



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

Scheda n° 26.1 VARIATA	NAVICELLI – AREA CANTIERISTICA ZONA DI SVILUPPO DELL'INDUSTRIA CANTIERISTICA, ATTREZZATURE COMPLEMENTARI E GRANDE SUPERFICIE DI VENDITA
----------------------------------	--

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA D

Indicazioni generali

La zona è destinata all'insediamento di industrie cantieristiche e di attività ad esse complementari e **attività commerciali con grande superficie di vendita (GSV)**.

Essa è soggetta ad attuazione tramite specifico Piano attuativo di iniziativa pubblica, con facoltà di ampliare il proprio perimetro anche ad insediamenti od aree limitrofe funzionalmente connesse.

Detto Piano dovrà rispettare i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

Rapporto massimo tra superfici fondiarie destinate ad attività di cantieristica, **attività complementari alla cantieristica e attività commerciali della grande distribuzione (GSV)** e superficie territoriale: 0.7 mq/mq. Tra le attività complementari sono ricomprese, oltre a cicli produttivi complementari alla cantieristica, le attrezzature espositive e commerciali, nonché le attrezzature di servizio per gli addetti.

La quota minima dello 0,3 della superficie territoriale dovrà essere destinata a:

- verde pubblico,
- impianti per la pratica sportiva, anche a gestione privata
- viabilità
- parcheggi pubblici
- **banchine/darsena**

Il Piano attuativo dovrà determinare un assetto insediativo razionale, integrato con la zona portuale definita dal D.M. del 1961, che consenta una buona accessibilità agli impianti produttivi per via stradale, e ove necessario, per via d'acqua, mediante la derivazione di una o più di darsene dal Canale dei Navicelli. operando anche le necessarie modifiche del sistema infrastrutturale afferente l'area.

Il Piano attuativo determinerà i parametri di edificabilità fondiaria, sulla base di uno studio esigenziale dello specifico comparto produttivo, individuando anche la gamma delle attività complementari, sia di natura produttiva, che commerciale e di servizio che ritiene necessario ed opportuno insediare nella zona per garantirne la massima funzionalità ed autonomia.

Il Piano attuativo altresì sulla base delle indicazioni stabilite e approvate dalla Regione Toscana individua il dimensionamento per la grande superficie di vendita con le relative attività connesse di pertinenza.

Il Piano attuativo dovrà verificare le condizioni di messa in sicurezza idraulica della zona, nonché di corretto riassetto del reticolo idraulico di superficie e pertanto sarà dotato di uno specifico studio geologico idraulico, in conformità delle prescrizioni di cui alla relazione di fattibilità geologica e dello studio idrologico ed idraulico eseguito ai sensi **della normativa vigente** a corredo della variante.

Esso dovrà inoltre essere completo di verifica degli impatti sulla risorsa acqua, sul consumo energetico, ecc. e contenere il programma di attuazione degli interventi, individuando quelli di risanamento ambientale e messa in sicurezza idraulica, prioritari rispetto agli insediamenti di qualunque natura.

Il Piano attuativo dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico dell'insediamento produttivo, anche mediante la definizione di tipologie edilizie e tecnologiche prescrittive per gli interventi. In assenza di piano attuativo sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli assetti esistenti.

Il Piano attuativo potrà prevedere la suddivisione dell'intervento in più comparti, che potranno essere realizzati in modo distinto, a condizione che sia garantito il mantenimento del disegno complessivo e siano realizzate prioritariamente le opere pubbliche

Prescrizioni

- L'accesso alla zona dovrà avvenire mediante un incrocio a rotatoria dall'attuale innesto nella S.S. Aurelia, che dovrà essere investito dalle necessarie modificazioni atte a sostenere il volume di traffico prevedibile, diretto sia al raccordo autostradale che agli insediamenti esistenti ed in progetto.
- E' ammesso un secondo accesso nella posizione di estremità meridionale della zona, diretto anche a servire il depuratore in progetto.
- I nuovi insediamenti dovranno essere serviti da una viabilità che consenta la distinzione del traffico industriale da quello civile diretto ai servizi ospitati. Analogamente dovranno essere distinte le aree di parcheggio a servizio delle diverse componenti funzionali.
- Il verde dovrà essere accorpato così da consentire la realizzazione di impianti sportivi anche a gestione privata. Detti impianti dovranno essere in prevalenza aperti
- In particolare in fregio alla SS.Aurelia dovrà essere disposto una fascia di verde alberato di uno spessore non inferiore a ml 40..

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito prevalentemente da argille, a e argille limose fino a profondità comprese tra 3,6 m dal p.c., nella parte centro settentrionale dell'area, e 5,0 m dal p.c. nella parte meridionale. Al di sotto sono presenti argille plastiche con intercalazioni limo-sabbiose fino alla profondità di circa -11/-12 m dal p.c. cui seguono sabbie e sabbie limose.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1 m s.l.m.

Il comprensorio da bonifica che interessa l'area in esame è a scolo meccanico compreso all'interno della Bonifica delle Venticinque la cui linea idraulica principale è la "Carraia d'Orlando - Canale delle Venticinque" che confluisce all'idrovora dell'aeroporto che solleva le acque nel Canale dei Navicelli. Nell'area in esame la Carraia d'Orlando percorre una ampia curva

da NE verso SW.

Nella parte occidentale dell'area in esame scorre, da Nord verso Sud, lo Scolo di Pisa (a scolo naturale, che trasporta le acque provenienti dal centro storico di Pisa a Sud dell'Arno) parallelamente al Canale dei Navicelli per poi confluirci poco più a valle.

In caso di eventi piovosi intensi, nella zona in esame, l'efficienza del sistema di bonifica può essere soggetto ad episodi di crisi. I corsi d'acqua possono dare origine a fenomeni di tracimazione con conseguenti allagamenti e ristagni.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità 3c - pericolosità medio-elevata. All'interno dell'area zona sono presenti alcune piccole aree appartenenti alla classe di pericolosità 4 – pericolosità elevata.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

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

La fattibilità dell'area risulta essere condizionata (classe 3) e corrisponde alla variante Navicelli per la quale è già stata espressa la fattibilità (ai sensi della DCR 94/85)

Anche relativamente alle due limitate aree all'interno dell'area di variante classificate in classe 4 di pericolosità (a causa delle quote al di sotto del l.m.) è stata attribuita la classe 3 di fattibilità a causa della loro limitatezza e possibilità di bonifica per mezzo di riempimenti, prescritti nella relazione idraulica depositata (ai sensi della DCR 230/94).

Nella zona ricade l'ambito A1 (relativo al Canale dei Navicelli), di assoluta protezione del corso d'acqua, ai sensi della D.C.R. 230/94, art. 7 comma 5.