



**COMUNE DI PISA**  
**DD10 URBANISTICA – MOBILITA'**

Oggetto: Variante al Piano Attuativo per insediamento residenziale, verde, parcheggi pubblici e impianti sportivi in Pisa, Via di Viaccia (quartiere di Porta a Mare) – Scheda urbanistica n. 23.1, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 291 del 05.12.2005.

**RELAZIONE**

Il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.103 del 2 ottobre 1998, oggetto di successive varianti parziali e di Regolamento Urbanistico, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 28 luglio 2001 ed oggetto di modifiche parziali successive.

In conformità al Regolamento Urbanistico con Delibera di Giunta Comunale n. 291 del 05.12.2005 è stato approvato il *Piano Attuativo per insediamento residenziale, verde, parcheggi pubblici ed impianti sportivi in Pisa, Via di Viaccia (quartiere di Porta a Mare) – scheda n. 23.1.*

Il Piano Attuativo approvato prevede sommariamente quanto segue:

- un'area residenziale privata di trasformazione urbanistica ed edilizia pari a 24.472 mq, sulla quale sono previsti mq 8.069 mq di SUL per scopi prevalentemente residenziali;
- un'area per impianti sportivi privati pari a 39.930 mq, sulla quale sono previsti mq 1.600 di SLU.

In data 20.02.2008 è stata anche sottoscritta tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti interessati la Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di oneri concessori previste dal piano attuativo.

Alla convenzione ha fatto seguito la richiesta di permesso di costruire presentata in data 30.06.2011, prot. 2845, dalla Soc. Porta a Mare s.r.l. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria presso l'area interessata dal Piano Attuativo in oggetto, sita in Pisa, Via di Viaccia.

Il progetto allegato alla richiesta di permesso a costruire e le successive integrazioni differivano parzialmente rispetto a quanto già previsto dal Piano attuativo in oggetto e per esso sono stati acquisiti i pareri: della Autorità di Bacino dell'Arno, dell'Ufficio Verde e Arredo Urbano, dell'Ufficio Urbanizzazione Primaria e dell'Ufficio Mobilità di questa Direzione.

Le modifiche apportate dal progetto presentato, rispetto al Piano Attuativo che si ritengono migliorative, mantengono invariati i parametri così come la Superficie territoriale totale che è pari a 143.115 mq, così ripartita:

- 45% aree private pari a 64.402 mq (64.900 mq da Scheda Norma 23.1)  
di cui:
  - il 38% pari a 24.472 mq (24.900 mq da Scheda Norma) destinata a area residenziale
  - il 62% pari a 39.930 mq (40.000 mq da Scheda Norma) destinata a area sportiva
- 55% aree pubbliche pari a 78.713 mq (80.700 mq da Scheda Norma 23.1).

A seguito di quanto sopra descritto la Soc. Porta a Mare srl in data 25.03.2016 prot. n. 24423 ha presentato la proposta di variante al Piano Attuativo ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/14 costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 01 Inquadramento territoriale – Estratto di R.U. – Estratto di mappa catastale (all. 1);
- Tav. 02 Planimetria generale e sezioni territoriali – Stato Attuale (all. 2);
- Tav. 03 Stato di progetto planimetria generale, dati planivolumetrici, superfici, altezze e distanze (all. 3);
- Tav. 04 Fognature (all. 4);
- Tav. 05 Illuminazione pubblica (all. 5);
- Tav. 06 Schema distributivo gas metano (all. 6);
- Tav. 07 Schema rete telefonica (all. 7);
- Tav. 08 Schema rete idrica (all. 8);
- Tav. 09 Sistema del verde – stato attuale (all. 9);
- Tav. 10 Sistema del verde – stato di progetto (all. 10);
- Tav. 11 Aree pubbliche/private con individuazione delle UMI (all. 11);
- Tav. 12 Individuazione delle aree private, pubbliche e di cessione al Comune di Pisa (all. 12);
- Tav. 13 Standard – aree verdi e parcheggi (all. 13);
- Tav. 14 Piano Parcellare (all. 14);
- Tav. 15 Verifica Ambito “B” (DCR n. 230/94) (all. 15);
- Tav. 16 Schemi tipologici (solo indicativi) (all. 16);
- Documentazione Fotografica (all. 17);
- RT 01 Relazione tecnica (all. 18);
- NTA 01 Norme tecniche di attuazione (all. 19);
- Schema atto integrativo di convenzione della variante al Piano Attuativo con i relativi n. 2 grafici allegati (all. 20);

che sostituiscono gli elaborati allegati al Piano Attuativo approvato con delibera di Giunta Comunale n. 291 del 05.12.2005, fatto salvo la relazione geologico-tecnica e la relazione sugli effetti ambientali, che sono confermati.

Ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 112 della legge Regione Toscana n. 65/2014, si precisa che la Variante al Piano in oggetto:

- non comporta aumento della superficie utile lorda né del volume complessivo previsti dal Piano Attuativo in essere;
- non determina incrementi dell'altezza o riduzione degli standard prescritti dal Piano stesso;
- preveda l'esatta individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali alle singole UMI;
- mantiene sostanzialmente invariato il perimetro del Piano Attuativo approvato ad interventi edilizi conclusi.

La variante proposta prevede una nuova suddivisione in UMI e il programma e l'ordine funzionale della realizzazione delle opere di urbanizzazione associate alle singole UMI (art. 11 delle norme tecniche di attuazione e tav. n. 11 del Piano Attuativo in variante).

Alla luce di quanto sopra, si rende necessario la stipula di un atto integrativo alla Convenzione sottoscritta in data 20.02.2008 sopraccitata, con il quale procedere alla parziale rettifica ed integrazione del contenuto della Convenzione stessa, allo scopo di disciplinare correttamente la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo in oggetto.

La variante in oggetto, in conformità all'art. 112 della L.R. 65/14, così come espressamente dichiarato nella relazione tecnica allegata alla proposta presentata, non comporta aumento della superficie utile lorda né dei volumi, non modifica il perimetro del piano, non comporta una

riduzione degli standard previsti dal piano e non interessa aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale L.1497/39. Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione e all'atto integrativo della convenzione con i relativi grafici allegati alla richiesta della proposta di variante, presentati dalla Soc. Porta a mare srl.

Il Dirigente  
Dott. Arch. Dario Franchini