



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

Scheda n° 13.2

CAMPALDO – VIA PIETRASANTINA 1

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1 DESCRIZIONE

L'area interna alla Via Pietrasantina, risulta compresa tra il parco ferroviario e una fascia urbanizzata ed è attualmente già parzialmente occupata dalla C.R.I..

2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto.

3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 34.400

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento coinvolge due aree separate da una viabilità interna di servizio con funzioni anche di collegamento con la viabilità esistente. L'accesso principale avviene da Via Pietrasantina mediante la realizzazione di una nuova viabilità di penetrazione, tra l'area da destinare alla C.R.I. e le aree residenziali esistenti verrà realizzata una fascia di cuscinetto verde adeguatamente alberato.

5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Servizi di interesse pubblico	%	Verde pubblico	%	Viabilità	%
Mq. 23.800	100	Mq. 4.650	44	Mq. 5.950	56
Totale area di interesse pubblico mq. 23.800	69	Totale area pubblica mq. 10.600			31
Totale sup. territoriale mq. 34.400					100

6 ELEMENTI PRESCRITTIVI

Tra l'area destinata alla C.R.I. e le aree già urbanizzate dovrà essere realizzato un filtro verde con adeguate alberature di alto fusto.

L'area a verde facente parte della porzione di area per la sede della Croce Rossa Italiana dovrà essere realizzata come verde ricreativo di quartiere con giochi per i bambini.

La viabilità che taglia le due aree facenti parte del comparto in considerazione della sua larghezza dovrà essere provvista di parcheggi e alberature.

7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its. 0,20 (slu/superficie territoriale)
--

Area a Servizi della C.R.I.
Sf. Mq. 6.880
R.C. 35% calcolata solo sulla superficie fondiaria della C.R.I. (mq 6880) dovendo le restanti aree rimanere completamente libere.
Sup. Lorda utile max mq. 4.500
Ifs 0,70 (slu/superficie fondiaria)
N° di piani max 2 piani fuori terra con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio

8 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

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.**).

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000



