



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
E MOBILITA'

Palazzo Pretorio, Vicolo del Moro

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

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it

web:

<http://www.comune.pisa.it/urbanistica>
<http://www.comune.pisa.it/mobility/>

Oggetto: Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e della Scheda-Norma 26.1 - Variante parziale di distribuzione e destinazione e contestuale variante al Regolamento Urbanistico. RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il contesto politico-amministrativo

Fin dal 2006 il Comune di Vecchiano era stato interessato da una proposta di insediamento relativa ad un complesso edilizio a carattere commerciale e residenziale, al cui interno era compreso un punto vendita Ikea, in corrispondenza dell'intersezione tra autostrada A-11, autostrada A-12 e via Aurelia.

L'amministrazione comunale, in estrema sintesi, dopo un lungo dibattito ed in considerazione che l'area proposta aveva destinazione agricola, che l'area stessa era in prossimità del Parco Naturale, che l'insediamento produceva un rilevante carico urbanistico, aveva finalmente indicato quale possibile localizzazione del solo negozio Ikea (stralciando quindi tutte le altre previsioni contenute nella proposta) un ambito industriale esistente.

La localizzazione proposta si trova più distante dalle principali infrastrutture viarie e necessita di nuove notevoli opere di collegamento in funzione della nuova destinazione, tanto che l'azienda svedese, nella primavera 2011, rese nota la sua rinuncia all'apertura del nuovo punto vendita.

La Regione Toscana, anche con la diretta attività del Presidente, ritenendo che l'insediamento dell'azienda avrebbe comportato un beneficio economico per la regione e, in particolare, per la zona costiera, ha allora promosso una "consultazione" con i comuni potenzialmente interessati, richiedendo schede contenenti l'individuazione e la descrizione delle aree potenzialmente disponibili, da sottoporre all'azienda.

Il Comune di Pisa, già a fine maggio 2011, ha prodotto tre schede, relative all'area dei Navicelli (area con destinazione industriale – commerciale – direzionale, già disciplinata da Piano Particolareggiato, con opere di urbanizzazione quasi completate), all'area "ex Vacis", in prossimità della prima (area industriale – direzionale al momento non utilizzata e da sottoporre a piano attuativo) ed al comparto di ampliamento dell'area produttiva – commerciale – direzionale di Ospedaletto, che si colloca in parte nel Comune di Pisa ed in parte nel Comune di Cascina (area a destinazione prevalentemente produttiva, con piano attuativo approvato e convenzione sottoscritta).

La scelta delle proposte è stata operata tenendo conto della destinazione prevista, soprattutto in riferimento al PTC provinciale, e dell'accessibilità dalle infrastrutture viarie. In tutti i casi, infatti, ci troviamo in prossimità della S.G.C. Fi-Pi-Li (*vedi in allegato le tre schede*).

L'azienda ha optato per l'area sita nel Comune di Pisa e compresa nel Piano Particolareggiato dei Navicelli, si ritiene per la prossimità all'autostrada ed alla S.G.C. Fi-Pi-Li (meno di 500 ml.), all'esistenza di un'uscita proprio in corrispondenza dell'area ed al fatto che si trattava di un'area già urbanizzata e quindi immediatamente utilizzabile, salvo le necessarie integrazioni della disciplina urbanistica.

Nel contempo la Regione Toscana sta studiando una nuova norma per gli insediamenti commerciali (SVAG), dato che la dotazione precedente è scaduta a fine 2010, esaurendo per l'area vasta costiera la superficie di vendita disponibile, ed in diretta conseguenza delle direttive europee e della liberalizzazione inserita nell'ultima manovra finanziaria del governo.

Il contesto urbanistico

Il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale (approvato con D.C.C n.103 del 02.10.1998, efficace dalla data di pubblicazione del B.U.R.T del 05.01.1999) e di Regolamento Urbanistico (approvato con D.C.C n. 43 del 28.07.2001), pubblicato sul B.U.R.T del 27.12.2001).

I due strumenti urbanistici sono stati oggetto di varianti parziali, finalizzate alla definizione di esigenze non emerse o non valutate all'epoca della loro redazione. Si ricordano, sommariamente, la nuova disciplina di Calambrone, in origine dedicata esclusivamente ad ospitare attività ricettive e di servizio, e indirizzata ad ottenere un "presidio" di residenti stabili nella zona, la modifica di disciplina derivante dall'intesa per la realizzazione del Museo delle Navi (che comprendeva il trasferimento delle strutture militari dal centro storico) ed il successivo Accordo di Programma tra Comune, Ministero della Difesa ed Agenzia del Demanio, il riassetto di una parte dell'area produttiva della Saint Gobain, finalizzato anche al mantenimento dell'attività produttiva e ad una sua riorganizzazione.

Il contesto urbanistico di riferimento, anche con la più recente variante approvata a seguito della decadenza delle previsioni dettate da schede di trasformazione soggette a piano attuativo ed alla decadenza dei vincoli espropriativi, approvata nel dicembre 2009, è rimasto sostanzialmente inalterato. Le varianti hanno infatti operato nel quadro generale indicato dallo strumento di pianificazione del territorio, definendo modifiche marginali tra un ambito e l'altro.

Già prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, sulla base di precise indicazioni del Piano Strutturale, veniva approvato il Piano Particolareggiato del parco urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari (deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 17/12/2001).

Il piano prevedeva, sulla base di una scheda norma inserita nel Regolamento Urbanistico all'epoca solo adottato, 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.

Nella UMI 1 e nelle UMI 4a e 4b erano previste anche attività direzionali, commerciali e di servizio. La UMI 4a conteneva anche una destinazione ricettiva. In tutte le UMI esiste anche la possibilità di destinare parti dell'edificato ad attività logistiche, destinazione connaturata alle possibili intermodalità di trasporto che la zona offre (via d'acqua, autostrada e superstrada, collegamento diretto con il "cargo center" dell'aeroporto, distante circa un chilometro).

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), dopo un iniziale interesse da parte di Sviluppo Italia, interesse che non ha poi avuto seguito.

Lo stato di attuazione del Piano Particolareggiato

Il primo comparto della UMI 1, ad opera del Consorzio CNA Navicelli, è ultimato, sia nelle opere di urbanizzazione (in corso di collaudo), sia nei fabbricati produttivi. E' in costruzione la porzione destinata a servizi direzionali e commerciali.

Il secondo comparto della stessa UMI, destinato ad ospitare i cantieri attualmente localizzati in area demaniale lungo la vecchia darsena, ha invece scontato il sopravanzare della crisi economica che è arrivata a colpire anche la cantieristica di navi da diporto di grandi dimensioni (fino a 60 metri).

In questa parte della UMI 1 le opere di urbanizzazione procedono a rilento ed è stato finora realizzato un solo fabbricato produttivo, per altro operante.

Ad oggi nelle UMI 4a e 4b (quelle interessate dalla variante) sono state realizzate gran parte delle opere di urbanizzazione, è stata realizzata la nuova darsena sul Canale dei Navicelli (UMI 3) ed sono ultimate le opere di regimazione del bacino idraulico di Pisa-sud, che interessano la UMI 2, per il resto destinata a filtro verde, con pista ciclabile, lungo la via Aurelia, consistenti in un nuovo canale, in una vasca di esondazione e nell'idrovora.

Nella UMI 4b sono stati realizzati anche 10 moduli dei fabbricati produttivi di maggiore dimensione (ml. 17,50 x 100) rispetto ai 20 previsti ed uno solo dei fabbricati minori.

La crisi del settore procura inoltre difficoltà economiche agli operatori che, a fronte di una grossa esposizione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, trovano problemi nell'immissione sul mercato dei lotti.

Il contenuto della variante

La variante al Piano Particolareggiato elimina le destinazioni produttive previste nella UMI 4a prevedendo l'utilizzazione di tutta la superficie utile che viene consentita nell'area per la realizzazione del negozio Ikea (superficie di vendita, bar-ristorante, uffici e magazzini). Parte delle superfici utili a destinazione produttiva, commerciale e direzionale già previste nella UMI sono invece trasferite nell'adiacente UMI 4b.

Complessivamente viene prevista una riduzione di circa 30.000 mq. di superficie utile lorda, quasi totalmente ottenuta ridimensionando la destinazione produttiva, cui rimangono destinati tutti i moduli già previsti per la cantieristica di maggiore dimensione, quelli per i quali, nel caso di ripresa della domanda, sarebbe difficile ritrovare altre localizzazioni, ed operando sostanzialmente sulla riduzione delle strutture di minore dimensione, già destinati alla produzione di piccole imbarcazioni, componenti ed accessori, più facilmente rilocalizzabili, sempre in caso di ripresa della domanda, in altre parti del territorio comunale od in comuni vicini, che presentano la disponibilità delle aree necessarie e la destinazione appropriata.

La variante al Piano Particolareggiato comporta anche una variante al Regolamento Urbanistico per due motivi: il primo perché la scheda-norma di cui all'elaborato F2 del Regolamento Urbanistico non prevedeva superfici di vendita da dedicare alla grande distribuzione né alla media distribuzione, se non per trasferimenti di licenze.

Il secondo perché l'amministrazione ha voluto cogliere l'occasione per tradurre nel Regolamento Urbanistico un programma, già studiato, ma perfezionato in questa occasione, di interventi sul tratto urbano della via Aurelia ed imporre i relativi vincoli espropriativi.

L'argomento, attuale fin dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, è stato successivamente approfondito ed implementato in funzione dello sviluppo previsto nell'area disciplinata dal Piano Particolareggiato. Comprende sostanzialmente una serie di rotatorie lungo la via Aurelia ed interventi di contorno già legati al progetto di collegamento tra fiume Arno e Canale dei Navicelli.

Con l'occasione viene prevista la realizzazione di interventi migliorativi dell'accesso sull'Aurelia dallo svincolo della SGC Fi-Pi-Li in direzione sud (*vedere allegato 2, intersezione 4*), della rotatoria di accesso alla SGC da sud con direzione Firenze (*vedere allegato 2, intersezione 2*) e del problematico incrocio tra la via di Darsena e l'Aurelia stessa (*vedere allegato 2, intersezione 3*). Con l'occasione si prevede la sistemazione del tratto di strada privata che da sud porta al comparto ex Saint Gobain, ex Sanac, ex Piaggio, sgravando così parte del traffico distribuito dalla rotatoria di Ponte a Piglieri, in corso di costruzione (*allegato 2, intersezione 5*).

Più direttamente collegate al nuovo insediamento sono le due rotatorie previste nel tratto sud della via Aurelia (*allegato 2, intersezioni 1 e 12*), di cui la più meridionale era già indicata come prescrizione della scheda-norma, ma mai riportata in cartografia, mentre le altre, poste a nord del fiume, sono rilevanti nell'obiettivo di più generale sistemazione del tratto urbano della via Aurelia, ma solo marginalmente interessate dai flussi di traffico attesi in funzione del nuovo insediamento.

Per una migliore descrizione dei flussi di traffico prevedibili e della modellistica di verifica della funzionalità degli interventi previsti, si rimanda agli elaborati dello “**Studio viabilistico**” e dello “**Studio sul sistema della mobilità urbana**” allegati alla deliberazione di adozione della variante.

La variante al Regolamento Urbanistico si configura quindi come una variante parziale di destinazione in un’area ben definita (circa 10 ettari), compresa nel Piano Particolareggiato, e della trascrizione cartografica di una serie di interventi sulla viabilità al contorno, in maggioranza già oggetto di studio e di programmazione, se non di realizzazione.

La coerenza con gli strumenti di pianificazione e governo del territorio

La destinazione di nuova introduzione è coerente con gli indirizzi del PTC della Provincia di Pisa, che ammette la presenza di nuove strutture della grande distribuzione all’interno delle aree produttive esistenti, e del Piano Strutturale, che non pone limitazioni.

Il Regolamento Urbanistico del 2001 limitava la dimensione delle strutture commerciali ad un massimo di 1500 mq. di superficie di vendita e, con la variante del 2009, si è operata una ulteriore limitazione a mq. 600. Il tutto nella logica di difesa delle piccole strutture di vendita.

La vicenda “Ikea” si pone in un diverso contesto, in primo luogo per l’interesse diretto della Regione Toscana a mantenere nel territorio regionale e, specificamente, nell’area costiera, la possibilità di insediamento già proposto dall’azienda; in secondo luogo perché si tratta di una tipologia merceologica tutta particolare che opera solo marginalmente una concorrenza diretta sui produttori/commercianti del settore presenti nell’area pisana e nelle zone immediatamente limitrofe e, in sintesi, non interviene in un settore di mercato che possa definirsi saturo.

Infine interviene in un’area a forte caratterizzazione produttiva specialistica (la cantieristica da diporto, che viene mantenuta), accompagnata già nella previsione iniziale da una cospicua quantità di superfici da destinare a servizi ed attività complementari, ivi compresa quella commerciale, con la disponibilità una notevole superficie utile lorda.

Certificazione

I contenuti della variante sono stati oggetto di confronto con gli altri strumenti della pianificazione, rispetto ai quali non sono stati ravvisati elementi di conflitto o contrasto.

La presente variante è pertanto pienamente coerente e compatibile con gli strumenti di pianificazione del territorio vigenti.

Il Responsabile del Procedimento
arch. Gabriele Berti