



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n° 18.1</b>	<b>BARBARICINA - VIA CADUTI DEL LAVORO 1</b>
-----------------------	--

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

**1 DESCRIZIONE**

L'area oggetto di intervento è una porzione di una più vasta area attualmente inutilizzata posta lungo la via Caduti del Lavoro che va a completare un comparto edificato con edilizia residenziale costituita in maggior parte da villette a schiera.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 15.380.

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si propone l'inserimento di un complesso edilizio destinato a residenza con tipologia a schiera e bifamiliare oltre ad un edificio di testata. Un percorso di verde pubblico attraversa tutta l'area collegando la via Caduti del Lavoro con la strada di P.R.G. adiacente il verde lungo l'Aurelia.

**5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

Residenza	%	Verde pubblico	%	Viabilità	%	Parcheggio pubblico	%
Mq. 7.630	100	Mq. 5.220	68	Mq. 1.610	21	Mq. 800	11
Totale area a destinazione privata Mq. 7.630	50	Totale aree a destinazione pubblica Mq. 7.630					50
<b>Totale sup. territoriale mq. 15.380</b>							<b>100</b>

**6 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- Distanza minima dalle strade: 5,00 ml. Sui lati lunghi detta distanza costituisce allineamento obbligatorio (fatta eccezione per i corpi accessori)

## 7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its. 0,40 (slu/superficie territoriale)
Area residenziale
Sf. mq. 7.630
R.C. 35%
<b>Superficie lorda utile max mq. 5.400 (valore prescrittivo)</b>
Ifs. 0,70 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max ml 6,80.
Tipologia: binata – edifici in linea
Distanza minima 5,00 dalle strade
E' ammessa l'attività commerciale nell'edificio di testata al p.t. per una slu max di mq 600 articolata in almeno tre esercizi, in questo edificio potranno essere realizzati n.3 piani fuori terra (in questo caso l'altezza massima è ml 9,50).

**La Slu della scheda in conformità all'accoglimento della osservazione ha valore prevalente su tutti gli altri indici.**

## 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di argille e limi di colore bruno-giallastro talvolta con sottili intercalazioni sabbiose. Nella parte settentrionale dell'area questi terreni sono presenti fino a -5/-6 m dal p.c.; seguono sottili livelli sabbiosi alternati con argille compressibili.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1,40/-1,80 m dal p.c. (quote p.c. 2,2-2,4 m s.l.m.).

Dal punto di vista idraulico l'area fa parte del Bacino di Bonifica del Fiume Morto; in particolare nel Sottobacino a scolo naturale del Fosso Tedaldo e di Barbaricina. Il Fosso Tedaldo, che delimita a SW l'area in esame, è a scolo naturale e raccoglie sia le acque meteoriche che i reflui provenienti dalla porzione occidentale della città e le convoglia nel Fiume Morto.

La zona in esame risulta attualmente soggetta ad allagamenti per difficoltà di drenaggio in caso di eventi piovosi intensi a causa della insufficiente capacità di smaltimento delle acque da parte del sistema di scolo che confluisce nel Fosso Tedaldo.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

L'area è inserita parzialmente in classe di pericolosità **3b - pericolosità media** e parzialmente in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi soltanto con piani f.t., ricadenti in classe di pericolosità «3a», sono realizzabili senza particolari condizioni, nel rispetto delle normative vigenti (**classe di fattibilità 2**), per interventi edilizi soltanto con piani f.t. ricadenti in classe di pericolosità «3b» sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva nella quale vengano identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona. (**classe di fattibilità 3**).

Comunque, qualora si preveda di realizzare manufatti con locali seminterrati, ricadenti sia in classe di pericolosità «3a» che in «3b», dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

Per il Fosso Tedaldo è prevista una fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati - vedi Vincoli e condizioni ambientali (P.S.) della UTOE n.18.

L'area è parzialmente inserita nella perimetrazione del DL 11/6/1998 n. 180, Area B.I, alla quale si applica quanto previsto dalla DCR 230/94 per l'ambito definito B dalla stessa, in fase di predisposizione di Piano Attuativo.

### **9. Modalità Attuative**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.