

Il Segretario Generali  
FIO DE PRIAMO

# PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER AMPLIAMENTO DELLA ZONA PRODUTTIVA DI OSPEDALETTO



COMUNE DI CASCINA

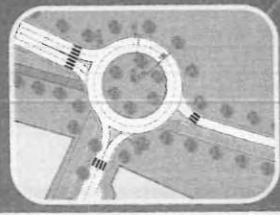
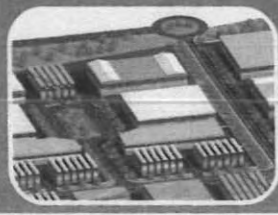


COMUNE DI PISA

*Craft*

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI)





## **comune di cascina**

macrostruttura tecnica - sezione uso e assetto del territorio

gruppo di progettazione: arch. manuela riccomini - geom. franco falaschi

collaborazione: geom. sonia casini - geom. paolo maneschi - p.n. adriano de politi - dott.ssa antonella adriani

valutazione effetti ambientali: dott.ssa giuliana marini - arch. sabina testi

collaborazione esterna: ing. simone lunardi - geol. francesca franchi

sindaco moreno franceschini

assessore urbanistica fabio mariotti



## **comune di pisa**

direzione urbanistica

gruppo di progettazione: arch. riccardo davini - geom. francesco biondi

collaborazione: ing. gilda greco - geom. carlo alberto tomei - geom. marina bonfanti - geom. paolo sbrana

valutazione effetti ambientali: dott.ssa antonella salani - dott.ssa manuela ferri - p.i. gianluca pasquini

collaborazione esterna: geol. marcello ghigliotti - ing. stefano pagliara

sindaco paolo fontanelli

assessore urbanistica giuseppe sardu

responsabile del procedimento arch. gabriele berti

## TITOLO I° NORME GENERALI

### Finalità e riferimenti del Piano Particolareggiato

#### *Art. 1*

Il Piano particolareggiato (qui di seguito indicato sempre come p.p.) disciplina la realizzazione degli interventi all'interno dell'area destinata all'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto individuata nei Regolamenti Urbanistici di Cascina ( U.T.O.E. n. 41) e del Comune di Pisa (area PQ3) in attuazione del Protocollo di Intesa sottoscritto dai due Enti in data 07 dicembre 2000.

In tale area è previsto lo sviluppo ed il completamento dell'esistente comparto produttivo di Ospedaletto da attuarsi con le modalità che verranno definite successivamente attraverso la stipula di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lg.vo 267/2000 e ss.mm.ii..

La pianificazione di dettaglio prevede una adeguata integrazione tra le nuove previsioni edificatorie ed il tessuto produttivo ed infrastrutturale esistente e garantisce un assetto generale in linea con i principi di sostenibilità previsti dalla L.R.T. n. 1/2005.

A tal fine la proposta di p.p. è collegata ad alcune varianti parziali alle previsioni dei Regolamenti Urbanistici ed in particolare:

- a)previsione della viabilità principale di collegamento tra la nuova zona e la via Volpe che garantisce un'adeguata accessibilità all'area ed un collegamento funzionale sia verso la S.G.C. Fi-Pi-Li che alla Strada Statale n. 206 Emilia con previsione di una nuova intersezione del tipo a rotatoria;
- b)spostamento ed individuazione del nuovo tracciato della linea elettrica di alta tensione 132 Kw;
- c)individuazione di una cassa di laminazione per la messa in sicurezza idraulica delle acque alte del fosso di Titignano attraverso il recupero la sistemazione ed ambientale di un'area oggetto di attività estrattiva in fase di esaurimento ubicata nel Comune di Cascina;
- d)individuazione di una cassa di laminazione per la messa in sicurezza idraulica delle acque basse del fosso di Ceria localizzata a sud della ferrovia Pisa-Cecina, ubicata nel Comune di Pisa.

### Norme di interpretazione

#### *Art. 2*

Qualsiasi previsione delle presenti norme, della cartografia del p.p. e di ogni altro atto che lo compone deve essere interpretata, nel dubbio, tenendo prioritariamente presenti i fini ed i riferimenti del p.p. descritti e richiamati all'art.1.

### Art.3

Fermo quanto previsto al precedente art.2 nel caso di contrasto fra la cartografia, o uno degli altri atti che compongono il p.p., e le presenti norme prevalgono quest'ultime; nel caso di contrasto fra più cartografie prevalgono quelle in scala minore.

Fermo restando la perimetrazione dei comparti prevista dal p.p., qualora si riscontrasse nell'ambito della progettazione esecutiva una diversa consistenza della superficie territoriale rispetto a quella indicata nelle schede di comparto, quest'ultima dovrà essere automaticamente adeguata sulla base delle risultanze derivanti dalle misurazioni reali, unitamente ed in misura proporzionale ai parametri planivolumetrici contenuti nel piano attuativo.

## TITOLO II NORME PER L'ATTUAZIONE DEL P.P.

### Art.4

Costituiscono parte integrante del p.p. i seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo composto da:

- quadro conoscitivo
- analisi dello stato attuale – documentazione fotografica
- tav. n. 1A – quadro conoscitivo-planimetria - stato attuale
- tav. n. 2A – quadro conoscitivo -foto aerea

Elaborati di progetto:

- tav. n. 1P– inquadramento generale – scala 1:20000
- tav. n. 2P- planimetria generale delle previsioni – scala 1:2000
- tav. n. 3P – planivolumetrico di progetto – scala 1:2000
- tav. n. 4P– quadro riassuntivo delle previsioni e schema generale delle opere pubbliche– scala 1:5000
- tav. n. 5P –parametri urbanistici dei comparti edificatori-scale varie-
- tav. n. 6P-schemi tipo delle sezioni stradali – scala 1:200
- tav. n. 7 P- schemi tipo delle sezioni stradali ed ambientali –scala 1:200
- tav. n. 8P- schemi tipo rotatorie - scala 1:500
- tav. n. 9P- schemi sottoservizi a rete-scala 1:5000-
- tav. n. 10P - - viste prospettiche
- tav. n. 11P- piano parcellare di esproprio –scala 1:2000
- tav. n. 12P – elenco delle ditte intestatarie
- relazione tecnica
- piano finanziario
- norme tecniche di attuazione

- indagine geologica e geotecnica con uniti sia lo studio idrologico-idraulico comprensivo di relazione, tav. n.1 –corografia (scala 1:15000)- e tav. n. 2- soluzioni progettuali (scala 1:5000) sia i certificati prove penetrometriche;
- valutazioni effetti ambientali.

Il p.p. si attua tramite interventi unitari all'interno dei singoli comparti individuati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 870 del Codice Civile, nei grafici progettuali ed in particolare nella tav. n. 4P.

Gli interventi edificatori in essi previsti possono essere attuati secondo le previsioni del presente p.p. di iniziativa pubblica tramite convenzionamento, oppure attraverso piani attuativi di iniziativa privata (P.d.L.) riferiti anche ai singoli comparti.

Nel caso di iniziativa privata la relativa richiesta potrà essere sottoscritta da tutti i proprietari delle aree ricadenti all'interno delle perimetrazioni dei singoli comparti, o comunque dalla maggioranza necessaria alla costituzione del consorzio nei limiti fissati dalla L.R.T. 1/2005 o da specifiche disposizioni normative.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere all'attuazione degli interventi attraverso la formazione di Piano degli Insediamenti Produttivi secondo le procedure di cui all'art.27 della L.865/71 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Art.5

Il p.p. ha la validità temporale di dieci (10) anni ed avrà efficacia dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

#### Art. 6

Il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione è subordinata:

- all'approvazione da parte dei Comuni del progetto esecutivo di tutte le opere pubbliche e di urbanizzazione previste dal p.p. con particolare riguardo a quelle "comuni extra comparto" individuate nella tav. n. 4P ritenute indispensabili al fine di consentire l'attuazione delle trasformazioni previste dal piano attuativo;

- relativamente ai lotti ricadenti all'interno della fascia di rispetto dell'eletrodotto ENEL A.T. 132Kw al rilascio dell'autorizzazione ex L.R.T. 39/2005 per la modifica del tracciato con relativo espletamento da parte dell'ENEL delle procedure di appalto.

Nel caso di esecuzione diretta delle opere da parte dei soggetti privati, singoli o riuniti in consorzio, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato all'assunzione da parte di questi ultimi degli impegni relativi sia all'esecuzione delle opere di urbanizzazione che alla cessione gratuita delle aree da destinare alla realizzazione delle opere pubbliche, viabilità, spazi pubblici di verde e parcheggi, nonché alla contribuzione prevista nel piano finanziario afferenti agli oneri di competenza connessi all'esecuzione delle opere "comuni extra comparto".

Le convenzioni potranno altresì prevedere a carico dei soggetti attuatori l'obbligo della manutenzione delle aree destinate a verde pubblico dal piano attuativo.

### TITOLO III NORME APPLICABILI A TUTTE LE ZONE

#### Disposizioni generali

##### *Art. 7*

Oltre a quanto previsto dalle presenti norme, e naturalmente da quelle di legge, ogni singolo intervento dovrà essere conforme alle prescrizioni dei rispettivi Regolamenti Edilizi Comunali, salvo solo il caso di esplicito contrasto con le presenti norme che prevalgono.

##### *Art. 8*

Le distanze, le altezze, i volumi, le superfici e ogni altro parametro o standards prescritto dalle presenti norme devono essere determinati secondo i criteri dettati dalle norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, in carenza, dal Regolamento Edilizio Comunale.

Con riferimento alla planimetria generale delle previsioni ed ai singoli comparti il p.p. definisce le caratteristiche planivolumetriche ed organizzative degli interventi attraverso i seguenti vincoli, indici e parametri:

- a) campi di edificazione
- b) allineamenti
- c) altezza massima
- d) rapporto di copertura
- e) dotazione minima di spazi pubblici a standard.

L'indicazione dei vincoli, degli indici e dei parametri sopradescritti è specificata per ogni singolo comparto nella tav. n. 5P e nelle presenti norme facenti parte del p.p..

I campi di edificazione rappresentano la proiezione sulla quota del terreno dei limiti massimi di edificazione ricavati dagli allineamenti e dalle prescrizioni normative riferite ai singoli comparti.

Le indicazioni del p.p., espresse attraverso la simbologia adottata nelle planimetrie generali e nelle norme di comparto, e riportate nelle rispettive legende, sono vincolanti per quanto riguarda:

- a) la perimetrazione dei comparti edificatori
- b) la localizzazione dei campi di edificazione determinati come sopra;
- c) le destinazioni d'uso come definite nelle presenti norme
- d) i rapporti funzionali altimetrici, planivolumetrici degli interventi indicati nelle norme di comparto
- e) il tracciato della viabilità interna alla zona produttiva
- f) gli innesti sulla viabilità principale esterna al comparto produttivo
- g) la localizzazione degli accessi ai parcheggi ed ai singoli lotti minimi

h) la localizzazione degli spazi pubblici e delle opere pubbliche  
In particolare tali indicazioni risultano vincolanti qualora l'attuazione all'interno dei singoli comparti avvenga tramite piani attuativi di iniziativa privata.

### Comparti edificatori e lotti

#### *Art. 9*

La cartografia del p.p. suddivide le aree in esso ricomprese in cinque comparti. I comparti possono altresì essere suddivisi in sub-comparti funzionali, che nel caso di attuazione da parte dei privati è subordinata alla presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari delle aree in esse ricadenti o comunque dalla maggioranza necessaria alla costituzione del consorzio nei limiti fissati dalla L.R.T. 1/2005 o da specifiche disposizioni normative.

La suddivisione dei lotti contenuta nel piano particolareggiato non risulta vincolante, ma costituisce individuazione dei "lotti minimi di intervento" ove si proceda attraverso il rilascio di un unico titolo abilitativo per l'edificazione. E' consentito l'accorpamento di più lotti in funzione di manifestate esigenze insediative.

### Destinazioni d'uso e modalità di intervento

#### *Art. 10*

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dei singoli comparti sono le seguenti:

- **manifatture:**
  - artigianato di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
  - artigianato ed industria di produzione di beni vari;
  - artigianato di servizio;
  - artigianato di produzione, ricovero, manutenzione e riparazione di nautica;
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio dei veicoli terrestri su gomma;
- **commercio all'ingrosso**, limitato a:
  - esercizi commerciali all'ingrosso;
  - centri commerciali all'ingrosso;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
  - esercizi di vicinato;
  - servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;
  - commercio al dettaglio di carburanti;
  - pubblici esercizi e relativi servizi di pertinenza;

- magazzini;
- esposizioni merceologiche;
- **attività direzionali** connesse alle attività produttive, quali :
  - società di servizi contabili e affini;
  - società di pubblicità, di marketing e per studi di mercato;
  - agenzie di mediazione, intermediazione e import-export;
  - società di informatica;
  - agenzie e società di formazione professionale;
  - agenzie e società di consulenza, informazione, etc;
  - studi professionali;
  - servizi assicurativi e finanziari;
  - uffici aperti al pubblico;
- **attività di logistica** e autotrasporto merci conto terzi compresi quali magazzini e depositi di stoccaggio e distribuzione, relativi uffici e servizi di pertinenza;
- **servizi** di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server, etc,
- **servizi rivolti agli addetti**, quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici, asili nido etc;
- **strutture culturali** comprensive di attrezzature complementari, di servizio e supporto quali:
  - centri di ricerca;
  - archivi;
  - centri congressuali polivalenti
- **strutture associative strutture sanitarie ed assistenziali** limitate a:
  - poliambulatori
  - cliniche e ambulatori veterinari
- **attrezzature tecnologiche .**
- **abitazioni per la custodia e la vigilanza dell'azienda**, per ciascun lotto minimo, con una superficie lorda massima di mq. 120.

Nell'ambito dei singoli comparti le funzioni relative al commercio al dettaglio ed alle attività direzionali e di servizio, come sopra individuate, potranno essere localizzate su aree aventi una superficie fondiaria non superiore al 25% della superficie fondiaria complessiva. La realizzazione di insediamenti commerciali e/o direzionali, nei limiti di cui sopra, è comunque subordinata all'adeguamento delle dotazioni di standards urbanistici ai parametri



minimi previsti dall'art.5 del D.M. 1444/68 con particolare riferimento al verde pubblico ed agli spazi a parcheggio pubblico.

Per le attività commerciali dovranno comunque essere garantiti spazi a parcheggio non inferiori a quelli minimi prescritti dall' art. 10 della delibera C.R.T. n.137 del 24.5.99 così come modificata con delibera C.T.R. n.233 del 26.7.99 in attuazione del D.Leg.vo n.114/98 e della L.R. T. n. 28/2005.

E' comunque esclusa la possibilità insediativa per le seguenti attività:

- attività ricomprese nelle categorie soggette alle procedure di V.I.A. ai sensi del D.P.C.M. 10.08.1988 n. 377 e successive modifiche

- attività disciplinate dal D.Lg.vo 22/1997 e ss.mm.ii.

L'insediamento di attività insalubri di 1° e 2° classe (articolo 216 del T.U. della L.1265/1934 e dei D.M. 23.12.1976 e 29.3.1977) è ammesso previa realizzazione di provvedimenti prescritti dalle normative vigenti per la prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico, del suolo ed acustico, a tutela della salute pubblica. .

Ogni singolo progetto attuativo del p.p. dovrà attenersi alle indicazioni e prescrizioni di allineamento e distribuzione spaziale, fatta salva la possibilità in sede esecutiva di apportare modifiche nelle forme planivolumetriche, senza comunque alterare la proporzione degli spazi liberi, la localizzazione degli spazi pubblici ed i parametri contenuti nelle schede di comparto.

#### *Art.11*

Sono altresì soggette a specifica autorizzazione tutte le insegne, i cartelli e simili che verranno installati all'interno del p.p. secondo il progetto di arredo dei singoli comparti che sarà presentato dai soggetti attuatori unitamente al progetto esecutivo degli interventi edilizi.

#### *Art.12*

Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di ml.2,00 e dovranno essere schermate da alberatura di alto fusto o siepi.

#### *Art.13*

Dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche prevista dalla Legge n. 13/89 e dal D.M. 236/89 per quanto riguarda gli interventi edilizi, nonché quelle previste dal D.P.R. 24.07.1996 n. 503 per quanto riguarda le opere di urbanizzazione con particolare riferimento ai percorsi pedonali ed alla accessibilità degli spazi pubblici di verde e parcheggio.

#### *Art.14*

Dovrà essere rispettata la normativa vigente per la riduzione del rischio idraulico con particolare riferimento al rapporto minimo di permeabilità previsto dalle misure di

salvaguardia di cui all'art. 78 del P.I.T. approvato con deliberazione Consiglio Regione Toscana n. 12 del 25 gennaio 2000.

#### *Art.15*

Nell'ambito dell'attuazione dei singoli interventi i richiedenti il rilascio del titolo abilitativo all'edificazione sono tenuti ad ottemperare a quanto disposto dalla legge 447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e dalla L.R.T. n. 89/98 e ss.mm.ii. relative alla predisposizione della relazione previsionale di impatto acustico.

#### Distanze dagli spazi pubblici

#### *Art. 16*

Fermo restando quanto prescritto in seguito per i singoli comparti è prescritta una distanza minima tra gli edifici e la viabilità pubblica non inferiore a ml.10,00; mentre la distanza minima degli edifici dagli spazi pubblici di verde e parcheggio non dovrà essere inferiore a ml.5,00.

#### Aree scoperte

#### *Art.17*

La sistemazione delle aree scoperte deve assicurare la raccolta, il convogliamento e lo smaltimento delle acque, impedendo qualsiasi ristagno ed impaludamento. Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

#### *Art.18*

Le aree interne a ciascun lotto, che non siano destinate all'edificazione o che non vengano, ove prescritto e consentito, destinate a piazzali, devono essere sistemate a verde e piantumate e per esse devono essere previsti in sede progettuale particolari accorgimenti che ne impediscano usi impropri.

Le stesse norme valgono - in sede di approvazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione - per le aree scoperte esterne ai lotti, non destinate ad essere diversamente utilizzate.

#### *Art.19*

I piazzali devono essere pavimentati ed adeguatamente alberati con le essenze di cui al successivo art. 26.

## Attuazione opere di urbanizzazione

### *Art. 20*

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità alle prescrizioni della cartografia del p.p. e, ove non diversamente disposto, con le modalità esecutive prescritte dal capitolato tipo per i lavori stradali approvato dal Ministero Lavori Pubblici per le opere pubbliche e dai rispettivi Regolamenti Edilizi Comunali.

Il p.p. individua nella tav. n. 4P alcune opere di urbanizzazione strutturali "comuni" a tutti i comparti che devono essere realizzate direttamente dalle Amministrazioni Comunali (o da loro consorzi e/o organismi di gestione da esse individuati) mediante le procedure di evidenza pubblica.

### *Art. 21*

Nell'ambito dei comparti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata direttamente dall'Amministrazione Comunale (o da loro consorzi e/o organismi di gestione da esse individuati) o in alternativa eseguite a totale carico dei privati proponenti a scomputo dei contributi previsti.

In tal caso qualora gli importi tabellari determinati dall'Amministrazione Comunale ai sensi delle vigenti disposizioni fossero superiori al costo delle opere da eseguire dovranno essere versate le somme a conguaglio contestualmente al rilascio del titolo abilitativo all'edificazione.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà contenere:

- 1 - Planimetria e sezioni di progetto in idonea scala complete di ogni indicazione atta alla totale individuazione del progetto;
- 2 - Planimetria e sezioni in idonea scala per le opere relative ai sottoservizi a rete compreso il cablaggio con eventuali dettagli;
- 3 - Planimetrie e sezioni nella scala di cui al n.1 per l'impianto di adduzione dell'elettricità sia aereo che interrato e per la pubblica illuminazione, con eventuali dettagli e indicazione delle eventuali cabine di trasformazione;

nonché ogni ulteriore documentazione prevista dalla vigente normativa in materia di lavori pubblici.

Nel caso di esecuzione per lotti funzionali il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato unitariamente per l'intero comparto e la relativa convenzione dovrà fissare in misura proporzionale gli oneri e le relative modalità di attuazione.

Tali opere dovranno comunque essere realizzate antecedentemente o contemporaneamente ai singoli edifici cui danno accesso garantendo la funzionalità del collegamento agli impianti a rete (acquedotto, metanodotto, rete elettrica, telefonica ed illuminazione pubblica). Le opere e gli impianti sopra menzionati dovranno essere ultimati prima della dichiarazione di abitabilità dei singoli edifici e dovranno garantire l'accessibilità della viabilità pubblica o privata ed il completo collegamento agli impianti a rete.

## Attuazione di opere di messa in sicurezza idraulica

### *Art. 22*

In funzione dello sviluppo insediativo all'interno della zona produttiva disciplinata con il presente p.p. dovranno essere realizzate le opere di messa in sicurezza idraulica previste nel progetto di bonifica e miglioramento della rete idraulica allegata al progetto di p.p. consistenti nell'adeguamento delle sezioni e risagomatura dell'antifosso di Fosso di Titignano, del Fosso di Ceria, del fosso di Oratoio e del fosso di Titignano nonché la realizzazione di un 'area di espansione per le acque basse del Ceria a nord della strada statale n. 206 Emilia e di un vaso di laminazione per le acque alte del Titignano attraverso il recupero funzionale ed ambientale di un'area depressa a causa di un'attività estrattiva in fase di esaurimento

L'esecuzione di tali opere, previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni della Provincia di Pisa e del Consorzio di Bonifica Ufficio Fiumi e Fossi, potrà svilupparsi per stralci funzionali in funzione della realizzazione dei nuovi insediamenti.

### *Art. 22*

## Parcheggi

### *Art. 23*

Nelle nuove costruzioni e/o nei nuovi edifici, o all'interno di ciascun lotto, debbono essere realizzati parcheggi privati in misura non inferiore a quella prescritta dall'art. 2 della legge n. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

I parcheggi di relazione e quelli integrativi a servizio degli insediamenti potranno essere collocati ai lati della viabilità e non potranno distare più di ml. 200 dagli edifici. La loro realizzazione è consentita purchè venga costituito vincolo di pertinenzialità con l'edificio nell'ambito del convenzionamento.

### *Art. 24*

Tutti i parcheggi, pubblici e privati, dovranno essere realizzati in modo da garantire un facile accesso dei veicoli nonché la fluidità di manovra degli stessi; la distribuzione dei posti di parcheggio e degli spazi di manovra dovranno essere documentati graficamente anche negli allegati ai titoli abilitativi.

### *Art. 25*

Tutte le aree destinate a parcheggio, pubblico o privato, dovranno essere pavimentate e convenientemente alberate con impiego di essenze arboree di cui all'articolo successivo.

## Essenze arboree

### *Art. 26*

Nell'ambito della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico dovrà essere prevista la messa a dimora delle essenze arboree a scelta tra quelle sottoindicate:

a) alberature stradali perimetrali con funzione di filtro:

- acer platanoides

- acer campestre

b) alberature stradali per viabilità interna al quartiere con funzioni decorative:

- cercis siliquastrum

- crataegus oxyacantha Paul's Scarlet

- gleditzia triacanthos

- albizzia julibrissin

- morus alba

c) alberature per aree a parcheggio:

- fraxinus ornus

- sophora japonica

d) alberi per aree a verde:

oltre alle specie precedenti può essere usata in esemplari isolati:

- zelcova carpinifolia.

## Tutela e valorizzazione dei corsi d'acqua

### *Art. 27*

I corsi d'acqua ricadenti all'interno dell'ambito di intervento costituiscono elementi facenti parte del patrimonio paesistico-ambientale ed in quanto tali il p.p. ne prevede la valorizzazione attraverso la previsione di fasce alberate di tutela.

La rete esistente dovrà quindi essere conservata nella sua integrità con la sola eccezione della realizzazione degli interventi di risagomatura e/o arginatura per la messa in sicurezza idraulica e di quelle opere necessarie alla realizzazione degli attraversamenti infrastrutturali previsti dal p.p: .

Le opere di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere preferibilmente progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica avendo cura di mantenere sponde e fondo dei canali in terra.

Gli interventi dovranno prevedere soluzioni progettuali di rinaturazione e valorizzazione dei corsi d'acqua, delle loro sponde, il recupero dei ponticelli , l'impianto di alberature, siepi e filari di essenze tipiche sulle ripe garantendo così la funzione di "corridoio ecologico" che di norma i corsi d'acqua svolgono.

## Requisiti costruttivi ed elementi di arredo

### *Art. 28*

Le sistemazioni a terra, gli elementi di arredo fissi, nonché la scelta dei materiali da impiegare e dei sistemi costruttivi dovranno tendere ad una omogeneità estetica degli allestimenti esterni.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli interventi di sistemazione (verde di arredo) sulle aree al margine del comparto secondo le prescrizioni contenute nel successivo art. 35.

Gli arredi esterni dovranno essere definiti all'interno del progetto complessivo e preventivamente concordati con le Amministrazioni.

## Prescrizioni ambientali

### *Art. 29*

Nell'ambito della progettazione esecutiva sia dei singoli interventi edilizi che delle opere di urbanizzazione dovranno essere rispettate le prescrizioni ed adottate le azioni di mitigazione contenute nella V.E.A. allegata al p.p..

In particolare viene prescritto:

## **1 FASE DI CANTIERE**

Al fine di ridurre al minimo le interferenze tra la fase di cantiere ed il contesto degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti all'interno del quale ricade l'intervento si definiscono le seguenti prescrizioni:

### **1.1 Sistema Acqua**

#### *Consumi idrici*

Considerato che anche in questa fase è previsto l'allacciamento alla rete e l'utilizzazione della risorsa idropotabile, non dovranno essere eseguite in loco le lavorazioni maggiormente idroesigenti come ad esempio la preparazione del calcestruzzo.

#### *Acque reflue*

Le acque reflue dai servizi igienici dovranno essere conferite alla fognatura esistente e da questa al depuratore.

## **1.2 Sistema Aria**

### *Emissione di polveri*

Tutte le lavorazioni dovranno essere svolte con modalità tali da limitare al minimo sollevamenti ed emissioni di polveri; dovranno comunque essere previsti adeguati sistemi di contenimento; in caso di necessità potranno essere effettuate bagnature del suolo e delle zone di lavoro.

### *Emissioni sonore*

Tutti gli strumenti e macchinari utilizzati dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia e dovranno essere rispettati i limiti per le emissioni sonore relativi alle Classi di appartenenza di cui ai rispettivi P.C.C.A. Per eventuali superamenti di tali limiti dovrà essere fatta richiesta di superamento in deroga.

### *Emissioni in atmosfera*

Tutti gli strumenti e macchinari utilizzati dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia di emissioni derivanti dalla combustione e mantenuti sempre in condizioni di perfetta efficienza.

## **1.3 Sistema suolo e sottosuolo**

### *Sversamenti*

Se il cantiere prevede aree per il rifornimento di olii e carburanti e aree per la manutenzione ordinaria dei mezzi esse dovranno prevedere l'impermeabilizzazione del suolo e la realizzazione di cordoli di contenimento; i rifornimenti dovranno essere eseguiti alla presenza dell'operatore.

### *Stoccaggio materiali*

Tutte le aree dedicate a tale scopo dovranno essere ricavate all'interno dell'area di cantiere, opportunamente delimitate, ed attrezzate per il contenimento dei materiali stoccati.

## **1.4 Sistema Rifiuti**

### *Rifiuti solidi*

I rifiuti solidi dovranno essere gestiti e smaltiti secondo quanto previsto dalla normativa vigente (D.L. 5.2.97, n° 22 e s.m.i.), favorendo il recupero ed il riciclaggio degli stessi.

## **1.5 Sistema Mobilità**

Gli accessi al cantiere dovranno essere realizzati in modo da non interferire con la viabilità principale della zona.

Gli automezzi in uscita dal cantiere dovranno garantire il totale contenimento di liquidi, polveri, detriti o altri tipi di perdite provenienti dal carico trasportato.

Per tutti gli automezzi in uscita dal cantiere è prescritto il lavaggio delle ruote e la completa rimozione di fango o altro materiale depositato sulle stesse.

## **1.6 Sicurezza**

In aggiunta a quanto sopra si fa presente che in relazione ai rischi per la salute e la sicurezza dei lavoratori, come richiesto dalla legge, deve essere prevista la redazione di un apposito Piano di sicurezza, che sarà redatto conformemente all'art 11 del D.L. 528/99 decreto di modifica al D.L. 494/96 e alle linee guida della Regione Toscana.

## **2 FASE DI ESERCIZIO**

Risulta necessario l'adeguamento delle infrastrutture attualmente esistenti legate al fabbisogno di acqua potabile, gas ed energia elettrica.

### **2.1 Sistema acqua**

#### *Risparmio idrico*

Deve essere perseguito il massimo risparmio idrico mediante la progressiva estensione di idonee misure per la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche prevedendo:

- il controllo della rete idrica attraverso il monitoraggio delle rete di distribuzione e l'ammodernamento delle strutture distributive;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa vigente, una volta realizzato un sistema duale di approvvigionamento;
- il recupero dell'acqua utilizzata nel ciclo di lavorazione se il processo lo consente;
- il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, soprattutto per le grandi utenze;
- raccolta e l'impiego delle acque meteoriche con la realizzazione di vasche da riutilizzare a scopo irriguo;
- impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato;
- cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari;
- nei progetti esecutivi dei fabbricati dovranno comunque essere previsti impianti di autoclave con relativi accumuli.

In caso di insediamento di attività che comportino forti consumi idrici, che potrebbero richiedere prelievi delle acque di falda in grado di ridurre significativamente la risorsa, e determinare l'immissione di grandi quantitativi di reflui nelle acque superficiali, dovranno essere redatti specifici studi di valutazione ambientale che dimostrino la sostenibilità ambientale dell'opera da realizzare.



#### *Rete acquedotto, Rete fognatura e Servizio depurativo*

Deve essere previsto l'adeguamento delle infrastrutture relative alla rete acquedotto, fognatura.

I reflui devono essere collettati al sistema fognario e depurati.

La realizzazione delle trasformazioni è subordinata all'adeguamento delle infrastrutture e all'adeguamento-potenziamento del depuratore di Oratoio.

Nel caso che le attività in insediamento producano reflui qualitativamente diversi da quelli civili, deve essere prevista la realizzazione di un depuratore ad hoc.

#### *Reticolo idraulico*

In relazione alle modifiche all'assetto originario del reticolo idrografico minore deve essere garantita la funzionalità del sistema drenante.

Considerata la criticità correlata alla messa in sicurezza idraulica si prescrive:

- la realizzazione di opere specifiche nel contesto territoriale individuato dallo strumento urbanistico del Comune di Cascina, sulla base del Piano di riassetto idraulico di cui alle Relazioni di fattibilità geologica, a supporto del P.P.;
- il ribassamento rispetto ai piani stradali delle aree pubbliche destinate a parcheggio e verde.

#### *Acque sotterranee*

La realizzazione di nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica deve rispettare quanto contenuto nella normativa di cui al R.D.n.1775 dell'11 dicembre 1933 ed è subordinata, considerato lo sfruttamento delle falde derivante dagli emungimenti per uso industriale in atto nella zona, a opportuni studi tesi ad accertare l'attuale grado di sfruttamento delle falde stesse e verificare la possibilità di ulteriori prelievi senza riduzione significativa e irreversibile della risorsa.

## **2.2 Sistema aria**

Le attività produttive che si insedieranno dovranno utilizzare le migliori tecnologie per l'abbattimento delle emissioni.

#### *Inquinamento atmosferico*

In relazione alla criticità correlata al sistema aria, in particolare al materiale particolato fine PM<sub>10</sub>, si prescrive:

- l'applicazione delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento delle emissioni;
- il rispetto di eventuali limiti restrittivi in sede di autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi del D.P.R. n.203/88;
- l'adozione di tecnologie pulite;

### *Inquinamento luminoso*

Deve essere rispettato quanto disposto dalla normativa in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R.T.37/2000 e L.R.T.39/2005.

### *Inquinamento acustico*

Gli interventi devono essere realizzati in conformità con i Piani di Classificazione Acustica dei due Comuni, verso i quali si rimanda per quel che concerne specifiche prescrizioni/interventi di risanamento, nonché ai rispettivi Piani di Risanamento acustico.

I progetti inerenti le trasformazioni devono essere redatti in conformità e secondo le procedure di cui alla L.447/95 e la L.R.T.89/98 e s.m.i.

Devono essere previsti opportuni accorgimenti dal punto di vista acustico quali fasce di rispetto, piantumazioni di alberi e di siepi ai bordi delle strade, materiali fonoassorbenti a tutela degli edifici a destinazione d'uso non esclusivamente produttiva (attività direzionali, logistica, servizi, ecc.), oltre ad un'ideale collocazione degli insediamenti a servizi in relazione alla zona ricadente in Classe VI.

## **2.3 Sistema suolo**

Si rimanda alle prescrizioni di cui alle Relazioni di fattibilità geologica, a supporto del Piano. Le pavimentazioni relative alle sistemazioni esterne dovranno essere realizzate in materiali permeabili, comunque garantendo la tutela della falda.

## **2.4 Sistema energia**

Devono essere osservate le fasce di rispetto, definite dalla normativa di settore, in relazione alla presenza della centrale di decompressione e delle relative infrastrutture.

### *Contenimento dei consumi energetici*

Gli interventi di trasformazione devono rispondere ai requisiti di risparmio energetico, anche al fine del raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria, secondo le prescrizioni previste dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia.

Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile a tutela del benessere fisico delle persone, della salubrità degli immobili e del territorio, della riduzione dei consumi energetici, la progettazione deve rispettare i requisiti contenuti nelle linee guida tecnico-costruttive fissate dalla Regione ai sensi dell'art.145 della suddetta Legge, approvate con Delibera G.R.T. n.322 del 28.02.2005.

Per il riscaldamento degli ambienti deve essere realizzato un impianto di cogenerazione elettrotermica, il quale, in caso di fabbisogno termico invernale e di raffrescamento estivo, soddisfi congiuntamente entrambi i fabbisogni.

In alternativa all'impianto di cogenerazione può essere realizzato un sistema di teleriscaldamento degli ambienti mediante collegamento alla centrale elettrica a biomasse in progetto nel Comune di Cascina.

Per il riscaldamento dell'acqua per uso sanitario necessaria dovranno essere installati pannelli solari.

E' prescritta l'installazione di pannelli fotovoltaici da utilizzare eventualmente anche per l'alimentazione dell'impianto di illuminazione pubblica; la potenzialità minima dell'impianto fotovoltaico dovrà essere pari almeno al 10 % di quella necessaria complessiva calcolata e documentata per l'illuminazione dei locali.

## **2.5 Sistema radiazioni non ionizzanti**

Per la fattibilità dell'intervento è necessario lo spostamento e l'individuazione del nuovo tracciato della linea elettrica di alta tensione 132kV, nonché la realizzazione della nuova cabina primaria, oltre alle cabine di distribuzione.

Per gli insediamenti dovranno essere rispettate le distanze necessarie al rispetto della fascia cautelativa a 0,4 mT.

## **2.6 Sistema rifiuti**

### *Produzione pro capite e raccolta differenziata*

Per incentivare la raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti con particolare attenzione al recupero di carta, organico ed imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei, al fine di osservare i parametri comunitari in materia, gli insediamenti devono essere dotati di infrastrutture di servizio per lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti.

Per gli interventi di trasformazione che producono rifiuti speciali devono essere individuate specifiche modalità di smaltimento/recupero, commisurati agli indirizzi fissati dal D.Lgs 22/97 e dai Piani Regionale e Provinciale di Gestione dei rifiuti.

## **2.7 Sistema mobilità**

Per la fattibilità dell'intervento è necessaria la realizzazione della viabilità principale di collegamento tra via Volpe e via del Fosso Vecchio e della nuova intersezione del tipo a rotatoria nella zona a sud, come indicato negli elaborati grafici.

Secondo il principio della mobilità sostenibile è auspicabile la realizzazione dei seguenti interventi: piste ciclabili, trasporto pubblico, azioni per la fluidità del traffico, sistema infrastrutturale efficiente dotato di opportuni parcheggi e barriere di verde, limitazioni, ecc.

## **2.8 Sistema natura e paesaggio**

Devono essere adottate misure di tutela in particolare:

- realizzazione di siepi, formazioni ripariali, corridoi faunistici in linea con la tutela della biodiversità ambientale;
- creazione di barriere e filari arborei privilegiando la messa a dimora di essenze autoctone ad alto rendimento fotosintetico e resistenti agli inquinanti;
- salvaguardia del tracciato storico di via dei Medici;

- realizzazione di interventi di manutenzione, messa in sicurezza idraulica volti alla conservazione e/o al ripristino degli ecosistemi anche a tutela dei corridoi faunistici.

## **2.9 Monitoraggio**

Secondo quanto previsto dalla L.R.T. 1/2005, il processo di valutazione/pianificazione deve essere completato attivando specifiche misure di monitoraggio degli effetti dell'attuazione degli interventi.

Le maggiori criticità rilevate riguardano i sistemi acqua e aria per i quali si rilevano esigenze di monitoraggio da accertare e definire successivamente, in base alle specifiche attività produttive che si insedieranno.

## **3 Procedure di verifica**

Le opere individuate dal Piano Attuativo sono soggette alla fase di verifica per la valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale n. 79 del 3.11.98 secondo quanto indicato nell'allegato B3 che prevede la VIA da parte del comune per i progetti di infrastrutture finalizzate allo sviluppo di zone industriali aventi superficie superiore a 40 ha .

**TITOLO IV**  
NORME DI CARATTERE SPECIFICO RIFERITE AI COMPARTI

Art. 30

**Comparto n.1**

- Superficie da destinare a verde pubblico e parcheggi: pari al **28,80%** della s.t. e comunque non inferiore a quanto previsto delle norme tecniche d'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.
- Per gli insediamenti commerciali dovranno comunque essere garantiti spazi a parcheggio non inferiore a quelli minimi prescritti dall'art. 10 della delibera C.R.T. n.137 del 24.5.99 così come modificata con delibera C.R.T. n.233 del 26.7.99 in attuazione del D.Leg.vo n. 114/98 e della L.R. T. n. 28/2005.
- Rapporto di copertura: non superiore al 60% della s.f.
- Altezza massima di zona: ml. 11,00 con possibilità di superamento dell'altezza massima solo per il soddisfacimento di motivate esigenze impiantistiche legate alla produzione e a volumi tecnici non altrimenti realizzabili e non comportanti incremento del carico urbanistico.
- Distanza minima dalla via del Fosso Vecchio : ml.20,00
- Distanza minima dalla via dei Medici:
  - ml.10,00 per gli edifici
  - ml. 3,00 per le recinzioni.
- Distanza minima dai fili stradali viabilità di comparto: ml.10,00
- Distanza minima dagli spazi pubblici (verde e parcheggio): ml.5,00
- Distanza minima dai confini: ml.5,00 o comunque  $> 1/2 H$  per  $H > 10$  ml.
- Distanza minima dai fabbricati: ml.10,00 o comunque  $> H$  per  $H > 10$  ml.
- Distanza minima dal Fosso Vecchio e dal Fosso di Ceria:
  - ml. 10,00 per gli edifici
  - ml. 4,00 per le recinzioniai sensi del R.D. n. 523/1904
- Viene prescritto il recupero come percorso ciclo-pedonale del tracciato dell'attuale via dei Medici attraverso il ripristino della preesistente pavimentazione, la conservazione e valorizzazione dei ponticelli esistenti e la realizzazione di tipiche alberature tali da rendere riconoscibile la struttura storica di tale percorso.
- Limitatamente alle previsioni del lotto n. 11 è consentita l'attuazione con intervento diretto previo convenzionamento diretto che preveda la cessione delle aree destinate alla viabilità ed a parcheggio.

Art. 31

**Comparto 2**

- Superficie destinata a standards (verde pubblico e parcheggi): 30% della s.t. e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, pari a mq.80/100 di superficie utile intesa come superficie utile lorda di tutti i piani con qualsivoglia destinazione ivi compresi gli spazi per gli impianti.
- Per gli insediamenti commerciali dovranno comunque essere garantiti spazi a parcheggio non inferiore a quelli minimi prescritti dall'art. 10 della delibera C.R.T. n.137 del 24.5.99 così come modificata con delibera C.R.T. n.233 del 26.7.99 in attuazione del D.Leg.vo n. 114/98 e della L.R. T. n. 28/2005
- Rapporto di copertura: non superiore al 60% della s.f.
- Altezza massima di zona: ml. 11,00 con possibilità di superamento dell'altezza massima solo per il soddisfacimento di motivate esigenze impiantistiche legate alla produzione e a volumi tecnici non altrimenti realizzabili e non comportanti incremento del carico urbanistico.
- Distanza minima da via del Fosso Vecchio: ml. 20,00
- Distanza minima dalla viabilità di comparto: non inferiore a ml. 10,00
- Distanza minima dai confini: ml.5,00 o comunque  $> 1/2 H$  per  $H > 10$  ml.
- Distanza minima dai fabbricati: ml.10,00 o comunque  $> H$  per  $H > 10$  ml.
- Distanza minima dall'Antifosso di Titignano:
  - ml. 10,00 per gli edifici
  - ml. 4,00 per le recinzioniai sensi del R.D. 523/1904.
- Gli interventi edificatori sui lotti individuati con i nn. 2-4-6-9-10 sono vincolati allo spostamento della linea elettrica ENEL 132 Kv.

Art. 32

**Comparto 3**

- Superficie da destinare a verde pubblico e parcheggi: 22,60% della s.t. e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, pari a mq.80/100 di superficie utile intesa come superficie utile lorda di tutti i piani con qualsivoglia destinazione ivi compresi gli spazi per gli impianti.
- Per gli insediamenti commerciali dovranno comunque essere garantiti spazi a parcheggio non inferiore a quelli minimi prescritti dall'art. 10 della delibera C.R.T. n.137 del 24.5.99 così come modificata con delibera C.R.T. n.233 del 26.7.99 in attuazione del D.Leg.vo n. 114/98 e della L.R. T. n. 28/2005

- Rapporto di copertura: non superiore al 60% della s.f.
- Altezza massima di zona: ml. 11,00 con possibilità di superamento dell'altezza massima solo per il soddisfacimento di motivate esigenze impiantistiche legate alla produzione e a volumi tecnici non altrimenti realizzabili e non comportanti incremento del carico urbanistico.
- Distanza minima dalla via dei Medici:
  - ml.10,00 per gli edifici
  - ml. 3,00 per le recinzioni
- Distanza minima dai fili stradali viabilità di comparto: ml.10,00
- Distanza minima dagli spazi pubblici (verde e parcheggio): ml.5,00
- Distanza minima dai confini: ml.5,00 o comunque  $> 1/2 H$  per  $H > 10$  ml.
- Distanza minima dai fabbricati: ml.10,00 o comunque  $> H$  per  $H > 10$  ml.
- Distanza minima dall'Antifosso di Titignano:
  - ml. 10,00 per gli edifici
  - ml. 4,00 per le recinzioni
 ai sensi del R.D. 523/1904
- Distanza minima dalla cabina di decompressione gas: ml. 20,00 ai sensi del D.M. 24.11.1984 e successive modifiche.
- Gli interventi edificatori sui lotti individuati con i nn. 3-4-6-8-9-10 sono vincolati allo spostamento della linea elettrica ENEL 132 Kv.
- Viene prescritto il recupero come percorso ciclo-pedonale del tracciato dell'attuale via dei Medici attraverso il ripristino della preesistente pavimentazione, la conservazione e valorizzazione dei ponticelli esistenti e la realizzazione di tipiche alberature tali da rendere riconoscibile la struttura storica di tale percorso.

Art. 33

#### Comparto 4

- Superficie destinata a standards (verde pubblico e parcheggi): **33,50%** della s.t. e comunque non inferiore a quanto previsto all'art. 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, pari a mq.80/100 di superficie utile intesa come superficie utile lorda di tutti i piani con qualsivoglia destinazione ivi compresi gli spazi per gli impianti.
- Per gli insediamenti commerciali dovranno comunque essere garantiti spazi a parcheggio non inferiore a quelli minimi prescritti dall'art. 10 della delibera C.R.T. n.137 del 24.5.99 così come modificata con delibera C.R.T. n.233 del 26.7.99 in attuazione del D.Leg.vo n. 114/98 e della L.R. T. n. 28/2005.
- Rapporto di copertura: non superiore al 60% della s.f.
- Altezza massima di zona: ml. 11,00 con possibilità di superamento dell'altezza massima solo per il soddisfacimento di motivate esigenze impiantistiche legate alla

produzione e a volumi tecnici non altrimenti realizzabili e non comportanti incremento del carico urbanistico.

- Distanza minima dalla via dei Medici:
  - ml.10,00 per gli edifici
  - ml. 3,00 per le recinzioni.
- Distanza minima dalla viabilità di comparto: non inferiore a ml. 10,00
- Distanza minima dai confini: ml.5,00 o comunque  $> 1/2 H$  per  $H > 10$  ml.
- Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 o comunque  $> H$  per  $H > 10$  ml.
- Distanza minima dall'Antifosso di Titignano:
  - ml. 10,00 per gli edifici
  - ml. 4,00 per le recinzioniai sensi del R.D. 523/1904.
- La realizzazione degli interventi sul lotto n. 1 è subordinata alla verifica del rispetto dei limiti di inquinamento elettromagnetico fissati dal D.P.C.M. 08.07.2003, dalla normativa regionale o dalle prescrizioni del P.T.C. della Provincia di Pisa se più restrittive in funzione della localizzazione della cabina primaria di trasformazione AT/MT.
- Gli interventi edificatori sui lotti individuati con i nn. 1-2-3-4-5 sono vincolati allo spostamento della linea elettrica ENEL 132 Kv.
- Viene prescritto il recupero come percorso ciclo-pedonale del tracciato dell'attuale via dei Medici attraverso il ripristino della preesistente pavimentazione, la conservazione e valorizzazione dei ponticelli esistenti e la realizzazione di tipiche alberature tali da rendere riconoscibile la struttura storica di tale percorso.

Art. 34

### **Comparto n. 5**

- Superficie destinata a standards (verde pubblico e parcheggi): 45% della s.t. e comunque non inferiore a quanto previsto all'art. 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, pari a mq.80/100 di superficie utile intesa come superficie utile lorda di tutti i piani con qualsivoglia destinazione ivi compresi gli spazi per gli impianti.
- Per gli insediamenti commerciali dovranno comunque essere garantiti spazi a parcheggio non inferiore a quelli minimi prescritti dall'art. 10 della delibera C.R.T. n.137 del 24.5.99 così come modificata con delibera C.R.T. n.233 del 26.7.99 in attuazione del D.Leg.vo n. 114/98 e della L.R. T. n. 28/2005.
- Rapporto di copertura: non superiore al 60% della s.f.
- Altezza massima di zona: ml. 11,00 con possibilità di superamento dell'altezza massima solo per il soddisfacimento di motivate esigenze impiantistiche legate alla produzione e a volumi tecnici non altrimenti realizzabili e non comportanti incremento del carico urbanistico.



- Distanza minima dalla via dei Medici:
    - ml.10,00 per gli edifici
    - ml. 3,00 per le recinzioni.
  - Distanza minima dalla strada S.S. n. 206 Emilia: ml. 30,00 dal confine stradale
  - Distanza minima dalla viabilità di comparto: non inferiore a ml. 10,00
  - Distanza minima dai confini: ml.5,00 o comunque  $> 1/2 H$  per  $H > 10$  ml.
  - Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 o comunque  $> H$  per  $H > 10$  ml.
  - Distanza minima dall'Antifosso di Titignano:
    - ml. 10,00 per gli edifici
    - ml. 4,00 per le recinzioni
- ai sensi del R.D. 523/1904.
- Gli interventi edificatori sui lotti individuati con i nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 sono vincolati allo spostamento della linea elettrica ENEL 132 Kv.
  - Viene prescritto il recupero come percorso ciclo-pedonale del tracciato dell'attuale via dei Medici attraverso il ripristino della preesistente pavimentazione, la conservazione e valorizzazione dei ponticelli esistenti e la realizzazione di tipiche alberature tali da rendere riconoscibile la struttura storica di tale percorso.

**TITOLO V**  
**PRESCRIZIONI PER LE SINGOLE SOTTOZONE**

*Art. 35 - Verde Pubblico*

Destinazione d'uso ammesse: aree a verde pubblico di arredo e di tutela  
Interventi ammessi: alberature, percorsi pedonali, arredo urbano, impianti.  
Possono trovare collocazione nell'ambito di tali spazi elementi strettamente correlati alle opere di urbanizzazione quali cabine ENEL, TELECOM, "oasi ecologiche" correttamente integrate e schermate con essenze arboree, casse volano etc.  
Le essenze arboree dovranno essere tipiche della zona secondo le indicazioni contenute nell'art. 26 delle presenti norme tecniche di attuazione.

*Art. 36*

Attrezzature tecnologiche

Destinazioni d'uso: impianti pubblici, cabine ENEL, TELECOM, cabine gasdotto.  
Interventi ammessi: manufatti, impianti tecnologici e servizi necessari al funzionamento delle reti tecnologiche primarie.  
Viene prescritta la distanza minima dei manufatti di ml. 5,00 dai confini e ml. 10,00 dai fabbricati e ml. 10,00 dai fili stradali.  
Ogni tipo di intervento dovrà garantire la previsione di una cortina a verde, composta da siepi ed alberature, di separazione delle sedi stradali e delle altre destinazioni di zona.

**I progettisti:**

**COMUNE DI PISA**

*Arch. Riccardo Davini*  
*Geom. Francesco Biondi*

**COMUNE DI CASCINA**

*Arch. Manuela Riccomini*  
*Geom. Franco Falaschi*



**Il Responsabile del Procedimento**

*Arch. Gabriele Berti*

