



COMUNE DI PISA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 28 del 24/02/2026

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO PER INSEDIAMENTO RESIDENZIALE, VERDE, PARCHEGGI PUBBLICI – VIA VIACCIA, PISA (SCHEDA NORMA 23.1 REGOLAMENTO URBANISTICO) – APPROVAZIONE VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA L.R. 65/2014

L'anno 2026 il giorno ventiquattro 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	
BEDINI FILIPPO	VICE SINDACO	X	
BONANNO GIOVANNA	ASSESSORE	X	
BUSCEMI RICCARDO	ASSESSORE	X	
DEL ROSSO ELENA	ASSESSORE	X	
DRINGOLI MASSIMO	ASSESSORE	X	
MANCINI VIRGINIA	ASSESSORE	X	
PESCIATINI PAOLO	ASSESSORE	X	
SCARPA FRIDA	ASSESSORE	X	
SIKERA AMANUEL	ASSESSORE	X	

Partecipa alla riunione Il Segretario Generale: Orlando Concetta

Presiede Il Sindaco: Michele Conti.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- Il Comune di Pisa è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 28/07/2001 e successive modifiche e varianti come da Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 04/05/2017;
- Con Delibera della Giunta Comunale n. 291 del 05/12/2005 è stato approvato il Piano Attuativo in oggetto che prevede la realizzazione di insediamenti residenziali, verde, parcheggi pubblici in Pisa -Via di Viaccia in attuazione della Scheda – Norma 23.1 introdotta con la Variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 28/07/2001;
- La Convenzione di disciplina dei rapporti fra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale è stata sottoscritta in data 20/02/2008;
- In data 30/06/2011 è stato presentato il progetto delle opere di urbanizzazione (Istanza di Permesso a Costruire);
- Con Delibera della Giunta Comunale n. 78 del 10/05/2016 è stata approvata con le procedure dell'art. 112 della L.R. n. 65/2014 Variante al Piano attuativo in esame;
- Con Delibera della Giunta Comunale n. 129 del 07/06/2018 è stato prorogato il termine di ultimazione lavori "relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione" al 20/02/2021;

RICORDATO che con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 16/02/2021 è stata riconosciuta la possibilità entro i successivi 5 anni di completare la realizzazione degli interventi in esame ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 17 comma 3 della Legge n. 1150/1942, in considerazione anche "dell'opportunità di procedere quanto prima al risanamento urbanistico e ambientale di un'area ubicata in posizione strategica nel contesto insediativo e in prossimità del Canale dei Navicelli che l'Amministrazione intende salvaguardare e valorizzare anche quale infrastruttura di accesso alla città e opportunità di sviluppo turistico";

VISTI:

- Il Piano Strutturale Intercomunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 28/03/2023 ed efficace dal 21/06/2023;
- Il Regolamento Urbanistico vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 28/07/2001 con successive modifiche ultima delle quali Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 04/05/2017 ed ha avviato con Delibera di Consiglio n. 59 del 13/11/2023;
- L'atto integrativo della Convenzione sottoscritta in data 20/02/2008 sottoscritto dai soggetti attuatori e proprietari delle aree distinte al Foglio di mappa 43 particelle 701, 662, 699, 704, 706, 708, 709, 626, 628 e 85;

TENUTO CONTO dello stato di attuazione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione oggetto del Permesso a Costruire n. 40 del 07/06/2023;

CONSIDERATO che con D.L. n. 202 del 27/12/2024 (convertito con L. n. 15/2025) sono stati ulteriormente prorogati per un periodo di 6 mesi i termini di validità dei permessi a costruire e delle convenzioni di lottizzazione e accordi similari già prorogati di 30 mesi in virtù delle disposizioni del D.L. 21/2022;

ACCERTATA pertanto la possibilità per i proponenti di procedere al completamento delle opere previste fino al 16/02/2029 (salvo ulteriori proroghe);

VISTA l'istanza di Variante ai sensi dell'art. 112 della L.R. n. 65/2014 e s. m. e i., presentata con prot. n. 123877 del 21/10/2025 dalla Società Porta a Mare attraverso il tecnico incaricato Ing. Fantappiè e le successive integrazioni pervenute con prot. n. 2544 del 09/01/2026 e prot. n. 8203 del 22/01/2026;

VISTO l'art. 04.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente secondo cui in fase di progettazione degli strumenti urbanistici attuativi possono essere introdotte variazioni di modesta entità alla perimetrazione indicata nella Scheda Norma;

ACCERTATO alla luce della suddetta documentazione che:

- la proposta di Variante è finalizzata alla rettifica della perimetrazione del comparto per mero errore materiale e alla diversa distribuzione della Superficie Utile Lorda fra le Unità Minime di Intervento senza variazione della Superficie complessivamente prevista e senza modifica dell'assetto delle opere di urbanizzazione;
- i contenuti della proposta risultano conformi alle disposizioni dell'art. 112 della L.R. n. 65/2014 secondo cui *“Il comune procede con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie edificabile né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante. Le altezze possono essere modificate laddove non superino quelle previste dal piano operativo. La disposizione di cui al presente comma non si applica alle varianti che comportano superamento delle altezze massime previste dal piano attuativo.”*;
- gli interventi previsti sono coerenti con i contenuti degli strumenti urbanistici vigenti e con la Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 16/02/2021 salvo precisare che non risulta interessata dalla proposta l'area distinta al Foglio di mappa 43 particella 567;

VISTI gli elaborati tecnici della proposta di Variante al Piano attuativo della Scheda norma 23.1 del Regolamento Urbanistico vigente:

- Tav. 1 – Piano particolare
- Tav. 2 – Planimetria generale S.u.I. UMI
- Tav. 3 – Planimetria generale UMI
- Relazione Tecnica;

VISTO il D.Lgs. n. 267/00 e s. m. e i.;

RITENUTO OPPORTUNO riconoscere l'immediata esecutività al presente provvedimento onde consentire il completamento dell'intervento nei termini stabiliti dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 16/02/2021;

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;

DELIBERA

1. **Di dare atto** della coerenza dell'istanza di Variante al piano attuativo in oggetto pervenuta con prot. n. 123877/2025 e successive integrazioni, con i contenuti del Piano Strutturale Intercomunale e del Regolamento Urbanistico vigenti e della rispondenza alle disposizioni dell'art. 112 della L.R. n. 65/2014 e s. m. e i.
2. **Di approvare** pertanto la proposta di Variante ex art. 112 della L.R. n. 65/2014 ed in particolare l'elaborato Tavola n. 3 (**All. 1**) e la Relazione Tecnica (**All. 2**) che riportano le modifiche descritte in premessa.
3. **Di dare** mandato alla competente Direzione 09 del Comune di Pisa di provvedere ai successivi adempimenti di competenza ai sensi della L.R. n. 65/2014.
4. **Di dare** comunicazione del presente provvedimento ai soggetti interessati.
5. **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

Per consentire il completamento dell'intervento nei termini stabiliti dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 16/02/2021;

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

Il Segretario Generale

Michele Conti

Orlando Concetta

Uffici Partecipati	
DD 03 Servizi Finanziari - Ambiente	Dirigente Direzione 09
DD 09 Urbanistica - Edilizia privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica - Archivio di Deposito	GRUPPO CONSILIARE MAGGIORANZA
GRUPPI CONSILIARI	GRUPPO CONSILIARE MINORANZA