



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

Piano Attuativo del Parco Urbano di Porta a Mare e della  
scheda-norma 26.1 - Variante parziale di distribuzione e destinazione  
*(adottato con Delibera di C.C. n. 4 del 16.02.2012)*

**Fascicolo della Sintesi delle Osservazioni  
e delle Controdeduzioni**

maggio 2012

## **OSSERVAZIONE N° 01 – Luciano Coli - Amministratore Unico della Soc. La Pila srl**

Prot. n. 15824 del 18.04.2012

### ***Sintesi della Osservazione***

Chi osserva pone le seguenti premesse:

L'art. 7 bis delle norme del piano attuativo in variante indica, per i fabbricati contrassegnati con la sigla C6, la superficie utile lorda ammessa di mq. 2.625 per un totale di mq. 21.000;

Il lotto di terreno di proprietà della Soc. Pila srl è tra quelli dove è consentita la realizzazione di un fabbricato con la sigla C6;

La Soc. Sviluppo Navicelli, oltre a cedere alla Soc. Pila la superficie utile lorda oggetto della compravendita, si era impegnata a trasferire una ulteriore quota di superficie utile lorda fino ad un massimo di mq. 1.500 per la realizzazione di un edificio di mq. 3.000 di superficie utile lorda;

L'art. 7 bis del piano attuativo in variante, sopra richiamato, arreca un grave danno alla proprietà, in quanto diminuisce notevolmente la potenzialità economica del terreno di proprietà della Soc. Pila srl;

Chi osserva è tra i firmatari della convenzione con l'Amministrazione comunale e non è direttamente coinvolto nei nuovi insediamenti commerciali ma è interessato a migliorare la fruibilità delle lotto della Soc. Pila srl;

Per quanto sopra descritto chiede:

- *che la superficie utile lorda dei singoli edifici contrassegnati con la sigla C6 passi da mq. 2.625 a mq. 3.000, mantenendo inalterata quella complessiva di mq. 21.000;*
- *di consentire ai singoli lotti di proprietà le destinazioni d'uso commerciale e direzionale in aggiunta alle destinazioni d'uso previste per i fabbricati contraddistinti con la sigla C6 (art. 5 bis e 6 bis della variante)*

### ***Proposta dell'Ufficio***

Si propone l'accoglimento per quanto riguarda il primo punto dell'osservazione, in quanto potenzialmente già previsto dalle vigenti norme, nel rispetto della SUL complessiva ammissibile e dell'impronta a terra e della sagoma dell'edificio., con eventuale ulteriore chiarimento all'interno delle NTA.

Per il secondo punto dell'osservazione si propone il non accoglimento in quanto la distribuzione delle funzioni all'interno della UMI corrisponde ad una necessità di evitare promiscuità e riconoscibilità delle strutture, anche dal punto di vista architettonico e per il migliore inserimento paesaggistico dell'intervento complessivo, in base alla loro destinazione, oltre alla individuazione della loro diversa localizzazione e concentrazione in funzione delle dotazioni di parcheggi di relazione e della loro razionale accessibilità. La diffusione delle destinazioni in maniera indifferenziata produrrebbe inoltre, a nostro parere, inevitabili conflitti tra attività produttive, di somministrazione, commerciali e direzionali che potrebbero trovare allocazione nello stesso edificio, oltre ad una difficile gestione dei permessi a costruire che si succederanno nel tempo.

Da tenere presente, ancora, che la suddivisione della SUL ammissibile tra le varie destinazioni non può essere modificata nella fase di approvazione della

variante al piano attuativo, motivata esclusivamente dall'introduzione della nuova destinazione (grande distribuzione commerciale) e conseguente riduzione della SUL complessiva, poiché, in tal caso, sarebbe necessario procedere con una nuovo procedimento di valutazione (verifica di assoggettabilità a VAS) e ad una nuova adozione della variante secondo indirizzi sostanzialmente diversi da quelli all'origine della richiesta originaria.

La proposta di controdeduzione richiede inoltre una migliore specificazione di quanto indicato nell'art. 6bis delle NTA del Piano Particolareggiato, la dove si dice: *"Tramite singoli Progetti Unitari che riguardino gli edifici interessati è possibile permutare tra 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"*. La norma deve intendersi nel senso sopra indicato e cioè nel senso di consentire il trasferimento tra edifici a destinazione omogenea della superficie utile lorda relativa alla destinazione ammessa per la tipologia di edificio e mai con il trasferimento di destinazioni non ammesse dallo stesso articolo per quella tipologia di edificio.

### ***Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione***

Presenti 09

Votanti 06

Favorevoli: 06 (S. Gallo, G. Bani, P. Bongiovanni, L. Branchitta, M. Di Lupo e C. Zappacosta)

Contrari: nessuno

Astenuti: nessuno

I commissari Silvia SILVESTRI e Giovanni GARZELLA e Carlo SCARAMUZZINO, pur essendo presenti dichiarano di non partecipare alla votazione riservandosi di esprimere parere nella discussione in Consiglio Comunale.

## **OSSERVAZIONE N° 02 – Provincia di Pisa**

Prot. n. 16045 del 19.04.2012 (fax prot. n. 15718 del 17.04.2012)

### ***Sintesi della Osservazione***

Contributo ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/2005

In merito agli aspetti urbanistici e della viabilità non vi sono elementi da osservare, così come non emergono elementi ostativi per quanto attiene la sicurezza idraulica, anche se sarà comunque necessario esaminare i dettagli per la realizzazione delle opere con il Consorzio Fiume e Fossi cui spetta la gestione della rete idraulica.

Per quanto attiene il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS l'apporto della variante, dovuto all'incremento degli scarichi civili nella fognatura nera collegata al depuratore di Pisa sud, contribuirà a migliorare l'efficienza dell'impianto stesso.

### ***Proposta dell'Ufficio***

Non essendo evidenziati elementi di non condivisione o necessità di approfondimento degli atti già predisposti ed adottati, si propone di prendere atto dell'osservazione pervenuta.

### ***Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione***

Presenti 09

Votanti 06

Favorevoli: 06 (S. Gallo, G. Bani, P. Bongiovanni, L. Branchitta, M. Di Lupo e C. Zappacosta)

Contrari: nessuno

Astenuti: nessuno

I commissari Silvia SILVESTRI e Giovanni GARZELLA e Carlo SCARAMUZZINO, pur essendo presenti dichiarano di non partecipare alla votazione riservandosi di esprimere parere nella discussione in Consiglio Comunale.

## **OSSERVAZIONE N° 03 – Direzione Urbanistica e Mobilità**

26.04.2012

### ***Sintesi della Osservazione***

Chi osserva pone le seguenti premesse:

Rettifiche per mero errore materiale delle stampe delle cartografie del regolamento urbanistico allegate alla delibera.

La via del Nugolaio non è di proprietà comunale e per raggiungere gli obiettivi sulla circolazione indicati negli interventi ex Sanac – ex Piaggio – ex St Gobain occorre un intervento di riassetto della suddetta via.

Per quanto sopra propone:

- *la correzione delle imprecisioni cartografiche, in gran parte non inerenti la variante;*
- *di estendere alla via del Nugolaio la suscettibilità degli interventi in corrispondenza della intersezione tra la via Darsena e la via Aurelia, in assenza dei quali si potrebbero vanificare gli effetti attesi sul traffico.*

### ***Proposta dell'Ufficio***

Pare ovvia la necessità di approvare la correzione degli errori riscontrati, poiché la diversa loro valutazione comporterebbe ulteriori varianti non oggetto di quella presente.

L'estensione delle previsioni alla via del Nugolaio sottintende il raggiungimento delle finalità di razionalizzazione della viabilità all'interno del programma di interventi già previsti in fase di adozione sulla via Aurelia ed è necessaria trattandosi di viabilità non di proprietà comunale. In assenza della previsione urbanistica non sarebbe possibile attuare, direttamente o tramite opere a scomputo di oneri di urbanizzazione, gli interventi di riassetto.

### ***Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione***

Presenti 09

Votanti 06

Favorevoli: 06 (S. Gallo, G. Bani, P. Bongiovanni, L. Branchitta, M. Di Lupo e C. Zappacosta)

Contrari: nessuno

Astenuti: nessuno

I commissari Silvia SILVESTRI e Giovanni GARZELLA e Carlo SCARAMUZZINO, pur essendo presenti dichiarano di non partecipare alla votazione riservandosi di esprimere parere nella discussione in Consiglio Comunale.

## **OSSERVAZIONE N° 04 – Ufficio Ambiente (Dr. Marco Redini)**

Prot. n. 17424 del 26.04.2012

### ***Sintesi della Osservazione***

Chi osserva pone le seguenti premesse:

l'impianto del Centro Raccolta Rifiuti (CDR), cofinanziato dalla Regione Toscana, posto in via Gargalone è completato ed è in fase di collaudo e sarà operativo dal mese di maggio 2012;

il centro si pone l'obiettivo di incrementare la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti che non possono essere accolti nelle isole ecologiche stradali e la sua collocazione è stata fatta in considerazione della facile raggiungibilità del sito;

il prossimo insediamento dell'Ikea, previsto dalla variante, comporterà inoltre un aumento dei flussi di cittadini che hanno necessità di utilizzare questa nuova struttura di raccolta;

per contro lo schema di convenzione allegato alla variante prevede che l'impianto sia invece trasferito, lasciando l'area libera a verde e che tale trasferimento sia a carico dei soggetti attuatori ma a scomputo degli oneri.

Per quanto sopra chi osserva ritiene:

- *inopportuno trasferire l'impianto e in ogni caso tale trasferimento sarebbe un ulteriore costo per l'Amministrazione oltre a provocare un probabile non raggiungimento degli obiettivi di raccolta differenziata.*

### ***Proposta dell'Ufficio***

La variante introduce destinazioni che incrementano l'affluenza nell'area, consolidando la necessità di localizzazione attuata in funzione delle finalità alla base del finanziamento regionale disposto per la tipologia di centro di raccolta.

Una possibile nuova localizzazione dovrebbe essere comunque prevista all'interno del comparto, anche in considerazione di quanto espresso dalla Regione Toscana all'interno della corrispondente osservazione, e la dismissione dell'impianto attuale potrebbe avvenire solo dopo la realizzazione del nuovo impianto. Non è comunque ammissibile gravare il costo del trasferimento sull'amministrazione, nemmeno indirettamente con lo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione, con modifica dello schema di convenzione allegato alla delibera di adozione e l'inserimento nelle NTA della previsione di mantenimento del Centro Raccolta Rifiuti in area funzionalmente idonea, con opportune prescrizioni relative ad interventi di mitigazione ed inserimento paesaggistico.

### ***Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione***

Presenti 09

Votanti 06

Favorevoli: 06 (S. Gallo, G. Bani, P. Bongiovanni, L. Branchitta, M. Di Lupo e C. Zappacosta)

Contrari: nessuno

Astenuti: nessuno

I commissari Silvia SILVESTRI e Giovanni GARZELLA e Carlo SCARAMUZZINO, pur essendo presenti dichiarano di non partecipare alla votazione riservandosi di esprimere parere nella discussione in Consiglio Comunale.

## **OSSERVAZIONE N° 05 – Andrea Romanini Legale Rappresentante della Soc. CLD**

Prot. n. 17395 del 27.04.2012 (e 17519 del 30.04.2012 copia)

### ***Sintesi della Osservazione***

Chi osserva pone le seguenti premesse:

la società è proprietaria di un'area che il piano attuativo vigente ha destinato a verde pubblico;

la società in merito aveva presentato una osservazione al piano particolareggiato che il Comune di Pisa respinse confermando per l'area la destinazione indicata;

la successiva convenzione, stipulata tra la Soc. Sviluppo Navicelli e l'Amministrazione Comunale, fu sottoscritta anche dalla società solo come presa d'atto degli obblighi contratti da parte degli altri sottoscrittenti;

Per quanto sopra chiede:

- *stante l'adozione della variante al piano attuativo la società rinnova la richiesta di destinare la propria area ad un insediamento industriale e commerciale. Tale fatto consente di mantenere la propria attività senza recare pregiudizio alle nuove iniziative previste con la variante. Viceversa il trasferimento della attività in altra sede comporterebbe un irreversibile danno che metterebbe a repentaglio gli attuali livelli occupazionali (n. 8 occupati in via diretta ed indiretta).*

### ***Proposta dell'Ufficio***

Il Piano Particolareggiato nasce a seguito di una precisa indicazione del Piano Strutturale del Comune di Pisa, ancor prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico. L'insieme definito dal piano è organicamente dimensionato e, pur nella diversificazione delle destinazioni, afferma la sua unicità ed omogeneità.

L'area sulla quale sorge l'impianto di proprietà della società osservante è quindi destinato, fin dal 2001, a soddisfare la gran parte delle dotazioni di standard dell'intero piano. Non è pertanto proponibile un decurtamento delle aree destinate a soddisfare gli standard di verde, con l'impossibilità di reperirne di nuovi in altra parti dell'area disciplinata dal piano attuativo, ormai già urbanizzate o comunque razionalmente pianificate.

Non per questo si ritiene che l'osservante, considerando le esigenze di perequazione interna delle aree e delle proprietà, sia stato penalizzato commercialmente, ma anzi, a nostro parere, con l'approvazione del piano, la sua area sia stata valorizzata, potendosi avvalere della quota parte delle destinazioni commerciali e direzionali in luogo della semplice destinazione commerciale.

Va inoltre considerato che tutta l'area compresa nel perimetro del piano attuativo ha una rilevante importanza strategica per lo sviluppo economico della città in dipendenza della particolare localizzazione lungo la via d'acqua navigabile ed è perciò obiettivo prioritario assegnarle una funzione strategica legata alla presenza del canale, evitando attività che possono trovare collocazione in altre aree senza esserne penalizzate e non compatibili con la



cantieristica e con la presenza del canale, quale quella esercitata dalla società osservante.

Da non dimenticare che il Comune di Pisa, con apposita variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, ha individuato una specifica area come idonea per l'esercizio di attività del genere, che richiedono poca volumetria ed ampi spazi scoperti (scheda-norma 36.2, con basso indice di edificabilità per mantenere accettabili i valori fondiari), nell'ambito di una pianificazione che si pone l'obiettivo di valorizzare le risorse del territorio anche in funzione della loro dotazione infrastrutturale.

Per favorire ulteriormente le opportunità di rilocalizzazione dell'impianto, la variante adottata ha altresì previsto misure normative per facilitarne il trasferimento nelle aree ad esso più idonee, che sono comunque in prossimità della viabilità extraurbana principale e della Fi-Pi-Li, assumendo la possibilità, già prevista per gli ambiti PQ3, di procedere, in presenza di chiare condizioni, anche in assenza di piano attuativo.

Si propone, per quanto sopra detto, il non accoglimento dell'osservazione.

### ***Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione***

Presenti 09

Votanti 06

Favorevoli: 06 (S. Gallo, G. Bani, P. Bongiovanni, L. Branchitta, M. Di Lupo e C. Zappacosta)

Contrari: nessuno

Astenuti: nessuno

I commissari Silvia SILVESTRI e Giovanni GARZELLA e Carlo SCARAMUZZINO, pur essendo presenti dichiarano di non partecipare alla votazione riservandosi di esprimere parere nella discussione in Consiglio Comunale.

## **OSSERVAZIONE N° 06 – Giovanni Ferretti Amministratore Unico della Soc. Garden Yacht srl e altri**

Prot. n. 17389 del 27.04.2012

### ***Sintesi della Osservazione***

Chi osserva, oltre a richiamare il piano attuativo vigente e le relative destinazioni d'uso, gli atti predisposti e le procedure seguite dalla Amministrazione Comunale per l'adozione della variante, espone le seguenti premesse e considerazioni:

- Le società Garden Yacht, Asia 2002 e Aurelia Pisa sono proprietarie di aree destinati alla edificazione di fabbricati indicati dal piano attuativo con la sigla C6;
- La variante adottata ha avuto origine per consentire l'inserimento della grande struttura di vendita dell'IKEA e la Soc. Sviluppo Navicelli nel 2011 ha presentato la richiesta di variante al piano attuativo in cui ricadono anche le aree di proprietà delle tre società sopra richiamate;
- La variante adottata ha introdotto, insieme alla grande struttura di vendita nella UMI 4a, altre modifiche nella UMI 4b che interessano lotti sui quali devono ancora essere realizzati dei fabbricati minori;
- Il nuovo assetto proposto dalla variante (come si legge dagli atti), mediante alcuni semplici adeguamenti integra le funzioni già previste con le nuove attività e mantiene le attuali opere di urbanizzazione; tale riorganizzazione consente di avere un migliore assetto urbanistico dell'area e viene incontro ad esigenze espresse già in precedenza;
- Il nuovo assetto dà al polo una connotazione mista artigianale-commerciale, più confacente alla situazione economica attuale e con l'inserimento della grande struttura di vendita si incrementerà l'appetibilità commerciale dell'area;
- I fabbricati maggiori, ovvero quelli già realizzati, sono da ritenersi sufficienti per accogliere lo sviluppo della nautica nei prossimi dieci anni, mentre i fabbricati minori, destinati a servizi (S1, S2, S3, S4) potrebbero essere insufficienti per lo sviluppo dell'area; viceversa l'incremento delle superfici dei fabbricati senza le limitazioni delle destinazioni rivolte alla nautica ne migliorerà il suo sviluppo.

Per quanto sopra descritto chiede:

- *l'introduzione di una normativa che confermi la destinazione d'uso artigianale "libera" dei fabbricati con la sigla C6 senza l'obbligo che sia correlata all'attività nautica e che sia consentita la destinazione d'uso degli stessi "commerciale-direzionale";*
- *il 15% della superficie utile lorda di ogni edificio C6 possa essere destinata a "bar, ristoranti, esercizi commerciali di vicinato o uffici" previa verifica dei parcheggi pertinentziali e di relazione;*

Ciò consente di migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema e si costituirà così un centro commerciale naturale, porterà un riordino complessivo della viabilità e della sosta, valorizzerà la Darsena Pisana e l'efficienza funzionale del canale, completerà e rafforzerà le aree produttive

di valenza comprensoriale sovra comunale e di quelle specialistiche, creerà un effettivo collegamento con le attività commerciali del centro storico. Con tale prospettiva si potrà così auspicare una ripresa della edificazione e della ricostruzione dell'economia del territorio pisano.

### ***Proposta dell'Ufficio***

Si propone il non accoglimento dell'osservazione per i seguenti motivi:

- i fabbricati denominati C6 già consentono l'insediamento di attività produttive non vincolate alla nautica;
- l'estensione dalla destinazione produttiva ammessa ad altre destinazioni, già ampiamente previste all'interno del piano, produrrebbe, seppure incontrando esigenze di mercato attuali, un generale stravolgimento della vocazione dell'area che, proprio per la presenza della via d'acqua, deve mantenere, anche nel futuro, una destinazione principale con essa compatibile. Per lo sviluppo di altre tipologie di attività o destinazioni, lo strumento urbanistico dispone già di adeguate previsioni di localizzazione, nei confronti delle quali l'accoglimento dell'osservazione produrrebbe una ingiustificata concorrenza.
- per i motivi già espressi e qui nuovamente confermati e motivati, la promiscuità di destinazioni all'interno dello stesso fabbricato non potrebbe che produrre effetti indesiderati di frammentazione e confusione tra le varie funzioni, con difficoltà anche di gestione del sistema dei parcheggi pertinenziali e di relazione e contraddicendo l'ordinato assetto planivolumetrico che costituisce uno degli obiettivi di inserimento territoriale e paesaggistico dell'intervento.

Si richiama infine la necessità di chiarimento dell'art. 6bis delle NTA del Piano Particolareggiato descritta nella proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1.

### ***Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione***

Presenti 09

Votanti 06

Favorevoli: 06 (S. Gallo, G. Bani, P. Bongiovanni, L. Branchitta, M. Di Lupo e C. Zappacosta)

Contrari: nessuno

Astenuti: nessuno

I commissari Silvia SILVESTRI e Giovanni GARZELLA e Carlo SCARAMUZZINO, pur essendo presenti dichiarano di non partecipare alla votazione riservandosi di esprimere parere nella discussione in Consiglio Comunale.

## **OSSERVAZIONE N° 07 – Ing. Matteo Caroti per conto della CNA**

Prot. n. 17453 del 27.04.2012 (e prot. n. 17423 del 27.04.2012 copia)

### ***Sintesi della Osservazione***

Chi osserva pone le seguenti premesse:

la CNA ha realizzato nella UMI 1, in conformità al piano attuativo vigente e alla convenzione sottoscritta alcuni edifici con i relativi spazi esterni a corredo. Tali edifici non sono ancora agibili e le opere di urbanizzazione non sono state ancora prese in carico, inoltre ad oggi non sono collegati con la via d'acqua, poiché non sono state completate le operazioni di dragaggio e ne vi è uno scivolo direttamente accessibile per il varo degli scafi di grandi dimensioni.

Le difficoltà che nel frattempo sono emerse nel settore della nautica fanno sì che vi sia la necessità di allargare il ventaglio delle possibilità di utilizzo degli edifici.

Per quanto sopra chiede:

- *che siano consentite le attività artigianali/industriali a prescindere dalla loro compatibilità con la cantieristica/nautica, siano consentite le attività commerciali autonome e disgiunte dalla produzione e siano di vicinato, di media struttura di vendita e all'ingrosso, queste ultime collegate ad attività presenti, che sia ammessa la logistica.*

### ***Proposta dell'Ufficio***

Deve essere premesso che le norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato vigente già consentono, proprio in considerazione della localizzazione dell'area in prossimità di importanti infrastrutture (SGC Fi-Pi-Li, Canale dei Navicelli, Aeroporto) e della presenza dell'ufficio doganale, la possibilità di destinare all'attività logistica fino al 25% della superficie utile lorda degli edifici contrassegnati dalle sigle C3 e C7.

Per quanto riguarda i fabbricati di minore dimensione compresi nel comparto di pertinenza del consorzio può essere presa in considerazione, in virtù della sfavorevole condizione attuale che contraddistingue il comparto della nautica e del fatto che i fabbricati sono ormai ultimati e in gran parte non utilizzati, la possibilità di utilizzazione per produzioni industriali non direttamente riferite alla cantieristica. Ciò non appare in contrasto con la vocazione prevalentemente produttiva dell'area, fermo restando il vincolo per i fabbricati di maggiore dimensione che sono stati dimensionati, con importanti incrementi dell'altezza massima realizzabile approvati con le precedenti varianti, proprio in rapporto alle esigenze della costruzione, riparazione e ristrutturazione di scafi di notevoli dimensioni che non possono che trovare localizzazione se non in prossimità della via d'acqua.

Per quanto attiene alla estensione delle destinazioni previste anche a quelle commerciali, si richiama quanto relazionato in merito alle osservazioni n. 1, n. 6 e n. 8, compresa la necessità di chiarimento relativa all'art 6bis delle NTA del piano.

Per quanto sopra detto si propone il non accoglimento dell'osservazione per i riferimenti alla logistica (in quanto destinazione già prevista ed adeguatamente dimensionata) ed all'estensione delle destinazioni, all'interno dei fabbricati

contrassegnati dalla lettera C, fino a comprendere quelle non produttive ma commerciali, direzionali ecc.

Si propone l'accoglimento dell'osservazione per quanto riguarda l'eliminazione del limite di destinazione legato alla cantieristica (produzione, manutenzione, ristrutturazione di imbarcazioni da diporto o loro parti, attrezzature ed accessori ed attività ad esse connesse) per i fabbricati contrassegnati dalla sigla C7, in analogia con quanto già previsto per i fabbricati C6 della UMI 4.

***Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione***

Presenti 09

Votanti 06

Favorevoli: 06 (S. Gallo, G. Bani, P. Bongiovanni, L. Branchitta, M. Di Lupo e C. Zappacosta)

Contrari: nessuno

Astenuti: nessuno

I commissari Silvia SILVESTRI e Giovanni GARZELLA e Carlo SCARAMUZZINO, pur essendo presenti dichiarano di non partecipare alla votazione riservandosi di esprimere parere nella discussione in Consiglio Comunale.

**OSSERVAZIONE N° 08 – Donato Masciandaro Amministratore Unico  
Soc. Sviluppo Navicelli S.p.A.  
Prot. n. 17276 del 27.04.2012**

***Sintesi della Osservazione***

Chi osserva chiede le seguenti modifiche alle norme:

all'art. 6 bis inserire:

1. *comma 7, la possibilità di reperire le aree a parcheggio pertinenziali e di relazione nelle aree esterne adiacenti al lotto ed anche mediante la loro monetizzazione al Comune di Pisa;*
2. *comma 10, assumere come vincolanti: la perimetrazione delle UMI 4a, 4a/bis e 4b; le destinazioni d'uso; la quantificazione complessiva per ciascuna UMI; la quantificazione delle aree a standard ad uso pubblico come minime necessarie per le funzioni previste;*
3. *comma 11, che le modifiche progettuali delle UMI, ove non modificano le indicazioni vincolanti, non costituiscono variante al piano attuativo;*
4. *nelle sigle S1 – S2 – S3 – S4 la modifica delle destinazioni d'uso sostituendo al posto della voce "Servizi complementari alle attività produttive e commerciali" le voci distinte "Servizi complementari alle attività produttive" e "Attività commerciali e direzionali".*

all'art. 7 bis consentire:

5. *comma 6, per le sigle S1, S2, S3 e S4, una diversa ripartizione della superficie utile lorda previa verifica dei parcheggi pertinenziali e di relazione;*
6. *comma 7, per gli edifici nelle UMI 4a e 4b la realizzazione di piani interrati da adibire a parcheggi, vani tecnici e locali accessori;*
7. *la sostituzione della destinazione specifica "bar, ristoranti, spazi espositivi, esercizi commerciali di vicinato, attività ricettive" con "attività commerciali, attività ricettive";*
8. *la sostituzione della destinazione specifica "mensa, infermeria, uffici, sale convegni, centri direzionali, attività ricreative" con "attività di servizio innovative (new economy) e ricreative, servizi complementari alle attività produttive, attività direzionali".*

Tali modifiche richieste alle norme non comportano un aumento della superficie utile lorda e di maggiori spazi di standard

***Proposta dell'Ufficio***

Punto 1: I parcheggi pertinenziali e di relazione, come norma generale nelle aree di nuovo insediamento, sono reperibili solo all'interno del lotto e mai sulle aree pubbliche di cessione. Per lo stesso motivo, poiché appunto trattasi di interventi di nuova realizzazione, non può essere ammessa la loro monetizzazione in quanto si verrebbero a creare nuovi insediamenti privi delle minime dotazioni di spazi di sosta a loro pertinenti e necessarie.

Punto 2: La modifica in chiarimento delle norme può essere accolta, fermo restando che la distribuzione delle destinazioni d'uso, oltre alla quantità prevista per ciascuna di esse, deve essere conforme al planivolumetrico di progetto adottato, per evitare i fenomeni di promiscuità già descritti nella proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1, le cui motivazioni si richiamano integralmente.

Punto 3: Chiarito che, tra le indicazioni vincolanti del piano, oltre a quanto già indicato per le destinazioni, debbano essere comprese anche superficie coperta, sagoma ed altezze indicate per ciascuna tipologia, si propone che ogni altra variazione non debba costituire variante al Piano Particolareggiato.

Punto 4: E' necessario chiarire che l'intento della norma era quello di definire nel termine "servizi complementari alle attività produttive e commerciali" due distinti casi, con la "e" che distingue due tipi diversi di destinazione. La stessa norma lo chiarisce nel periodo successivo posto tra parentesi, nel quale si evidenziano le destinazioni ammesse, ivi compresi gli "esercizi commerciali di vicinato". E' chiara l'intenzione di non ammettere altre strutture di media e grande distribuzione in quanto produrrebbero una sostanziale alterazione dell'impianto e degli obiettivi dell'intero piano così come proposto ed adottato, e la necessità di una nuova verifica di assoggettabilità a VAS. Si propone pertanto il non accoglimento del punto dell'osservazione.

Punto 5: In riferimento a quanto già indicato nelle proposte relative ai punti precedenti, si ritiene di proporre il non accoglimento dell'osservazione, in quanto la ripartizione indicata tra le varie destinazioni ammesse è quella che garantisce un equilibrio tra le diverse funzioni e contribuisce a non caratterizzare l'intervento come un centro commerciale. Può essere invece ammessa, chiarendolo nelle NTA, la possibilità di trasferimento di funzioni tra uno e l'altro degli ambiti S, ferma restando la quantità totale di superficie utile lorda ammissibile per ciascuna destinazione.

Punto 6: Si propone l'accoglimento dell'osservazione con esclusione dei "vani accessori" in quanto elementi di difficile interpretazione e applicazione nel caso di attività produttive e commerciali, potendosi configurare come spazi necessari ed essenziali per lo svolgimento dell'attività (ad esempio: magazzini, archivi, ecc.).

Punto 7: Si propone, per quanto precedentemente indicato, il non accoglimento dell'osservazione poiché la norma è chiara nella scrittura e nell'obiettivo che sottende.

Punto 8: Si propone il non accoglimento per le motivazioni già descritte in riferimento a punti precedenti. Si evidenzia inoltre che molte delle destinazioni richieste sono già previste negli ambiti S o nei fabbricati C6, e che, per il resto, si tratterebbe di un ampliamento non giustificato delle superfici da utilizzare per destinazioni commerciali.

***Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione***

Presenti 09

Votanti 06

Favorevoli: 06 (S. Gallo, G. Bani, P. Bongiovanni, L. Branchitta, M. Di Lupo e C. Zappacosta)

Contrari: nessuno

Astenuti: nessuno

I commissari Silvia SILVESTRI e Giovanni GARZELLA e Carlo SCARAMUZZINO, pur essendo presenti dichiarano di non partecipare alla votazione riservandosi di esprimere parere nella discussione in Consiglio Comunale.



## **OSSERVAZIONE N° 09 – Regione Toscana**

Prot. n. 18184 del 04.05.2012

### ***Sintesi della Osservazione***

#### *1) Settore Sperimentazione e pianificazione territoriale:*

le modifiche della variante all'art. 04.9 delle norme del regolamento urbanistico comportano una applicazione generalizzata, mentre invece, così come risulta dalla variante stessa è necessaria solo per il trasferimento della attività presente nella UMI 4a. Si chiede pertanto che l'Amministrazione Comunale valuti l'opportunità di limitare tale norma al caso specifico, per evitare che la norma sia estesa in modo generalizzato a tutto il territorio senza le dovute verifiche sugli effetti urbanistici, ambientali e paesaggistici;

#### *2) Settore Viabilità di interesse regionale:*

la superstrada FIPILI è strettamente interessata dalla variante Ikea e ad oggi la strada è seguita e gestita, per convenzione, dalla Provincia di Firenze, è quindi necessario acquisire anche il parere dell'Ente gestore.

Per la superstrada FIPILI è previsto un possibile adeguamento a sezione autostradale e nel procedimento per la realizzazione del People Mover la Regione ha espresso la necessità di salvaguardare la funzionalità dello svincolo per l'aeroporto della superstrada, in particolare della rampa lato nord per i veicoli provenienti da est.

Dalla documentazione prodotta risulta che lo svincolo sopra citato e quello successivo in direzione mare sono interessati alla variante, ma nelle analisi sui flussi di traffico non compare una specifica verifica sulla compatibilità che garantiscano dai possibili rigurgiti di traffico sulle rampe degli svincoli o all'interno della sede viaria.

Infine il riassetto della viabilità citato nella relazione tecnica prevede anche l'adeguamento della corsia di accelerazione in uscita della superstrada per Livorno senza che siano evidenziati gli elementi necessari per la valutazione in merito che comunque rimangono di competenza dell'Ente gestore.

Per quanto sopra è pertanto possibile ipotizzare una nuova viabilità al nuovo insediamento che minimizzi il contributo dello svincolo per l'aeroporto, il tutto però dovrà comunque essere verificato con i prevedibili incrementi di traffico.

Sarà anche opportuno segnalare prima dello svincolo con la SS1 Aurelia, l'uscita privilegiata dalla superstrada, evitare che la viabilità di adduzione all'Ikea interessi gli accessi all'area aeroportuale ed impedire gli eventuali fenomeni di rigurgito del traffico sulle rampe degli svincoli interessati della FIPILI.

#### *3) Settore Rifiuti e Bonifiche dei siti inquinanti:*

il Comune di Pisa rientra per la gestione dei rifiuti urbani nell'ambito "ATO Toscana Costa" ed è soggetto ai relativi atti di pianificazione.

In generale occorre richiamare che devono essere indicate le aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla quantità di rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti, che nei capitolati per gli appalti pubblici siano inserite specifiche condizioni per l'uso dei materiali

recuperabili, che ai fini del rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita è richiesta la presentazione del bilancio dei rifiuti prodotti e autosmaltiti (il bilancio è elemento indispensabile ai fini della valutazione del raggiungimento degli standard minimi fissati dal piano regionale dei rifiuti).

#### *4) Settore Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie:*

la valutazione di coerenza della variante deve essere estesa anche al regolamento regionale attuativo per il commercio DPGR 1.04.09 n. 15/R. In particolare le grandi strutture di vendita di tipologia A non possono superare i mq. 15.000 di superficie di vendita.

Nel documento di ipotesi di utilizzazione della sul risultano mq. 19.500 di commerciale e mq. 1.200 per attività connesse e nella stessa tavola le aree a parcheggio di relazione risultano dimensionate in mq. 40.800 (2 mq x sul commerciale + 1,5 mq x sul attività connesse).

Occorre un approfondimento del dimensionamento degli spazi a parcheggio poiché se questi anziché essere riferiti alla sul sono misurati sulla superficie di vendita, non risulterebbe verificato il limite richiesto dal regolamento citato. In caso contrario si avrebbe invece una superficie di vendita superiore ai 15.000 mq.

Sembra anche necessario un approfondimento dei parcheggi di relazione per gli edifici indicati con le sigle S1, S2, S3, S4, calcolati per la parte commerciale come esercizi di vicinato, mentre la previsione della variante "edificio" fa più pensare ad un unico insediamento che a singole esercizi e per il quale sembra più configurarsi con la definizione di centro commerciale.

### ***Proposta dell'Ufficio***

Punto 1 – La norma è una estensione di quanto già previsto per gli ambiti PQ3 (aree produttive soggette a piano attuativo) alle aree di trasformazione disciplinate da scheda-norma. La loro destinazione ed il loro dimensionamento, assieme ad una indicazione distributiva, sono già stati oggetto di valutazione e pertanto gli aspetti citati nell'osservazione (urbanistici, ambientali e paesaggistici) sono già stati valutati. La norma infatti consente l'utilizzazione di una minima parte dell'area disciplinata dalla scheda-norma (10%) anche in assenza di piano attuativo, naturalmente in conformità alle indicazioni ed alle prescrizioni della scheda. L'applicazione al solo caso specifico comporterebbe una limitazione "ad personam" di una opportunità che invece può ben essere utilizzata anche in altri casi per favorire la delocalizzazione di attività incompatibili con le previsioni vigenti. Non si ritiene pertanto di accogliere l'osservazione nel senso di porre una limitazione di applicazione della norma al solo caso specifico.

Punto 2 – Entrambi gli studi inerenti il sistema della mobilità redatti dall'A.C. e da IKEA evidenziano, attraverso specifiche modellazioni dei flussi di traffico veicolare, che nelle fascia oraria di punta da maggiore domanda attratta/generata dal punto di vendita in progetto, che, in corrispondenza dell'interconnessione tra la S.G.C. FI-PI-LI e la via Aurelia, per le correnti di traffico con origine e/o destinazione il centro commerciale IKEA, non si

registrano, in corrispondenza delle diverse intersezioni, code particolarmente accentuate e tantomeno si possono pertanto determinare allungamenti delle code stesse, tali da produrre rallentamenti o qualsiasi altro effetto di penalizzazione del livello di servizio della S.G.C. FI-PI-LI.

Come precisato negli studi, i flussi di previsione della domanda attratta/generata hanno la seguente ripartizione: direttrice Aurelia nord 10%, direttrice est SGC Firenze 30%, direttrice ovest A12 40%, direttrice Aurelia sud 20%.

Lo svincolo della SGC con l'aeroporto Galilei non sarà pertanto interessato da questi flussi che utilizzeranno invece lo svincolo tra la SGC e la ss1 Aurelia.

In merito alla corsia di accelerazione per la corrente di traffico della SGC FI-PI-LI proveniente da Firenze all'intersezione con la ss1Aurelia in direzione sud, condividendo che la valutazione definitiva dell'intervento sia di competenza dell'Ente proprietario, si evidenzia comunque che le caratteristiche geometriche di tale corsia non corrispondono agli standard della normativa vigente ed è pertanto opportuno prevedere la sua messa a norma ai fini di una migliore funzionalità e sicurezza dell'intersezione.

Si propone il recepimento dell'osservazione per quanto riguarda le raccomandazioni relative alla segnaletica ed alla necessità di concordare con l'ente gestore la modifica dell'uscita dalla SGC con provenienza da Firenze (corsia di accelerazione) in direzione sud.

Punto 3- Nell'area, oltre ad essere prevista la raccolta delle frazioni tradizionali (RSU, carta, multimateriale leggero, vetro, organico) è stato realizzato un centro di raccolta destinato alle utenze domestiche e per alcune frazioni anche alle utenze non domestiche.

L'area è anche interessata da un progetto denominato "APEA Navicelli" che affronta le problematiche di un'area produttiva ecologicamente attrezzata (progetto cofinanziato dalla Regione).

Attualmente la direzione Ambiente-Emas sta predisponendo uno specifico progetto per la raccolta domiciliare presso tutte le utenze non domestiche presenti nell'area, finalizzata al raggiungimento delle percentuali di Raccolta Differenziata prevista dalle normative vigenti. Si ritiene pertanto soddisfatto quanto evidenziato nell'osservazione.

Punto 4 – La variante accoglie la proposta dei proponenti, tenuto conto che la scelta della localizzazione del negozio Ikea è intervenuta dopo un lavoro di concertazione nel quale un ruolo non secondario è stato svolto dalla stessa Regione Toscana. Allo stato attuale della legislazione toscana è in ogni caso necessaria, al di là della previsione urbanistica, l'autorizzazione regionale, indipendentemente dalla superficie di vendita. Da tener conto anche delle direttive europee su concorrenza e liberalizzazione e delle recenti norme nazionali sullo stesso argomento. La Regione stessa ha programmato una revisione della legislazione vigente per il suo allineamento con le norme sovraordinate.

Le superfici utili riportate nelle NTA per ciascuna struttura di servizio sommano varie destinazioni, da quella commerciale a quelle di somministrazione, fino a quella ricettiva ed agli spazi espositivi. La norma riporta infine la limitazione a

mq. 250 per di superficie di vendita per le attività commerciali, ad esclusione del punto vendita Ikea. La varietà di destinazioni ammesse non consente di classificare le strutture quali centri commerciali. Pur considerando che si tratta di destinazioni e loro articolazione in gran parte già previste dal piano originariamente approvato, si propone, per maggiore chiarezza, l'introduzione nella norma di piano dell'obbligo di prevedere le dotazioni di parcheggi di relazione commisurate alla effettiva superficie di vendita complessiva che sarà prevista in sede di richiesta del permesso di costruire delle strutture ad esse dedicate.

### ***Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione***

Presenti 09

Votanti 06

Favorevoli: 06 (S. Gallo, G. Bani, P. Bongiovanni, L. Branchitta, M. Di Lupo e C. Zappacosta)

Contrari: nessuno

Astenuti: nessuno

I commissari Silvia SILVESTRI e Giovanni GARZELLA e Carlo SCARAMUZZINO, pur essendo presenti dichiarano di non partecipare alla votazione riservandosi di esprimere parere nella discussione in Consiglio Comunale.