



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

Scheda n° 13.3

CAMPALDO – VIA PIETRASANTINA 2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA D

1 DESCRIZIONE

L'area interna alla via Pietrasantina, risulta compresa tra il parco ferroviario e una fascia urbanizzata ed è attualmente in forte stato di degrado

2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto.

3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 13.320

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento mira a soddisfare la domanda di spazi idonei per i marmisti. L'ubicazione dell'area prossima al cimitero suburbano, periferica rispetto al contesto propriamente urbano, di facile accessibilità (accesso dalla via Pietrasantina tramite viabilità interna) e la possibilità di organizzare in questa area uno spazio ordinato e razionale per questo tipo di attività sono i due fattori che ne hanno determinato la scelta.

5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Area produttiva artigianale per marmisti	%	Verde pubblico	%	Parcheggi	%
mq. 10.000	100	mq. 2.400	70	mq. 1.000	30
Totale area produttive mq. 10.000	75	Totale area pubblica mq. 3.400		25	
Totale sup. territoriale mq. 13.400					100

6 ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'area dovrà essere suddivisa in lotti funzionali con fronte e accesso diretto alla viabilità pubblica. Tra la via Pietrasantina e l'area per marmisti vi dovrà essere una fascia di verde alberata non inferiore a ml.20

Tra l'area destinata per marmisti e le aree già urbanizzate dovrà essere realizzata una apposita schermatura di verde.

7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,40 (slu/superficie territoriale)
Area artigianale per marmisti (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti):
Sf. Mq. 10.000
R.C. 50%
Sup. Lorda utile max mq. 5.000
Ifs 0,50 (slu/superficie fondiaria)
N° di piani max 1 piano fuori terra
H max ml. 4,50
Distanza dai confini minima ml.10
Destinazioni d'uso ammesse: attività artigianali per marmisti

8 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento si attua tramite un piano di insediamenti produttivi (P.I.P.) di iniziativa pubblica

9 FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente costituiti da argille e limi di colore bruno-giallastro, con strati superficiali generalmente preconsolidati talvolta con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -6 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1,0/-1,5 m dal p.c. Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno della Bonifica del F. Morto nel sottobacino a scolo naturale in cui le acque (meteoriche, reflue trattate e non) scorrono, attraverso un percorso lungo e praticamente privo di pendenza, nel F. Morto.

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



