COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

Piano Attuativo del Parco Urbano di Porta a Mare e della scheda-norma 26.1 - Variante parziale di distribuzione e destinazione
(adottato con Delibera di C.C. n. 4 del 16.02.2012)

Fascicolo della Sintesi delle Osservazioni e delle Controdeduzioni

maggio 2012

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €14,62
Agenzia Entrate QUATTORDICI/62
00011176 00000228 W0SKU001
00039921 18/04/2012 10:09:03
0001-00009 2C9EBF5546E23CEB
IDENTIFICATIVO : 01110697467772
0 1 11 069746 777 2

DN-18

OSSERVAZIONE N. 1

Comune di Pisa
Ufficio Relazioni Pubblico
Nr.0015824 Data 18/04/2012
Tit. 0000 Arrivo

Al Signor Sindaco del Comune di PISA

Oggetto: **Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e della Scheda Norma 26.1 – Variante Parziale di Distribuzione e Destinazione. OSSERVAZIONE.**

Il sottoscritto **Luciano Coli** nato a Pisa il 26/05/1953 e residente a Lucca in Via di Tempagnano n° 1410/C c.f. CLOLCN53E26G702W, quale Amministratore Unico della società **"La Pila srl"** con sede in Firenze Via Girolamo Benivieni n° 9 c.f. 05881310485, iscritta al Registro delle Imprese di Firenze al Repertorio Economico Amministrativo con il numero 582713, proprietaria di un appezzamento di terreno edificabile posto tra la Via Aurelia e il Canale dei Navicelli meglio inserito nel comparto per insediamenti per la cantieristica nautica e attività complementari e distinto nel Catasto Terreni del Comune di Pisa nel Foglio di Mappa 76 particelle 178-192,

- Visto quanto descritto nelle Norme di Attuazione allegate alla "Variante Parziale di Distribuzione e Destinazione" del Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e della Scheda Norma 26.1 adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 16/02/2012 con Delibera n° 4;
- Visto che con l'Art. 7bis di dette Norme di Attuazione sono indicate le Superfici Utili Lorde massime raggiungibili per ciascuna destinazione ammessa all'interno delle **UMI 4a** e **4b** specificando che per ciascun dei n° 8 fabbricati contrassegnati con la sigla **C6** potrà avere una Superficie Utile Lorda massima di **mq 2625** per un totale di **mq 21000**;
- Considerato che il lotto di terreno oggetto della presente osservazione è inserito nella UMI 4b con destinazione del fabbricato C6;
- Considerato che la società "**Sviluppo Navicelli srl**", promotrice insieme ad altri soggetti della Variante in oggetto, con Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Roberto Romoli di San Giuliano Terme il giorno 24/07/2009 e registrato a Pisa il 29/07/2009 al n° 5996 Serie 1T e trascritto a Pisa il 31/07/2009 al n° 16152 Reg. Gen. Ord. E al n° 9619 Reg. Part. Tra. si impegnava a trasferire alla società "La Pila srl" oltre alla Superficie Utile Lorda oggetto di compravendita una quota ulteriore di Superficie Utile Lorda fino ad un massimo di **mq 1500**, dietro il corrispettivo come indicato nell'Atto ricordato, al fine di realizzare un edificio di **mq 3000** di Superficie Utile Lorda;
- Considerato il grave danno che la norma indicata nell'Art. 7bis arrecherebbe alla società "La Pila srl" diminuendo notevolmente la potenzialità economica del lotto di terreno di proprietà;
- Considerato che il sottoscritto è stato tra i firmatari con Codesta Spettabile Amministrazione della Convenzione attuativa del Piano Particolareggiato e non essendo direttamente coinvolto dai nuovi insediamenti commerciali è interessato a migliorare la

COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica
Prot. n.
Data 19/4/2012

fruibilità del lotto di terreno di proprietà, come sopra rappresentato, al fine di favorire l'insediamento nell'intero comparto di attività economiche e lavorative senza aumentare le potenzialità edificatorie esistenti,

chiede

alla S. V., con riferimento a quanto sopra esposto:

1) di **variare** la Superficie Utile Lorda massima attribuita dall'Art. 7bis delle Norme di Attuazione della Variante Parziale di Distribuzione e Destinazione, oggetto di definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale, ai singoli edifici contrassegnati con la sigla **C6** da **mq 2625** a definitivi **mq 3000** mantenendo inalterata la Superficie Utile Lorda massima di **mq 21000** stabilita per la destinazione urbanistica;
2) di migliorare le potenzialità urbanistiche dell'edificio da realizzare nel lotto di proprietà usufruendo autonomamente delle destinazioni d'uso commerciale e direzionale da aggiungersi alle destinazioni consentite per gli edifici contrassegnati con la sigla C6 all'interno delle UMI 4a e 4b di cui agli artt. 5bis-6bis delle Norme di Attuazione della Variante Parziale di Distribuzione e Destinazione.

Prato, 16/04/2012

Distinti saluti

La Pila srl
Amministratore Unico:
Luciano Coli

Allegati: Estratto Atto di Compravendita Notaio Roberto Romoli.

ROBERTO ROMOLI
NOTAIO

Repertorio numero 32414 Raccolta numero 5769-

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

San Giuliano Terme, frazione Ghezzano, località La Fontina, il ventiquattro luglio duemilanove (24 luglio 2009), nel mio studio ubicato in Via Giovanni Boccaccio n.10.

Innanzi a me dottor Roberto Romoli, notaio in San Giuliano Terme ed iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pisa, sono presenti:

da una parte

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA "SIMAG SOC. IMMOBILIARE MARIA GRAZIA S.R.L.", con sede in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Allende n.19, codice fiscale, Partita I.V.A., e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pisa 01255720508, ivi iscritta al Repertorio Economico Amministrativo con il numero 110504, capitale sociale Euro 46.800,00 (Europ quarantaseimilaottocento) interamente versato, in persona del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, signor **Nelli Guido,** nato a Pontedera (PI) il 23 febbraio 1962, domiciliato per la carica in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Allende n.19, codice fiscale NLLGDU62D23G843A;

da un'altra parte

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA "LA PILA S.R.L.", con sede in Firenze, Via Girolamo Benivieni n.9, codice fiscale, Partita I.V.A., e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze 05881310485, ivi iscritta al Repertorio Economico Amministrativo con il numero 582713, capitale sociale Euro 100.000,00 (Euro centomila) interamente versato, in persona del suo amministratore unico e legale rappresentante, signor **Coli Luciano**, nato a Pisa il 26 maggio 1953, domiciliato per la carica in Firenze, Via Girolamo Benivieni n.9, codice fiscale CLOLCN53E26G702W;

da un'altra parte

SOCIETA' PER AZIONI CON UNICO SOCIO "SVILUPPO NAVICELLI S.P.A.", con sede in Pisa, Piazza Carrara n.10, codice fiscale, Partita I.V.A., e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pisa 01737090504, ivi iscritta al Repertorio Economico Amministrativo con il numero 150647, capitale sociale Euro 6.000.000,00 (Euro seimilioni) interamente versato, in persona del suo amministratore unico e legale rappresentante, signor **Bottai Stefano**, nato a Pisa il 5 gennaio 1965, domiciliato per la carica in Pisa, Piazza Carrara n.10, codice fiscale BTTSFN65A05G702J.

I suddetti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere questo atto, a mezzo del quale convengono e stipulano quanto segue.

La società a responsabilità limitata "SIMAG Soc. Immobiliare Maria Grazia s.r.l.", a mezzo del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante sopra generalizzato, dichiara di vendere alla società a responsabilità limitata "La Pila s.r.l.", che a mezzo del suo amministratore unico e legale rappresentante sopra generalizzato dichiara di acquistare, la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene:

Dott. ROBERTO ROMOLI
NOTAIO
56017 SAN GIULIANO TERME - LOCALITÀ GHEZZANO (PI) - VIA BOCCACCIO, 10 - LA FONTINA - TEL. 050 877113 - FAX 050 8755778

Registrato a Pisa
il 28 luglio 2009
al n. 5996 serie 1T
Esatte Euro 734,00

Trascritto a
PISA
il 31 luglio 2009
1 N°16152 ord.
N°9619 reg. part. tra.

BUCCELLI - LUCCA

- Appezzamento di terreno edificabile comprensivo di piazzali e parcheggi avente forma rettangolare destinato dal vigente Piano Regolatore Generale del comune di Pisa ad insediamenti cantieristica per la nautica da diporto ed attività complementari, ubicato in comune di Pisa, località Olmetti, tra la Via Aurelia ed il Canale dei Navicelli, compreso nel Piano Attuativo Navicelli (Scheda n.26/1 del vigente Regolamento Urbanistico del comune di Pisa), ed avente superficie catastale complessiva di metri quadrati 2.662 (duemilaseicentosessantadue), con la possibilità edificatoria di un capannone con destinazione ad attività artigianale per una superficie coperta di metri quadrati 1.170 (millecentosettanta) con la possibilità di soppalco al 25% (venticinque per cento) della superficie coperta.---
Si specifica che nella presente vendita è compresa la fascia di rispetto compresa fra i lotti edificabili e la viabilità di proprietà del comune di Pisa, destinata alla manutenzione del nuovo canale di scolo. La suddetta fascia di rispetto non potrà essere occupata da alcuna costruzione.----------
Confini: diritti "Sviluppo Navicelli S.p.A." su tre lati, salvo se altri.------
All'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Terreni del comune di Pisa, tale bene, non ancora correttamente intestato alla società venditrice per mancato aggiornamento della voltura catastale dipendente dall'atto di compravendita ai miei rogiti stipulato il 21 luglio 2009 in appresso menzionato, è così censito:----------
- **Foglio 76, Mappale 178 (derivato dal frazionamento del Foglio 76, Mappale 105, a sua volta derivato dal frazionamento del Foglio 76, Mappale 26)**, qualità seminativo, classe 1^, superficie catastale di metri quadrati 2.655, con reddito dominicale di Euro 21,50, e con reddito agrario di Euro 15,08; quanto sopra, a seguito di frazionamento catastale numero 304239.1/2008 del 9 gennaio 2009, in atti dal 9 gennaio 2009, protocollo numero PI0304239;----------
- **Foglio 76, Mappale 192 (derivato dal frazionamento del Foglio 76, Mappale 102, a sua volta derivato dal frazionamento del Foglio 76, Mappale 25)**, qualità prato, classe 1^, superficie catastale di metri quadrati 7, con reddito dominicale di Euro 0,04, e con reddito agrario di Euro 0,02; quanto sopra, a seguito di frazionamento catastale numero 304239.1/2008 del 9 gennaio 2009, in atti dal 9 gennaio 2009, protocollo numero PI0304239.----------
Il tutto, come meglio risulta graficamente rappresentato nell'estratto di mappa nel quale l'appezzamento di terreno in oggetto è tratteggiato in colore giallo.----------
Il suddetto estratto di mappa, previa mia lettura datane ai comparenti per quanto concerne la parte scritta, e debitamente esaminato dagli stessi comparenti e da me notaio per quanto concerne la parte grafica, viene allegato al presente atto sotto la lettera **"A"**.----------
Il bene summenzionato pervenne in piena ed esclusiva proprietà alla società a responsabilità limitata "SIMAG Soc. Immobiliare Maria Grazia s.r.l." con atto di compravendita ai miei rogiti stipulato il 21 luglio 2009 ed iscritto al numero 32370/5741 del mio repertorio degli atti tra vivi, registrato a Pisa il 23 luglio 2009 al numero 5731, Serie 1T, in corso di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri

all'appezzamento di terreno in parola, rilasciato dal competente Funzionario del comune di Pisa il 17 ottobre 2008, che, in copia certificata conforme al suo originale da me notaio in data odierna ed iscritta al numero 32399 del mio repertorio degli atti tra vivi, viene allegato al presente atto sotto la lettera **"B"**, omessane la lettura per espressa e concorde volontà dei comparenti, e dichiara che:----------

- il predetto certificato di destinazione urbanistica si riferisce ai beni già censiti al Catasto Terreni del comune di Pisa nel Foglio 76, Mappali 33, 35, 80, 81, 102, 105, 106, 121, 123, 125, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 150, 151, 152, 153, 155, 157, 159, e 161, i quali, a seguito dei frazionamenti catastali sopra menzionati, avvenuti in epoca successiva rispetto al rilascio del certificato di destinazione urbanistica in parola, hanno, tra l'altro, originato i Mappali oggetto del presente atto;----------

- pertanto, le indicazioni di cui al summenzionato certificato di destinazione urbanistica relative al Foglio 76, Mappali 33, 35, 80, 81, 102, 105, 106, 121, 123, 125, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 150, 151, 152, 153, 155, 157, 159, e 161, devono intendersi comprensive della destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno attualmente censito al Catasto Terreni del comune di Pisa nel Foglio 76, Mappali 178 e 192;----------

- con riferimento all'appezzamento di terreno in oggetto non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici dalla data del rilascio del suddetto certificato sino a tutt'oggi.----------

I comparenti dichiarano che, per quanto è di loro conoscenza, l'appezzamento di terreno summenzionato non è stato percorso dal fuoco negli ultimi quindici anni, e di essere comunque a conoscenza del vincolo previsto dal primo comma dell'articolo 10 della Legge 21 novembre 2000 n.353.----------

La società a responsabilità limitata "La Pila s.r.l.", a mezzo del suo amministratore unico e legale rappresentante sopra generalizzato, dichiara di avere acquistato un'area che consente l'edificazione di un capannone con destinazione ad attività artigianale per una superficie coperta di metri quadrati 1.170 (millecentosettanta) con la possibilità di soppalco al 25% (venticinque per cento) della superficie coperta.---

La società per azioni con unico socio "Sviluppo Navicelli S.p.A.", a mezzo del suo amministratore unico e legale rappresentante sopra generalizzato, assume l'impegno nei confronti della società a responsabilità limitata "La Pila s.r.l.", da ritenersi valido sino alla data del 31 dicembre 2012 (trentuno dicembre duemiladodici) per ottenere fino a 1.538 (millecinquecentotrentotto) metri quadrati di superficie utile lorda aggiuntiva per il Lotto acquistato a mezzo del presente atto, senza corresponsione di alcun corrispettivo per quanto concerne i primi 38 (trentotto) metri quadrati, dietro compenso di Euro 310,00 (Euro trecentodieci) al metri quadrato per i successivi 1.000 (mille) metri quadrati, ed Euro 400,00 (Euro quattrocento) al metro quadrato per gli ulteriori 500 (cinquecento) metri quadrati, suddivisibile anche in più richieste e con pagamento successivo al benestare progettuale rilasciato da parte dell'amministrazione interessata.----------

La società a responsabilità limitata "La Pila s.r.l.", come sopra rappresentata, dichiara di conoscere il progetto generale di sistemazione dell'area e tutti i relativi allegati (progetti delle urbanizzazioni, progetto della darsena, relazioni geologiche e géotecniche, servizi, antincendio, eccetera), che sono stati depositati presso gli atti del notaio Roberto Romoli di San Giuliano Terme con verbale ricevuto in data 21 luglio 2009, da registrarsi nei termini di legge.----------

La società a responsabilità limitata "La Pila s.r.l." riceverà dalla società per azioni con unico socio "Sviluppo Navicelli S.p.A." copia della certificazione relativa al collaudo delle opere di sistemazione idraulica, di urbanizzazione, e di realizzazione della darsena, non appena saranno concluse le relative formalità, e comunque entro la data del 31 dicembre 2012 (trentuno dicembre duemiladodici).----------

La garanzia fideiussoria che l'Associazione Temporanea di Imprese, costituita tra la società per azioni "Maltauro S.p.A." e la società per azioni "CEMES S.p.A.", esecutrice dei lavori di realizzazione della darsena, ha prestato in favore dell'Ente concedente l'area demaniale su cui la darsena deve sorgere, a garanzia che i lavori saranno eseguiti anche in danno dell'appaltante, società per azioni con unico socio "Sviluppo Navicelli S.p.A.", e dell'appaltatrice Associazione Temporanea di Imprese costituita tra la società per azioni "Maltauro S.p.A." e la società per azioni "CEMES S.p.A.", è stata depositata presso gli atti del notaio Roberto Romoli di San Giuliano Terme con verbale ricevuto in data 21 luglio 2009, sopra menzionato.----------

La società per azioni con unico socio "Sviluppo Navicelli S.p.A.", come sopra rappresentata, si impegna nei confronti della società a responsabilità limitata "La Pila s.r.l." a costituire e/o a partecipare una società e/o consorzio di gestione che provvederà ad acquistare un travel-lift di portata massima pari a 500 (cinquecento) tonnellate, da installare e mettere a disposizione dei cantieri insediati sulle proprie UMI dietro corrispettivo che sarà corrisposto in relazione ad ogni singolo utilizzo, necessario al fine di poter varare un'imbarcazione di grandi dimensioni nello specchio d'acqua antistante il lotto di terreno compravenduto a mezzo di questo atto; tale società e/o consorzio gestirà altresì tutte le attrezzature inerenti la darsena antistante la UMI 4b, che anch'esse saranno messe a disposizione dei cantieri insediati, dietro corrispettivo, nonché offrirà la possibilità di ormeggiare imbarcazioni nello specchio d'acqua antistante, per brevi periodi di tempo necessari all'eventuale allestimento finale in acqua.--
Resta inteso che, in mancanza di costituzione della predetta società o consorzio, la società per azioni con unico socio "Sviluppo Navicelli S.p.A." provvederà in proprio all'adempimento dell'impegno contrattuale in parola in relazione all'acquisto del travel-lift, entro e non oltre la data del 31 dicembre 2012 (trentuno dicembre duemiladodici)----------

La società a responsabilità limitata "La Pila s.r.l.", come sopra rappresentata, dichiara, inoltre, di conoscere ed approvare il progetto esecutivo ed il preventivo di spesa, predisposto dalla società per azioni con unico socio "Sviluppo Navicelli S.p.A.", sulla base delle

specifiche tecniche fornite dall'"ENEL S.p.A.", per la realizzazione di cabine e delle relative linee per l'erogazione di forza motrice di media tensione destinata agli edifici che saranno realizzati nel Lotto compravenduto a mezzo del presente atto, assumendosi pertanto la stessa società a responsabilità limitata "La Pila s.r.l." le spese necessarie all'esecuzione della parte di progetto relativa al Lotto compravenduto con questo atto.----------

Il suddetto progetto esecutivo ed il relativo preventivo di spesa è stato depositato presso gli atti del notaio Roberto Romoli di San Giuliano Terme con verbale ricevuto in data 21 luglio 2009, sopra menzionato.----------

Gli effetti giuridici ed economici del presente atto decorrono da oggi.--

Le spese di questo atto e quelle da esso dipendenti sono a totale carico della società acquirente.----------

Io notaio ho ricevuto il presente atto, che è stato scritto per la sua maggior parte con mezzo elettronico da persona di mia massima fiducia, e per la sua restante parte di mia mano, sopra quindici pagine e quanta di questa sedicesima di quattro fogli. Di esso ho dato lettura ai comparenti, i quali, da me interpellati, lo hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà. Indi, questo atto viene firmato in calce ed a margine dei fogli intermedi dagli stessi comparenti e da me notaio alle ore 20,30 (ore venti e trenta minuti).--

Guido Nelli----------

Coli Luciano----------

Stefano Bottai----------

Notaio Roberto Romoli----------

(impronta del sigillo)----------

Comune di Pisa
Ufficio Protocollo
Nr.0016045 Data 19/04/2012
Tit. 0000 Arrivo

D18

OSSERVAZIONE N. 2

PROVINCIA DI PISA

DIPARTIMENTO DELLO SVILUPPO LOCALE

U.O. PIANIFICAZIONE URBANISTICA E SIT

Pisa 17/4/2012

Protocollo n. 108186/09.02

Comune di Pisa
Al Direttore Arch. Gabriele Berti

E p c: Regione Toscana - Direzione generale delle politiche territoriale e ambientali - Settore sperimentazione e pianificazione territoriale
Via di Novoli 26 - 50127 Firenze

Oggetto: Comune di Pisa – adozione delibera C.C. 4 del 16/02/2012 - Variante parziale di distribuzione e contestuale variante al RU relativa al Piano Part. del Parco Urbano di Porta a Mare. **Osservazioni**

Dall'analisi della documentazione allegata alla delibera in oggetto questo ufficio non rileva osservazioni urbanistiche in quanto l'intervento ricade internamente all'Utoe, Anche per quanto riguardo la viabilità non si rilevano osservazioni essendo il tratto interessato non di competenza provinciale. Trasmettiamo pertanto in allegato le osservazioni pervenute dal Servizio difesa del suolo e del Servizio sviluppo sostenibile.

Si trasmette quanto sopra detto per il miglioramento complessivo degli atti attraverso forme di collaborazione tra le strutture tecniche degli Enti come previsto dall'art. 27 della L.R. 1/2005.

COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica
Prot. n.
Data 20/4/2012

Distinti Saluti,

Il Funzionario
Arch. Sergio Viti

Provincia di Pisa, Piazza Vittorio Emanuele II n. 14, 56125 Pisa Tel +39 050 929653-696 Fax +39 050 929379
s.viti@provincia.pisa.it, g.salinari@provincia.pisa.it
C:\DOCUMENTI\CORRISPONDENZA\PARERI OSSEVAZIONI CONTRIBUTI\Pisa variante ru 2012 IKEA.doc

PROVINCIA DI PISA

Servizio Difesa del Suolo

U.O. Idraulica

Pisa 12 APR 2012

Protocollo n. 103939

Al Servizio programmazione e
Sostegno allo Sviluppo Economico

SEDE
via Nenni 30

oggetto: Comune di Pisa – Variante parziale di distribuzione e contestuale variante al RU per il Parco Urbano di P.ta a Mare. Contributo istruttorio.

Dall'esame della documentazione disponibile non sono emersi elementi ostativi all'intervento per quanto riguarda la sicurezza idraulica. La zona di recente è stata oggetto di opere, nuovi canali e nuovo impianto idrovoro, che hanno adeguato la rete scolante di Pisa Sud alle mutate esigenze del territorio, comprendente anche l'area in oggetto.

Sarà semmai necessario esaminare i dettagli realizzativi con il Consorzio di Bonifica Ufficio Fiumi e Fossi di Pisa cui spetta la gestione della rete principale di smaltimento delle acque piovane a servizio della zona.

Il Responsabile UO idraulica
P.Ed. A. Conti

D:\Documenti\CONCESSI\Contributi Istruttori e pareri\Urb_parco urbano pta a mare _Pisa

PROVINCIA DI PISA

Servizio
Sviluppo Sostenibile ed Energia

U.O. VIA - AIA

Pisa 13/04/2012

Protocollo n. 104621

Dipartimento dello Sviluppo Locale
UO Pianificazione Urbanistica SIT
Arch Sergio Viti

Oggetto: Comune di Pisa Delibera adozione C.C. n.4 del 16/02/2012 Variante parziale di distribuzione e destinazione Piano particolareggiato Porta a Mare e contestuale variante al RU. Contributo istruttorio

Facendo riferimento alla Vostra richiesta (prot. 91497 del 29/03/2012) di contributo istruttorio per il procedimento in oggetto si conferma per quanto di competenza di questi uffici il nostro precedente parere (prot. 29404 del 31/01/2012) relativo al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS "*.... la Variante al Piano particolareggiato prevede la realizzazione di una Grande struttura di vendita (GSV) in luogo della precedente attività di cantieristica navale che comporterà un incremento di scarichi di tipo civile in termini di abitanti equivalenti di 3.700 a.e. con collegamento alla fognatura nera diretta al depuratore di Pisa sud. Tale impianto, avente una capacità impiantistica di 35.000 a.e. è a oggi utilizzato per soli 4.900 a.e. pertanto tale nuovo apporto contribuirà a migliorare l'efficienza dell'impianto stesso*".

Il Dirigente
Dott.ssa Laura Pioli

Provincia di Pisa, Piazza Vittorio Emanuele II n. 14, 56125 Pisa Tel +39 050 929685 Fax +39 050 929680
l.pioli@provincia.pisa.it, l.pioli@provpisa.pcertificata.it

COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
E MOBILITA'

~

Palazzo Pretorio, Vicolo del Moro

Ufficio Urbanistica: Tel: 050 910408
Fax: 050 910456
Ufficio Mobilità: Tel: 050-910363
Fax: 050-910422

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it

web:
http://www.comune.pisa.it/urbanistica
http://www.comune.pisa.it/mobility/

OSSERVAZIONE N. 3

Oggetto: Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e della Scheda-Norma 26.1 - Variante parziale di distribuzione e destinazione e contestuale variante al Regolamento Urbanistico - OSSERVAZIONE D'UFFICIO

IL DIRIGENTE

Visti gli elaborati di variante allegati alla delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 16/02/2012, con la quale veniva adottata la variante in oggetto;

Riscontrato che, per mero errore materiale, le stampe delle cartografie di Regolamento Urbanistico allegate alla deliberazione contenevano le seguenti imprecisioni:

1. Tavola 4 attuale (allegato 22) e Tavola 4 variata (allegato 23):
   - 1.1 Ambiti PQ1 rappresentati con colorazioni diverse;
   - 1.2 Presenza di doppie sigle su alcuni ambiti;
2. Tavola 8 attuale (allegato 24) e Tavola 8 variata (allegato 25):
   - 2.1 Il verde di corredo delle infrastrutture in corrispondenza di incroci e rotatorie è indicato con la simbologia relativa a "verde attrezzato" o "verde pubblico";
   - 2.2 I parcheggi sono identificati con simbologie diversificate anziché con una unica;
3. Tavola 13 attuale (allegato 26) e Tavola 13 variata (allegato 27):
   - 3.1 Il verde di corredo delle infrastrutture in corrispondenza di incroci e rotatorie è indicato con la simbologia relativa a "verde attrezzato" o "verde pubblico";
   - 3.2 Le fasce di intervento previste in corrispondenza dell'intersezione tra via di Darsena e via Aurelia sono limitate alla sede stradale e non consentirebbero gli interventi programmati;
   - 3.3 Indicazione, all'interno di un ambito Q3c in via Nino Pisano, di una piccola porzione con simbologia relativa agli ambiti SQ;
   - 3.4 La simbologia di ambito in corrispondenza di via Capri ha lasciato alcune aree bianche;

3.5 La rappresentazione di via Vivoli, come da progetto dell'incile, non è esatta e non è rappresentata la pista ciclabile.

4. Tavola 19 attuale (allegato 28) e Tavola 19 variata (allegato 29):
   4.1 Presenza di doppie sigle su alcuni ambiti;
   4.2 Il verde di corredo delle infrastrutture in corrispondenza di incroci e rotatorie è indicato con la simbologia relativa a "verde attrezzato" o "verde pubblico";
5. Tavola 26 attuale (allegato 30):
   5.1 Doppia sigla nell'ambito SQ1/T corrispondente all'impianto di depurazione di Pisa Sud;
6. Tavola 26 variata (allegato 31):
   6.1 Il verde di corredo delle infrastrutture in corrispondenza di incroci e rotatorie è indicato con la simbologia relativa a "verde attrezzato" o "verde pubblico";

Riscontrato che la via di Nugolaio non è di proprietà comunale e che, per raggiungere gli obiettivi di riassetto della circolazione indicati (possibilità di accesso da sud alle aree ex Sanac e ex Piaggio e, indirettamente, all'area di intervento dell'ambito ex St. Gobain) oltre alla ridefinizione dell'intersezione via di Darsena - via Aurelia è necessario un intervento di riassetto della suddetta via;

Propone la correzione delle imprecisioni riscontrate in cartografia, in gran parte inerenti aree e destinazioni non oggetto della variante e che, mantenendo la cartografia così come allegata, produrrebbero effetti non discussi né valutati.

Propone inoltre, in coerenza con il piano di riassetto della mobilità della zona, l'estensione alla via di Nugolaio dell'area suscettibile di interventi in corrispondenza dell'intersezione tra via di Darsena e via Aurelia, ritenendo che, in assenza della previsione, si vengano a vanificare la possibilità di intervento e, conseguentemente, parte degli effetti attesi (alleggerimento del traffico della rotatoria in costruzione a Ponte a Piglieri).

Pisa, 26 aprile 2012

Il Direttore
arch. Gabriele Berti

COMUNE DI PISA
Ufficio Ambiente

~

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

e-mail m.redini@comune.pisa.it
Tel. 050 910952
Fax 050 910416

orario di apertura:
martedì 9.00 - 12.30
giovedì 15.00 - 16.30

Prot. n. 17424

OSSERVAZIONE N. 4

Pisa, 26.04.12

Alla c.a. Direttore della Direzione Urbanistica
Arch. Gabrile Berti.
SEDE

Oggetto: Osservazione a schema di convenzione Piano Attuativo IKEA

Considerato che il progetto di realizzazione del Centro di Raccolta Rifiuti (CDR), posto in via del Gargalone (Aurelia sud) è completato e che l'intervento è in fase di collaudo.
Considerato che il CDR sarà operativo dal mese di maggio 2012
Considerato che l'intervento è stato cofinanziamento al 50%, per un importo pari a € 133.095, dalla Regione Toscana con delibera Giunta Regionale n. 33 del 2008.
Considerato che la Giunta Comunale per migliorare l'efficacia dell'intervento proposto in fase di partecipazione al bando, ha deliberato in data 12.10.10 con atto n. 188, di collocare in via del Gargalone (Aurelia Sud) il Centro di Raccolta.
Considerato che l'intervento si pone l'obiettivo di aumentare la percentuale di raccolta differenziata delle frazione non raccoglibili presso le isole ecologiche stradali
Considerato che la scelta è stata fatta in considerazione delle facile raggiungibilità del sito e la conseguente garanzia di un flusso di cittadini adeguati a coprire quota parte delle spese di gestione.
Considerato che l'imminente realizzazione dell'intervento di realizzazione del centro commerciale IKEA aumenterà ulteriormente i flussi dei cittadini che potranno gravitare sul sito.
Visto lo schema di convenzione allegato alla delibera della variate urbanistica di "Porta a mare" che interessa anche l'area del progetto, ed in cui si prevede che il CDR venga trasferito in altro sito, lasciando l'area libera per la realizzazione di una duna verde.
Considerato che la convenzione delle opere a scomputo d'oneri allegata alla variante comporta lo spostamento a spese del soggetto attuatore ma a scomputo oneri.

Osserva l'inopportunità di trasferire il CDR per i motivi suddetti e comunque rimarca che questo spostamento sarebbe un ulteriore costo per l'amministrazione ed un probabile non raggiungimento degli obiettivi che si era posto il progetto.

Cordiali Saluti

Il Responsabile P.O.
Dr. Marco Redini

Geol. Marco Redini - Tel. Uff.: +39 050 910952 - e-mail: m.redini@comune.pisa.it
Comune di Pisa - via degli Uffizi, 1 56100 Pisa - centralino 050 910111 - fax 050 500242 - partita IVA 00341620508

OSSERVAZIONE N. 5

Conglomerati C.L.D. s.r.l.

PEC = 27/4/2012

COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica
Prot. n. 17395
Data 27 APR. 2012

Spett.le
Comune di Pisa
Direzione Urbanistica e Mobilità
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro
56125 PISA

Oggetto: osservazione variante parziale di distribuzione e destinazione e contestuale variante al regolamento urbanistico - piano particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e della scheda norma 26.1

Quale legale rappresentante della società CLD Conglomerati Srl, con sede in Porcari (Lucca), Via P. Mascagni nn° 2/4, Porcari, io sottoscritto Rag. Andrea Romanini, in relazione a quanto in oggetto, formulo la seguente

osservazione

in ordine alla variante parziale di distribuzione e destinazione e contestuale variante al regolamento urbanistico - piano particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e della scheda norma 26.1, pubblicata sul B.U.R.T. in data 14.3.12.

OOOOO

La società CLD Conglomerati Srl è piena proprietaria dell'appezzamento di terreno avente utilizzazione industriale, incluso nella UMI 4A del Piano Attuativo di cui infra, ubicato in comune di Pisa, Via Gargalone, avente superficie complessiva di mq. 13.572, destinato dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa ad insediamenti industriali e commerciali, ed individuato al Catasto dei Terreni del Comune di Pisa nel Foglio 76, Mappale 6 e Mappale 50.

Con atto ai rogiti notaio Roberto Romoli di San Giuliano Terme, ricevuto in data 8.10.07 ed iscritto al numero 29516/4048 del suo repertorio degli atti tra vivi, registrato a Pisa in data 9.10.07 al numero 7225, Serie 1T, la società Sviluppo Navicelli Spa aveva stipulato, in qualità di soggetto attuatore del Piano Attuativo, una convenzione con il Comune di Pisa avente ad oggetto la realizzazione, da parte della stessa società Sviluppo Navicelli Spa, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulle aree comprese nelle UMI 2, 3, 4A e 4B del Piano Particolareggiato del Comune di Pisa approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Pisa n ° 70 del 17.12.01, variato con delibera di Consiglio Comunale n° 45 del 27.2.02, variante definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 11 del 27.2.03.

Tale convenzione era stata sottoscritta anche da parte della società CLD Conglomerati Srl al solo fine della presa d'atto degli obblighi contratti da parte degli altri sottoscriventi, posto che la stessa aveva già, in data

27.7.06, presentato osservazione alla variante attuativa del comparto, definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 52 del 3.5.06; osservazione poi rigettata dal Comune di Pisa il quale confermava l'inserimento del terreno di proprietà della società CLD Conglomerati Srl come area destinata a verde attrezzato VA2 a margine della nuova viabilità di progetto per l'accesso all'area.
Poiché con deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 16.2.12 è stata approvata variante parziale di distribuzione e destinazione e contestuale variante al regolamento urbanistico - piano particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e della scheda norma 26.1, sorge nella società CLD Conglomerati Srl il rinnovato interesse a domandare, ad ogni effetto di legge, a codesta Amministrazione di adottare tutti gli atti e tutti i provvedimenti occorrenti, affinchè il terreno di proprietà della società CLD Conglomerati Srl mantenga la propria originaria destinazione urbanistica, atta a consentire insediamenti industriali e commerciali, sopprimendo la proposta destinazione come area destinata a verde attrezzato VA2 a margine della nuova viabilità di progetto per l'accesso all'area.
Ciò in quanto la società CLD Conglomerati Srl mantiene in essere, nel sito in questione, attività industriale che comporta l'impiego di n° 8 occupati in via diretta ed in via indiretta, nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti, e senza che il suo mantenimento costituisca il benchè minimo pregiudizio per tutte le iniziative imprenditoriali che codesta Amministrazione ha condiviso mediante la deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 16.2.12.
Mentre, di contro, la delocalizzazione della attività imprenditoriale della società CLD Conglomerati Srl comporterebbe un danno pressochè irreversibile per la medesima, tale da metterne a repentaglio la sopravvivenza nonché la capacità a mantenere gli odierni livelli occupazionali.
Confidando nell'accoglimento della proposta osservazione, la società CLD Conglomerati Srl allega alla presente planimetria del Piano Attuativo del comparto con indicata l'ubicazione dell'insediamento produttivo in essere.
Cordiali saluti

Lì, 27 Aprile 2012

CLD Conglomerati Srl

PIANO TERRA

ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE

```
  <?xml version="1.0" encoding="UTF-8" ?>
- <postacert tipo="posta-certificata" errore="nessuno">
  - <Intestazione>
      <mittente>conglomerati.cld.srl@legalmail.it</mittente>
      <destinatari tipo="certificato">comune.pisa@postacert.toscana.it</destinatari>
      <risposte>conglomerati.cld.srl@legalmail.it</risposte>
      <oggetto>Osservazione</oggetto>
    </Intestazione>
  - <dati>
      <gestore-emittente>InfoCert S.p.A.</gestore-emittente>
    - <data zona="+0200">
        <giorno>27/04/2012</giorno>
        <ora>12:26:43</ora>
      </data>
      <identificativo>480454617.1916700227.1335522403217vliaspec04@legalmail.it</identificativo>
      <msgid><488040277.3587.1335522398935.JavaMail.jboss@vliasflegmail04.intra.infocert.it></msgid>
      <ricevuta tipo="completa" />
    </dati>
  </postacert>
```

De Luca Agata - Comune di Pisa

Da: "Per conto di: conglomerati.cld.srl@legalmail.it" <posta-certificata@legalmail.it>
Data: venerdì 27 aprile 2012 12.26
A: <comune.pisa@postacert.toscana.it>
Allega: daticert.xml; postacert.eml
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: Osservazione

Messaggio di posta certificata

Il giorno *27/04/2012* alle ore *12:26:43* (*+0200*) il messaggio "*Osservazione*" è stato inviato da "*conglomerati.cld.srl@legalmail.it*" indirizzato a: comune.pisa@postacert.toscana.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio:
480454617.1916700227.1335522403217vliaspec04@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione

---

Legalmail certified email message

On *2012-04-27* at *12:26:43* (*+0200*) the message "*Osservazione*" was sent by "*conglomerati.cld.srl@legalmail.it*" and addressed to: comune.pisa@postacert.toscana.it

The original message is attached with the name **postacert.eml** or **Osservazione**.

Message ID: *480454617.1916700227.1335522403217vliaspec04@legalmail.it*

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

OSSERVAZIONE N. 6

ARCH. G. BERTI

Al Signor Sindaco

Del Comune di Pisa

All'Assessore Urbanistica

Del Comune di Pisa

Dott. Cerri

Al Direttore dell'Area Sviluppo del Territorio

Arch. Mario Pasqualetti

All'Ufficio Urbanistica del

Comune di Pisa

Arch. Gabriele Berti

COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica
Prot. n.
Data 30 APR. 2012

Oggetto:

Osservazioni su deliberazione di C.C. n° n° 4 del 16.02.2012 relativa al Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e della scheda-norma 26.1 – Variante parziale di distribuzione e destinazione e contestuale variante al Regolamento Urbanistico

COMUNE DI PISA
PROTOCOLLO GENERALE
Ufficio Relazioni con il Pubblico
PROT. 17280
27/04/2012

Avviso pubblicato sul BURT del 14.03.2012

I sottoscritti:

- ***FERRETTI GIOVANNI*** *Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società "GARDEN YACHT SERVICES SRL", con sede in Pisa – Frazione Tirrenia – Viale del Tirreno n. 143, titolare e proprietaria di appezzamento di terreno edificabile, destinato nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, ad insediamenti di cantieristica per la nautica da diporto ed attivita' complementari ubicato in Comune di Pisa – Località Olmetti, tra la Via Aurelia ed il Canale dei Navicelli, compreso nel Piano Attuativo Navicelli (scheda 26.1) ed avente superficie catastale di mq. 2588, oltre la proprietà della fascia di rispetto compresa tra i lotti edificabili e la viabilità di proprietà del Comune di Pisa, destinata alla manutenzione del nuovo canale di scolo;*

- ***FERRETTI GIOVANNI*** *Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società "AURELIA PISA SRL", con sede in Pisa – Piazza Carrara n. 10, titolare e proprietaria di appezzamento di terreno edificabile, destinato nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, ad insediamenti di cantieristica per la nautica da diporto ed attività complementari ubicato in Comune di Pisa – Località Olmetti, tra la Via Aurelia ed il Canale dei Navicelli, compreso nel Piano Attuativo Navicelli (scheda 26.1) ed avente superficie catastale di mq. 5075, oltre la proprietà della fascia di rispetto compresa tra i lotti edificabili e la viabilità di proprietà' del Comune di Pisa, destinata alla manutenzione del nuovo canale di scolo;*

- ***BORIS RICCARDO*** *Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società "ASIA 2002 SRL", con sede in Livorno – Via Roma n. 57, titolare e proprietaria di appezzamento di terreno edificabile, destinato nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, ad insediamenti di cantieristica per la nautica da diporto ed attività complementari ubicato in Comune di Pisa – Località Olmetti, tra la Via Aurelia ed il Canale dei Navicelli, compreso nel Piano Attuativo Navicelli (scheda 26.1) ed avente superficie catastale di mq. 2572, oltre la proprietà della fascia di rispetto compresa tra i lotti edificabili e la viabilità di proprietà' del Comune di Pisa, destinata alla manutenzione del nuovo canale di scolo;*

Premesso:

- *Che in particolare le aree di proprietà della Società Garden Yacht srl, sono destinate per quanto alla edificazione secondo il Piano Attuativo Navicelli – scheda n. 26.1 - alla costruzione di "fabbricati minori" denominato C6 all'interno del Piano stesso, meglio indicato con velatura di colore rosso nell'allegata planimetria* ***– all. 1 –*** *e che la rappresentazione catastale di dette aree e': Foglio di mappa 76 mappali 180, 188,197,206, come dal titolo di provenienza ai rogiti del Notaio Roberto ROMOLI di San Giuliano Terme del 21.07.2009 –* ***all. 2 -****;*

- *Che in particolare le aree di proprietà della Società Asia 2002 srl, sono destinate per quanto alla edificazione secondo il Piano Attuativo Navicelli – scheda n. 26.1 - alla costruzione di "fabbricati minori" denominato C6 all'interno del Piano stesso, meglio indicato con velatura di colore rosso nell'allegata planimetria –* ***all. 3*** *– e che la rappresentazione catastale di dette aree e': Foglio di mappa 76 mappali 181,189,198,207,218 come dal titolo di provenienza ai rogiti del Notaio Roberto ROMOLI di San Giuliano Terme del 21.07.2009 –* ***all. 4*** *-;*

- *Che in particolare le aree di proprietà della Società Aurelia Pisa srl, sono destinate per quanto alla edificazione secondo il Piano Attuativo Navicelli – scheda n. 26.1 - alla costruzione di "fabbricati minori" denominati C6 all'interno del Piano stesso, meglio indicato con velatura di colore rosso nell'allegata planimetria –* ***all. 5*** *– e che la rappresentazione catastale di dette aree e': Foglio di mappa 76 mappali 182,190,199,208,216,191,200,209 e 217 come dal titolo di provenienza ai rogiti del Notaio Roberto ROMOLI di San Giuliano Terme del 21.07.2009 –* ***all. 6*** *-;*

- *Che il progetto di variante del comparto ha avuto origine dalla richiesta di "grandi strutture di vendita" – IKEA - manifestatasi in prossimità di Pisa ed in particolare nel nodo stradale tra l'autostrada Livorno - Genova e la S.G.C. Firenze – Pisa - Livorno, dislocazione atta a consentire la mobilità delle persone e delle merci con ridotto impatto sulla viabilità locale;*

- *Che il PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE " del Parco Urbano di Porta a Mare e dell'Area per Insediamenti per la Cantieristica di Diporto ed Attività Complementari" fu introdotto dalla variante urbanistica approvata con Delibera C.C. n.55 del 20/07/1999 e dal Regolamento Urbanistico approvato con Delibera C.C. n.43 del 28/07/2001, e successivamente furono approvate due varianti con Delibera C.C. n.11 del 27/02/2003 (prima variante) e con Delibere di G.C. n.118 del 09/10/2006 e n. 147 del 21/11/2006 (seconda variante);*

- *Che il Piano Particolareggiato VIGENTE aveva individuato alcune Unità Minime di Intervento (UMI) le cui aree ricomprese avevano un'organicità strutturale e di destinazione d'uso definite dalla disciplina del Piano Particolareggiato stessa;*

- *Che la società Navicelli ha depositato nel 2011 la richiesta di variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, nonché al Piano Particolareggiato vigente "del Parco Urbano di Porta a Mare e dell'Area per Insediamenti per la Cantieristica di Diporto ed Attività Complementari", in cui ricadono gli appezzamenti di proprietà delle società da noi rappresentate;*

- *Che l'area Navicelli è stata inserita nella **UMI 4** confina con la UMI 2 (nuova darsena) e la UMI 3 (verde pubblico e nuovo Scolo di Pisa), misura complessivamente circa 460.000 mq ed è suddivisa nei due sub comparti 4A e 4B;*
- *Che la variante ha introdotto, oltre all'inserimento nella UMI 4A, della "grande strutture di vendita" – IKEA - anche altre modifiche sulla UMI 4B, che interessano altri fabbricati minori non ancora realizzati;*

- *Che con delibere di Giunta Comunale nn. 179 e 247, rispettivamente del 08.11.2011 e 29.12.2011, il Comune di Pisa ha deliberato l'approvazione dell'avvio del procedimento della variante parziale del Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare, per l'inserimento del Punto Vendita IKEA;*

- *Che ai sensi dell'art. 23 L.R.T. n. 40/2009 è stata convocata per il giorno 30 Gennaio 2012 alle ore 11.00 presso la Direzione Urbanistica del Comune di Pisa la Conferenza dei Servizi relativa all'acquisizione dei pareri necessari all'espletamento delle procedure di Valutazione Integrata (V.I.) e di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);*

- *Che con Avviso Pubblico, relativo al procedimento di Valutazione Integrata (ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 1/2005) nell'ambito della procedura di adozione di variante al Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e della scheda n. 26.1 con contestuale variante al Regolamento Urbanistico, finalizzata all'insediamento di un punto di vendita IKEA, il Direttore dell'Area Sviluppo del Territorio ha reso noto che l'Amministrazione Comunale ha avviato il processo di valutazione Integrata, in data 29.12.2011 e che ha dato termine della presentazione di suggerimenti e proposte entro il 20.01.2012;*

- *Che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 in data 16.02/2012 è stata adottata la variante parziale di distribuzione e destinazione del Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e contestuale variante al Regolamento Urbanistico ed in data 14.03.2012 è stata pubblicata sul BURT*

Considerato

- *Che il progetto originario di trasformazione del comparto ebbe origine dalla richiesta di insediamenti per la cantieristica da diporto;*

- *Che per l'area Navicelli, inserita nella UMI 4 a sua volta suddivisa nei due sub comparti 4A e 4B, la planimetria Generale del Piano Particolareggiato VIGENTE redatto dal Comune di Pisa, prevedeva le seguenti destinazioni:*

  C1 *Attività cantieristica (costruzione, manutenzione, trasformazione di imbarcazioni)*

  C6 *Attività complementari alla cantieristica, compresa la produzione di piccole imbarcazioni, esclusa attività di produzione meccanica,e comunque a bassa emissione acustica e produzione di rifiuti speciali;*

  NE *Attività produttive innovative (New economy) e servizi connessi;*
  S *Servizi complementari alle attività produttive e commerciali (bar, ristorante, mensa, infermeria, uffici, spazi espositivi, esercizi commerciali di vicinato, sala convegni, centri direzionali);*

  VA2 *Verde sportivo art. 28 vecchie NTA*

- *Che nel PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA – valutazione iniziale (ai sensi dell' art. 5 D.P.G.R. 09/02/2007 n.4/R) al paragrafo 3.3 relativamente alla variante per le UMI 4A e 4B proposta dalla Società Navicelli spa, che di seguito stralciata, leggiamo che:*
  "Appaiono piuttosto da riconsiderare ad oggi, alcuni dati di progetto ed alcune scelte progettuali che hanno visto modificare il loro peso nel corso del tempo trascorso, soprattutto stante la situazione economica generale che ha investito il nostro paese non risparmiando i settori produttivi connessi al lusso ed in particolare quello della nautica, costringendo alla chiusura ed al forte ridimensionamento molte delle imprese italiane e pisane del settore.
  A questo si aggiunge la volontà dell'Amministrazione Comunale che, in accordo con la Regione Toscana, ha candidato il territorio del Comune di Pisa, ad ospitare aziende commerciali (grandi strutture di vendita) che, nel recente passato, avevano manifestato interesse ad insediarsi in prossimità di importanti snodi stradali e comunque in aree costiere della Regione.
  Ci si riferisce esplicitamente alla GSV (nuovo punto vendita IKEA della costa toscana) che ben va ad inserirsi in un contesto quale quello della UMI 4 della SN 26.1, che già contiene le potenzialità edificatorie necessarie e, da un punto di vista urbanistico, anche le relative destinazioni d'uso.
  La Società Sviluppo Navicelli S.p.A. intende pertanto proporre un nuovo ed unitario intervento di riqualificazione e sviluppo dell'intero comparto urbanistico che recepisca ed aggiorni le attese espresse in precedenza, in maniera da regolare un nuovo assetto di Piano tale da integrare le funzioni già previste con le attività di cui alla presente Variante.
  Il nuovo assetto di piano consentirà di mantenere le opere di urbanizzazione ed infrastrutturali già realizzate e risulterà dotato di ampi spazi pubblici (aree libere, parcheggi ed aree a verde). La Variante propone di conseguire gli

obbiettivi sopra esposti mediante alcuni semplici adeguamenti che non incidono sulla struttura portante ed organizzatrice che regola l'assetto del comparto. [...]
La proposta di Variante al Piano, si può considerare, per gli aspetti su esposti, come una semplice riorganizzazione delle funzioni previste dal Piano vigente, continuando ad allinearsi, nella sostanza, agli intendimenti della Scheda Norma originaria a cui si ispira, superando altresì i limiti derivanti dalla nuova situazione contingente ed economica, a fronte di una migliore e più semplice organizzazione progettuale e di un più coerente recupero dell'area, che potrà diventare parte integrante e motore di sviluppo dell'intera comunità ."
Tra le modalità di intervento proposte:
"[...]
9) integrazione tra le funzioni previste nel comparto e quelle della grande distribuzione commerciale, per favorire lo sviluppo dell'intera comunità;
10) incremento dell'attrattività toscana (e pisana) verso investimenti esteri, favorendo il riutilizzo/recupero di volumetrie esistenti (talora post industriali/dismesse) o mediante varianti di previsioni urbanistiche in corso di attuazione, in luogo del consumo di nuovo suolo."

- *Che per quanto riguarda la SCHEDA NORMA n.26.1 per le aree di trasformazione soggette a piano attuativo la modifica sostanziale è riassumibile nel fatto che insieme all'insediamento di industrie cantieristiche e di attività ad esso complementari si prevedono anche "attività commerciali con grande superficie di vendita (GSV)"*

- *Che per quanto riguarda la VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO adottata in data 16/02/2012 nella premessa della Relazione tecnica di variante si legge che "la proposta di variante presentata dalla Società Navicelli S.p.A. in qualità di soggetto attuatore , riguarda esclusivamente la porzione meridionale dell'intero comparto, [e che] più precisamente vengono modificate le previsioni inerenti le Unità Minime di Intervento (UMI) n. 4A e 4B" e che nel capitolo proposta di variante al piano attuativo "la variante al piano attuativo interessa principalmente la UMI 4A, al fine di favorire la possibilità di realizzazione di una grande struttura di vendita, come detto, nuovo unico elemento distintivo rispetto a quanto già previsto per l'area in oggetto";*

- *Che le destinazioni D'uso consentite, ai sensi dell'art. 6 Bis delle N.T.A. della proposta di variante, negli edifici compresi nelle UMI 4A e 4B, sono le seguenti:*

C1 - *Cantieristica maggiore e minore;*
- ~~*Artigianato e industria di produzione di beni destinati alla cantieristica;*~~
- *Aree di stoccaggio.*

C6 - *Cantieristica minore;*
- *Attività complementari alla cantieristica, compresa la produzione di piccole imbarcazioni, escluse attività di produzione meccanica, e comunque a bassa emissione acustica e produzione rifiuti speciali;*

- *Artigianato e industria di beni vari;*
- *Attività produttive innovative (New economy).*

S1-S2-S3-S4

- *Attività di servizi innovativi (New economy);*
- *Servizi complementari alle attività produttive e commerciali (bar, ristorante, mensa, infermeria, uffici, spazi espositivi, esercizi commerciali di vicinato, sala convegni, centri direzionali);*
- *Attività ricettive.*

GSV - *Attività commerciali per grandi strutture di vendita, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e servizi di pertinenza nei limiti di superficie di vendita stabiliti dalle autorità regionali.*

- *Che la variante prevede che "tramite singoli progetti unitari che riguardino gli edifici interessati sia possibile permutare fra loro la destinazione d'uso degli edifici (C1/C6 e S1/S2/S3/S4/GSV) ed una diversa ripartizione delle volumetrie previste, senza comunque modificare le quantità massime ammissibili in termini di Superficie Coperta, altezza massima e Superficie Utile Lorda attese dal P.P. per il totale dell'intera UMI 4. Le destinazioni d'uso previste per ogni edificio potranno essere attivate solo ed esclusivamente previa realizzazione delle aree a standards di uso pubblico e delle aree per parcheggi pertinenziali e di relazione (art. 04.12.R.U.), in precedenza al rilascio del certificato di agibilità di ogni edificio, con verifica degli spazi necessari da condurre secondo lo schema [...] allegato" a pagina 6 delle N.T.A citate;*

- *Che, senza entrare nel dettaglio numerico, nella variante, con l'introduzione della GSV è stata diminuita la SUL edificabile complessiva della UMI "sacrificando " buona parte dei C6 per realizzare nuove aree a parcheggio indispensabili per la dislocazione nell'area di una grande superficie di vendita;*

- *Che, nello specifico, se confrontiamo lo stato vigente (tav. 5ter) con lo stato variato (tav. 5 quater) delle UMI 4A e 4B* ***– all. 7e 8 –****, lungo l'Aurelia gli edifici C6 sono diminuiti numericamente da 12 a 8 (con SUL massima di 2625 mq. ciascuno) per realizzare, al loro posto, un parcheggio ed un nuovo blocco servizi S3 di 9800 mq di SUL massima all'interno del quale, come si evince dallo stralcio di tabella sotto riportata, sarà possibile realizzare spazi suddivisi in 4600 mq. di commerciale/ricettivo e 5200 mq di direzionale e servizi;*

UMI 4B	n.	Lotto minimo mq	Sup. coperta max mq	Altezza max ml	SUL. max mq	SUL. totale max mq	SUL. max (bar, ristoranti, sp.espositivi,esercizi commerciali di vicinato, att. ricettive) mq	SUL. max (mensa, uffici, infermeria, sale convegni,centri direzionali,att. ricreative) mq
C6	**8**	**2000**	**1500**	**14**	**2625**	**21000**		
S3	**1**	**3800**	**2500**	**32**	**9800**	**9800**	**4600**	**5200**

Indici e definizioni come da regolamento urbanistico

- *Che per quanto riguarda le destinazioni d'uso dei fabbricati minori denominati C6 da quanto precedentemente visto al paragrafo PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO, la dizione "Artigianato e industria di beni vari" sembra di fatto inserire la possibilità di una destinazione d'uso artigianale ed industriale non propriamente collegata all'attività cantieristica, quindi di fatto "libera";*

- *Che dalla relazione di variante si evince che, al di là della suddivisione in "C" ed "S" sia possibile, all'interno dei parametri massimi stabiliti dal P.P. per la UMI 4 e previa realizzazione di standards e di aree a parcheggi pertinenziali e di relazione, non solo ì ripartire diversamente i volumi dei vari edifici, ma anche di permutare tra loro le destinazione d'uso previste nel piano.*

Tutto ciò premesso e considerato, i sottoscritti:

- *Sigg. Giovanni Ferretti e Riccardo Boris, nella loro qualità di Amministratori e Legali Rappresentanti delle società in epigrafe, in relazione a quanto esposto,*

Visto:

- *Che, con variante adottata in data 16.02.2012 ed in conformità alla Valutazione Integrata Iniziale precedentemente citata, le UMI 4A e 4B hanno perso l'originaria connotazione di "aree per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari" per diventare, di fatto, un polo con destinazione mista commerciale –artigianale più consono alla situazione economica del Paese;*

- *Che l'inserimento della grande struttura di vendita – IKEA - , aumenterà l'appetibilità commerciale dell'area, anche grazie al "miglioramento della viabilità nel tratto urbano della Via Aurelia da Sud a Nord e nel quartiere di Porta a mare"che il Comune di Pisa, ha intenzione di attuare;*

- *Che, a giudizio dei sottoscritti, l'ampiezza dei fabbricati maggiori, ovvero quelli già realizzati alla data odierna, sono sufficienti ad accogliere lo sviluppo nautico, almeno per i prossimi dieci anni e che il "congelamento" della destinazione nautica anche alle strutture minori, non apporterebbe lo sperato sviluppo del "polo";*

  Che a giudizio dei sottoscritti, per migliorare il livello di accoglienza del nuovo polo commerciale, oggetto di variante, i fabbricati minori destinati a servizi (S1-S2-S3-S4), potrebbero non risultare sufficienti, non solo in relazione all'ampiezza delle superfici edificabili totali, ma anche in relazione alla destinazione dell'intera area;

- *Che l'incremento delle superfici di fabbricati senza la limitazione della destinazione nautica migliorerà lo sviluppo dell'area stessa, in relazione al nuovo indirizzo che si vuole attuare con la variante in oggetto;*

- *Che sebbene esista la richiesta di dette aree da parte di imprenditori locali e non, è difficile raggiungere un accordo, proprio per la mancanza di compatibilità tra la domanda e la destinazione d'uso dei fabbricati;*

- *Che, quindi, a giudizio dei sottoscritti, per rendere più efficace il valore della variante, in relazione al miglioramento della qualità dell'offerta turistica e commerciale ed anche al rapporto tra azione pubblica ed esigenze delle imprese turistiche e commerciali e' necessario "allargare" la destinazione d'uso dei fabbricati minori all'interno del Piano Particolareggiato;*

- *Che, come si evince da quanto detto e dalla sovrapposizione del Piano Particolareggiato approvato e di variante* – ***all. 9*** *-, con la richiesta dalla società Navicelli spa, oltre ad introdurre la modifica principale della Grande Struttura di Vendita nell'UMI 4A, si sono apportate, anche nell'UMI 4B, modifiche alla destinazione d'uso di taluni corpi di fabbrica minori con originaria destinazione C6, posti in affaccio alla S.S. Aurelia;*

Per i motivi suddetti
CHIEDONO:

l'introduzione nella Variante al Piano Particolareggiato di una normativa che confermi la destinazione d'uso dei fabbricati minori denominati "C6" alla destinazione artigianale "libera" e che consenta di ampliare la destinazione d'uso degli stessi a commerciale/direzionale.

E più precisamente:

1. *La variazione dei "fabbricati minori" denominati C6 ad una destinazione d'uso di* ***artigianale "libero"*** *senza l'obbligo della destinazione finale correlata all'attività del diporto nautico e/o dello sviluppo a ciò consequenziale;*

2. *Che almeno il* ***15% della SUL massima*** *che attiene a ciascun fabbricato minore denominato C6 (e che corrisponde a circa 400 mq.) possa essere destinata a "bar, ristoranti, esercizi commerciali di vicinato o uffici", ovviamente previa verifica e realizzazione dei necessari parcheggi pertinenziali e di relazione che saranno ricavati tutti all'interno del lotto di pertinenza.*

La destinazione plurima, potrà a detta dei sottoscritti:

a. *migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo. Gli strumenti della pianificazione territoriale, così modificati, garantiranno la presenza di alcune e contigue attività commerciali di vicinato, che*

costituiranno un centro commerciale naturale, oltre alla Grande Superficie di Vendita, qual'e' appunto l'IKEA;

b. *portare ad un riordino complessivo della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci ed a una razionalizzazione degli accessi alle singole aree e comparti allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale al servizio agli insediamenti stessi;*

c. *valorizzare comunque la darsena pisana e tutelare l'efficienza funzionale del canale dei Navicelli, già ampiamente soddisfatta con la creazione dei nuovi fabbricati maggiori;*

d. *completare comunque e rafforzare le aree produttive di valenza comprensoriale, sovracomunale e delle aree produttive specialistiche ed in particolare: -area produttiva del nodo di Pontedera; -area produttiva tra Pisa e Cascina in località Ospedaletto; -area cantieristica e per le nuove tecnologie del Canale dei Navicelli; -aree produttive del Distretto del Cuoio;*

e. *creare un effettivo collegamento con l'attività commerciale del centro storico pisano ed allargare con un adeguato collegamento viario (già inserito nei programmi) la produttività del polo stesso.*

Infine, sempre a detta dei sottoscritti, conformemente all'accezione commerciale-artigianale dell'area, introdotta dalla variante, con tale prospettiva si potrà auspicare una ripresa dell'edificazione e della ricostruzione dell'economia del Territorio Pisano.

Nella speranza che ciò che abbiamo richiesto possa essere accolto, ringraziamo sin d'ora l'Amministrazione Comunale, che vorrà prendere in considerazione l'iniziativa proposta.

Con osservanza.
Pisa li. 27.04.2012

Dott. Giovanni FERRETTI

ASIA 2002 s.r.l.
Piazza Attias, 18
57125 LIVORNO
C.F. 01410970493

Dott. Riccardo BORIS

PEC : prot. 17453 del 27/4/2012

OSSERVAZIONE

STUDIO TECNICO
Servizi per l'ingegneria civile
Ing. Matteo Carati

OSSERVAZIONE N. 7

OGGETTO: *L.R. N. 1 DEL 03.01.2005 ART. 15 E SUCCESSIVI- PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO URBANO DI PORTA A MARE E DELLA SCHEDA-NORMA 26.1-VARIANTE PARZIALE DI DISTRIBUZIONE E DESTINAZIONE E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO. DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 4 del 16/02/2012 Osservazioni Consorzio "i Navicelli" s.c.a.r.l. patrocinio CNA*

Il Consorzio "i Navicelli" s.c.a.r.l. è proprietario di un ambito destinato alla cantieristica, ubicato in Pisa, via della Darsena, identificato nelle Norme del Vigente Regolamento Urbanistico nel Parco Urbano di Porta a Mare come UMI 1 .

A seguito di convenzione urbanistica con il Comune di Pisa con atto dell'8 marzo 2005, ai rogiti del dottor Roberto Romoli, notaio in San Giuliano Terme ed iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pisa, Rep. 21.560, Racc. 2.096ed il "CONSORZIO I NAVICELLI , con sede in San Giuliano Terme, via Carducci 39, ha realizzato le opere previste nella "CONVENZIONE PER AL REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO DI ONERI CONCESSORI" per l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

Alla data odierna il Consorzio "i Navicelli" s.c.a.r.l. ha concluso e collaudato i lavori relativi all'insediamento per la cantieristica da diporto e attività complementari UMI 1 – Opere di Urbanizzazione primaria come da certificato redatto da funzionari del Comune di Pisa in data 4 ottobre 2011.

All'interno del lotto sono presenti le seguenti consistenze edilizie:

- 1 edificio di dimensioni 50x140 m e altezza netta interna 15m, costituito da 3 unità immobiliari di superficie coperta complessiva pari a 7000 m²;
- 1 edificio di dimensioni 50x140 m e altezza netta interna 15m, costituito da 6 unità immobiliari di superficie coperta complessiva pari a 7000 m²;
- 1 edificio costituito da due blocchi il primo di dimensioni 40x60 m, il secondo di dimensioni 50x96 m e altezza netta interna 15m, costituito complessivamente da 3 unità immobiliari di superficie coperta complessiva pari a 7200 m²;
- piazzale di stoccaggio condominiale di circa 7200 m²;

oltre a servizi comuni quali area di lavaggio, parcheggi e altri accessori, si allega elaborato grafico per maggior dettaglio.

STUDIO TECNICO
Ing. Matteo Carati
56012 Calcinaia (PI) – 72 via di Mezzo
Tel. 0587/420459 - email: matteo.carati@gmail.com

Quanto sopra premesso si fa presente che:

- i suddetti fabbricati sono completati ma ancora non agibili poiché non è stato possibile al Consorzio definire gli assegnatari finali e quindi procedere all'esecuzione delle opere edili di finitura e completamento che ne consentano l'agibilità; inoltre non risultano oggi completate le procedure di presa in carico delle opere pubbliche e rilascio delle relative fidejussioni a garanzia delle opere di urbanizzazione;
- che ad oggi le aree non sono collegate alle vie d'acqua a servizio del lotto, poiché non risultano completate le operazioni di dragaggio del tratto corrispondente del canale, né risulta direttamente accessibile uno scivolo o altre opere idonee al varo alaggio di scafi di grandi dimensioni;
- che le difficoltà del settore della cantieristica da diporto, della nautica delle attività, non consente ancora l'utilizzo dei fabbricati secondo le indicazioni vigenti, ma si ravvisa l'urgenza di completare la compagine di investitori allargandone la potenziale platea con un ventaglio più ampio di possibilità insediative e grazie all'auspicabile realizzazione delle opere pubbliche complementari preannunciate.

OSSERVAZIONI IN MERITO ALLE DESTINAZIONI D'USO

In base alle precedenti considerazioni, si ritiene che una maggiore flessibilità delle destinazioni d'uso consentite sia l'unica strada per il raggiungimento dell'obbiettivo di completamento degli insediamenti produttivi all'interno del lotto, che altrimenti allo stato attuale si ritiene non possa essere raggiunto.

L'attuale crisi economica e in particolare le variate condizioni di mercato che interessano tutto il comparto della cantieristica da diporto implicano una variata richiesta rispetto a quanto concepito in sede di redazione delle attuali norme.

Per quanto sopra il Consorzio, in seguito ad Assemblea Consortile, ha incaricato il sottoscritto di richiedere, a completamento e integrazione di quanto all'oggetto, la possibilità di consentire all'interno del lotto le destinazioni d'uso di seguito esplicate.

Le richieste del consorzio, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici, sono tese ad ottenere le seguenti destinazioni, con riferimento alle norme vigenti:

- C1 Attività cantieristica (costruzione, manutenzione e trasformazione di imbarcazioni);
- C2 Attività cantieristica e complementare (costruzione, manutenzione e trasformazione di imbarcazioni; rimessaggio di imbarcazioni; produzione, esposizione e

commercio di parti e componenti per la nautica), non sono ammesse attività commerciali autonome e disgiunte dalla produzione;

- **C3** Attività cantieristica e complementare (costruzione, manutenzione e trasformazione di imbarcazioni; rimessaggio di imbarcazioni; produzione, esposizione e commercio di parti e componenti per la nautica), non sono ammesse attività commerciali autonome e disgiunte dalla produzione;
- **C4** Attività cantieristica (costruzione, manutenzione e trasformazione di imbarcazioni);
- **C5** Attività cantieristica (costruzione, manutenzione e trasformazione di imbarcazioni);
- **C6** Attività complementari della cantieristica, comprese la produzione di piccole imbarcazioni, escluse attività di produzione meccanica, e comunque a bassa emissione acustica e produzione di rifiuti speciali;
- **C7** Attività cantieristica e complementare (costruzione, manutenzione e trasformazione di imbarcazioni; rimessaggio di imbarcazioni; produzione, esposizione e commercio di parti e componenti per la nautica), non sono ammesse attività commerciali autonome e disgiunte dalla produzione;
- **NE** Attività produttive innovative (new economy) e servizi connessi;
- **S** Servizi complementari alle attività produttive e commerciali (bar, ristorante, mensa, infermeria, uffici, spazi espositivi, esercizi commerciali di vicinato, sala convegni, centri direzionali);
- T Magazzini ed uffici trasportatori, attività NE (attività produttive innovative e servizi connessi), attività di tipo S (Servizi complementari alle attività produttive e commerciali) con reperimento delle superfici a standard all'interno del comparto, senza incremento della sua utile massima prevista.

Oltre a quanto sopra, si ritiene che le attività artigianali e industriali siano compatibili con gli le attitudini dell'area e quindi si chiede che l'attività artigianale/ industriale sia consentita a prescindere dalla sua compatibilità con la cantieristica da diporto.
Per quanto riguarda l'eventuale reperimento degli standard urbanistici, determinati da un eventuale destinazione d'uso commerciale, il Consorzio è fin da adesso disponibile a destinare aree e vincolare private per parcheggi ad uso pubblico.

CONCLUSIONI

In base a quanto previsto dalla "VARIANTE PARZIALE DI DISTRIBUZIONE E DESTINAZIONE E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO. DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 4 del 16/02/2012" e vista le analogie con l'area in oggetto della presente, si osserva che una modifica inerente le destinazioni d'uso previste contribuirebbe ad una maggiore rispondenza delle esigenze di sviluppo del territorio dell'area con le conseguenti ricadute economiche e occupazionali.

Nel dettaglio la proposta da noi elaborata comporterebbe l'adozione sull'area delle seguenti destinazioni d'uso:

- ***Attività cantieristica e complementare (costruzione, manutenzione e trasformazione di imbarcazioni; rimessaggio di imbarcazioni, produzione, esposizione e commercio di parti e componenti per la nautica). Sono ammesse attività commerciali autonome e disgiunte dalla produzione;***
- ***Attività cantieristica (costruzione, manutenzione e trasformazione di imbarcazioni);***
- ***Attività cantieristica e complementare (costruzione, manutenzione e trasformazione di imbarcazioni; rimessaggio di imbarcazioni; produzione, esposizione e commercio di parti e componenti per la nautica), Sono ammesse attività commerciali autonome e disgiunte dalla produzione;***
- ***Artigianato;***
- ***Attività produttive e industriali;***
- ***Logistica;***
- ***Attività commerciale di vicinato e medie strutture di vendita, eventualmente collegate ad attività presenti nel comparto;***
- ***Attività commerciale all'ingrosso collegate ad attività presenti nel comparto.***

Rimaniamo a disposizione per chiarimenti.

- Studio Tecnico Ing. Matteo Caroti,
  Via di Mezzo 72, 56012, Calcinaia (PI),
  Tel e Fax 0587 420969,
  E mail matteo.caroti@gmail.com,
  cel. 3470093004Ing. Matteo Caroti tel. 347.0093004
-
- Confederazione Nazionale dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa
  Direttore Dott. Rolando PAMPALONI
  PISA – Sede Provinciale
  Via G. Carducci, 39 – Loc. La Fontina
  S. Giuliano Terme
  Tel. 050/876111 - Fax 050/876599
  cnapisa@cnapisa.it

Allegati:

A. inquadramento;
B. planimetria di dettaglio;

IL TECNICO

Ing. Matteo Caroti

Ing. MATTEO CAROTI
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA
N° 2278 Sezione A
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE
INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE

DN 18 OSSERVAZIONE N. 8

Comune di Pisa
Ufficio Relazioni Pubblico
Nr.0017276 Data 27/04/2012
Tit. 0000 Arrivo

Al Sig. Sindaco del Comune di Pisa

Oggetto: " L.R. N° 1 del 03.01.2005 – art.15 e successivi - PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO URBANO DI PORTA A MARE E DELLA SCHEDA NORMA 26.1 – VARIANTE PARZIALE DI DISTRIBUZIONE E DESTINAZIONE E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO"

Deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 16.02.2012

OSSERVAZIONE

Il sottoscritto **Dott. Donato Masciandaro**, nato a Matera il 16/03/1970 C.F. MSC DNT 70C16 F052H nella qualità di Amministratore Unico della Società **Sviluppo Navicelli S.p.A.**, con sede in Pisa, piazza Carrara n° 10, P. IVA n° 01764670509;

VISTA

-la **Deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 16.02.2012** ed i relativi allegati, avente per oggetto:

"L.R. N° 1 del 03.01.2005 – art.15 e successivi -PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO URBANO DI PORTA A MARE E DELLA SCHEDA NORMA 26.1 – VARIANTE PARZIALE DI DISTRIBUZIONE E DESTINAZIONE E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO";

Comune di Pisa
Direzione Urbanistica
27 APR. 2012

PRESENTA

la seguente osservazione:

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 6 Bis
Destinazioni d'uso degli edifici compresi nelle UMI 4a e 4b.

Inserire come 7° comma:

E' comunque possibile reperire le superfici a parcheggio pertinenziale e/o di relazione sia all'interno del lotto, che in altre aree adiacenti ed anche mediante monetizzazione al Comune di Pisa.

Inserire come 10° comma:

Le indicazioni di Piano Attuativo relativo le UMI 4a, UMI 4a/bis e 4b espresse attraverso la simbologia adottata nelle tavole grafiche, nelle norme di comparto e riportate nelle rispettive legende, sono da ritenere vincolanti per quanto riguarda:
a) perimetrazione delle UMI 4a, UMI 4a/bis e 4b;
b) destinazioni d'uso come definite consentite dalle presenti norme;
c) quantificazione complessiva degli interventi per ciascuna UMI;
d) quantificazione delle aree a standard ad uso pubblico e a parcheggio da reperire come minime necessarie per l'attivazione delle funzioni previste.

Inserire come 11° comma:

Non costituiscono pertanto Variante al Piano Attuativo le modifiche conseguenti la progettazione di assetto delle UMI ove questa non modifichi quanto definito in precedenza come indicazione vincolante.

Sostituire la seguente specifica:

S 1 – S2 – S3 – S4
-Attività di servizi innovative (new economy);
-Servizi complementari alle attività produttive e commerciali (bar, ristorante, mensa, infermeria, uffici, spazi espositivi, esercizi commerciali di vicinato, sala convegni, centri direzionali);
-Attività ricettive;

con :

S 1 – S2 – S3 – S4

-Attività di servizi innovative (new economy);

-Servizi complementari alle attività produttive;

-Attività commerciali e direzionali;

-Attività ricettive;

Art. 7 bis

Indici urbanistici per gli edifici compresi nelle UMI 4a e 4b

Inserire come 6° comma:

Per gli edifici S1, S2, S3, S4 sarà possibile una diversa ripartizione d'uso della SUL max prevista previa verifica degli eventuali maggiori spazi a parcheggio pertinenziale e di relazione necessari.

Inserire come 7° comma:

Per gli edifici compresi nelle UMI 4a e 4b è consentita la realizzazione di piani interrati o semi-interrati da adibire a spazi a parcheggio, vani tecnici e locali accessori.

Sostituire la seguente specifica:

- bar, ristoranti, spazi espositivi, esercizi commerciali di vicinato, attività ricettive

con :

- *attività commerciali, attività ricettive;*

Sostituire la seguente specifica:

mensa, infermeria, uffici,sale convegni, centri direzionali,attività ricreative

con :

attività di servizi innovative (new economy) e ricreative, servizi complementari alle attività produttive, attività direzionali;

Il sottoscritto fa presente che le modifiche che si chiede di introdurre riguardano essenzialmente alcune precisazioni e specifiche le quali:

-potranno garantire una migliore qualità degli spazi esterni (quali le aree pertinenziali e a parcheggio) e del complessivo assetto delle Unità Minime di Intervento;

-non determinano aumento di Superficie Utile Lorda (SUL);

-non comportano la realizzazione di maggiori spazi a

standard ex D.M. N° 1444/1968, rispetto a quanto previsto in fase di adozione della proposta di Variante al Piano Attuativo.

Per quanto riguarda la determinazione delle destinazioni d'uso consentite, le successive specifiche introdotte risultano senza dubbio più attinenti ed in linea sia con la classificazione del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa che con le nuove norme in materia di liberalizzazione delle attività economiche.

Con osservanza

Pisa, lì 7 aprile 2012

Dott. Donato Masciandaro
Amministratore Unico

SVILUPPO NAVICELLI S.p.A.
P.za Carrara, 10
56126 PISA

OSSERVAZIONE N. 9

REGIONE TOSCANA

Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE DELLE POLITICHE TERRITORIALI, AMBIENTALI E PER LA MOBILITA'

Area di Coordinamento Pianificazione Territoriale e Paesaggio

Settore Pianificazione del Territorio

Firenze 04/05/2012

MODULO TRASMISSIONE FAX

Al Responsabile del Procedimento del Comune di Pisa (PI)
Arch. Gabriele Berti

Fax n. 0.050.910.456

Da: Arch. Stefania Remia responsabile della P.O.

Tel. 055 / 43.83.994 fax 055 / 43.83.116

Oggetto: **Comune di Pisa (Pi) – D.C.C. N. 4 del 16/02/2012 - Adozione Variante parziale di distribuzione e destinazione al Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico (scheda norma 26.1 e art.04.9).**

In allegato si anticipa copia dei contributi in oggetto. Segue originale.

Cordiali saluti.

TOT. PAG.

7

COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica
Prot. n. 18184
Data 4-5-2012

GB

Solari
Biondi
De Luca

REGIONE
TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale delle politiche territoriali, ambientali e per la mobilità

Settore Sperimentazione e pianificazione territoriale

Prot. n. A.00/GRT/127293/N.60.30
da citare nella risposta

Data 04/05/2012

Oggetto: **Comune di Pisa D.C.C. n. 4 del 16.02.2012 - Adozione di Variante parziale di distribuzione e destinazione al Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e contestuale Variante al R.U. (scheda norma 26.1 e art.04.9)**

Al Responsabile del procedimento
del Comune di PISA
arch. Gabriele Berti

e p.c. Al Responsabile del Dipartimento
per lo Sviluppo Locale della
Provincia di PISA - 56125
arch. Dario Franchini

Si trasmettono i contributi dei seguenti Settori regionali ai fini degli approfondimenti ed adeguamenti della Variante in oggetto:

- Settore Viabilità di Interesse Regionale;
- Settore Disciplina politiche ed incentivi del commercio ed attività terziarie;
- Settore Rifiuti e bonifiche dei Siti inquinati;

Con l'occasione, in riferimento alle modifiche apportate dalla Variante all'art. 04.9 delle NTA del RU (disciplina generale dei Piani Attuativi), si rileva che esse comportano un generalizzato ampliamento degli interventi ammissibili in tutte le aree interessate da pianificazione attuativa prima dell'entrata in vigore dei piani stessi, mentre, secondo quanto risulta dagli atti comunali di adozione, tali modifiche si rendono necessarie per consentire il trasferimento dell'attività di trattamento inerti presente nella UMI 4a su altra area sottoposta a P.A. non ancora adottato (scheda norma 36.2). Pertanto si ritiene opportuno che l'A.C. valuti l'eventualità di apportare specifiche modifiche alla sola scheda norma interessata dal trasferimento della specifica attività presente nella UMI 4a , piuttosto che alla norma generale che potrebbe interessare tutti i piani attuativi previsti dal R.U., priva delle adeguate valutazioni degli effetti urbanistici, paesaggistici ed ambientali degli interventi nel loro insieme sul territorio comunale.

Il Settore Pianificazione del Territorio è a disposizione per gli ulteriori eventuali approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione tra le strutture tecniche prevista dal sopracitato art. 27 della L.R. 1/05.

Cordiali Saluti

V. Il Responsabile della P.O.
(arch. Stefania Remia)

Il Responsabile del procedimento regionale
(arch. Massimo Del Bono)

50127 Firenze, Via di Novoli 26
☎ 055/438 2111
http://www.regione.toscana.it

REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale delle Politiche Territoriali ed Ambientali

AREA DI COORDINAMENTO TRASPORTI E LOGISTICA

SETTORE VIABILITA' DI INTERESSE REGIONALE

Prot. n. 25Segr.
da citare nella risposta

Firenze, lì 03/05/2012

Oggetto: **Comune di Pisa D.C.C. n°4 del 16.02.2012 di adozione del piano particolareggiato del Parco urbano di Porta a Mare e di variante parziale di distribuzione e destinazione della scheda - norma 26 del R.U.**

Al Settore
SPERIMENTAZIONE E APPORTI COLLABORATIVI PER GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DELLE PROVINCE E DEI COMUNI
c.att. Arch. Stefania Remia
c.att. Arch. Massimo Del Bono

p.c. Area di Coordinamento
INFRASTRUTTURE E MOBILITA'
c.att. Ing. Enrico Becattini

Settore Grandi Infrastrutture
c.att. Arch. Stefano Agati

Preso atto della documentazione acuisita agli atti d'ufficio ed in particolare:
- Relazione Tecnica (ALLEGATO 1);
- Talole n°6;
- Allegato 21;
- Studio viabilistico settembre 2011 redatto da TRM engineering per IKEA
- Studio degli effetti indotti dal nuovo punto vendita IKEA nel sistema della viabilità urbana a cura di PISAMO

In relazione ai riflessi sulle strade regionali, si evidenzia quanto segue:
- La SGC FIPILI è strettamente interessata dalle localizzazioni di cui alla variante in oggetto, con particolare riflesso al traffico da e per le nuove localizzazioni, in particolare generato dalla previsione della nuova struttura di vendita IKEA. La strada è provvisoriamente classificata come extraurbana secondaria ed è gestita, a seguito di convenzione con le altre Province e la Regione dalla Provincia di Firenze. E' quindi necessario acquisire il parere anche dell'Ente gestore.

- E' previsto per la SGC FIPILI un possibile adeguamento a sezione autostradale dal PRS 2011-2015 da valutarsi a seguito di apposito studio di fattibilità.

50127 Firenze via R. Bardazzi, 19
Marco.ierpi@regione.toscana.it
Tel 055/4384322 Fax 055/4384366

- Nel corso dei procedimenti di approvazione del People Mover e della sistemazione dei piazzali antistanti l'aereoporto di Pisa, la Regione ha espresso la necessità di salvaguardare le attuali funzionalità dello svincolo SGC FIPILI per l'aereoporto, in particolare per la rampa lato nord che immette al piazzare i veicoli provenienti da est.

- Dalla lettura della documentazione sopra richiamata, risulta che la SGC FIPILI possa essere interessata sia dallo svincolo dell'Aeroporto di Pisa che dal successivo in direzione mare, per altro più vicino alla predetta localizzazione. Dalle analisi di traffico non risulta una specifica verifica relativa alla compatibilità dei flussi di traffico previsti che garantisca dalla possibilità di rigurgito sulle rambe degli svincoli o all'interno della sede viaria dell'infrastruttura regionale.

- Relativamente al Piano di riassetto della viabilità citato nella Relazione Tecnica è indicato anche l'intervento denominato "*Adeguamento corsia di accelerazione uscita SGC FIPILI per livorno*" non si evincono elementi necessari per una valutazione di merito in questa fase di pianificazione, che comunque resta di competenza dell'Ente gestore.

E' quindi pertanto percorribile un'ipotesi di viabilità di accesso al nuovo insediamento IKEA che minimizzi il contributo dello svincolo per l'Aeroporto, che comunque dovrà essere verificato in virtù degli incrementi di traffico comunque prevedibili. Per il raggiungimento di tale finalità, nell'ambito della viabilità di accesso all'insediamento IKEA, sarebbe opportuno indicare con specifici segnali, preliminari allo svincolo con la SS1 Aurelia, l'uscita dalla SGC FIPILI privilegiata. E' opportuno infine che la stessa viabilità di adduzione al nuovo insediamento IKEA non dovrà interessare gli accessi all'area aereoportuale.

In ogni caso dovranno, nell'ambito degli sviluppi progettuali, essere verificati ed eliminati gli eventuali fenomeni di rigurgito del traffico sulle rampe dei due svincoli della SGC FIPILI interessati.

Distinti saluti

Arch.Riccardo Vigni
Geom. P.Ribezzo

Il Dirigente
Ing. Marco Ierpi

50127 Firenze via R. Bardazzi, 19
Marco.ierpi@regione.toscana.it
Tel 055/4384322 Fax 055/4384366

REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
Politiche Territoriali, Ambientali e per la Mobilità

SETTORE Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati
Via di Novoli, 26 - 50127 Firenze
Fax 055/4383389

Prot. n. N° (in bianco)
da citare nella risposta

Data 20/4/2012

Allegati

Risposta al foglio del n.

Oggetto: L.R. 1/2005. Comune di Pisa D.C.C. 4/2012 di adozione del P.P. del Parco Urbano di Porta a Mare e di Variante parziale di distribuzione e destinazione della scheda norma 26.1 del R.U. Contributo di settore.

A: -REGIONE TOSCANA-SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO-SEDE

E, P.C.:
COORDINATORE DI AREA GIUNTA REGIONALE
AREA DI COORDINAMENTO AMBIENTE, ENERGIA E CAMBIAMENTI CLIMATICI-SEDE

Facendo seguito alla Vostra richiesta A00-GRT 879521/N.60.30 del 27/3/2012 in relazione all'oggetto, per quanto risulta dalla documentazione esaminata, si fornisce il seguente contributo.

Premesso che la proposta di variante presentata dalla Società Navicelli S.p.A in qualità di soggetto attuatore del piano attuativo riguarda esclusivamente la porzione meridionale dell'intero comparto, più precisamente vengono modificate le previsioni inerenti le Unità Minime di Intervento (UMI) n° 4A e 4B raccordandole a quelle delle adiacenti UMI 2 e 3.
La destinazione d'uso degli edifici è in linea con quanto già previsto dal Piano in vigore, con la sola eccezione dell'introduzione della tipologia a "grande superficie di vendita" per le attività commerciali: è infatti in previsione l'apertura di un punto vendita IKEA.

Si ricorda, per quanto attiene alla pianificazione di settore, che il Comune di Pisa rientra nell'Ambito Territoriale Ottimale per la gestione dei rifiuti urbani e assimilati "ATO Toscana Costa" (comprendente le Province di Pisa; Livorno; Lucca; Massa-Carrara). Gli atti di pianificazione di settore vigenti sono:
-il Piano provinciale della Provincia di Pisa (ex ATO n. 3), approvato con Deliberazione C. P. n. 36 del 25/2/2000 e pubblicato sul supplemento al BURT n. 37 del 13/9/2000;
-il Piano Straordinario per i primi affidamenti del servizio dell'ATO Toscana Costa di cui alla L.R. 61/2007, il cui avviso di pubblicazione è avvenuto sul BURT del 17/6/2009 (successivamente aggiornato da ATO Toscana Costa con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 7 del 16/12/2011).
Risulta in corso l'iter per l'approvazione del nuovo Piano Interprovinciale di gestione dei rifiuti dell'ATO Toscana Costa da parte delle amministrazioni provinciali competenti.

In via generale si ritiene inoltre opportuno ricordare che:
- ai sensi dell'art. 4 comma 8 della L.R. 25/1998: "Nell'ambito degli atti di pianificazione dei comuni, ai sensi delle disposizioni specificamente previste dalla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), devono essere indicate le aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla quantità dei rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti";
- l'art. 4 comma 7 della L.R. 25/1998 dispone che nei capitolati per appalti pubblici di opere, di forniture e di servizi siano inserite specifiche condizioni per favorire l'uso di materiali recuperabili;
- ai sensi dell'art. 4 comma 6 della L.R. 25/1998, in previsione, "ai fini del rilascio dell'autorizzazione prevista dalla legislazione vigente per le medie e le grandi strutture di vendita, è richiesta la presentazione del bilancio dei rifiuti prodotti e autosmaltiti da parte delle strutture da insediare. Il bilancio è elemento indispensabile al fine della valutazione del raggiungimento degli standard minimi stabiliti dal piano regionale dei rifiuti (...)".

Distinti Saluti

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
"Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati"
Dott.ssa Renata Laura Caselli

.IC2012/Urbanistica_PP Porta a Mare.doc

Firenze, Via di Novoli 26
Tel. 055/4382111
http://www.regione.toscana.it

REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione generale
"Competitività del sistema regionale e sviluppo delle competenze"
Settore "Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie"

Prot. N. *da citare nella risposta* A00-GET/125127/I-50.10 **Data** 3-5-2012

Allegati **Risposta al foglio del** **n.**

Oggetto: Contributo di competenza nel procedimento di adozione del Piano particolareggiato del Parco Urbano di Porta a mare e della scheda-norma 26.1. Variante parziale di distribuzione e destinazione e contestuale variante al R.U. del Comune di Pisa.

Alla Responsabile
del Settore
Pianificazione del Territorio
Arch. Maria Clelia Mele

SEDE

In relazione al procedimento in oggetto, si fa presente quanto segue.

La competenza di questo Settore incide per le parti della Variante relative alle Unità Minime di Intervento (UMI) 4A e 4B.

Dai documenti allegati ed in particolare dalla "Valutazione Iniziale" (novembre 2011) risulta che la proposta di Variante interviene a ridurre significativamente, nel complesso, la Superficie Utile Lorda di nuova costruzione fabbricabile, che scenderebbe dai mq 157.640 autorizzabili ai sensi delle norme di piano in vigore ai mq 131.000 previsti dalla normativa di Variante. Per una parte di tale SUL viene introdotta una nuova destinazione d'uso specifica per grandi strutture di vendita.

Rispetto a tale previsione, si ritiene che la valutazione di coerenza della proposta di Variante, effettuata in relazione a piani e programmi (Allegato 2_3 della documentazione istruttoria), debba essere estesa anche al Regolamento regionale attuativo della L.R. 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazioni di alimenti e bevande, vendita della stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), approvato con D.P.G.R. 1 aprile 2009, n. 15/R.

In particolare, si sottolinea il contenuto dell'art. 12, comma 1, lett. a) di tale regolamento, il quale stabilisce che le grandi strutture di vendita di tipologia A non possono superare i 15.000 mq di superficie di vendita.

Nel documento recante "Ipotesi di utilizzazione della SUL", in relazione all'edificio denominato GSV, risultano mq 19.500 di "SUL commerciale" e mq 1.200 di "SUL attività connesse"; nella stessa tavola, la "superficie aree a parcheggio di relazione", viene dimensionata in mq 40.800, così illustrandone il metodo di calcolo: "2mq X SUL commerciale GSV + 1,5 mq SUL attività connesse".

Da quanto riportato emerge l'esigenza di effettuare un approfondimento relativamente al dimensionamento della superficie di vendita ed alla misurazione degli spazi destinati a parcheggi, che sembrerebbero essere stati commisurati alla SUL invece che alla superficie di vendita (come invece previsto dall'art. 30, comma 1, del D.P.G.R. 15/R/2009). Qualora, al contrario, le superfici indicate non fossero da

50127 Firenze, Via di Novoli 26
Segreteria Settore:
Tel. 055/4385076 – Fax: 055/4385981

considerare SUL, ma superficie di vendita, risulterebbe non rispettato il limite dimensionale massimo di cui all'art. 12, comma 1, lett. a) del citato D.P.G.R. 15/R/2009.

Sembra necessario, inoltre, effettuare un approfondimento rispetto alle previsioni relative agli edifici denominati, rispettivamente, S1 (mq 6.800 di SUL commerciale), S2 (mq 3.600 di SUL commerciale), S3 (mq 4.600 di SUL commerciale) e S4 (mq 1.500 di SUL commerciale). Per tutti questi edifici, le superfici delle aree destinate a parcheggi di relazione sono state calcolate secondo gli standard previsti per gli esercizi di vicinato (ai sensi dell'art. 28, comma 1, del D.P.G.R. 15/R/2009), il che non sembra coerente col dimensionamento complessivo delle superfici riportate nelle tavole (si ricorda che nel Comune di Pisa gli esercizi di vicinato possono raggiungere una dimensione massima di mq 250 di superficie di vendita) e col fatto che la previsione citata definisca tali insediamenti come "edificio", facendo pensare ad un insediamento unico piuttosto che a singoli esercizi di vicinato.

A tale proposito, si suggerisce una verifica rispetto all'art. 15, comma 1, lett. g) della L.R. 28/2005 ed alla nozione di "centro commerciale", costituito da un insieme di più esercizi commerciali che presentino determinate caratteristiche, in quanto facilmente un insieme di più esercizi di vicinato potrebbe configurarsi come tale.

Rimanendo a disposizione per eventuali approfondimenti, si inviano cordiali saluti.

SP

Il Responsabile del Settore
Arch. Paolo Bongini

OSSERVAZIONE N° 01 – Luciano Poli - Amministratore Unico della Soc. La Pila srl
Prot. n. 15824 del 18.04.2012

Sintesi della Osservazione
Chi osserva pone le seguenti premesse:
L'art. 7 bis delle norme del piano attuativo in variante indica, per i fabbricati contrassegnati con la sigla C6, la superficie utile lorda ammessa di mq. 2.625 per un totale di mq. 21.000;
Il lotto di terreno di proprietà della Soc. Pila srl è tra quelli dove è consentita la realizzazione di un fabbricato con la sigla C6;
La Soc. Sviluppo Navicelli, oltre a cedere alla Soc. Pila la superficie utile lorda oggetto della compravendita, si era impegnata a trasferire una ulteriore quota di superficie utile lorda fino ad un massimo di mq. 1.500 per la realizzazione di un edificio di mq. 3.000 di superficie utile lorda;
L'art. 7 bis del piano attuativo in variante, sopra richiamato, arreca un grave danno alla proprietà, in quanto diminuisce notevolmente la potenzialità economica del terreno di proprietà della Soc. Pila srl;
Chi osserva è tra i firmatari della convenzione con l'Amministrazione comunale e non è direttamente coinvolto nei nuovi insediamenti commerciali ma è interessato a migliorare la fruibilità delle lotto della Soc. Pila srl;

Per quanto sopra descritto chiede:
- *che la superficie utile lorda dei singoli edifici contrassegnati con la sigla C6 passi da mq. 2.625 a mq. 3.000, mantenendo inalterata quella complessiva di mq. 21.000;*
- *di consentire ai singoli lotti di proprietà le destinazioni d'uso commerciale e direzionale in aggiunta alle destinazioni d'uso previste per i fabbricati contraddistinti con la sigla C6 (art. 5 bis e 6 bis della variante)*

Proposta dell'Ufficio
Si propone l'accoglimento per quanto riguarda il primo punto dell'osservazione, in quanto potenzialmente già previsto dalle vigenti norme, nel rispetto della SUL complessiva ammissibile e dell'impronta a terra e della sagoma dell'edificio., con eventuale ulteriore chiarimento all'interno delle NTA.
Per il secondo punto dell'osservazione si propone il non accoglimento in quanto la distribuzione delle funzioni all'interno della UMI corrisponde ad una necessità di evitare promiscuità e riconoscibilità delle strutture, anche dal punto di vista architettonico e per il migliore inserimento paesaggistico dell'intervento complessivo, in base alla loro destinazione, oltre alla individuazione della loro diversa localizzazione e concentrazione in funzione delle dotazioni di parcheggi di relazione e della loro razionale accessibilità. La diffusione delle destinazioni in maniera indifferenziata produrrebbe inoltre, a nostro parere, inevitabili conflitti tra attività produttive, di somministrazione, commerciali e direzionali che potrebbero trovare allocazione nello stesso edificio, oltre ad una difficile gestione dei permessi a costruire che si succederanno nel tempo.
Da tenere presente, ancora, che la suddivisione della SUL ammissibile tra le varie destinazioni non può essere modificata nella fase di approvazione della

variante al piano attuativo, motivata esclusivamente dall'introduzione della nuova destinazione (grande distribuzione commerciale) e conseguente riduzione della SUL complessiva, poiché, in tal caso, sarebbe necessario procedere con una nuovo procedimento di valutazione (verifica di assoggettabilità a VAS) e ad una nuova adozione della variante secondo indirizzi sostanzialmente diversi da quelli all'origine della richiesta originaria.

Parere della Commissione Consiliare

OSSERVAZIONE N° 02 – Provincia di Pisa

Prot. n. 16045 del 19.04.2012 (fax prot. n. 15718 del 17.04.2012)

Sintesi della Osservazione

Contributo ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/2005

In merito agli aspetti urbanistici e della viabilità non vi sono elementi da osservare, così come non emergono elementi ostativi per quanto attiene la sicurezza idraulica, anche se sarà comunque necessario esaminare i dettagli per la realizzazione delle opere con il Consorzio Fiume e Fossi cui spetta le gestione della rete idraulica.

Per quanto attiene il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS l'apporto della variante, dovuto all'incremento degli scarichi civili nella fognatura nera collegata al depuratore di Pisa sud, contribuirà a migliorare l'efficienza dell'impianto stesso.

Proposta dell'Ufficio

Non essendo evidenziati elementi di non condivisione o necessità di approfondimento degli atti già predisposti ed adottati, si propone di prendere atto dell'osservazione pervenuta.

Parere della Commissione Consiliare

OSSERVAZIONE N° 03 – Direzione Urbanistica e Mobilità
26.04.2012

Sintesi della Osservazione
Chi osserva pone le seguenti premesse:
Rettifiche per mero errore materiale delle stampe delle cartografie del regolamento urbanistico allegate alla delibera.
La via del Nugolaio non è di proprietà comunale e per raggiungere gli obiettivi sulla circolazione indicati negli interventi ex Sanac – ex Piaggio – ex St Gobain occorre un intervento di riassetto della suddetta via.

Per quanto sopra propone:
- *la correzione delle imprecisioni cartografiche, in gran parte non inerenti la variante;*
- *di estendere alla via del Nugolaio la suscettibilità degli interventi in corrispondenza della intersezione tra la via Darsena e la via Aurelia, in assenza dei quali si potrebbero vanificare gli effetti attesi sul traffico.*

Proposta dell'Ufficio
Pare ovvia la necessità di approvare la correzione degli errori riscontrati, poiché la diversa loro valutazione comporterebbe ulteriori varianti non oggetto di quella presente.
L'estensione delle previsioni alla via del Nugolaio sottintende il raggiungimento delle finalità di razionalizzazione della viabilità all'interno del programma di interventi già previsti in fase di adozione sulla via Aurelia ed è necessaria trattandosi di viabilità non di proprietà comunale. In assenza della previsione urbanistica non sarebbe possibile attuare, direttamente o tramite opere a scomputo di oneri di urbanizzazione, gli interventi di riassetto.

Parere della Commissione Consiliare

OSSERVAZIONE N° 04 – Ufficio Ambiente (Dr. Marco Redini)

Prot. n. 17424 del 26.04.2012

Sintesi della Osservazione

Chi osserva pone le seguenti premesse:
l'impianto del Centro Raccolta Rifiuti (CDR), cofinanziato dalla Regione Toscana, posto in via Gargalone è completato ed è in fase di collaudo e sarà operativo dal mese di maggio 2012;
il centro si pone l'obiettivo di incrementare la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti che non possono essere accolti nelle isole ecologiche stradali e la sua collocazione è stata fatta in considerazione della facile raggiungibilità del sito;
il prossimo insediamento dell'Ikea, previsto dalla variante, comporterà inoltre un aumento dei flussi di cittadini che hanno necessità di utilizzare questa nuova struttura di raccolta;
per contro lo schema di convenzione allegato alla variante prevede che l'impianto sia invece trasferito, lasciando l'area libera a verde e che tale trasferimento sia a carico dei soggetti attuatori ma a scomputo degli oneri.

Per quanto sopra chi osserva ritiene:

- *inopportuno trasferire l'impianto e in ogni caso tale trasferimento sarebbe un ulteriore costo per l'Amministrazione oltre a provocare un probabile non raggiungimento degli obiettivi di raccolta differenziata.*

Proposta dell'Ufficio

La variante introduce destinazioni che incrementano l'affluenza nell'area, consolidando la necessità di localizzazione attuata in funzione delle finalità alla base del finanziamento regionale disposto per la tipologia di centro di raccolta.
Una possibile nuova localizzazione dovrebbe essere comunque prevista all'interno del comparto, anche in considerazione di quanto espresso dalla Regione Toscana all'interno della corrispondente osservazione, e la dismissione dell'impianto attuale potrebbe avvenire solo dopo la realizzazione del nuovo impianto. Non è comunque ammissibile gravare il costo del trasferimento sull'amministrazione, nemmeno indirettamente con lo scomputo degli oneri di urbanizzazione.
Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione, con modifica dello schema di convenzione allegato alla delibera di adozione e l'inserimento nelle NTA della previsione di mantenimento del Centro Raccolta Rifiuti in area funzionalmente idonea, con opportune prescrizioni relative ad interventi di mitigazione ed inserimento paesaggistico.

Parere della Commissione Consiliare

OSSERVAZIONE N° 05 – Andrea Romanini Legale Rappresentante della Soc. CLD
Prot. n. 17395 del 27.04.2012 (e 17519 del 30.04.2012 copia)

Sintesi della Osservazione
Chi osserva pone le seguenti premesse:
la società è proprietaria di un'area che il piano attuativo vigente ha destinato a verde pubblico;
la società in merito aveva presentato una osservazione al piano particolareggiato che il Comune di Pisa respinse confermando per l'area la destinazione indicata;
la successiva convenzione, stipulata tra la Soc. Sviluppo Navicelli e l'Amministrazione Comunale, fu sottoscritta anche dalla società solo come presa d'atto degli obblighi contratti da parte degli altri sottoscriventi;

Per quanto sopra chiede:
- *stante l'adozione della variante al piano attuativo la società rinnova la richiesta di destinare la propria area ad un insediamento industriale e commerciale. Tale fatto consente di mantenere la propria attività senza recare pregiudizio alle nuove iniziative previste con la variante. Viceversa il trasferimento della attività in altra sede comporterebbe un irreversibile danno che metterebbe a repentaglio gli attuali livelli occupazionali (n. 8 occupati in via diretta ed indiretta).*

Proposta dell'Ufficio

Il Piano Particolareggiato nasce a seguito di una precisa indicazione del Piano Strutturale del Comune di Pisa, ancor prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico. L'insieme definito dal piano è organicamente dimensionato e, pur nella diversificazione delle destinazioni, afferma la sua unicità ed omogeneità.
L'area sulla quale sorge l'impianto di proprietà della società osservante è quindi destinato, fin dal 2001, a soddisfare la gran parte delle dotazioni di standard dell'intero piano. Non è pertanto proponibile un decurtamento delle aree destinate a soddisfare gli standard di verde, con l'impossibilità di reperirne di nuovi in altra parti dell'area disciplinata dal piano attuativo, ormai già urbanizzate o comunque razionalmente pianificate.
Non per questo si ritiene che l'osservante, considerando le esigenze di perequazione interna delle aree e delle proprietà, sia stato penalizzato commercialmente, ma anzi, a nostro parere, con l'approvazione del piano, la sua area sia stata valorizzata, potendosi avvalere della quota parte delle destinazioni commerciali e direzionali in luogo della semplice destinazione commerciale.
Va inoltre considerato che tutta l'area compresa nel perimetro del piano attuativo ha una rilevante importanza strategica per lo sviluppo economico della città in dipendenza della particolare localizzazione lungo la via d'acqua navigabile ed è perciò obiettivo prioritario assegnarle una funzione strategica legata alla presenza del canale, evitando attività che possono trovare collocazione in altre aree senza esserne penalizzate e non compatibili con la

cantieristica e con la presenza del canale, quale quella esercitata dalla società osservante.
Da non dimenticare che il Comune di Pisa, con apposita variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, ha individuato una specifica area come idonea per l'esercizio di attività del genere, che richiedono poca volumetria ed ampi spazi scoperti (scheda-norma 36.2, con basso indice di edificabilità per mantenere accettabili i valori fondiari), nell'ambito di una pianificazione che si pone l'obiettivo di valorizzare le risorse del territorio anche in funzione della loro dotazione infrastrutturale.
Per favorire ulteriormente le opportunità di rilocalizzazione dell'impianto, la variante adottata ha altresì previsto misure normative per facilitarne il trasferimento nelle aree ad esso più idonee, che sono comunque in prossimità della viabilità extraurbana principale e della Fi-Pi-Li, assumendo la possibilità, già prevista per gli ambiti PQ3, di procedere, in presenza di chiare condizioni, anche in assenza di piano attuativo.
Si propone, per quanto sopra detto, il non accoglimento dell'osservazione.

Parere della Commissione Consiliare

OSSERVAZIONE N° 06 – Giovanni Ferretti Amministratore Unico della Soc. Garden Yacht srl e altri
Prot. n. 17389 del 27.04.2012

Sintesi della Osservazione
Chi osserva, oltre a richiamare il piano attuativo vigente e le relative destinazioni d'uso, gli atti predisposti e le procedure seguite dalla Amministrazione Comunale per l'adozione della variante, espone le seguenti premesse e considerazioni:

- Le società Garden Yacht, Asia 2002 e Aurelia Pisa sono proprietarie di aree destinati alla edificazione di fabbricati indicati dal piano attuativo con la sigla C6;
- La variante adottata ha avuto origine per consentire l'inserimento della grande struttura di vendita dell'IKEA e la Soc. Sviluppo Navicelli nel 2011 ha presentato la richiesta di variante al piano attuativo in cui ricadono anche le aree di proprietà delle tre società sopra richiamate;
- La variante adottata ha introdotto, insieme alla grande struttura di vendita nella UMI 4a, altre modifiche nella UMI 4b che interessano lotti sui quali devono ancora essere realizzati dei fabbricati minori;
- Il nuovo assetto proposto dalla variante (come si legge dagli atti), mediante alcuni semplici adeguamenti integra le funzioni già previste con le nuove attività e mantiene le attuali opere di urbanizzazione; tale riorganizzazione consente di avere un migliore assetto urbanistico dell'area e viene incontro ad esigenze espresse già in precedenza;
- Il nuovo assetto dà al polo una connotazione mista artigianale-commerciale, più confacente alla situazione economica attuale e con l'inserimento della grande struttura di vendita si incrementerà l'appetibilità commerciale dell'area;
- I fabbricati maggiori, ovvero quelli già realizzati, sono da ritenersi sufficienti per accogliere lo sviluppo della nautica nei prossimi dieci anni, mentre i fabbricati minori, destinati a servizi (S1, S2, S3, S4) potrebbero essere insufficienti per lo sviluppo dell'area; viceversa l'incremento delle superfici dei fabbricati senza le limitazioni delle destinazioni rivolte alla nautica ne migliorerà il suo sviluppo.

Per quanto sopra descritto chiede:

- *l'introduzione di una normativa che confermi la destinazione d'uso artigianale "libera" dei fabbricati con la sigla C6 senza l'obbligo che sia correlata all'attività nautica e che sia consentita la destinazione d'uso degli stessi "commerciale-direzionale";*
- *il 15% della superficie utile lorda di ogni edificio C6 possa essere destinata a "bar, ristoranti, esercizi commerciali di vicinato o uffici" previa verifica dei parcheggi pertinenziali e di relazione;*

Ciò consente di migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema e si costituirà così un centro commerciale naturale, porterà un riordino complessivo della viabilità e della sosta, valorizzerà la Darsena Pisana e l'efficienza funzionale del canale, completerà e rafforzerà le aree produttive

di valenza comprensoriale sovra comunale e di quelle specialistiche, creerà un effettivo collegamento con le attività commerciali del centro storico.
Con tale prospettiva si potrà così auspicare una ripresa della edificazione e della ricostruzione dell'economia del territorio pisano.

Proposta dell'Ufficio

Si propone il non accoglimento dell'osservazione per i seguenti motivi:

- i fabbricati denominati C6 già consentono l'insediamento di attività produttive non vincolate alla nautica;
- l'estensione della destinazione produttiva ammessa ad altre destinazioni, già ampiamente previste all'interno del piano, produrrebbe, seppure incontrando esigenze di mercato attuali, un generale stravolgimento della vocazione dell'area che, proprio per la presenza della via d'acqua, deve mantenere, anche nel futuro, una destinazione principale con essa compatibile. Per lo sviluppo di altre tipologie di attività o destinazioni, lo strumento urbanistico dispone già di adeguate previsioni di localizzazione, nei confronti delle quali l'accoglimento dell'osservazione produrrebbe una ingiustificata concorrenza.
- per i motivi già espressi e qui nuovamente confermati e motivati, la promiscuità di destinazioni all'interno dello stesso fabbricato non potrebbe che produrre effetti indesiderati di frammentazione e confusione tra le varie funzioni, con difficoltà anche di gestione del sistema dei parcheggi pertinenziali e di relazione e contraddicendo l'ordinato assetto planivolumetrico che costituisce uno degli obiettivi di inserimento territoriale e paesaggistico dell'intervento.

Parere della Commissione Consiliare

OSSERVAZIONE N° 07 – Ing. Matteo Caroti per conto della CNA

Prot. n. 17453 del 27.04.2012 (e 17423 del 27.04.2012 copia)

Sintesi della Osservazione

Chi osserva pone le seguenti premesse:
la CNA ha realizzato nella UMI 1, in conformità al piano attuativo vigente e alla convenzione sottoscritta alcuni edifici con i relativi spazi esterni a corredo. Tali edifici non sono ancora agibili e le opere di urbanizzazione non sono state ancora prese in carico, inoltre ad oggi non sono collegati con la via d'acqua, poiché non sono state completate le operazione di dragaggio e ne vi è uno scivolo direttamente accessibile per il varo degli scafi di grandi dimensioni.
Le difficoltà che nel frattempo sono emerse nel settore della nautica fanno si che vi sia la necessità di allargare il ventaglio delle possibilità di utilizzo degli edifici.

Per quanto sopra chiede:

- *che siano consentite le attività artigianali/industriali a prescindere dalla loro compatibilità con la cantieristica/nautica, siano consentite le attività commerciali autonome e disgiunte dalla produzione e siano di vicinato, di media struttura di vendita e all'ingrosso, queste ultime collegate ad attività presenti, che sia ammessa la logistica*.

Proposta dell'Ufficio

Deve essere premesso che le norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato vigente già consentono, proprio in considerazione della localizzazione dell'area in prossimità di importanti infrastrutture (SGC Fi-Pi-Li, Canale dei Navicelli, Aeroporto) e della presenza dell'ufficio doganale, la possibilità di destinare all'attività logistica fino al 25% della superficie utile lorda degli edifici contrassegnati dalle sigle C3 e C7.
Per quanto riguarda i fabbricati di minore dimensione compresi nel comparto di pertinenza del consorzio può essere presa in considerazione, in virtù della sfavorevole condizione attuale che contraddistingue il comparto della nautica e del fatto che i fabbricati sono ormai ultimati e in gran parte non utilizzati, la possibilità di utilizzazione per produzioni industriali non direttamente riferite alla cantieristica. Ciò non appare in contrasto con la vocazione prevalentemente produttiva dell'area, fermo restando il vincolo per i fabbricati di maggiore dimensione che sono stati dimensionati, con importanti incrementi dell'altezza massima realizzabile approvati con le precedenti varianti, proprio in rapporto alle esigenze della costruzione, riparazione e ristrutturazione di scafi di notevoli dimensioni che non possono che trovare localizzazione se non in prossimità della via d'acqua.
Per quanto attiene alla estensione delle destinazioni previste anche a quelle commerciali, si richiama quanto relazionato in merito alle osservazioni n. 1, n. 6 e n. 8.
Per quanto sopra detto si propone il non accoglimento dell'osservazione per i riferimenti alla logistica (in quanto destinazione già prevista ed adeguatamente dimensionata) ed all'estensione delle destinazioni, all'interno dei fabbricati

contrassegnati dalla lettera C, fino a comprendere quelle non produttive ma commerciali, direzionali ecc.
Si propone l'accoglimento dell'osservazione per quanto riguarda l'eliminazione del limite di destinazione legato alla cantieristica (produzione, manutenzione, ristrutturazione di imbarcazioni da diporto o loro parti, attrezzature ed accessori ed attività ad esse connesse) per i fabbricati contrassegnati dalla sigla C7, in analogia con quanto già previsto per i fabbricati C6 della UMI 4.

Parere della Commissione Consiliare

OSSERVAZIONE N° 08 – Donato Masciandaro Amministratore Unico Soc. Sviluppo Navicelli S.p.A.
Prot. n. 17276 del 27.04.2012

Sintesi della Osservazione
Chi osserva chiede le seguenti modifiche alle norme:
all'art. 6 bis inserire:

1. *comma 7, la possibilità di reperire le aree a parcheggio pertinenziali e di relazione nelle aree esterne adiacenti al lotto ed anche mediante la loro monetizzazione al Comune di Pisa;*
2. *comma 10, assumere come vincolanti: la perimetrazione delle UMI 4a, 4a/bis e 4b; le destinazioni d'uso; la quantificazione complessiva per ciascuna UMI; la quantificazione delle aree a standard ad uso pubblico come minime necessarie per le funzioni previste;*
3. *comma 11, che le modifiche progettuali delle UMI, ove non modifichino le indicazioni vincolanti, non costituiscono variante al piano attuativo;*
4. *nelle sigle S1 – S2 – S3 – S4 la modifica delle destinazioni d'uso sostituendo al posto della voce "Servizi complementari alle attività produttive e commerciali" le voci distinte "Servizi complementari alle attività produttive" e "Attività commerciali e direzionali".*

all'art. 7 bis consentire:

5. *comma 6, per le sigle S1. S2, S3 e S4, una diversa ripartizione della superficie utile lorda previa verifica dei parcheggi pertinenziali e di relazione;*
6. *comma 7, per gli edifici nelle UMI 4a e 4b la realizzazione di piani interrati da adibire a parcheggi, vani tecnici e locali accessori;*
7. *la sostituzione della destinazione specifica "bar, ristoranti, spazi espositivi, esercizi commerciali di vicinato, attività ricettive" con "attività commerciali, attività ricettive";*
8. *la sostituzione della destinazione specifica "mensa, infermeria, uffici, sale convegni, centri direzionali, attività ricreative" con "attività di servizio innovative (new economy) e ricreative, servizi complementari alle attività produttive, attività direzionali".*

Tali modifiche richieste alle norme non comportano un aumento della superficie utile lorda e di maggiori spazi di standard

Proposta dell'Ufficio

Punto 1: I parcheggi pertinenziali e di relazione, come norma generale nelle aree di nuovo insediamento, sono reperibili solo all'interno del lotto e mai sulle aree pubbliche di cessione. Per lo stesso motivo, poiché appunto trattasi di interventi di nuova realizzazione, non può essere ammessa la loro monetizzazione in quanto si verrebbero a creare nuovi insediamenti privi delle minime dotazioni di spazi di sosta a loro pertinenti e necessarie.

Punto 2: La modifica in chiarimento delle norme può essere accolta, fermo restando che la distribuzione delle destinazioni d'uso, oltre alla quantità prevista per ciascuna di esse, deve essere conforme al planivolumetrico di progetto adottato, per evitare i fenomeni di promiscuità già descritti nella proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1, le cui motivazioni si richiamano integralmente.

Punto 3: Chiarito che, tra le indicazioni vincolanti del piano, oltre a quanto già indicato per le destinazioni, debbano essere comprese anche superficie coperta, sagoma ed altezze indicate per ciascuna tipologia, si propone che ogni altra variazione non debba costituire variante al Piano Particolareggiato.

Punto 4: E' necessario chiarire che l'intento della norma era quello di definire nel termine "servizi complementari alle attività produttive e commerciali" due distinti casi, con la "e" che distingue due tipi diversi di destinazione. La stessa norma lo chiarisce nel periodo successivo posto tra parentesi, nel quale si evidenziano le destinazioni ammesse, ivi compresi gli "esercizi commerciali di vicinato". E' chiara l'intenzione di non ammettere altre strutture di media e grande distribuzione in quanto produrrebbero una sostanziale alterazione dell'impianto e degli obiettivi dell'intero piano così come proposto ed adottato, e la necessità di una nuova verifica di assoggettabilità a VAS. Si propone pertanto il non accoglimento del punto dell'osservazione.

Punto 5: In riferimento a quanto già indicato nelle proposte relative ai punti precedenti, si ritiene di proporre il non accoglimento dell'osservazione, in quanto la ripartizione indicata tra le varie destinazioni ammesse è quella che garantisce un equilibrio tra le diverse funzioni e contribuisce a non caratterizzare l'intervento come un centro commerciale. Può essere invece ammessa, chiarendolo nelle NTA, la possibilità di trasferimento di funzioni tra uno e l'altro degli ambiti S, ferma restando la quantità totale di superficie utile lorda ammissibile per ciascuna destinazione.

Punto 6: Si propone l'accoglimento dell'osservazione con esclusione dei "vani accessori" in quanto elementi di difficile interpretazione e applicazione nel caso di attività produttive e commerciali, potendosi configurare come spazi necessari ed essenziali per lo svolgimento dell'attività (ad esempio: magazzini, archivi, ecc.).

Punto 7: Si propone, per quanto precedentemente indicato, il non accoglimento dell'osservazione poiché la norma è chiara nella scrittura e nell'obiettivo che sottende.

Punto 8: Si propone il non accoglimento per le motivazioni già descritte in riferimento a punti precedenti. Si evidenzia inoltre che molte delle destinazioni richieste sono già previste negli ambiti S o nei fabbricati C6, e che, per il resto, si tratterebbe di un ampliamento non giustificato delle superfici da utilizzare per destinazioni commerciali.

Parere della Commissione Consiliare

OSSERVAZIONE N° 09 – Regione Toscana

Prot. n. 18184 del 04.05.2012

Sintesi della Osservazione

1) *Settore Sperimentazione e pianificazione territoriale*:
le modifiche della variante all'art. 04.9 delle norme del regolamento urbanistico comportano una applicazione generalizzata, mentre invece, così come risulta dalla variante stessa è necessaria solo per il trasferimento della attività presente nella UMI 4a. Si chiede pertanto che l'Amministrazione Comunale valuti l'opportunità di limitare tale norma al caso specifico, per evitare che la norma sia estesa in modo generalizzato a tutto il territorio senza le dovute verifiche sugli effetti urbanistici, ambientali e paesaggistici;

2) *Settore Viabilità di interesse regionale*:
la superstrada FIPILI è strettamente interessata dalla variante Ikea e ad oggi la strada è seguita e gestita, per convenzione, dalla Provincia di Firenze, è quindi necessario acquisire anche il parere dell'Ente gestore.
Per la superstrada FIPILI è previsto un possibile adeguamento a sezione autostradale e nel procedimento per la realizzazione del People Mover la Regione ha espresso la necessità di salvaguardare la funzionalità dello svincolo per l'aeroporto della superstrada, in particolare della rampa lato nord per i veicoli provenienti da est.
Dalla documentazione prodotta risulta che lo svincolo sopra citato e quello successivo in direzione mare sono interessati alla variante, ma nelle analisi sui flussi di traffico non compare una specifica verifica sulla compatibilità che garantiscano dai possibili rigurgiti di traffico sulle rampe degli svincoli o all'interno della sede viaria.
Infine il riassetto della viabilità citato nella relazione tecnica prevede anche l'adeguamento della corsia di accelerazione in uscita della superstrada per Livorno senza che siano evidenziati gli elementi necessari per la valutazione in merito che comunque rimangono di competenza dell'Ente gestore.
Per quanto sopra è pertanto possibile ipotizzare una nuova viabilità al nuovo insediamento che minimizzi il contributo dello svincolo per l'aeroporto, il tutto però dovrà comunque essere verificato con i prevedibili incrementi di traffico.
Sarà anche opportuno segnalare prima dello svincolo con la SS1 Aurelia, l'uscita privilegiata dalla superstrada, evitare che la viabilità di adduzione all'Ikea interessi gli accessi all'area aeroportuale ed impedire gli eventuali fenomeni di rigurgito del traffico sulle rampe degli svincoli interessati della FIPILI.

3) *Settore Rifiuti e Bonifiche dei siti inquinanti:*
il Comune di Pisa rientra per la gestione dei rifiuti urbani nell'ambito "ATO Toscana Costa" ed è soggetto ai relativi atti di pianificazione.
In generale occorre richiamare che devono essere indicate le aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla quantità di rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti, che nei capitolati per gli appalti pubblici siano inserite specifiche condizioni per l'uso dei materiali

recuperabili, che ai fini del rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita è richiesta la presentazione del bilancio dei rifiuti prodotti e autosmaltiti (il bilancio è elemento indispensabile ai fini della valutazione del raggiungimento degli standard minimi fissati dal piano regionale dei rifiuti).

4) *Settore Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie:*
la valutazione di coerenza della variante deve essere estesa anche al regolamento regionale attuativo per il commercio DPGR 1.04.09 n. 15/R. In particolare le grandi strutture di vendita di tipologia A non possono superare i mq. 15.000 di superficie di vendita.
Nel documento di ipotesi di utilizzazione della sul risultano mq. 19.500 di commerciale e mq. 1.200 per attività connesse e nella stessa tavola le aree a parcheggio di relazione risultano dimensionate in mq. 40.800 (2 mq x sul commerciale + 1,5 mq x sul attività connesse).
Occorre un approfondimento del dimensionamento degli spazi a parcheggio poiché se questi anziché essere riferiti alla sul sono misurati sulla superficie di vendita, non risulterebbe verificato il limite richiesto dal regolamento citato. In caso contrario si avrebbe invece una superficie di vendita superiore ai 15.000 mq.
Sembra anche necessario un approfondimento dei parcheggi di relazione per gli edifici indicati con le sigle S1, S2, S3, S4, calcolati per la parte commerciale come esercizi di vicinato, mentre la previsione della variante “edificio” fa più pensare ad un unico insediamento che a singole esercizi e per il quale sembra più configurarsi con la definizione di centro commerciale.

Proposta dell’Ufficio

Punto 1 – La norma è una estensione di quanto già previsto per gli ambiti PQ3 (aree produttive soggette a piano attuativo) alle aree di trasformazione disciplinate da scheda-norma. La loro destinazione ed il loro dimensionamento, assieme ad una indicazione distributiva, sono già stati oggetto di valutazione e pertanto gli aspetti citati nell’osservazione (urbanistici, ambientali e paesaggistici) sono già stati valutati. La norma infatti consente l’utilizzazione di una minima parte dell’area disciplinata dalla scheda-norma (10%) anche in assenza di piano attuativo, naturalmente in conformità alle indicazioni ed alle prescrizioni della scheda. L’applicazione al solo caso specifico comporterebbe una limitazione “ad personam” di una opportunità che invece può ben essere utilizzata anche in altri casi per favorire la delocalizzazione di attività incompatibili con le previsioni vigenti. Non si ritiene pertanto di accogliere l’osservazione nel senso di porre una limitazione di applicazione della norma al solo caso specifico.

Punto 2 – Entrambi gli studi inerenti il sistema della mobilità redatti dall'A.C. e da IKEA evidenziano, attraverso specifiche modellazioni dei flussi di traffico veicolare, che nelle fascia oraria di punta da maggiore domanda attratta/generata dal punto di vendita in progetto, che, in corrispondenza dell'interconnessione tra la S.G.C. FI-PI-LI e la via Aurelia, per le correnti di traffico con origine e/o destinazione il centro commerciale IKEA, non si

registrano, in corrispondenza delle diverse intersezioni, code particolarmente accentuate e tantomeno si possono pertanto determinare allungamenti delle code stesse, tali da produrre rallentamenti o qualsiasi altro effetto di penalizzazione del livello di servizio della S.G.C. FI-PI-LI.
Come precisato negli studi, i flussi di previsione della domanda attratta/generata hanno la seguente ripartizione: direttrice Aurelia nord 10%, direttrice est SGC Firenze 30%, direttrice ovest A12 40%, direttrice Aurelia sud 20%.
Lo svincolo della SGC con l'aeroporto Galilei non sarà pertanto interessato da questi flussi che utilizzeranno invece lo svincolo tra la SGC e la ss1 Aurelia.
In merito alla corsia di accelerazione per la corrente di traffico della SGC FI-PI-LI proveniente da Firenze all'intersezione con la ss1Aurelia in direzione sud, condividendo che la valutazione definitiva dell'intervento sia di competenza dell'Ente proprietario, si evidenzia comunque che le caratteristiche geometriche di tale corsia non corrispondono agli standard della normativa vigente ed è pertanto opportuno prevedere la sua messa a norma ai fini di una migliore funzionalità e sicurezza dell'intersezione.
Si propone il recepimento dell'osservazione per quanto riguarda le raccomandazioni relative alla segnaletica ed alla necessità di concordare con l'ente gestore la modifica dell'uscita dalla SGC con provenienza da Firenze (corsia di accelerazione) in direzione sud.

Punto 3- Nell'area, oltre ad essere prevista la raccolta delle frazioni tradizionali (RSU, carta, multimateriale leggero, vetro, organico) è stato realizzato un centro di raccolta destinato alle utenze domestiche e per alcune frazioni anche alle utenze non domestiche.
L'area è anche interessata da un progetto denominato "APEA Navicelli" che affronta le problematiche di un'area produttiva ecologicamente attrezzata (progetto cofinanziato dalla Regione).
Attualmente la direzione Ambiente-Emas sta predisponendo uno specifico progetto per la raccolta domiciliare presso tutte le utenze non domestiche presenti nell'area, finalizzata al raggiungimento delle percentuali di Raccolta Differenziata prevista dalle normative vigenti. Si ritiene pertanto soddisfatto quanto evidenziato nell'osservazione.

Punto 4 – La variante accoglie la proposta dei proponenti, tenuto conto che la scelta della localizzazione del negozio Ikea è intervenuta dopo un lavoro di concertazione nel quale un ruolo non secondario è stato svolto dalla stessa Regione Toscana. Allo stato attuale della legislazione toscana è in ogni caso necessaria, al di là della previsione urbanistica, l'autorizzazione regionale, indipendentemente dalla superficie di vendita. Da tener conto anche delle direttive europee su concorrenza e liberalizzazione e delle recenti norme nazionali sullo stesso argomento. La Regione stessa ha programmato una revisione della legislazione vigente per il suo allineamento con le norme sovraordinate.
Le superfici utili riportate nelle NTA per ciascuna struttura di servizio sommano varie destinazioni, da quella commerciale a quelle di somministrazione, fino a quella ricettiva ed agli spazi espositivi. La norma riporta infine la limitazione a

mq. 250 per di superficie di vendita per le attività commerciali, ad esclusione del punto vendita Ikea. La varietà di destinazioni ammesse non consente di classificare le strutture quali centri commerciali. Pur considerando che si tratta di destinazioni e loro articolazione in gran parte già previste dal piano originariamente approvato, si propone, per maggiore chiarezza, l'introduzione nella norma di piano dell'obbligo di prevedere le dotazioni di parcheggi di relazione commisurate alla effettiva superficie di vendita complessiva che sarà prevista in sede di richiesta del permesso di costruire delle strutture ad esse dedicate.

Parere della Commissione Consiliare

g) per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di commercio al dettaglio in esso presenti.