

UTOE N° 33	 OSPEDALETTO	Sup. tot. mq 2.801.580
Processo di formazione e connotati attuali: L'area, costituita prevalentemente da tessuto agricolo, si sviluppa lungo l'asse della via Emilia, tra la S.G.C. Pisa Firenze a Nord e il confine del parco di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli, a sud. Ad ovest confina con la fascia agricola adiacente all'aeroporto (utoe 35) e a nord-est è lambita dai fabbricati della omonima zona artigianale-industriale-commerciale, dai quali risulta distanziata da una stretta fascia ineditata, residuale, attualmente degradata per l'abbandono dell'uso agricolo. L'area è tagliata diagonalmente in due parti dalla Ferrovia Pisa-Collesalvetti, che, pur generando una sconnessione tra due parti di un insieme organico, ha preservato la zona a sud da pesanti trasformazioni. Il vecchio nucleo, <i>Hospitaleyctum de via Romea</i>, si trova in posizione rilevata rispetto al padule circostante, lungo la via Emilia. L'incrocio tra la via Emilia e l'asse via dell'Arginone-via delle Rene, dove nel sec.XII sorgeva l'Ospedale di Cassandria, è oggi il nodo centrale della frazione, su cui si attestano la chiesetta settecentesca di S. Iacopo, ricostruzione della precedente romanica (1185) e gli unici spazi di aggregazione. L'abitato storico, costituito da un tessuto di corti coloniche, si è andato consolidando nel corso degli anni 50/60 con il filamento di edifici a bassa densità lungo via delle Rene, che ha sì rafforzato la consistenza della frazione, ma ha tipologicamente e morfologicamente snaturato il carattere del borgo rurale. Il disordine formale è dovuto all'assenza di un linguaggio comune, che legghi tra loro le preesistenze storiche e i recenti interventi, ma soprattutto nel trattamento degli spazi aperti dove si assiste ad una proliferazione incontrollata di annessi, garages, baracche in lamiera. La realizzazione della S.G.C. e il conseguente all'eggerimento del traffico sulla via Emilia, non hanno portato con sé una riqualificazione dell'area, che ancora lamenta la carenze di servizi pubblici. La struttura agraria, punteggiata da case coloniche di impianto storico soprattutto nella parte meridionale, sebbene impoverita nelle strutture protettive (siepi e filari), ha mantenuto la sua consistenza ed un importante ruolo di produzione agricola. Zona settentrionale dell'area situata in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, zona meridionale posta in classe 3B.		
Invarianti strutturali: Tessuto delle case corti, delle case coloniche sparse e dell'orditura campestre.		
Fascia ineditata verde che serve a tenere nettamente separato il borgo dal comparto produttivo.		
Vincoli e condizioni ambientali: Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di S.Ermete e del Fosso del Caligi. Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio o ad altro impianto di depurazione realizzato nell'area di Pisa sud. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.		
Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Conservazione del tessuto storico e delle sue tipologie insediative con attenta regolamentazione degli interventi da attuarsi negli spazi aperti pertinenziali. Maggiore integrazione dell'abitato di Ospedaletto con la città e potenziamento della centralità locale, con dotazione di servizi oggi assenti. Valorizzazione delle qualità agronomiche e paesistiche delle aree agricole, conservazione dell'orditura campestre e miglioramento della strutturazione del territorio, con reintroduzione di siepi e filari.		

dotazione di servizi oggi assenti.

Valorizzazione delle qualità agronomiche e paesistiche delle aree agricole, conservazione dell'orditura campestre e miglioramento della strutturazione del territorio, con reintroduzione di siepi e filari.
Qualificazione del sistema abitativo esistente.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: nessuno

Salvaguardie: Sospensione dell'efficacia delle previsioni di Prg con contenuto edificatorio ad eccezione di quelle previste dal PEEP '95.

Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru.

Dotazione minima di Standard: 18 mq./ab

UTOE N° 33 variata	OSPEDALETTO	Sup. tot. mq 2.801.580
Processo di formazione e connotati attuali: L'area, costituita prevalentemente da tessuto agricolo, si sviluppa lungo l'asse della via Emilia, tra la S.G.C. Pisa Firenze a Nord e il confine del parco di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli, a sud. Ad ovest confina con la fascia agricola adiacente all'aeroporto (utoe 35) e a nord-est è lambita dai fabbricati della omonima zona artigianale-industriale-commerciale, dai quali risulta distanziata da una stretta fascia ineditata, residuale, attualmente degradata per l'abbandono dell'uso agricolo. L'area è tagliata diagonalmente in due parti dalla Ferrovia Pisa-Collesalveti, che, pur generando una sconnessione tra due parti di un insieme organico, ha preservato la zona a sud da pesanti trasformazioni. Il vecchio nucleo, <i>Hospitalem de via Romea</i>, si trova in posizione rilevata rispetto al padule circostante, lungo la via Emilia. L'incrocio tra la via Emilia e l'asse via dell'Arginone-via delle Rene, dove nel sec.XII sorgeva l'Ospedale di Cassandria, è oggi il nodo centrale della frazione, su cui si attestano la chiesetta settecentesca di S. Iacopo, ricostruzione della precedente romanica (1185) e gli unici spazi di aggregazione. L'abitato storico, costituito da un tessuto di corti coloniche, si è andato consolidando nel corso degli anni 50/60 con il filamento di edifici a bassa densità lungo via delle Rene, che ha sì rafforzato la consistenza della frazione, ma ha tipologicamente e morfologicamente snaturato il carattere del borgo rurale. Il disordine formale è dovuto all'assenza di un linguaggio comune, che legghi tra loro le preesistenze storiche e i recenti interventi, ma soprattutto nel trattamento degli spazi aperti dove si assiste ad una proliferazione incontrollata di annessi, garages, baracche in lamiera. La realizzazione della S.G.C. e il conseguente alleggerimento del traffico sulla via Emilia, non hanno portato con sé una riqualificazione dell'area, che ancora lamenta la carenze di servizi pubblici. La struttura agraria, punteggiata da case coloniche di impianto storico soprattutto nella parte meridionale, sebbene impoverita nelle strutture protettive (siepi e filari), ha mantenuto la sua consistenza ed un importante ruolo di produzione agricola. Zona settentrionale dell'area situata in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, zona meridionale posta in classe 3B.		
Invarianti strutturali: Tessuto delle case corti, delle case coloniche sparse e dell'orditura campestre. Fascia ineditata verde che serve a tenere nettamente separato il borgo dal comparto produttivo.		
Vincoli e condizioni ambientali: Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di S.Ermete e del Fosso del Caligi. Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.		
Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Conservazione del tessuto storico e delle sue tipologie insediative con attenta regolamentazione degli interventi da attuarsi negli spazi aperti pertinenti., Maggiore integrazione dell'abitato di Ospedaletto con la città e potenziamento della centralità locale, con		

dotazione di servizi oggi assenti.

Previsione di nuova localizzazione delle strutture militari esistenti in centro storico di cui è previsto il trasferimento, comprendenti, oltre alle funzioni proprie della difesa, anche le destinazioni residenziali strettamente correlate.

Valorizzazione delle qualità agronomiche e paesistiche delle aree agricole, conservazione dell'orditura campestre e miglioramento della strutturazione del territorio, con reintroduzione di siepi e filari. Qualificazione del sistema abitativo esistente.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: nessuno

Salvaguardie: Sospensione dell'efficacia delle previsioni di Prg con contenuto edificatorio ad eccezione di quelle previste dal PEEP '95.

Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru.

Dotazione minima di Standard: 18 mq./ab