



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

Scheda n° 6.2

CISANELLO - CASERMA DEI CARABINIERI

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'area è posta in prossimità del confine comunale con il comune di S. Giuliano Terme.

Essa è accessibile dalla Via Pungiluppo. Attualmente a condizione agricola.

Essa è attraversata dal canale di raccolta delle acque meteoriche del quartiere, tuttora privo di collegamento (mediante impianto di sollevamento) con il fiume Arno.

Tale condizione determina fenomeni di malsania dovuti a putrescenza dei materiali organici impropriamente ed eventualmente finiti nel bacino chiuso.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 10.000

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Il trasferimento in detta zona del Comando Provinciale dell'Arma dei Carabinieri è stato deciso in sede di approvazione del Piano Strutturale, in accoglimento di una specifica osservazione in tal senso.

La rilocazione del comando provinciale, con il corredo di attrezzature (spazi per i mezzi) e di residenza per i militari, è stato recepito come obiettivo di Piano Strutturale in quanto determina il beneficio della liberazione del centro storico da tali funzioni che attualmente soffrono il disagio di una difficile ospitalità in contenitori storici, e determinano disagi alla vivibilità ordinaria della zona.

A seguito della rilocazione sarà possibile riconvertire i contenitori liberati ad altre funzioni di servizio, più coerenti con le scelte funzionali di centro storico.

L'edificazione nell'area godrà di una grande visibilità, in quanto unica edificazione significativa di tutto il comparto terminale del territorio comunale nell'interfaccia è stato classificato dal piano strutturale come area di connessione e quindi dal regolamento urbanistico come area agricola periurbana, con forti limiti alla edificazione.

Trattandosi di area di limitata estensione, in posizione avanzata rispetto all'allineamento dell'edificazione più prossima (grandi immobili residenziali di Via Pungiluppo) è opportuno che l'edificazione presenti caratteristiche morfologiche che ne sottolineino la diversità ed il valore di testata costituito dell'area inedificata lineare di bordo.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Servizi pubblici	%	Viabilità pubblica	%
mq. 8.000	80	mq. 2.000	20
Totale aree a destinazione pubblica mq. 10.000			100
Totale sup. territoriale mq. 10.000			100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'ingresso all'area da destinare a Caserma dovrà essere previsto a debita distanza dall'incrocio tra Via di Padule e Via Pungiluppo.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,75 (slu/superficie territoriale)

Area a servizi
Sf. 8.000
Rc. 30%
Sup. lorda utile max mq. 7.500
Ifs. 1,00 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 6 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max ml. 18
Distanza minima dai confini ml. 5
Servizi consentiti: sede del Comando Provinciale dell'Arma dei Carabinieri e servizi di corredo a tale destinazione

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili. I parametri geotecnici di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia.

Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -4 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova poco al di sotto del p.c.

Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, l'area fa parte del Bacino di Bonifica del Fiume Morto nel sottobacino a scolo naturale.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi previsti fino a tre piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**)

Per l'edificato con più di tre piani fuori terra dovranno essere predisposte indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva (**classe di fattibilità 3**).

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.**).

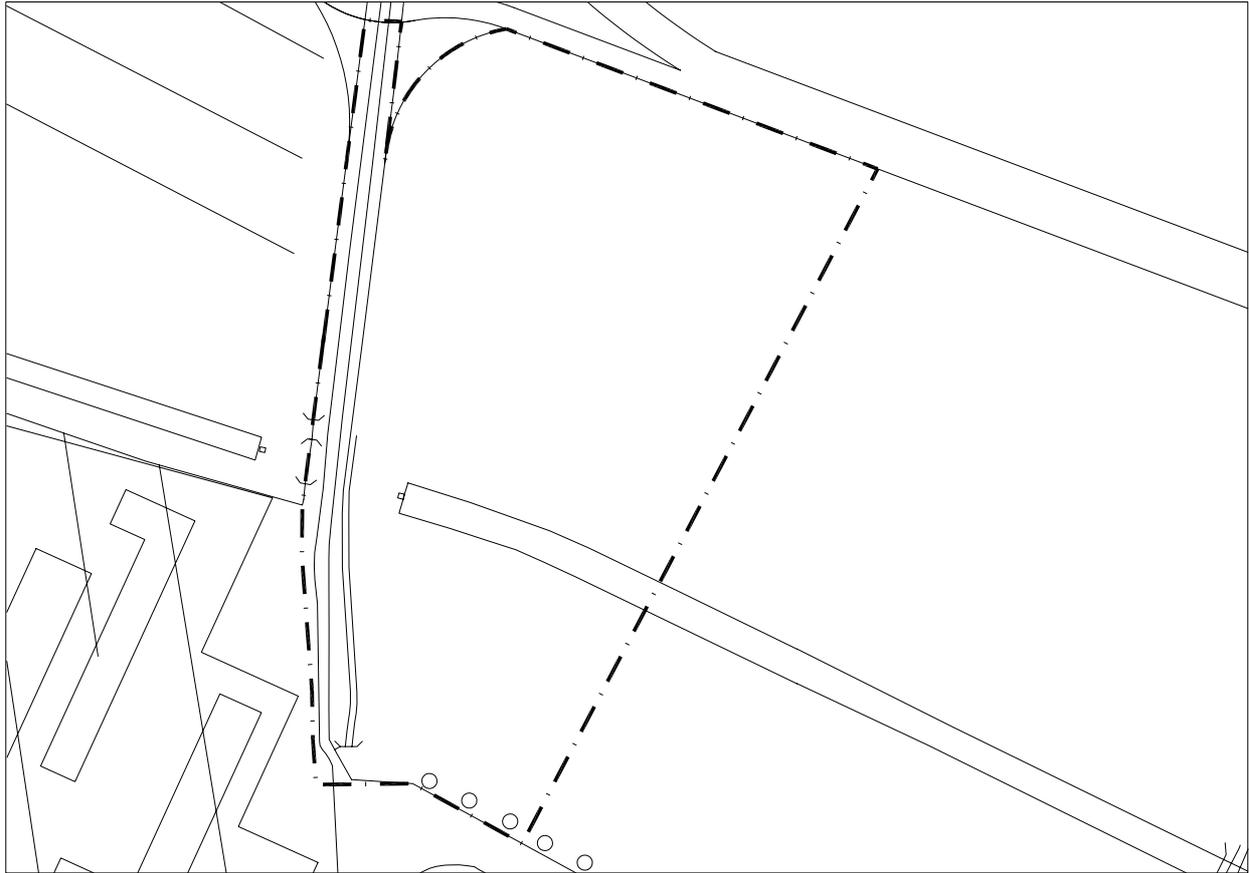
9 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione relativamente a:

- Il vincolo di destinazione del complesso a sede del comando carabinieri: durata temporale e regime sostitutivo alla sua scadenza;
- La realizzazione del tratto di viabilità di collegamento tra Via Pungilupò e la viabilità provinciale di collegamento tra il CNR e Via di Mezzana.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:2000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:2000



