



**COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA**

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

**VARIANTE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ART. 9 – 13 (Modificati)**

FEBBRAIO 2015

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

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 *per le darsene esistenti* 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.

Lungo il canale potranno essere realizzate nuove darsene "per accosto e ormeggio", a totale carico dei soggetti richiedenti, purché sia mantenuto uno spazio per la banchina ed una corsia di emergenza per un'ampiezza complessiva non inferiore a ml.12,00, fermo restando le altre prescrizioni indicate nel comma precedente, quanto altro previsto dalle presenti norme, l'acquisizione preventiva delle dovute autorizzazioni e pareri e nel rispetto di ogni altra disposizione di legge e non vigente in merito.

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, **nuove darsene per accosto ed ormeggio**. 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.

Il Centro di raccolta di rifiuti previsto dovrà essere mantenuto in area funzionalmente idonea, con opportune prescrizioni relative ad interventi di mitigazione ed inserimento paesaggistico all'interno della UMI 2, ovvero 4 (terza variante Oss. n.4)

In riferimento alla Strada di grande comunicazione FI-PI-LI dovranno essere concordate con l'ente gestore le eventuali modifiche all'uscita della SGC sull'Aurelia per chi proviene da Firenze (corsia di accelerazione) in direzione sud e dovrà essere apposta segnaletica l'uscita privilegiata dalla Superstrada per l'accesso alla grande struttura di vendita in corrispondenza dello svincolo Aurelia. (terza variante Oss. n.9)