



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

schema n.5.1

SAN CATALDO – VIA LUZZATTO

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento risulta delimitata dalla via Luzzato oltre che dal tratto terminale di via Garibaldi alla quale si collega attraverso una rotatoria che distribuisce la grande viabilità della zona orientale della città e da via Valgimigli (a sud).

Attualmente l'area si configura come un "vuoto urbano", di notevoli dimensioni, inserito all'interno di un contesto ampiamente urbanizzato oltre che interessato dalla presenza di alcuni complessi edilizi di notevole impatto quali la sede del CNR, situata sul lato opposto lungo la via Luzzato, e la casa di riposo localizzata ad ovest dell'area di intervento.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 55.200

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento si propone di qualificare l'area sia da un punto di vista fisico che funzionale attraverso l'inserimento di più complessi edilizi che abbiano una certa unità formale, destinati a residenza specialistica e a servizi d'interesse pubblico, da localizzare in posizione arretrata rispetto a via Luzzato in modo da mantenere una corona di verde perimetrale.

A tal fine dovrà prevedersi un asse viario di penetrazione da via Garibaldi con funzione di distribuire gli accessi ai parcheggi pubblici interni all'area, agli spazi aperti privati e pubblici connessi alla residenza specialistica e agli edifici pubblici d'interesse generale..

Particolare attenzione dovrà essere prestata al collegamento fisico e funzionale con l'area del CNR attraverso la predisposizione di percorsi pedonali e ciclabili inseriti nel verde pubblico, e alle relazioni visive nei confronti del contesto circostante progettando gli opportuni scorci visuali.

L'area destinata a parcheggio pubblico prospiciente via Valgimigli dovrà prevedere accesso diretto dalla via omonima ed essere connessa funzionalmente sia con l'area commerciale posta a sud sia con l'area destinata a servizi privati di progetto. La tipologia del parcheggio interrato deve permettere una continuità del verde pubblico lungo la via Vargimigli e collegarsi a quello di corona previsto a ridosso del complesso edilizio.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

L'intervento si suddivide in due comparti soggetti a due distinti procedimenti attuativi; il comparto A è soggetto a Piano Attuativo, il comparto B è soggetto a Piano Attuativo o in alternativa a Concessione Convenzionata:

	Servizi Pubblici	%	Verde, parcheggi e percorsi	%
Comparto pubblico (A)	mq 19.100	35	mq 18.800	65
	Verde di interesse pubblico*		Parcheggio interrato	
Comparto privato (B)	mq 17.300	100	mq 7.000	
totale comparto "A" mq. 37.900				69
totale comparto "B" mq. 17.300				31
totale sup.territoriale mq. 55.200				100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

L'intervento prevede il mantenimento degli edifici sottoposti a vincolo di salvaguardia dal Piano Strutturale. L'area oggetto della trasformazione dovrà essere servita da una strada di penetrazione che colleghi il nuovo complesso edilizio con via Garibaldi in modo da garantirne un'accessibilità autonoma tale che non interferisca con la grande viabilità ed abbia un collegamento con il parcheggio interrato previsto su via Valgimigli. Dovrà inoltre essere prevista una fascia verde lungo via Luzzatto in continuità con il verde attrezzato di interesse pubblico previsto più a sud.

A collegare il sistema degli spazi verdi pubblici e privati andranno progettati una serie di percorsi pedonali e ciclabili relazionati al contesto circostante utilizzando anche la strada comunale Acquedotto di origine storica.

7. ELEMENTI INDICATIVI

All'interno dell'ambito destinato al verde pubblico dovrà prevedersi un'area a servizio della residenza specialistica da organizzare con spazi attrezzati per lo sport ed il tempo libero, progettata in continuità con l'area a verde pubblico prospiciente via Luzzatto via Valgimigli.

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI COMPARTO A

Its 0,55 (slu/superficie territoriale del comparto)

Aree a Servizi Pubblici: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)

Sf mq.19100

Rc 35%

Sup. utile lorda max mq.20000 (di cui 8.800 U.T.E., 5.800 G.F., 5.400 D.S.U.)

Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)

n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio

H max ml.10,5

Distanze minime dai confini ml.5

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 10

Servizi consentiti: uffici finanziari, caserma della Guardia di Finanza, residenze per studenti e sede amministrativa del DSU

All'interno del comparto dovranno essere completamente assolte le dotazioni di parcheggi pertinenziali e di parcheggi relazionali correlate alle utilizzazioni di cui all'art.1.7.1 e all'art.1.7.2 delle norme

9. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI COMPARTO B (soggetto a concessione convenzionata)

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

Aree a Verde (da convenzionare)
Sf mq.17.300
Rc 10%
Sup. utile lorda max mq.1.730
Ifs 0,10 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 1 piano fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.4,50
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 10
Servizi consentiti: attrezzature sportive ed esercizi pubblici

10. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione delle aree a verde sia del comparto A che del comparto B devono essere articolate in due parti:

- quelle più prospicienti la via Gino Luzzatto come una fascia di profondità non inferiore a ml 20, con funzione di filtro e barriera all'inquinamento acustico e atmosferico, da realizzarsi con soluzioni diverse (movimenti di terra, cortine vegetali), la piantumazione con alberi ed arbusti deve essere nelle quantità e proporzioni della tab. A 3a -3b / 4a - 4b;
- quelle di più diretta fruizione adiacenti ai servizi e alle altre attrezzature, sistemate con vialetti ed aree per la sosta, piantumate con alberi ed arbusti nelle quantità e proporzioni della tab. A 2a - 2b.

Tale sistemazione deve trovare continuità con l'aree a verde circostanti e in particolare con il giardino di pertinenza della casa di riposo Umberto Viale.

Le aree a parcheggio devono essere piantumate con alberature di alto fusto che insieme alle aree a verde lungo il viale di accesso devono concorrere a creare una cortina vegetale di mitigazione dell'impatto del nuovo intervento.

11. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. 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 -5 m dal p.c. che proseguono fino a profondità intorno ai -9/-11m dal p.c. Seguono alternanze di limi argillosi con intercalazioni sabbiose con argille limose fino a profondità di -30/-40 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno ai -2 m dal p.c.

L'area è delimitata a SE dal Fosso di S. Marco, che scola la periferia sud-orientale di Pisa, e attualmente confluisce nel "Fosso dei sei Comuni". Il Fosso di S. Marco verrà deviato fino a confluire nell'Arno, attraverso il "Fosso di S. Cataldo" e un collettore parallelo al tratto iniziale del "Fosso dei Sei Comuni, mediante un impianto idrovoro da realizzarsi nei pressi dell'Ospedale. Questa nuova linea idraulica raccoglierà anche le acque provenienti dall'area di recente costruzione del C.N.R. di S. Cataldo. In questo modo si potrà alleggerire la rete idraulica attualmente insufficiente a smaltire le acque meteoriche.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Dal punto di vista geotecnico tutti gli interventi previsti sono attuabili senza particolari condizioni, ferma restando la applicazione della normativa vigente; dal punto di vista idraulico, gli interventi dovranno tenere in giusta considerazione la fragilità dell'area, recependo le indicazioni riportate nell'inquadramento generale della presente scheda (**classe di fattibilità 3**).

Per quanto riguarda gli interventi che contemplino eventuali opere in seminterrato o interrato, la relativa fattibilità geologica è condizionata all'esecuzione di alcune verifiche enunciate nelle prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c. contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3**).

12. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento si attua attraverso il Piano Attuativo per il comparto "A" (pubblico) e tramite Piano Attuativo o Concessione Convenzionata per il comparto "B" (privato).

INQUADRAMENTO TERRITORIALE (COMPARTI)

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000



