



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

Variante parziale
al
Regolamento Urbanistico
a seguito di contestuale variante parziale al Piano Strutturale

Scheda – Norma
relativa alle aree di trasformazione
soggette a piano attuativo
o concessione convenzionata
introdotte a seguito di variante parziale
al Piano Strutturale

F2 – ambiti esterni al centro storico

Pisa, giugno 2007



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO O CONCESSIONE CONVENZIONATA

scheda n. 26.2

AREA St. GOBAIN OVEST

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B/D

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto di intervento coincide con la superficie fondiaria della porzione dello stabilimento della Saint Gobain Glass Italia s.p.a. posta ad ovest dalla via Ponte a Piglieri.

L'area confina a nord con la via del Chiassatello, parallela al tracciato interrato del Canale dei Navicelli, a nord ovest con la proprietà ex-Sanac e nella parte sud-ovest con la proprietà Piaggio, a sud con la via di Nugolaio a est con la via Ponte a Piglieri, tratto urbano della via Aurelia, che divide in due l'area storicamente occupata della fabbrica.

L'area è attualmente occupata dagli edifici industriali della Saint Gobain Glass, interamente ricostruiti dopo le distruzioni della seconda guerra mondiale. La maggior parte dei fabbricati non è utilizzata e solo una piccola parte è destinata a magazzini. Nella parte sud dell'area ovest è tuttora presente la linea di produzione del vetro stratificato per l'edilizia. Le aree scoperte sono occupate da piazzali e percorsi carrabili. Il rapporto di copertura calcolato sull'intera area ovest è di poco superiore al 50%, mentre le superfici impermeabili raggiungono, specie nella parte a nord, il 98% della superficie fondiaria.

L'area si trova all'interno di un più vasto comparto, corrispondente all'Utoe 26, soggetto a profondo rinnovamento urbanistico sia quanto a richiesta di integrazione dei servizi sia quanto a modernizzazione delle infrastrutture e miglioramento della qualità ambientale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica. Nuova edificazione

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 90.388 circa

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento propone destinazioni urbanistiche che, all'interno di un vasto parco urbano, possano costituire un sistema di relazioni all'interno del comparto e tra il comparto e l'esterno.

La concentrazione dell'attività industriale nella porzione est dello stabilimento St. Gobain e l'abbandono degli immobili che ricadono nell'area fornisce una importante occasione per l'eliminazione di un confine fisico della città e per la modernizzazione e riqualificazione anche ambientale di uno dei più importanti stabilimenti dell'area pisana.

Al contempo la zona ovest può essere recuperata e riqualificata con lo sviluppo di una struttura articolata e multifunzionale che costituirà un ponte tra le attività del centro della città e i servizi e le capacità logistiche tipiche delle zone marginali.

Gli obiettivi progettuali:

- **razionalizzazione e potenziamento della viabilità** - eliminazione degli attraversamenti provocati dalla presenza dello stabilimento sui due lati della via Ponte a Piglieri, migliorando la circolazione interna al comparto, rivolgendo particolare attenzione ai collegamenti e alla soluzione dei nodi di traffico esistenti (incroci sulla via Aurelia a Sud e Nord dell'area)
- **recupero ambientale** - eliminazione dei fabbricati industriali (edifici ricostruiti nel dopo guerra di scarso valore architettonico), bonifica delle aree oggi quasi totalmente impermeabilizzate e realizzazione di nuovi insediamenti produttivi, direzionali, commerciali e residenziali a basso impatto ambientale, all'interno di vaste aree verdi, e dotati di tecnologie finalizzate alla riduzione dei consumi energetici d'area
- **rivalutazione ambientale** - inserimento di un vasto parco che costituisce l'ossatura dell'intero progetto, arretramento della nuova edificazione sulla via Ponte a Piglieri e inserimento di un filtro verde, sistemazione del fronte Nord verso la via Livornese con opere (verde, parcheggi, piste ciclabili etc.) volte al recupero del sedime già occupato dal Canale dei Navicelli e alla realizzazione dei collegamenti tra il nuovo insediamento e l'abitato storico che si affaccia sulla via Livornese
- **realizzazione di nuovi sistemi infrastrutturali** - a nord e a sud, legati alla mobilità d'area, da trasferire nel patrimonio pubblico
- individuazione all'interno dell'area di **comparti funzionali**, destinati ad ospitare attività diverse ma tra loro correlate e orientate verso un rapporto di pertinenzialità con le funzioni esistenti o in fase di attuazione nelle aree adiacenti.

Le figure del progetto

L'area si presenta come un rettangolo allungato, con l'asse maggiore disposto in senso nord-sud e con i lati a sud e ovest incurvati a seguire il tracciato di un vecchio binario ferroviario. A nord si affaccia sul vecchio sedime del Canale dei Navicelli (adesso coperto), ad est sul tratto dell'Aurelia denominato Via di Ponte a Piglieri.

Gli accessi all'area sono previsti a sud e a nord tramite nuove rotatorie (una delle quali già prevista nel Regolamento Urbanistico). Viene mantenuto il segno urbano dell'accesso storico in asse con la palazzina della Direzione Saint Gobain.

La circolazione interna è costituita da strade di bordo distribuite dalle rotatorie, con fasce di parcheggi alberati che costituiscono una zona cuscinetto rispetto al traffico. L'anello è suddiviso in due porzioni (nord e sud), in relazione alle diverse destinazioni, il cui traffico può essere così selezionato.

Il parco lineare disposto in senso nord-sud suddivide l'area in due parti. Il parco è parzialmente interessato nella zona centrale dalla circolazione interna senza tuttavia interromperne la percezione.

Il parco e l'asse di fronte all'accesso all'area est dello stabilimento, incrociandosi, dividono l'area in quattro parti. A nord le due parti (est ed ovest) sono occupate da edifici affacciati sul parco. A sud ovest troviamo una serie di padiglioni, a sud est due grandi edifici con corti e piazze sul parco.

A nord l'immagine è più urbana, con corpi edilizi che riprendono la dimensione di edifici e isolati cittadini, a sud i corpi hanno maggiori dimensioni in analogia agli insediamenti industriali.

Il progetto dovrà perseguire gli obiettivi del **risparmio energetico e della sostenibilità ambientale**, per quanto è consentito dal contesto dell'area di intervento e dalle tipologie di intervento definite per il Regolamento Urbanistico.

COMPARTI

L'area è suddivisa in due comparti, che si distinguono per diverse destinazioni d'uso e tipologie edilizie

Comparto 1 - Nord

equivalente a circa il 40% dell'intera area, viene configurato planimetricamente come un frammento di tessuto urbano che, per quanto a scala diversa, dialoghi con i vicini margini della città. E' strutturata per accogliere funzioni direzionali, commerciali di vicinato e di media struttura di vendita e residenziali, nella prospettiva di una ricucitura del territorio urbano mediante l'ampliamento dello storico quartiere residenziale/industriale di Porta a Mare.

Comparto 2 – Sud

prevede, per la parte ad est, la realizzazione di strutture per attività produttive ospitate in spazi di dimensioni medio piccole, possibilmente di buon profilo tecnologico e integrate con spazi per attività direzionali o di ricerca, per la parte ad ovest, la possibile collocazione attività di servizio pubbliche o private anche integrate tra loro, comprendenti funzioni per il commercio e per il tempo libero.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

COMPARTO 1

Aree residenziale, commerciale, direzionale e verde privato	%	Verde pubblico e piazze	%	Viabilità e Parcheggi pubblici	%
mq. 14.718	100	mq. 12.260	60	mq. 8.150	40
Totale aree a destinazione privata mq. 14.718	42	Totale aree a destinazione pubblica mq. 20.410		58	

Totale superficie territoriale mq. 35.128

COMPARTO 2

Aree artigianale, commerciale, direzionale e verde privato	%	Verde pubblico e piazze	%	Viabilità e Parcheggi pubblici	%
mq. 28.900	100	mq. 13.180	50	mq. 13.180	50
Totale aree a destinazione privata mq. 28.900	53	Totale aree a destinazione pubblica mq. 26.360		47	

Totale superficie territoriale mq. 55.260

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'intervento si attuerà in due comparti indipendenti tra di loro.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli edifici del Comparto 1, in riferimento al disegno architettonico complessivo dell'area e alle diverse destinazioni d'uso previste (residenziale, direzionale, commerciale).

Di particolare rilievo sarà la sistemazione del fronte nord, zona di passaggio dall'attuale limite urbano, rappresentato dal quartiere di porta a mare, al nuovo insediamento residenziale. Lungo tale confine, parallelo al tracciato del Canale dei Navicelli, potranno essere predisposte sistemazioni degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi e verde) oltre l'ambito previsto dalla scheda norma.

I nuovi interventi dovranno prevedere un allineamento principale lungo la direttrice nord-sud costituita dal parco pubblico centrale, primario elemento di riqualificazione ambientale dell'area. Gli edifici residenziali dovranno essere posizionati ad una adeguata distanza dalla via Ponte a Piglieri, con l'introduzione di ulteriori aree-filtro tra i nuovi fabbricati e la viabilità.

Ulteriore filtro con l'area artigianale a sud dovrà essere rappresentato dall'area verde posta trasversalmente alla principale, sull'asse costituito dall'ingresso est dello stabilimento Saint Gobain e dalla palazzina uffici di Giò Ponti.

La circolazione interna alle aree, nord e sud, dovrà avvenire mediante viabilità appositamente realizzate, con una regolazione dei punti di accesso, anche mediante la realizzazione di rotatorie, preferibilmente connesse con la viabilità di servizio delle aree e delle infrastrutture limitrofe. Dovranno essere limitati gli ingressi diretti alla via Ponte a Piglieri e comunque realizzati mediante corsie specializzate di entrata, sviluppate secondo una configurazione parallela all'asse principale della strada, impedendone l'attraversamento perpendicolare.

Gli stalli dei parcheggi a raso potranno essere realizzati mediante pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

Gli spazi verdi pubblici e le aree destinate a parcheggio pubblico a raso dovranno essere piantumate. Il parco centrale dovrà contenere percorsi e piazze esclusivamente pedonali o ciclabili. Gli spazi pubblici dovranno essere adeguatamente illuminati in modo da garantirne la sicurezza e la fruizione.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

COMPARTO 1

Area residenziale, commerciale, direzionale

St. mq. 35.128

Rc. 60%

Sup. utile lorda residenziale max. mq. 29.000¹

Sup. utile lorda direzionale max. mq. 3.000

Sup. utile lorda commerciale (media struttura di vendita) max. mq. 2.500

Sup. utile lorda commerciale (esercizi di vicinato) max. mq. 700

Its 1,00

n° piani max: 7 piani fuori terra con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio

H max. ml. 24

Distanze minime dai confini ml. 5

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 10

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale di vicinato, commerciale media struttura di vendita, direzionale.

COMPARTO 2

Area artigianale, commerciale, direzionale

St. mq. 55.260

Rc. 60%

Superficie utile lorda totale: superficie coperta maggiorata del 20%

H max. ml. 15 in relazione alle esigenze produttive

Numero massimo di piani per gli edifici con destinazioni a servizi: 3 f. t.

Distanze minime dai confini ml. 5

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 10

Destinazioni d'uso ammesse: tutte quelle già previste per gli ambiti PQ3

¹ di cui il 20% da riservare ad alloggi di edilizia pubblica residenziale convenzionata in relazione e in funzione alla tipologia e alla disponibilità di finanziamenti pubblici.

8. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Le caratteristiche di pericolosità dei terreni sono una componente essenziale per la valutazione della fattibilità, la quale tiene conto comunque anche di altre componenti, quali la tipologia di insediamento e la destinazione d'uso, che possono influire sulla sicurezza delle opere e quindi condizionare la fattibilità dell'intervento.

In funzione quindi del comportamento del terreno, ipotizzabile sulla base del quadro geolitologico, geomorfologico, geomeccanico e idraulico locale, sintetizzato dalle carte della pericolosità, si esprime la fattibilità della variante al Piano Strutturale mediante la Carta della Fattibilità (Appendice 21).

Per chiarire il significato pratico delle classi di fattibilità attribuibili a questa area, di seguito se ne dà una descrizione, evidenziando i criteri che guidano l'attribuzione di classe, e si indicano le relative prescrizioni.

Tenendo inoltre conto delle indicazioni contenute al punto 3.2 del D.P.G.R.T. n. 26/R/2007 "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche", è stata distinta la fattibilità in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate per fattori geomorfologici da quella per fattori idraulici e da quella per gli effetti sismici locali, ai fini di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo edilizio, delle opere necessarie per la mitigazione del rischio, nel rispetto delle disposizioni dei piani di bacino.

L'area pertanto è stata classificata, in relazione agli aspetti Geomorfologici, come avente FATTIBILITA' GEOMORFOLOGIA SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI **F_{G1}**:

Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

L'area è stata classificata, in relazione agli aspetti Sismici, come avente FATTIBILITA' SISMICA CONDIZIONATA **F_{S3}**:

In sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o di piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono richieste indagini di dettaglio per la definizione del quadro geolitologico e geomeccanico dell'area.

Lo studio dovrà comprendere quindi un'indagine geognostica puntiforme di supporto alla progettazione edilizia.

L'area è stata classificata, in relazione agli aspetti Idraulici, come avente FATTIBILITA' IDRAULICA CONDIZIONATA **F_{I3}**:

Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni; gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle; per gli interventi di nuova edificazione, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- *dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;*
- *dimostrazione che gli interventi non determinano aumento della pericolosità in altre aree e siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.*

In tali aree, di norma è da evitare la realizzazione di locali interrati o seminterrati non “protetti” da eventuali allagamenti. Nel caso di trasformazioni sotto il piano di campagna dovranno inoltre essere effettuati, oltre allo studio idrologico-idraulico esteso ai corsi d’acqua suscettibili di interessare le opere previste con eventuali episodi esondativi:

- *uno studio idrogeologico inerente la falda freatica, finalizzato alla ricostruzione delle sue caratteristiche, della geometria e delle escursioni stagionali;*
- *uno studio idraulico riferito alla porzione di rete idraulica superficiale interessata dalla prevista trasformazione, comprendente altresì l’analisi della consistenza della rete fognaria; per la definizione dell’area di studio dovrà essere consultata la carta del reticolo idraulico superficiale del Piano Strutturale del Comune di Pisa.*

Il progetto della trasformazione dovrà tenere conto dei risultati degli studi di cui sopra e la trasformazione potrà essere effettuata soltanto a seguito dell’esecuzione degli interventi di bonifica idraulica, che si rendessero necessari, previsti dai medesimi studi.

9. MODALITA’ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

Comparto 1 - Nord

Gli interventi si attueranno attraverso permessi a costruire convenzionati. Il rilascio dei permessi per gli edifici è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale il concessionario si impegna al rispetto delle norme parametriche contenute nella presente scheda norma, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla cessione gratuita al comune degli spazi pubblici. Il rilascio dei permessi a costruire per gli edifici è subordinato all’approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione ed al ritiro del relativo permesso a costruire. L’eventuale riparto in unità minime di intervento nell’ambito del comparto dovrà trovare corrispondenza nei progetti delle opere di urbanizzazione.

Comparto 2 – Sud

L’intervento si attuerà mediante Piano Attuativo.

Fino all’approvazione dello specifico Piano Attuativo, è ammesso il rilascio di titoli abilitativi per la edificazione o ristrutturazione di singoli edifici, alle condizioni contenute nell’art. 1.2.2.9 del vigente Regolamento Urbanistico, solo in caso di interventi necessari o collegati al processo di trasformazione e riorganizzazione dello stabilimento St. Gobain posto sul lato est della via Aurelia.

AREA SAINT GOBAIN OVEST

SCHEDA NORMA

schema distributivo

scala 1:2000

