



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 09
Urbanistica - Edilizia Privata - Espropri -
Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica -
Archivio di deposito
Ufficio Urbanistica
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2 - 56125 Pisa

Tel: 050.910326
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Relazione tecnica

Oggetto: Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e dell'Area per Insediamenti per la Cantieristica da Diporto ed Attività complementari Scheda norma 26.1- Variante, ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014, della "UMI 4 – UMI 4A - 4B"

Il contesto urbanistico

- Il Comune di Pisa è dotato di un Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 28/07/2001;
- La Strumentazione Urbanistica attuale ovvero il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017;
- Con delibera C.C. n. 30 del 28/03/2023 e Consiglio Comunale di Cascina n. 28 del 27/04/2023 è stato approvato il Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina;
- Il Piano Strutturale Intercomunale è divenuto efficace il 21/06/2023, data della pubblicazione sul BURT n. 25 dell'avviso di avvenuta approvazione, così come disposto dal comma 10 dell'art. 23 della Legge Regionale n. 65/2014.

Il piano Piano Particolareggiato del parco urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 17/12/2001 sulla base di una scheda norma inserita nel Regolamento Urbanistico, oltre alla disciplina del Parco Urbano, la definizione di dettaglio dell'assetto di un'area di circa 70 ettari a margine del Canale dei Navicelli e della Darsena Pisana.

L'area, suddivisa in UMI, era destinata ad ospitare grandi strutture per la cantieristica che, all'epoca, trovava grosse limitazioni allo sviluppo nella sede storica di Viareggio, ormai congestionata e senza ulteriori possibilità fisiche di crescita, mentre la domanda si stava invece orientando verso imbarcazioni di dimensione sempre maggiore.

Nelle UMI 4a e 4b sono previste anche attività direzionali, commerciali e di servizio.

Il progetto ha avuto avvio, malgrado i grossi impegni economici necessari per l'urbanizzazione dell'area, tramite due consorzi (che hanno operato nei due comparti della UMI 1) ed una S.p.A. (Sviluppo Navicelli) che ha acquisito le aree delle altre UMI (2, 3, 4a e 4b).

Successivamente il piano è stato variato con delibere di C.C. n. 11 del 27.02.2003, delibera di G.C. n. 147 del 27/11/2006, a seguito della quale è stata firmata la prima Convenzione Urbanistica con la Sviluppo Navicelli srl (poi s.p.a.) nel 2007 per l'attuazione delle UMI 2, 3 e 4a e 4b.

Sono state approvate ulteriori varianti, la più importante delle quali, approvata con delibera di CC 20/2012 che ha introdotto la grande distribuzione di vendita (Variante per la realizzazione del complesso commerciale IKEA), e la variante, esclusivamente normativa, approvata con Delibera GC

13/2015,) con la quale si è data la possibilità di realizzare ulteriori banchine nella UMI 1.

Con la Variante ex art. 112 approvata con Delibera G.C. n. 127 del 07/06/2018 è stata approvata la Variante denominata “UMI 4 – Modifica all’assetto planivolumetrico per ultimazione opere e riallineamento delle previsioni”.

Il contenuto della variante

La variante in oggetto riguarda una ridotta porzione dell'intero comparto compresa fra la S.S. N°1 Aurelia e le strade interne di lottizzazione Traversa A di Via Aurelia Sud e Via Rino Ricci; vengono modificate infatti solo previsioni inerenti l'assetto planimetrico di cinque lotti delle Unità Minime di Intervento (UMI) n° 4A e 4B, al fine di riallineare ed adeguare l'attuale progetto di Piano Attuativo a odierne necessità produttive e commerciali, mutate negli ultimi anni in conseguenza di una forte ripresa delle attività economiche legate alla cantieristica che in relazione alla necessità di ridurre le aree destinate a direzionale e servizi.

La proposta di variante ex art.112 propone delle modifiche che non incidono sul disegno complessivo del Piano Attuativo ed in particolar modo:

- Riduzione della capacità insediative, in termini di SUL, per complessivi mq. 1.200
- Mantenimento della superficie complessiva delle aree a standard previsti nel piano;
- Modifica delle destinazioni con diminuzione della Sul destinate ad attività commerciali/direzionali e servizi ed aumento delle aree destinate a nuove attività produttive per una superficie complessive di SUL pari a mq. 5.200.

Per quanto riguarda la UMI 4A la proposta di piano attuativo prevede una diversa ripartizione della Superficie Utile Lorda per n° 2 lotti compresi fra la S.S. Aurelia e la Via Rino Ricci; per il mantenimento parziale delle restanti capacità insediative ad uso commerciale/direzionale/servizi della Unità Minima di Intervento 4A.

Per quanto riguarda la UMI 4B la proposta di piano attuativo prevede la riorganizzazione funzionale, con diversa attribuzione di Superficie Utile Lorda per n° 3 lotti compresi fra la S.S. Aurelia e la strada traversa interna; per l'estensione delle capacità insediative ad uso produttivo della Unità Minima di Intervento 4B.

Il dimensionamento dei lotti

UMI 4A – lotto S2

Mantenimento della attuale destinazione d'uso per attività commerciale/direzionale/servizi con introduzione della destinazione produttiva

Piano vigente SUL mq 3.000 commerciale/direzionale/servizi

Proposta di variante SUL mq 3.600 commerciale/direzionale/servizi/ **produttiva**

Complessivo ampliamento di mq. 600 di SUL

UMI 4A – lotto S3

mantenimento della attuale destinazione d'uso per attività commerciale/direzionale/servizi con introduzione della destinazione produttiva

Piano vigente SUL mq 7.200 commerciale/direzionale/servizi

Proposta di variante SUL mq 5.200 commerciale/direzionale/servizi/ **produttiva**

Complessiva riduzione di mq. 2.000 di SUL

UMI 4B - lotto C1b

Previsione di nuova destinazione per attività produttive (cantieristica) al posto della destinazione per attività commerciale/direzionale/servizi;

Piano vigente: SUL mq 3.600 commerciale/direzionale/servizi

Proposta di variante: SUL mq 3.000 **produttiva**

Complessiva riduzione di mq. 600 di SUL

UMI 4B – lotto CS

previsione di nuova destinazione per attività produttive (cantieristica) in abbinamento a attività direzionali e commerciali (limitatamente alla realizzazione di una mensa aziendale/collettiva e per commercializzazione di prodotti e beni destinati alla cantieristica), al posto dell'attuale destinazione per attività commerciale/direzionale/servizi;

Piano vigente SUL mq 3.600 commerciale/direzionale/servizi

Proposta di variante SUL mq 2.200 **produttiva**

SUL mq 1.500 direzionale

SUL mq 700 commerciale

Complessivo ampliamento di mq. 800 di SUL

UMI 4B – lotto S1

mantenimento della attuale destinazione d'uso per attività commerciale/direzionale/servizi, con contestuale previsione aggiuntiva per nuova destinazione per attività produttive;

Piano vigente SUL mq 3.600 **commerciale/direzionale/servizi**

Proposta di variante SUL mq 3.600 commerciale/direzionale/servizi/ **produttiva**

Prescrizione Aree a Parcheggio

Le norme tecniche del Piano Attuativo dovranno contenere la presente prescrizione:

“Qualora le medesime aree destinate a parcheggio, così come individuate dal piano, siano destinate a finalità diverse (ovvero siano utilizzate come parcheggi pubblici - parcheggi commerciali - parcheggi pertinenziali - parcheggi relazionali) dovranno essere presentati idonei atti di frazionamento e nel caso di parcheggi di relazione e pertinenziali le aree di cui sopra dovranno essere espressamente **accorpate e assegnate** al lotto interessato”.

Il funzionario E.Q.
Arch. Davide Berrugi