



COMUNE DI PISA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 28 del 20/02/2025

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO URBANO DI PORTA A MARE E DELL'AREA PER INSEDIAMENTI PER LA CANTIERISTICA DA DIPORTO ED ATTIVITA' COMPLEMENTARI, SCHEDE NORMA 26.1 - VARIANTE, AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA LR 65/2014, DELLA "UMI 4 - MODIFICA UMI 4A - UMI 4B"

L'anno 2025 il giorno venti del mese di Febbraio presso la Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti i Signori:

Nominativo	Funzione	Presenza	Assenza
CONTI MICHELE	SINDACO	X	
LATROFA RAFFAELE	VICE SINDACO	X	
BEDINI FILIPPO	ASSESSORE	X	
BONANNO GIOVANNA	ASSESSORE	X	
BUSCEMI RICCARDO	ASSESSORE	X	
DRINGOLI MASSIMO	ASSESSORE	X	
GAMBINI GIULIA	ASSESSORE	X	
PESCIATINI PAOLO	ASSESSORE	X	
PORCARO GABRIELLA	ASSESSORE		X
SCARPA FRIDA	ASSESSORE	X	

Partecipa alla riunione Il Segretario Generale: Mordacci Marco

Presiede Il Sindaco: Michele Conti.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- Il Comune di Pisa è dotato di un Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 28/07/2001;
- La Strumentazione Urbanistica attuale ovvero il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017;
- Con delibera C.C. n. 30 del 28/03/2023 e Consiglio Comunale di Cascina n. 28 del 27/04/2023 è stato approvato il Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina;
- Il Piano Strutturale Intercomunale è divenuto efficace il 21/06/2023, data della pubblicazione sul BURT n. 25 dell'avviso di avvenuta approvazione, così come disposto dal comma 10 dell'art. 23 della Legge Regionale n. 65/2014;

VISTE:

- la deliberazione C.C. n. 70 del 17/12/2001, esecutiva, con la quale è stato approvato il piano particolareggiato in oggetto e le varianti successive, deliberazione C.C. n. 11 del 27/02/2003, deliberazione G.C. n. 147 del 27/11/2006, deliberazione C.C. n. 20 del 24/05/2012, deliberazione G.C. n. 13 del 17/02/2015 ed infine la delibera G.C. n. 127 del 07/06/2018, ex art. 112 legge regionale 65/2014;
- la richiesta di variante al Piano Attuativo, ex art. 112 legge regionale 65/2014, prot. n. 92785 del 01/08/2024, avanzata dalla Società "Sviluppo Immobiliare di Pisa s.r.l." con sede in Livorno, Piazza Elia Benamozegh con codice fiscale, partita IVA e numero 02252810505 di iscrizione al Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno, in qualità di attuale "Soggetto attuatore" del Piano in oggetto e sottoscritta da tutte le Società proprietarie dei lotti adiacenti ad esclusione dei proprietari delle aree n.5 e n.8;

VISTA la nota inviata con PEC di prot. n. 116155 del 30/09/2024 ad integrazione della richiesta che contiene la sottoscrizione da parte dei soggetti proprietari dell'area n.8;

VISTA la nota inviata con PEC di prot. n. 17266 del 12/02/2025 ad integrazione della richiesta che contiene la sottoscrizione da parte dei soggetti proprietari dell'area n.5 – lotto C6 – Sigest srl;

VISTA la documentazione presentata con nota di prot. n. 92785 del 01/08/2024 costituita dai seguenti documenti:

- Allegato A Norme Tecniche di Attuazione 2024;
- Elaborati grafici della variante:
- Tav. 4b/quater 2024 Comparto est / UMI 4a e UMI 4b -Planimetria catastale scala 1: 2000
- Tav. 5 quinquies 2024 Comparto est / UMI 4a e UMI 4b -Planimetria generale scala 1: 2000
- Tav. 6 quinquies 2024 Comparto est / UMI 4a e UMI 4b -Planimetria generale e suddivisione in UMI scala 1: 2000
- Tav. 7 quinquies 2024 Comparto est / UMI 4a e UMI 4b -Infrastrutture a rete: distribuzione acqua e metano scala 1: 2000
- Tav. 8 quinquies 2024 Comparto est / UMI 4a e UMI 4b -Infrastrutture a rete: illuminazione pubblica scala 1: 2000
- Tav. 9 quinquies 2024 Comparto est / UMI 4a e UMI 4b -Infrastrutture a rete: distribuzione energia elettrica scala 1: 2000
- Tav.10 quinquies 2024 Comparto est / UMI 4a e UMI 4b -Infrastrutture a rete: fognatura nera e bianca scala 1: 2000
- Tav. 12 2024 UMI 4a e UMI 4b - Aree ad uso pubblico / Dati urbanistici - scala 1: 2000
- Tav. 13 2024 UMI 4a e UMI 4b - Aree ad uso pubblico / Verifica standard - scala 1: 2000

- Tav. 14 2024 Verifica aree permeabili - scala 1: 2000
- Tav. 15 2024 Profili scala 1: 2000
- Tav. 16 2024 Indicazione aree in cessione - scala 1: 2000
- Tav. 17 2024 Stato di Attuazione - scala 1: 2000
- Proposta di variante -Relazione illustrativa 2024;
- Allegato B Computo superfici a parcheggio e a standard 2024;
- Allegato C SUL Piano in Vigore – SUL Proposta di Variante 2024;
- Allegato D Aree a Standard Piano in Vigore – Aree a standard Proposta di Variante 2024;
- Allegato E Valutazione oneri di urbanizzazione;

RILEVATO che:

- la proposta risulta modificativa esclusivamente per i lotti della società SVILUPPO IMMOBILIARE PISA s.r.l.; compresi unicamente entro le UMI 4Ae UMI 4B e situati fra la S.S. N°1 Aurelia e le strade interne Traversa A e via Rino Ricci;
- la variante ha la funzione di ridistribuire le esistenti funzioni d'uso e di ripartire diversamente la capacità edificatoria dei lotti della Società;
- la Variante comporta una riduzione di parte della Superficie Lorda attualmente disponibile;
- la proposta di modifica al Piano si può considerare, visti i contenuti come "Particolare Variante al Piano Attuativo" di cui all'art. 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;
- rispetto al Piano Vigente, non verranno modificate le attuali previsioni inerenti altre proprietà e le opere infrastrutturali quali: viabilità, piazzali, opere di urbanizzazione e sottoservizi, aree destinate a standard per parcheggi pubblici e verde pubblico;

RICHIAMATI:

- l'accordo sottoscritto il 04/11/2005 (Direz. 19, Rep. n. 2/05 Fasc. I), approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 285 del 31 ottobre 2005, tra Comune di Pisa, Provincia di Pisa, Camera di Commercio di Pisa, Consorzio "Darsena Pisana", "Sviluppo Navicelli s.r.l."(ora "Sviluppo Navicelli s.p.a."), "S.A.T. s.p.a.", "Navicelli di Pisa S.p.A.", "46° Aerobrigata Aerea, "Consorzio di Bonifica Ufficio Fiumi e Fossi di Pisa", per la realizzazione di infrastrutture connesse allo sviluppo dell'Area cantieristica;
- la convenzione urbanistica del 8 ottobre 2007, per atto pubblico a rogito del Notaio Romoli, rep. 29516, racc 4048, tra Comune di Pisa e Sviluppo Navicelli S.p.a quale soggetto attuatore delle opere e degli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria e delle altre sistemazioni urbanistico – edilizie delle UMI 2, 3 e 4;
- l'atto integrativo, sottoscritto il 03/09/2012, ex art. 11 della L. 7 agosto 1990 n. 241 per atto pubblico a rogito del Notaio Romoli, Rep. 36611, Racc. 8441, con il quale sono state rimodulate le opere di urbanizzazione e altre sistemazioni urbanistico edilizie previste nel 2007 in conseguenza della variante urbanistica (detta terza variante), definitivamente approvata dal Comune con deliberazione consiliare n. 20 del 24 maggio 2012, al fine di consentire l'insediamento della grande struttura di vendita ed il trasferimento della stazione ecologica esistente all'interno del Piano Attuativo in altra zona esterna al medesimo individuata dall'Amministrazione Comunale;
- la Convenzione Integrativa firmata in data 09/11/2021, "(Rep. 46490 – raccolta 14670 – Registrata a Pisa il 11.11.2021) di adeguamento alla ultima Variante al Piano Attuativo approvata con delibera G.C. n. 127 del 07/06/2018 al fine di poter dar corso al completamento delle opere di urbanizzazione, specificatamente per quelle relative la UMI 4B;

VISTA la relazione tecnica redatta dal Responsabile del Procedimento Arch. Davide Berrugi (**Allegato B1**) che viene fatta propria con la prescrizione relativa alle aree a Parcheggio;

PRESO ATTO che trattasi di variante al solo piano particolareggiato, di cui alla scheda norma n. 26.1, in quanto conforme sia al Piano Strutturale Intercomunale approvato, sia al Regolamento Urbanistico;

VISTO l'art. 112 – “Particolari varianti ai piani attuativi” della L.R. Toscana n. 65/14 “Norme per il governo del territorio”;

RILEVATO che la variante in oggetto, in conformità all'art. 112 della L.R. n. 65/14, non comporta aumento della superficie utile lorda né dei volumi, non modifica il perimetro del piano, e non comporta una riduzione degli standard previsti dal piano;

PRESO ATTO che la variante al Piano Particolareggiato non interessa aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs 42/2004e s.m.i;

RITENUTO OPPORTUNO concedere al presente l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 “Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali”, al fine di dare definitiva attuazione al comparto;

VISTO il parere 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. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dalla Dirigente della Direzione 09 Urbanistica – Edilizia Privata – Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica – Archivio di deposito (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Con voti unanimi legalmente resi

DELIBERA

- 1) **Di approvare** la narrativa come parte integrante e sostanziale della presente delibera.
- 2) **Di approvare** pertanto la Relazione tecnica (**Allegato B1**) del presente provvedimento.
- 3) **Di approvare**, ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/14, la variante al piano particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e dell'Area per Insediamenti per la Cantieristica da Diporto ed Attività complementari Scheda norma 26.1 – Variante, ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014, della “UMI 4 - MODIFICA UMI 4A - UMI 4B, così come risulta dagli allegati prodotti:
 - Allegato A Norme Tecniche di Attuazione 2024;Elaborati grafici della variante:
 - Tav. 4b/quater 2024 Comparto est / UMI 4a e UMI 4b -Planimetria catastale scala 1: 2000
 - Tav. 5 quinquies 2024 Comparto est / UMI 4a e UMI 4b -Planimetria generale scala 1: 2000
 - Tav. 6 quinquies 2024 Comparto est / UMI 4a e UMI 4b -Planimetria generale e suddivisione in UMI scala 1: 2000
 - Tav. 7 quinquies 2024 Comparto est / UMI 4a e UMI 4b -Infrastrutture a rete: distribuzione acqua e metano scala 1: 2000

- Tav. 8 quinquies 2024 Comparto est / UMI 4a e UMI 4b -Infrastrutture a rete: illuminazione pubblica scala 1: 2000
- Tav. 9 quinquies 2024 Comparto est / UMI 4a e UMI 4b -Infrastrutture a rete: distribuzione energia elettrica scala 1: 2000
- Tav.10 quinquies 2024 Comparto est / UMI 4a e UMI 4b -Infrastrutture a rete: fognatura nera e bianca scala 1: 2000
- Tav. 12 2024 UMI 4a e UMI 4b - Aree ad uso pubblico / Dati urbanistici - scala 1: 2000
- Tav. 13 2024 UMI 4a e UMI 4b - Aree ad uso pubblico / Verifica standard - scala 1: 2000
- Tav. 14 2024 Verifica aree permeabili - scala 1: 2000
- Tav. 15 2024 Profili scala 1: 2000
- Tav. 16 2024 Indicazione aree in cessione - scala 1: 2000
- Tav. 17 2024 Stato di Attuazione - scala 1: 2000
- Proposta di variante - Relazione illustrativa 2024;
- Allegato B Computo superfici a parcheggio e a standard 2024;
- Allegato C SUL Piano in Vigore – SUL Proposta di Variante 2024;
- Allegato D Aree a Standard Piano in Vigore – Aree a standard Proposta di Variante 2024;
- Allegato E Valutazione oneri di urbanizzazione.

- 4) **Di dare avviso** dell'avvenuta approvazione mediante pubblicazione sul BURT, così come prescritto dall'art. 111 e 112 della L.R. n. 65/2014.
- 5) **Di dare atto** che resta ferma la validità degli elaborati allegati del Piano attuativo di cui alla deliberazione del C.C. n. 20 del 24/05/2012, esecutiva, per quanto non modificato con la presente variante e resta ferma inoltre la validità del Piano originario di cui alla suddetta deliberazione C.C. n. 20 del 24/05/2012, pubblicata sul BURT n. 25 del 20/06/2012, fatte salvo le proroghe di legge.
- 6) **Di dare atto** che l'approvazione della presente variante non costituisce ulteriore proroga alla validità del Piano Attuativo approvato con Deliberazione CC n.10/2012.
- 7) **Di precisare** che l'avvenuto adeguamento degli elaborati alla prescrizione contenuta nella Relazione Tecnica è demandato a successiva specifica Determina del Dirigente competente.
- 8) **Di dare mandato** alla Direzione 09 di procedere alla pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano Attuativo in esame una volta adeguati gli elaborati alla prescrizione contenuta nella relazione tecnica allegata alla presente delibera.
- 9) **Di partecipare** la presente deliberazione alla Direzione 08 Ambiente-Demanio Marittimo-Golena Fluviale-Attività produttive-Servizi demografici-Partecipazione; Direzione 10 Attuazione e rendicontazione progetti PNRR-Programmazione lavori pubblici-Infrastrutture verdi; Ufficio SIT e all'ufficio Edilizia Produttiva.
- 10) **Di dare atto** che, ai sensi dell'art. 125 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Indi la GIUNTA COMUNALE

In ragione dell'urgenza di dare definitiva attuazione al comparto;

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale.

Il Presidente

Michele Conti

Il Segretario Generale

Mordacci Marco

Uffici Partecipati	
DD 03 Patrimonio – Servizi Finanziari	Dirigente Direzione 09
DD 08 Ambiente – Demanio Marittimo – Golena Fluviale – Attività produttive – Servizi demografici – Partecipazione	GRUPPO CONSILIARE MAGGIORANZA
DD 09 Urbanistica – Edilizia privata – Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica – Archivio di Deposito	GRUPPO CONSILIARE MINORANZA
DD 10 Attuazione e rendicontazione progetti PNRR – Programmazione lavori pubblici – Infrastrutture verdi	SUAP-EDILIZIA-PROD
GRUPPI CONSILIARI	SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE