

OGGETTO: 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 all'assetto planivolumetrico per ultimazione opere e riallineamento delle previsioni” - APPROVAZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 103 del 2 ottobre 1998, oggetto di successive varianti parziali;

Premesso che il Comune di Pisa è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 28 luglio 2001 ed oggetto di modifiche parziali successive;

Visto la delibera C.C. n. 70 del 17/12/2001 con la quale è stato approvato il piano particolareggiato in oggetto e le varianti successive, delibera di C.C. n. 11 del 27.02.2003, delibera di G.C. n. 147 del 27/11/2006, delibera di C.C. n. 20 del 24/05/2012 e delibera di G.C. n. 13 del 17/02/2015;

Vista la richiesta di variante al Piano Particolareggiato, prot. 47804 del 21/05/2018, avanzata dal Sig. Dott. Maurizio Roventini in qualità di Curatore Fallimentare del fallimento di cui alla Sentenza del Tribunale di Pisa n. 37 depositata il 23/04/2015 della “Società Navicelli S.p.A”;

Rilevato che la richiesta di modifica è finalizzata a concludere la richiesta di concordato fallimentare avanzato dalla società “Sviluppo Immobiliare di Pisa s.r.l.” che il Tribunale di Pisa con ordinanza del 27/03/2018 ha ritenuto di sottoporre all'esame dei creditori e quindi finalizzata a dare completamento alle opere di urbanizzazione non ancora concluse;

Vista la documentazione presentata il 21/05/2018 prot. 47804, sostituita ed integrata il 01/06/2018 prot. 52553, prot. 52558 e prot. 52564, tramite PEC ed in formato digitale di seguito elencata (e prot. 52657 del 01/06/2018 in forma cartacea):

- PROPOSTA DI VARIANTE - RELAZIONE ILLUSTRATIVA - All_ Relazione illustrativa.pdf.p7m (**ALL. 1**)
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 2018 - All. A_NTA.pdf.p7m (**ALL. 2**)
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 2018 – SOVRAPPOSTO - All_NTA sovrapposto.pdf.p7m(**ALL. 3**)
- COMPUTO SUPERFICI A PARCHEGGIO E A STANDARDS - All. B_computo sup a parcheggio e a standard.pdf.p7m (**ALL. 4**)
- SUL PIANO IN VIGORE - SUL PROPOSTA DI VARIANTE - All.C_SUL piano vigente e Variante.pdf.p7m (**ALL. 5**)
- AREE A STANDARD PIANO IN VIGORE - AREE A STANDARD PROPOSTA DI VARIANTE - All. D_Aree a standard piano vigente e variante.pdf.p7m (**ALL. 6**)
- VALUTAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE - All.E_Valutazione oneri urbanizzazione.pdf.p7m (**ALL. 7**)

- COMPARTO EST/UMI 4A E UMI 4B - PLANIMETRIA CATASTALE -
Tav.4bter2018_Planimetriacatastale.pdf.p7m (**ALL. 8**)
- PLANIMETRIA GENERALE - STATO DI PROGETTO - Tav.5quater2018_planimetria
generale.pdf.p7m (**ALL. 9**)
- PLANIMETRIA GENERALE E INDIVIDUAZIONE UMI - Tav.6quater2018_planimetria
generale e suddivisione in UMI.pdf.p7m (**ALL. 10**)
- INFRASTRUTTURE A RETE: DISTRIBUZIONE ACQUA E METANO -
Tav.7quater2018_infrastrutture a rete_distribuzione acqua e metano.pdf.p7m (**ALL. 11**)
- INFRASTRUTTURE A RETE: ILLUMINAZIONE PUBBLICA -
Tav.8quater2018_infrastrutture a rete_illuminazione pubblica.pdf.p7m (**ALL. 12**)
- INFRASTRUTTURE A RETE: DISTRIBUZIONE LINEA ELETTRICA - LINEA
TELEFONICA - Tav.9quater2018_infrastrutture a rete_distribuzione energia elettrica.pdf.p7m
(**ALL. 13**)
- INFRASTRUTTURE A RETE: FOGNATURA BIANCA E NERA -
Tav.10quater2018_infrastrutture a rete_fognatura nera e bianca.pdf.p7m (**ALL. 14**)
- UMI 4A E UMI 4B : AREE AD USO PUBBLICO - DATI URBANISTICI - Tav.12_2018_Aree
ad uso pubblico Dati urbanistici.pdf.p7m (**ALL. 15**)
- UMI 4A E UMI 4B : AREE AD USO PUBBLICO - VERIFICA STANDARD -
Tav.13_2018_Aree ad uso pubblico Verifica standard.pdf.p7m (**ALL. 16**)
- VERIFICA AREE PERMEABILI - Tav.14_2018_verifica aree permeabili.pdf.p7m (**ALL. 17**)
- PROFILI - Tav.15_2018_Profili.pdf.p7m (**ALL. 18**)
- INDICAZIONE AREE IN CESSIONE - Tav.16_2018_indicazione aree in cessione.pdf.p7m
(**ALL. 19**)
- STATO DI ATTUAZIONE - Tav.17_2018_Stato di attuazione.pdf.p7m (**ALL. 20**)
- Proposta di convenzione - convenzione NAVICELLI maggio 2018.pdf.p7m

Rilevato che la richiesta di variante prevede alcune lievi modifiche alla distribuzione interna della sola UMI 4, diversa collocazione delle aree a parcheggio, del verde pubblico e dei lotti edificabili con una ridistribuzione planimetrica anche delle volumetrie previste.

Rilevato che è stato inoltre richiesto di poter eseguire lavori di dragaggio del canale a scomputo degli oneri dovuti non previsto dalle precedenti convenzioni.

Rilevato altresì che occorre apportare alcune precisazioni e correzioni negli elaborati del Piano Attuativo dovute a refusi di varianti precedenti e carenze di specificazioni, di seguito riportate:

- Indicare con esattezza le aree da cedere all'amministrazione;
- Richiamare nelle previsioni di piano il vincolo aeroportuale sui "limiti di altezze alle costruzioni ed impianti in vicinanza dell'aeroporto di Pisa-S. Giusto"
- indicare la destinazione "logistica" all'interno delle destinazioni ammesse per i diversi edifici, in conformità con quanto era già stabilito in modo generico nell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo;

- allineare le Norme Tecniche di Attuazione al DL 1/2012 “Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture”, al DL 133/2014 “Sblocca Italia” e alle definizioni del Regolamento Urbanistico vigente;

Atteso pertanto che le modifiche al piano sono riassumibili in:

- Riorganizzazione dei parcheggi, verde pubblico e dei lotti a parità di standard previsti dal piano vigente, e riduzione della SUL realizzabile da 134.000 mq a 119.5000 mq;
- Specificare a livello normativo le destinazioni d’uso ammesse, in adeguamento al DL n. 1/2012 , al DL n. 133/2014 e alle definizioni del regolamento urbanistico vigente;
- Rettifica materiale nelle NTA di refusi derivanti dalle precedenti varianti;
- Verifica delle altezze massime previste in ottemperanza al vincolo aeroportuale sui “limiti di altezze alle costruzioni ed impianti in vicinanza dell'aeroporto di Pisa-S. Giusto”;
- Definizione delle aree pubbliche da cedere all’amministrazione;

Richiamato:

- l'accordo sottoscritto il 04/11/2005 (Direz. 19, Rep. n. 2/05 Fasc. I), approvato con deliberazione della Giunta Comunale numero 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.

Atteso che, in ottemperanza a quanto previsto all’art. 5 dell’atto integrativo del 3 settembre 2012, è stata individuata un’area di proprietà del Comune per la realizzazione della Stazione Ecologica, posta a Sud dell’area del piano; che in data 20/12/2013, prot. 71456, è stato presentato, dalla Società Navicelli s.p.a., il progetto definitivo per la realizzazione della nuova stazione ecologica, validato da Geofor s.p.a. con nota prot. 1273 del 09/01/2014; che successivamente la Società Navicelli s.p.a. ha presentato la SCIA n. 78 del 14/01/2014, con contestuale inizio lavori; tuttavia ad oggi i lavori non risultano ancora eseguiti ed il relativo titolo edilizio risulta decaduto;

Rilevato che a seguito del fallimento della Società Navicelli s.p.a. e del subentro di un nuovo soggetto attuatore si rende necessario acquisire nuove polizze a garanzia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non finite a nome del nuovo soggetto attuatore subentrato;

Ritenuto necessario valutare e verificare le opere di urbanizzazione realizzate già oggetto di collaudo tecnico e quelle ancora da collaudare da parte delle competenti Direzioni comunali prima della approvazione del nuovo progetto delle opere di urbanizzazione.

Ritenuto necessario, a seguito delle modifiche previste dalla presente variante, rappresentate negli elaborati, predisporre ed approvare, dalle competenti Direzioni prima della sottoscrizione della convenzione integrativa, le modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione e valutare l’importo complessivo di tutte le opere nel nuovo assetto planivolumetrico.

Considerato che l'amministrazione si riserva di valutare la possibilità di eseguire lavori di dragaggio del canale a scomputo degli oneri dovuti a seguito della definitiva approvazione in linea tecnica dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione e del relativo costo e comunque solo nella misura in cui i lavori di dragaggio richiesti a scomputo non superino il valore eccedente tra l'importo degli oneri dovuti e l'importo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo più i 2.000.000,00 € già precedentemente versati a titolo di anticipo oneri, e sempre che rientrino tra opere a carico dell'amministrazione comunale;

Ritenuto altresì necessario predisporre un nuovo atto integrativo alla convenzione del 2007, e successivo atto integrativo del 2012 su citato, al fine di garantire la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e il definitivo trasferimento della stazione ecologica, ed una corretta copertura assicurativa delle opere, è stato predisposto nuovo schema di convezione così come proposto dal richiedente e integrato dall'ufficio di cui al File "convenzione NAVICELLI_2018.pdf" (**ALL. 21**);

Rilevata la necessità riavviare i lavori e quindi di approvare la variante in oggetto al fine di dare definitiva attuazione al comparto e quindi di ultimare quanto prima le opere di urbanizzazione per le quali, dovranno essere presentati e approvati i relativi progetti prima della firma della convenzione integrativa di cui sopra;

Visto la relazione tecnica redatta dal dirigente della Direzione Urbanistica, dott. arch. Dario Franchini (PA NAVICELLI REL_URB_2018.docx - **ALL. B**) che viene fatta propria;

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 e sia al regolamento urbanistico;

Visto l'art. 112 – "Particolari varianti ai piani attuativi" della L.R. 65/14 "Norme per il governo del territorio";

Rilevato che la variante in oggetto, in conformità all'art. 112 della L.R. 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 L.1497/39;

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, dal Dirigente della Direzione Urbanistica (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

A voti legalmente resi

DELIBERA

1) 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 all'assetto planivolumetrico per ultimazione opere e riallineamento delle previsioni”, così come risulta dagli allegati prodotti:

- PROPOSTA DI VARIANTE - RELAZIONE ILLUSTRATIVA - All_ Relazione illustrativa.pdf.p7m (**ALL. 1**)
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 2018 - All. A_NTA.pdf.p7m (**ALL. 2**)
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 2018 – SOVRAPPOSTO - All_NTA sovrapposto.pdf.p7m(**ALL. 3**)
- COMPUTO SUPERFICI A PARCHEGGIO E A STANDARDS - All. B_computo sup a parcheggio e a standard.pdf.p7m (**ALL. 4**)
- SUL PIANO IN VIGORE - SUL PROPOSTA DI VARIANTE - All.C_SUL piano vigente e Variante.pdf.p7m (**ALL. 5**)
- AREE A STANDARD PIANO IN VIGORE - AREE A STANDARD PROPOSTA DI VARIANTE - All. D_Aree a standard piano vigente e variante.pdf.p7m (**ALL. 6**)
- VALUTAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE - All.E_Valutazione oneri urbanizzazione.pdf.p7m (**ALL. 7**)
- COMPARTO EST/UMI 4A E UMI 4B - PLANIMETRIA CATASTALE - Tav.4bter2018_Planimetriacatastale.pdf.p7m (**ALL. 8**)
- PLANIMETRIA GENERALE - STATO DI PROGETTO - Tav.5quater2018_planimetria generale.pdf.p7m (**ALL. 9**)
- PLANIMETRIA GENERALE E INDIVIDUAZIONE UMI - Tav.6quater2018_planimetria generale e suddivisione in UMI.pdf.p7m (**ALL. 10**)
- INFRASTRUTTURE A RETE: DISTRIBUZIONE ACQUA E METANO - Tav.7quater2018_infrastrutture a rete_distribuzione acqua e metano.pdf.p7m (**ALL. 11**)
- INFRASTRUTTURE A RETE: ILLUMINAZIONE PUBBLICA - Tav.8quater2018_infrastrutture a rete_illuminazione pubblica.pdf.p7m (**ALL. 12**)
- INFRASTRUTTURE A RETE: DISTRIBUZIONE LINEA ELETTRICA - LINEA TELEFONICA - Tav.9quater2018_infrastrutture a rete_distribuzione energia elettrica.pdf.p7m (**ALL. 13**)
- INFRASTRUTTURE A RETE: FOGNATURA BIANCA E NERA - Tav.10quater2018_infrastrutture a rete_fognatura nera e bianca.pdf.p7m (**ALL. 14**)
- UMI 4A E UMI 4B : AREE AD USO PUBBLICO - DATI URBANISTICI - Tav.12_2018_Aree ad uso pubblico Dati urbanistici.pdf.p7m (**ALL. 15**)

- UMI 4A E UMI 4B : AREE AD USO PUBBLICO - VERIFICA STANDARD - Tav.13_2018_Aree ad uso pubblico Verifica standard.pdf.p7m (**ALL. 16**)
- VERIFICA AREE PERMEABILI - Tav.14_2018_verifica aree permeabili.pdf.p7m (**ALL. 17**)
- PROFILI - Tav.15_2018_Profili.pdf.p7m (**ALL. 18**)
- INDICAZIONE AREE IN CESSIONE - Tav.16_2018_indicazione aree in cessione.pdf.p7m (**ALL. 19**)
- STATO DI ATTUAZIONE - Tav.17_2018_Stato di attuazione.pdf.p7m (**ALL. 20**)

2) di approvare lo schema di convenzione integrativo alla convenzione del 2007 e successivo atto del 2012, convenzione NAVICELLI_2018.pdf (**ALL. 21**), convenzione che potrà essere firmata solo a seguito della presentazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione in adeguamento alla variante in oggetto e relativa approvazione il linea tecnica degli stessi;

3) di dare avviso dell'avvenuta approvazione mediante pubblicazione sul BURT, così come prescritto dall'art. 111 e 112 della L.R. n. 1/2005.

4) 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, per quanto non modificato con la presente variante;

5) di dare atto che resta ferma la validità del Piano originario di cui alla Deliberazione del C. C. n. 20 del 24/05/2012, pubblicata sul BURT n. 25 del 20/06/2012, ovvero fino al 19/06/2022;

6) di autorizzare il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica – Mobilità – Programmazione e monitoraggio OOPP. (DD10) di poter effettuare modifiche non sostanziali allo schema di convenzione;

7) di dare mandato al Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica – Mobilità – Programmazione e monitoraggio OOPP. (DD10) di valutare la possibilità di eseguire lavori di dragaggio del canale a scomputo degli oneri dovuti come indicato in narrativa;

8) di partecipare la presente deliberazione alle direzioni comunali: Ufficio Ambiente, SIT, Patrimonio, Ufficio Espropri; Lavori Pubblici e Urbanizzazione Primaria, Verde e Arredo Urbano, e al responsabile di Pisa Sud per l'Edilizia Privata.

DELIBERA ALTRESI'

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.