazione di una piccola vasca di laminazione capace di assolvere problemi di tipo idraulico presenti nella zona.

Il Funzionario
Carlo Alberto Tomei

