

ALLEGATO N. 14  
alla Deliberazione CC  
N. 15 del 07.03.01  
<sup>WCE</sup>  
Il Segretario Generale  
Fito BELLI



**comune di  
cascina**

**SETTORE USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO**  
*Servizio Urbanistica*

Cascina, li 12 febbraio 2001

**PROPOSTA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO  
ZONA SPORTIVA CASCINA U.T.O.E. N. 29**

***NORME URBANISTICHE-EDILIZIE DI ATTUAZIONE***

**TITOLO I°**

**NORME GENERALI**

Finalità e riferimenti del P.P.

**Art. 1**

Il Piano particolareggiato (qui di seguito indicato sempre come p.p.) disciplina la realizzazione degli interventi all'interno dell'U.T.O.E. n. 29 "Parco sportivo Cascina ovest" individuata nel Regolamento Urbanistico vigente approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 29 del 22 marzo 2000, esecutiva.

Allo strumento attuativo è demandato l'obiettivo di programmare l'ampliamento della zona sportiva attraverso un'ipotesi che risponde alle nuove richieste emergenti dei gruppi sportivi locali garantendo nel contempo un'adeguata integrazione con gli impianti esistenti e la previsione di strutture polivalenti.

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.

**TITOLO II°**

**NORME PER L'ATTUAZIONE DEL P.P.**

**Art. 4**

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

- a) tav. n. 1 - estratto R.U. e aerofotogrammetrico 1:2000;
- b) tav. n. 2 - planimetria generale - rilievo fotografico - stato attuale - scala 1:2000-
- c) tav. n. 3 - planimetria generale scala 1:2000;
- d) tav. n. 4 - individuazione lotti funzionali - scala 1:2000 -
- e) tav. n. 5 - piano parcellare di esproprio - scala 1:2000;
- f) tav. n. 6 - planimetria e profili - scala 1:500 -
- g) tav. n. 7 - fognatura bianca - scala 1:1000 -



- h) tav. n. 8 - fognatura nera - scala 1:1000 -
- i) tav. n. 9 - schema pubblico alluminazione - scala 1:1000-
- l) tav. n. 10 -civico acquedotto-condotta gas metano - scala 1:1000 -
- m) tav. n. 11 - canalizzazione Telecom-canalizzazione Enel - scala 1:1000 -
- n) tav n. 12 - sezione tipo - scala 1:20
- o) relazione tecnica generale e piano finanziario
- p) le presenti norme urbanistiche - edilizie di attuazione
- q) relazione geologica.

Il p.p. si attua tramite interventi unitari all'interno dei singoli comparti funzionali individuati nei grafici progettuali. E' consentita l'attuazione degli interventi per stralci funzionali nel rispetto comunque delle previsioni contenute nel piano attuativo e previa approvazione di una progettazione unitaria complessiva estesa all'intero lotto.

#### Art. 5

Il p.p. ha la validità temporale di dieci (10) anni.

La realizzazione degli interventi, nell'ambito dei singoli lotti, può essere attuata tramite:

a) esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale secondo le procedure di cui alla legge 109/94 e successive modifiche ed integrazioni sulla base delle previsioni del presente p.p. anche attraverso il ricorso al "projet financing"; nell'ambito dell'iniziativa pubblica è ammessa la partecipazione dei privati alla realizzazione e gestione dell'impianto pubblico tramite cessione del terreno in diritto di superficie e previa convenzionamento.

b) piano attuativo di iniziativa privata (equiparati ai P.d.L. ai sensi di legge), laddove previsto dal successivo art. 6, esteso in maniera unitaria a ciascun lotto funzionale.

In entrambi i casi l'attuazione è comunque subordinata alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo ed alla loro cessione all'Amministrazione Comunale nel caso di realizzazione delle stesse da parte dei privati.

In particolare i piani attuativi di iniziativa privata debbono essere corredati da specifica convenzione contenenti:

- assunzione degli impegni attuativi comprensivi della realizzazione delle previsioni pubbliche e loro cessione all'Amministrazione Comunale;
- modalità gestionali: orari di apertura, requisiti di accesso, tipi e frequenza di manifestazioni sportive, impegni di cessioni temporanea per attività sportive gestite dalla Pubblica Amministrazione;
- manutenzione delle aree a verde attrezzato previsto all'interno dei singoli lotti funzionali.

Le previsioni contenute nel p.p. costituiscono invariante e risultano vincolanti per quanto riguarda:

- a) il tracciato della viabilità interna alla zona sportiva nella sua differenziazione tra percorsi meccanizzati e percorsi ciclabili;
- b) la localizzazione degli spazi a parcheggio;
- c) la localizzazione di spazi polivalenti di interconnessione destinati ad attività all'aperto;
- d) la perimetrazione dei lotti funzionali.

Per quanto riguarda le dimensioni degli spazi a parcheggio di cui al punto b) queste potranno essere variate sulla base della capienza dei singoli impianti determinata sulla base della normativa specifica.

### TITOLO III





## NORME DI DETTAGLIO

### Art. 6 - Previsioni e prescrizioni relative ai singoli lotti

La cartografia del p.p. suddivide le aree in esso ricomprese in tre lotti funzionali. Per ciascuno di essi il piano attuativo prevede:

#### LOTTO FUNZIONALE N. 1

Sup. territoriale mq. 27.468,54

Attuazione: secondo le previsioni del p.p. di iniziativa pubblica e con la procedura di cui al precedente art. 5, secondo comma lett. a).

Nel caso di realizzazione attraverso finanziamento privato o misto pubblico-privato l'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di concessione edilizia convenzionata ai sensi della L.R.T. 52/99 così come previsto al precedente art.5.

E' consentita l'attuazione per stralci funzionali d'intervento.

Previsioni progettuali:

**Impianti**: n. 3 campi di calcio di dimensione lorda m. 105x65;

**Edifici**: struttura intermedia destinata a tribune-spogliatoio ove è consentita la realizzazione anche di spazi di servizio quali magazzini, impianti tecnologici, deposito attrezzi, ambulatori ecc. (dimensioni mq. 50x10,80).

**H max**: ml. 5 del corpo di fabbrica misurata tra il punto più alto del piano di seduta ed il terreno.

**H max**: ml. 8,50 per l'eventuale struttura di copertura.

**Superficie verde e parcheggio**: non inferiore al 20% della St del lotto funzionale

#### LOTTO FUNZIONALE N. 2

Sup.territoriale: mq. 68.608,36

Attuazione: tramite piano particolareggiato di iniziativa pubblica o piano di iniziativa privata (equiparato a P.d.L. ai sensi di legge) esteso all'intero lotto secondo le indicazioni e le modalità contenute nel precedente art.5.

E' consentita l'attuazione per stralci funzionali d'intervento.

La realizzazione degli impianti da parte di soggetti privati è subordinata al rilascio di concessione edilizia convenzionata ai sensi della L.R.T. 52/99 così come previsto dal precedente art.5.

Previsioni progettuali

Il piano attuativo non individua impianti ed attrezzature sportive specifiche all'interno del lotto ma contiene uno schema grafico con valore indicativo che unitamente alle presenti normative svolge la funzione di scheda -guida per la successiva progettazione esecutiva.

Interventi e funzioni ammesse: è consentita la realizzazione delle seguenti strutture di carattere sportivo e/o ricreativo per il tempo libero ed il benessere:

1) Centro sportivo polivalente

1.1. fitness

2.2 centro medico e fisioterapico

1.3 piscina ricreativa

1.4 well ness - 1.4.1 trattamenti fisio-termali  
- 1.4.2 sauna, massaggi ecc.

1.5 campo polivalente al coperto

1.6 attività ludico-ricreative

1.7 strutture di supporto per shopping - ristorazione e tempo libero

2) Foresteria





- 2.1 alloggi e/o camere per la ricettività legate all'attività sportiva dell'intero complesso sportivo
- 2.2 strutture di supporto
- 3 *Attrezzature sportive all'aperto*
  - 3.1 pedane polivalenti
  - 3.2 percorso vitae
  - 3.3 parco giochi
  - 3.4 acqua park
  - 3.5 tiro con l'arco
  - 3.6 strutture di supporto (spogliatoi, deposito e magazzini, impianti tecnologici ecc)

Il dimensionamento delle strutture indicate dovrà essere funzionale alle attrezzature e servizi contenute negli edifici.

Tale dimensionamento dovrà essere valutato dall'Amministrazione Comunale previa acquisizione del parere consultivo del CONI ai sensi della legge n. 302/39 e successive modifiche ed integrazioni per le strutture sportive e della Commissione Provinciale di Vigilanza.

Previsioni progettuali

Parametri: Vol. max degli impianti coperti e delle strutture di servizio : 1 mc/mq riferito alla S.t. del lotto funzionale.

Sup. coperta max degli impianti coperti: 16% della St. del lotto funzionale

H max: ml. 10,00; potranno superare tale altezza esclusivamente gli elementi strutturali della copertura.

Distanza minima S.G.C. Fi-Pi: ml.30 (D.P.R. 16.12.1992 n. 495 come modificato dal D.P.R. 16.09.1996 n. 610)

Distanza minima dalla linea elettrica: ml. 10 ai sensi del D.P.C.M. 23.04.1992

Superficie verde e parcheggio: non inferiore al 20% della St del lotto funzionale

**LOTTO FUNZIONALE N. 3**

Sup. territoriale: mq. 31.101,86

Attuazione : tramite piano particolareggiato di iniziativa pubblica o piano attuativo di iniziativa privata (equiparato a P.d.L. ai sensi di legge) esteso all'intero lotto da attarsi secondo le indicazioni e le modalità contenute al precedente art.5.

E' consentita l'attuazione per stralci funzionali di intervento.

La realizzazione degli impianti da parte dei soggetti privati è subordinata al rilascio di concessione edilizia convenzionata ai sensi della L.R.T. 52/99 così come previsto dal precedente art.5.

Previsioni progettuali:

Impianti sportivi: palazzetto polivalente suddiviso in due sale destinate ad attività sportive plurime (basket, pallavolo, pallacanestro, calcetto, attività ginniche ecc) spogliatoi, tribune e relativi servizi di supporto - di dimensioni ml. 60X45.00

Sono altresì consentite attività collaterali a quelle sopraindicate e di supporto.

H minima interna: ml. 7,00

Hmax: ml. 10,00; possono superare tali altezze gli elementi strutturali della copertura.

Distanza minima: S.G.C. Fi-Pi = ml. 30,00 (D.P.R. 16.12.1992 n. 495 come modificato dal D.P.R. 16.09.1996 n. 610)

Superficie verde e parcheggio: non inferiore al 20% della St del lotto funzionale



## TITOLO IV

### NORME COMUNI A TUTTI I LOTTI

#### Art. 7 - Aree di sosta

In relazione alla capienza dei singoli impianti dovranno essere previsti adeguati spazi di sosta, per i diversi mezzi di trasporto individuali e collettivi dei diversi utenti, dimensionati in base alle seguenti utilizzazioni convenzionali e superfici comprensive degli spazi di manovra:

*cicli e motocicli*: n. 1 utente - mq. 3

*autovetture*: n. 3 utenti - mq. 20

*autopulman*: n. 60 utenti - mq. 50

In sede di progettazione esecutiva potranno essere modificate le dimensioni degli spazi a parcheggio individuati nella tav. di progetto, fermo restando la loro localizzazione così come previsti al precedente art. 5, in adeguamento ai parametri derivanti dalla capienza e dal fabbisogno dei singoli impianti secondo quanto detto al comma precedente.

Per le strutture ed gli impianti coperti la superficie a parcheggio non potrà comunque essere inferiore a quella minima prescritta dall'art. 2 della legge 122/89.

Tutti gli spazi a parcheggio dovranno essere adeguatamente asfaltati e/o pavimentati con messa a dimora di essenze arboree.

#### Art. 8 - Sistemazioni degli spazi a verde e delle aree di interconnessione

Fermo restando quanto disposto al precedente art.5 in merito al sistema della mobilità all'interno della zona sportiva sia di tipo meccanizzato che di tipo ciclabile nell'ambito della progettazione esecutiva delle aree a verde dovrà essere previsto all'interno dei singoli lotti funzionali un adeguato sistema integrato di percorsi pedonali che favorisca il collegamento tra le singole strutture sportive.

I progetti esecutivi dovranno definire in modo preciso la scelta di soluzioni unificate per quanto riguarda le caratteristiche costruttive ed i materiali in modo da garantire una uniformità degli interventi relativamente a:

- pavimentazioni pedonali e ciclabili;
- recinzioni;
- impianti tecnici;
- apparecchi e sistemi di illuminazione;
- insegne e segnaletiche interne ed esterne;
- sistemi di arredo.

#### Art. 9 - Essenze arboree

Nell'ambito della progettazione esecutiva 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 e percorsi ciclo-pedonali 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.

#### Art. 10 - opere di urbanizzazione

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 dal Regolamento Edilizio Comunale.

Nell'ambito dei singoli lotti funzionali l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà effettuata direttamente dall'Amministrazione Comunale o laddove previsto dalle presenti normative dai soggetti privati contestualmente alla realizzazione degli impianti sportivi.

Nel caso di esecuzione delle opere da parte dei privati il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato unitamente per ogni singolo lotto funzionale.

Esso dovrà in particolare contenere:

- 1 - Planimetria e sezioni di progetto in scala rispettivamente di 1:1000 e 1:100 complete di ogni indicazione atta alla totale individuazione del progetto;
- 2 - Planimetria e sezioni nella scala di cui al n.1 per le opere nel sottosuolo, con eventuali dettagli;
- 3 - Planimetrie e sezioni nella scala di cui al n.1 per l'approvvigionamento idrico: acquedotto, pozzi, ecc., con eventuali dettagli;
- 4 - Planimetrie e sezioni nella scala di cui al n.1 per lo smaltimento delle acque piovane e delle acque luride: fogne, depuratori, ecc. con eventuali dettagli.
- 5 - Planimetrie e sezioni nella scala di cui al n.1 per l'impianto di gas urbano, metano, con eventuali dettagli;
- 6 - 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;
- 7 - Planimetrie e sezioni nella scala di cui al n.1 per l'impianto telefonico, con eventuali dettagli;
- 8 - Relazione-tabella con tutte le indicazioni quantitative in ordine a quanto sopra;
- 9 - Progetto esecutivo delle sistemazioni a verde, con idonee planimetrie, sezioni e tabelle;
- 10 - Piano di sicurezza e coordinamento ai sensi del D.Leg.vo n. 494/96;
- 11 - Computi metrici e perizie di spesa.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà peraltro avvenire per stralci funzionali.

La delibera di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione dovrà contenere la prescrizione della presentazione da parte dei soggetti attuatori delle garanzie fidejussorie per la realizzazione dell'intero progetto unitamente alla sottoscrizione di specifica convenzione.

#### Art. 11 - eliminazione barriere architettoniche

Dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche previste dalla legge 13/89 e dal D.M. 236/89 per quanto riguarda le



singole strutture sportive e di servizio nonché quelle previste dal D.M. 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. 12 - prescrizioni normative**

Sia gli impianti sportivi coperti che scoperti e le relative attrezzature complementari dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa nazionale e regionale ed in particolare dalle seguenti disposizioni regolamentari:

- Decreto Ministero dell'Interno 18.03.1996 - norme di sicurezza per la costruzione ed esercizio degli impianti sportivi
  - Norme CONI per l'impiantistica sportiva approvata dalla G.E. del Coni con deliberazione n. 851 del 15.07.99
  - Regolamento R.T. n. 2 del 7.6.1999
- ed ogni altra normativa inerente e pertinente la materia.

In sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate lievi modifiche alle dimensioni dei singoli impianti ed edifici al fine di garantire il rispetto delle normative soprarichiamate.

**Art. 13 - Norme di tipo edilizio**

Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme tecniche di attuazione si fa espresso riferimento all'osservanza delle norme del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Ai fini delle determinazioni e verifica dei parametri edilizi non costituiscono superficie coperta computabile:

- coperture pressostatiche a carattere stagionale e/o tensostrutture a carattere temporale per lo svolgimento di attività all'aperto
- tribune con struttura metallica scoperta su tutti i lati prive di locali chiusi sottostanti
- terrapieni usati come gradinate
- manufatti destinati a contenere impianti tecnologici di servizio (cabine elettriche, centrali termiche, di condizionamento e/o depurazione).

Il Responsabile  
Servizio Urbanistica  
(Geom. Franco Falaschi)



Il Dirigente  
(Arch. Stefano Galletti)



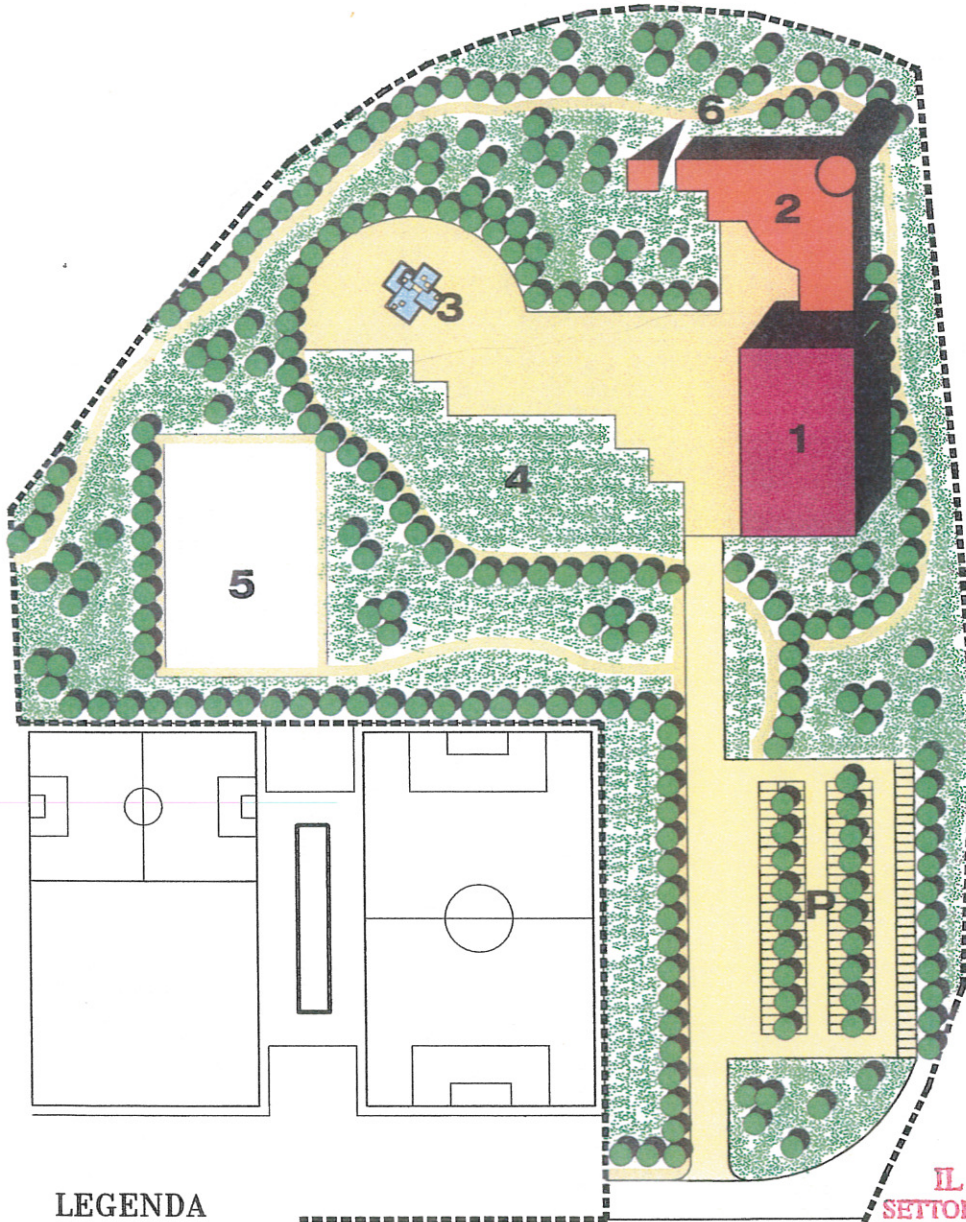


# COMUNE DI CASCINA

Provincia di Pisa

SETTORE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

## SCHEDA GUIDA LOTTO FUNZIONALE N. 2



### LEGENDA

- 1 Centro polivalente
- 2 Foresteria
- 3 Gioco d'acqua
- 4 Giochi di aggregazione
- 5 Attività sportive
- 6 Percorso vitae

IL DIRIGENTE  
SETTORE USO E ASSETTO  
DEL TERRITORIO  
(Dott. Arch. STEFANO GALLETTI)

