



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

Scheda n° 7.5

CISANELLO – PARCO CENTRALE

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

1 DESCRIZIONE

L'area è compresa tra Via I. Bargagna, Via di Padule, Via Cisanello e Via Monsignor A. Manghi. Attualmente la zona ad ovest è occupata dagli edifici della Pubblica Assistenza e da alcuni manufatti, la maggior parte dell'area risulta abbandonata, solo parzialmente viene coltivata periodicamente.

2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto.

3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 118.800

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Il progetto dell'area è finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro urbano organizzato intorno a un'asse centrale pedonale, intorno al quale si distribuiscono diverse attività: commerciale, servizi pubblici e privati, parco pubblico, connessi mediante un "ponte verde" con l'area commerciale esistente, attraverso la realizzazione di un sottopasso carrabile della Via Cisanello. Un altro sottopasso carrabile su Via Bargagna prolungherà l'asse pedonale dal parco anche su Via Frascani fino a terminare in una piazza.

L'intervento si propone come obiettivi:

- dotare l'area di una zona centrale pedonale – direzione nord-sud –lungo la quale si articola l'ampia piazza lastricata ed alberata e due vaste aree verdi organizzate a parco pubblico attrezzato;
- localizzare un parcheggio di servizio per gli utenti del parco e dei servizi in esso presenti;
- localizzare nel nuovo centro urbano il palazzo di giustizia, ubicato in una zona facilmente raggiungibile sia dalla città che dalla periferia e visibile dalle tre arterie viarie, quale architettura rappresentativa e che individua visivamente il nuovo centro urbano;
- realizzare un parcheggio di servizio al palazzo di giustizia connesso anche ad un percorso pedonale in sottopasso per raggiungere le aree ad est e l'ospedale; detto parcheggio dovrebbe essere realizzato preferibilmente interrato;
- prevedere sui lati corti del parco due edifici fronteggianti da destinare a Servizi pubblici e privati;

5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Servizi pubblici	%	Servizi Privati	%	Viabilità pubblica	%	Parcheggi pubblici	%	Verde pubblico	%	
mq. 25.200	86	mq. 4.000	14	mq. 8.000	9	mq. 36.500	41	mq. 45.100	50	
Totale area a Servizi mq. 29.200			25	Totale aree pubbliche mq 89.600				75		
Totale sup. territoriale mq. 118.800								100		

6 ELEMENTI PRESCRITTIVI

Viabilità strutturante:

- Percorso pedonale dalla piazza di Via Frascani fino a oltrepassare Via Cisanello collegandosi con il Centro Commerciale e la sede ACI;
- Sottopasso di Via Cisanello per lo scorrimento della viabilità veloce nelle due direzioni;
- “ponte verde” di Via Cisanello – come da grafici – a costituire una piazza pedonale di connessione con il Centro Commerciale a sud e con il percorso di collegamento con il fiume;
- percorso carrabile adiacente l’area prevista per la localizzazione del Palazzo di Giustizia, di accesso al parcheggio di nuova realizzazione di fronte al centro commerciale nord;
- sottopasso di Via I. Bargagna per il proseguimento dell’asse pedonale di Via Frascani.

Morfologia dei nuovi impianti edilizi

- area del nuovo palazzo di giustizia: l’intervento è organizzato su due grandi aree di cui quella a sud – verso la rotatoria – viene utilizzata per la realizzazione del complesso architettonico, mentre l’altra per la realizzazione del parcheggio – preferibilmente tutto interrato. Si prevede un’area destinata a verde pubblico lungo Via Paradisa ed una fascia verde alberata lungo Via Monsignor Manghi;
- viene prevista la realizzazione di due edifici che si fronteggiano delimitando il parco ad est e ovest. Entrambi potranno prevedere al piano terra attività commerciale e servizi connessi al parco. Dovranno avere caratteristiche architettoniche consimili dovendo fare da sfondo al parco sui suoi lati corti, uno si porrà tra il parcheggio pubblico e il parco l’altro sempre tra, il parco e il nuovo palazzo di Giustizia. Dovranno essere uguali nelle dimensioni a terra e in altezza con particolare attenzione al disegno architettonico sia dei prospetti che dei fianchi;
- i nuovi parcheggi previsti dovranno essere alberati;
- tutte le essenze necessarie alla realizzazione del parco dovranno essere quelle tipiche della zona.

7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,50 (slu/superficie territoriale)
Aree a Servizi Pubblici e Privati
Sf. Mq. 29.200
Rc. 35%
Sup. lorda utile max mq. 55.000
Ifs. 2,00 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 6 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio, ad esclusione di due modeste attrezzature all’interno del parco che verranno realizzate di 1 piano
H. max ml. 18,50
Tipologia: edificio in linea
Servizi consentiti: attività commerciale, uffici e attività connesse con il parco

8 PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Asse pedonale nell'area centrale del parco, "ponte verde" e asse pedonale in Via Frascani.

Le previsioni prescrittive sono indicate nell'abaco speciale allegato.

Il grande parco centrale

L'area è suddivisa in due grandi spazi verdi aperti per i quali si propone la realizzazione di zone alberate ed arbustive con disposizioni delle alberature in forma o regolare o a gruppi, spazi aperti trattati a prato curato o in parte lasciato naturale, aree attrezzate con panchine, gioco bambini, ecc; è opportuno l'inserimento di vasche di acqua di forma e dimensione da studiarci nell'assetto generale. La qualità della vegetazione scelta deve essere elevata, preferibilmente sono da utilizzarsi, con alta densità, alberi ad alto fusto, di diverse specie.

Si propone la realizzazione di un adeguato sistema di illuminazione per garantire la sicurezza del luogo anche durante le ore notturne.

Ove possibile si ritiene opportuno conservare le alberature presenti nell'area.

Lungo in Via Bargagna si prescrive la realizzazione di una alberatura continua ad alto fusto.

Il progetto del parco deve avvalersi di uno studio dettagliato sia dell'assetto degli spazi, che del tipo di piantumazione e della sua qualità, nonché del tipo di manutenzione necessaria alla buona conservazione dell'ambiente e del livello biologico/ecologico.

Fascia verde alberata lungo Via M. Manghi

Si prevede la messa in opera di almeno 25/30 alberi ad alto fusto disposti in fila, della stessa specie, e di almeno 50 arbusti di diverse specie. Il tipo di piantumazione situato lungo il fronte del palazzo di giustizia può essere modificato a seconda dell'architettura di progetto.

Area verde a margine del parcheggio del Tribunale

Si prevede la piantumazione di almeno 30 alberi di diverse specie, disposte in gruppi irregolari, misti ad almeno 60 arbusti di diverse specie.

Fasce verdi lungo Via Cisanello – zona sottopasso

Si prevede la messa in opera di una siepe di oleandri, distanza minima ml. 1,50.

Fasce verdi lungo Via I. Bargagna – zona sottopasso

Si prevede la messa in opera di una siepe di oleandri, distanza minima ml. 1,50

Fascia verde alberata lungo i parcheggi - Via Cisanello

Si prevede la messa in opera di una alberatura in linea con alberi tipo *pinus pinea*, distanza minima ml. 8.

Nella fascia antistante il parcheggio dell'ACI, a fronte del "ponte verde", si prevede la messa in opera di alberatura in linea con alberi di tipo *paulownia tomentosa*, distanza minima ml. 8

Parcheggi alberati

Tutti i parcheggi di nuova progettazione devono essere alberati (vedere abachi generali per i riferimenti tipologici).

9 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento si attua tramite acquisizione pubblica di tutta l'area nelle forme di legge previste.

Il P.A. di iniziativa pubblica potrà prevedere il riparto in unità minime di intervento. Può essere anticipata, rispetto al P.A. la sola attuazione delle opere pubbliche inerenti i parcheggi e il verde, in conformità della presente scheda.

10 FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con sottili intercalazioni sabbiose. Questi terreni passano verso il basso a limi sabbiosi al di sotto dei quali si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è situato a profondità localizzabili intorno a -5/-6 m dal p.c. la cui presenza, nella parte occidentale dell'area, è stata riscontrata almeno fino a -18 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda si trova mediamente intorno a circa -1,00/-1,50 m dal p.c. Nella zona sono possibili locali fenomeni di subsidenza legati agli emungimenti degli acquiferi superficiali e alla naturale costipazione dei terreni caricati dall'edificato.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è in classe di pericolosità **3a – pericolosità medio – bassa.**

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Dal punto di vista geotecnico gli interventi previsti fino a tre piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**)

Per l'edificato con più di tre piani terra e comunque per edifici a carattere pubblico dovranno essere predisposte indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva (**classe di fattibilità 3**).

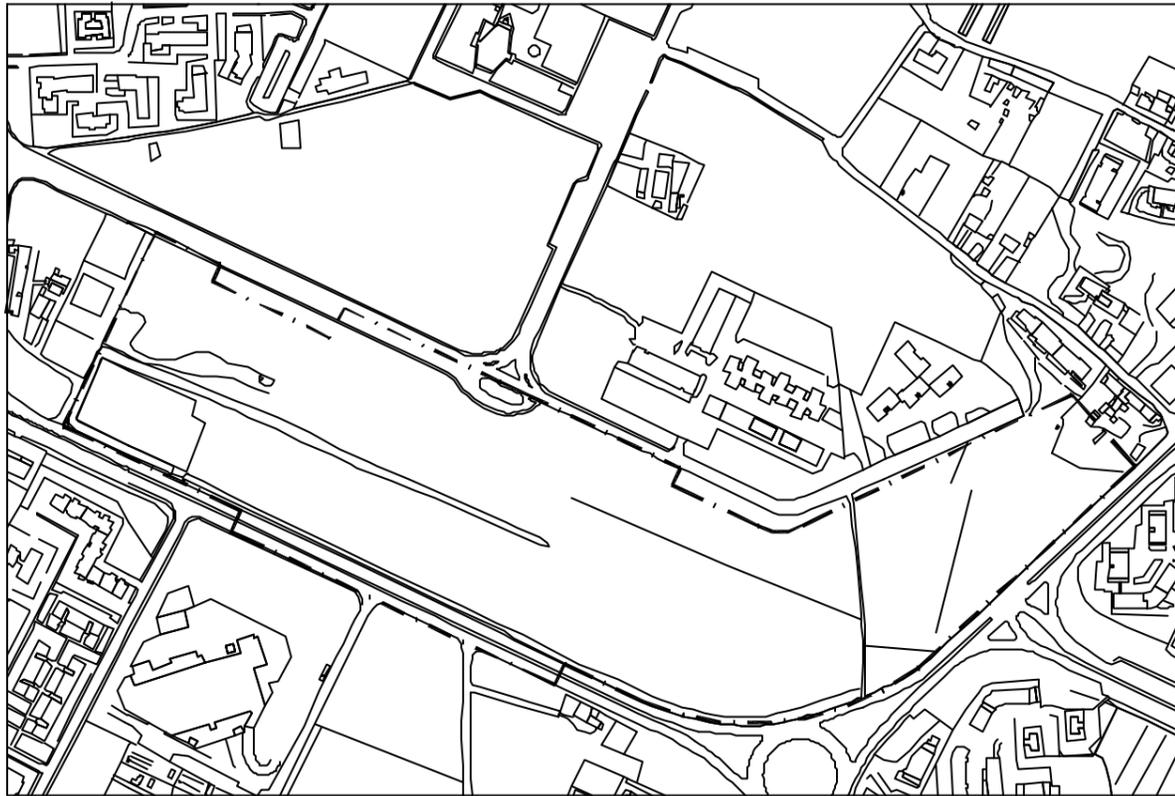
Anche gli eventuali interventi in interrato sono fattibili alla condizione di predisporre indagini in dettaglio condotte a livello di area complessiva (**classe di fattibilità 3**). Per realizzare le opere in interrato si dovrà inoltre procedere ad operazioni di scavo falda; per drenare la falda acquifera si dovrà tenere sotto controllo la eventuale subsidenza del suolo per evitare danni agli edifici circostanti.

Comunque per i locali interrati (ed in particolare per i sottopassi e per il previsto parcheggio sotterraneo a servizio del nuovo Palazzo di Giustizia) dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento urbanistico (Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

Dovrà essere osservato quanto prescritto dal D.P.R. n.236 del 24.05.88, e norme successive, in quanto nella zona ricadono le aree di rispetto in riferimento all'approvvigionamento idrico dell'acquedotto - Centrale di S. Biagio (vedi tav. b35 del P.S. – Ricognizione dei vincoli sovraordinati).

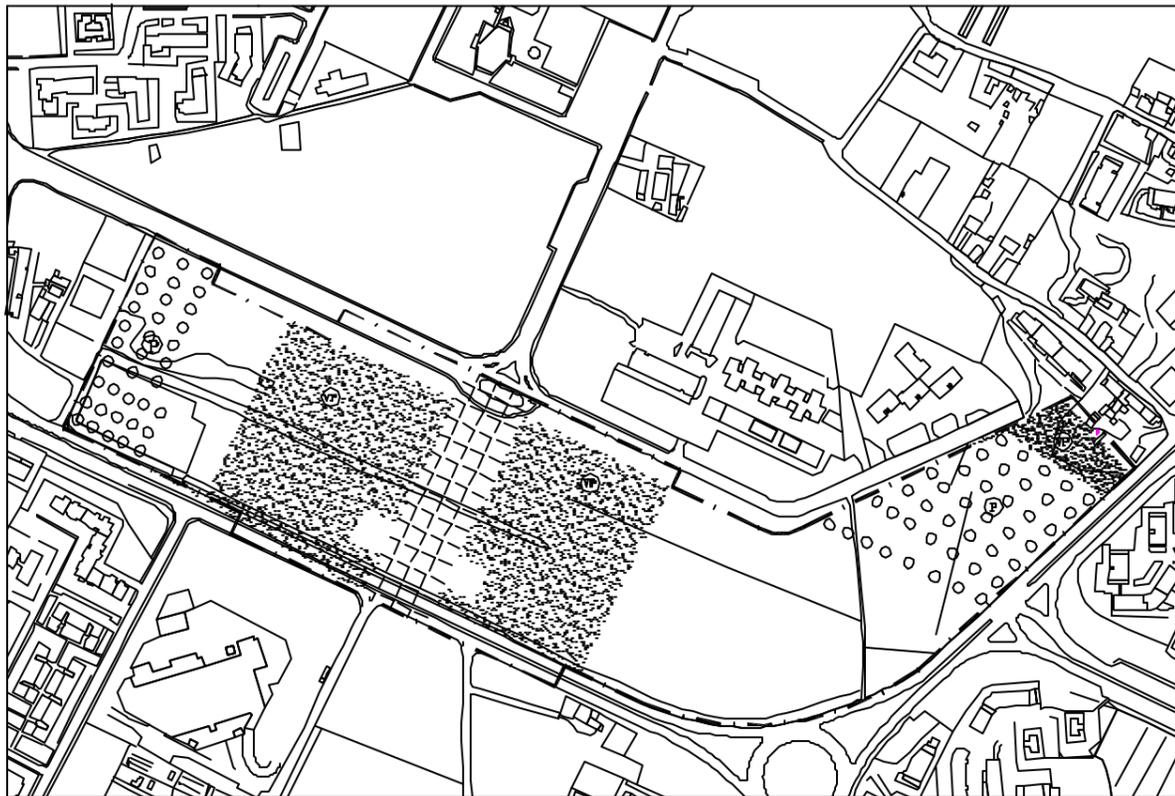
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000



SCHEMA DISTRIBUTIVO

Scala 1:5000

