



**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**scheda n° 34.3**

**OSPEDALETTO – VIA EMILIA 1**

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F**

**1. DESCRIZIONE**

L'area oggetto dell'intervento si colloca a margine dell'insediamento produttivo di Ospedaletto, viene delimitata a sud dalla via Emilia, e risulta compresa tra la via Pontecorvo e via Meucci. Attualmente l'area è parzialmente utilizzata in quanto occupata da un parcheggio.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

**3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

- mq. 60.840

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'obiettivo della trasformazione è quello di offrire alla zona produttiva un adeguata dotazione di servizi privati di interesse generale e nel contempo riqualificare l'area consentendo la possibilità di ricostituire un margine dell'edificato. Margine che dovrà tenere conto del rapporto con la via Emilia, e dalla quale sarà opportuno, per l'edificato, prevedere degli arretramenti e delle schermature attraverso la sistemazione di aree di filtro al fine di allontanare visivamente le attività produttive situate in posizione retrostante.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

servizi privati	%	verde pubblico e piazze	%	viabilità	%
mq. 44.680	100	mq 10.990	68	<b>mq.5.170</b>	32
totale aree a destinazione privata mq.44.680	73	totale aree a destinazione pubblica mq. 16.160		27	
<b>totale sup.territoriale mq. 60.840</b>					<b>100</b>

## 6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,70 (slu/superficie territoriale)</b>
<b>Aree a servizi privati:</b>
Sf. Mq. 44.680
Rc 50%
Sup. utile lorda max - mq.44.700
Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.9,50
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Servizi consentiti: attività commerciali al minuto max il 5% della slu, uffici privati, ambulatori medici, attrezzature sociali e ricreative, alberghi

## 7- PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La fascia boscata che si attesta sulla via Emilia dovrà essere di media fruibilità realizzata secondo le proporzioni previste alla tab.B 2 e tale da garantire il mantenimento di alcuni con visuali. Deve essere inoltre prevista la realizzazione di una pista ciclabile lungo la fascia boscata con una distanza dalla strada di 5-10 ml (vedi abaco)

La zona a servizi privati deve prevedere nelle aree adiacenti all'area boscata sistemazioni a verde che costituiscano una fascia di 15 ml di transizione tra l'area boscata e gli spazi aperti, e che consente il passaggio graduale tra le parti edificate e il bosco, con strati di specie di diversa altezza e densità (tab.A-1a-1b)

Lungo la via Meucci e lungo le strade di nuova realizzazione devono essere previste siepi o filari di alberi che concorrono alla caratterizzazione del sito e con funzione di schermatura verso l'esterno.

Il parcheggio a raso deve essere piantumato e tale sistemazione deve trovare continuità con le sistemazioni dell'area a verde pubblico e con quella posta lungo la viabilità.

## 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche con scarse proprietà meccaniche, il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -5 m dal p.c. e proseguono fino ad almeno -8 m dal p.c.

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

Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, fa parte della Bonifica dell'Arnaccio ed in particolare nel sottobacino a scolo naturale. Le acque che provengono dall'area in esame, a fognatura mista, confluiscono nel Fosso Caligi che sbocca a sua volta nella Fossa Chiara.

## 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**).

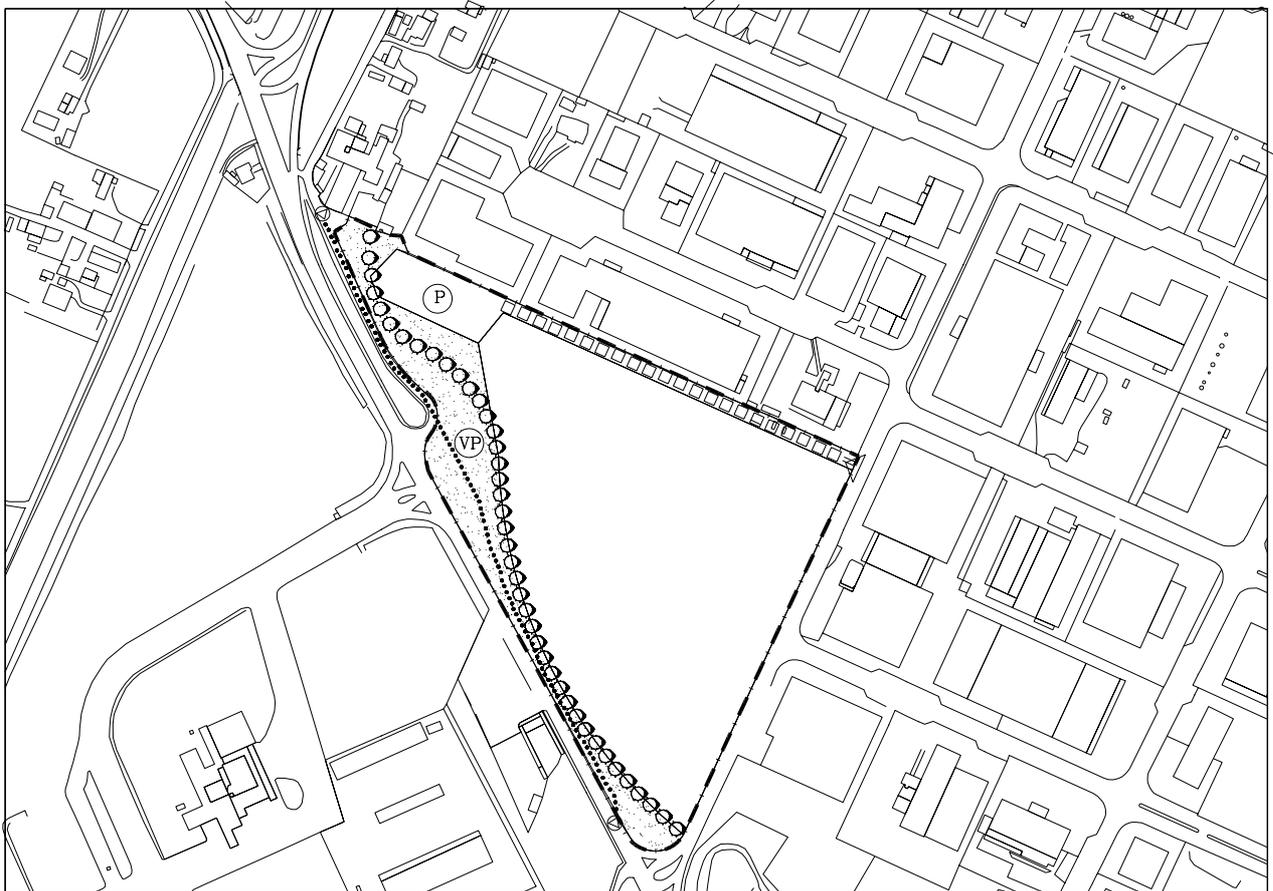
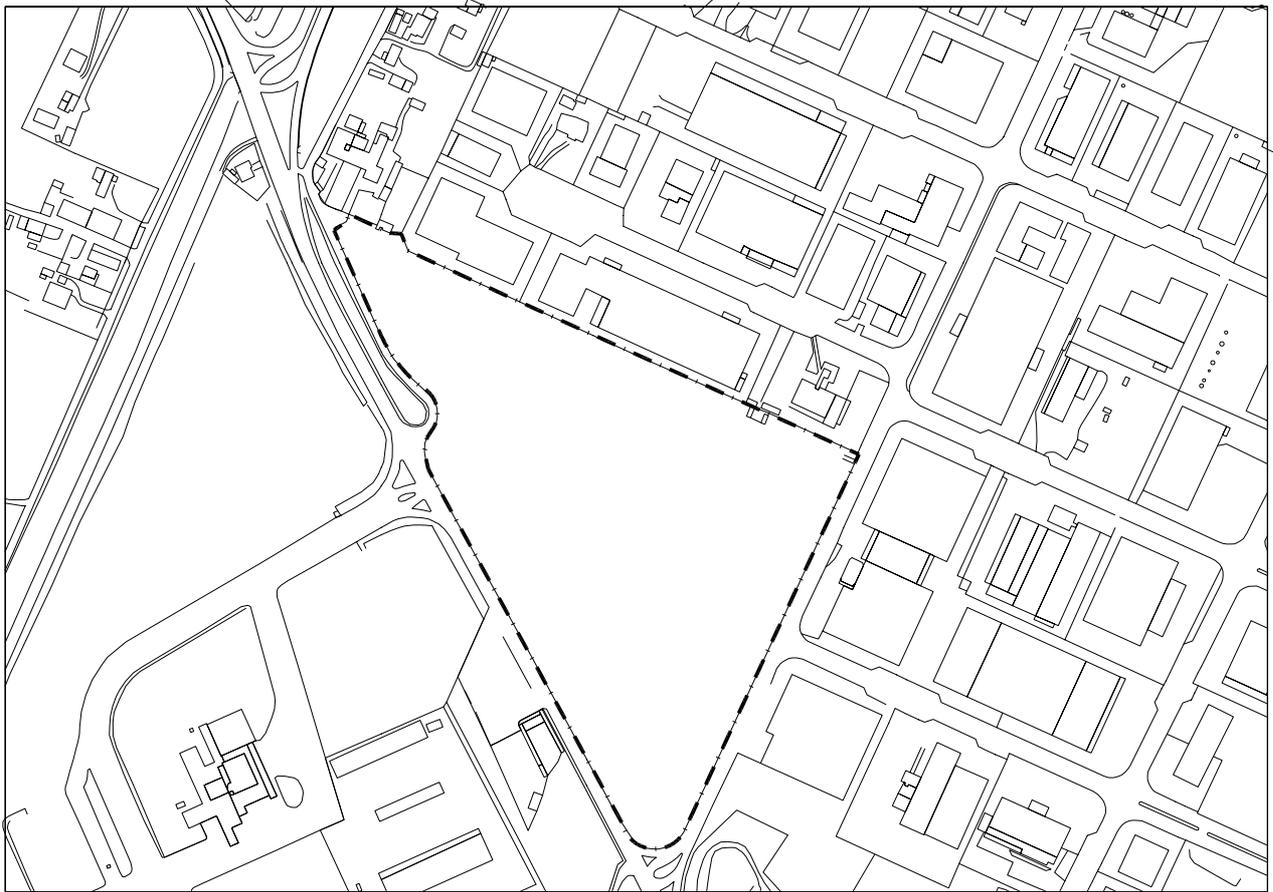
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva e comunque per questi

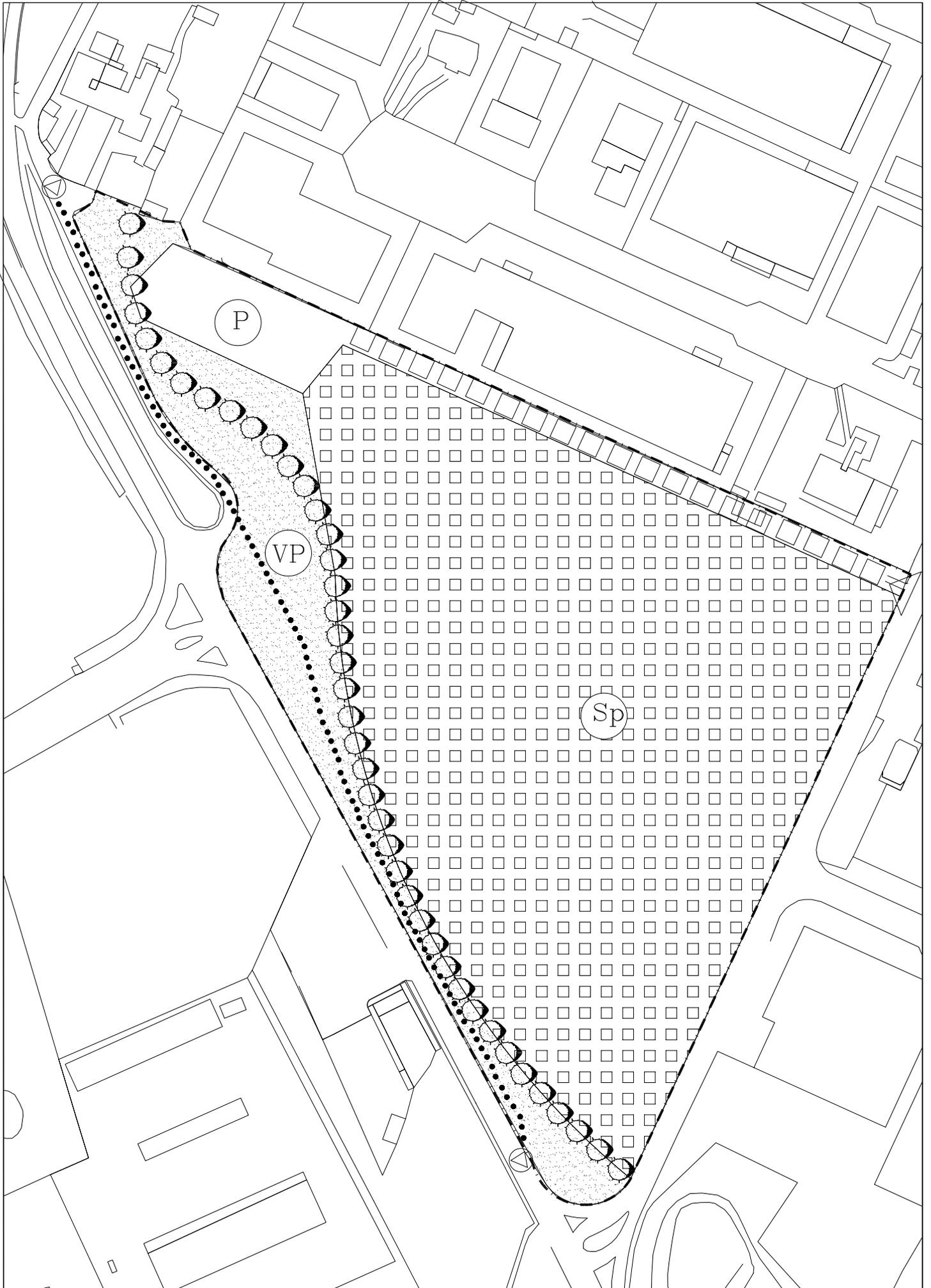
interventi dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

Eventuali tombamenti dei tronchi della rete dei canali di bonifica sono sottoposti alla autorizzazione dell'Ufficio Fiumi e Fossi.

## **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

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





**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n° 34.3 VARIANTE</b>	<b>OSPEDALETTO – VIA EMILIA</b>
------------------------------------	---------------------------------

**D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F**

**1. DESCRIZIONE**

L'area oggetto dell'intervento si colloca a margine dell'insediamento produttivo di Ospedaletto, viene delimitata a sud della via Emilia, e risulta compresa tra la via Pontecorvo e via Meucci. Attualmente l'area è parzialmente utilizzata in quanto occupata da un parcheggio.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

**3. TIPOLOGIA DELL'AREA DI INTERVENTO**

- mq. 60.840

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'obiettivo della trasformazione è quello di offrire alla zona produttiva un'adeguata dotazione di servizi privati di interesse generale e nel contempo riqualificare l'area consentendo la possibilità di ricostituire un margine dell'edificato. Margine che dovrà tenere conto del rapporto con la via Emilia, e dalla quale sarà opportuno, per l'edificato, prevedere degli arretramenti e delle schermature attraverso la sistemazione di aree di filtro al fine di allontanare visivamente le attività produttive situate in posizione retrostante.

**5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

servizi privati	%	verde pubblico e piazze	%	viabilità e parcheggi	%
mq. 35.930	100	mq. 9.170	25,5	mq. 17.500	74,5
totale aree a destinazione privata mq. 35.930	57,4	totale aree a destinazione pubblica mq. 26.670		42,5	
<b>Totale sup. territoriale mq. 62.600</b>					<b>100</b>

**6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

<b>Its 0,70 (slu/superficie territoriale)</b>
---

<b>Aree a servizi privati:</b>
Sf. Mq 44.680
Rc 50%
Sup. utile lorda max – mq 44.700
Ifs 1,30 (slu/superficie fondiaria)

n° di piani max 15 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati o autosilos interrati da destinare a parcheggio
H max ml.45,00
Tipologia: a blocco isolato, a schiera, torre
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzione dalle aree pubbliche ml. 5
Servizi consentiti: attività commerciali max il 25% della s.l.u., uffici pubblici e privati, attività terziarie, banche ed istituti finanziari, ambulatori medici, attrezzature sociali e ricreative, centri di ricerca, borsa merci, alberghi, residenze di servizio e residences, spazi espositivi, laboratori artigianali, residenze speciali e loft.

## 7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La fascia a verde attrezzata con alberature di alto fusto che si attesta sulla via Emilia dovrà, per quanto possibili, essere di media fruibilità realizzata secondo le proporzioni previste dalla tab. B2 fatto salva l'esigenza di consentire migliori svincoli viabilistici e l'allargamento della stessa sede stradale della via Emilia, Deve essere inoltre prevista la realizzazione di una pista ciclabile lungo tale la fascia con una distanza dalla strada di 5-10 ml .

## 8. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche con scarse proprietà meccaniche, il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -5 m dal p.c. e proseguono fino ad almeno -8 m dal p.c.

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

Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, fa parte della Bonifica dell'Arnaccio ed in particolare nel sottobacino a scolo naturale. Le acque che provengono dall'area in esame, a fognatura mista, confluiscono nel Fosso Caligi che sbocca a sua volta nella Fossa Chiara.

### CLASSE DI PERICOLOSITA'

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

### CLASSE DI FATTIBILITA'

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 aree complessiva e comunque per questi interventi dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** – Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

Eventuali tombamenti dei tronchi della rete dei canali di bonifica sono sottoposti alla autorizzazione dell'Ufficio Fiumi e Fossi.

## 9. MODALITA' ATTUATIVE

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