



Deliberazione in pubblicazione all'Albo  
Pretorio di questo Comune dal

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 7 del 15/03/2018

Presiede Il Presidente Del Consiglio DEL TORTO RANIERI

E' PRESENTE IL SINDACO FILIPPESCHI MARCO

La presente deliberazione è divenuta  
esecutiva il .

Sono inoltre presenti gli Assessori CHIOFALO MARIA LUISA SERFOGLI  
ANDREA ZAMBITO YLENIA

### Comunicata a:

DD-18A  
DD-16A  
DD-15A  
DD-14A  
DD- 12  
DD-10  
ZAMBITO  
FRANCHINI  
DAOLE  
GUERAZZI  
GRUPPI CONSILIARI  
ORGANO DI REVISIONE  
URP

Assiste il Segretario Generale MARZIA VENTURI

Scrutatori: Consiglieri DE NERI MARIACHIARA RICCI MARCO DI  
STEFANO ODORICO

**OGGETTO: PIANO DI RECUPERO DENOMINATO P.TA A MARE - VIA  
DEL CHIASSATELLO CON CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA  
ALLA SCHEDA 26.3 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO - ADOZIONE**

Il Presidente Del Consiglio  
DEL TORTO RANIERI

Il Segretario Generale  
MARZIA VENTURI

### Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
ANTONI VALERIA	P	MANCINI VIRGINIA	A
AULETTA FRANCESCO	P	MANNINI GIANFRANCO	A
BASTA VLADIMIRO	A	MARIOTTI RITA	P
BEDINI FILIPPO	A	MAZZIOTTI ALESSANDRA	P
BONGIOVANNI PATRIZIA	P	NERINI MAURIZIO	A
BRONZINI MIRELLA	A	NICCOLINI EMILIANO	A
BUSCEMI RICCARDO	A	PIEROTTI FRANCESCO	P
CIONCOLINI LISA	P	PISANI NICOLA	P
DE NEGRI FERDINANDO	P	RICCI MARCO	P
DE NERI MARIACHIARA	P	SCOGNAMIGLIO MARIA ANTONIETTA	P
DEL CORSO FRANCESCA	P	VENTURA GIUSEPPE	P
DEL TORTO RANIERI	P	ZUCCARO ELISABETTA	P
DELL'OMODARME JURI	P		
DI STEFANO ODORICO	P		
FICHI VERONICA	P		
FILIPPESCHI MARCO	P		
GALLO SANDRO	P		
GARZELLA GIOVANNI	P		
GHEZZANI SIMONETTA	P		
LANDUCCI STEFANO	A		
LATROFA RAFFAELE	A		



## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

-il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale, approvato con deliberazione Consiglio Comunale [n. 103 del 02/10/1998](#), esecutiva, nonché di Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. C.C. n. 43 del 28/07/2001, esecutiva;

-l'area in oggetto è disciplinata dalla scheda 26.3 del fascicolo delle schede norma del Regolamento Urbanistico;

-con deliberazione G.C. n.62 del 10 Aprile 2012, esecutiva, è stato approvato il Piano di Recupero in conformità alla scheda 26.3 del Regolamento Urbanistico;

-in data 22.01.2018 Prot. 7128, integrato in data 08.03.2018 con Prot. 22671, è stato presentato dalla Società DEA Capital Real Estate SGR spa un Piano di Recupero in variante al Piano di Recupero approvato con la deliberazione GC 62/2012 più sopra citata;

- il nuovo Piano di Recupero costituisce, altresì, variante alla scheda norma 26.3 del Regolamento Urbanistico approvato;

**Vista** la Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 - Norme per il governo del territorio;

**Preso atto** che le finalità del Piano presentato sono il recupero della porzione di area industriale di P.ta a Mare, collocata lungo il canale dei Navicelli ed attualmente occupata dai magazzini della società Piaggio attraverso la realizzazione di un complesso a destinazione turistico-ricettiva rivolto, in particolar modo, all'utenza studentesca e giovanile;

**Constatato** che il progetto, oltre al recupero di immobili preesistenti da destinare a fondi commerciali, prevede la realizzazione di strutture destinate alla fruizione collettiva, quali una grande piazza che si affaccia sul Canale dei Navicelli, un parco urbano ed un centro destinato alle attività di canottaggio oltre a piste ciclabili e percorsi pedonali lungo il canale ed ulteriori aree destinate a verde di connessione;

**Preso atto**, altresì, che nell'ambito del Piano di Recupero sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, come disciplinata dalle attuali normative, al fine di favorire il recupero di un'area artigianale/industriale dismessa verso destinazioni a carattere tipicamente urbano, in analogia ad interventi già realizzati nella stessa zona;

**Visto** il Piano di Recupero costituito dai seguenti elaborati:

**a)** elaborati approvati con il Piano Attuativo di cui alla delibera di G.C. n. 62/2012:  
INQUADRAMENTO E STATO DI FATTO

Tav. 1.1 Inquadramento nel contesto territoriale e estratto catastale scala 1:2000 (all. 1)

Tav. 1.1b Inquadramento urbanistico (all. 2)

Tav. 1.2 Sintesi dell'evoluzione storica del complesso (all. 3)

Tav. 1.3 Documentazione fotografica (all. 4)

Tav. 1.4 Documentazione fotografica (all. 5)



Tav. 1.5 Rilievo celerimetrico dell'area scala 1:500 (all. 6)  
Tav. 1.6 Planimetria di rilievo totale: Pianta coperture scala 1:500 (all. 7)  
Tav. 1.7 Planimetria di rilievo totale: Pianta piano terra con sottoservizi e assonometria scala 1:500 (all. 8)  
Tav. 1.8 Planimetria di rilievo ex officina: Pianta prospetti e sezioni scala 1:500 (all. 9)  
Tav. 1.9 Planimetria di rilievo magazzino: Pianta prospetti e sezioni scala 1:500 (all. 10)  
Tav. 1.10 Planimetria di rilievo palazzina: Pianta piano terra palazzina scala 1:200 (all. 11)  
Tav. 1.11 Planimetria di rilievo palazzina: Pianta piano primo palazzina scala 1:200 (all. 12)  
Tav. 1.12 Prospetti e sezioni della palazzina scala 1:200 (all. 13)  
Tav. 1.13 Rilievo dimensionale della palazzina scala 1:200 (all. 14)  
Relazione di valutazione previsionale del clima acustico (all. 15)

**b) elaborati sostitutivi/integrativi del nuovo Piano di Recupero**

## PROGETTAZIONE URBANISTICA

Tav. 2.1 – Individuazione Aree pubbliche scala 1:500 (all. 16)  
Tav. 2.2 - Individuazione Aree Private scala 1:500 (all. 17)  
Tav. 2.3 - Vincoli urbanistici al Piano scala 1:500 (all. 18)  
Tav. 2.4 - Permeabilità, Legge 13/89 – Zonizzazione acustica scala 1:500 (all. 19)  
Tav. 2.5 – Quadro urbanistico di raffronto (all. 20)

## PROGETTAZIONE EDILIZIA

Tav. 3.1a - Planimetria del Piano Terra scala 1:500 (all. 21)  
Tav. 3.1b - Planimetria del Piano Tipo scala 1:500 (all. 22)  
Tav. 3.2 - Planivolumetrico, scala 1:500 (all. 23)  
Tav. 3.3 - Profili e sezioni territoriali scala 1:500 (all. 24)  
Tav. 3.4 - Viste e inserimenti fotorealistici (all. 25)

## PROGETTAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI

Relazione Tecnica (all. 26)  
Capitolato Speciale d'Appalto (all. 27)  
Elenco Prezzi (all. 28)  
Computo metrico estimativo (all. 29)  
Tav. 4.1 – Planimetria generale e quote scala 1:500 (all. 30)  
Tav. 4.2 - Fognatura bianca scala 1:500 (all. 31)  
Tav. 4.3 - Fognatura nera scala 1:500 (all. 32)  
Tav. 4.3a - Allaccio Fognatura nera scala 1:2000/1:20 (all. 33)  
Tav. 4.4 - Rete idrica scala 1:500 (all. 34)  
Tav. 4.5 - Rete Gas scala 1:500 (all. 35)  
Tav. 4.6 - Rete telefonica e dati scala 1:500 (all. 36)  
Tav. 4.7 - Rete Enel scala 1:500 (all. 37)  
Tav. 4.8 - Rete Illuminazione pubblica scala 1:500 (all. 38)  
Tav. 4.9 – Segnaletica (all. 39)  
Tav. 4.10 – Sezioni (all. 40)  
Tav. 4.11 - Scavi e riporti scala 1:500 (all. 41)

## PROGETTAZIONE DEL VERDE

Relazione tecnica (all. 42)  
TAV. 5.1 - Planimetria del verde -Essenze e Materiali scala 1:500 (all. 43)

## RELAZIONI

Relazione Tecnica Generale con allegati (all. 44):

- 1 - Fattibilità economica del PDR
- 2 - Crono programma di attuazione del PDR
- 3 - Intervento sulla palazzina direzionale



## 4 - Compatibilità con il PIT

Schema convenzione urbanistica (all. 45);  
Norme Tecniche di Attuazione del Piano (all. 46)  
Relazione geologica e geotecnica con allegati (all. 47)  
Verifica assoggettabilità a VAS (all. 48)

**Constatato** che il Piano di Recupero presentato costituisce contestuale variante al Regolamento Urbanistico ed, in particolare, alla Scheda Norma 26.3 del fascicolo delle Schede Norma del R.U. approvato( la Scheda norma variata si allega alla presente deliberazione (all. 49);

### **Dato atto :**

- che lo schema di convenzione è adeguato al Piano di Recupero;
- che il Piano di Recupero non interessa aree soggette ai vincoli di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004;
- che porzione dell'area è interessata da vincolo idrogeologico;
- che l'area oggetto del Piano è interessata dal Piano di emergenza esterno dell'Industria a Rischio di Incidente Rilevante SOL Spa, ubicata nel Comune di Pisa, Via del Nugolaio n. 4;

**Dato atto** che la variante ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato;

### **Visti i pareri rilasciati da:**

- Toscana Energia - prot. 24883 del 26.10.2017;
- Enel distribuzione – parere del 26.10.2017 integrazione del parere già rilasciato del 29.09.2017 n. 1066099;
- Acque Spa – prot. 3709 del 22.01.2018 – integrazione prot. 7573 del 08.02.2018;
- Navicelli spa – Nulla osta prot – n. 350 del 14.11.2017;
- Terna Rete Italia – prot. n. 5897 del 20.11.2017
- Soprintendenza archeologica delle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno – prot. 1987 del 13.02.2018
- Azienda USL Toscana Nord Ovest – prot. 26323 del 12.02.2018
- Comune di Pisa - Ufficio difesa del suolo – prot. 16564 del 20.02.2018
- Comune di Pisa – DD 15 A Infrastrutture – prot. 13629 del 08.02.2018 con integrazioni del 07.03.2017;

**Vista, altresì,** la certificazione dell'avvenuto deposito, in data 26.01.2018, presso la Regione Toscana, Ufficio Regionale Tutela delle Acque e del Territorio, delle schede delle indagini geologiche, ai sensi del Regolamento DPGR 53/r relative alla Variante Urbanistica e al Piano Attuativo;

### **Visti ,infine:**

- la relazione del Dirigente della Direzione Urbanistica – Mobilità – Programmazione e Monitoraggio Opere Pubbliche allegata che viene fatta propria (**Allegato B**);

-l'atto DD-16A/252 del 07/03/2018, esecutivo, di esclusione di assoggettabilità a VAS espressa dall'Autorità Competente;

-il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del “*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*” -T.U.E.L. approvato con D. Lgs.



## COMUNE DI PISA

ORIGINALE

18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente della Direzione DD-10 (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

-l'estratto del verbale della seduta del 14 Marzo 2018 della 1° Commissione Consiliare permanente contenente il parere espresso dalla stessa Commissione, che si allega al presente atto per formarne parte integrale e sostanziale:

### Visti:

- il Decreto legislativo n.267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e s.m.i;
- la Legge Regionale n.65/2014 (Norme per il Governo del Territorio) e s.m.i;
- la Legge Regionale n.10/2010 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica V.A.S) e s.m.i;

A maggioranza dei votanti, con voti resi nelle forme di legge, debitamente controllati dagli scrutatori essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti	n. 23
Favorevoli	n. 18
Contrari	n. 2 (Auletta, Ricci)
Astenuti	n. 3 (Antoni, Ghezzani, Zuccaro)

### DELIBERA

1) Di adottare, ai sensi dell'art. 32 della L.R. Toscana 65/2014, la variante semplificata al Regolamento Urbanistico, ex art. 30, comma 2, relativa alla Scheda 26.3 P.ta a Mare – Via del Chiassatello del Regolamento Urbanistico.

2) Di adottare, ai sensi dell'art. 107, comma 3 della L.R. Toscana 65/14, il Piano di Recupero denominato P.ta a Mare – via del Chiassatello con contestuale variante urbanistica, costituito dai seguenti elaborati:

**a)** elaborati approvati con il Piano Attuativo di cui alla delibera di G.C. n. 62/2012:

#### INQUADRAMENTO E STATO DI FATTO

Tav. 1.1 Inquadramento nel contesto territoriale e estratto catastale scala 1:2000 (all. 1)

Tav. 1.1b Inquadramento urbanistico (all. 2)

Tav. 1.2 Sintesi dell'evoluzione storica del complesso (all. 3)

Tav. 1.3 Documentazione fotografica (all. 4)

Tav. 1.4 Documentazione fotografica (all. 5)

Tav. 1.5 Rilievo celerimetrico dell'area scala 1:500 (all. 6)

Tav. 1.6 Planimetria di rilievo totale: Pianta coperture scala 1:500 (all. 7)

Tav. 1.7 Planimetria di rilievo totale: Pianta piano terra con sottoservizi e assonometria scala 1:500 (all. 8)

Tav. 1.8 Planimetria di rilievo ex officina: Pianta prospetti e sezioni scala 1:500 (all. 9)

Tav. 1.9 Planimetria di rilievo magazzino: Pianta prospetti e sezioni scala 1:500 (all. 10)

Tav. 1.10 Planimetria di rilievo palazzina: Pianta piano terra palazzina scala 1:200 (all. 11)

Tav. 1.11 Planimetria di rilievo palazzina: Pianta piano primo palazzina scala 1:200 (all. 12)

Tav. 1.12 Prospetti e sezioni della palazzina scala 1:200 (all. 13)

Tav. 1.13 Rilievo dimensionale della palazzina scala 1:200 (all. 14)

Relazione di valutazione previsionale del clima acustico (all. 15)

**b)** elaborati sostitutivi/integrativi del nuovo Piano di Recupero



## PROGETTAZIONE URBANISTICA

- Tav. 2.1 – Individuazione Aree pubbliche scala 1:500 (all. 16)
- Tav. 2.2 - Individuazione Aree Private scala 1:500 (all. 17)
- Tav. 2.3 - Vincoli urbanistici al Piano scala 1:500 (all. 18)
- Tav. 2.4 - Permeabilità, Legge 13/89 – Zonizzazione acustica scala 1:500 (all. 19)
- Tav. 2.5 – Quadro urbanistico di raffronto (all. 20)

## PROGETTAZIONE EDILIZIA

- Tav. 3.1a - Planimetria del Piano Terra scala 1:500 (all. 21)
- Tav. 3.1b - Planimetria del Piano Tipo scala 1:500 (all. 22)
- Tav. 3.2 - Planivolumetrico, scala 1:500 (all. 23)
- Tav. 3.3 - Profili e sezioni territoriali scala 1:500 (all. 24)
- Tav. 3.4 - Viste e inserimenti fotorealistici (all. 25)

## PROGETTAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI

- Relazione Tecnica (all. 26)
- Capitolato Speciale d'Appalto (all. 27)
- Elenco Prezzi (all. 28)
- Computo metrico estimativo (all. 29)
- Tav. 4.1 – Planimetria generale e quote scala 1:500 (all. 30)
- Tav. 4.2 - Fognatura bianca scala 1:500 (all. 31)
- Tav. 4.3 - Fognatura nera scala 1:500 (all. 32)
- Tav. 4.3a - Allaccio Fognatura nera scala 1:2000/1:20 (all. 33)
- Tav. 4.4 - Rete idrica scala 1:500 (all. 34)
- Tav. 4.5 - Rete Gas scala 1:500 (all. 35)
- Tav. 4.6 - Rete telefonica e dati scala 1:500 (all. 36)
- Tav. 4.7 - Rete Enel scala 1:500 (all. 37)
- Tav. 4.8 - Rete Illuminazione pubblica scala 1:500 (all. 38)
- Tav. 4.9 – Segnaletica (all. 39)
- Tav. 4.10 – Sezioni (all. 40)
- Tav. 4.11 - Scavi e riporti scala 1:500 (all. 41)

## PROGETTAZIONE DEL VERDE

- Relazione tecnica (all. 42)
- TAV. 5.1 - Planimetria del verde -Essenze e Materiali scala 1:500 (all. 43)

## RELAZIONI

Relazione Tecnica Generale con allegati (all. 44):

- 1 - Fattibilità economica del PDR
- 2 - Crono programma di attuazione del PDR
- 3 - Intervento sulla palazzina direzionale
- 4 - Compatibilità con il PIT

Schema convenzione urbanistica (all. 45);

Norme Tecniche di Attuazione del Piano (all. 46)

Relazione geologica e geotecnica con allegati (all. 47)

Verifica assoggettabilità a VAS (all. 48)

- Variante Scheda Norma 26.3 – P.ta a Mare – via del Chiassatello (all. 49)

- Relazione del Dirigente della Direzione Urbanistica – Mobilità – Programmazione e Monitoraggio Opere Pubbliche (**Allegato B**).

3) Di partecipare la presente deliberazione alle Direzioni Comunali: Ufficio Ambiente, SIT, Patrimonio, Ufficio Espropri, Lavori Pubblici e Urbanizzazione Primaria, Verde e Arredo Urbano e alla Direzione Edilizia Privata.



## COMUNE DI PISA

ORIGINALE

- 4) Di trasmettere la presente deliberazione alla Provincia di Pisa ed alla Regione Toscana.
- 5) Di pubblicare, ai sensi dell'art. 32, comma 1 e dell'art. 111, comma, della L.R. Toscana 65/2014, il presente atto sul BURT specificando che gli interessati possono presentare osservazioni entro 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT stesso.

Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Pisa.