COMUNE DI PISA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO URBANO DI PORTA A MARE E DELL'AREA PER INSEDIAMENTI PER LA CANTIERISTICA DA DIPORTO ED ATTIVITÀ COMPLEMENTARI

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO UMI 4A E UMI 4B

Delibera Consiglio Comunale n°20 del 24/05/2012

Delibera Giunta Comunale n°127del 07/06/2018

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO ai sensi dell'art. 112 L.R. n.65/2014 MODIFICHE UMI 4A - UMI 4B

PROPONENTE:

SVILUPPO IMMOBILIARE PISA s.r.l. - SOGGETTO ATTUATORE

Tavola

Allegato

Disegno

PROPOSTA DI VARIANTE - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Data

LUGLIO 2024

a r c h I T studio - Arch. Paolo Bertolucci

Collaboratori: Arch. Federico Bertolucci - Ing. Arch. Barbara Lomonte

via Fabio Filzi n.14, Pisa | cell. 335 6071020

mail: paolo@architstudio.net pec. bertolucci.paolo@pec.architettilucca.it

Studio di Progettazione e Consulenza Tecnica - Geom. Dino Persico

via Fabio Filzi n.14, Pisa | cell: +39 335 6179308

mail: persicogeo.dino@gmail.com pec: dino.persico@geopec.it

COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANIFICAZIONE

PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL PARCO URBANO DI PORTA A MARE
E DELL'AREA PER INSEDIAMENTI PER LA CANTIERISTICA
DA DIPORTO ED ATTIVITA' COMPLEMENTARI

PIANO ATTUATIVO UMI 4A e UMI 4B
Delibera Consiglio Comunale n° 20 del 24/05/2012
Delibera Giunta Comunale n°127 del 07/06/2018

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO
ai sensi dell'art. n° 112 L.R. n° 65/2014
MODIFICHE UMI 4A e UMI 4B

Luglio 2024

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Introduzione

Oggetto della presente Relazione è l'illustrazione della

“PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO
ai sensi dell'articolo n° 112 della Legge Regionale n° 65/2014
MODIFICHE UMI 4A – UMI 4B

al vigente Piano Attuativo denominato **“Piano Particolareggiato del parco urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti della cantieristica da diporto ed attività complementari”** che definisce l’assetto delle aree comprese nelle schede 23.1, 23.2, 26.1 del Regolamento Urbanistico approvato con delibera del C.C. n. 20 del 04.05.2017 per “Variante al Regolamento Urbanistico – adeguamento delle previsioni del R.U. delle schede norma e contestuale adeguamento della disciplina delle norme ai nuovi parametri e definizioni regionali e rettifiche cartografiche”

Il Piano Attuativo in vigore è stato approvato con delibera di C.C. n. 70 del 17.12.2001, poi oggetto di successive Varianti al Piano approvate con delibera di C.C. n. 11 del 27.02.2003 (prima variante), con delibere di G.C. n. 118 del 09.10.2006 e n. 147 del 21.11.2006 (seconda variante), con delibera di C.C. n. 20 del 24.05.2012 (terza variante), con delibera di G.C. n. 13 del 17.02.2015 (quarta variante- solo normativa) e con delibera di G.C. n°127 del 07.06.2018 (quinta variante).

La presente **“Proposta di variante art. 112”** è avanzata dalla società **SVILUPPO IMMOBILIARE PISA s.r.l.** con sede in Livorno, Piazza Elia Benamozegh n° 17, con codice fiscale, partita IVA e numero 02252810505 di iscrizione al Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno, in qualità di attuale del Piano in oggetto.

La nuova esposizione riguarda esclusivamente una limitata porzione dell'intero comparto compresa fra la S.S. N°1 Aurelia e le strade interne di lottizzazione Traversa A di Via Aurelia Sud e Via Rino Ricci; più precisamente vengono modificate solo previsioni inerenti l'assetto planimetrico di cinque lotti delle Unità Minime di Intervento (UMI) n° 4A e 4B, al fine di riallineare ed adeguare l'attuale progetto di Piano Attuativo a odierne necessità produttive e commerciali, mutate negli ultimi anni in conseguenza di una forte ripresa delle attività economiche legate alla cantieristica ed anche a seguito della crisi post-pandemica, che ha invece comportato una riduzione delle attese di sviluppo di altri settori quali il direzionale ed quello relativo i servizi.

La presente proposta di modifica al Piano si può considerare, visti i modesti contenuti come **”Particolare Variante al Piano Attuativo”** di cui all' **articolo n° 112 della Legge Regionale n° 65/2014**; non comportando aumento della superficie utile lorda né del volume degli edifici, non modificando il perimetro del piano e non comportando riduzione complessiva degli standard previsti nel piano attuativo oggetto di variante e non modificandone l'altezza massima prevista.

Inoltre, a fronte del mantenimento della quantificazione complessiva degli standard, viene prevista una diminuzione delle Superfici Utili Lorde e conseguentemente delle volumetrie assentibili, una diversa qualificazione di

parte delle stesse Superfici Utili Lorde e non risultano introdotte nuove destinazioni d'uso rispetto a quanto già previsto nel Piano Vigente.

Le modifiche in riduzione e di qualificazione della destinazione d'uso delle SUL previste in variante comportano una minore quantificazione minima delle aree a standard per parcheggi e verde “d.m. 1444/68” per cui, mantenendo la presente proposta di variante le medesime superfici a standard come già da Piano Attuativo vigente, ne consegue un migliore (più favorevole) rapporto delle -superfici extra standard- fra le attività insediabili e gli spazi da riservare ad uso pubblico.

UMI 4A, 4A bis e UMI 4B - UMI 2 e 3

Il comparto in oggetto, è compreso fra la S.S. N° 1 Aurelia ad est, il Canale dei Navicelli e alcuni insediamenti ad uso produttivo ad ovest, l'area del depuratore comunale Pisa sud e del parco fotovoltaico “Sol Maggiore” a sud e Via di Gargalone a nord.

Ottimamente servito da linee di comunicazione sia stradali, è posto in prossimità di un nodo stradale importante tra l'autostrada Livorno-Genova e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno, che via d'acqua, la sua naturale collocazione presso il Canale dei Navicelli e la Darsena Pisana consente un accesso ottimale e protetto al porto di Livorno, al mare ed in un prossimo futuro anche alla via d'acqua dell'Arno, può consentire la mobilità delle persone e delle merci con modesto impatto sulla viabilità locale.

La presenza dei vicini collegamenti aeroportuale e ferroviario integra e completa la dotazione infrastrutturale rendendola di fatto quanto mai efficace.

Di forma vagamente rettangolare e andamento completamente pianeggiante ha superficie complessiva di mq 478.300 circa.

Nell’area in esame, antecedentemente agli interventi di Piano Attuativo, non si segnalano precedenti preesistenze di pregio, né per quanto riguarda la copertura arborea né per quanto riguarda l'edificato,

La UMI 2 corrisponde per intero all'area occupata per la realizzazione del canale per lo smaltimento delle acque meteoriche “Nuovo scolo di Pisa” già realizzato a cura del Comune di Pisa e del Consorzio di Bonifica, che ha consentito la messa in sicurezza idraulica dell'intero comparto e delle circostanti zone.

La UMI 3 corrisponde invece alla nuova darsena sul canale dei Navicelli per la sosta e l'ormeggio delle imbarcazioni da diporto e del bacino di alaggio, già realizzata dalla Società Sviluppo Navicelli come da previsione di Piano.

Le restanti UMI 4A, 4A bis, e 4B sono destinate dal progetto di Piano Attuativo alle necessarie infrastrutture interne al comparto, alle dotazioni da standard a uso pubblico e agli insediamenti ad uso produttivo, direzionale, produttivo e a servizi.

Prima fase di attuazione - anni 2006 / 2012

Successivamente all'approvazione del Piano Generale, fu presentato dalla Società Navicelli S.p.A. un progetto predisposto per la realizzazione degli interventi previsti per le UMI n° 2, 3, 4A e 4B comprendente la realizzazione della nuova darsena sul Canale dei Navicelli (UMI 3), le opere di sistemazione idraulica del nuovo canale definito "nuovo scolo di Pisa" (UMI 2), il tracciamento e la definizione dei lotti edificabili, la realizzazione delle principali opere infrastrutturali e di urbanizzazione e la costruzione di edifici da destinare ad uso produttivo e servizi (UMI 4A e 4B).

Il tutto secondo gli accordi e i programmi convenuti fra il soggetto attuatore ed il Comune di Pisa e come riportati nell' "Accordo tra Comune di Pisa, Provincia di Pisa, Camera di Commercio di Pisa,Consorzio "Darsena Pisana", Sviluppo Navicelli S.r.l.,SAT, Navicelli S.p.a., 46° Aerobrigata, Consorzio Fiumi e Fossi per la realizzazione di infrastrutture connesse allo sviluppo dell'Area cantieristica dei Navicelli", stipulato in data 04/11/2005, e nella "Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo oneri concessori, Piano Attuativo di cui alla scheda norma 26.1 – UMI 2,3, 4/A e 4/B" stipulata in data 08/10/2007.

In questa prima fase furono conseguentemente realizzati i seguenti interventi :

-realizzazione del nuovo scolo di Pisa UMI 2 (a cura di Comune di Pisa e Consorzio di bonifica , su terreni concessi dalla Società Sviluppo Navicelli);

-realizzazione di nuova darsena UMI 3 sul Canale dei Navicelli e piazzali antistanti (Conferenza dei Servizi del 14/10/2008 - Sviluppo Navicelli S.p.A);

-realizzazione opere di urbanizzazione UMI 4B, viabilità, parcheggi e aree a verde (Permesso di Costruire n° 06/2009 – Sviluppo Navicelli S.p.A);

-tracciamento e realizzazione sottoservizi UMI 4A (DIA n° 2105 del 17/05/2011 - Sviluppo Navicelli S.p.A);

-fabbricato ad uso produttivo (Permesso di Costruire n° 43/2009 – Cantiere Navicelli S.r.l.);

-fabbricato ad uso produttivo (Permesso di Costruire n° 02/2010 – Effebi Group S.p.A.);

-fabbricato ad uso produttivo (Permesso di Costruire n° 44/2008 – Cantieri Navali Codecasa S.p.A.);

-fabbricato ad uso produttivo (Permesso di Costruire n° 49/2009 – Deriv Yacht S.r.l.).

Oltre alle opere di cui in precedenza, fu condotta, per la gran parte dei terreni da edificare, una preventiva opera di consolidamento dei suoli per consentire valori di portanza dei terreni adeguata alle nuove destinazioni d'uso.

Seconda fase di attuazione - anni 2012 / 2017

L'approvazione di una più recente "Variante al Piano Attuativo" con delibera di C.C. n. 20 del 24.05.2012, ha poi introdotto alcune modifiche importanti all'assetto originario (senza comunque trasformarne i contenuti principali) introducendo la possibilità di realizzare un edificio ad uso commerciale da adibire a "grande struttura di vendita", attuale punto vendita "Ikea" ed un minore edifico ad uso misto commerciale e direzionale in luogo del preesistente manufatto destinato ad attività artigianale "Ex Pacini".

All' Accordo Quadro e alla Convenzione originale si è aggiunto, in coerenza dell' approvazione sopracitata, un successivo "Atto integrativo ai sensi dell'articolo 11 legge 7 agosto 1990 n° 241 della Convenzione repertorio n° 29516, raccolta n° 4048 del giorno 8 ottobre 2007 per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri concessori (piano attuativo di cui alla scheda norma 26.1 – UMI 2, 3, 4A e 4B)", al fine di adeguare i precedenti contenuti alle nuove scelte avanzate.

In questo periodo temporale la originaria società Sviluppo Navicelli S.p.A proponente, qualificata come soggetto attuatore del Piano, ha interrotto le proprie attività essendo stata dichiarata fallita a seguito di sentenza del Tribunale di Pisa n° 37 depositata il 23/04/2015;

In questa seconda fase sono stati quindi realizzati i seguenti interventi :

-opere di urbanizzazione UMI 4B, viabilità, parcheggi e aree a verde (Permesso di Costruire n° 03/2012 – Sviluppo Navicelli S.p.A);
-opere di urbanizzazione UMI 4A, viabilità, parcheggi e aree a verde (Permesso di Costruire n° 33/2012 – Sviluppo Navicelli S.p.A);
-delocalizzazione della attività di trasformazione inerti "Società CLD" in altro sito del territorio comunale;
-realizzazione di un parco fotovoltaico con annesso parcheggio;
-dismissione dell'isola ecologica comunale, da ricollocare in altro sito limitrofo individuato dalla Amministrazione Comunale;
-realizzazione di fabbricato ad uso grande struttura di vendita; (SUAP 10/09/2012 - Permesso di Costruire n° 33/2012 – Ikea);
-realizzazione di fabbricato ad uso commerciale e direzionale
(Permesso di Costruire n° 26/2013 e 6/2014 – Panchetti S.p.A.);

Terza fase di attuazione - anni 2018 / 2024

Successivamente alla interruzione delle attività dovuta al dissesto economico (per fallimento) occorso alla originaria Società proponente "Società Navicelli S.p.A", risoltasi con il subentro e l'assegnazione da parte del Tribunale alla presente società "Sviluppo Immobiliare Pisa s.r.l.", è stata dapprima approvata una ulteriore Variante al Piano Attuativo (Delibera di Giunta Comunale n° 127 del 07.06.2018) al fine di riallineare ed aggiornare il progetto di Piano Attuativo alle coeve leggi e regolamenti in materia.

Le attività di programmazione e compimento delle opere di Piano hanno poi subito gli effetti della crisi pandemica dovuta al Coronavirus- Sars19, perdurante per gli anni 2020 e inizio 2021, che di fatto, in questo periodo, ne ha rallentato ed anche interrotto il proseguimento e la diretta attuazione.

Successivamente, in data 09.11.2021, è stata stipulata una nuova "Convenzione Integrativa" (Rep. 46490 – raccolta 14670 – Registrata a Pisa il 11.11.2021) in adeguamento alla ultima Variante al Piano Attuativo approvata, al fine di poter dar corso nuovamente al compimento delle già iniziate opere di urbanizzazione, specificatamente per quelle relative la UMI 4B.

In questa terza fase sono stati quindi realizzati i seguenti interventi :

-completamento opere di urbanizzazione UMI 4B, viabilità, parcheggi e aree a verde (Permesso di Costruire n° 41/2021 – Sviluppo Immobiliare Pisa s.r.l.); opere già collaudate,

-realizzazione della nuova isola ecologica comunale (Permesso di Costruire n° 19/2022 – Sviluppo Immobiliare Pisa s.r.l.) in area adiacente già individuata dall'Amministrazione Comunale; opere già collaudate;

-realizzazione di fabbricato (in avanzato stato di completamento) ad uso artigianale/industriale per la cantieristica (Permesso di Costruire n° 03/2022 Sviluppo Immobiliare Pisa S.r.l.- Effebi Group S.p.A.);

Stato di consistenza attuale anno 2024

Il Piano attuale e vigente si articola oggi su una ormai definita sistemazione dell'area, incentrata sui presupposti e sui temi urbanistici originari:

-la contestualizzazione data dal Canale dei Navicelli alla destinazione preferenziale per la cantieristica;

-il tema del percorso centrale ordinatore delle diverse tipologie di insediamento e capace di raccordare alla viabilità esistente l'intero comparto;

-il sistema dei 5 macrolotti per i grandi edifici;

-il posizionamento previsto per i fabbricati minori e a servizi, disposti nella fascia posta longitudinalmente verso la Via Aurelia;

-la presenza di un maggior edificio a destinazione commerciale per la grande distribuzione di vendita, con funzioni baricentriche e in diretto contatto con l'area a verde verso la città di Pisa.

Risulta realizzato quasi completamente l'intero assetto viario e le principali dotazioni impiantistiche (sistemi per l'approvigionamento e la distribuzione di gas, energia elettrica, linee dati e acqua) e le reti per la raccolta ed il trattamento delle acque nere e meteoriche.

Sono stati edificati quattro dei cinque macrolotti (un macrolotto con edificazione parziale) ed un lotto minore ad uso produttivo, l'intera area destinata alla grande distribuzione di vendita, l'intera UMI 4A- bis e un grande parcheggio con impianto fotovoltaico; tali realizzazioni hanno consentito l'insediamento di importanti attività operanti sia nel settore della cantieristica

che in quello commerciale e dei servizi.

Di fatto quindi, sono state realizzate le principali opere di sistemazione dell'area previste nel progetto, la quasi totalità delle urbanizzazioni previste in convenzione e attuati numerosi interventi per la realizzazione degli edifici previsti.

La "Società Sviluppo Immobiliare Pisa s.r.l. risulta ad oggi qualificata come unico "Soggetto Attuatore" per l'attuazione delle previsioni del Piano fino alla data di efficacia della Variante al Piano approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Pisa numero 20 in data 20 maggio 2012 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana numero 25 del 20 giugno 2012, ovvero fino al 19 giugno 2022 (diciannove giugno duemilaventidue), salvo eventuali proroghe previste per legge.

L'attuale proposta di Variante al Piano Attuativo

La proposta di Variante conferma oggi sostanzialmente l'eccellenza dei presupposti e dei temi urbanistici sui quali si era organizzato complessivamente il Piano in vigore.

Risulta tuttavia opportuno proporre una modesta variante al Piano Attuativo vigente per consentire una nuova localizzazione delle funzioni, comunque già previste, ed una nuova e conseguente sistemazione degli spazi pertinenziali dei lotti interessati.

La presente proposta di Variante riguarda esclusivamente una limitata porzione dell'intero comparto compresa fra la S.S. N°1 Aurelia e le strade interne di lottizzazione Traversa A di Via Aurelia Sud e Via Rino Ricci; più precisamente vengono modificate solo previsioni inerenti l'assetto planimetrico interno di cinque lotti compresi nelle Unità Minime di Intervento UMI 4A e UMI4B, al fine di riallineare ed adeguare l'attuale progetto di Piano Attuativo a odierne necessità produttive e commerciali, mutate negli ultimi anni in conseguenza di una forte ripresa delle attività economiche legate alla cantieristica ed anche a seguito della crisi post-pandemica, che ha invece comportato una riduzione delle attese di sviluppo di altri settori quali il direzionale ed quello relativo i servizi.

Importanti aziende già hanno manifestato disponibilità ed interesse ad stabilirsi nell'area in oggetto, una volta reso possibile il loro insediamento.

Si intende pertanto proporre alcune modifiche, non incidenti nel disegno complessivo di Piano Attuativo originario e riguardanti esclusivamente aree in disponibilità alla società proponente, non variando alcuna previsione relativa i lotti e le attività insediate di altre proprietà; di fatto quindi non introducendo essenziali elementi di innovazione rispetto a quanto già ordinato nel Piano vigente, di cui peraltro ne viene mantenuto il perimetro.

Viene previsto un ridimensionamento delle capacità insediative, da valutare in termini di Superfici Utili Lorde (che diminuiscono

complessivamente di mq 1.200) e delle relative Volumetrie da riservare alla costruzione degli edifici, e una nuova funzionalizzazione di parte delle Superfici Utili Lorde, attualmente destinate ad attività commerciali/direzionali e servizi a favore di nuove attività produttive (quantificabili in SUL mq 5.200).

Nonostante la diminuzione del carico urbanistico conseguente alle modifiche sopracitate, la consistenza complessiva degli spazi a standard prevista nel piano vigente viene comunque mantenuta senza nessuna riduzione; ne consegue un migliore (più favorevole) rapporto delle -superfici extra standard- fra le attività insediabili e gli spazi da riservare ad uso pubblico.

Le innovazioni introdotte dalla presente proposta di Variante si possono riassumere ed illustrare nel seguente modo:

-UMI 4B – riorganizzazione funzionale, con diversa attribuzione di Superficie Utile Lorda per n° 3 lotti compresi fra la S.S. Aurelia e la strada traversa interna; per l'estensione delle capacità insediative ad uso produttivo della Unità Minima di Intervento 4B;

-UMI 4A – diversa ripartizione della Superficie Utile Lorda per n° 2 lotti compresi fra la S.S. Aurelia e la Via Rino Ricci; per il mantenimento parziale delle restanti capacità insediative ad uso commerciale/direzionale/servizi della Unità Minima di Intervento 4A;

-diminuzione complessiva di Superficie Utile Lorda ammissibile per mq 1.200;

-nuova destinazione d'uso per Superficie Utile Lorda per mq 5.200 da uso commerciale/direzionale/servizi a uso produttivo (cantieristica);

In particolare:

UMI 4B - lotto C1b

previsione di nuova destinazione per attività produttive (cantieristica) in luogo di precedente destinazione per attività commerciale/direzionale/servizi;

Piano vigente	SUL mq 3.600 commerciale/direzionale/servizi
Proposta di variante	SUL mq 3.000 produttiva

UMI 4B – lotto CS

previsione di nuova destinazione per attività produttive (cantieristica) in abbinamento a attività direzionali e commerciali (limitatamente alla realizzazione di una mensa aziendale/collettiva e per commercializzazione di prodotti e beni destinati alla cantieristica), in luogo di precedente destinazione per attività commerciale/direzionale/servizi;

Piano vigente	SUL mq 3.600 commerciale/direzionale/servizi
Proposta di variante	SUL mq 2.200 produttiva
	SUL mq 1.500 direzionale
	SUL mq 700 commerciale

UMI 4B – lotto S1

mantenimento della attuale destinazione d'uso per attività commerciale/direzionale/servizi, con contestuale previsione aggiuntiva per nuova destinazione per attività produttive;

Piano vigente	SUL mq 3.600 commerciale/direzionale/servizi

Proposta di variante SUL mq 3.600 commerciale/direzionale/servizi/ produttiva

N.B.: l'eventuale destinazione produttiva non comporterà un aggravio in termini di dotazioni per aree a standard in quanto già dimensionate per la più pesante destinazione commerciale/direzionale/servizi;

UMI 4A – lotto S2

mantenimento della attuale destinazione d'uso per attività commerciale/direzionale/servizi;

Piano vigente SUL mq 3.000 commerciale/direzionale/servizi

Proposta di variante SUL mq 3.600 commerciale/direzionale/servizi/ produttiva

UMI 4A – lotto S3

mantenimento della attuale destinazione d'uso per attività commerciale/direzionale/servizi;

Piano vigente SUL mq 7.200 commerciale/direzionale/servizi

Proposta di variante SUL mq 5.200 commerciale/direzionale/servizi/ produttiva

Non vengono modificati i parametri e le specifiche previsioni dei restanti lotti denominati C1 e C6 (UMI 4B) , GSV (UMI 4A) e S4 (UMI4Abis).

Come già detto in precedenza, è da evidenziare come la proposta di variante riduca in maniera significativa la Superficie Utile Lorda di nuova costruzione fabbricabile nel complesso, passando da mq 119.500 autorizzabili ai sensi del Piano Attuativo in vigore a mq 118.300 del futuro assetto, con un saldo negativo di -mq 1.200; come meglio evidenziato secondo gli indici riportati nelle allegate tabelle.

La presente Variante al Piano Attuativo, comportando una riduzione delle superfici e dei volumi edificabili, non comporta mutamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità sotto il profilo geologico e idraulico rispetto a quanto già presente nel vigente strumento urbanistico.

Per quanto riguarda le altezze massime degli edifici da realizzare, la presente Proposta di Variante recepisce quanto indicato dai vigenti vincoli in tema di servitù aeroportuale, insistente su tutta la fascia fronte Aurelia e compresa entro i 300 metri lineari dal confine dell'infrastruttura aeroportuale; con verifica puntuale da condurre in sede di richiesta dei singoli titoli abilitativi.

La presente proposta di modifica al Piano si può considerare, per gli aspetti su esposti, come una semplice riorganizzazione delle funzioni, continuando ad adeguarsi nella sostanza agli intendimenti della Scheda Norma originaria, di cui rappresenta strumento attuativo.

Per una maggior e più dettagliata definizione delle caratteristiche e delle modalità di intervento relative i singoli interventi si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione e alla carte di Proposta di Modifica 2024 .

Oneri Concessori e Opere di Urbanizzazione

Piano Attuativo vigente - bilancio a luglio 2024

Per la Valutazione della posizione di bilancio ad oggi, luglio 2024, e conseguente all'attuazione degli interventi da parte del soggetto attuatore di Piano, risultano da considerare i seguenti importi:

-somma già versata quale anticipo Oneri di Urbanizzazione dal soggetto attuatore di Piano Società Sviluppo Navicelli S.p.A.:
€. 2.000.000,00 (vedi: Accordo Quadro 2005);

-opere di urbanizzazione già eseguite dal soggetto attuatore per un importo valutato a consuntivo – opere già oggetto di collaudo- per lavori insistenti sulla UMI 4B, (PdC n° 6/2009 – 3/2012 – 41/2021) con un totale complessivo pari a: €. 3.214.448,73 .

-opere di urbanizzazione già eseguite dal soggetto attuatore per un importo valutato per lavori insistenti sulla UMI 4A (PdC n° 33/2012), con un totale complessivo pari a: €. 1.465.249,00.

-contributo per Oneri di Urbanizzazione già oggetto di scomputo Comune di Pisa, per il rilascio dei titoli edilizi e la realizzazione degli edifici costruiti (OO.UU. 1° € 3.074.009,54 + OO.UU. 2° € 1.671.432,73):
€. 4.745.442,27

Tale situazione determina ad oggi ancora un saldo negativo a carico del soggetto attuatore (acconto versato + opere realizzate – contributo dovuto per PdC rilasciati) pari a :
-€. 1.934.255,46

Rimangono ancora da completare opere di urbanizzazione per lavori insistenti sulla UMI 4A , stima con un totale complessivo pari a:
€. 813.772,21

Il dovuto contributo per Costo di Costruzione relativo alla edificazione degli edifici e delle loro pertinenze dovrà essere versato in maniera ordinaria direttamente al Comune di Pisa, come già avvenuto per i titoli edilizi rilasciati.

Considerazioni complementari

Oltre agli aspetti sopraesposti attinenti la prossima ultimazione delle opere di urbanizzazione, la conseguente cessione delle aree interessate e quanto inerente lo scomputo dei contributi dovuti per la realizzazione degli edifici, per una completa valutazione appare comunque di interesse riferire su:

-avvenuta acquisizione onerosa da parte del soggetto attuatore di aree ex proprietà del Comune di Pisa per mq 15.312 ed un importo pari a €. 765.600,00 (€ 50,00/mq) ; UMI 4 A e B di Piano Attuativo;

-avvenuta cessione gratuita delle opere e delle aree (parte del mappali n° 158, 159, 383 e 488) per la realizzazione della nuova darsena sul Canale dei Navicelli per una superficie di mq 16.960,00 circa; UMI 2 di Piano Attuativo;

-avvenuta cessione gratuita di aree (parte dei mappali ex n° 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 42, 64, 66 e 60) per la realizzazione del "nuovo scolo di Pisa" per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica della più vasta area come da "Accordo Quadro 2005" di mq 59.810,00; UMI 3 di Piano Attuativo;

Pisa, Luglio 2024 Architetto Paolo Bertolucci