



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n° 23.2

PARCO DI P.TA A MARE

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

Sezione A - Descrizione del territorio

L'area oggetto della previsione a parco urbano del R.U. è un ampio territorio posto a sud del fiume Arno ed ad ovest del canale dei Navicelli delle dimensioni complessive di ha 96 circa. Tale territorio si distingue in due zone chiaramente individuabili sulla cartografia, una destinata dal Piano Strutturale propriamente a Parco, l'altra a fascia boscata.

La prima zona, di ha 64 circa, rimane racchiusa tra l'abitato di via Livornese, il canale stesso dei Navicelli e il tratto terminale della superstrada realizzato all'inizio degli anni novanta. Tale viabilità ha separato, interrompendone la continuità, l'area in oggetto, dal territorio agricolo che si espande verso sud tra la Vettola e il vecchio percorso del canale dei Navicelli.

L'attuale configurazione dell'area, nei suoi caratteri principali, risale al periodo altomedioevale a seguito dell'intervento di raddrizzamento del fiume Arno. Segni dell'antico percorso, l'alveo del fiume, si possono ancora leggere sulla base dell'orbitura dei campi e del suo margine chiaramente indicato dal fosso della Mezzanina.

I principali connotati di questa area sono di tipo prevalentemente agricolo e non presentano aspetti naturali e paesaggistici di particolare pregio da salvaguardare.

L'unico elemento di un qualche interesse è la zona paludosa (piccoli laghetti) che si è formata a seguito di una depressione nata con le cave per l'escavazione dell'argilla.

Questi laghetti sono divenuti nel tempo un luogo frequentato dagli appassionati della pesca sportiva.

I segni principali presenti in questa parte del territorio sono alcuni percorsi poderali che seguono l'andamento originario dei campi e in particolare il tracciato della ex tramvia che taglia in senso longitudinale, da est ad ovest, tutta l'area.

Nella zona intorno alla vecchia stazioncina del trammino e lungo la via Livornese, troviamo una serie di manufatti, prevalentemente di tipo residenziale, tra questi si distinguono e sono da tutelare alcuni edifici rurali e la stessa vecchia stazioncina del trammino antecedenti al 1940 (vincolo di salvaguardia del P.S.).

La presenza dell'edificato lungo la via Livornese, trasversale all'andamento del territorio del parco, che segnava l'antico percorso del fiume, ne interrompe la continuità e fa da barriera.

La seconda zona è invece una fascia di territorio che si estende per circa 32 ettari verso sud tra il canale dei Navicelli e il vecchio fosso dei Navicelli, lambendo tutta la zona agricola della Vettola fino al confine con il Parco Naturale.

Questa area è totalmente priva di insediamenti e di manufatti; nella sua parte centrale, in prossimità del canale, conseguentemente agli interventi di manutenzione del canale stesso, si sono

formati dei laghetti artificiali dove è sorta una vegetazione spontanea, “cannelle d’acqua” ... , tipica delle zone palustri.

Sezione B - Obiettivi generali

Favorito dalla buona qualità dei terreni, il territorio interessato dalla previsione del parco è sempre stato destinato all’attività agricola; la stessa presenza di diverse aziende del settore e l’immagine del territorio che si percepisce attraversandolo, ne sono la più evidente conferma. Pertanto i caratteri identificativi del Parco Urbano di P.ta a Mare saranno principalmente quelli di una zona a prevalenza agricola integrata da spazi e percorsi verdi aperti.

Nell’ambito del sistema del verde urbano che il R.U. intende realizzare, la previsione del Parco Urbano a P.ta a Mare rappresenta uno degli elementi di maggiore interesse perché mira a conservare e a valorizzare i segni storici e naturali di un’area strettamente legata e definita dai principali corsi d’acqua, fiume Arno e canale dei Navicelli.

La previsione, inoltre, consente di dotare la zona sud-ovest della città di spazi di verde di cui è carente e permette che il canale dei Navicelli possa acquisire anche una funzione legata alle attività del tempo libero.

Fra gli obiettivi vi è anche il completamento della pista ciclabile (tratto Pisa – Litorale) lungo il tracciato della ex tramvia che attraversa tutta l’area e che consentirà al parco urbano di essere collegato con la rete dei percorsi presenti su tutto il territorio comunale.

Un approfondimento particolare poi dovrà essere rivolto allo studio delle potenzialità ambientali della zona dei laghetti lungo il canale dei Navicelli, per la creazione di un’oasi naturale per uccelli d’acqua e migratori, dotandola anche degli opportuni punti di osservazione.

Sezione C – Indicazioni progettuali

Il P.A. deve prevedere l’inserimento di elementi fruibili, percorsi pedonali e ciclabili, aree pubbliche attrezzate, accessi, parcheggi nella misura in cui non alterano e non compromettono questo suo specifico carattere prevalente. Conseguentemente nel P.A. non sono ammesse previsioni quantitative e di uso che ne possano pregiudicare tale attività. Vi possono essere solo spazi e attrezzature che si integrano con l’uso agricolo o meglio lo valorizzano.

Fra gli elementi di invariante troviamo il recupero e il ripristino dei segni territoriali originari, canali e percorsi poderali, indicati nella scheda grafica, come percorsi d’acqua (con canoe o piccole barche a remi) e piste pedonali e ciclabili, le quali dovranno essere collegati al più vasto sistema della rete comunale dei percorsi pedonali e ciclabili.

Dietro uno specifico studio di settore il piano deve prevedere l’inserimento di elementi paesaggistici come filari di alberi lungo i percorsi pedonali o lungo le suddivisioni delle proprietà e dei campi, o la eventuale creazione di zone boscate là dove non sono presenti attività agricole, o ancora prevedere dei movimenti di terra, il tutto in modo da favorire una migliore configurazione e immagine del paesaggio.

Le aree pubbliche e/o di fruizione pubblica che il P.A. del nuovo Parco Urbano sono le zone dei laghetti e la fascia lungo il canale non interessata all’attività agricola. Queste zone oltre alla eventuale oasi naturale, possono essere modestamente attrezzate per lo svago e il tempo libero (panchine, tavoli, barbeque, percorsi ginnici) compatibilmente con la tutela degli aspetti ambientali e naturalistici.

I punti di accesso al Parco Urbano che il P.A. sono indicativamente individuati nella zona di via di Viaccia (lungo il canale), nella zona di via Minore, dalla via che conduce alla vecchia stazioncina della tramvia, dalla via Livornese (zona Siticem).

La viabilità carrabile, all’interno del parco, dovrà essere strettamente limitata all’accesso alle zone individuate dal P.A. come centri di servizio e per le strutture ricreative.

Per le aree di sosta salvo quelle strettamente necessarie ai centri di servizio e ricreativi devono essere al margine del parco stesso e prossime ai punti di accesso: lungo la via di Viaccia, zona ex

stazioncina, via Livornese zona Siticem.

Sezione D – Comparti

Il parco urbano si distingue in diverse zone a seconda delle loro caratteristiche specifiche e delle possibilità di intervento

Comparto 1 - tra la via Livornese e il fosso delle Mezzanina (ha 47 circa):

questa zona del parco rimane a destinazione agricola ad eccezione dell'area dei laghetti lungo il fosso della Mezzanina che può essere sistemata e attrezzata per la pesca sportiva e altre attività del tempo libero. E' consentito il recupero dei percorsi originari (indicati in cartografia) come piste ciclabili e pedonali e dei canali come percorsi d'acqua.

La zona edificata lungo la via Livornese può essere soggetta a specifico P.R. (piano di riordino dell'esistente) al fine di ottenere una maggiore continuità e permeabilità del parco urbano, in assenza di tale strumento su detto edificato esistente si applica la normativa del regolamento urbanistico relativa agli ambiti classificati come "Q3c".

Comparto 2 - tra la via Livornese e il v.le D'Annunzio (ha 7 circa):

questa zona deve rimanere esclusivamente a destinazione agricola, si possono ripristinare solo i percorsi originari (indicati in cartografia) come piste ciclabili e pedonali.

Comparto 3 - tra il fosso della Mezzanina e la Superstrada (ha 10 circa):

come il comparto n.3.

Comparto 4 - tra il canale dei Navicelli e il fosso dei Navicelli (ha 32 circa):

in questa zona, fatte salve le attività agricole, si possono maggiormente concentrare le attrezzature e gli spazi di uso pubblico propri del parco urbano, in particolare nella parte a nord del tracciato della superstrada e nella zona dei laghetti adiacenti al canale.

In questa zona è possibile prevedere anche un punto di ormeggio solo per barche a remi lungo il canale dei Navicelli.

Uno specifico studio di settore dovrà essere redatto per verificare e per creare una oasi naturale nella zona dei laghetti (uccelli migratori).

Sempre in questa zona si dovrà prevedere la possibilità di creare zone boscate lungo il canale.

Nota: nel comparto 1 e nel comparto 4 sono ricomprese le aree destinate a verde sportivo e a verde boscato della scheda 23.1 in quanto parti integranti del perimetro del parco urbano stesso ma normate e attuate tramite il P.A. previsto dalla medesima scheda 23.1. Pertanto tali aree non hanno rilevanza ai fini delle destinazioni, delle prescrizioni e dei parametri della presente scheda.

Sezione E – Indicazioni progettuali per le aree esterne limitrofe al Parco

Queste aree sono, nel R.U., esterne alla previsione dell'area propriamente destinata a parco urbano, ma per le loro caratteristiche e collocazione sono strettamente ad esso connesse, gli sono di supporto e fanno da interfaccia con l'ambito urbano; pertanto gli interventi previsti per queste aree dal R.U. sono vincolati alla realizzazione e in funzione del Parco urbano.

Area a P.R. di via di Viaccia (ha 2,3 circa)

L'area lungo il lato sinistro del canale dei Navicelli, esterna ma confinante al perimetro del Parco è destinata a zona di recupero dal R.U.; nell'area vi insistono alcuni manufatti (anche di interesse storico) dove sono ancora presenti alcune attività di tipo artigianale. La sistemazione di detta area viene rimandata ad una specifica scheda di trasformazione (scheda n° 23.1)

Verde attrezzato nell'area ex discarica inerti di via Livornese (ha 5 circa)

L'area limitrofa alla Siticem, lungo la via Livornese, esterna al Parco viene destinata a verde attrezzato sportivo dal R.U., in essa si possono prevedere attività ricreative (anche private) e un adeguato parcheggio anche per gli utenti del Parco.

Per la sistemazione di questa area si rinvia alla specifica normativa sulle zone sportive del regolamento urbanistico.

Verde attrezzato di via Minore (ha 0,6 circa)

Destinata a verde attrezzato dal P.A. della ex Fondac, ma che essendo posta sulla via Livornese al termine di uno dei percorsi poderali del Parco Urbano il R.U. la destina, almeno in parte a parcheggio.

Sezione F – Dimensionamento – Vincoli e prescrizioni (con grafico allegato)

Dimensionamento:

- superficie complessiva ha 96 circa;
- superficie max destinata ad aree pubbliche o di uso pubblico (non agricolo) 20% del totale.

Centri del Parco per le strutture ricreative e di servizio.

- 1) zona sportiva adiacente alla via di Viaccia (questa zona fa parte degli interventi definiti all'interno della scheda di trasformazione n. 23.1 e del conseguente P.A.)
- 2) zona dei laghetti fosso della Mezzanina per la pesca sportiva e altre attività del tempo libero;
- 3) zona dei laghetti canale dei Navicelli come oasi naturale e attività per il tempo libero.

Stante la rilevante dimensione del parco e fermo restando i principi e i parametri generali fissati, queste zone possono essere oggetto di specifici interventi attuati sulla base di tre distinti P.A.. I perimetri delle suddette aree saranno definiti in modo puntuale e vincolante al momento delle stesure dei medesimi P.A..

Edificato esistente:

- conservazione dell'edificato di interesse storico secondo le indicazioni della normativa specifica del R.U., per gli altri edifici presenti nel parco, escluso quelli lungo la via Livornese, sono consentiti, oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, interventi fino al D3 a condizione che migliorino la permeabilità e la continuità del parco stesso e che non incrementino il carico insediativo;
- la vecchia stazioncina può essere destinata a servizi vari per il parco;
- l'edificato lungo la via Livornese, facente parte del Parco, può essere oggetto di uno specifico P.R. che favorisca un riordino ed una migliore relazione e permeabilità dell'area del Parco. In assenza di tale strumento su detto edificato esistente si applica la normativa del regolamento urbanistico relativa agli ambiti classificati come "Q3c".

Canali e percorsi poderali:

- canali fruibili percorribili solo come modeste imbarcazioni a remi;
- percorsi indicati sulla cartografia solo pedonali e ciclabili;
- pista ciclabile lungo la tramvia.

Destinazioni d'uso ammesse:

- agricola e/o boscata, in questa zona è anche ammessa l'attività di agriturismo;
- nelle altre aree le destinazioni d'uso ammesse sono solo quelle indicate dai P.A. previsti su specifiche porzioni del Parco. Tali destinazioni dovranno essere compatibili e non potranno pregiudicare il sistema agricolo presente

Parametri ammessi per la zona 1 (si riportano quelli della scheda n. 23.1):

- slu massima consentita mq. 800;
- area fondiaria: alla slu deve corrispondere una superficie fondiaria che ha per indice $I_{fs} = 0,02$ (mq 40.000 con la slu massima);
- area di cessione pubblica: deve corrispondere ad una superficie dove la slu rappresenta l'1%

(mq. 80.000 con la slu massima);

- altezza massima ml. 4,50.

Parametri ammessi per la zona 2:

- slu massima mq. 600;
- area fondiaria: alla slu deve corrispondere una superficie fondiaria che ha per indice $I_{fs} = 0,02$ (mq 30.000 con la slu massima);
- area di cessione pubblica: deve corrispondere ad una superficie dove la slu rappresenta l'1% di questa (mq. 60.000);
- altezza massima ml. 4,50.

Parametri ammessi per la zona 3:

- slu massima mq. 400;
- area fondiaria: alla slu deve corrispondere una superficie fondiaria che ha per indice $I_{fs} = 0,02$ (mq 20.000 con la slu massima);
- area di cessione pubblica: deve corrispondere ad una superficie dove la slu rappresenta l'1% di questa (mq. 40.000);
- altezza massima ml. 4,50.

Parametri ammessi al netto dei manufatti esistenti per le aree non comprese nei P.A. e che non fanno parte dell'edificato residenziale esistente lungo la via Livornese:

- superficie coperta max mq/ha 3;
- volume massimo mc/ha.13
- altezza massima ml. 3,50

Viabilità carrabile e aree di sosta auto:

non è consentito asfaltare o pavimentare le aree di sosta delle auto e i percorsi carrabili interni al parco. I P.A. previsti dalla presente scheda relativi alle tre aree (zona 1 – 2 – 3) possono ammettere eccezioni a tale prescrizione a condizione che non siano alterate le caratteristiche naturali dei luoghi, che la viabilità e le aree di sosta siano alberate, che la pavimentazione si limiti al percorso di accesso al centro ricreativo e alle zone di sosta per le auto strettamente necessaria a soddisfare gli standard minimi di legge.

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

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose passanti nella parte più orientale a terreni prevalentemente limosi.

Al di sotto si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è localizzato tra -3,6 e 6,0 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si indicativamente intorno a quote variabili tra +0,5 e +1,5 m s.l.m.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la porzione della zona in esame posta ad ovest della via Livornese è compresa nella Bonifica della Vettola. In tale area le acque vengono scolate meccanicamente e convogliate, nel "Canale Nuovo dei Navicelli" in sponda sinistra, attraverso la linea idraulica che corrisponde al tracciato settentrionale del vecchio "Fosso dei Navicelli". La porzione dell'area in esame ad est della via Livornese, morfologicamente più elevata, è invece drenata mediante scolo naturale (Bonifica del Sanguinetto) sempre nel "Canale Nuovo dei Navicelli" sulla sponda destra.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona, nella sua parte settentrionale è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa** mentre la parte meridionale della zona è invece inserita in classe di pericolosità **3c - pericolosità medio-elevata**. All'interno della zona sono inoltre presenti alcune isole inserite in classe di pericolosità **4 - pericolosità elevata**.

CLASSE DI FATTIBILITA'

Per gli interventi edilizi ricadenti in classe di pericolosità 3c (del PS) dovrà essere osservato quanto previsto dalle "Particolari disposizioni relative ai piani attuativi ricadenti nella classe di pericolosità 3c (Piano Strutturale)" secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico.

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

Per gli eventuali interventi edilizi ricadenti nella parte di territorio inserita in classe di pericolosità 3b medio-elevata vale una fattibilità genericamente condizionata (**classe di fattibilità 3**).

In questo caso la fattibilità di tutte le opere ed in particolare di quelle interrato è subordinata alla messa in sicurezza della rete di bonifica locale. In tutti i casi è prescritta una indagine appropriata a livello di area nella quale vengono identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona. Deve inoltre essere eseguita una valutazione degli effetti prodotti dall'intervento sull'equilibrio idrologico-idraulico dell'ambiente circostante.

Per quanto riguarda le eventuali opere edilizie 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.**).

Per le aree (limitate) inserite in classe di pericolosità 4 elevata gli interventi edilizi non sono fattibili.

In alcune parti dell'area, a cui si riferisce la presente scheda, ricade l'ambito A1 (relativo al F. Arno e al Canale dei Navicelli), di assoluta protezione dei corsi d'acqua, ai sensi della D.C.R. 230/94, art. 7 comma 5.