



COMUNE DI PISA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 65 del 24/03/2026

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO PER INSEDIAMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE “LA PORTA NUOVA” – VIA PIETRASANTINA, CAMPALDO - PISA (SCHEDA NORMA 13.2 – 13.3 REGOLAMENTO URBANISTICO) – APPROVAZIONE VARIANTE AI SENSI ART. 112 LR N. 65/2014

L'anno 2026 il giorno ventiquattro del mese di Marzo 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:

- Con Delibera della Giunta Comunale n. 211/2010 è stato approvato il Piano Attuativo in oggetto che prevede la realizzazione di carattere prevalentemente residenziale (e relative opere di urbanizzazione) in parte destinati a edilizia Residenziale Pubblica (“Piano nazionale edilizia abitativa” – Delibera Giunta Regionale Toscana n. 856 del 04/10/2010);
- Il suddetto Piano Attuativo prevedeva la realizzazione di un complesso insediativo articolato in 5 Unità Minime di Intervento, di cui la UMI 3 in aree di proprietà comunale;
- In data 25/09/2013 sono state sottoscritte le Convenzioni di disciplina dei rapporti fra il soggetto attuatore e l’Amministrazione Comunale per i comparti 1 e 2 e risultano in corso di completamento le opere di urbanizzazione previste con particolare riferimento a Verde pubblico, cassa di laminazione, viabilità e relative reti infrastrutturali;
- Acque spa a seguito di specifica procedura e approvazione del progetto a mezzo di Conferenza Servizi ha provveduto alla realizzazione della centrale di spinta per il collettamento dei reflui;
- Alla data odierna risulta non sottoscritta la necessaria Convenzione per la realizzazione degli interventi previsti nelle Umi 4 e 5;

VISTI:

- Il Piano Strutturale Intercomunale efficace dal 21/06/2023;
- Il Regolamento Urbanistico vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 04/05/2017 e successive Varianti;

VALUTATO lo stato di attuazione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione come da Permessi di Costruire n. 30 del 09/12/2013, n. 7 del 23/04/2014, n. 26 del 16/10/2018, n. 55 del 24/10/2023 e relative fine lavori e collaudi (Fine Lavori Parziale del 20/12/2018, Verbale di sopralluogo ai fini del collaudo prot. 51535 del 15/05/2019, Verbale di sopralluogo ai fini del collaudo n. 2, prot. n. 0135316 del 30/12/2021, Collaudo del 22/01/2024);

VISTA l’istanza di Variante ai sensi dell’art. 112 della L.R. n. 65/2014 e s. m. e i., presentata con prot. 22202 del 24/02/2026 e successiva integrazione dai proprietari (e soggetti attuatori) delle aree indicate in cartografia con le sigle 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.122.1,2.3, 2.4;

RITENUTO inoltre dover precisare che gli interventi previsti dal Piano Attuativo in esame sono tuttora realizzabili e completabili in virtù delle proroghe ex lege dei Piani attuativi approvati e vigenti di cui al Decreto Legge 31 dicembre 2025 n. 200, convertito con modifiche con la L. 27 febbraio 2026 n. 26;

CONSIDERATO che la competente Direzione del Comune di Pisa ha inviato agli ulteriori soggetti proprietari delle aree interessate (UMI 2.2 e 1.7) specifica nota del 27/02/2026 dando comunicazione dell’avvenuta presentazione dell’istanza di variante in esame e dei contenuti principali della stessa;

RITENUTO dover sottolineare che la UMI 1.7 risulta già edificata in virtù di specifico titolo abilitativo mentre la UMI 2.2 è oggetto di istanza di Permesso a Costruire tuttora in corso di istruttoria e che i contenuti della Variante proposta non riguardano i lotti in esame come già indicato nella nota sopraindicata (“Le Umi 1.7 e 2.2 non sono direttamente interessate dalle variazioni”);

RILEVATO che non sono pervenute comunicazioni “di eventuali condizioni ostative” entro i termini stabiliti;

ACCERTATO alla luce della documentazione trasmessa e dell’attività istruttoria del competente ufficio che:

- il dimensionamento complessivo del Piano Attuativo approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 211/2010 risulta ridotto in termini di abitanti insediabili e di dotazioni di standard in virtù della mancata sottoscrizione della convenzione relativa alle UMI 4 e 5;
- la proposta di Variante è finalizzata alla riduzione delle aree a parcheggio con contestuale ampliamento delle aree a verde e alla diversa distribuzione degli spazi di sosta a raso lungo la viabilità e delle UMI 2.3 e 2.4 pubblico (fermo restando il rispetto delle dotazioni stabilite dalle disposizioni vigenti);
- per le UMI 2.3 e 2.4 viene proposta la destinazione a “residenza ordinaria” anziché “collettiva”;
- è stata proposta l’integrazione delle Norme di Attuazione del Piano Attuativo con la precisazione della possibilità di spostare la potenzialità edificatoria da una UMI all’altra anche non contigue a condizione che siano afferenti il medesimo comparto, abbiano la stessa destinazione e che siano comunque rispettati gli indici della UMI e non ci sia aumento della potenzialità edificatoria complessiva del comparto;
- 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. Qualora la variante abbia ad oggetto beni soggetti alla tutela paesaggistica ai sensi del Codice, l’atto di approvazione è corredato da idonea documentazione attestante il rispetto della disciplina del piano paesaggistico”*;
- gli interventi previsti sono coerenti con i contenuti degli strumenti urbanistici vigenti;

VISTE le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente con particolare riferimento all’art. 04.13 che individua la tipologia di attività riconducibili alla Funzione Residenziale ai sensi e per gli effetti dell’art. 99 della L.R. n. 65/2014;

RITENUTO dover sottolineare che la mancata sottoscrizione della convenzione relativa alle UMI 4 e 5 determina la necessità di ripianificare le aree interessate con la redazione del Piano Operativo Comunale;

VISTI gli elaborati tecnici della proposta di Variante al Piano attuativo allegati al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale:

- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche di attuazione;
- Elaborato Grafico;

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

RICONOSCIUTA l’opportunità di riconoscere immediata esecutività al presente provvedimento onde consentire il completamento dell’intervento previsto dal “Piano nazionale edilizia abitativa” di cui alla Delibera Giunta Regionale Toscana n. 856 del 04/10/2010;

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. 22202/2024 e successiva integrazione, 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 costituita dagli elaborati indicati 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

Onde consentire il completamento dell'intervento previsto dal *“Piano nazionale edilizia abitativa”* di cui alla Delibera Giunta Regionale Toscana n. 856 del 04/10/2010;

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	
GRUPPI CONSILIARI	DD 09 Urbanistica - Edilizia privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica - Archivio di Deposito
GRUPPO CONSILIARE MAGGIORANZA	GRUPPO CONSILIARE MINORANZA
Dirigente Direzione 09	