



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n° 18.2 BARBARICINA – VIA CADUTI DEL LAVORO 2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'intervento interessa l'area inedificata della zona di Barbaricina delimitata ad est dal fosso Tedaldo e ad ovest dalla via Caduti del Lavoro., la via che attraversa tutto il quartiere di Barbaricina dal v.le delle Cascine fino alla via A Pisano.

L'ambito esaminato risente di una situazione di margine urbano non ancora definito e incompiuto come disegno morfologico.

Gli insediamenti presenti si caratterizzano in particolare per la loro bassa densità e distribuzione in un ambito fortemente connotato da presenza di verde e di elementi naturali

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 32.700

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Obiettivo principale dell'intervento è quello di ricucire e completare le due parti costituenti l'insediamento residenziale posto ad est del fosso Tedaldo. A tal fine dovrà essere adottato un modello morfologico congruente con il contesto mirando ad un completamento dell'edificato secondo criteri che prevedano l'introduzione di basse densità edilizie. La disposizione planimetrica dovrà prevedere contestualmente agli edifici la realizzazione di una area a verde (piazza-verde) - in posizione di cerniera tra gli isolati residenziali confinanti - che assuma le caratteristiche di uno spazio socialmente aggregante, capace di offrire spazi ricreativi e di sosta fruibili a livello di quartiere, conservando visuali aperte e con visivi nei confronti delle aree agricole situate ad ovest del fosso Tedaldo. L'area attualmente occupata dal depuratore dovrà essere destinata a verde pubblico attrezzato in continuità con l'area sottostante.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area residenziale:	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%	Viabilità	%
mq 10200	100	mq. 18600	82	mq. 2100	10	mq.1800	8
totale aree a dest. privata mq. 10200	32	totale aree a destinazione pubblica mq. 22500					68
totale sup. territoriale mq. 32700							100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'intervento residenziale dovrà riprendere il modello morfologico e tipologico presente nella zona, in particolare dovrà essere allineato con l'edificato contiguo lungo la medesima via dei Caduti del Lavoro.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

I_{ts} 0,20 (slu/superficie fondiaria)
Area residenziale:
Sf. mq.10200
Rc 25%
Sup. utile lorda max - mq. 5.800 (di cui il 50% Peep)
I _{fs} 0,60 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.6,80
Tipologia: mono-bifamiliare, schiera.
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Destinazione d'uso ammessa: residenziale

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione dell'area a verde pubblico deve prevedere spazi per le attività ludiche e deve integrarsi nel paesaggio con uso di specie autoctone o naturalizzate da scegliersi tra quelle già presenti nel territorio circostante realizzata secondo le quantità e proporzioni previste dalla tab.A 2a-2b. Lungo il confine con la campagna si deve prevedere l'inserimento della pista ciclabile.

Il verde pubblico posto intorno alla piazza deve costituire la sua continuità naturale e deve essere realizzato secondo le quantità e proporzioni previste dalla tab.A 1a-1b.

Nelle aree a verde privato dovranno essere evidenziati i corridoi biotici Est-Ovest in modo da garantire il collegamento tra l'area a verde e i filari posti lungo le strade esistenti e di progetto. La continuità dovrà essere garantita anche attraverso la delimitazione delle proprietà con sistemi di recinzione che minimizzano l'effetto barriera (rete metallica mascherata con essenze arbustive almeno sul lato esterno).

I parcheggi a raso devono essere piantumati e tale sistemazione deve trovare continuità con le sistemazioni 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. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona ha una profondità di circa -5/-6 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1,2 m dal p.c.

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 scorre a Sud-Ovest dell'area in esame (tombato), 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 in classe di pericolosità **3b - pericolosità media**.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva (**classe di fattibilità 3**).

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.**).

L'area è inserita nella perimetrazione del DL 11/6/1998 n. 180 (Del. n.139/99 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del F. Arno), 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.

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