



## COMUNE DI PISA

Direzione - DN18

URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – SUAP –  
ATTIVITA' PRODUTTIVE – MOBILITA'

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2  
56125 Pisa

Tel: 050 910430  
Fax: 050 910426  
e-mail: edilizia.privata@comune.pisa.it

Prot. Gen. 1030/2013

Pisa, 02/5/2013

Oggetto: Piano di recupero "Area ex Motofides" in località Marina di Pisa, alla foce del fiume Arno.  
Preso d'atto dei dettagli progettuali approvati con Conferenza dei Servizi del 22/7/2011,  
approvazione modifica della convenzione e approvazione opere temporanee.

### RELAZIONE TECNICA

Con le delibere di Consiglio Comunale n. 22/2006 e n. 89/2006 è stato, rispettivamente, adottato e definitivamente approvato il piano di recupero dell'Area ex Motofides, posta in Località Marina di Pisa, alla foce del Fiume Arno, con il quale si prevede, tra le altre, la realizzazione del porto turistico della città di Pisa.

La convenzione per l'attuazione dello strumento urbanistico di cui sopra è stata rogata dalla Dott.ssa Angela Nobile, in qualità di Segretario Generale del Comune di Pisa, in data 28/9/2007, Rep. n. 54969, Fasc. n. 109, tra questa amministrazione e la società Borello S.p.a., con sede in Pisa, piazza Carrara n. 10, promotrice dello strumento urbanistico di cui sopra.

Con atto di fusione e incorporazione ai rogiti notaio Dr. Roberto Romoli di Pisa, Rep. n. 31372/5162 del 17/12/2008 la società Borello S.p.A. è stata fusa nella società Marano S.r.l. con la denominazione di Boccadarno Porto di Pisa S.p.a. e, a seguito di ulteriore atto rogato dallo stesso notaio, Rep. n. 31799/5425 del 26/3/2009, quest'ultima si è trasformata in società Boccadarno Porto di Pisa S.p.a., subentrando a tutti gli effetti nella posizione giuridica del soggetto attuatore relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla convenzione medesima.

Con atto stipulato dalla D.ssa Angela Nobile, Segretario Generale del Comune di Pisa, in data 17/05/2010, Rep. n. 55362, Fasc. n. 252, è stata rilasciata alla società Boccadarno Porto di Pisa S.p.a. la concessione demaniale marittima, per la realizzazione del porto turistico di Marina di Pisa, in attuazione del piano di recupero di cui sopra.

Il bacino portuale è in corso di realizzazione, in virtù del rilascio del permesso di costruire n. 14/2010 e della relativa 1ª variante di cui alla determina DN-17/774 del 01/8/2012, codice identificativo 826217, e attualmente la fase esecutiva è in corso di ultimazione.

In data 22/7/2011 si è tenuta la conferenza dei Servizi, organizzata ai sensi della Legge n. 241/1990 dall'allora dirigente Direzione Urbanistica di questa amministrazione, con la quale si approvavano le modifiche al piano di recupero approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 89/2006, dando atto che queste ultime altro non erano che elementi di dettaglio conseguenti al passaggio dal progetto definitivo al progetto esecutivo, tali da non rimettere in discussione gli atti amministrativi sino ad allora approvati, vedasi relativo verbale (All. R 1); la documentazione progettuale valutata dalla suddetta conferenza era costituita dalla seguente documentazione, che fa parte integrante della presente relazione:

- relazione descrittiva R.1 (All. R 2);
- confronto tra piano di recupero approvato, progetto definitivo del porto, permesso di costruire del porto e planivolumetrico 2011 – tav. T.01 (All. R 3);
- confronto tra la zonizzazione del piano di recupero approvato e l'aggiornamento 2011 – tav. T.02 (All. R 4);
- aggiornamento planimetria catastale – T.03 (All. R 5);
- aggiornamento zonizzazione generale – tav. T.04 (All. R 6);
- aggiornamento del planivolumetrico generale – tav. T.05 (All. R 7).

Il sottoscritto ritiene opportuno che codesta spett.le Giunta prenda atto di tale verbale e della suddetta documentazione, approvandola con specifica delibera, poiché, come asserito nel verbale stesso, la documentazione valutata dalla conferenza “costituisce il riferimento planimetrico per la prosecuzione dell'intervento.”

In data 12/2/2013 la società Boccadarno Porto di Pisa S.p.a. rivolge istanza (All. R 8) con cui si chiede la modifica del comma 3 dell'art. 2 della convenzione per l'attuazione del piano di recupero di cui in oggetto, da *“Il progetto definitivo riferito alle opere di urbanizzazione primaria relative al primo stralcio della nuova viabilità perimetrale (fino alla rotonda di via Barbolani) e alle relative reti di servizi, deve essere presentato almeno 45 giorni prima dell'inizio della realizzazione delle opere portuali e della darsena e realizzato e collaudato prima della presentazione del certificato di agibilità della prima u.m.i. privata. L'ultimo tratto della viabilità perimetrale dovrà essere realizzato e collaudato prima del rilascio del collaudo-agibilità delle opere portuali e della darsena.”* a *“Il progetto definitivo riferito alle opere di urbanizzazione primaria relative al primo stralcio della nuova viabilità perimetrale (fino alla rotonda di via Barbolani) e alle relative reti di servizi, deve essere presentato almeno 45 giorni prima dell'inizio della realizzazione delle opere portuali e della darsena e realizzato e collaudato prima del rilascio del collaudo-agibilità delle opere portuali e della darsena. L'ultimo tratto della viabilità perimetrale dovrà essere realizzato e collaudato prima della presentazione del certificato di agibilità delle u.m.i. private retro porto ed in particolare della u.m.i. 12”*

L'accoglimento di tale richiesta permetterebbe di non subordinare l'agibilità del porto e conseguentemente il suo effettivo utilizzo alla realizzazione dell'ultimo tratto di viabilità perimetrale che, prevalentemente, dà accesso ai parcheggi di uso pubblico previsti dal piano di recupero, i quali sono necessari non in virtù della realizzazione del porto bensì in considerazione della realizzazione degli edifici previsti dal piano stesso; edifici la cui realizzazione non è ancora stata avviata a causa delle conseguenze della crisi economica globale in atto ormai da diversi anni.

Questa direzione, visto quanto sopra esposto, considerato che il I° lotto della viabilità primaria, che collega il viale D'Annunzio con la via Barbolani, percorrendo il perimetro esterno del piano di recupero, è stato realizzato con permesso di costruire n. 5/2009, e collaudato con specifico verbale del 25/01/2011; considerato che il bacino portuale è in corso di realizzazione, in virtù del rilascio del permesso di costruire n. 14/2010 e della relativa 1ª variante di cui alla determina DN-17/774 del 01/8/2012, codice identificativo 826217, e che attualmente la fase esecutiva è in corso di ultimazione; ritenute le motivazioni contenute nell'istanza di cui sopra meritevoli di accoglimento e considerato altresì che l'opera pubblica prevalente del piano di recupero approvato era, come è tutt'ora, il bacino portuale, in parte ricadente in area demaniale, e che tutte le condizioni previste negli atti precedenti relativi all'intervento in oggetto sono state poste a garanzia che il piano particolareggiato non venisse attuato parzialmente con la realizzazione dei soli edifici da rimanere in proprietà privata, è favorevole all'accoglimento di quanto richiesto e pertanto propone a codesta spett.le Giunta di essere autorizzato alla modifica del comma 3 dell'art. 2 della convenzione per l'attuazione del piano di recupero di cui in oggetto, la cui bozza era stata approvata con delibera di C.C. n. 89/2006, per permettere quanto prima l'utilizzo dell'opera pubblica prevalente prevista dal piano di recupero approvato.

In data 8/4/2013, sempre al fine di avviare quanto prima l'attività del porto turistico, la società Boccardarno Porto di Pisa S.p.a. rivolge istanza prot. gen. 1030 del 8/4/2013 (All. R 9) con cui chiede di realizzare, provvisoriamente, la porzione di standard nautici, consistenti in servizi igienici e posti auto a servizio dei diportisti, che il permesso di costruire n. 14/2010, relativo alla realizzazione del bacino portuale, prevedeva nei piani interrati di parte degli edifici privati di nuova realizzazione previsti dal piano di recupero approvato, in altra posizione e cioè in area attualmente di cantiere già di proprietà dell'istante; ciò perché, come sopra già esposto, a causa dell'attuale crisi economica globale, che perdura ormai da diversi anni, i lavori per la realizzazione di tali edifici privati non sono ancora stati avviati.

Alla suddetta istanza viene allegata la seguente documentazione che forma parte integrante della presente relazione:

relazione generale R1 (All. R 10);

- planimetria di sovrapposizione aree di progetto e catastale T.00 (All. R 11);
- planimetria generale delle opere provvisorie T.01 (All. R 12)
- sistemazione area umi 9 T.02 (All. R 13);
- parcheggio area dogana T.03 (All. R 14);
- computo estimativo – opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi (All. R15)

Questa direzione, prendendo atto degli oggettivi effetti conseguenziali l'attuale e non recente crisi economica, considerando che tali servizi igienici e posti auto a servizio dei diportisti, costituenti i necessari standard nautici del bacino portuale, rientrano, ovviamente, tra le destinazioni ammesse dal piano di recupero già approvato e ricordato che l'interesse pubblico prevalente del piano urbanistico in oggetto è la realizzazione e l'avvio dell'attività del bacino portuale, ritiene accoglibile tale istanza, concedendo quindi la possibilità di realizzare le opere a carattere provvisorio, al fine di realizzare parte degli interventi necessari per l'avvio dell'attività del porto turistico, rilasciando un permesso di costruire a carattere temporaneo, sino alla validità del piano di recupero e cioè sino al 14/12/2016, dopo l'ottenimento dei pareri paesaggistici previsti dalle norme vigenti in materia.

Si ritiene pertanto opportuno procedere all'integrazione della convenzione per l'attuazione dello strumento urbanistico di cui in oggetto, prevedendo la possibilità di realizzare le opere temporanee, di cui alla richiesta della società Boccardarno Porto di Pisa S.p.a., prot. 1030 del 8/4/2013, specificando che le stesse dovranno essere rimosse, ripristinando lo stato precedente dei luoghi entro i termini di validità del piano stesso, cioè entro il 14/12/2016, previa presentazione, a garanzia dell'impegno assunto, di una polizza fideiussoria pari al costo stimato del ripristino dello stato dei luoghi, maggiorato di un 30% a garanzia dell'eventuale aumento dei prezzi e di eventuali imprevisti.

Si fa presente sin da ora che, qualora al 14/12/2006, non sarà stata realizzata una soluzione definitiva degli standard nautici attualmente previsti provvisori, in piena conformità con quanto previsto dal piano di recupero già approvato, oppure eventualmente variato, dovrà cessare l'attività del porto turistico, venendo a mancare la legittimità di parte dei necessari standard nautici, fatti salvi gli altri adempimenti previsti per legge.

Per tutto quanto sopra esposto questa direzione, propone l'adozione della delibera allegata alla presente, nonché l'approvazione della bozza di atto integrativo (All. R 16) alla convenzione urbanistica già stipulata.

Il Dirigente  
Dott. Arch. Dario Franchini