



COMUNE DI PISA

**GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
U.O.C. URBANISTICA**

**ELABORATO APPROVATO
CON DELIBERAZIONE**

Giunta Comunale

Consiglio Comunale

n° 11 del 27/02/03

***VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL PARCO URBANO DI PORTA A MARE E DELL'AREA
PER INSEDIAMENTI PER LA CANTIERISTICA DA DIPORTO
ED ATTIVITA' COMPLEMENTARI
CON CONTESTUALI VARIANTI AL REGOLAMENTO URBANISTICO
SCHEDA 26.1 ED ART. 1.2.2.8 (PQ1)***

Fascicolo osservazioni e controdeduzioni:

- SpA Navicelli di Pisa
- CNA
- TOSCOTRANS
- AZIMUT S.p.A.

SpA Navicelli
di Pisa

18 OTT. 2002

12598

Spett.le Comune di Pisa
Ufficio Urbanistica
Piazza XX Settembre
56125 Pisa
c.a. arch. G. B.

COMUNE DI PISA Settore Uso e Assetto del Territorio SERVIZIO PIANIFICAZIONE	
21 OTT 2002	
Prot. N. <u>1403</u>	Il Dirigente del Servizio

Prot. n. 237

Data 18.10.2002

**OSSERVAZIONI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA PORTUALE
PISANA - UMI 1 -****Rif. Art. 10 disciplina degli interventi sugli edifici esistenti.****Edificio Comando di Porto.**

Con riferimento allo sviluppo dei servizi, delle consulenze e quant'altro di supporto alle attività cantieristiche e di logistica, risulta opportuno intervenire con un adeguato ampliamento sulla sede del Comando di Porto (ALL 1).

Tale ampliamento, nel rispetto dei vincoli di piano, della composizione architettonica e delle finiture della facciata esistente, si rende necessario anche in previsione di realizzare uffici direzionali per lo svolgimento di attività di coordinamento allo sviluppo delle attività sulla Darsena Pisana e sul Canale navigabile di II classe LI-PI.

Edificio doganale

In considerazione del fatto che in Darsena è presente la circoscrizione doganale di Pisa - Lucca - Massa/Carrara, e che tale ufficio in futuro potrebbe cambiare sede, risulta opportuno che, anche in caso di destinazione d'uso diversa, siano ammessi incrementi di volume, di superficie coperta e/o di superficie utile ai fini dell'omogeneo sviluppo delle aree.

Area logistica

Ai fini dello sviluppo dell'area logistica risulta opportuno ammettere l'aumento

COMUNE DI PISA

SETTORE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
U.O.C. URBANISTICAN° Prcl. 284Data arrivo 21 OTT 2002

S.P.A. NAVICELLI DI PISA

Via della Darsena, 3 - 56121 PISA
Tel. 050/26158 - Fax 050/46478
P. IVA/ Cod. Fisc. 00771600509
e-mail. navicelli@tiscali.net.it

delle superfici scoperte e all'interno delle superfici scoperte l'aumento degli edifici da destinare non solo a deposito esclusivamente doganale, ma anche a deposito nazionale, a movimentazione merci, a funzioni complementari, nonché a servizi pubblici o di interesse generale direttamente funzionali all'esercizio delle attività connesse alla logistica.

Gli incrementi di superficie e/o di volume sopra menzionati, saranno ammessi nei limiti delle distanze di rispetto del binario ferroviario presente a servizio delle attività cantieristiche e logistiche.

Piazzali di lavoro

Al fine della gestione amministrativa e di controllo delle attività cantieristiche, le aree demaniali circostanti la darsena o prospicienti il canale, dovranno essere concesse in uso alle aziende insediate per una fascia compresa tra i 20 ÷ 26 metri. Fermo restando la necessità di mantenere una fascia riservata alla viabilità e una alla banchina di uso pubblico, riservata alle attività di carico e scarico, per un'ampiezza complessiva non inferiore a 20 ÷ 25 metri. Questa seconda fascia deve tener conto delle distanze di rispetto verso il binario ferroviario presente a servizio delle attività cantieristiche e logistiche.

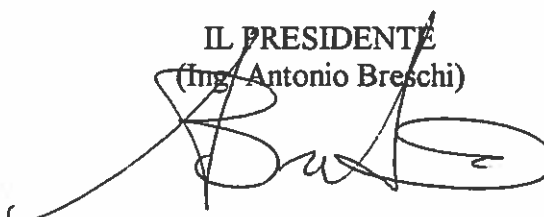
Le aree così definite saranno riportate nella cartografia del piano.

Gestione aree demaniali del porto pisano e del Canale di 2° livello Pisa-Livorno

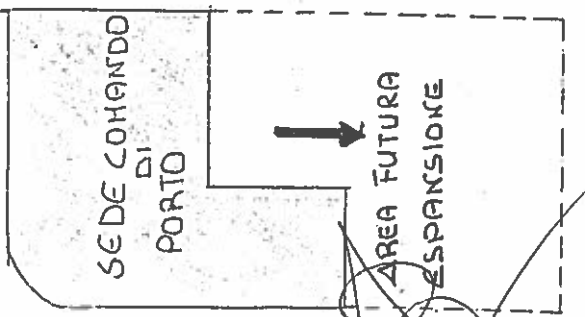
In attesa della realizzazione del piano di insediamento, così detto UMI 1 (oggetto di variante urbanistica in corso ed a cui le presenti osservazioni si riferiscono) che riguarda gli insediamenti cantieristici, gli insediamenti logistici e gli insediamenti artigiani sinergici con gli altri, risulta opportuno che la fase transitoria e residuale delle concessioni demaniali e delle autorizzazioni alle edificazioni in precario, sia gestita dalla S.p.A. Navicelli di Pisa per evidenti ragioni di efficienza operativa. Per questo scopo quindi e fino al momento in cui gli insediamenti UMI 1 non saranno giuridicamente efficaci la S.p.A. Navicelli potrà rilasciare concessioni demaniali e autorizzazioni di costruzione in precario così come previsto dall'art. 6 del Regolamento della navigazione interna.

In particolare per le aree date in concessione demaniale ai cantieri Azimut Benetti e per le strutture precarie autorizzate su tali aree, risulta opportuno estendere i termini fino al momento dell'operatività UMI 1, anche se l'area concessionata ha variante urbanistica in corso con destinazione di logistica. Il manufatto precario realizzato da Azimut Benetti può in qualsiasi momento essere smontato o demolito ed inoltre è da rilevare che la pavimentazione sia di cemento che di conglomerato bituminoso sarà in futuro sicuramente funzionale alla "nuova" destinazione, donde anche in fatto l'opportunità di una autorizzazione in precario che il richiamo dell'art. 6 del Regolamento della navigazione interna nell'ambito della variante in atto verrà a riconoscere anche formalmente.

IL PRESIDENTE
(Ing. Antonio Breschi)

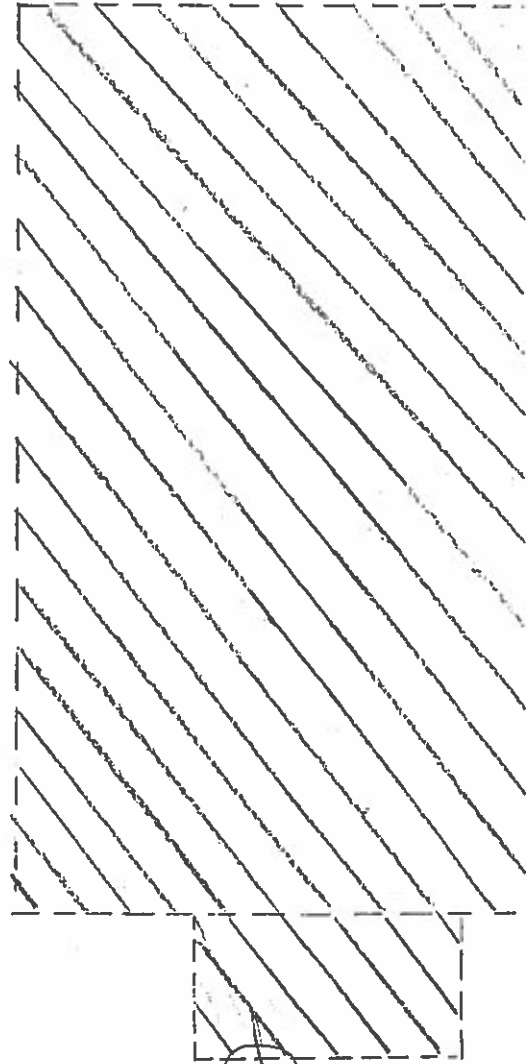


OSSERVAZIONI
AL PIANO
PARTICOLAREGGIATO



AREA
DOGANA

VIADOTTO
AUTOSTRADA



[Handwritten signature]



**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
e Media Impresa**

Associazione Provinciale di Pisa

Sede e Direzione Provinciale
56010 Ghezzano (Pi) - Loc. La Fontina - Via G. Carducci, 39
Tel. 050 876111 - Fax 050 876599

OSSERVAZIONE N. 2

2



Pisa, il 18 Luglio 2002

Al Sig. Sindaco
Del Comune di Pisa

Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 25.07.02 - "... adozione di variante al piano particolareggiato del parco urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari, con contestuali varianti al regolamento urbanistico..."

Osservazioni

La CNA di Pisa, nell'interesse del Consorzio I Navicelli scarl - Via Carducci, 39 - Loc. La Fontina - Ghezzano (Pi) e in quello di semplificare ed accelerare l'insediamento di attività produttive nell'area del Canale dei Navicelli

propone

che vengano recepite, per la presentazione delle proposte di realizzazione dell'intervento e dei relativi schemi di convenzione, le procedure di cui all'art. 27 della L. 166 del 1/8/2002 che potranno essere applicate a livello sia di Zona sia di UMI e sia di comparto funzionale. Ciò inserendo nelle norme tecniche d'attuazione una norma specifica che sostituisca quanto attualmente previsto nel caso di inerzia dei proprietari.

CNA
Rinaldo Pampaloni

COMUNE DI PISA
SETTORE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
U.O.C. URBANISTICA

N° Prot. 281
Data arrivo 21 OTT. 2002



ILLUSTRISSIMO SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI PISA

OSSERVAZIONI

della s.r.l. TOSCOTRANS, con sede in Santa Croce sull' Arno, Via Cavour, n.19/b, partita iva 00433380508, in persona del Procuratore e Gestore, sig. Roberto ROCCHICCIOLI,

In merito

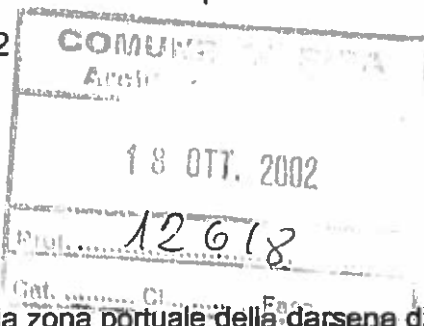
alla VARIANTE URBANISTICA al piano particolareggiato del parco urbano di Porta a Mare e dell' area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari (UMI 1) adottata in data 20/08/2002

* * *

La Variante Urbanistica interessa, tra l' altro, un' area della zona portuale della darsena di Pisa, a suo tempo data in concessione alla società Toscotrans e sulla quale la comparente Toscotrans ha realizzato, con concessione edilizia n. 12 del 10-01-1990 un capannone, con annessi uffici, nel quale viene esercitata l' attività di spedizioniere e di deposito merci, sia in ambito nazionale che internazionale, sotto la vigilanza operativa della attigua Circostrizione Doganale.

Il complesso Toscotrans costituisce, ormai da molti anni, un importantissimo servizio logistico, come unica struttura esistente in loco, e con possibilità, avendo ottenuto tutte le autorizzazioni da parte dell' Amministrazione Finanziaria di magazzino nazionale, di deposito doganale per merci estere, di deposito fiscale ai fini i.v.a. per il regime di sospensione di imposta .

La Toscotrans, svolge inoltre, in relazione alle varie operazioni doganali, le funzioni di agenzia per l' espletamento di tutte le necessarie formalità per l' assistenza logistica sia nazionale che internazionale.



COMUNE DI PISA
 SETTORE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE
 U.O.C. URBANISTICA
 N° Prot. 283
 Data arrivo 21 OTT 2002

Pertanto, in relazione alle varianti apportate al piano, ed in considerazione che la Soc. Navicelli si è resa disponibile a concedere alla Toscotrans tutto il terreno retrostante l'attuale capannone della Toscotrans, (lato nord sino alla delimitazione della superstrada ed est, sino alla ferrovia)

SI RICHIEDE

In un compromesso tra espansione dell' attività operativa attuale e spazi adeguati di viabilità, in particolare sulla Darsena

- a. di estendere l' area logistica , " a filo " del corpo di fabbrica esistente (lato sud) attualmente adibito ad uso uffici della Toscotrans (concess. Edilizia n° 12 del 10/01/1990). - Linea tratteggiata rossa nella planimetria allegata -

- b. di concedere una espansione dell' area logistica scoperta ed una espansione dell' area coperta con vincolo di edificabilità al 50% massimo delle aree concesionate - Velatura color giallo nella planimetria allegata -

Si tratta di richiesta valida per la riqualificazione di tutta l' area, per la quale, la Toscotrans sarebbe disponibile a sostenerne i relativi costi, in funzione di una razionale utilizzazione, dell' immobile.

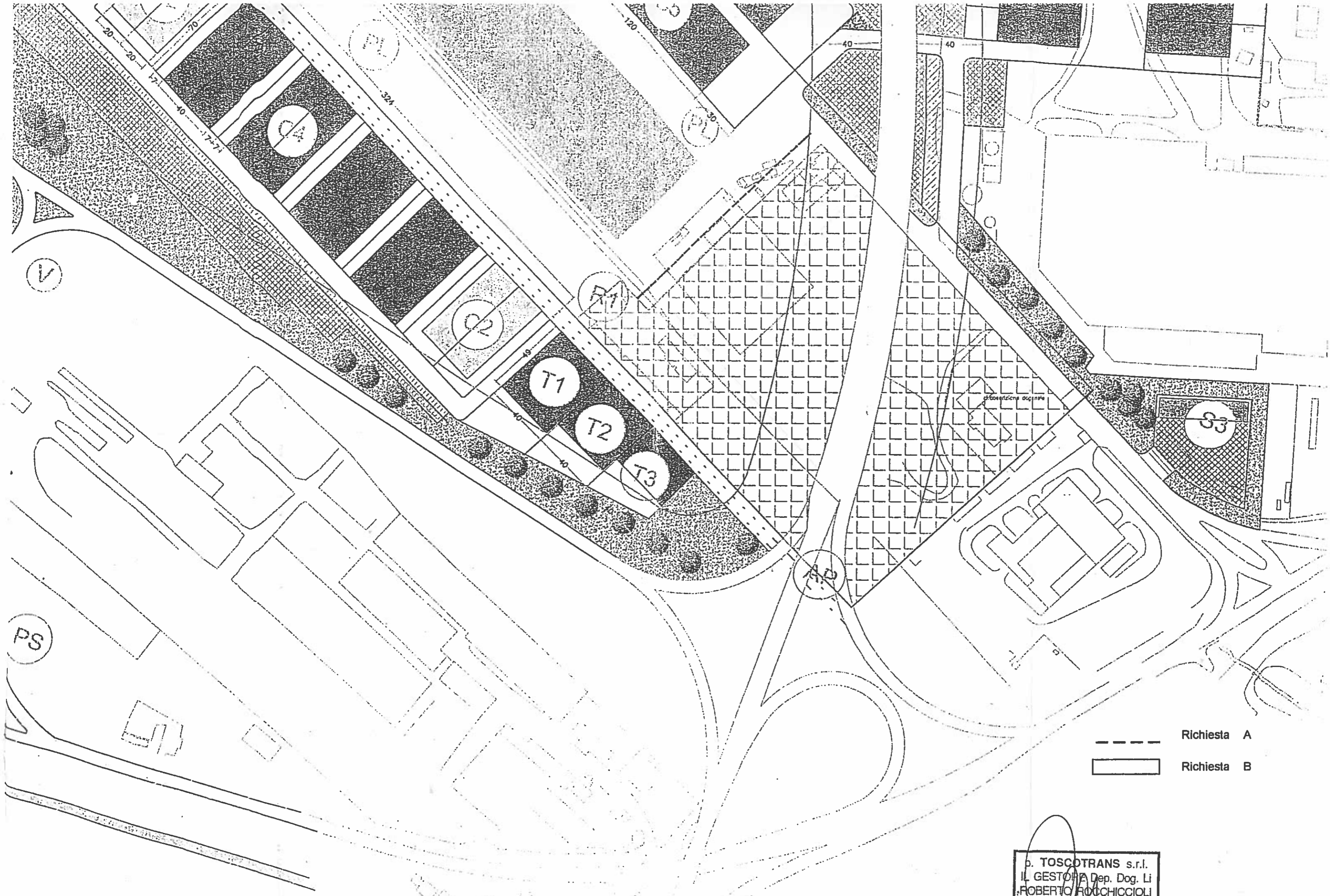
Con l' attuazione di quanto sopra, si darebbe un importante contributo alla soluzione dei problemi di viabilità interna della darsena pisana causati dalla attuale interferenza tra i mezzi interessati al circuito doganale e quelli a servizio dell' attività cantieristica.

La soluzione proposta è rappresentata nella planimetria che si allega.

Confidando nell' accoglimento delle presenti osservazioni, si ossequia.

Pisa, 16 ottobre 2002

p. TOSCOTRANS s.r.l.
IL GESTORE Dep. Dog. Li
ROBERTO FOCCHICCIOLI



----- Richiesta A
————— Richiesta B

p. TOSCOTRANS s.r.l.
IL GESTORE Dep. Dog. Li
ROBERTO ROCCHICCIOLI

COMUNE DI PISA Settore Uso e Assetto del Territorio SERVIZIO PIANIFICAZIONE
24 OTT 2002
Prot. N. <u>1620</u> <i>Yac'</i> Il Dirigente del Servizio

Spett.le

COMUNE DI PISA

Ufficio Urbanistica

Piazza XX Settembre

56125 Pisa

c.a. Arch. G. Berti

OSSERVAZIONE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
AREA DEMANIALE PORTUALE DARSENA PISANA - UMI 1

Oggetto: area in concessione Azimut in Darsena Pisana.

La Società AZIMUT S.p.A., con sede legale in Viareggio Via Coppino n° 104, è concessionaria dal 01/01/1998 di un'area demaniale all'interno della Darsena Pisana allo scopo di allestire un cantiere per costruzioni navali.

Tali interventi sono stati eseguiti con caratteristiche di precarietà in quanto gli interventi sull'area dovevano essere regolati in futuro da un Piano Attuativo per lo sviluppo dell'intera area.

Questi piani prevedevano per Azimut una sistemazione definitiva con idonei fabbricati nella stessa area in Ns. concessione che, tra l'altro, il Regolamento Urbanistico (approvato con Delib. di C.C. n° 70 del 17/12/2001) destinava a Cantiere Navale (C1).

L'Azimut con la consapevolezza di quanto sopra e delle varie assicurazioni degli enti preposti ha impostato parte della propria produzione nell'area in oggetto, impegnando notevoli risorse economiche ed umane.

COMUNE DI PISA
SETTORE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
U.O.C. URBANISTICA

n° Prot. 291

Data arrivo 24 OTT. 2002



Con Delibera di Consiglio Comunale n° 45 del 25/07/2002, è stata adottata una variante al Regolamento Urbanistico ed al Piano Particolareggiato in cui l'area ha assunto la destinazione di "area logistica".

Per quanto sopra espresso con la presente facciamo regolare

OSSERVAZIONE

perché tale area mantenga la destinazione originaria a Cantiere Navale (C1).

In attesa di cortese riscontro, porgiamo cordiali saluti.

Viareggio, 17/10/2002





COMUNE DI PISA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
AMBIENTE PIANI E PROGRAMMI DI PROTEZIONE

Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
e-mail: a.deluca@comune.pisa.it

URBANISTICA

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

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

Prot. Urb. _____

Pisa, 24 gennaio 2003

Oggetto: Variante al Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari con contestuali varianti al Regolamento Urbanistico scheda 26.1 ed art. 1.2.2.8 (PQ1).

Osservazione n. 1 – SpA Navicelli di Pisa

L'osservazione, articolata, interessa diversi punti richiedendo precisazioni.

a) Edificio Comando di Porto

Si propone l'accoglimento, con le conseguenti modifiche cartografiche e normative, e fatto salvo il rispetto dei vincoli sovraordinati di distanza dalle strade nei limiti delle possibilità di deroga e delle necessità di pareri da parte dell'ente gestore della viabilità.

L'ampliamento, come già indicato nell'osservazione, dovrà tenere conto degli aspetti compositivi ed architettonici dell'edificio esistente.

b) Edificio doganale

L'osservazione appare superflua, in quanto gli indici di utilizzazione delle aree comprese nella zona destinata alla logistica precisano le quantità edificabili e si riferiscono all'intera zona.

Le possibilità di ampliamento, anche in presenza di funzioni diverse da quella doganale, sono pertanto ammesse nei limiti dell'indice sopradetto.

c) Area logistica

Considerata la necessità di spazi scoperti (che possono comprendere anche aree soggette al vincolo di rispetto stradale) non si ritiene di dover aumentare l'indice di copertura già previsto. Si precisa però che tale indice, riferito all'area in concessione o in uso, può essere determinato tenendo conto anche delle aree comprese nel vincolo di rispetto stradale.

d) Piazzali di lavoro

Le NTA prevedono già la possibilità di concedere le aree, comprese nei piazzali di lavoro, antistanti i lotti privati. Non si ritiene di rendere obbligatoria la concessione di dette aree, sia perché potrebbero essere non necessarie all'attività retrostante, sia perché potrebbero essere utili per lo svolgimento di attività complementari da parte di soggetti diversi.

e) Gestione aree demaniali del porto pisano e del Canale di 2° livello Pisa-Livorno

Premesso che le NTA del Piano Particolareggiato sono riferite esclusivamente all'area pianificata dallo strumento urbanistico attuativo e non possono disciplinare aree esterne al suo perimetro, valutata l'opportunità di consentire l'installazione di attività e di manufatti a titolo precario, in attesa dell'attuazione del piano, si propone di respingere l'osservazione, attesa la prevista oggettiva difficoltà ad ottenere la rimozione dei manufatti che verrebbero installati e che potrebbero causare impedimento alla regolare attuazione del piano e all'avvio degli interventi di urbanizzazione.

Per quanto riguarda la parte di osservazione riferita al cantiere Azimut Benetti si rimanda alla specifica osservazione e all'accordo sottoscritto dall'amministrazione.



COMUNE DI PISA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
AMBIENTE PIANI E PROGRAMMI DI PROTEZIONE

Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
e-mail: a.deluca@comune.pisa.it

URBANISTICA

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

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

Prot. Urb. _____

Pisa, 24 gennaio 2003

Oggetto: Variante al Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari con contestuali varianti al Regolamento Urbanistico scheda 26.1 ed art. 1.2.2.8 (PQ1).

Osservazione n. 2 – CNA

Con l'osservazione si chiede l'applicazione delle procedure previste dall'art. 27 della L. 166/02; si concorda proponendo l'accoglimento della stessa; secondo la procedura prevista con l'art. 27 della L. n. 166 del 01.08.2002 non rilevando motivi ostativi, né di carattere particolare, alla previsione di modalità attuative, per altro già previste dalle NTA in recepimento di precedente osservazione, dalla quale si differenzia per le procedure.

L'accoglimento comporta perciò la necessità di ulteriore precisazione all'interno delle NTA.



COMUNE DI PISA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
AMBIENTE PIANI E PROGRAMMI DI PROTEZIONE

URBANISTICA

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
e-mail: a.deluca@comune.pisa.it

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

Prot. Urb. _____

Pisa, 24 gennaio 2003

Oggetto: Variante al Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari con contestuali varianti al Regolamento Urbanistico scheda 26.1 ed art. 1.2.2.8 (PQ1).

Osservazione n. 3 – TOSCOTRANS

Con l'osservazione si chiede il riconoscimento in continuità della concessione e dell'insediamento, si chiedono inoltre rettifiche alla perimetrazione dell'area logistica (a) ed incremento della superficie coperta (b); si concorda proponendo l'accoglimento dell'osservazione per il punto (a) per consentire la migliore utilizzazione delle potenzialità dell'area logistica, per altro già di dimensioni ridotte, atteso che l'ampliamento dell'area logistica sul filo dell'attuale area in concessione non comporta limitazione alla fruibilità della darsena ed è potenzialmente già prevista nella norma relativa ai piazzali di lavoro.

Per quanto riguarda il punto (b), l'ampliamento dell'area in concessione non attiene alla previsione urbanistica ma è di competenza del gestore dell'area.

L'osservazione pertanto è incompetente.



COMUNE DI PISA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
AMBIENTE PIANI E PROGRAMMI DI PROTEZIONE

URBANISTICA

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
e-mail: a.deluca@comune.pisa.it

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

Prot. Urb. _____

Pisa, 24 gennaio 2003

Oggetto: Variante al Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari con contestuali varianti al Regolamento Urbanistico scheda 26.1 ed art. 1.2.2.8 (PQ1).

Osservazione n. 4 – Azimut SpA

Con l'osservazione si chiede di riconfermare la destinazione dell'area interessata (C1) modificata con la variante in "area logistica".

Si propone il non accoglimento dell'osservazione in quanto l'area logistica è dimensionata per il soddisfacimento delle esigenze minime di esercizio di funzioni inerenti la navigazione interna e l'attività doganale, che può e deve svilupparsi sulle aree demaniali in gestione alla Società Navicelli, ma di proprietà dello Stato.

Al riguardo esistono formali richieste dell'Agenzia del Demanio e della Circostrizione Doganale.