



**DELIBERAZIONE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE**

N. 20 del 24/05/2012

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal  
**30/05/2012**

Presiede la Presidente Del Consiglio MACCIONI TITINA

E' PRESENTE IL SINDACO FILIPPESCHI MARCO

Sono inoltre presenti gli Assessori GHEZZI PAOLO CERRI FABRIZIO ELIGI FEDERICO FORTE GIUSEPPE GAY DAVID MARRONI SILVIA VIALE GIOVANNI

Assiste il Segretario Generale NOBILE ANGELA

Scrutatori: Consiglieri BUSCEMI RICCARDO BRANCHITTA LUIGI SCARAMUZZINO CARMELO

**OGGETTO: L.R. N. 1 DEL 03.01.2005 ART. 15 E SUCC.-PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO URBANO DI PORTA A MARE E DELLA SCHEDA NORMA 26.1-VARIANTE PARZIALE DI DISTRIBUZIONE E DESTINAZIONE E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO-APPROVAZIONE DEFINITIVA-**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **24/05/2012**

**Comunicata a:**  
BERTI GABRIELE  
ASS. CERRI FABRIZIO  
Finanze - Provveditorato - Aziende  
Patrimonio - Contratti  
Coordinatore lavori pubblici - Edilizia pubblica  
Attuazione piani e programmi urbanistici  
Urbanistica e mobilità  
GRUPPI CONSILIARI  
NOBILE ANGELA  
ORGANO DI REVISIONE  
SASSETTI CLAUDIO  
URBANIZZAZIONE  
UFFICIO RELAZIONI COL PUBBLICO

Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
BALZI MASSIMO	P	GARZELLA GIOVANNI	A
BANI GIULIANO	P	GORRERI ALESSANDRO	P
BANI MARCO	P	LANDUCCI STEFANO	P
BEDINI FILIPPO	A	LUPERINI ROBERTA	P
BINI MAURIZIO	P	MACCIONI TITINA	P
BONGIOVANNI PATRIZIA	A	MAFFI ANTONIO	A
BRANCHITTA LUIGI	P	MANCINI PAOLO	A
BRONZINI MIRELLA	A	MAZZEO ANTONIO	P
BUSCEMI RICCARDO	P	MODAFFERI SANDRO	P
CAMMILLI ANDREA	P	MONACO MARCO	P
CAPECCHI FRANCESCO	A	MONCERI FRANCESCO	P
CECCARELLI VALTER	P	PASSARELLI LIO MICHELE	P
CHIARUGI MASSIMO	P	PETRUCCI DIEGO	A
CHINCARINI MARIA LUISA	P	PISANI NICOLA	P
COGNETTI PAOLO	A	SBRANA VERONICA	P
DE NERI MARIACHIARA	P	SCARAMUZZINO CARMELO	P
DEL TORTO RANIERI	P	SILVESTRI SILVIA	A
DI LUPO MICHELE	P	TITONI LUCA PAOLO	P
FILIPPESCHI MARCO	P	VENTURA GIUSEPPE	P
GALLO SANDRO	P	ZAPPACOSTA CARMINE	P
GANGEMI CAYETANO ROQUE	P		

La Presidente Del Consiglio  
MACCIONI TITINA

Il Segretario Generale  
NOBILE ANGELA

Oggetto: L.R. n. 1 del 03.01.2005 art. 15 e successivi – Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e della Scheda-Norma 26.1 - Variante parziale di distribuzione e destinazione e contestuale variante al Regolamento Urbanistico – **approvazione definitiva**.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la propria delibera n. 4 del 16.02.2012, relativa all'adozione di variante al Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e della Scheda-Norma 26.1 - Variante parziale di distribuzione e destinazione e contestuale variante al Regolamento Urbanistico;

PRESO ATTO che la suddetta delibera ed i relativi allegati sono stati depositati a decorrere dal 14.03.2012, dandone notizia al pubblico sul BURT n. 11 del 14.03.2012, secondo le modalità di cui all'art. 17 della L.R. 1/05;

PRESO ATTO che sono state presentate n. 9 osservazioni entro il termine del 30 aprile 2012 (primo giorno lavorativo dopo la scadenza dei quarantacinque giorni, in data del sabato 28/04/2012), così come risulta dalla certificazione del Direttore della Direzione Urbanistica (allegato 1);

ACCERTATA, quindi, la regolarità delle procedure di legge, così come previste;

ESAMINATO il fascicolo delle osservazioni e delle controdeduzioni (allegato 2);

VISTO il parere espresso sulle osservazioni e sulle proposte di controdeduzione dalla Prima Commissione Consiliare nella seduta del 22 maggio 2012 così descritto in sintesi e le cui motivazioni sono più dettagliatamente espresse nel fascicolo (allegato 2):

OSSERVAZIONE N° 01 – Luciano Coli - Amministratore Unico della Soc. La Pila srl

Si richiede:

- che la superficie utile lorda dei singoli edifici contrassegnati con la sigla C6 passi da mq. 2.625 a mq. 3.000, mantenendo inalterata quella complessiva di mq. 21.000;
- di consentire ai singoli lotti di proprietà le destinazioni d'uso commerciale e direzionale in aggiunta alle destinazioni d'uso previste per i fabbricati contraddistinti con la sigla C6 (art. 5 bis e 6 bis della variante)

Proposta di controdeduzione:

- accoglimento per quanto riguarda il primo punto dell'osservazione, in quanto potenzialmente già previsto dalle vigenti norme, nel rispetto della SUL complessiva ammissibile e dell'impronta a terra e della sagoma dell'edificio., con eventuale ulteriore chiarimento all'interno delle NTA.
- non accoglimento per il secondo punto dell'osservazione
- una migliore specificazione di quanto indicato nell'art. 6bis delle NTA del Piano Particolareggiato, nel senso di consentire il trasferimento tra edifici a destinazione omogenea della superficie utile lorda relativa alla destinazione ammessa per la tipologia di edificio e mai con il trasferimento di destinazioni non ammesse dallo stesso articolo per quella tipologia di edificio.

Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione: favorevole;

OSSERVAZIONE N° 02 – Provincia di Pisa

L'osservazione è un contributo ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/2005

- in merito agli aspetti urbanistici e della viabilità non vi sono elementi da osservare, così come non emergono elementi ostativi per quanto attiene la sicurezza idraulica, anche se sarà comunque necessario esaminare i dettagli per la realizzazione delle opere con il Consorzio Fiume e Fossi cui spetta la gestione della rete idraulica.
- per quanto attiene il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS l'apporto della variante, dovuto all'incremento degli scarichi civili nella fognatura nera collegata al depuratore di Pisa sud, contribuirà a migliorare l'efficienza dell'impianto stesso.

Proposta di controdeduzione:

- non essendo evidenziati elementi di non condivisione o necessità di approfondimento degli atti già predisposti ed adottati, si propone di prendere atto dell'osservazione pervenuta.

Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione: favorevole;

#### OSSERVAZIONE N° 03 – Direzione Urbanistica e Mobilità

- Si evidenzia la necessità di apportare rettifiche per mero errore materiale delle stampe delle cartografie del regolamento urbanistico allegate alla delibera.
- La via del Nugolaio non è di proprietà comunale e per raggiungere gli obiettivi sulla circolazione indicati negli interventi ex Sanac – ex Piaggio – ex St Gobain occorre un intervento di riassetto della suddetta via.

Proposta di controdeduzione:

- necessità di approvare la correzione degli errori riscontrati, poiché la diversa loro valutazione comporterebbe ulteriori varianti non oggetto di quella presente.
- estensione delle previsioni alla via del Nugolaio per il raggiungimento delle finalità di razionalizzazione della viabilità e necessità di imposizione del vincolo preordinato all'esproprio trattandosi di viabilità non di proprietà comunale.

Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione: favorevole

#### OSSERVAZIONE N° 04 – Ufficio Ambiente (Dr. Marco Redini)

- L'osservazione riguarda il Centro Raccolta Rifiuti (CDR), cofinanziato dalla Regione Toscana, posto in via Gargalone che è completato, è in fase di collaudo e sarà operativo dal mese di maggio 2012: il centro si pone l'obiettivo di incrementare la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti.
- L'insediamento dell'Ikea, previsto dalla variante, comporterà un aumento dei flussi di cittadini che hanno necessità di utilizzare questa nuova struttura di raccolta.
- Si ritiene inopportuno trasferire l'impianto e in ogni caso tale trasferimento sarebbe un ulteriore costo per l'Amministrazione oltre a provocare un probabile non raggiungimento degli obiettivi di raccolta differenziata.

Proposta di controdeduzione:

accoglimento dell'osservazione, con modifica dello schema di convenzione allegato alla delibera di adozione e l'inserimento nelle NTA della previsione di mantenimento del Centro Raccolta Rifiuti in area funzionalmente idonea.

Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione: favorevole

#### OSSERVAZIONE N° 05 – Andrea Romanini Legale Rappresentante della Soc. CLD

- la società è proprietaria di un'area che il piano attuativo vigente ha destinato a verde pubblico;
- la società in merito aveva presentato una osservazione al piano particolareggiato che il Comune di Pisa respinse confermando per l'area la destinazione indicata;
- la società rinnova la richiesta di destinare la propria area ad un insediamento industriale e commerciale.

Proposta di controdeduzione:

non accoglimento dell'osservazione, per non decurtare le superfici a verde previste dal piano particolareggiato e mantenere un'attività incompatibile con le caratteristiche e le finalità dell'area.

Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione: favorevole

OSSERVAZIONE N° 06 – Giovanni Ferretti Amministratore Unico della Soc. Garden Yacht srl e altri

Si chiede:

- l'introduzione di una normativa che confermi la destinazione d'uso artigianale "libera" dei fabbricati con la sigla C6 senza l'obbligo che sia correlata all'attività nautica e che sia consentita la destinazione d'uso degli stessi "commerciale-direzionale";
- il 15% della superficie utile lorda di ogni edificio C6 possa essere destinata a "bar, ristoranti, esercizi commerciali di vicinato o uffici" previa verifica dei parcheggi pertinenziali e di relazione;

Proposta di controdeduzione:

- non accoglimento dell'osservazione perché i fabbricati denominati C6 già consentono l'insediamento di attività produttive non vincolate alla nautica; l'estensione dalla destinazione produttiva ammessa ad altre destinazioni produrrebbe un generale stravolgimento della vocazione dell'area; per lo sviluppo di altre tipologie di attività o destinazioni, lo strumento urbanistico dispone già di adeguate previsioni di localizzazione.
- si richiama infine la necessità di chiarimento dell'art. 6bis delle NTA del Piano Particolareggiato descritta nella proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1.

Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione: favorevole

OSSERVAZIONE N° 07 – Ing. Matteo Caroti per conto della CNA

Si richiede

- che siano consentite le attività artigianali/industriali a prescindere dalla loro compatibilità con la cantieristica/nautica;
- che siano consentite le attività commerciali autonome di vicinato, di media struttura di vendita e all'ingrosso e disgiunte dalla produzione;
- che sia ammessa la logistica.

Proposta di controdeduzione:

- non accoglimento per quanto riguarda la logistica, già ammessa nel limite del 25% della SUL;
- accoglimento per quanto riguarda l'eliminazione del limite di destinazione legato alla cantieristica per i fabbricati contrassegnati dalla sigla C7, in analogia con quanto già previsto per i fabbricati C6 della UMI 4;
- non accoglimento per l'estensione delle destinazioni commerciali.

Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione: favorevole.

OSSERVAZIONE N° 08 – Donato Masciandaro Amministratore Unico Soc. Sviluppo Navicelli S.p.A.

Si chiedono le seguenti modifiche alle norme:

1. la possibilità di reperire le aree a parcheggio pertinenziali e di relazione nelle aree esterne adiacenti al lotto ed anche mediante la loro monetizzazione;
2. assumere come vincolanti: la perimetrazione delle UMI 4a, 4a/bis e 4b; le destinazioni d'uso; la quantificazione complessiva per ciascuna UMI; la quantificazione delle aree a standard ad uso pubblico come minime necessarie per le funzioni previste;
3. che le modifiche progettuali delle UMI, ove non modificano le indicazioni vincolanti, non costituiscano variante al piano attuativo;

4. la modifica delle destinazioni d'uso nei fabbricati S1 – S2 – S3 – S4, sostituendo al posto della voce “Servizi complementari alle attività produttive e commerciali” le voci distinte “Servizi complementari alle attività produttive” e “Attività commerciali e direzionali”.
5. consentire per le sigle S1, S2, S3 e S4, una diversa ripartizione della superficie utile lorda previa verifica dei parcheggi pertinenziali e di relazione;
6. per gli edifici nelle UMI 4a e 4b la realizzazione di piani interrati da adibire a parcheggi, vani tecnici e locali accessori;
7. la sostituzione della destinazione specifica “bar, ristoranti, spazi espositivi, esercizi commerciali di vicinato, attività ricettive” con “attività commerciali, attività ricettive”;
8. la sostituzione della destinazione specifica “mensa, infermeria, uffici, sale convegni, centri direzionali, attività ricreative” con “attività di servizio innovative (new economy) e ricreative, servizi complementari alle attività produttive, attività direzionali”.

Proposta di controdeduzione:

- Punto 1: non accoglimento;
- Punto 2: accoglimento, fermo restando che la distribuzione delle destinazioni d'uso, oltre alla quantità prevista per ciascuna di esse, deve essere conforme al planivolumetrico di progetto adottato;
- Punto 3: tra le indicazioni vincolanti del piano, oltre a quanto già indicato per le destinazioni, debbono essere comprese anche superficie coperta, sagoma ed altezze indicate per ciascuna tipologia, si propone che ogni altra variazione non debba costituire variante al Piano Particolareggiato;
- Punto 4: non accoglimento;
- Punto 5: non accoglimento;
- Punto 6: l'accoglimento con esclusione dei “vani accessori”;
- Punto 7: non accoglimento dell'osservazione poiché la norma è già chiara;
- Punto 8: non accoglimento per le motivazioni già descritte in riferimento a punti precedenti.

Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione: favorevole.

#### OSSERVAZIONE N° 09 – Regione Toscana

Nell'osservazione si evidenzia:

1. le modifiche della variante all'art. 04.9 delle norme del regolamento urbanistico comportano una applicazione generalizzata; si chiede che l'Amministrazione Comunale valuti l'opportunità di limitare tale norma al caso specifico;
2. la superstrada FI-PI-LI è seguita e gestita dalla Provincia di Firenze, è quindi necessario acquisire anche il parere dell'Ente gestore.
3. per la superstrada FIPILI è previsto un possibile adeguamento a sezione la Regione ha espresso la necessità di salvaguardare la funzionalità dello svincolo per l'aeroporto.
4. risulta che lo svincolo sopra citato e quello successivo in direzione mare sono interessati alla variante, ma nelle analisi sui flussi di traffico non compare una specifica verifica che garantisca le rampe e la sede viaria da possibili rigurgiti di traffico;
5. si prevede anche l'adeguamento della corsia di accelerazione in uscita della superstrada per Livorno senza che siano evidenziati gli elementi necessari per la valutazione che comunque rimangono di competenza dell'Ente gestore.
6. deve essere minimizzato il contributo dello svincolo per l'aeroporto, che dovrà comunque essere verificato con i prevedibili incrementi di traffico.
7. sarà opportuno segnalare prima dello svincolo con la SS1 Aurelia, l'uscita privilegiata dalla superstrada, per evitare che la viabilità di adduzione all'Ikea interessi gli accessi all'area aeroportuale;
8. si ricorda che devono essere indicate le aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla quantità di rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti, che nei capitolati per gli appalti pubblici siano inserite specifiche condizioni per

- l'uso dei materiali recuperabili, che ai fini del rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita è richiesta la presentazione del bilancio dei rifiuti prodotti e autosmaltiti;
9. la valutazione di coerenza della variante deve essere estesa anche al regolamento regionale attuativo per il commercio DPGR 1.04.09 n. 15/R;
  10. nel documento di ipotesi di utilizzazione della sul risultano mq. 19.500 di commerciale e mq. 1.200 per attività connesse e nella stessa tavola le aree a parcheggio di relazione risultano dimensionate in mq. 40.800 (2 mq x sul commerciale + 1,5 mq x sul attività connesse).
  11. Occorre un approfondimento del dimensionamento degli spazi a parcheggio poiché se questi anziché essere riferiti alla sul sono misurati sulla superficie di vendita, non risulterebbe verificato il limite richiesto dal regolamento citato;
  12. Sembra anche necessario un approfondimento dei parcheggi di relazione per gli edifici indicati con le sigle S1, S2, S3, S4, calcolati per la parte commerciale come esercizi di vicinato, mentre la previsione della variante "edificio" fa più pensare ad un unico insediamento che a singole esercizi e per il quale sembra più configurarsi con la definizione di centro commerciale.

Proposta di controdeduzione

- Punto 1 – La norma è una estensione di quanto già previsto per gli ambiti PQ3 (aree produttive soggette a piano attuativo) alle aree di trasformazione disciplinate da scheda-norma. Non si ritiene di accogliere l'osservazione nel senso di porre una limitazione di applicazione della norma al solo caso specifico.
- Punti da 2 a 7 –Gli studi inerenti il sistema della mobilità evidenziano che, nelle fasce orarie di punta non si registrano, in corrispondenza delle diverse intersezioni, code particolarmente accentuate né si possono determinare allungamenti delle code tali da produrre qualsiasi altro effetto di penalizzazione del livello di servizio della S.G.C. FI-PI-LI. Si propone il recepimento dell'osservazione per quanto riguarda le raccomandazioni relative alla segnaletica ed alla necessità di concordare con l'ente gestore la modifica dell'uscita dalla SGC con provenienza da Firenze (corsia di accelerazione) in direzione sud.
- Punto 8 - Nell'area, oltre ad essere prevista la raccolta delle frazioni tradizionali (RSU, carta, multimateriale leggero, vetro, organico) è stato realizzato un centro di raccolta destinato alle utenze domestiche e per alcune frazioni anche alle utenze non domestiche. Si ritiene pertanto soddisfatto quanto evidenziato nell'osservazione;
- Punti da 9 a 11 –Allo stato attuale della legislazione toscana è in ogni caso necessaria, al di là della previsione urbanistica, l'autorizzazione regionale, indipendentemente dalla superficie di vendita. Da tener conto anche delle direttive europee su concorrenza e liberalizzazione e delle recenti norme nazionali sullo stesso argomento. La Regione stessa ha programmato una revisione della legislazione vigente per il suo allineamento con le norme sovraordinate;
- Punto 12 - Le superfici utili riportate nelle NTA per ciascuna struttura di servizio sommano varie destinazioni, da quella commerciale a quelle di somministrazione, fino a quella ricettiva ed agli spazi espositivi. Si propone, per maggiore chiarezza, l'introduzione nella norma di piano dell'obbligo di prevedere le dotazioni di parcheggi di relazione commisurate alla effettiva superficie di vendita complessiva che sarà prevista in sede di richiesta del permesso di costruire delle strutture ad esse dedicate.

Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di controdeduzione: favorevole

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, 1° comma del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs. 267 del 18.08.2000) che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale Allegato A);

a maggioranza dei presenti con voti resi nelle forme di legge debitamente controllati dagli scrutatori essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti: 31  
Favorevoli: 30  
Contrari: 01 (Bini)

#### DELIBERA

- di approvare le controdeduzioni alle osservazioni specificate nella premessa (allegato 2);
- di approvare la variante al Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e della Scheda-Norma 26.1 - Variante parziale di distribuzione e destinazione e contestuale variante al Regolamento Urbanistico che tiene conto dell'approvazione di cui al precedente punto;
- di trasmettere alla Regione Toscana ed all'Amministrazione Provinciale di Pisa il presente atto;
- di dare mandato alla Direzione Urbanistica e Mobilità di apportare agli elaborati di piano particolareggiato e di variante le modifiche conseguenti l'accoglimento delle osservazioni;
- di partecipare il presente atto alla **Direzione Edilizia Privata, alla Direzione Grandi Opere e Urbanizzazione Primaria, alla Direzione Finanze, alla Direzione Patrimonio, alla S.E.Pi. e al SIT;**
- di dare avviso dell'avvenuta approvazione mediante pubblicazione sul BURT, così come prescritto dall'art. 17 della L.R. n. 1/2005.

Il consigliere Bini dichiara di non partecipare alla votazione sull'immediata esecuzione

All'unanimità dei presenti con voti resi nelle forme di legge debitamente controllati dagli scrutatori essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti: 30  
Favorevoli: 30

#### DELIBERA altresì

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del vigente T.U.E.L. n.267/2000



## COMUNE DI PISA

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

della Giunta Comunale  
 del Consiglio Comunale

**L.R. n. 1 del 03.01.2005 art. 15 e successivi – Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare e della Scheda-Norma 26.1 - Variante parziale di distribuzione e destinazione e contestuale variante al Regolamento Urbanistico – approvazione definitiva.**

### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto, dando atto che:

comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa;  
 non comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa.

Pisa, .....

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE  
URBANISTICA E MOBILITA'  
*Arch. Gabriele Berti*

### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e per quanto previsto dall'art. 15 del Regolamento di contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Accertamento n° .....  
Prenotazione di impegno n° .....

Pisa, .....

IL RAGIONIERE CAPO  
*Dott. Claudio Sassetti*

### Nota di avvenuta trasmissione

Ricevuta la proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, .....

IL RAGIONIERE CAPO  
*Dott. Claudio Sassetti*