

Comune di Pisa
Via degli Uffizi, 1 - 56100 Pisa
Direzione Urbanistica e Mobilità
del Comune di Pisa.
Arch. Gabriele Berti

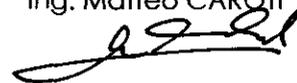
OGGETTO: Contributo al Piano Particolareggiato del Parco Urbano Di Porta A Mare e della Scheda
Norma 26.1 - Variante parziale di distribuzione e destinazione

Siamo a trasmettere con la presente il contributo inerente il procedimento in oggetto in
duplice copia.

Pontedera lì 19.01.2012

Il tecnico

Ing. Matteo CAROTI





OGGETTO: Contributo al Piano Particolareggiato del Parco Urbano Di Porta A Mare e della Scheda Norma 26.1 - Variante parziale di distribuzione e destinazione

PREMESSA

Su incarico del Consorzio "i Navicelli" s.c.a.r.l. sono con la presente ad inoltrare il contributo relativo a quanto in oggetto inerente l'area di interesse del suddetto consorzio.

INQUADRAMENTO STATO ATTUALE

L'area di interesse del Consorzio fa parte di un piano attuativo dedicato alla cantieristica navale e ricade all'interno dell'UMI 1. L'intervento ad oggi è concluso e le opere relative alle urbanizzazioni in cessione sono state collaudate dai competenti uffici del comune di Pisa.

Il comparto è costituito da:

- 1 edificio di dimensioni 50x140 m e altezza netta interna 15m, costituito da 3 unità immobiliari di superficie coperta complessiva pari a 7000 m²;
- 1 edificio di dimensioni 50x140 m e altezza netta interna 15m, costituito da 6 unità immobiliari di superficie coperta complessiva pari a 7000 m²;
- 1 edificio costituito da due blocchi il primo di dimensioni 40x60 m, il secondo di dimensioni 50x96 m e altezza netta interna 15m, costituito complessivamente da 3 unità immobiliari di superficie coperta complessiva pari a 7200 m²;
- piazzale di stoccaggio condominiale di circa 7200 m²;

oltre a servizi comuni quali area di lavaggio, parcheggi e altri accessori, si allega elaborato grafico per maggior dettaglio.

Le destinazioni d'uso previste dalle vigenti norme sono quelle relative agli articoli di regolamentazione urbanistica di seguito riportati:

"Art. 5 - Destinazioni d'uso delle UMI 1,2,3,4,5 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 d'interesse pubblico:

Dogana;

Edifici per attività direzionali;

Edifici per attività di ristoro e ricettive;

Parcheggi pertinenziali;

Verde pertinenziale.

Art. 6 - Destinazioni d'uso degli edifici compresi nelle UML 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, 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 C6, NE possono essere suddivise fisicamente e in più unità immobiliari sia verticalmente sia orizzontalmente nel rispetto delle norme relative ai parcheggi pertinenti.

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 Slu superiore alla Sc massima ammissibile maggiorata del 20%.

All'interno del resede dei singoli lotti con destinazione d'uso C1 potranno essere realizzate palazzine per uffici nella misura di una ogni macrolotto, per una Slu massima di mq.800 su due piani, una superficie coperta massima di mq.500, ed una altezza massima di ml. 9.50.

Le costruzioni indicate dalle sigle C1, C5 e C7 potranno raggiungere l'altezza massima (sottotrave) di ml. 20.0, ferma restando la Slu massima raggiungibile (oss. n.1. n.2 e n.5).

In considerazione del molo 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."

Il Piano Attuativo conclusosi prevede per l'area le seguenti specifiche categorie:

- **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;
- **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;

CONTRIBUTO

In base a quanto previsto dal "Contributo al Piano Particolareggiato del Parco Urbano Di Porta A Mare e della Scheda Norma 26.1 - Variante parziale di distribuzione e destinazione", e vista le analogie con l'area in oggetto della presente, si osserva che una modifica inerente le destinazioni d'uso previste contribuirebbe ad una maggiore assimilabilità del comparto a quelli adiacenti.

Nel dettaglio la proposta da noi elaborata comporterebbe l'adozione sull'area delle seguenti destinazioni d'uso:

- Attività cantieristica e complementare (costruzione, manutenzione e trasformazione di imbarcazioni; rimessaggio di imbarcazioni, produzione, esposizione e commercio di parti e componenti per la nautica). Sono ammesse attività commerciali autonome e disgiunte dalla produzione;
- Attività cantieristica (costruzione, manutenzione e trasformazione di imbarcazioni);
- Attività cantieristica e complementare (costruzione, manutenzione e trasformazione di imbarcazioni; rimessaggio di imbarcazioni; produzione, esposizione e commercio di parti e componenti per la nautica), Sono ammesse attività commerciali autonome e disgiunte dalla produzione;
- Artigianato;
- Logistica;
- Attività commerciale di vicinato e medie strutture collegate ad attività presenti nel comparto;
- Attività commerciale all'ingrosso collegate ad attività presenti nel comparto.

Rimaniamo a disposizione per chiarimenti.

Riferimenti:

Ing. Matteo CAROTI – 347.0093004 - matteo.caroti@gmail

Dott. Maurizio BANDECCHI – 348.7807224 - bandecchi@cnapisa.it

Allegati:

- A. planimetria di dettaglio;
- B. estratto catastale

IL TECNICO

Ing. Matteo Caroti



