



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**scheda n. 36.2**

**OSPEDALETTO – VIA EMILIA - 2**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area è delimitata a nord dalla via di Granuccio e dalla scheda 36.1 del Regolamento Urbanistico, ad est dal tracciato della via Emilia, a sud dal fosso di Titignano, oltre il quale è in via di completamento la lottizzazione dell'area produttiva di Montacchiello, ad ovest dalla linea ferroviaria Pisa – Collesalvetti, recentemente ristrutturata ed elettrificata per svolgere le funzioni del trasporto merci in alternativa alla linea tirrenica.

L'area è parzialmente utilizzata a fini agricoli estensivi e comprende una zona già destinata a discarica di rifiuti urbani ed oggi bonificata.

Sull'area insiste un vincolo idraulico di previsione del tracciato di un canale scolmatore dell'Arno e la previsione di un tracciato ferroviario di raccordo tra la linea Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalvetti.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq. 588.000

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento è finalizzato all'ampliamento dell'area produttiva di Ospedaletto, prevedendone il collegamento con quella di Montacchiello. All'interno dell'area deve trovare collocazione la previsione di impianti a bassa densità di superficie coperta, volta a favorire il trasferimento delle aziende di stoccaggio e commercializzazione di inerti e similari.

Con l'urbanizzazione dell'area deve essere trovata soluzione al collegamento viario ad est della scheda 36.1 e dell'insediamento di Montacchiello, anche in relazione alle soluzioni individuate per l'area PQ3 sviluppata assieme al Comune di Cascina.

Deve essere inoltre prevista la possibilità di utilizzazione della ferrovia Pisa-Collesalvetti nel quadro di una visione di servizio intermodale della zona.

In sede di rilascio delle concessioni edilizie, potrà essere previsto un abbattimento fino ad un massimo del 30 % del contributo sul costo di costruzione in relazione alla percentuale di riduzione dei consumi energetici, sia elettrici che di combustibili fossili (gas metano), desumibile dal progetto esecutivo degli impianti, redatto da tecnico abilitato e certificato da società specializzata. E' richiesta, in ogni caso, una riduzione dei consumi non inferiore al 20%. Il piano attuativo, nelle

norme di attuazione, e la convezione dovranno disciplinare la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione in relazione al risparmio energetico così certificato.

E' prevista la possibilità di interazione e collegamento tra più piani attuativi, al fine di ottimizzare localizzazione e tipologia degli impianti. In questo caso la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione sarà commisurata alla percentuale di risparmio energetico complessivamente ottenuto. La riduzione del contributo sul costo di costruzione si applica anche nel caso di interventi sperimentali soggetti a contributo pubblico e/o comunitario, fino al limite della percentuale complessiva dell'80% del costo ammesso al contributo.

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Attività produttive e servizi	%	Verde pubblico e di rispetto	%	Viabilità e parcheggi	%
mq. 352.800	60	mq 135.200	23	mq 100.000	17
totale aree a destinazione privata mq 352.800	60	totale aree a destinazione pubblica mq. 235.200			40
<b>totale sup.territoriale mq. 588.000</b>					<b>100</b>

## 6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its (slu/superficie territoriale) 0,30**

<b>Aree a destinazione produttiva:</b>
Sf mq. 142.800
Rc % 0,60
Sup. utile lorda max mq. 103.000
H max ml. 15 (ml. 20 solo per motivate esigenze produttive))
Tipologia: edifici a blocco
Distanze minime dai confini ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5,00

<b>Aree con destinazione a servizi (depositi all'aperto, scalo ferroviario):</b>
Sf mq. 210.000
Rc % 0,10
Sup. utile lorda max mq. 21.000
H max ml. 10
Tipologia: edifici a blocco
Distanze minime dai confini ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5,00

## 7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

L'intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree di bordo esistenti con funzione di filtro e di mitigazione percettiva ambientale; così come la manutenzione di tutte le aree verdi esistenti e/o di previsione.

Le aree scoperte, nella misura minima del 25% della superficie fondiaria, per la zona destinata alla produzione, e del 5% per la zona destinata ai depositi all'aperto, dovranno essere permeabili e comunque sistemate a verde, con prato, piantumazioni arboree o arbustive di tipo autoctono.

Le aree scoperte pertinenti le attività produttive possono essere pavimentate ferma restando la quota del 25% da sistemare a verde. La realizzazione delle recinzioni è consentita nel rispetto delle esigenze di uniformità, per il quale dovrà essere redatto apposito elaborato grafico.

Per la pavimentazione delle aree esterne (compreso gli stalli dei parcheggi), escluse quelle carrabili, non è ammesso l'uso dell'asfalto.

Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari, articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e opportunamente collegati tra di loro; la loro localizzazione dovrà essere valutata in rapporto ai fabbricati, e alle relative visuali, favorendo l'integrazione e l'armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante e la mitigazione visiva dell'insediamento nel suo insieme.

## **8. REGOLE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE**

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere improntati ai seguenti criteri:

- semplicità e essenzialità della composizione;
- riconoscibilità dell'attacco a terra e del coronamento dell'edificio;
- composizione armonica dei vuoti e dei pieni di facciata;
- inserimento discreto, nell'ambito delle sistemazioni esterne, degli accessi carrabili ai piani interrati e seminterrati (rampe);

Le infrastrutture di progetto dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica naturale; i movimenti di terra relativi agli scavi e riporti dovranno essere limitati allo stretto necessario. I progetti edilizi, in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno privilegiare sistemazioni ed opere che consentano la permeabilità del suolo.

## **9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

L'area presenta un substrato costituito principalmente dal litotipo "at - depositi alluvionali prevalentemente argillosi, torbe palustri e depositi di colmata recenti (Olocene)". Verso Ovest questi depositi tendono a diventare leggermente più sabbiosi (litotipo "la - depositi alluvionali prevalentemente limosi e sabbiosi con intercalazioni argillose). L'area appare sub-pianeggiante, a quote medie di circa 2.0 m s.l.m. In corrispondenza del fosso di Oratoio è presente una previsione di nuovo scolmatore dell'Arno (Bocchette-Padule di Stagno) prevista dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nel Piano Stralcio rischio idraulico, D.P.C.M. 5/11/1999. Il Fosso Titignano ad est, risulta in salvaguardia idraulica in quanto ricade nell'ambito B art. 3.15 del R.U.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3 - pericolosità media**.

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti, inseriti in **classe di fattibilità 3**, risultano attuabili alle condizioni indicate in "Condizioni alle trasformazioni aree di variante" capitolo della "Relazione Tecnica" che accompagna la "Variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata allo sviluppo territoriale e al consolidamento e riorganizzazione funzionale delle U.T.O.E. n. 17, 36, 39, 40."

## **10. VINCOLI E CONDIZIONI AMBIENTALI**

Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine del Fosso di Titignano. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio. L'incremento di carico urbanistico dovrà essere commisurato alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o soddisfacimento del fabbisogno con impianti alternativi. I siti inquinati bonificati dovranno assumere la funzione di elementi di mitigazione paesaggistica con sistemazione a verde e, ove possibile, piantumazione arborea. La presenza della fascia di salvaguardia dell'Autorità di Bacino dell'Arno destinata allo scolmatore d'Arno delle Bocchette (Piano Stralcio Rischio Idraulico, 1999) è soggetta a verifica e potrà essere modificata. Per contenere eventuali episodi di ristagno si prescrive il rispetto di quote minime

obbligatorie di + 2.4 m s.l.m. per le nuove previsioni edificatorie e di +2.0 m s.l.m. per i piazzali, viabilità ed aree di manovra interne. Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento Urbanistico.

## **11 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

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 delle opere pubbliche (da cedere gratuitamente al comune).

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alla definizione esecutiva e puntuale nel piano attuativo delle aree pubbliche di cessione nonché le modalità di partecipazione degli operatori privati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie ad ottenere la sostenibilità dell'intervento.