



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANIFICAZIONE



L.R. N. 1 DEL 03.01.2005
ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO
PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO URBANO DI
PORTA A MARE E DELL'AREA PER INSEDIAMENTI
PER LA CANTIERISTICA DA DIPORTO ED ATTIVITA'
COMPLEMENTARI SCHEDE NORMA 26.1 - 23.2

FASCICOLO DELLE OSSERVAZIONI E
CONTRODEDUZIONI

DIREZ-15



SpA Navicelli
di Pisa

Comune di Pisa



Ufficio Relazioni Pubbliche
Nr.0022905 Data 20/06/2006
Tit. 0000 Arrivo

Prot. n. 299

Pisa, 19 Giugno 2006

OSSERVAZIONE N. 1

SPETT.LE

COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro n. 2
56125 P I S A

c.a. Arch.Gabriele Berti

Abbiamo esaminato la variante urbanistica adottata dalla Giunta Comunale in data 03 maggio 2006 e pubblicata sul BURT in data 31 maggio 2006.

Con la presente comunichiamo un nostro commento a tale variante ed in particolare all'art. 7 delle norme di attuazione, ultimo capoverso, là dove si dice **“le costruzioni indicate dalle sigle C5 e C7 potranno raggiungere altezze superiori (ad H max 11 mt.) su comprovate esigenze produttive, ferma restando la Slu massima raggiungibile”**.

Riteniamo che la forte contiguità dei capannoni oggi in essere e soprattutto di quelli da costruire in un prossimo futuro, richieda uno sviluppo ordinato dell'area con una cura particolare verso lo sky-line.

Siamo dell'opinione di non concedere altezze eccessive per la limitata portanza dei terreni e per non avere forti disomogeneità insediative ed architettoniche, seppur connesse a eventuali e particolari esigenze produttive. I manufatti prodotti fino ad oggi in ambito cantieristico, non hanno presentato altezze sopra i 15-16 mt..

Alla luce di ciò, la scrivente Società, delegata da Convenzione con il Comune di Pisa a responsabilità di piano particolareggiato, propone che le eventuali comprovate esigenze produttive non portino mai ad altezze eccessive e pertanto entro un limite, da noi identificato inizialmente in 18 mt. ed a Vostra sensibilità collocabile in un range fra i 18 e i 21 mt.. Un'altezza massima comunque anche per le edificazioni C5 e C7, a nostro giudizio, va definita.

Rimaniamo a disposizione per ulteriori approfondimenti e cordialmente salutiamo.

IL PRESIDENTE
(Ing. Antonio Breschi)

OSSERVAZIONE N. 2

STUDIO TECNICO ASS.TO MANCINI
Perito Edile Mauro MANCINI
Geometra Alberto GRAZZINI

Via Scornigiana Trav. B n. 5
Loc. Ospedaletto
56121 PISA
☎ 050/985866
Fax 050/3161415
E-Mail: maur.mancini@stiscalini.it

| | |
|-----------------------|------------|
| COMUNE DI PISA | |
| Direz. Urbanistica | |
| Prot. n. | |
| Data | 04/07/2006 |

Pisa, li 06/06/2006

Spett.le COMUNE DI PISA
Dip. Governo del Territorio – Servizio Pianificazione
Vicolo del Moro n° 1
PISA

Ca
Tourei

Comune di Pisa



Ufficio Relazioni Pubblico
Nr.0024565 Data 03/07/2006
Tit. 0000 Arrivo

a. c.a. Arch. Berti

DIREZ-15

**Oggetto: Osservazioni alle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Parco
Urbanistico di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da
diporto ed attività complementari – Variante 2005**

Il sottoscritto Per. Ed. Mauro Mancini, in nome e per conto della Soc. CNT spa che sottoscrive la presente, con riferimento a quanto descritto in oggetto, fa presente quanto segue.

Premesso che:

- la Soc. CNT spa già CCN-CNT ad oggi occupa un area nella banchina Nord della Darsena Pisana avente una superficie di mq 9.960 che include il lotto denominato C5, giusta Concessione fra la "SPA NAVICELLI DI PISA" ai Rogiti Notaio Cariello di Pisa datata 16/04/2004;
- in data 27/02/2004 la SPA NAVICELLI DI PISA richiedeva a Codesta Amministrazione una variante Urbanistica su area UMI 1 con la quale richiedeva il riconoscimento dell'area concessa in concessione come lotto edificabile di mq 10.000,00 con ampliamento del lotto verso la Darsena fino ad una distanza di ml 12,00 e verso Nord-Est fino ad arrivare nelle immediate vicinanze dell'attuale viabilità; edificabilità del lotto pari a RG = 64% ed altezza massima pari a ml 18,00;
- la suddetta Soc. CNT spa deve realizzare imbarcazioni di lunghezza fino ad 80,00 ml con altezza delle stesse fino a ml 16,00.

Alla luce di quanto sopra, con la presente

Si chiede

Che le norme di recente approvate prevedono:

- lotto edificabile di mq 10.000,00;
- riconoscimento dell'area edificabile fino ad una distanza di ml 12,00 dalla banchina ed estesa fino alla viabilità a Nord-Est;
- l'edificabilità sull'intero lotto pari a RC = 64%;

- l'altezza massima dell'edificio di produzione spinta almeno fino a ml 19,00 in considerazione del fatto che necessitano ml 3,00 fra il punto più alto dell'imbarcazione e la copertura dovendo installare carroponti che in totale, con il gancio vanno ad occupare un'altezza di ml 2,50/3,00.

A sostegno di quanto sopra, si allega alla presente la richiesta della SPA NAVICELLI già inoltrata a Codesta Amministrazione in data 27/02/2004.

IL TECNICO
Per. Ed. Mauro Mancini

CNT spa
p. COSTRUZIONI NAVALI DEL TIRRENO s.p.a.
il Direttore Generale
Andrea Pireddu



**SpA Navicelli
di Pisa**

Prot. n. 27

Pisa, 27 Febbraio 2004

**SPETT.LE
COMUNE DI PISA
Dip.to Governo del Territorio – Servizio Pianificazione
Vicolo del Moro n. 1
56125 P I S A**

c.a. Arch. Gabriele Berti

RACCOMANDATA A MANO

Oggetto: richiesta di variante urbanistica su area UMI 1.

La scrivente società, in relazione a esigenze insediative particolarmente importanti della società CCN-CNT, presenta quanto segue:

Premesso che.

- il Comune di Pisa con Deliberazione del C.C. n. 70 del 17.12.2001 ha approvato il Piano Particolareggiato relativo al Parco Urbano di Porta a Mare individuando gli interventi nella zona della Darsena Pisana ed ha individuato gli interventi da apportare nella parte riguardante la UMI 1;
- nella parte UMI1 sono stati individuati alcuni lotti di intervento e fra questi il lotto C5 che prevede:
 - rapporto di copertura RC = 64%;
 - altezza massima edifici h = 15,00 ml;
 - lotto minimo pari a mq. 7.500,00 posto a ml 30,00 dalla darsena;
- la società CCN-CNT ad oggi occupa un'area sulla banchina Nord della Darsena Pisana avente una superficie di mq. 9.960 che tra l'altro include il lotto denominato C5.
- la soc. CCN-CNT deve realizzare imbarcazioni di lunghezza fino a ml 80,00 e, per questo, ha già acquisito commesse fino al 2010. Per la costruzione di tali imbarcazioni viene ad essere necessaria l'occupazione dell'intero capannone previsto dalle norme di piano e quindi vengono a mancare le strutture di supporto per gli uffici ed i servizi del personale, quali spogliatoi, docce, mensa ed infermeria; il tutto con personale previsto in 100 unità lavorative.

Alla luce di quanto sopra, in accoglimento delle richieste della Soc. CCN-CNT, la scrivente società

chiede

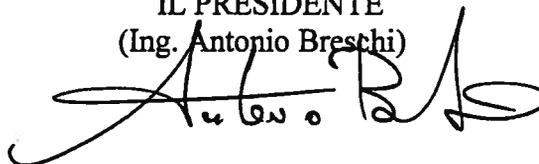
una variante alle attuali norme del Piano, limitatamente ad una espansione del lotto C5, prevedendo:

- lotto edificabile pari a circa mq. 10.000,00;
ampliamento dell'attuale lotto verso la Darsena fino ad una distanza da questa pari a ml. 12,00;
- ampliamento della stessa area verso Nord-Est fino ad arrivare nelle immediate vicinanze dell'attuale viabilità di transito nella zona portuale;
- edificabilità sull'intero lotto pari a RC = 64%;
- altezza massima dell'edificato pari a ml. 18,00.

Quanto sopra come meglio evidenziato nella planimetria allegata.

Certi di un accoglimento dell'istanza, a favore di reali esigenze insediative e produttive, porgiamo i migliori saluti.

IL PRESIDENTE
(Ing. Antonio Breschi)



All.c.s.

CONSORZIO DARSENA PISANA

OSSERVAZIONE N. 3

Spettabile

COMUNE DI PISA
PALAZZO GAMBACORTI
Lungarno Mediceo
PISA

Alla attenzione

Assessore all'Urbanistica – Giuseppe SARDU

Assessore ai Lavori Pubblici – Giovanni VIALE

→ *Dirigente Urbanistica – Arch. BERTI*

Dirigente Lavori Pubblici - Ing. GRASSO

| |
|-----------------------|
| COMUNE DI PISA |
| Direzione Urbanistica |
| Prct. n. 25578/25365 |
| Data 07/07/2006 |

A. Touei

Contiene osservazione al piano contenitore navicelli.

Oggetto: Piano Particolareggiato dell'Area dei Navicelli UMI 1 Comparto B – Consorzio Darsena Pisana.

Facciamo presente che in sede conferenza dei servizi per la valutazione della sostenibilità ambientale ai sensi dell'art. 11 della L.R. 79/1998 del progetto di insediamento del Consorzio Darsena Pisana presentato in conformità al Piano Attuativo in oggetto è stato richiesto "...per tutte le opere da edificare (manufatti, recinzioni ed ogni altra opera) si dovranno indicare le distanze del Fosso Scolli di Pisa...".

La distanza tenuta nella progettazione della recinzione è di mt. 4,00 dal fosso canale ed i fabbricati sono allineati a mt. 1,00 dalla recinzione; ciò nei limiti minimi previsti dalle norme di Fiumi e Fossi (si tenga presente che nel Piano approvato dal Comune di Pisa la distanza dei fabbricati dal Fosso era prevista in mt. 3,00). Tale soluzione trova conforto, sotto il profilo progettuale, anche dal fatto che, a seguito dei lavori di sistemazione idraulica interessanti il Fosso, il tratto prospiciente ai fabbricati di progetto destinati alla cantieristica C2/C4 viene dimesso e che il tratto prospiciente ai fabbricati di progetto destinati alla logistica T1/T2/T3 viene ad assumere una importanza minore in termini di funzionalità idraulica in quanto a garanzia "del troppo pieno" del nuovo Scolo di Pisa in corso di realizzazione lungo l'Aurelia.

La distanza di mt. 4,00 è un limite imprescindibile in quanto è la distanza massima che permette di realizzare le previsioni di Piano (con riferimento alle norme di attuazione per i T "...la superficie dei lotti ed il rapporto di copertura massimo sono quelli individuati nelle planimetrie.") tenendo di conto che dalla parte opposta si deve tenere la distanza di rispetto all'Aurelia ed alla S.G.C.; ciò come fatto già presente al Dirigente Urbanistica del Comune di Pisa e che peraltro deriva da una rappresentazione nella cartografia di Piano approvato non corrispondente al rilievo dell'area.

Qualora tale distanza di progetto non fosse sufficiente alle esigenze di manutenzione del Fosso da parte di Fiumi e Fossi, cosa peraltro già fatta emergere dal suo Dirigente, occorre che il Comune di Pisa individui una soluzione in quanto altrimenti si verrebbe a creare un danno al nostro Consorzio dovuto al fatto che non si possono realizzare le superfici utili previste dal Piano Attuativo approvato dal Comune di Pisa; tutto ciò aggravato dal fatto che il nostro Consorzio ha

comprato dal Comune di Pisa un terreno di sua proprietà inserito nel Piano ad un prezzo valutato sulle previsioni di edificazione del piano stesso e che inoltre si verrebbe a realizzare una servitù sui terreni del Consorzio a favore di Fiumi e Fossi per la manutenzione del Fosso anche questa non prevista dal Piano Attuativo così come risulta dalla lettura delle planimetrie allegate al Piano.

In subordine potrà essere valutata dal Comune la possibilità di assumere una osservazione di ufficio alla variante adottata dalla Giunta ed in corso di approvazione definitiva che consenta di recuperare in termini di superfici utili ciò che si verrebbe a perdere in superficie coperta per i lotti destinati alla logistica T1/T2/T3.

Attendiamo una sollecita determinazione da parte della Amministrazione Comunale in quanto nelle more della presentazione delle integrazioni richieste dalla Amministrazione Provinciale l'iter di autorizzazione del progetto di insediamento produttivo è sospeso e ciò compromette notevolmente gli investimenti fatti e le attività delle aziende consorziate che hanno programmato il loro trasferimento nell'area.

Confidando nella vostra attenzione l'occasione ci è gradita per porgere i nostri più distinti saluti.

Pisa, lì 3/7/2006

Il Presidente

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Pignatelli', written over the typed name 'Il Presidente'.

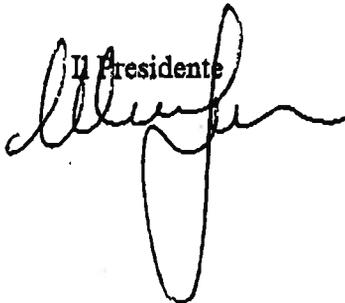
comprato dal Comune di Pisa un terreno di sua proprietà inserito nel Piano ad un prezzo valutato sulle previsioni di edificazione del piano stesso e che inoltre si verrebbe a realizzare una servitù sui terreni del Consorzio a favore di Fiumi e Fossi per la manutenzione del Fosso anche questa non prevista dal Piano Attuativo così come risulta dalla lettura delle planimetrie allegate al Piano.

In subordine potrà essere valutata dal Comune la possibilità di assumere una osservazione di ufficio alla variante adottata dalla Giunta ed in corso di approvazione definitiva che consenta di recuperare in termini di superfici utili ciò che si verrebbe a perdere in superficie coperta per i lotti destinati alla logistica T1/T2/T3.

Attendiamo una sollecita determinazione da parte della Amministrazione Comunale in quanto nelle more della presentazione delle integrazioni richieste dalla Amministrazione Provinciale l'iter di autorizzazione del progetto di insediamento produttivo è sospeso e ciò compromette notevolmente gli investimenti fatti e le attività delle aziende consorziate che hanno programmato il loro trasferimento nell'area.

Confidando nella vostra attenzione l'occasione ci è gradita per porgere i nostri più distinti saluti.

Pisa, li 3/7/2006

Il Presidente


REGISTRAZIONE N. 4

Comune di Pisa



Ufficio Relazioni Pubblico
Nr.0026240 Data 14/07/2006
Tit 0000 Arrivo

| |
|-----------------------|
| COMUNE DI PISA |
| Direzione Urbanistica |
| Prot. n. |
| Data 17/07/2006 |

G. Tomer

ALL'ILL.MO SIG. SINDACO DEL COMUNE DI PISA

** *** **

Oggetto: Adozione di variante al Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari di cui alla Delibera del C.C. del 03.06.2003

** *** **

Il sottoscritto Malasoma Giovanni, residente in Pisa (PI), via Santa Maria 115, in qualità di Amministratore della società Pisana Edil Duemila s.r.l. con sede in Pisa via San Michele degli Scalzi 37/a

Premesso

- che la società Pisana Edil Duemila è proprietaria di un area identificata catastalmente al Foglio 44 part. 436 e part. 449
- che detta area ricade all'interno del Piano del Parco Urbano di cui in oggetto e più precisamente nella UMI 1 comparto B
- che allo stato attuale il Piano prevede che all'interno di tale lotto vengano realizzati edifici industriali adibiti a sede magazzini e uffici per la logistica

Premesso altresì

- che è stato costituito un Consorzio denominato "Consorzio Darsena Pisana" per l'attuazione di quanto previsto dallo strumento urbanistico

Miss 7

vigente all'interno della UMI 1 e che la società Pisana Edil Duemila è socia di suddetto consorzio

Considerato

- che il Consorzio ha la piena proprietà dei lotti ricadenti nella UMI suddetta e che uno dei lotti e più precisamente la ex particella n. 95 aderente per tutta la sua lunghezza al canale cosiddetto "Scolo di Pisa" è stato acquistato dal Comune di Pisa
- che la progettazione delle opere di urbanizzazione e della sistemazione urbanistica è stata già sottoposta alla conferenza dei servizi organizzata dalla Provincia di Pisa per l'espressione del parere di verifica preliminare di compatibilità ambientale
- che tale progettazione aveva dovuto già tener conto di limitazioni derivanti dalla trasposizione del progetto cartaceo di Piano sul rilievo topografico eseguito a carico del Consorzio

Preso atto

- delle incongruenze tra la previsione urbanistica contenuta nel Piano e la normativa vigente in merito a distanze minime di rispetto dalle sponde dei canali demaniali, normativa richiamata dal locale Ufficio dei Fiumi e Fossi
- della difficoltà di individuare le quantità di superficie dei lotti e il rapporto di copertura massimo nelle planimetrie

- delle modifiche e degli aggiornamenti anche rilevanti presenti nella variante adottata per le altre UMI, variazioni sia di carattere tecnico (diversa conformazione delle darsene) sia urbanistico (variata collocazione di funzioni e di indici urbanistici relativi)

Lo scrivente sottopone alla S.V. i seguenti

ARGOMENTI

Di carattere urbanistico

Lo stato d'attuazione del Piano Particolareggiato consente oggi una più precisa valutazione delle necessità insediative della loro collocazione e dimensione e destinazione d'uso

Tutte le UMI oggetto di variante presentano integrazione tra le diverse funzioni e destinazioni d'uso e prevedono la presenza di nuovi servizi di supporto, salvo la UMI 1 nella quale si mantiene una limitazione nella possibilità di diversificare le destinazioni d'uso delle aree non direttamente legate all'attività cantieristica

La posizione baricentrica della UMI 1 all'interno del Piano e in particolare la posizione del lotto di proprietà della Soc.Pisana Edil Duemila visibile da strade di importanza primaria suggeriscono la progettazione di edifici per funzioni e conseguente qualità edilizio/architettonica assai più significativa rispetto alla previsione attuale

Di carattere tecnico amministrativo

La progettazione dell'area ha già dovuto tener conto di un errato posizionamento della fascia di rispetto stradale (accesso super strada FI.P.L.I) da qui la particolare forma degli edifici e della sistemazione planimetrica complessiva.

La progettazione degli edifici lungo il canale "Scolo di Pisa" ha già tenuto conto (in modo riduttivo rispetto alla previsione urbanistica) delle distanze di rispetto dal fosso determinate in ml.4 dalle recinzioni e ml.5 dagli edifici, distanze non ritenute congrue dall'ufficio Fiumi e Fossi, se non in presenza della totale tombatura del fosso stesso attualmente non prevista.

Un ulteriore arretramento degli edifici dal canale e l'impossibilità di recintare il limite di proprietà lungo il fosso renderebbe di fatto irrealizzabili le previsioni di Piano in termini di superficie coperta, superficie utile e superfici a standard private, in quantità consistenti vista l'estensione del fronte edificato sul canale e con grave conseguente danno per la proprietà e per il Consorzio che si è costituito sulla base di una previsione urbanistica vigente

Per tutto quanto sopra esposto il sottoscritto con il presente atto intende presentare alla S.V.ill.ma la seguente

OSSERVAZIONE

** *** **

VOGLIA CODESTA AMMINISTRAZIONE COMUNALE PRENDERE IN CONSIDERAZIONE, LIMITATAMENTE AL LOTTO IN OGGETTO SU CUI RICADE LA DESTINAZIONE URBANISTICA -T MAGAZZINI E UFFICI TRASPORTATORI-:

- LA POSSIBILITÀ E L'OPPORTUNITÀ, VISTI GLI OGGETTIVI IMPEDIMENTI ALL'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI, DI INTRODURRE ULTERIORI DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI QUALI LA NE- ATTIVITÀ PRODUTTIVE INNOVATIVE E SERVIZI CONNESSI- E LA S - SERVIZI COMPLEMENTARI ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI (DI CUI ALL'ART. 6 - N.T.A),
- LA VARIAZIONE DELL'ALTEZZA MASSIMA AMMISSIBILE SINO AL RAGGIUNGIMENTO DELLA QUOTA DI ML.15
- CHE LA SUPERFICIE DEL LOTTO MAX. SIA INDICATA IN MQ. 8.200 E IL RAPPORTO DI COPERTURA SIA INDICATO CON UNA PERCENTUALE PARI AL 60%,

Tale diverso assetto, chiarendo superficie e Rc, consentirà il raggiungimento delle superfici utili già previste ma con riduzione della superficie coperta mantenendo l'assolvimento degli standards urbanistici di pertinenza all'interno del lotto.

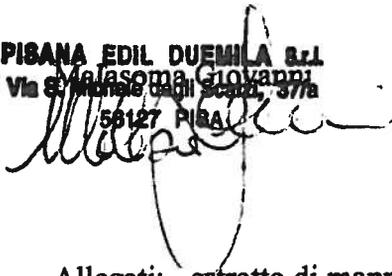
Sarà inoltre possibile procedere ad una progettazione architettonica di maggior pregio e al raggiungimento di una più congrua dotazione di servizi per la UMI1.

Allo scopo di meglio chiarire la proposta si dichiara sin d'ora la disponibilità ad essere direttamente sentiti sulla circostanza in parola, e a presentare ulteriori memorie o osservazioni che si ritenessero utili o opportune.

Con osservanza

Pisa 10.07.2006

PISANA EDIL DUEMILA S.r.l.
Via S. Michele degli Scudi, 37/a
56127 PISA



Allegati: -estratto di mappa

-visura catastale

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2006

Data: 21/02/2006 - Ora: 19.46.44

Visura n.: 642991 Pag: 2

Fine

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|----------------|-----------------------|
| 1 | PISANA EDIL DUEMILA S.R.L. con sede in PISA [STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 15969 .1/2005 in atti dal 20/12/2005 Repertorio n. : 90423 Rogante: ALFIERI FRANCESCO Sede: LIVORNO COMPRA VENDITA | 01502710500 | (1) Proprietà per 1/1 |

3. Immobili siti nel Comune di PISA (Codice G702) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|------|---------------------|----------------|--------------|-------------------------|----------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(mq) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 44 | 449 | | - | PRATO | 23 45 | A144; A17 | Dominicale Euro 3,44 | Agrario Euro 2,42 | FRAZIONAMENTO del 14/12/2005 n. 140138 .1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. : P10140138) |

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|-----------------------|
| 1 | PISANA EDIL DUEMILA S.R.L. con sede in PISA [STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/2005 Trascrizione n. 16472 .1/2005 in atti dal 29/12/2005 Repertorio n. : 10968 Rogante: CARIELLO MASSIMO Sede: PISA PERMUTA | 01502710500 | (1) Proprietà per 1/1 |

Totale Generale: Superficie 83,91
Unità immobiliari n. 3

Redditi: Dominicale Euro 18,46 Agrario Euro 18,03
Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2006

| | | |
|-----------------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Denominazione: PISANA EDIL DUEMILA S.R.L. | |
| Soggetto individuato | Terreni siti in tutta la provincia di PISA PISANA EDIL DUEMILA S.R.L. con sede in PISA C.F.: 01502710500 | |

1. Immobili siti nel Comune di PISA(Codice G702) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|--|--------------|-----------------------|--|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 44 | 436 | | - | SEMINAT IVO | 53 38 | A144; A17 | Agrario Euro 13,78 | FRAZIONAMENTO del 14/12/2005 n. 140133 .1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. PI0140133) | |

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|-----------------------|
| 1 | PISANA EDIL DUEMILA S.R.L. con sede in PISA | 01502710500 | (1) Proprietà per 1/1 |

2. Immobili siti nel Comune di PISA(Codice G702) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|--|--------|---|--|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 44 | 442 | | - | SEMINAT IVO | 07 08 | A17 | Dominicale Euro 1,79 Agrario Euro 1,83 | FRAZIONAMENTO del 14/12/2005 n. 140129 .1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. PI0140129) | Annotazione |

Director's DR. INC. 10/10



SINDACO
P. FONTANELLI

Comune di Pisa



Ufficio Relazioni Pubbliche
Nr. 0026239 Data 14/07/2006
Tit. 0000 Arrivo



Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
e Media Impresa

Associazione Provinciale di Pisa
Sede e Direzione Provinciale
56010 Ghezzano (PI) - Loc. La Fontina - Via G. Carducci, 39
Tel. 050 876111 - Fax 050 876599

An. Serdu
- Adel. G. Berti

All'illustrissimo
SINDACO
Comune di Pisa
Palazzo Gambacorti
56100 PISA (PI)

Prot.n. 160/06

oggetto: Osservazioni alla Variante al Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e dell'Area per Insiediamenti per la Cantieristica da Diporto ed Attività Complementari - Variante di cui alla Delibera Giunta Comunale n° 62 del 3/6/2006.

La scrivente Associazione, nell'interesse delle Aziende Associate anche Consorziati in "Consorzio I Navicelli Soc. Coop." soggetto attuatore dell'insediamento nell' UMI 1 - Comparto A e "Consorzio Darsena Pisana Soc. Cons" soggetto attuatore dell'insediamento nell'UMI1 - comparto B, e nel merito di quanto all'oggetto, osserva quanto segue:

- 1) Gli indici urbanistici per gli edifici compresi nelle UMI 1 e 4 debbono comunque fare salvo quanto previsto dalla norma vigente ante variante ed in modo particolare si richiede che:
 - a. il rapporto sulla Sc per i Lotti C sia dello 0,75;
 - b. che per il lotto T la superficie del lotto max. sia indicata in mq. 8.200, così come desumibile dalle planimetrie di piano originale, il Rapporto di Copertura sia indicato con una percentuale pari al 60%, in virtù del fatto che i vincoli di distanza dallo Scolo di Pisa e dalla fascia di rispetto stradale non permettono di realizzare la Sc originariamente prevista dal Piano;
- 2) Che sia prevista per i Lotti C la deroga alla zonizzazione dei rumori vigente in quanto la destinazione a cantieristica prevede l'insediamento di aziende che svolgono attività di carpenteria;
- 3) Che venga eliminato il 9° capoverso dell'art. 9 - UMI 9: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti che recita "i piazzali di lavoro e le altre aree demaniali circostanti la darsena o prospicienti il canale potranno essere concessi in uso alle aziende insediate ..(omissis) .. e ferma restando la necessità di mantenere lo spazio necessario per la banchina ed una corsia di emergenza per un'ampiezza complessiva non inferiore a ml. 20,00". Ciò poiché se è pacifico mantenere nella norma urbanistica il limite minimo di ml. 20,00 per la banchina e la corsia di emergenza non altrettanto lo è introdurre la previsione di concessione in uso delle aree demaniali circostanti la darsena o prospicienti il canale tanto più in assenza di un regolamento. Una tale previsione potrebbe compromettere la normale convivenza di attività che devono utilizzare tali aree solo temporaneamente.
- 4) Collegata alla precedente osservazione si ritiene che debba essere introdotto il concetto che gli scali pubblici, anche se realizzati dai privati con parte di risorse pubbliche, potranno essere gestiti dagli stessi purchè ne venga comunque garantito adeguatamente l'uso a tutte le aziende insediate disciplinato da apposita regolamentazione.

Pisa, li 14/7/2006

| |
|-----------------------|
| COMUNE DI PISA |
| Direzione Urbanistica |
| Prot. n. |
| Data 14/07/2006 |

Il Presidente
Valter Tamburini
Valter Tamburini

CF

SVILUPPO NAVICELLI Spa

COMUNE DI PISA

AREA PER INSEDIAMENTI PER LA CANTIERISTICA DA DIPORTO ED ATTIVITA' COMPLEMENTARI
OSSERVAZIONE AL PIANO ATTUATIVO ADOTTATO con delibera di G.C. n. 52 del 31 maggio 2006

Data: 11 luglio 06

Pag. 1 di 3

COMUNE DI PISA

Direzione Urbanistica

Prot. n. 26476

Data 14/07/2006

OSSERVAZIONE N. 5

Al Sindaco del

COMUNE DI PISA

Oggetto: scheda norma 28.1 del R.U. denominata "piano particolareggiato del parco urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari", adottata con delibera di G.C. del 31/05/06 n. 52 - Scheda norma per le aree di trasformazione soggette a piano attuativo - Osservazioni ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 1/2005 - proprietà terreni oggetto di piano attuativo Soc. Sviluppo Navicelli Srl.

Il sottoscritto Luca Clappi nato a Pisa il 20/06/1952 e residente in Pisa, Via E.Cerboni 125, nella sua qualità di presidente pro-tempore della società "Sviluppo Navicelli Spa" con sede in Pisa, Piazza Carrara n. 10, Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione Registro Imprese di Pisa 0173709 050 4, Repertorio Economico Amministrativo di Pisa n. 150647, poiché la società in titolo risulta essere proprietaria delle aree oggetto dell'intervento attuativo normato dal piano di cui alla delibera di G.C. del 31/05/06 n. 52, domiciliato ai fini della presente osservazione presso l'arch. Alessandro Scarpellini, Studio Beghé-Scarpellini, via del Borghetto 23 - PISA,

premessi che

1. La presente osservazione fa riferimento alla variante del Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare redatto dal Dipartimento Governo del Territorio e Servizio Pianificazione del Comune di Pisa.
2. sono stati rilevate alcune inesattezze nella redazione del Piano Attuativo relativamente agli Indici urbanistici per gli edifici compresi nella UMI 4, di cui all'articolo 6 delle relative NTA;
3. Che la Società di cui in titolo, viste le richieste degli operatori nel settore della nautica, ha notato la necessità di avere soppalchi di lavoro e magazzino

14 LUG 2006

DIREZIONE URBANISTICA (URGENTE)

all'interno dei capannoni e conseguentemente di collocare all'esterno (solo per i macrolotti C1) gli uffici necessari per la parte amministrativa e quella tecnica;

tutto ciò premesso,

il sottoscritto OSSERVA e CHIEDE

che l'art. 6 e l'art. 7, delle Norme tecniche di attuazione di cui alla Variante 2005 adottata con delibera di G.C. n. 52 del 31 maggio 2006, Pubblicazione sul B.U.R.T. n. 22 del 31/05/2006, siano modificati secondo quanto di seguito riportato, onde consentire la realizzazione di fabbricati più idonei alle richieste degli addetti ai lavori, portando nel resede di pertinenza la parte tecnico-amministrativa, e dando spazio all'interno dei singoli capannoni a soppalchi ad uso magazzini e laboratori.

Articoli modificati (in rosso le osservazioni/correzioni):

Art. 6 – Destinazioni d'uso degli edifici compresi nelle UMI 1, 4a, 4b.

Negli edifici contrassegnati con le lettere sotto indicate sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- 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, compresa 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.

Le costruzioni individuate con le sigle C6, NE possono essere suddivise fisicamente e in più unità immobiliari sia verticalmente sia orizzontalmente nel rispetto delle norme relative ai parcheggi pertinenziali.

Le costruzioni individuate con la sigla NE possono altresì essere utilizzate per lo svolgimento delle funzioni previste per gli immobili di cui alle sigle C6 e C7.

Le costruzioni individuate con le sigle C1, C2, C3, C4, C5, C7 possono essere suddivise in più unità immobiliari, all'interno potranno essere realizzati dei soppalchi di lavoro e magazzini, ma non possono raggiungere una S_{iu} superiore alla S_c massima ammissibile maggiorata del 20%.

All'interno del residuo dei singoli lotti con destinazione d'uso C1 potranno essere realizzate palazzine per uffici nella misura di una ogni macrolotto, per una S_{iu} massima di mq.800 su due piani, una superficie coperta massima di mq.500, ed una altezza massima di ml. 9,50.

In considerazione del ruolo del Canale dei Navicelli, della prossimità dell'aeroporto internazionale e di grandi infrastrutture viarie, ed in funzione promozionale di sistemi di trasporto integrati, all'interno delle UMI 1 e 4b possono altresì essere localizzate strutture destinate alla logistica, anche se, nell'immediato, non direttamente collegate al trasporto per via d'acqua.

La superficie coperta massima destinabile alla logistica non potrà superare il 25% delle superfici destinate alle tipologie C3 e C7 all'interno delle rispettive UMI.

Art. 7 - Indici urbanistici per gli edifici compresi nelle UMI 1 e 4.

Gli indici urbanistici relativi alle costruzioni, commisurati alle dimensioni dei lotti individuati nella cartografia del Piano, sono i seguenti:

| | Sc max | | Lotto minimo | |
|----|----------|--|--------------|-----------|
| C1 | 2.500 mq | | | 5.000 mq |
| C2 | 1.240 mq | | | 1.600 mq |
| C3 | 2.400 mq | | | 3.800 mq |
| C4 | 1.400 mq | | | 1.800 mq |
| C5 | 4.800 mq | | | 7.500 mq |
| C6 | 1.500 mq | | | 1.600 mq |
| C7 | 1.000 mq | | | 1.400 mq |
| NE | 1.200 mq | | | 1.600 mq |
| S1 | 3.000 mq | | | 4.900 mq |
| S2 | 8.400 mq | | | 10.400 mq |
| S3 | 800 mq | | | 2.200 mq |

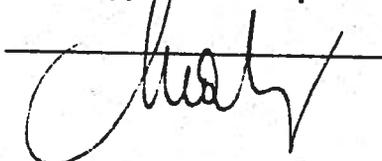
T La superficie dei lotti ed il rapporto di copertura massimo sono quelli individuati nelle planimetrie; H_{max} 11 ml.

Le costruzioni indicate dalle sigle C5 e C7 potranno raggiungere altezze superiori su comprovate esigenze produttive, ferma restando la S_{iu} massima raggiungibile.

Pisa 11/07/06

Con Ossequio

Sviluppo Navicelli Spa





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

Via P. Mascagni, 2/4 - 55016 PORCARI (LU)
Tel. 0583 299894/5 - Fax 0583 298819

Cantiere:

Via Gargalone, 5 - 56100 PISA
Tel. 050 2200001 - Fax 050 2207161

OSSERVAZIONE N. 6

Comune di Pisa



Ufficio Relazioni Pubbliche
Nr.0027765 Data 28/07/2006
Tit. 0000 Arrivo

| |
|-----------------------|
| COMUNE DI PISA |
| Direzione Urbanistica |
| Prot. n. |
| Data 01/08/2006 |

Carlo Tomer
responsabile cantiere

**AL SINDACO DEL
COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica
Palazzo Gambacorti
Lungarno Mediceo
56125 PISA**

Oggetto: osservazione al Piano Attuativo Area per Insedimenti per la Cantieristica da Diporto ed Attività Complementari, zona Navicelli di Pisa.

Il sottoscritto Palandri Carlo, nato a Capannori il 21 Luglio 1955 e residente in Capannori, Via Pesciatina 788 Gragnano Lucca, in qualità di Procuratore della Società CONGLOMERATI C.L.D. S.r.l., con sede legale in Via P. Mascagni 2/4, 55016 PORCARI (LU),

premessi che:

- la Variante al "Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e dell'Area per Insedimenti per la Cantieristica da Diporto ed Attività Complementari", già introdotto dalla Variante Urbanistica approvata dal Comune di Pisa con Delibera C.C. n° 55 del 20/7/1999 e dal Regolamento Urbanistico approvato dal Comune di Pisa con Delibera C.C. n° 43 del 28/7/2001, è stata approvata con Delibera C.C. del 29/2/2003;
- la scrivente Società, dopo aver acquistato nel 1997 l'impianto già della Ex Pacini Emilio Spa, svolge la propria attività di produzione Conglomerati Bituminosi in stabilimento sito in Pisa, Via Gargalone, 5 (traversa S.S. Aurelia, zona Navicelli), in area individuata catastalmente al Foglio n. 76, Particelle n. 6-50 sub.2 del Nuovo Catasto del Comune di Pisa. Rispetto al suddetto Piano, l'area in oggetto risulta compresa nel comparto UMI 4a, con soggetto attuatore la Società "Sviluppo Navicelli S.p.A.";
- la Variante Attuativa del comparto è stata approvata dal Comune di Pisa con Delibera C.C. n. 52 del 3/5/06; rispetto a suddetta Variante l'attività in oggetto risulta compresa in area a verde VA2 (area destinata a verde anche attrezzato, come da Norme di Attuazione del Piano) a margine della nuova viabilità di progetto per l'accesso all'area;

OSSERVA:

- 1) La Conglomerati C.L.D. Srl, è presente con la propria unità produttiva sul posto con un impianto di notevole consistenza e con un volume di affari medio annuo intorno ai 5/6.000.000,00 di Euro;
- 2) Di tale impianto si fa menzione nella relazione tecnica del Comune di Pisa a supporto del "Progetto Navicelli" (pag. 14 punto 4.6 – ex Pacini);
- 3) L'assoluta mancanza di considerazione per una struttura di tale rilievo che oltretutto svolge anche una attività in un certo senso di tipo pubblico (forniture a Comuni, Province, Municipalizzate ecc.);
- 4) Che è l'unico impianto di produzione di Conglomerati Bituminosi presente ed attivo nel Comune di Pisa.

Per questi motivi chiede a Codesta Amministrazione in accoglimento delle osservazioni di cui sopra, di rivedere il proprio operato in modo da prendere in seria considerazione una struttura di tale rilievo che in caso contrario si vedrebbe colpita da irreparabili danni economici e quindi con riserva di agire per vie legali a tutela dei propri interessi.

Si allega:

- planimetria del Piano Attuativo del comparto con ubicazione dell'insediamento produttivo in essere.
- n. 02 copie complete della presente.

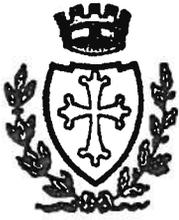
Distinti saluti

Conglomerati **GLD** s.r.l.
Via F. Mascagni, 2/4
55016 FORCARI (LU)
C.F. e P.I. 01664410553



Li, 27 Luglio 2006

Allegati: come da testo.



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANIFICAZIONE

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
sito internet:
www.comune.pisa.it/urbanistica

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 27 settembre 2006

Oggetto: L.R. n. 1 del 03.01.2005 – adozione di variante al piano particolareggiato del parco urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari schede norma n. 26.1 – 23.2.

SpA Navicelli di Pisa – sintesi osservazione

Si propone che siano definite/precisate le altezze massime raggiungibili.

Proposta di controdeduzione

La proposta è assentibile, la normativa viene integrata con le prescrizioni in materia di altezza.





COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANIFICAZIONE

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
sito internet:
www.comune.pisa.it/urbanistica

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 27 settembre 2006

Oggetto: L.R. n. 1 del 03.01.2005 – adozione di variante al piano particolareggiato del parco urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari schede norma n. 26.1 – 23.2.

Studio Tecnico Ass.to Mancini – sintesi osservazione

Si propongono nuovi parametri nella UMI 1 relativi a:

- lotto edificabile;
- distanza dalla banchina;
- rapporto di copertura;
- altezza massima.

Proposta di controdeduzione

La proposta è assensibile, la normativa viene integrata/adequata.





COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANIFICAZIONE

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
sito internet:
www.comune.pisa.it/urbanistica

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 27 settembre 2006

Oggetto: L.R. n. 1 del 03.01.2005 – adozione di variante al piano particolareggiato del parco urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari schede norma n. 26.1 – 23.2.

Consorzio Darsena Pisana – sintesi osservazione

Propone una norma prescrittiva sulla distanza da rispettare in relazione al fosso di scolo di Pisa, per la sua manutenzione.

Ove si pregiudicasse la capacità edificatoria dei lotti attigui dovrà essere rivalutato il parametro edificatorio nei lotti stessi.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è assentibile, con la normativa di variante si prescrivono i relativi parametri.





COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANIFICAZIONE

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
sito internet:
www.comune.pisa.it/urbanistica

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 27 settembre 2006

Oggetto: L.R. n. 1 del 03.01.2005 – adozione di variante al piano particolareggiato del parco urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari schede norma n. 26.1 – 23.2.

Società Pisana Edil Duemila– sintesi osservazione

Si propone di inserire:

- ulteriori destinazioni;
- l'altezza massima a 15 ml;
- il lotto massimo in mq 8200 con un rapporto di copertura pari al 60% in relazione al comparto B dell'UMI 1.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è sostanzialmente assentibile introducendola nella normativa del piano attuativo e con il reperimento delle superfici di standard relative all'interno del comparto.



CAT/ad

C:\Documenti\PRATICHE\Cantieristica\variante 2005\controdeduzioni.doc

Comune di Pisa - via degli Uffizi, 1 56100 Pisa - centralino: 050 910111 - fax: 050 500242 - partita IVA 00341620508



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANIFICAZIONE

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
sito internet:
www.comune.pisa.it/urbanistica

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 27 settembre 2006

Oggetto: L.R. n. 1 del 03.01.2005 – adozione di variante al piano particolareggiato del parco urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari schede norma n. 26.1 – 23.2.

Sviluppo Navicelli Spa – sintesi osservazione

Si propongono precisazioni alla normativa in materia di destinazione e dimensionali (parametri e rapporti).

Proposta di controdeduzione

La proposta risulta assentibile introducendo nella normativa i nuovi parametri e con il reperimento delle superfici di standard relativi all'interno delle UMI interessate.





COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANIFICAZIONE

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
sito internet:
www.comune.pisa.it/urbanistica

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 27 settembre 2006

Oggetto: L.R. n. 1 del 03.01.2005 – adozione di variante al piano particolareggiato del parco urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari schede norma n. 26.1 – 23.2.

Conglomerati C.L.D. s.r.l. – sintesi osservazione

Chiede il riconoscimento dell'attività.

Proposta di controdeduzione

L'istanza non risulta assentibile, poiché ne risulterebbe la sottrazione di una notevole quantità di spazio a verde, già dimensionato in relazione allo standard minimo ammissibile, se ne propone il non accoglimento.

La richiesta può essere presa in esame all'interno di una eventuale ulteriore variante che riconfiguri l'assetto complessivo degli spazi a verde.

