



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	mq.5.170	32
totale aree a destinazione privata mq.44.680	73	totale aree a destinazione pubblica mq. 16.160		27	
totale sup.territoriale mq. 60.840					100

6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,70 (slu/superficie territoriale)
Aree a servizi privati:
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'inquadrimento 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.



