



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n.10.1

P.TA A LUCCA - ENEL

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. DESCRIZIONE

L'area in esame è posta a nord di via del Brennero e si affianca al margine est di via Firenze. Attualmente l'area, inserita in un contesto prevalentemente residenziale, è occupata da un insediamento dell' ENEL e - sul lato opposto - da un fabbricato sede di attività artigianali.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 8.180

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Il progetto intende riorganizzare una serie di spazi a ridosso di via del Brennero in modo da completare il disegno urbano attraverso l'inserimento di alcuni edifici residenziali, utilizzando le tipologie già presenti nel contesto. L'intervento nel contempo dovrà operare una ricucitura morfologica e funzionale del nuovo insediamento nei confronti del tessuto urbano esistente. Sono previsti, inoltre, spazi verdi attrezzati lungo via del Brennero, a protezione della residenza retrostante, con lo scopo di mitigare gli impatti ambientali e gli effetti acustici provocati dalla presenza di più arterie stradali convergenti nei pressi dell'area.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenziale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	
mq. 4.090	100	mq 2.980	73	mq 1.110	27
totale aree a destinazione privata mq.4.090	50	totale aree a destinazione pubblica mq. 4090			50
totale sup.territoriale mq. 8.180					100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Il verde pubblico dovrà essere previsto a filtro fra la via del Brennero e l'area oggetto dell'intervento secondo le modalità indicate dalle prescrizioni sugli spazi aperti.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,40 (slu/superficie territoriale)
Aree Residenziali - Sf. mq.4090
Rc 20%
Sup. utile lorda max mq.3200 (di cui il 50% a Peep)
Ifs 0,80 (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.9,50
Tipologia: mono-bifamiliare, schiera, in linea
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 10
Destinazioni d'uso: residenziale

8. PRESCRIZIONI DEL PIANO DEL VERDE

La zona a verde pubblico deve integrarsi con le aree a verde adiacenti con le quali si devono prevedere percorsi pedonali e ciclabili di collegamento.

L'area a verde pubblico deve prevedere sul lato confinante la S.S. del Brennero una fascia profonda 10 ml, piantumata con alberi ed arbusti nelle quantità e proporzioni della tab. A 4a -4b in modo da costituire un filtro vegetale nei confronti della S.S.; la restante parte del verde pubblico deve essere piantumata con alberi ed arbusti nelle quantità e proporzioni della tab. A 2a - 2b. Il filare di platani posto lungo la viabilità storica deve essere mantenuto e salvaguardato. Il parcheggio deve essere piantumato con vegetazione in continuità ed integrazione con le aree a verde pubblico.

9. 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 -3 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda è localizzato intorno a circa +1,5 m s.l.m. nel periodo estivo e circa +2 m s.l.m nel periodo primaverile (la quota del p.c. della zona è di circa 2,5 m s.l.m.). Questa porzione di territorio convoglia le acque piovane sul Fosso Marmigliaio che recapita nel Fosso Ozeretto che sfocia a sua volta nel Fiume Morto all'altezza di Madonna dell'Acqua, attraverso un percorso lungo e praticamente privo di pendenza. Dal suo ingresso nell'area urbana il Fosso Marmigliaio riceve anche le acque nere che gli giungono attraverso il "Fosso dei Sei Comuni" dalla zona di Cisanello - Pisanova, e dal centro storico.

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.**). Per il Fosso Marmigliaio è prevista una fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati (Vincoli e condizioni ambientali della UTOE n.10 – P.S.)

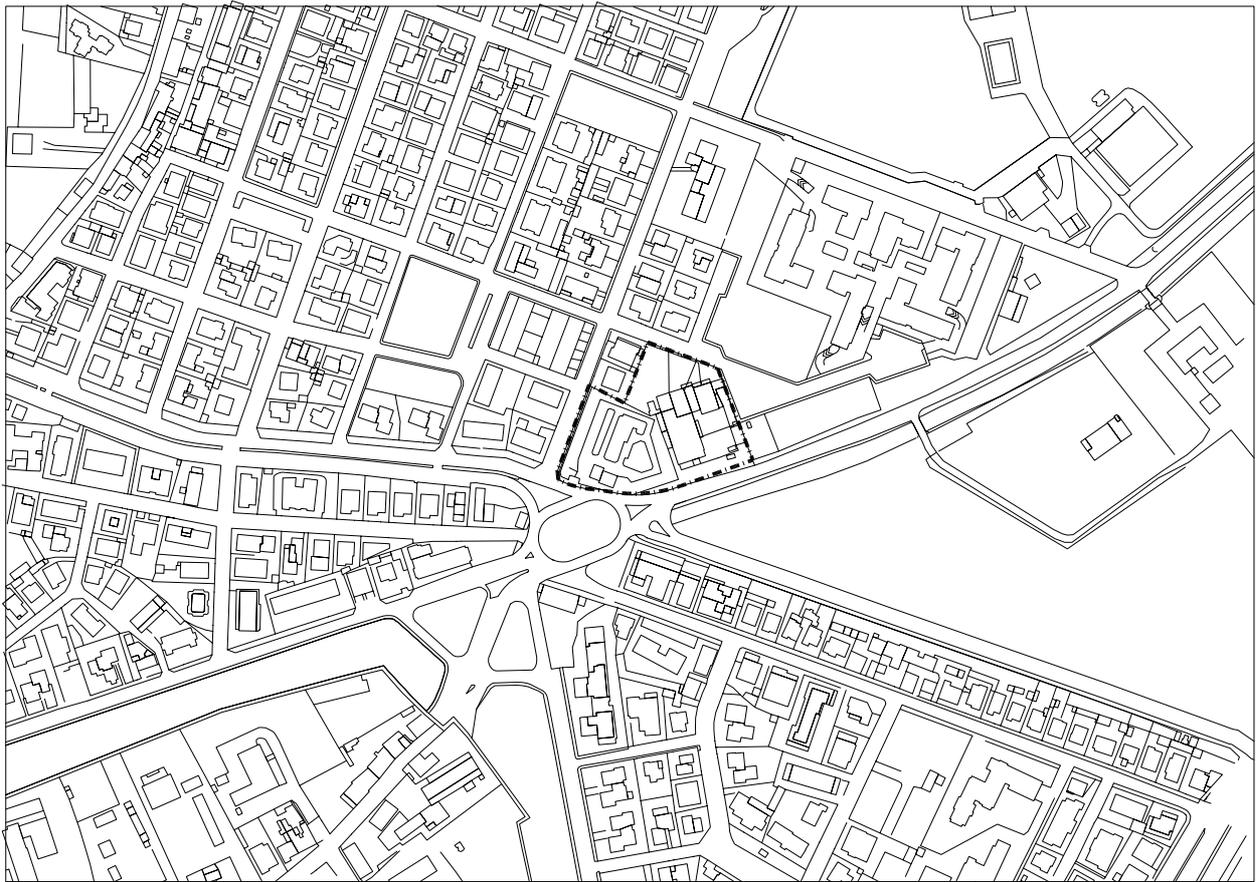
10. MODALITÀ ATTUATIVE

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.

Il 50% delle previsioni residenziali è riservato ad edilizia residenziale pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare tali previsioni e le aree a standard ad esse riferite, da includere nel PEEP. Le aree destinate a PEEP dovranno essere cedute al Comune a prezzo convenzionato

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000

