



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

schema n. 36.1

OSPEDALETTO – VIA EMILIA - 3

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

La zona interessata dalla trasformazione urbana per servizi prevista nel Regolamento Urbanistico fa parte di quella ampia fascia di territorio a sud della via delle Rene, compresa tra la via Emilia e il tracciato della ferrovia Pisa-Volterra.

Questa fascia è una porzione di quel territorio agricolo, indicato genericamente come Coltano – Le Rene, che si estende dalla città verso sud, fino al confine comunale con Livorno, oggetto, nel passato di bonifica idraulica.

Lo sviluppo della zona artigianale e commerciale nell'area prospiciente, lato nord della via Emilia, e l'insediamento di alcune importanti strutture di servizio come l'inceneritore e il mercato ortofrutticolo hanno iniziato a trasformare questa fascia e a ridurne la funzione e il ruolo agricolo.

Tale aspetto si è ulteriormente accentuato con la recente approvazione del P.A. per attività produttive nella zona chiamata "Montacchiello" e con l'utilizzo sempre più frequente dell'area del mercato ortofrutticolo e di quelle limitrofe per gli spettacoli viaggianti e per l'Expo, la fiera di Pisa.

Nell'area, oggetto dell'intervento, oltre alle strutture per il mercato e per l'inceneritore e ai radi edifici rurali, troviamo solo alcuni modesti manufatti disposti, quasi tutti, lungo la via Emilia, destinati prevalentemente ad usi diversi da quello residenziale (ristorante, distributore).

La presenza dell'inceneritore e della collina dei rifiuti sono elementi di forte degrado che contribuiscono a deteriorare l'ambiente e l'immagine paesaggistica.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Ha. 56

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento di trasformazione ha come obiettivo principale quello di raccogliere in unica area, collocata in prossimità delle principali infrastrutture (superstrada, statale Emilia, ferrovia, aeroporto), un polo di servizi che per la loro dimensione ed impatto non trovano una adeguata e corretta sistemazione all'interno del tessuto urbano. In particolare esso consente di alleggerire alcune zone della città da strutture di rilevante impatto urbano, quali lo stadio, e di individuare una zona specifica per gli spettacoli viaggianti (plateatico). Inoltre viene confermata la sua utilizzazione attuale come area per il mercato ortofrutticolo e soprattutto riconosciuta e meglio

definita come area per il quartiere fieristico, oggi lasciata “alla spontaneità e provvisorietà dell’evento”.

La concentrazione di questi servizi in un unico polo consente anche una razionalizzazione del sistema degli impianti e delle strutture di supporto come opere di urbanizzazione, parcheggi, verde che altrimenti sarebbe disperso nelle varie collocazioni dei servizi sul territorio comunale con un notevole consumo di suolo e di spazi, per di più con un utilizzo limitato al breve periodo dell’evento: partita, fiera, spettacolo.

L’intervento pur nella consapevolezza dell’insediamento di strutture di rilevanti dimensioni intende salvaguardare e valorizzare gli elementi ambientali e paesaggistici tramite la conservazione dei segni territoriali originari e dei manufatti segnalati come di interesse storico, creando corridoi di verde a filtro delle varie aree, inserendo opportunamente spazi di verde alberato e mantenendo visuali panoramiche secondo un rilievo accurato della zona.

In sintesi i principali servizi previsti per l’area sono: Impianti sportivi di interesse generale, compreso il nuovo stadio, mercato ortofrutticolo, quartiere fieristico, plateatico per spettacoli viaggianti (circo, luna park, concerti), attrezzature varie di interesse generale di supporto al settore produttivo.

A corredo possono essere previste funzioni di supporto ed integrative come campi e percorsi di allenamento per lo sport, strutture ricettive, uffici amministrativi, ristorazione. I manufatti per le suddette funzioni possono essere previsti nella misura massima indicata nelle tabelle dimensionali. Per gli aspetti ambientali e paesaggistici l’area, interessata all’intervento, si segnala per la presenza di alcuni manufatti di interesse storico di origine rurale e per il suo carattere agricolo che, almeno fino agli inizi degli anni ottanta, aveva mantenuto in modo integro. Sono, altresì, da segnalare nell’area i canali come il fosso del Caligi, il fosso di Oratoio

In sede di rilascio delle concessioni edilizie, potrà essere previsto un abbattimento fino ad un massimo del 30 % del contributo sul costo di costruzione in relazione alla percentuale di riduzione dei consumi energetici, sia elettrici che di combustibili fossili (gas metano), desumibile dal progetto esecutivo degli impianti, redatto da tecnico abilitato e certificato da società specializzata. E’ richiesta, in ogni caso, una riduzione dei consumi non inferiore al 20%. Il piano attuativo, nelle norme di attuazione, e la concezione dovranno disciplinare la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione in relazione al risparmio energetico così certificato.

E’ prevista la possibilità di interazione e collegamento tra più piani attuativi, al fine di ottimizzare localizzazione e tipologia degli impianti. In questo caso la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione sarà commisurata alla percentuale di risparmio energetico complessivamente ottenuto. La riduzione del contributo sul costo di costruzione si applica anche nel caso di interventi sperimentali soggetti a contributo pubblico e/o comunitario, fino al limite della percentuale complessiva dell’80% del costo ammesso al contributo.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Servizi	%	Verde - Parco	%	Parcheggi	%
Ha 45	100	Ha 8	72	Ha 3	18
totale aree a destinazione a servizi Ha 45	75	totale aree a destinazione a standard Ha 11			25
totale sup.territoriale Ha 56					100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Conservazione dei manufatti e dei segni territoriali originari segnalati di interesse storico, dei canali principali (fosso del Caligi e di Oratoio).

Zona di filtro verde boscata nella parte nord dell'area di intervento a protezione dell'abitato di via delle Rene; corridoio di verde lungo i lati del fosso del Caligi e del fosso di Oratoio.

Predisposizione di uno studio specifico sull'assetto idraulico e geologico di tutta l'area.

Predisposizione di uno specifico studio sulle visuali panoramiche e sul paesaggio per determinare anche le altezze compatibili e le concentrazioni volumetriche dei manufatti nell'ambito delle dimensioni massime consentite nella tabella

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,10 (slu/superficie territoriale)
--

Aree a Servizi Generali: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf Ha 45
Rc 20%
Ifs 0,15 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio e a locali deposito-magazzino.
H max ml.9,80
Distanze minime dai confini sarà definita dal P.P.
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche sarà definita dal P.P.
Destinazione d'uso ammessa: servizi di interesse generale a scala urbana o sovracomunale: Fiera, Mercato ortofrutticolo all'ingrosso (già presente), Plateatico, Impianti pubblici e/o privati per lo sport e per lo spettacolo, Stadio.
E' ammesso destinare manufatti a funzioni integrative e di supporto a quelle definite nella precedente voce, nella misura massima del 5% della slu totale prevista dagli indici della presente tabella

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione dell'area a verde pubblico e privato deve essere realizzata con essenze arboree tipiche del luogo e nella misura della tabella A – 3 a/b. Le aree scoperte non adibite a parcheggio e alla viabilità o impegnate dalle strutture non possono essere pavimentate per una superficie superiore al 30%. La pavimentazione del parcheggio e delle altre aree non adibite alla viabilità deve essere fatta con materiali permeabili e non è consentito l'uso dell'asfalto.

Lungo la viabilità esistente (la statale Emilia) e nuova devono essere messi a dimora filari di alberi.

La zona a verde deve essere sistemata a parco e può comprendere attrezzature sportive come campi sportivi, percorsi di allenamento ovvero senza impegno di suolo con nuovi manufatti.

Le aree verdi ed il parco devono avere una immagine sempre più naturale e paesaggistica tale da garantire una corretta integrazione di tutto l'intervento con l'ambito circostante, in particolare potranno essere previsti, previo uno studio specifico di settore che dovrà essere redatto, movimenti di terra, zone boscate, filari di alberi, specchi d'acqua.

Sono prescritti corridoi di verde e fasce di filtro boscate in corrispondenza del Fosso del Caligi, dell'abitato di via delle Rene, del confine tra la zona a servizi e quella produttiva, in continuità con i corrispondenti corridoio di verde lungo la zona artigianale – industriale di Ospedaletto, lato nord della via Emilia

9. 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 trova 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'inquadramento sui sistemi idraulici, tutta la zona fa parte della Bonifica dell'Arnaccio. La parte settentrionale, che rientra nel sottobacino a scolo naturale, recapita le sue acque nel Fosso Caligi che confluisce nella Fossa Chiara. La parte meridionale dell'area è invece compresa nel sottobacino a scolo meccanico in cui i vari fossi presenti convogliano le acque all'idrovora dell'Arnaccio, la quale le immette nella Fossa Chiara.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La massima parte della zona è inserita in classe di pericolosità 3a - pericolosità medio-bassa, mentre una porzione meridionale dell'area è inserita in classe di pericolosità 3c - pericolosità medio elevata per implicazioni a carattere idraulico per insufficiente rete idraulica di smaltimento.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Per gli interventi edilizi ricadenti in classe di pericolosità 3c (del PS) dovrà essere osservato quanto previsto dalle "Particolari disposizioni relative ai piani attuativi ricadenti nella classe di pericolosità 3c (Piano Strutturale)" secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico.

Nelle aree a pericolosità 3a gli interventi edilizi a carattere ordinario solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (classe di fattibilità 2), mentre tutte le opere di interesse pubblico con destinazione speciale (stadio, palazzo dello sport ed impianti generali, attrezzature militari, quartiere fieristico, ecc) sono classificate a fattibilità condizionata (classe di fattibilità 3).

Per tutti gli interventi edilizi ricadenti nella la parte di territorio inserita in classe di pericolosità 3c medio-elevata la fattibilità è genericamente condizionata (classe di fattibilità 3). In questo caso la fattibilità di tutte le opere ed in particolare di quelle interrate è subordinata alla messa in sicurezza della rete di bonifica locale. In tutti i casi è prescritta una indagine appropriata a livello di area nella quale vengono identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona. Deve inoltre essere eseguita una valutazione degli effetti prodotti dall'intervento sull'equilibrio idrologico-idraulico dell'ambiente circostante.

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 secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

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.