



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

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 al 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 alcuni edifici coloniali, peraltro 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 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'obiettivo è quello di riconfigurare un limite tra la zona produttiva e quelle parti di territorio che sono in rapporto diretto con la via Emilia; ciò attraverso la realizzazione di un margine sostanzialmente edificato che preveda oltre al completamento della maglia viaria e il ridisegno dei lotti produttivi anche il recupero di alcuni manufatti edilizi esistenti da destinare a servizi di interesse generale. Le aree prospicienti la via Emilia dovranno infatti avere carattere diverso 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

(riparto superfici fondiari 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.28.600	65	mq.6.160	14	mq.9.240	21
totale aree a destinazione privata mq.66.000			60	totale aree a destinazione pubblica mq.44.000				40	
totale sup.territoriale mq.110.000									100

6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,60 (slu/superficie territoriale)

Aree a servizi privati: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf. Mq.19.120
Rc 50%
Sup. utile lorda max - mq.19.120
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.9,5
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.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
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.9,5
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10

7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La fascia boscata che si attesta 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 abaco)

Nell'area a verde pubblico posta lungo la via Maggiore di Oratoio è prevista la piantumazione di alberi posti in filare 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 sistemazione a verde che costituisca una fascia di 10-15 ml con strati di specie di diversa altezza e densità (tabA-1a-1b). Il parcheggio a raso deve essere piantumato e la strada di progetto deve essere dotata di filare di alberi o siepi appartenenti 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 talvolta sabbiose che passano, nella parte a SE dell'area a terreni superficiali con una componente argillosa predominante. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità il variabile tra -3 e -5 m dal p.c.

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 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 FATTIBILITÀ

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 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 Oratoio 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 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.