



COMUNE DI PISA  
Direzione Pianificazione Urbanistica-Mobilità  
Programmazione e Monitoraggio OOPP  
Ufficio Urbanistica  
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2  
56125 Pisa

Tel: 050 910363

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it  
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

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

Prot. n.

Pisa, 8 marzo 2018

Oggetto: Piano di Recupero denominato P.ta a Mare - via del Chiassatello con contestuale variante urbanistica alla scheda 26.3 del Regolamento Urbanistico - Adozione

## RELAZIONE

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

L'area in oggetto è disciplinata dalla scheda 26.3 del fascicolo delle schede norma del Regolamento Urbanistico.

Con Delibera G.C. n.62 del 10 Aprile 2012 è stata 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 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 delibera 62/2012; tale piano costituisce altresì variante alla scheda norma 26.3 del Regolamento Urbanistico approvato.

Le finalità del Piano di recupero 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.

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, di un parco urbano, di un centro voga oltre a piste ciclabili e percorsi pedonali lungo il canale e di ulteriori aree destinate a verde di connessione.

Il piano di recupero in variante allo strumento è 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**

- Tav. 1.1b Inquadramento urbanistico
- Tav. 1.2 Sintesi dell'evoluzione storica del complesso
- Tav. 1.3 Documentazione fotografica
- Tav. 1.4 Documentazione fotografica
- Tav. 1.5 Rilievo celerimetrico dell'area scala 1:500
- Tav. 1.6 Planimetria di rilievo totale: Pianta coperture scala 1:500
- Tav. 1.7 Planimetria di rilievo totale: Pianta piano terra con sottoservizi e assonometria scala 1:500
- Tav. 1.8 Planimetria di rilievo ex officina: Pianta prospetti e sezioni scala 1:500
- Tav. 1.9 Planimetria di rilievo magazzino: Pianta prospetti e sezioni scala 1:500
- Tav. 1.10 Planimetria di rilievo palazzina: Pianta piano terra palazzina scala 1:200
- Tav. 1.11 Planimetria di rilievo palazzina: Pianta piano primo palazzina scala 1:200
- Tav. 1.12 Prospetti e sezioni della palazzina scala 1:200
- Tav. 1.13 Rilievo dimensionale della palazzina scala 1:200

Relazione di valutazione previsionale del clima acustico

b) elaborati sostitutivi/integrativi del nuovo Piano di Recupero

#### PROGETTAZIONE URBANISTICA

- Tav. 2.1 - Individuazione Aree pubbliche scala 1:500
- Tav. 2.2 - Individuazione Aree Private scala 1:500
- Tav. 2.3 - Vincoli urbanistici al Piano scala 1:500
- Tav. 2.4 - Permeabilità, Legge 13/89 - Zonizzazione acustica scala 1:500
- Tav. 2.5 - Quadro urbanistico di raffronto

#### PROGETTAZIONE EDILIZIA

- Tav. 3.1a - Planimetria del Piano Terra scala 1:500
- Tav. 3.1b - Planimetria del Piano Tipo scala 1:500
- Tav. 3.2 - Planivolumetrico, scala 1:500
- Tav. 3.3 - Profili e sezioni territoriali scala 1:500
- Tav. 3.4 - Viste e inserimenti fotorealistici

#### PROGETTAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI

Relazione Tecnica

Capitolato Speciale d'Appalto

Elenco Prezzi

Computo metrico estimativo

- Tav. 4.1 - Planimetria generale e quote scala 1:500
- Tav. 4.2 - Fognatura bianca scala 1:500
- Tav. 4.3 - Fognatura nera scala 1:500
- Tav. 4.3a - Allaccio Fognatura nera scala 1:2000/1:20
- Tav. 4.4 - Rete idrica scala 1:500
- Tav. 4.5 - Rete Gas scala 1:500
- Tav. 4.6 - Rete telefonica e dati scala 1:500
- Tav. 4.7 - Rete Enel scala 1:500
- Tav. 4.8 - Rete Illuminazione pubblica scala 1:500
- Tav. 4.9 - Segnaletica
- Tav. 4.10 - Sezioni

Tav. 4.11 - Scavi e riporti scala 1:500

PROGETTAZIONE DEL VERDE

Relazione tecnica

TAV. 5.1 - Planimetria del verde -Essenze e Materiali scala 1:500

RELAZIONI

Relazione Tecnica Generale con allegati:

- 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;

Norme Tecniche di Attuazione del Piano

Relazione geologica e geotecnica con allegati

Verifica assoggettabilità a VAS.

La proposta presentata costituisce variante alla scheda 26.3 del fascicolo delle schede norma del Regolamento Urbanistico; di conseguenza l'approvazione del piano di recupero denominato P.ta a Mare - via del Chiassatello costituisce, ai sensi dell'art. 107, comma 3 della L.R. 65/14 contestuale variante urbanistica.

L'approvazione della nuova scheda 26.3 costituisce Variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 in quanto ai sensi del comma 2 del citato articolo si definiscono varianti semplificate le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato.

Le modalità di approvazione della Variante semplificata, relativa alla nuova scheda 26.3, segue le modalità di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014.

Si specifica, ai sensi dell'art. 32 comma 1 e dell'art. 111 comma 3 della L.R. 65/2014, che il BURT il presente atto gli interessati possono presentare osservazioni entro 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT stesso.

Decorso il termine dei 30 giorni la variante urbanistica semplificata ed il piano attuativo sono approvati dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT.

Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante urbanistica semplificata ed il piano attuativo diventano efficaci a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

La nuova scheda prevede, nel rispetto della SUL massima complessiva pari a mq 28.628 e già prevista dal piano approvato con delibera G.C. n.62/2012, le seguenti destinazioni: la Destinazione turistico - ricettiva per una SUL variabile da un minimo di mq 27.455 fino ad un massimo di mq 27.860 e la Destinazione commerciale direzionale per una SUL variabile da un minimo di mq 768 fino ad un massimo di mq 1.173; inoltre prevede la cessione gratuita del 50% della superficie territoriale dell'intervento da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e per la realizzazione gratuita di opere pubbliche, non a scomputo quali il centro voga -

superficie coperta di mq 300 - su di un'area di circa mq 1.800 e di un parco pubblico di circa mq 4.000.

E' ammissibile, in tutto o in parte, ed in alternativa alla destinazione turistico - ricettiva come sopra prevista, la destinazione ad "abitazioni specialistiche" ed "abitazioni collettive", per tali intendendosi quelle definite nella Parte 5 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.

L'approvazione della scheda costituisce altresì modifica della classe relativa all'edificio classificato dal R.U. come edificio novecentesco; tale immobile è stato oggetto di una ricostruzione postbellica e quindi non rientra tra gli immobili da salvaguardare.

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.

La zona in oggetto non è soggetto a Vincolo Paesaggistico di cui all'artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004, ne rientra all'interno delle fasce A e B del Piano di rischio aeroportuale approvato.

Il lotto occupato dal Silos, destinato ad accogliere parte dello standard di parcheggio privato, è interessato dal vincolo idrogeologico.

L'area interessata dal 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. Prima del rilascio dei Permessi di Costruire dovranno essere acquisiti i relativi pareri da parte delle Autorità/Organi Competenti.

L'intervento potrà essere suddiviso in UMI (Unità minime d'intervento). Nel caso che l'intervento si suddivida in più UMI, la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano dovrà seguire tale suddivisione ed in particolare la costruzione del centro voga (od una opera equivalente) e della sistemazione di via del Chiassatello è collegata alla realizzazione degli interventi previsti nella UMI n. 1 mentre l'area a verde, ovvero il Parco Urbano è collegata agli interventi previsti nella UMI n.2.

Le opere di urbanizzazione e le altre opere pubbliche previste dal piano dovranno essere realizzate tramite Permesso a Costruire gratuito sulla base del crono programma stabilito e approvato dalle Direzioni competenti dell'Amministrazione Comunale prima della sottoscrizione della convenzione e nella quale dovrà essere riportato.

Per le destinazioni d'uso del Piano di recupero in oggetto gli standard urbanistici sono stabiliti e calcolati in conformità al D.M. 1444/68.

Il soggetto attuatore dovrà altresì rispettare le seguenti prescrizioni:

tutte le eventuali opere di urbanizzazione primaria, necessarie e funzionali alla realizzazione degli interventi, esterne al perimetro dell'area oggetto del PA, sono a carico dei soggetti attuatori e dovranno essere realizzate, sulla base del crono-programma, contestualmente alle altre opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del PA;

per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al perimetro del PA, dovrà essere approvato il progetto di opera pubblica. Tutti i costi di progettazione e realizzazione dell'opera pubblica ivi compresa l'eventuale acquisizione dell'area (da attuare anche tramite procedure espropriative ai sensi della normativa vigente) restano in carico al soggetto attuatore.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne sono a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e comunque a carico dei soggetti attuatori anche se il loro importo risulti superiore rispetto agli oneri dovuti.

La manutenzione dell'area a verde rimane in carico al soggetto attuatore (il progetto sarà definito in accordo con la Direzione competente prima della sottoscrizione della convenzione).

In alternativa al centro voga, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere una diversa opera pubblica a parità di area e superficie utile.

La caratterizzazione e bonifica di tutta l'area interessata dal PA e dalle opere ad esso correlate a carico dei soggetti attuatori, da fare prima del rilascio dei titoli abilitativi.

Nel caso di realizzazione di "abitazioni specialistiche" ed "abitazioni collettive" - disciplinate ai punti 16 e 17 della Parte 5 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa - ammissibili dal Piano la dotazione di standard dovrà essere verificata e prevista nelle misura non inferiore a quella per gli insediamenti residenziali.

E' consentita l'eventuale realizzazione di una darsena (non prescrittiva), non a scomputo di oneri, in accordo con l'Ente gestore del canale. Il progetto dovrà essere definito prima della sottoscrizione della convenzione.

Per il piano di recupero sono stati preliminarmente acquisiti i seguenti pareri e/o nulla osta 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.

In data 26.01.2018 è stato effettuato il deposito delle indagini geologiche, presso la Regione Toscana, Ufficio Regionale Tutela delle Acque e del Territorio ai sensi del regolamento DPR 53/r relative alla Variante Urbanistica e al Piano Attuativo.

Con atto DD-16A / 252 del 07/03/2018 l'Autorità competente ha stabilito l'esclusione di assoggettabilità a VAS espressa dall' Autorità Competente con Verbale del 07.03.2018 e che, preventivamente alla realizzazione degli interventi, dovrà essere verificato il rispetto delle prescrizioni contenute nei contributi pervenuti.

Il Dirigente della Direzione Urbanistica  
Dott. arch. Dario Franchini