



COMUNE DI PISA
 Servizio Pianificazione Urbanistica, Tutela
 Ambientale e Protezione Civile

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

Tel: 050 910408
 Fax: 050 910456

orario di apertura:
 martedì: 9.00 - 13.00
 giovedì: 15.00 - 17.00

**ELABORATO ADOTTATO
 CON DELIBERAZIONE**

Giunta Comunale

Consiglio Comunale

n° 45 ..del 25/07/02

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO URBANO DI PORTA A MARE E DELL'AREA PER INSEDIAMENTI PER LA CANTIERISTICA DA DIPORTO ED ATTIVITA' COMPLEMENTARI, E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE

Durante la prima fase di attuazione del P.P. in oggetto (studi preliminari degli interventi di urbanizzazione e bonifica), l'ufficio è stato incaricato di predisporre il Piano Attuativo relativo all'area PQ3 immediatamente a nord del comparto della cantieristica ed adiacente il canale dei Navicelli.

Nello studio dell'area è emersa la necessità di confrontare la situazione fisica, morfologica e di utilizzazione dei lotti esistenti, molto diversi tra loro:

Comparto Saint Gobain

Il lotto è abbastanza densamente occupato da strutture industriali attive, complementari a quelle contenute dall'altra area PQ3 posta oltre la via Aurelia.

Comparto ex SANAC

Anche questo lotto presenta indici di copertura molto elevati. Gli immobili sono quasi totalmente inutilizzati, salvo la presenza di uno sportello bancario nella parte nord.

Comparto ex Motrol

E' totalmente inutilizzato e presenta indici di copertura prossimi all'80% del lotto. E' direttamente collegabile, su tutto il lato ovest, al canale.

Comparto I.G.T./S.O.L.

E' sede di un'attività produttiva attiva, con bassa percentuale di utilizzazione del suolo con edifici, ma con forte presenza di impianti. Anche quest'area si affaccia, sul lato ovest, sul canale.

Comparto Metalplastic

Anch'esso sede di industria in attività. L'indice di copertura è intorno al 50% dell'area.

Area Piaggio

Si tratta di un'area libera, prospiciente il canale sul lato ovest e la via di darsena su quello sud-est.

La stesura di un piano complessivo dell'area PQ3 si rilevava complessa, proprio per la notevole diversificazione dei comparti e per la manifesta difficoltà a prevedere una dotazione di standard e di servizi omogenea ed equamente ripartita tra tutte le proprietà interessate. Inoltre la richiesta, già espressa, di utilizzare l'area Piaggio per l'insediamento di attività cantieristica, creava i presupposti per un collegamento funzionale con la confinante UMI 1 del P.P. dei Navicelli.

E' stata perciò avanzata la proposta di operare, anziché con un apposito ed autonomo piano per l'intera area PQ3, piano per il quale sarebbe stato difficile anche operare previsioni per le attività esistenti, oltre che per quelle dismesse, con l'ampliamento della UMI 1 del P.P. dei Navicelli per quanto riguarda l'area Piaggio (in parte già inserita nel suddetto P.P.) e con una disciplina di conservazione dell'esistente per il resto dell'area PQ3, fatta eccezione per la proprietà Saint Gobain, la cui sorte viene legata al resto dello stabilimento.

Escluse quindi le aree Saint Gobain e Piaggio, il resto dell'area PQ3 viene riportata, come più logico in virtù dell'elevato indice di edificazione, nella disciplina dell'art. 1.2.2.8 (PQ1), aggiungendo però un comma all'articolo stesso, volto a consentire interventi di recupero, anche finalizzati al raggiungimento delle destinazioni già previste per le zone PQ3 (qual'è attualmente l'area in oggetto), soggetti però al reperimento delle aree di parcheggio pertinenziale e di relazione e di verde pubblico, relazionate alla destinazione d'uso degli immobili.

La norma assume così portata generale e riferita a tutte le aree PQ1 previste dal Regolamento Urbanistico, consentendone il recupero e la riutilizzazione in caso di dismissione, anche considerando che tali aree sono generalmente inserite nelle immediate adiacenze del tessuto residenziale.

Per quanto riguarda l'ampliamento della UMI 1, esso è assolutamente organico con l'indirizzo ed i criteri generali del P.P. già in vigore e prevede un potenziamento del numero di attività insediabili, con beneficio anche per quelle già previste poiché si ottiene una maggiore ripartizione dei costi di urbanizzazione, oltre al recupero delle

previsioni che vengono a cessare per effetto dell'introduzione di una specifica zona per attività logistiche legate alle funzioni doganali e di gestione della via d'acqua.

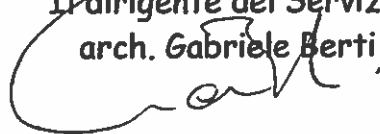
Tale nuova previsione scaturisce da un'esigenza della Circostrizione Doganale, che necessita di propri spazi controllati per il parcheggio degli automezzi e delle merci in transito, e del supporto di magazzini doganali, anche privati, nelle immediate adiacenze e soggetti al controllo dell'ufficio doganale.

Nella riorganizzazione della UMI 1 è stata adeguata anche la parte normativa, le cui principali novità sono la previsione di assoggettamento a PIP in caso di inerzia dei privati nell'attuazione del piano, e la suddivisione in tre comparti che vivono di loro autonomia funzionale poiché dotati delle quantità di spazi pertinentiali e di standard richiesti.

La suddivisione in tre comparti ha la finalità principale di consentire anche interventi successivi nel tempo all'interno di una UMI che, con il nuovo apporto di aree e di previsioni di insediamento, assume una notevole importanza ed estensione.

Il piano finanziario è infine aggiornato alla luce degli approfondimenti, in qualche caso spinti fino al progetto di massima, relativi alle opere di urbanizzazione.

Il dirigente del Servizio
arch. Gabriele Berti



08/07/2002