



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE A PARCO URBANO
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

scheda n°06.1

CISANELLO - AREA FILTRO VERDE

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F - PARCO

Descrizione generale del territorio interessato.

Il Piano Strutturale ha inserito l'intera area, di dimensione complessiva di circa 28 ettari, all'interno di una unica Utoe considerandola un sistema ambientale di connessine composto da vari spazi aperti a diversa tipologia di verde, rimasto libero a causa della mancata attuazione dell'asse attrezzato del piano Dodi-Piccinato. Le aree comprese lungo l'asse nord-sud, che collega la zona agricola di Praticello, nel comune di San Giuliano Terme, con l'area delle Piagge in golena d'Arno, hanno varie dimensioni e destinazioni tali da mantenere libero e inalterato uno spazio interno ad un'area densamente urbanizzata. Lo spazio aperto è caratterizzato dalla presenza di estensioni di territorio agricolo, oggi in abbandono, nella parte nord, aree a prevalente funzione sportiva contornate da orti urbani nella parte centrale e zone destinate a funzioni di tipo agricolo periurbano (orti serre etc.) a ridosso del cimitero di S.Michele, dove é tuttora presente un sistema di edifici rurali storici d'impianto leopoldino, in prossimità del viale delle Piagge.

Le tre zone descritte, anche se fanno parte di un unico sistema, sono fisicamente individuabili sul territorio perchè delimitate dagli assi viari principali che collegano il centro storico della città con la nuova zona di espansione, via De Ruggiero, via Cisanello e nella scheda vengono trattate secondo tre comparti d'intervento ognuno dei quali fa riferimento a tipologie di utilizzo diverse, all'interno di un disegno unitario che ha come obiettivo principale quello di favorire una fruibilità pubblica all'interno dell'area.

- **PARCO URBANO S. CATALDO** (comparto 1)
- **AREA SPORTIVA S. CATALDO** (comparto 2)
- **AREA AGRICOLA S. MICHELE - PIAGGE.** (comparto 3)

PARCO URBANO S. CATALDO

(comparto 1)

Sezione A – Descrizione del territorio

Il territorio interessato dalla scheda è compreso tra il confine con S. Giuliano, definito dal fosso dei Sei Comuni, e la via De Ruggiero ed è caratterizzato da un ampio spazio aperto a margine del quale si sono sviluppati gli insediamenti residenziali di Pisanova e le aree a servizi del quartiere di S. Cataldo. Le caratteristiche ambientali principali dell'area sono quelle di avere mantenuto libero un corridoio ecologico interno ad un ambito densamente urbanizzato, necessario allo sviluppo di funzioni ecologiche utili a mantenere le condizioni bioclimatiche migliori per la zona e al tempo stesso permette di favorire processi d'integrazioni all'interno del quartiere. L'attività agricola, quale

funzione primaria di utilizzo di questa parte di territorio, è cessata negli ultimi anni a causa del progressivo sviluppo degli insediamenti, nonostante che queste aree marginali si trovino in continuità con l'area agricola di Praticello, località Ghezzano nel comune di S. Giuliano. In questa zona la morfologia del territorio ha conservato l'orditura secondo gli assi principali della centuriazione ed è tutt'ora presente buona parte del sistema idraulico di origine storica:

* **Fosso dei Sei Comuni**

* **Fosso S.Cataldo** (*proseguimento del fosso S.Marco, ex S.Iacopo*)

* **Fosso di Via di Padule**

* **Canale artificiale dei Sei Comuni** (*di recente realizzazione*)

* **Sistema delle scoline campestri**

Da una attenta lettura dei luoghi, risultano evidenti situazioni di crisi ambientale derivate dalla precaria manutenzione e funzionamento del sistema idraulico, oltre a forme d'inquinamento delle acque di superficie che producono condizioni di difficile vivibilità alla zona, risultate ancora più evidenti da quando il territorio è in stato di abbandono.

Sezione B e C- Obiettivi e indicazioni progettuali generali

Il comparto considerato ha come obiettivo prioritario quello di favorire le funzioni necessarie al mantenimento della integrità spaziale dell'area, salvaguardando le caratteristiche naturali, mediante l'eliminazione delle situazioni di crisi esistenti, in modo da diffondere agli ambiti urbani adiacenti nuovi contenuti e significati mirati ad un progetto di qualificazione ambientale.

Le destinazioni d'uso previste, tengono presente il contesto circostante e sono coerenti con le funzioni originarie del territorio interessato riferito, in modo particolare, a quanto avviene sugli spazi aperti. Per la parte più a nord confinante con il comune di S. Giuliano delimitata dal Fosso dei Sei Comuni e la nuova viabilità, il fosso di Via di Padule, il canale artificiale e l'area C.N.R. viene confermata la destinazione agricola di tipo periurbano, a vantaggio di colture a prevalente sviluppo biologico. Lungo i fossi e canali esistenti, all'interno delle fasce di rispetto previste, potranno essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili in modo da favorire la fruibilità dell'area lungo l'asse di attraversamento principale nord-sud. I percorsi e gli spazi di uso pubblico dovranno essere delimitati mediante la messa a dimora di alberature di specie autoctona., così come la definizione dei margini con le aree edificate e lungo la nuova viabilità, in modo da formare una barriera vegetale di protezione.

Nell'area libera, interna all'ambito urbano, compresa tra il canale artificiale e la via De Ruggiero è in atto, da tempo, un processo di rinaturalizzazione spontanea incontrollata, e questo causa delle condizioni di difficile vivibilità ambientale. L'obiettivo è quello di eliminare le situazioni di degrado, mantenendo inalterate le caratteristiche di naturalità dell'area mediante la realizzazione di un Parco Urbano Pubblico dotato di una minima quantità di servizi per il quartiere.

Il parco dovrà essere realizzato sulla base di un Piano Attuativo che comprenda l'intero comparto, corredato da studi specifici sul sistema idraulico e vegetazionale necessari a conferire le migliori condizioni di salubrità alla zona, secondo le seguenti linee di indirizzo:

* **Ripristino del sistema di scolo delle acque esistente, in base alle caratteristiche della zona..**

* **Realizzazione di un percorso pedonale-ciclabile principale lungo l'asse nord-sud.**

* **Rimarginatura dell' edificato e delle strade con alberi d'alto fusto.**

* **Razionalizzazione degli spazi di sosta pubblici esistenti a servizio dell'area.**

TABELLA DEL RIPARTO TERRITORIALE

Agricolo periurbano

*Sup. 50.000 mq
di cui 80% Privato e 20% Pubblico*

Parco Urbano Pubblico

*Sup. 47.000 mq.
di cui almeno 50% Pubblico
Its $\leq 0,05$
Sup. Max Coperta 5%
Sup. impianti sportivi scoperti max 30%
Densità di piantumazione media (130 alberi ettaro)*

E' prescritta la realizzazione di fasce di filtro di verde tra i parcheggi e le abitazioni (a tutela di quest'ultime)

AREA SPORTIVA S.CATALDO

(comparto 2)

Sezione A.-Descrizione del territorio.

La zona individuata è la parte centrale dell'area filtro verde di Cisanello, prevista dal Piano Strutturale, interna all'ambito residenziale di San Cataldo e compresa tra la via de Ruggerio e la via Cisanello. L'area svolge, in prevalenza, una funzione a carattere sportivo per il quartiere, essendo dotata di due campi di calcio con relativi servizi a margine dei quali sono presenti spazi di verde pubblico di libera fruizione. Anche in questo comparto le parti più interne dell'area, a ridosso degli edifici residenziali, sono abbandonate e presentano gli stessi problemi detti sull'area più a nord, anche se una buona parte dei terreni di proprietà pubblica viene coltivata ad orto dagli abitanti della zona. Le caratteristiche ambientali prevalenti, dello spazio aperto considerato, sono dovute dalla presenza di spazi verdi alberati, nelle parti a margine dell'area sportiva, da mantenere e qualificare; dalla vecchia via di San Cataldo che conserva in questa area la storica giacitura e dalle scoline campestri orientate ancora secondo l'asse originario. L'area di connessione include al proprio interno alcuni edifici residenziali lungo la via di Cisanello, e questo serve per mantenere una continuità fisica con la parte sottostante che si sviluppa intorno al cimitero di San Michele, immediatamente a ridosso del viale delle Piagge. Il piano attuativo stabilirà le funzioni e le tipologie d'intervento sui manufatti esistenti interni all'area di connessione, dovrà comunque essere garantita una percorribilità pedonale e ciclabile lungo l'asse nord-sud e permettere l'attraversamento pedonale ciclabile di via Cisanello senza interferire con il traffico della zona.

Sezione B e C – Obiettivi e indicazioni progettuali generali

L'area dovrà mantenere in prevalenza le caratteristiche di polo sportivo di San Cataldo, ampliandosi in alcune parti in modo da offrire spazi di fruibilità pubblica al servizio del quartiere stesso, disposte principalmente lungo gli assi viari esistenti. Le superfici recintate, che di fatto impediscono una fruibilità pubblica, non dovranno essere superiori al 60% della superficie sportiva prevista dalla scheda. Per quanto riguarda le zone libere, interne al comparto residenziale, viene indicata una utilizzazione a verde pubblico attrezzato nell'area dove sono presenti alberature di alto fusto, mentre per le parti prive di una vegetazione consistente si prevede una utilizzazione di tipo agricolo urbano in modo da garantire un riordino degli orti urbani esistenti e la realizzazione di nuovi per gli abitanti del quartiere, in particolar modo per le aree di proprietà pubblica.

Gli obiettivi specifici della zona sono:

** Conservazione del tracciato stradale di via San Cataldo, delle orditure campestri presenti e delle alberature esistenti.*

** Realizzazione di un sistema alberato lungo le strade esistenti, interno ad una fascia di verde pubblico..*

** Realizzazione del percorso pedonale e ciclabile lungo l'asse nord-sud.*

** La zona sportiva non dovrà avere una superficie recintata superiore al 60%.*

**Destinare le aree alberate esistenti a zone a verde pubblico attrezzato, mentre gli spazi liberi da vegetazione ad aree agricole urbane (orti).*

• Gli edifici esistenti interni all'area di connessione sono sottoposti ad interventi di qualificazione.

TABELLA DEL RIPARTO TERRITORIALE

<u>Verde Sportivo</u>	Sup.43.000 mq di cui 60% max recintato (26.000 mq) il resto verde pubblico.
<u>Verde Pubblico</u>	Sup. 5.000 mq
<u>Agricolo Urbano</u>	Sup.15.000 mq

E' prescritta la realizzazione di fasce di filtro di verde tra i parcheggi e le abitazioni (a tutela di quest'ultime)

AREA AGRICOLA S.MICHELE (comparto 3)

Sezione A – Descrizione del territorio

La parte inferiore dell'area di connessione, compresa tra la via di Cisanello e il viale delle Piagge in golena d'Arno, si caratterizza per la presenza del sistema edilizio rurale storico che ha conservato la morfologia originaria a causa della presenza del cimitero di San Michele e del conseguente vincolo d'inedificabilità prodotto alla zona circostante. Siamo all'interno di un ambito caratterizzato da spazi aperti coltivati di tipo semintensivo a carattere urbano, dove sono presenti diverse tipologie agricole: abbiamo monoculture miste ad orti e frutteti che conferiscono un'alta qualità biologica e paesistica all'interno di una zona densamente urbanizzata. Anche la viabilità presente al catasto leopoldino ha mantenuto le caratteristiche originarie, sia nel tracciato che nelle dimensioni, nonostante siano mutati i carichi urbanistici di zona. Via di Vietta, via di Parigi e via Cuppari erano gli assi viari lungo cui si sviluppavano gli insediamenti rurali compresi tra la via di Cisanello e il borgo San Michele, nell'area immediatamente a ridosso dell'Arno che ancora oggi ha mantenuto il toponimo le Piagge. Gli elementi di crisi ambientale della zona derivano dal contrasto tra due realtà concepite in modo diverso, dove i fattori costitutivi partono da modelli di sviluppo opposti; la salvaguardia degli elementi naturalistici ed ambientali ancora presenti ha effetti positivi sull'intera zona mitigando l'impatto causato da insediamenti edilizi intensivi realizzati tenendo unicamente di conto di valori parametrici.

Sezione B e C – Obiettivi e indicazioni progettuali generali

In conseguenza a tutti gli elementi di analisi sviluppati nella fase di predisposizione del Piano Strutturale è possibile indicare gli obiettivi di piano da realizzarsi tramite modalità attuative diverse, che terranno di conto di una realtà consolidata dove le linee d'indirizzo si muoveranno secondo il criterio della conservazione e qualificazione dell'esistente, sia per quanto riguarda gli spazi aperti che per quanto riguarda l'edificato interno all'area di connessione.

Le aree libere utilizzate ad orti urbani manterranno tale funzione cercando di migliorare la biodiversità della zona con l'introduzione specie vegetali arboree ed arbustive; per le parti abbandonate a ridosso del viale delle Piagge si prevede l'utilizzazione agricola urbana in coerenza con il resto.

Nella zona circostante il cimitero di San Michele viene confermata la destinazione agricola urbana ad eccezione di una parte, in corrispondenza dell'ingresso su via Cisanello, dove si prevede la realizzazione di un' area a verde pubblico e relativo parcheggio di servizio al cimitero, sistemate con alberature d'alto fusto di tipo autoctono.

In questa zona sono previsti altri due parcheggi pubblici alberati : uno lungo la strada di accesso al cimitero, mentre l'altro all'inizio di via Maccatella, a ridosso del viale delle Piagge

Il piano attuativo dovrà prevedere un sistema di percorsi pedonali e ciclabili pubblici interni, privilegiando la percorribilità lungo l'asse nord-sud in continuità con le aree di San Cataldo, in modo da collegare funzionalmente e fisicamente gli spazi aperti compresi tra la zona di Praticello e le Piagge in golena d'Arno. Il piano attuativo stabilirà le modalità d'intervento sull'edificato esistente cercando di prevedere progetti di qualificazione che permettano di accorpate, anche con l'edificio principale, tutti quei volumi sparsi sulle aree di pertinenza nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio d'impianto storico,

** Conservazione dell'orditura campestre disposta secondo gli assi di centuriazione.*

** Sviluppo di biodiversità nell'area agricola urbana.*

** Realizzazione di fasce alberate lungo la viabilità principale (via Cisanello, via Maccatella).*

** Realizzazione di percorsi pedonali ciclabili lungo l'asse nord-Sud e di collegamento con il cimitero, oltre alle zone di sosta alberate.*

** Conservazione e qualificazione degli edifici e della viabilità storica esistente.*

** Progettazione specifica mirata al superamento delle barriere viarie esistenti.*

TABELLA DEL RIPARTO TERRITORIALE

Agricolo urbano

Sup.80.000 mq

di cui 80% Privato e 20% Pubblico

Verde pubblico e parcheggio

Sup.7.000 mq

E' prescritta la realizzazione di fasce di filtro di verde tra i parcheggi e le abitazioni (a tutela di quest'ultime)

Nelle zone comprese all'interno dell'ambito "B" del F. Arno (ai sensi della DCR 230/94) l'incremento di superficie coperta non deve superare 500 mq.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE DEL TERRITORIO

Il substrato dell'intera area, soggetta alla presente scheda, è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili I parametri geotecnici di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona ha una profondità variabile tra -2 e -6 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, l'area fa parte del Bacino di Bonifica del Fiume Morto nel sottobacino a scolo naturale.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona soggetta alla presente scheda è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa** ad esclusione di una piccola porzione occidentale inserita in classe di pericolosità **3b - pericolosità media** (perché soggetta ad allagamenti per ristagno).

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Nelle aree a pericolosità 3a gli eventuali interventi previsti sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Nella limitata porzione a pericolosità 3b gli eventuali interventi previsti sono attuabili condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva (**classe di fattibilità 3**).

Limitatamente ad una modesta porzione orientale dell'area 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).