



ALLEGATO 14

ELABORATO **ADOTTATO**
CON DELIBERAZIONE

Giunta Comunale

Consiglio Comunale

n° 83 ..del...03 LUG...2006

COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

Piano Attuativo
Cisanello - Area Filtro Verde
Scheda norma n°6/1



IL DIRIGENTE
Arch. GABRIELE BERTI

Responsabile del procedimento:
Arch. Gabriele BERTI

Gruppo progettazione:
Arch. Riccardo DAVINI
Geom. Denise COSCI
Geom. Carlo Alberto TOMEI

Collaborazione interna:
Geom. Marina BONFANTI
Geom. Paolo SBRANA

Collaborazione esterna:
Arch. Manrico LOGLI
Arch. Luigi PIEROTTI

NORME



**COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANIFICAZIONE**

**PIANO ATTUATIVO DEL PARCO URBANO
SCHEMA 6.1 CISANELLO – AREA FILTRO VERDE**

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

Art. 1	Generalità ed ambito di applicazione
Art. 2	Elaborati costituenti il piano
Art. 3	Efficacia
Art. 4	Destinazioni d'uso
Art. 5	Destinazioni d'uso delle UMI 1
Art. 6	Destinazioni d'uso e modalità attuative UMI 2
Art. 7	Destinazioni d'uso e modalità attuative UMI 3
Art. 8	Destinazioni d'uso e modalità attuative UMI 4
Art. 9	Destinazioni d'uso e modalità attuative UMI 5 Norme di interpretazione
Art. 10	
Art. 11	
Art. 12	Norme finali

Art. 1 - Generalità ed ambito di applicazione.

Il presente piano definisce l'assetto delle aree comprese nella scheda n°6.1 Cisanello – Area Filtro Verde del Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del C.C. n. 43 del 28.07.2001, e suddiviso in tre comparti:

- Parco Urbano San Cataldo (comparto 1)
- Area Sportiva San Cataldo (comparto 2)
- Area Agricola San Michele – Piagge (comparto 3)

Le aree sono individuate nelle tavole progettuali che fanno parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo.

Art. 2 – Elaborati costituenti il piano.

Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) **Stato attuale – inquadramento territoriale**
- 2) **Analisi dello stato di fatto** – Uso del suolo al 1830, Uso del suolo attuale, Carta degli elementi d'identità culturale.
- 3) **Analisi dello stato di fatto** – Carta dei sistemi idraulici, Carta della periodizzazione, Carta dell'uso del suolo urbano.
- 4) **Analisi dello stato di fatto** – Carta idrogeologica, Carta delle aree allagabili, Carta della pericolosità
- 5) **Analisi dello stato di fatto** – Carta altimetrica, Carta geologica, Carta litotecnica.
- 6) **Analisi dello stato di fatto** – Carta delle utoe, Carta dei sistemi e subsistemi, Carta dei vincoli sovraordinati.
- 7) **Analisi dello stato di fatto** – Piano del verde, comparto urbano Cisanello
- 8) **Rilievo fotografico** (Comparti 1-2-3)
- 9) **Suddivisione in U.M.I.** (scala 1:2000)
- 10) **Progetto Area Filtro Verde** (scala 1:2000)
- 11) **Tavola di progetto U.M.I. 3** (scala 1:500)
- 12) **Tavola di progetto U.M.I. 3** particolari costruttivi (scala 1:200)

- All. A) Relazione
- All. B) Norme tecniche di attuazione
- All. C) Schema di convenzione
- All. D) Piano Parcellare
- All. E) Valutazione effetti ambientali (VEA)
- All. F) Relazione geologica e geotecnica

Art. 3 - Efficacia

Il presente piano Attuativo ha efficacia per un periodo di tempo non superiore a dieci anni, e si attua mediante concessione convenzionata stipulata con il Comune di Pisa, relativa alle Unità Minime di Intervento (UMI) così suddivise:

- Comparto 1 – Parco Urbano San Cataldo-
 - UMI 1 Compresa tra la nuova viabilità CNR e il fosso artificiale
 - UMI 2 Compresa tra il fosso artificiale e la via De Ruggero
- Comparto 2 – Area Sportiva San Cataldo
 - UMI 3 Compresa tra la via De Ruggero e la via di Cisanello
- Comparto 3 – Area Agricola San Michele
 - UMI 4 Compresa tra la via di Cisanello e la via di Parigi
 - UMI 5 Compresa tra la via di Parigi e il viale delle Piagge

Art. 4 – Destinazioni d’uso

Le destinazioni sono definite dalla disciplina delle presenti norme specificatamente per ciascuna UMI e sono riportate in cartografia.

Ferme restando le destinazioni d’uso previste, la realizzazione degli interventi previsti o ammessi in ciascuna UMI dovrà essere unitaria e contemporanea alla localizzazione delle destinazioni previste

Art. 5 – Destinazioni d’uso della UMI 1

Area agricola periurbana disciplinata dall’art. 1.1.1.3 delle norme del Regolamento Urbanistico. Limitatamente alla parte a confine con l’area CNR viene prevista la realizzazione di un percorso pedonale ciclabile che corre lungo il confine e si collega alla UMI 2.

Art. 6 – Destinazioni d’uso e modalità attuative della UMI 2

Verde Pubblico Attrezzato con la presenza di impianti sportivi scoperti di superficie non superiore al 30% dell’intera UMI 2. Nell’area indicata per edifici a volumetria definita è prevista la realizzazione di un impianto coperto per la pratica sportiva nel rispetto dei seguenti parametri:

Its 0,05 Rc 5% H max 10 ml

Parcheggi alberati con caratteristiche costruttive di permeabilità nella misura minima di:

1 mq ogni 10 mq di superficie impegnata da impianti scoperti e coperti

1 mq ogni 10 mc di costruzione, nei doppi volumi si assume come altezza virtuale, per il calcolo del volume, i 3 ml.

La densità di piantumazione dell’area deve rispettare, al minimo, quanto disposto dalla tabella A, allegata alle schede norma, relativa alla piantumazione delle aree a verde tipologia Media per un totale di 120 arbusti per ettaro. Il progetto definitivo deve contenere uno studio specifico sulle specie arboree da mettere a dimora e sullo scolo delle acque di superficie tenendo di conto delle linee d’indirizzo date dalla scheda norma e dal piano del verde.

Art. 7 – Destinazioni d'uso e modalità attuative della UMI 3

Le destinazioni d'uso previste in questa UMI e riportate in cartografia sono:

Verde sportivo, Verde Pubblico Attrezzato, Agricolo Urbano (orti), Parcheggi, Viabilità, Piazza pubblica e Servizi.

Il progetto dettagliato dell'intera UMI fa parte integrante del presente Piano attuativo e pertanto risponde a quanto stabilito dall'art.79 della L. R. n° 1 del 2005.

La normativa di riferimento del progetto, per l'area a verde sportivo, deve rispettare quanto stabilito dall'art. 1.3.1.3 del Regolamento Urbanistico, integrato da quanto segue:

- gli impianti dotati di tribune o spazi per il pubblico debbono prevedere parcheggi alberati di uso pubblico con carattere di permeabilità che rispettino il dimensionamento minimo di 1 posto auto ogni 4 spettatori riferito all'impianto (o tribuna) di massima capacità di pubblico per ciascun ambito sportivo a gestione unitaria.
- all'interno del perimetro dell'area sportiva debbono essere ricavati parcheggi alberati di uso pubblico con caratteristiche di permeabilità nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mq di superficie impegnata da impianti scoperti e coperti, 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

La densità di piantumazione dell'UMI deve rispettare, al minimo, quanto disposto dalla tabella A, allegata alle schede norma, relativa alla piantumazione delle aree a verde tipologia Media per un totale di 120 arbusti per ettaro. Il progetto definitivo deve contenere uno studio specifico sulle specie arboree da mettere a dimora e sullo scolo delle acque di superficie tenendo di conto delle linee d'indirizzo date dalla scheda norma e dal piano del verde.

Art. 8 – Destinazioni d'uso e modalità attuative della UMI 4

Agricolo Urbano, Verde Pubblico, Parcheggi, per quanto riguarda la realizzazione del percorso pedonale – ciclabile e relativo attraversamento della via di Cisanello, questi dovrà corrispondere alle caratteristiche riportate dal presente piano.

Art. 9 – Destinazioni d'uso e modalità attuative della UMI 5

Come indicato nella cartografia di piano le destinazioni urbanistiche a cui fare riferimento per le modalità d'intervento e d'uso stabilite dal R.U. sono: Aree Agricole Urbane, Aree a Verde Attrezzato, Parcheggi. Per quanto riguarda l'edificato esistente, e relative aree di pertinenza, gli interventi previsti dovranno attenersi a quanto stabilito l'art. 1.2.1.2 riferito agli ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1bA) e sull'edificio classificato d'interesse storico alle norme dell'appendice 4 del R.U.

Norme di interpretazione

Art. 10

Qualsiasi previsione delle presenti norme, dalla cartografia del P.A. e di ogni altro atto che lo compone, deve essere interpretata, nel dubbio, vanno tenuti prioritariamente presenti i fini e i riferimenti del P.A., descritti all'interno di ogni singola UMI.

Art. 11

Fermo restando a quanto stabilito dal precedente art. 10 nel caso di contrasto fra la cartografia, o uno degli altri atti che compongono il P.A. e le presenti norme prevalgono quest'ultime, nel caso di contrasto tra più cartografie prevalgono quelle in rapporto di scala maggiore.

Fermo restando la perimetrazione delle UMI prevista dal P.A., qualora si riscontrasse nell'ambito della progettazione esecutiva una diversa consistenza della superficie territoriale rispetto a quella riportata nelle tabelle, quest'ultima dovrà essere automaticamente adeguata sulla base delle risultanze derivate dalle misurazioni reali, unitamente ed in misura proporzionale ai parametri planivolumetrici contenuti nel P.A..

Art. 12 – Norme finali

Per tutto quanto non indicato nelle presenti norme si fa riferimento alle norme analoghe del Regolamento Urbanistico, nonché alle norme ed alle definizioni del Regolamento Edilizio.