



COMUNE DI PISA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL PARCO URBANO DI PORTA A MARE E  
DELL'AREA PER INSEDIAMENTI PER LA  
CANTIERISTICA DA DIPORTO ED ATTIVITÀ  
COMPLEMENTARI**

**PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO  
UMI 4A E UMI 4B**



**SVILUPPO NAVICELLI S.p.a.**

ALLEGATO

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

DATA

OTTOBRE 2011

INTEGRAZIONE

GENNAIO 2012

**ARCHIT ARCHITETTI ASSOCIATI**

**ARCH. PAOLO BERTOLUCCI & ARCH. GIAN LUCA GABRIELLI**

Via F. Rismondo n° 29 Pisa tel. 050-564951 e-mail [archit.pisa@libero.it](mailto:archit.pisa@libero.it)

Via Sarzanese Nord n°2762 Piano del Quercione (LU) tel. 0584-938967 e-mail [archit.associati@libero.it](mailto:archit.associati@libero.it)



**DOTT. MARCELLO GHIGLIOTTI**

Piazza Bartolo da Sassoferrato n° 14, 56124 Pisa tel. 050-575083 fax 050-3138315

e-mail [info@geologicaconsulting.it](mailto:info@geologicaconsulting.it)

**STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA**

**GEOM. DINO PERSICO**

Via E. Betti n° 17, 56124 Pisa tel. 050-9711381 fax 050-3136891

e-mail [persicogeo.dino@gmail.com](mailto:persicogeo.dino@gmail.com) [dinopersico@tiscali.it](mailto:dinopersico@tiscali.it)



**COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA  
UFFICIO PIANIFICAZIONE**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL PARCO URBANO DI PORTA A MARE  
E DELL'AREA PER INSEDIAMENTI PER LA CANTIERISTICA  
DA DIPORTO ED ATTIVITA' COMPLEMENTARI**

**PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO  
UMI 4A e UMI 4B  
Ottobre 2011**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

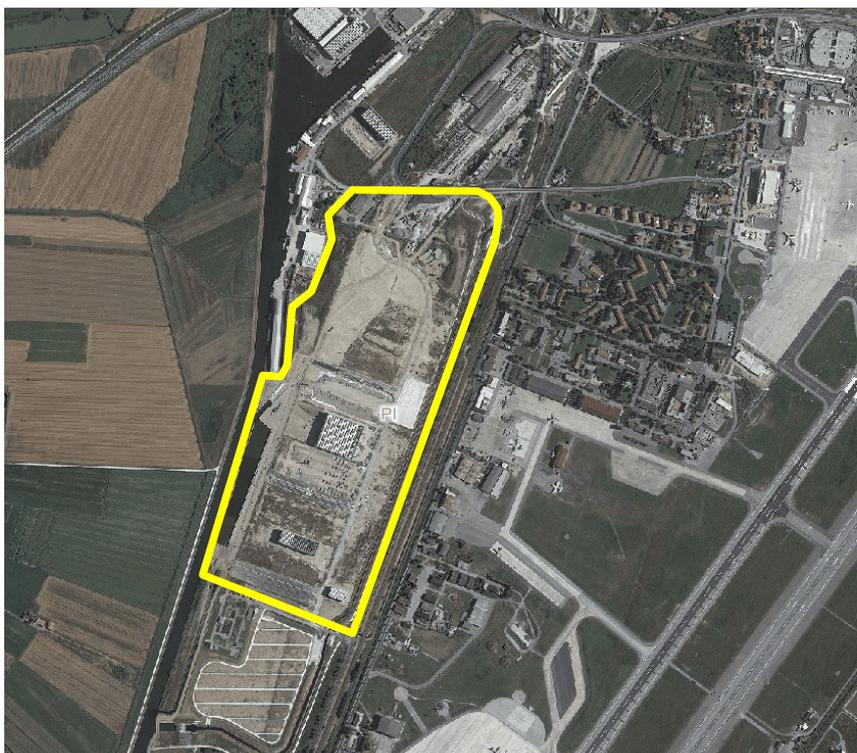


## UMI 4A e UMI 4B - UMI 2 e 3

Il comparto in oggetto, è compreso fra la S.S. N° 1 Aurelia ad est, il Canale dei Navicelli e alcuni insediamenti ad uso produttivo ad ovest, l'area del depuratore comunale Pisa sud e del parco fotovoltaico “Sol maggiore” a sud e Via di Gargalone a nord.

Ottimamente servito da linee di comunicazione sia stradali, è posto in prossimità di un nodo stradale importante tra l'autostrada Livorno-Genova e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno, che via d'acqua, la sua naturale collocazione presso il Canale dei Navicelli e la Darsena Pisana consente un accesso ottimale e protetto al mare, può consentire la mobilità delle persone e delle merci con modesto impatto sulla viabilità locale.

La presenza dei vicini collegamenti aeroportuale e ferroviario integra e completa la dotazione infrastrutturale rendendola di fatto quanto mai efficace.



**Comparto in oggetto**

Di forma vagamente rettangolare e andamento completamente pianeggiante ha superficie complessiva di mq 478.380 circa.

Nell'area in esame non si segnalano preesistenze di pregio, né per quanto riguarda la copertura arborea né per l'edificato.

La UMI 2 corrisponde per intero all'area occupata per la realizzazione del canale per lo smaltimento delle acque meteoriche “Nuovo scolo di Pisa” già realizzato a cura del Comune di Pisa e del Consorzio di Bonifica, che ha consentito la messa in sicurezza idraulica dell'intero comparto.

La UMI 3 corrisponde invece alla nuova darsena sul canale dei Navicelli per la sosta e l'ormeggio delle imbarcazioni da diporto e del bacino di alaggio, già realizzata dalla Società Sviluppo Navicelli come da previsione di Piano.

Le restanti UMI 4A e 4B sono destinate alle necessarie infrastrutture interne al comparto, alle dotazioni da standard a uso pubblico e agli insediamenti ad uso produttivo e a servizi.

## UMI 4A e UMI 4B - UMI 2 e 3 – Stato di Attuazione

Successivamente all'approvazione del Piano generale è stato presentato un progetto predisposto dalla Società Navicelli S.p.A. per la realizzazione degli interventi previsti per le UMI n° 2, 3, 4A e 4B comprendente la realizzazione della nuova darsena sul Canale dei Navicelli (UMI 3), le opere di sistemazione idraulica del nuovo canale definito “nuovo scolo di Pisa” (UMI 2), il tracciamento e la definizione dei lotti edificabili, la realizzazione delle principali opere infrastrutturali e di urbanizzazione e la costruzione di edifici da destinare ad uso produttivo e servizi ( UMI 4A e 4B).

Il tutto secondo gli accordi e i programmi convenuti fra il soggetto attuatore ed il Comune di Pisa e come riportati nella “Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo oneri concessori, Piano Attuativo di cui alla scheda norma 26.1 – UMI 2,3, 4/A e 4/B” stipulata in data 08/10/2007.



**Piano Attuativo vigente – UMI 2 – 3 – 4A - 4B -**

Il Piano attuale e vigente prevede una completa sistemazione dell'area per la costruzione di fabbricati a destinazione mista artigianale e terziaria (direzionale e commerciale) e per attività produttive innovative ( new economy) e servizi connessi; si aggiunge, per gli effetti di una successiva osservazione recepita dal Comune di Pisa, anche la destinazione per attività ricettive e ricreative, secondo gli indici riportati nella sottostante tabella:

<b>PIANO ATTUATIVO in vigore</b>		
<b>UMI n°4a + 4b Sviluppo Navicelli S.p.A</b>		
<b>edificio</b>	<b>artigianale SUL mq</b>	<b>terziaria SUL mq</b>
<b>C1</b>	<b>44.000</b>	
	attività cantieristica ( costruzione, manutenzione e trasformazione di imbarcazioni)	
<b>C6</b>	<b>72.600</b>	
	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	
<b>NE</b>	.....	<b>6.240</b>
	attività produttive innovative (new economy) e servizi connessi	
<b>S1</b>	.....	<b>6.000</b>
	servizi complementari alle attività produttive e commerciali ( bar, ristorante, mensa, infermeria, uffici, spazi espositivi, esercizi commerciali di vicinato, sala convegni, centri direzionali) + attività ricettive e ricreative	
<b>S2</b>	.....	<b>28.800</b>
	servizi complementari alle attività produttive e commerciali ( bar, ristorante, mensa, infermeria, uffici, spazi espositivi, esercizi commerciali di vicinato, sala convegni, centri direzionali) + attività ricettive e ricreative	
<b>Superficie utile lorda</b>		<b>totale mq 157.640</b>

Ad oggi risultano iniziate e/o realizzate le seguenti opere:

- realizzazione del nuovo scolo di Pisa UMI 2 ( a cura di Comune di Pisa e Consorzio di bonifica));
- realizzazione di nuova darsena UMI 3 sul Canale dei Navicelli e piazzali antistanti ( Conferenza dei Servizi del 14/10/2008 - Sviluppo Navicelli S.p.A );
- opere di urbanizzazione UMI 4B, viabilità, parcheggi e aree a verde (Permesso di Costruire n° 06/2009 – Sviluppo Navicelli S.p.A ) , in



## UMI 4A e UMI 4B – La proposta di variante

La verifica del progetto originario conferma oggi l'eccellenza dei presupposti e dei temi urbanistici sui quali si organizza complessivamente il Piano in vigore:

- la contestualizzazione data dal Canale dei Navicelli alla destinazione preferenziale per la cantieristica;
- il tema del percorso centrale ordinatore delle diverse tipologie di insediamento e capace di raccordare alla viabilità esistente l'intero comparto;
- il posizionamento “a schiera” previsto per i fabbricati minori e a servizi, disposti verso la Via Aurelia;
- la presenza di un maggior edificio, con funzioni baricentriche e in diretto contatto con l'area a verde verso la città di Pisa.

Appaiono piuttosto da riconsiderare ad oggi, alcuni dati di progetto ed alcune scelte progettuali che hanno visto modificato 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.

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 che nel recente passato avevano manifestato interesse ad insediarsi in prossimità di importanti snodi stradali e comunque in aree costiere.

La Società Sviluppo Navicelli S.p.A. intende pertanto proporre un nuovo e unitario intervento di riqualificazione e sviluppo dell'intero comparto urbanistico che recepisca e aggiorni le attese espresse in precedenza, in maniera da regolare un nuovo assetto di Piano che consenta di integrare le funzioni già previste con le attività di cui alla presente variante.

Da rilevare che le aree comprese nel Piano attuativo e le norme urbanistiche vigenti prevedevano già la possibilità di ospitare destinazioni commerciali di significative dimensioni complessive.

Il nuovo assetto di piano, così come elaborato, consentirà di mantenere le opere di urbanizzazione ed infrastrutturali già realizzate e risulterà dotato di ogni spazio pubblico ( aree libere, parcheggi e aree a verde) necessario.

La Variante al Piano Attuativo propone di conseguire gli obiettivi sopra esposti mediante alcuni semplici adeguamenti che non incidono nella struttura portante ed organizzatrice che regola l'assetto del comparto.

Le modalità di intervento si possono riassumere ed illustrare nel seguente modo:

- 1) mantenimento della sistemazione prevista per la grande cantieristica: darsena e bacino di alaggio imbarcazioni sul canale dei Navicelli (UMI 3 mq

- 22.900), antistanti piazzali, sistema dei cinque macrolotti per n° 20 cantieri di grandi dimensioni (edifici C1), come già realizzato e/o in fase di costruzione;
- 2) mantenimento del “nuovo scolo di Pisa”, come già realizzato (UMI 2 mq 60.200);
- 3) mantenimento dell'attuale tracciato dell'asse viario longitudinale, come già realizzato e della previsione del suo raccordo tramite ampia rotonda su Via di Gargalone, implementato da un nuovo asse viario trasversale raccordato alla S.S. Aurelia tramite una nuova rotonda in maniera da dotare il comparto di un ulteriore accesso veicolare;
- 4) mantenimento del sistema “a schiera” per la localizzazione degli edifici minori ad uso produttivo (C6) e a servizi (S1, S2, S3) verso la edifici la S.S. Aurelia;
- 5) conferma della posizione centrale e prospettante verso la città, per il fabbricato maggiore (GSV) da adibire a esercizio commerciale per la grande distribuzione;
- 6) mantenimento della prevista area a verde su via di Gargalone;
- 7) adeguamento delle attuali previsioni di piano per l'immobile definito “ex Pacini” (UMI 4a bis mq 12.400), per una migliore integrazione e congruenza con le previsioni inerenti l'intera UMI 4A;
- 8) mantenimento dei due parcheggi pubblici già realizzati e loro integrazione con nuovi parcheggi da adibire a d'uso pubblico, anche in abbinamento di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili;



### Proposta di Variante

Per quanto riguarda il dimensionamento delle quantità edificabili è da evidenziare come la proposta di variante riduca in maniera significativa la Superficie Utile Lorda di nuova costruzione fabbricabile nel complesso, passando da mq157.640 autorizzabili ai sensi delle norme in vigore a mq 131.000 della futura normativa; come meglio evidenziato secondo gli indici riportati nella sottostante tabella:

<b>PROPOSTA DI VARIANTE</b>					
<b>UMI n°4a + 4b Sviluppo Navicelli S.p.A</b>					
<b>edificio</b>	<b>artigianale SUL mq</b>	<b>commerciale SUL mq</b>	<b>direzionale SUL mq</b>	<b>comm GSV SUL mq</b>	<b>acc. GSV mq</b>
<b>C1</b>	60.000	.....	.....	.....	R.U.
<b>C6</b>	21.000	.....	.....	.....	R.U.
<b>S1</b>	.....	6.800	.....	.....	R.U.
<b>S2</b>	.....	3.600	4.800	.....	R.U.
<b>S3</b>	.....	4.600	5.200	.....	R.U.
<b>GSV</b>				25.000	7.200
<b>parziale</b>	<b>81.000</b>	<b>15.000</b>	<b>10.000</b>	<b>25.000</b>	<b>7.200</b>
<b>Superficie utile lorda</b>			<b>totale mq</b>	<b>131.000</b>	

La destinazione d'uso degli edifici è da ritenere parallela a quanto già previsto dal piano in vigore, con la sola eccezione dell'introduzione della tipologia a “grande superficie di vendita” per le attività commerciali.

Tale specifica destinazione è tuttavia già perfettamente allineata con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa , trovandosi la localizzazione all'interno del “Sistema territoriale della pianura dell'Arno”, in zona produttiva, adeguatamente servita da viabilità di accesso, che sarà comunque migliorata.

La presente Variante al piano attuativo comporta una riduzione di indici e delle superfici edificabili e non comporta invece mutamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità sotto il profilo geologico e idraulico rispetto a quanto già presente nel vigente strumento urbanistico.

Come accennato in precedenza saranno reperite entro i limiti del comparto tutte le necessarie aree a standard commisurate alle attività da insediare secondo i disposti del D.M. N° 1444/68 e la specifica normativa comunale/regionale in materia di dotazione di spazi a parcheggio: saranno realizzati quattro grandi parcheggi pubblici e due vaste aree a verde pubblico, di superficie complessiva superiore ai minimi imposti, oltre alle aree libere a piazzale e alla darsena di supporto per le attività cantieristiche.



#### Proposta di Variante - aree per standard

Per ovviare a problemi tecnici e funzionali che riguardano le aree da adibire alla cantieristica che, per ovvie caratteristiche di portanza e finitura superficiale non possono garantire la permeabilità dei suoli interessati, la proposta di variante contiene già la verifica delle aree permeabili condotta ai sensi della deliberazione del Consiglio regionale n.230/1994 sull'intera superficie fondiaria, superando ulteriori verifiche da condurre al momento della realizzazione degli edifici.

La presente proposta di Variante al Piano, si può per gli aspetti su esposti considerare come una semplice riorganizzazione delle funzioni e continua ad allinearsi in sostanza agli intendimenti della Scheda Norma originaria superando i limiti derivanti dalla nuova situazione contingente 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 .



Per una maggior e più dettagliata definizione delle caratteristiche e delle modalità di intervento relative i singoli interventi si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione alla carte di Proposta di Variante.

Pisa, Ottobre 2011

Architetto Paolo Bertolucci