



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

A

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

Via Sarzanese Nord n° 2762 Piano del Quercione (LU) tel. 0584-938967 e-mail 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

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 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**

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

Art. 1	Generalità ed ambito di applicazione.
Art. 2	Elaborati costituenti la variante al piano attuativo.
Art. 3	Efficacia.
Art. 4	Destinazioni d'uso e successione degli interventi.
Art. 5	Destinazioni d'uso delle UMI 1, 2, 3, 5 e 6.
Art. 5 - bis	Destinazioni d'uso delle UMI 4a e 4b.
Art. 6	Destinazioni d'uso degli edifici compresi nelle UMI 1.
Art. 6 - bis	Destinazioni d'uso degli edifici compresi nelle UMI 4a, 4b.
Art. 7	Indici urbanistici per gli edifici compresi nelle UMI 1.
Art. 7 - bis	Indici urbanistici per gli edifici compresi nelle UMI 4a e 4b.
Art. 8	Disciplina delle aree di stoccaggio.
Art. 9	UMI 1: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti.
Art. 10	UMI 5: Interventi sulle aree produttive esistenti.
Art. 11	Area portuale esistente.
Art. 12	Elementi normativi comuni a tutti gli interventi.
Art. 13	Strumenti di attuazione degli interventi.
Art. 14	Messa in sicurezza idraulica dell'area.
Art. 15	Darsene, scali e piazzali di lavoro.
Art. 16	Viabilità, parcheggi ed infrastrutture a rete.
Art. 17	Verde ed impianti per la pratica sportiva.
Art. 18	Aree assoggettate a Piano Particolareggiato.
Art. 19	Aree assoggettate a Piano Insediamenti Produttivi.
Art. 20	Impianti esistenti soggetti a trasferimento.
Art. 21	Disciplina delle destinazioni e degli interventi nella UMI 6.
Art. 22	Disciplina delle destinazioni e degli interventi nella UMI 7
Art. 23	Disciplina delle UMI 8, 9, 10, 11.
Art. 24	Norme finali

ottobre 2011

Art. 1 - Generalità ed ambito di applicazione.

Il presente piano definisce l'assetto delle aree comprese nelle schede 23.1, 23.2, 26.1 del Regolamento Urbanistico approvato con delibera del C.C. n. 43 del 28.07.2001, e di cui al Piano attuativo approvato con delibera di C.C. n. 70 del 17.12.2001, poi oggetto di successive Varianti al Piano approvate con delibera di 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).

Il presente Piano disciplina gli interventi necessari per l'insediamento di attività produttive e complementari e per la pubblica fruizione del Parco Urbano di Porta a Mare.

L'area oggetto della presente Variante al Piano Attuativo è individuata nelle tavole progettuali che fanno parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo.

Art. 2 – Elaborati costituenti la variante al piano attuativo.

La variante al Piano Attuativo è costituita dai seguenti elaborati:

Allegato A Norme Tecniche di Attuazione;

Tav. 3 quater	Delimitazione aree di intervento ed individuazione delle Unità Minime di Intervento	scala 1 : 5000
Tav. 4b/ter	Comparto est / UMI 4a e UMI 4b	-Planimetria catastale
Tav. 5 quater	Comparto est / UMI 4a e UMI 4b	-Planimetria generale scala 1 : 2000
Tav. 6 quater	Comparto est / UMI 4a e UMI 4b	-Planimetria generale e suddivisione in UMI scala 1 : 2000
Tav. 7 quater	Comparto est / UMI 4a e UMI 4b	-Infrastrutture a rete: distribuzione acqua e metano scala 1 : 2000
Tav. 8 quater	Comparto est / UMI 4a e UMI 4b	-Infrastrutture a rete: illuminazione pubblica scala scala 1 : 2000
Tav. 9 quater	Comparto est / UMI 4a e UMI 4b	-Infrastrutture a rete: distribuzione energia elettrica scala 1 : 2000
Tav. 10 quater	Comparto est / UMI 4a e UMI 4b	-Infrastrutture a rete: fognatura nera e bianca scala 1 : 2000
Tav. 12	UMI 4a e UMI 4b	- Aree ad uso pubblico / Dati urbanistici scala 1 : 2000
Tav. 13	UMI 4a e UMI 4b	- Aree ad uso pubblico / Verifica standard scala 1 : 2000
Tav. 14	Verifica aree permeabili	scala 1 : 2000
Tav. 15	Profili	scala 1 : 2000

che sostituiscono le Norme Tecniche di Attuazione e le tavole 3 ter, 4b/bis, 5 ter 6 ter, 7 ter, 8 ter, 9 ter, 10 ter del Piano Particolareggiato approvato;

e dai seguenti nuovi elaborati integrativi:

	Proposta di variante	-Relazione illustrativa
Allegato B	Computo superfici a parcheggio e a standard;	
Allegato C	SUL Piano in Vigore – SUL Proposta di Variante;	

Art. 3 - Efficacia

Il presente piano Attuativo ha l'efficacia:

- dei Piani Particolareggiati di cui all'art. 13 Legge 17 agosto 1942 n. 1150 limitatamente alle aree comprese nella UMI 1 fino ad un anno a decorrere dalla data di approvazione. In caso di inerzia dei privati all'attuazione del piano, protratta oltre tale limite, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di dare attuazione al piano ai sensi dell'art. 27 della L. 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- di Piano Particolareggiato, di cui al comma precedente, per le UMI 2, 3, 4a, 4b. Trascorsi tre anni dall'approvazione del presente piano l'Amministrazione Comunale potrà procedere all'attuazione delle previsioni tramite P.I.P. ex art. 27 Legge 865/71, sempre in riferimento alle UMI 2, 3, 4A, 4B e tenuto conto dello stato di avanzamento della progettazione e di realizzazione degli interventi di bonifica idraulica;
- di Piano di Recupero, di cui all'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, limitatamente alle aree comprese nelle UMI 5 e 6, fermo restando che, per la UMI n. 5, l'attuazione potrà avvenire anche per unità organiche non necessariamente estese a tutta l'area compresa nella UMI.

Per le rimanenti UMI il presente Piano costituisce norma di riferimento per l'attuazione di tutte le trasformazioni fisiche e di utilizzazione delle aree e degli immobili.

Art. 4 – Destinazioni d'uso e successione degli interventi.

Le destinazioni sono definite dalla disciplina delle presenti norme specificatamente per ciascuna UMI.

Fermo restando le destinazioni d'uso previste, la realizzazione degli interventi previsti o ammessi in ciascuna UMI dovrà essere unitaria e contemporanea alla localizzazione delle destinazioni previste, fatta eccezione per le aree destinate alla cantieristica e alle attività complementari e che potranno avere insediamenti gradualmente nel tempo.

Gli interventi previsti nella UMI 1 potranno essere attuati per comparti, ferma restando per ciascun comparto la realizzazione della completa dotazione degli spazi di standard di pertinenza e l'autonomia funzionale delle opere di urbanizzazione. La UMI 1 può essere suddivisa in tre comparti funzionali: comparto 1, a nord dell'area demaniale; comparto 2, a sud dell'area demaniale; comparto 3, area demaniale.

La realizzazione del nuovo collegamento viario con l'aeroporto e con l'Aurelia è indipendente dall'attuazione degli interventi previsti nelle varie UMI e non ne condiziona la realizzazione.

Art. 5 – Destinazioni d'uso delle UMI 1, 2, 3, 5 e 6.

Sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

Aree pubbliche:

Darsene
Scali
Pontili fissi e galleggianti
Piazzali di lavoro
Viabilità
Parcheggi pubblici

Verde pubblico
Canale di bonifica
Parco pubblico

Aree per attività produttive:

Cantieri
Attività complementari, sia produttive che commerciali
Aree di stoccaggio
Aree per industrie innovative (new economy)

Aree per servizi privati e di interesse pubblico:

Dogana
Edifici per attività direzionali
Edifici per attività di ristoro e ricettive
Parcheggi pertinenziali
Verde pertinenziale

Art. 5 bis – Destinazioni d'uso delle UMI 4a e 4b.

Sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

Aree pubbliche:

Darsene
Scali
Pontili fissi e galleggianti
Piazzali di lavoro
Viabilità
Parcheggi pubblici
Verde pubblico
Canale di bonifica
Parco pubblico
Percorsi pedonali e piste ciclabili
Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Aree per attività produttive:

Cantieristica maggiore e minore
Attività complementari alla cantieristica
Artigianato e industria di produzione di beni vari
Aree di stoccaggio
Commercio al dettaglio di carburanti
Aree per industrie innovative (new economy)

Aree per servizi privati e di interesse pubblico:

Dogana
Servizi complementari alle attività produttive e commerciali (bar, ristorante, mensa, infermeria, uffici, spazi espositivi, esercizi commerciali di vicinato, sala convegni, centri direzionali)
Attività ricettive
Aree di servizi innovative (new economy)
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 dalla autorizzazione regionale
Parcheggi pertinenziali
Verde pertinenziale
Strutture ricreative
Impianti coperti e scoperti per la pratica sportiva

Art. 6 – Destinazioni d’uso degli edifici compresi nelle UMI 1,

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

- 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);
- 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;
- 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 sup.utile massima prevista.

Le costruzioni individuate con le sigle 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 Slu superiore alla Sc massima ammissibile maggiorata del 20%.

Le costruzioni indicate dalle sigle C5 e C7 potranno raggiungere l’altezza massima (sottotrave) di ml. 20.00, ferma restando la Slu massima raggiungibile.

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 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. 6 Bis– Destinazioni d’uso degli edifici compresi nelle UMI 4a e 4b.

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

- C1 -
 - Cantieristica maggiore e minore
 - Artigianato e industria di produzione di beni destinati alla cantieristica;
 - Aree di stoccaggio;
- C6
 - Cantieristica minore
 - 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;
 - Artigianato e industria di produzione di beni vari;

-Attività industriali innovative (new economy);

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;

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 dalla autorizzazione regionale

I fabbricati S1, S2, S3 e S4 potranno essere suddivisi fisicamente e in più unità immobiliari sia verticalmente sia orizzontalmente nel rispetto delle norme relative ai parcheggi pertinenziali.

Le costruzioni individuate con le sigle C1 e C6, potranno essere suddivise in più unità immobiliari, all'interno potranno essere realizzati piani aggiuntivi e soppalchi di lavoro e magazzini, con SUL in misura non superiore alla massima ammissibile.

All'interno del resede dei singoli macrolotti con destinazione d'uso C1 potranno essere realizzate palazzine per uffici, per una SUL massima di mq.1.000 su due piani, una superficie coperta massima di mq.500, ed una altezza massima di ml. 9.50; in alternativa alla soluzione precedente i medesimi spazi ad uso ufficio potranno essere realizzati all'interno dei fabbricati principali mediante formazione di piani aggiuntivi.

Tramite singoli Progetti Unitari che riguardino gli edifici interessati è possibile permutare fra loro la destinazione d'uso degli edifici (C1/C6 e S1/S2/S3/S4/GSV) ed una diversa ripartizione della SUL e 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 di seguito allegato:

edificio	parcheggi pertinenziali	parcheggi di relazione	aree a standard
C1	interno lotto	previsione di P.P.	previsione di P.P. - piazzali + verde -
C6	interno lotto	previsione di P.P.	previsione di P.P. - piazzali + verde -
S1	interno lotto	previsione di P.P.	previsione di P.P. - verde + parcheggi-
S2	interno lotto	previsione di P.P.	previsione di P.P. - verde + parcheggi-
S3	interno lotto	previsione di P.P.	previsione di P.P. - verde + parcheggi-
S4	interno lotto	interno lotto	previsione di P.P. - verde + parcheggi-

GSV	interno lotto	interno lotto	previsione di P.P. - verde + parcheggi-
-----	---------------	---------------	--

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 della UMI 4 possono altresì essere localizzate strutture destinate alla logistica ed a servizio della mobilità (distributore di carburanti, aree per parcheggio mezzi), anche se, nell'immediato, non direttamente collegate al trasporto per via d'acqua.

L'area ex Pacini, individuata nelle tavole del Piano Attuativo con la sigla UMI 4a/bis, è destinata a nuove attività commerciali e direzionali per una migliore integrazione e congruenza con le previsioni inerenti la UMI 4a, secondo gli indici e le previsioni attribuite all'edificio S4; in alternativa sul capannone esistente sono consentiti solo interventi di ristrutturazione edilizia con un possibile incremento della superficie coperta fino al 30% rispetto a quella esistente e con una destinazione d'uso per la cantieristica o attività ad essa complementari.

Art. 7 – Indici urbanistici per gli edifici compresi nelle UMI 1 .

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

	lotto minimo (mq)	Sup.Cop. max (mq.)	H.max. (ml)
C2	1600	1240	15
C3	3800	2400	15
C4	1800	1400	15
C5	10000	4800	20
C7	1400	1000	20
S3	2200	800	10,50
T	La superficie dei lotti ed il rapporto di copertura massimo, sono quelli individuati nelle planimetrie		15

Gli edifici a destinazione produttiva potranno raggiungere altezze superiori su comprovate esigenze produttive, ferma restando la SUL massima raggiungibile.

Art. 7 bis – Indici urbanistici per gli edifici compresi nelle UMI 4a e 4b

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

UMI 4A	n°	lotto minimo mq	sup.cop max mq	altezza max ml	SUL max mq	Sup. accessoria ad uso magazzino no pubblico max mq	SUL+ sup.acc. totale max mq
GSV	1	90000	22500	14	25000	7200	32200

indici e definizioni come da Regolamento Urbanistico

UMI 4B	n°	lotto minimo mq	sup.cop max mq	altezza max ml	SUL max mq	SUL totale max mq
C1	20	5000	2500	20	3000	60000 **
C6	8	2000	1500	14	2625	21000

indici e definizioni come da Regolamento Urbanistico

**comprensiva di mq 5000 per realizzazione palazzine per uffici (mq 1000 x n° 5 macrolotti)

UMI 4B	n°	lotto minimo mq	sup.cop max mq	altezza max ml	SUL max mq	SUL totale max mq	SUL max bar, ristoranti, spazi espositivi, esercizi commerciali di vicinato, attività ricettive mq	SUL max mensa, infermeria, uffici,sale convegni, centri direzionali,attività ricreative mq
S1	2	2400	2000	14	3400	6800	6800	-----
S2	1	2500	2400	32	8400	8400	3600	4800
S3	1	3800	2500	32	9800	9800	4600	5200

indici e definizioni come da Regolamento Urbanistico

UMI 4A/bis	n°	lotto minimo mq	sup.cop max mq	altezza max ml	SUL max mq	SUL max bar, ristoranti, spazi espositivi, esercizi commerciali di vicinato, attività ricettive mq	SUL mensa, infermeria, uffici,sale convegni, centri direzionali,attività ricreative mq
S4	1	5000	2000	9	3000	1500	1500

indici e definizioni come da Regolamento Urbanistico

Gli edifici C1 e C6 a destinazione produttiva potranno raggiungere altezze superiori su comprovate esigenze produttive, ferma restando la SUL massima raggiungibile.

Per gli edifici S1, S2, S3, S4 e GSV sarà possibile derogare, per particolari esigenze funzionali, ai requisiti come fissati dai vigenti regolamenti comunali:

- altezza, superficie minima, rapporto aeroilluminante e caratteristiche dei locali: previo parere favorevole Azienda USL;
- numero e dimensionamento scale, previo parere favorevole Vigili del Fuoco.
- caratteristiche di insegne, indicatori di attività e totem pubblicitari.

Per i medesimi edifici di cui al precedente comma, la superficie a verde di arredo interna o perimetrale al parcheggio è computata, ai fini del soddisfacimento delle superfici richieste fino al limite del 20% della superficie complessiva del parcheggio.

Per quanto riguarda l'edificio GSV, il numero di posti auto di progetto potrà essere inferiore a quello prescritto, ferma restando comunque la superficie minima prescritta per legge o regolamento, nel caso in cui l'organizzazione delle aree a parcheggio preveda diverse e particolari tipologie di stalli, quali, a titolo esemplificativo, stalli per bus, furgoni, autocarrelate o family car e preveda altresì corsie interne di manovra di larghezza superiore a ml 5,00.

Art. 8 – Disciplina delle aree di stoccaggio.

Le aree per stoccaggio, individuate con AS e che dovranno essere di proprietà pubblica sono destinate esclusivamente al deposito temporaneo di materiale ed attrezzature collegati all'attività cantieristica e di rimessaggio a favore aziende o gruppi di aziende insediati nel comparto.

Le aree possono essere recintate, devono essere pavimentate e devono essere mantenute in buono stato a cura del concessionario o utilizzatore.

E' vietata la loro utilizzazione sia come discarica, anche temporanea, sia come esposizione all'aperto di imbarcazioni o prodotti in vendita.

Art. 9 – UMI 1: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti.

Sull'edificio sede del Comando di porto sono ammessi interventi fino al restauro ed al risanamento conservativo.

Qualsiasi intervento, anche di adeguamento impiantistico o di sicurezza, non deve alterare il complesso del sistema strutturale e distributivo dell'edificio, la composizione architettonica e di finitura delle facciate né produrre incrementi di volume e/o superficie utile.

Eventuali ampliamenti potranno essere previsti in adiacenza all'edificio esistente nel rispetto dell'indice generale di copertura previsto nell'area destinata alla logistica e con altezza massima non superiore a quella esistente.

L'edificio doganale è suscettibile delle trasformazioni e ampliamenti necessari esclusivamente collegate alla funzione attuale; in caso di destinazione diversa, che dovrà essere compresa tra quelle previste, non sono ammessi incrementi di volume, superficie coperta e/o superficie utile.

All'interno dell'area destinata alla logistica è ammessa la costruzione di edifici da destinare a deposito doganale, alle funzioni ad esso complementari, nonché a Servizi pubblici o di interesse generale direttamente funzionali all'esercizio della via d'acqua e delle attività connesse.

All'interno dell'area dovranno essere reperiti gli spazi di parcheggio richiesti dalla L. 122/89, rapportati ad una altezza virtuale di ml. 3,00 per gli ambienti di altezza superiore. La Sc non potrà eccedere il 50% dell'area in concessione alle singole attività. I parcheggi pertinenziali dovranno essere prospicienti e accessibili dalla viabilità o dagli spazi pubblici e non comprendono le aree di sosta interne destinate agli autotrasportatori.

I piazzali di lavoro e le altre aree demaniali circostanti la darsena o prospicienti il canale potranno essere concessi in uso alle aziende insediate, con il divieto di installazione di manufatti di qualsiasi genere, anche se precari o di facile rimozione, fatti salvi i mezzi di sollevamento, carico e scarico, 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.

Art. 10 – UMI 5: Interventi sulle aree produttive esistenti.

Nelle aree produttive esistenti, che continuano ad essere previste nel piano attuativo e che saranno comunque destinate alle attività cantieristiche, si applicano le norme e gli indici urbanistici di seguito specificati:

a) CE1 (comprende le aree dei Cantieri di Pisa)

L'area individuata nelle tavole del Piano Attuativo è destinata alla cantieristica ed alle attività ad essa complementari.

Gli interventi ammessi nell'area, estesi fino alla ristrutturazione urbanistica RU, sono subordinati ad un progetto unitario di riqualificazione e sviluppo, soggetto a concessione convenzionata, che definisca l'assetto dell'intera area.

Gli interventi dovranno osservare i seguenti indici urbanistici:

- Altezza massima $h=15\text{ml}$.
- Superficie coperta (Sc) incrementabile fino al 30% rispetto a quella esistente, fatto salvo quanto prescritto dalla normativa in tema di impermeabilizzazione dei suoli (ex DCRT 230/94).

Il progetto convenzionato dovrà prevedere il consolidamento della sponda del canale dei Navicelli, un coerente sistema degli accessi viari, nonché un armonico inserimento architettonico nel contesto delle previsioni del presente piano attuativo.

In assenza del progetto unitario sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed è vietato il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti.

E' fatto salvo l'intervento di ampliamento del capannone di cui sono state già autorizzate le opere di fondazione alla data di adozione del presente piano attuativo.

Art. 11 - Area portuale esistente.

Le norme e le previsioni urbanistiche definite nel presente Piano Attuativo per la UMI 1 costituiscono le norme e le previsioni del Piano Regolatore Portuale per le aree delimitate dal DM 27.3.1968.

Art. 12 - Elementi normativi comuni a tutti gli interventi.

Tutti gli interventi sono sottoposti alle seguenti condizioni:

- la progettazione deve essere preceduta da una indagine rispondente alle direttive del D.M. 11.3.88;
- la realizzazione di piani interrati o semi-interrati è vietata, tranne che per la realizzazione di locali tecnici;
- la progettazione deve essere integrata con un accurato rilievo plano-altimetrico del terreno adiacente le opere previste, che definisca le condizioni di deflusso delle acque ed il drenaggio;
- la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie territoriale;
- gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità secondaria devono essere realizzati con modalità costruttive tali da consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. La prescrizione sopra richiamata non si applica ai piazzali di lavoro e alle aree di stoccaggio, in quanto per le loro caratteristiche devono sostenere carichi notevoli e comunque essere realizzati con

pendenze tali da favorire il deflusso delle acque meteoriche in apposita fognatura, in modo da escludere qualsiasi rischio di inquinamento delle acque del canale, nelle quali potranno confluire solo previo trattamento delle acque di prima pioggia.

Tutti gli stabilimenti industriali o artigianali devono rispettare, in quanto compatibili ed applicabili, le indicazioni contenute negli articoli da 9 a 16 del Piano Strutturale e riferite al sistema aria, al sistema acqua, al sistema suolo e sottosuolo, al sistema clima, alla produzione ed ai consumi energetici, alla produzione, alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti, alle industrie a rischio ed insalubri.

Per l'irrigazione e per usi industriali o artigianali che non necessitino di acqua di elevato livello qualitativo, potranno essere utilizzate le acque reflue del depuratore.

Le potenzialità edificatorie indicate sono riferite al singolo lotto e sono da intendersi come massime raggiungibili, essendo ammessa anche l'edificazione parziale o la programmazione temporale degli interventi edilizi interni al lotto.

E' inoltre ammesso l'accorpamento di due o più lotti per la realizzazione di un unico cantiere, nel qual caso la potenzialità edificatoria è data dalla somma delle singole potenzialità e la distribuzione dei volumi potrà essere concentrata.

Art. 13 - Strumenti di attuazione degli interventi.

Salvo quanto definito all'art. 4 delle presenti norme, nelle aree individuate dalle UMI il rilascio dei Permessi per Costruire è subordinato all'approvazione da parte del comune del progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione previste.

Le opere di urbanizzazioni previste in ciascuna delle UMI destinate alla cantieristica ed alle attività accessorie e complementari è il seguente:

UMI-1 (area Darsena esistente)

Opere di urbanizzazione previste: copertura del canale scolo di Pisa, viabilità, verde, parcheggi, impianti infrastrutturali di servizio. Gli interventi previsti nel comparto 1 potranno essere avviati anche in assenza del progetto e dell'inizio dei lavori di copertura del canale di scolo, ferma restando la necessità degli interventi relativi a viabilità, verde, parcheggi, impianti infrastrutturali di servizio.

UMI-2 (nuovo canale di bonifica)

Opere di urbanizzazione previste: deviazione canale d'Orlando, verde pubblico.

UMI-3 (nuova darsena)

Opere di urbanizzazione previste: realizzazione nuova darsena, piazzali di lavoro, consolidamento argini Canale dei Navicelli, impianti infrastrutturali di servizio.

UMI-4a (parco commerciale)

Opere di urbanizzazione previste: viabilità, aree a verde e a parcheggio nella misura stabilita come standard urbanistici, impianti infrastrutturali di servizio;

UMI-4b (area produttiva e parco dei servizi e commerciale)

Opere di urbanizzazione previste: viabilità, aree a verde e a parcheggio nella misura stabilita come standard urbanistici, impianti infrastrutturali di servizio.

Gli interventi previsti nella UMI 4a potranno essere eseguiti anche in assenza delle opere da realizzare nelle UMI 3.

L'area individuata con CE1 è attuata attraverso un progetto unitario convenzionato di iniziativa privata, indipendentemente dalle priorità sopra definite. Nel progetto unitario devono essere definite le opere necessarie al collegamento funzionale delle aree oggetto di piano con quelle urbanizzate adiacenti.

Art. 14 - Messa in sicurezza idraulica dell'area.

Gli interventi di messa in sicurezza idraulica dell'area, definiti con un apposito progetto, parte di uno più generale relativo ai bacini di Pisa Sud, scolo di Pisa e del canale delle Venticinque, consistono nella copertura dello scolo di Pisa e nella sua deviazione nel canale dei Navicelli, nonché nella realizzazione di un nuovo collettore di bonifica, indicato nelle tavole allegate al Piano Attuativo CB ed ubicato al centro di una fascia costituita da verde alberato in fregio alla strada statale Aurelia.

Gli interventi sopramenzionati rimangono comunque di esclusiva competenza e a carico della Pubblica Amministrazione.

Art. 15 - Darsena, scali e piazzali di lavoro.

Gli interventi relativi alla realizzazione della darsena D, dei piazzali di lavoro PL, degli scali S dovranno essere definiti in un progetto unitario, contenente tra l'altro tutte le opere, gli impianti, le attrezzature e quant'altro necessario ad un loro corretto funzionamento.

Le indicazioni riportate nelle planimetrie del Piano Attuativo possono essere modificate in sede di approvazione del progetto esecutivo in relazione a più dettagliate esigenze funzionali.

Analogamente sono ammesse conseguenti ed eventuali variazioni nella distribuzione dei lotti, ferme restando le loro caratteristiche dimensionali e le rispettive potenzialità edificatorie massime.

Art. 16 - Viabilità, parcheggi ed infrastrutture a rete.

I tracciati che in planimetria del Piano Attuativo definiscono la viabilità VP ed i parcheggi P, possono essere modificati in maniera non sostanziale in sede di approvazione della progettazione esecutiva, nella quale devono altresì essere previste tutte le opere relative agli impianti infrastrutturali a rete o puntuali, ivi comprese la segnaletica orizzontale e verticale.

I parcheggi saranno suddivisi in pubblici, pertinenziali e relazionali al momento dell'assegnazione delle aree ai sensi del successivo articolo 18.

Sia i parcheggi pertinenziali, che quelli relazionali possono essere localizzati al di fuori del lotto destinato alla costruzione e la loro superficie non contribuisce in questo caso alla definizione del lotto minimo né a quella del rapporto di copertura.

Per i fabbricati adibiti alla cantieristica l'area destinata a parcheggio pertinenziale non può in ogni caso essere recintata, ma può essere delimitata con divisorii leggeri (transennature metalliche, sbarre) tra le diverse proprietà. Non può essere utilizzata in nessun caso come deposito di materiali o area di stoccaggio.

Nell'area a parcheggio pubblico, definita nella UMI 4A come P4, potrà essere realizzato un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili a copertura dei posti auto, anche da parte di privati, mediante una convenzione che disciplini il carattere di uso pubblico delle aree a parcheggio e la gestione dell'impianto realizzato.

Art. 17 - Verde ed impianti per la pratica sportiva.

Le aree destinate a verde nel Piano Attuativo V e VA sono attuate mediante un progetto, che dovrà specificare il tipo e la quantità di alberi da mettere a dimora, la caratteristica delle superfici a prato o pavimentate, i percorsi pedonali e gli accessi meccanizzati di servizio, i punti di sosta attrezzati e le attrezzature da installare per attività sportive e di tempo libero, gli elementi di arredo.

In particolare sono individuate:

- nelle aree verdi VA1, di pertinenza dei lotti destinati alla realizzazione di edifici per servizi, la progettazione deve essere sviluppata in armonia con le aree contermini e non è consentita nessuna forma di recinzione;
- nelle aree verdi VA2 è possibile realizzare attrezzature a carattere permanente per il tempo libero e per attività sportive, eseguite anche da parte di privati, subordinando gli interventi ad una convenzione che disciplini il carattere di uso pubblico delle attrezzature e degli impianti.
- Nelle aree verdi V3 della UMI 4A è possibile realizzare esclusivamente superfici a prato e/o con alberature.

In questo caso gli indici urbanistici delle aree sono corrispondenti a quanto già definito dall'art. 28 delle NTA del PRG in relazione alla variante approvata con delibera del C.C. n. 95 in data 22.09.98; dovranno in ogni caso essere previste quantità di parcheggi pubblici in misura non inferiore alla prevista affluenza per gli impianti.

L'urbanizzazione delle aree comprese nella fascia in fregio alla via Aurelia, di cui al precedente art.14, ancorché di proprietà del consorzio che eseguirà gli interventi di messa in sicurezza idraulica della zona, sarà a carico delle spese di lottizzazione dell'area, per la parte non coperta da finanziamento pubblico.

Art. 18 - Aree soggette a PP.

In conformità del disposto del 5° comma dell'art.18 della legge 6 agosto 1967 n.765, tra i proprietari delle aree inserite nella UMI 1 o l'eventuale loro consorzio ed il Comune sarà stipulata una convenzione, con la quale, tra l'altro, i proprietari delle aree si impegnano a realizzare a proprie cura e spese tutte le opere di urbanizzazione previste al precedente articolo 12, ivi comprese quelle inserite all'interno dell'area portuale, nonché la cessione gratuita al comune delle aree così urbanizzate, ovvero a versare in quota parte l'importo necessario per la realizzazione delle opere o a garantire il versamento con adeguata garanzia fidejussoria nel caso che la progettazione e la realizzazione siano poste a carico dell'Amministrazione Comunale o di altro Ente o struttura competente e successivamente individuata.

Per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, i proprietari delle aree o loro consorzio si atterranno ai progetti esecutivi, da loro elaborati d'intesa con i gestori dei servizi, ed approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale, al quale compete l'alta sorveglianza sulla realizzazione dei lavori stessi.

Viene fatto salvo quanto indicato nel I comma dell'art. 3 delle presenti NTA, da attuare con le modalità di cui al successivo art. 19.

Art. 19 - Aree soggette a PIP.

Le aree edificabili inserite nella UMI 1 saranno assegnate mediante appositi bandi, il cui schema sarà approvato dal Consiglio Comunale, solo in caso di inerzia da parte dei proprietari o aventi titolo, protratta per oltre un anno o tre anni, rispettivamente, dall'approvazione del Piano Particolareggiato.

In questo periodo è fatta salva la facoltà dei proprietari o aventi titolo di proporre la realizzazione diretta delle opere e la successiva attuazione delle previsioni edificatorie.

Dopo un anno o tre anni, rispettivamente per le due UMI, dall'approvazione del Piano Particolareggiato l'Amministrazione Comunale potrà procedere all'espropriazione delle aree e all'assegnazione.

Tra comune da una parte e proprietario, concessionario o acquirente dall'altra viene stipulata una convenzione, con la quale saranno disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario e dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Il costo di concessione o di cessione delle aree comprende il costo di acquisizione delle aree, il costo delle opere di urbanizzazione, nonché il costo della realizzazione dei parcheggi pertinenziali e dei parcheggi relazionali, se ubicati in aree esterne al lotto edificabile.

Il costo di concessione o di cessione delle aree è calcolato in base alla superficie totale del lotto ceduto o concesso, valutando la superficie delle aree di stoccaggio un quarto di quelle effettivamente concesse; mentre il costo delle urbanizzazioni è calcolato in rapporto alla superficie utile complessiva degli edifici realizzabili.

Art. 20 - Impianti esistenti soggetti a trasferimento.

I titolari degli impianti produttivi ubicati all'interno dell'area portuale, alla scadenza della convenzione in essere dovranno presentare domanda di concessione edilizia per adeguarsi alle previsioni del Piano Attuativo.

A tal fine ad essi sarà assegnata la priorità per la scelta dei lotti edificabili sia all'interno delle aree inserite nel Piano Particolareggiato, che in quelle inserite nel Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Trascorsi tre anni dal rilascio della concessione edilizia senza che si sia concluso lo spostamento dell'attività, si procederà alla demolizione delle strutture esistenti.

Per il trasferimento degli impianti produttivi esistenti nella UMI 4a, incompatibili con le previsioni di Piano Attuativo, potranno essere stipulati accordi con l'Amministrazione Comunale che ne favoriscano l'adeguata ricollocazione.

Art. 21 – Disciplina delle destinazioni e degli interventi nella UMI 6.

Il Piano di Recupero dell'area individuata dalla UMI 6 potrà essere attuato tramite concessione convenzionata che preveda la realizzazione degli spazi pubblici di verde o parcheggio necessari in relazione all'intervento progettato, ovvero la monetizzazione degli stessi quale quota di partecipazione al più generale intervento di assetto dell'area destinata alla cantieristica ed alle attività complementari.

Le destinazioni ammesse sono:

- attività commerciali, anche di dimensione eccedente quella degli esercizi di vicinato, ma non superiore a quella prevista per la media distribuzione, purché attinenti la nautica da diporto

(imbarcazioni, motori, attrezzature, accessori di coperta, accessori di arredo, abbigliamento specializzato, ecc.);

- attività ricettive di livello medio-alto e complementari, rivolte in particolare alla clientela dei cantieri ma coerenti con la necessità di ampliamento della ricettività cittadina, per almeno il 50% della Slu;
- attività di ristorazione e di pubblico esercizio;
- artigianato di servizio alle persone;
- servizi privati;
- sportelli bancari;
- attività espositive e congressuali;
- centri culturali;
- ambulatori medici;
- pubblici esercizi (compresi tabaccai – giornali).

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica, compresa demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a parità di volume legittimo esistente, con possibilità di incremento della Slu fino al massimo di mq. 10.100 ed altezza massima di ml. 22 e comunque nel rispetto del vincolo aeroportuale.

Negli interventi di ricostruzione dovranno essere osservate le seguenti distanze dalla viabilità perimetrale:

ml. 40 dalla via Aurelia;

ml. 40 dalla Superstrada Fi-Pi-Li;

ml. 15 dalla via di Darsena.

In ogni caso la distanza non dovrà essere inferiore a ml. 10 dai confini di proprietà.

L'intervento dovrà prevedere la dotazione minima di parcheggi pertinenziali previsti dalla L. 122/89 e la dotazione di parcheggi di relazione commisurata alla o alle destinazioni di progetto.

In particolare:

- per le attività ricettive dovrà essere prevista una quantità di posti auto pertinenziali di misura standard pari ad almeno il numero delle camere, incrementato del 10%;
- per le attività commerciali, di pubblico esercizio e di ristorazione dovranno essere reperiti spazi di parcheggio di standard pari all'80% della superficie di vendita o di somministrazione, intendendosi per tali superfici tutte quelle accessibili al pubblico anche ai soli fini espositivi.

Sia i parcheggi pertinenziali che quelli relazionali o di standard potranno essere di superficie, posti all'interno del fabbricato o interrati; nelle ultime due ipotesi non saranno computati nella volumetria e nella Slu purché la loro destinazione sia vincolata con atto registrato e trascritto, anche attraverso la convenzione da stipulare prima del rilascio della concessione edilizia.

Non sono ammessi parcheggi posti sulla copertura degli edifici.

Le quantità di verde pubblico di standard, commisurate almeno al 40% della superficie lorda di vendita o somministrazione saranno soddisfatte all'interno dell'area di intervento ovvero, qualora si riscontrino difficoltà al loro reperimento anche in relazione alla funzionalità dell'intervento, alla loro fruibilità effettiva ed alla disponibilità di spazi, potranno essere monetizzate sulla base dei costi unitari derivati dalla realizzazione di interventi similari da parte dell'Amministrazione Comunale

nell'anno precedente fermo restando il minimo di aree di verde e parcheggi di uso pubblico da realizzare, pari a mq. 6.000.

E' prescritto in ogni caso il mantenimento del 25% dell'area di proprietà a verde permeabile piantumato.

Il verde e le piantumazioni dovranno essere realizzate sulla base di apposito progetto che indichi le specie vegetali previste, preferibilmente di carattere autoctono o tradizionali del contesto territoriale.

Art.22 – Disciplina delle destinazioni e degli interventi nella UMI 7.

Le destinazioni ammesse nella UMI 7 sono parco pubblico ed impianti sportivi, secondo le perimetrazioni indicate nella tavola 11 del presente Piano **come 7a e 7b.**

Il Piano individua altresì la localizzazione del parcheggio pubblico da realizzare a servizio del Parco e la zona di concentrazione delle volumetrie relative ai servizi accessori del Parco.

Nell'area denominata 7a è possibile la realizzazione di impianti sportivi e relativi accessori e pertinenze secondo gli indici seguenti:

- Rapporto di copertura massimo degli edifici 4%;
- Superficie utile lorda max degli edifici mq. 800;
- Numero di piani massimo fuori terra uno, con possibilità di piani interrati o seminterrati destinati esclusivamente ad autoparcheggio;
- Altezza massima ml. 4,50;
- Distanze minime delle costruzioni dai confini dei lotti o di zona ml. 10,00;
- Distanza minima delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 10,00.

Le destinazioni d'uso ammesse sono impianti sportivi e servizi connessi (spogliatoi, ristorante, club-house).

Le parti pavimentate o coperte non potranno superare il 30% dell'area destinata a verde sportivo. Gli spazi di parcheggio dovranno essere alberati.

Nella zona denominata 7b è ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti, chioschi da destinare a pubblico esercizio, ufficio di direzione, informazioni, ricovero per bici e piccole imbarcazioni da noleggio, strutture di servizio per gli impianti sportivi con copertura massima di 400 mq. ed altezza massima di ml. 3,50. Il parcheggio e gli spazi pubblici debbono essere alberati.

L'attuazione dell'intera UMI dovrà essere unitaria e convenzionata, eventualmente collegata con l'attuazione dell'adiacente recupero edilizio della ex fornace; la convenzione dovrà in ogni caso prevedere la cessione di tutte le aree comprese nella UMI ed esterne all'area destinata ad impianti sportivi.

Art. 23 – Disciplina delle UMI 8, 9, 10, 11.

Sono prescrittive le indicazioni, riportate nella cartografia, relativa a:

- percorsi esistenti e da recuperare, specificandone la percorribilità pedonale, ciclabile o veicolare;
- destinazione delle aree;
- zone di concentrazione dei volumi.

La cartografia perimetra inoltre le aree residenziali esistenti la cui disciplina è equiparata a quella definita dal Regolamento Urbanistico per le zone Q3c.

Nelle aree agricole non è consentita la realizzazione di volumi edilizi di qualsiasi genere, anche se destinati allo svolgimento delle attività colturali, salvo quanto previsto dal Titolo V delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Sono ammessi, nelle aree indicate in cartografia, interventi di sistemazione per l'utilizzo pubblico a parco: piantumazioni arboree, realizzazione di aree attrezzate per picnic e per gioco bambini, realizzazione di piste per ciclocross (limitatamente alla UMI n. 8), installazione di chioschi a carattere stagionale, nelle immediate adiacenze delle aree attrezzate e purché realizzati in legno, della superficie coperta massima di mq. 16 ed altezza massima non superiore a ml. 3,00.

In prossimità dei laghetti della UMI 10 è individuata un'area destinata alla localizzazione dei servizi accessori necessari per la fruizione degli specchi d'acqua, all'interno della quale possono essere localizzate strutture coperte per una superficie coperta massima complessiva di mq. 1.200, da destinare a pubblico esercizio, servizi igienici, circolo pesca sportiva, con una Slu massima di mq. 2.000. E' inoltre prevista la realizzazione di un'area per campeggio, le cui attrezzature dovranno essere comprese nella superficie massima sopra indicata. Restano escluse da questa le superfici ammissibili da destinare alla ricettività (bungalow, servizi, etc.). La realizzazione dei volumi dovrà essere contestuale alla sistemazione di tutta l'area compresa nella UMI 10 secondo le destinazioni indicate.

All'interno dell'area destinata ai servizi accessori dovrà essere realizzata un'area di parcheggio, non asfaltata e alberata, di non meno di mq. 500.

Nel resto della UMI non è consentita la realizzazione di percorsi in qualunque modo pavimentati e l'accessibilità di veicoli di nessun genere.

In corrispondenza del mappale 106 potranno essere realizzate attrezzature per il tempo libero, in particolare pesca sportiva e canottaggio, che non costituiscono superficie coperta.

I fabbricati esistenti compresi nel parco ed esclusi dalle aree residenziali possono essere recuperati per ospitare destinazioni complementari al parco, attinenti sia la funzione agricola che quella ricreativa. Sono pertanto ammessi pubblici esercizi, noleggio bici, servizi igienici, centri informativi, espositivi e di documentazione.

Il tracciato della ex tramvia Pisa-Livorno dovrà essere mantenuto come segno fisico sul territorio ed impegnato esclusivamente con gli attraversamenti viari previsti dal presente piano ed, eventualmente, da pista ciclabile che ne ripercorra in tutto o in parte il tracciato.

All'interno della UMI 8 potranno essere utilizzate le vasche esistenti per le necessità derivanti dalla manutenzione del canale, fatte salve le norme di sicurezza ed antinquinamento previste dalle norme vigenti.

Nella stessa UMI potrà essere individuata un'area soggetta a specifica disciplina e a gestione convenzionata quale oasi naturalistica attrezzata per la fruizione regolamentata.

Art. 24 – Norme finali

Per tutto quanto non indicato nelle presenti norme si fa riferimento alle norme analoghe del Regolamento Urbanistico, nonché alle norme ed alle definizioni del Regolamento Edilizio.