



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n.27.2

S. ERMETE - ZONA FERROVIARIA

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA D

1. DESCRIZIONE

L'area, oggetto dell'intervento, è un vuoto di forma trapezoidale di dimensioni piuttosto rilevanti, oltre due ettari, formato e delimitato dai rami delle linee ferroviarie PI-FI e PI-LI e dai due cavalcavia di S. Ermete e di S.Marco.

L'area, per questa sua particolare collocazione, molto simile a quella delle aree racchiuse dagli svincoli autostradali, rimane interclusa e isolata dal contesto urbano in cui si trova.

L'ubicazione, la difficile accessibilità e l'utilizzo attuale ne hanno favorito un complessivo degrado ambientale e urbano che si può cogliere visivamente in modo evidente percorrendo i due cavalcavia che la delimitano.

Da tempo la ditta Marconi Lido, proprietaria dell'area e che opera nel campo delle macchine industriali, vi ha insediato, favorita dalla presenza della linea ferroviaria, parte della propria attività.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 21.320

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento, nell'ambito delle attività presenti e delle esigenze delle ferrovie, si propone di riqualificare l'area mantenendo e riordinando l'utilizzo attuale, compatibile e fortemente integrato con il sistema ferroviario, e inserendo elementi di verde che migliorino l'aspetto ambientale e l'immagine della zona.

E' prevista la demolizione dei manufatti precari e impropri, liberando la fascia di rispetto ferroviario, la realizzazione di un capannone industriale e la ristrutturazione di un manufatto già esistente da adibire ad uffici ed abitazione del custode.

Le aree scoperte saranno in parte pavimentate per le esigenze dell'attività industriale e in parte sistemate a verde.

E' previsto un binario per il raccordo con le ferrovie.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Industriale artigianale	%	Verde privato	%
mq. 8.940	42	mq 12.380	58
totale aree a destinazione privata mq.21.320	100		
totale sup.territoriale mq. 21.320			100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Demolizione di ogni manufatto ad esclusione della palazzina da adibire ad uso uffici e abitazione del custode.

Ristrutturazione della palazzina in muratura (max 2 piani fuori terra).

Realizzazione di un capannone industriale di forma regolare con caratteristiche idonee al contesto urbano.

Ridefinire l'accesso carrabile sulla base delle indicazioni che saranno espresse dagli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,20 (slu/superficie territoriale)

Aree industriali - artigianali: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf mq. 21.320
Rc 15 %
Sup. utile lorda max mq.3.000
Ifs 0,20 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra,
H max ml.11,50
Tipologia: capannone industriale
Distanze minime dalle fasce di rispetto ferroviario ml.5
Distanze delle fasce di rispetto della strada: ml 10
Destinazione d'uso: attività industriale e artigianale

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

L'alberatura lungo i lati adiacenti i due cavalcavia deve essere di tipo fitto e di alto fusto secondo le indicazioni riportate nella tabella A-4.

Le zone scoperte non interessate dal piazzale e la fascia di rispetto ferroviario non possono essere pavimentate, ma sistemate a verde.

La fascia di rispetto della ferrovia deve essere lasciata libera da ogni manufatto fatta eccezione per eventuali strutture tecniche di servizio ad uso esclusivo della ferrovia stessa.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Per quanto riguarda i livelli più superficiali del substrato, l'area è caratterizzata dalla presenza di limi ed argille di colore bruno-giallastro che sovrastano uno strato sabbioso il cui tetto è presumibilmente localizzato a quote variabili tra circa -2,00 e -4,50 m dal p.c. Al di sotto si trova uno strato di argille plastiche il cui tetto è localizzato a quote variabili intorno a -9/-10 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si indicativamente intorno a quote variabili tra -2,0 e -2,5 m dal p.c.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti 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.**).

11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

La realizzazione dell'intervento dovrà essere attuata tramite uno specifico P.A. convenzionato.