



## COMUNE DI PISA

Direzione Pianificazione Urbanistica-Mobilità Programmazione e Monitoraggio OOPP  
Ufficio Urbanistica

---

### **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**



### **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Maggio 2018

## RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**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”

### **Il contesto urbanistico**

Il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale (approvato con D.C.C n.103 del 02.10.1998, efficace dalla data di pubblicazione del B.U.R.T del 05.01.1999) e di Regolamento Urbanistico (approvato con D.C.C n.43 del 28.07.2001), pubblicato sul B.U.R.T del 27.12.2001 e successive varianti.

I due strumenti urbanistici sono stati oggetto di varianti parziali, finalizzate alla definizione di esigenze non emerse o non valutate all'epoca della loro redazione ed il quadro urbanistico di riferimento approvato anche con l'ultima variante al RU, delibera di C.C. n. 20 del 4/05/2017 è rimasto sostanzialmente inalterato.

Già prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, sulla base di precise indicazioni del Piano Strutturale, era stato avviato il procedimento per l'approvazione del Piano Particolareggiato del parco urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari, avvenuta poi con delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 17/12/2001.

Il piano prevedeva, sulla base di una scheda norma inserita nel Regolamento Urbanistico all'epoca solo adottato, oltre alla disciplina del Parco Urbano, la definizione di dettaglio dell'assetto di un'area di circa 70 ettari a margine del Canale dei Navicelli e della Darsena Pisana.

L'area, suddivisa in UMI, era destinata ad ospitare grandi strutture per la cantieristica che, all'epoca, trovava grosse limitazioni allo sviluppo nella sede storica di Viareggio, ormai congestionata e senza ulteriori possibilità fisiche di crescita, mentre la domanda si stava invece orientando verso imbarcazioni di dimensione sempre maggiore.

Nella UMI 1 e nelle UMI 4a e 4b erano previste anche attività direzionali, commerciali e di servizio. La UMI 4a conteneva anche una destinazione ricettiva. In tutte le UMI esiste anche la possibilità di destinare parti dell'edificato ad attività logistiche, destinazione connaturata alle possibili intermodalità di trasporto che la zona offre (via d'acqua, autostrada e superstrada, collegamento diretto con il “cargo center” dell'aeroporto, distante circa un chilometro).

Il progetto ha avuto avvio, malgrado i grossi impegni economici necessari per l'urbanizzazione dell'area, tramite due consorzi (che hanno operato nei due comparti della UMI 1) ed una S.p.A. (Sviluppo Navicelli) che ha acquisito le aree delle altre UMI (2, 3, 4a e 4b).

Successivamente il piano è stato variato con delibere di C.C. n. 11 del 27.02.2003, delibera di G.C. n. 147 del 27/11/2006, a seguito della quale è stata firmata la prima Convenzione Urbanistica con la Sviluppo Navicelli srl (poi s.p.a.) nel 2007 per l'attuazione delle UMI 2, 3 e 4a e 4b;

Con l'inizio della crisi della nautica e della cantieristica navale sono state effettuate ulteriori varianti, delibera di CC 20/2012 che ha introdotto la grande distribuzione di vendita, e Delibera GC 13/2015, variante solo normativa) con la quale si è data la possibilità di realizzare ulteriori banchine nella UMI 1.

La crisi della nautica e della cantieristica navale e le difficoltà connesse alla più generale crisi economica degli ultimi anni, con il crollo delle quotazioni immobiliari, hanno compromesso l'equilibrio economico - finanziario del soggetto attuatore Sviluppo Navicelli s.p.a., determinandone una grave crisi finanziaria culminata nel fallimento della Società, dichiarato con sentenza del

Tribunale di Pisa del 23 aprile 2015; anche se lo stato di crisi si era manifestato già dal 2014, paralizzandone di fatto l'attività;

### **Lo stato di attuazione del Piano Particolareggiato**

Il primo comparto della UMI 1, ad opera del Consorzio CNA Navicelli, è ultimato, sia nelle opere di urbanizzazione, sia nei fabbricati produttivi. E' in costruzione la porzione destinata a servizi direzionali e commerciali.

Il secondo comparto della stessa UMI, destinato ad ospitare i cantieri attualmente localizzati in area demaniale lungo la vecchia darsena, ha invece scontato il sopravanzare della crisi economica che è arrivata a colpire anche la cantieristica di navi da diporto di grandi dimensioni (fino a 60 metri).

Ad oggi nelle UMI 4a e 4b (quelle interessate dalla variante) sono state realizzate gran parte delle opere di urbanizzazione, è stata realizzata la nuova darsena sul Canale dei Navicelli (UMI 3) e sono state ultimate le opere di regimazione del bacino idraulico di Pisa-sud, consistenti in un nuovo canale, in una vasca di esondazione e nell'idrovora che interessano la UMI 2, che per la restante parte rimane destinata a filtro verde, con pista ciclabile, lungo la via Aurelia.

Nella UMI 4b sono stati realizzati anche 10 moduli dei fabbricati produttivi di maggiore dimensione (ml. 17,50 x 100) rispetto ai 20 previsti ed uno solo dei fabbricati minori.

La crisi del settore ha procurato molte difficoltà economiche agli operatori che, a fronte di una grossa esposizione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, hanno trovato problemi nell'immissione sul mercato dei lotti, crisi culminata nel fallimento della Società.

La Società Sviluppo Immobiliare Pisa S.r.l. ha presentato domanda di concordato fallimentare che il Tribunale di Pisa con ordinanza del 27 marzo 2018, acquisito il parere favorevole del Curatore e del Comitato dei creditori ha ritenuto di sottoporre all'esame dei creditori;

La presente variante è stata pertanto presentata dal Curatore fallimentare Dott. Maurizio Roventini al fine di poter giungere ad un accordo conclusivo.

### **Il contenuto della variante**

La variante al Piano Particolareggiato prevede alcune lievi modifiche alla distribuzione interna della sola UMI 4 ridistribuendo le aree a parcheggio, a verde pubblico e dei lotti edificabili con una ridistribuzione planimetrica delle volumetrie previste. Si è cercato, il linea di massima di riallineare le previsioni con quelle precedenti alle ultime varianti in modo tale da ricollocare i parcheggi nelle posizioni dove sono già stati parzialmente realizzati e quindi ridurre i costi. Sono stati invece mantenuti inalterati i lotti già realizzati e le relative previsioni.

Sono state inoltre apportate alcune precisazioni e correzioni dovute a refusi di varianti precedenti e carenze di specificazioni:

- sono state apportate precisazioni al livello normativo delle destinazioni d'uso ammesse inserendo specificatamente la destinazione "logistica" in conformità con quanto era già stabilito nelle NTA del piano in modo generico all'art. 7;
- adeguamento al Decreto 1/2012 "Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture", al decreto 133/2014 "sblocca Italia", e alle definizioni al regolamento urbanistico vigente;
- è stato riportato nelle tavole di progetto il vincolo aeroportuale sulle altezze adeguando di conseguenza la normativa di riferimento;
- i piani precedenti non avevano mai indicato con esattezza le aree da cedere all'amministrazione e tale verifica veniva rimandata al progetto delle opere pubbliche. Infatti al rilascio del permesso di costruire n. 33 del 04/09/2012, "variante opere di urbanizzazione

UMI 4” con la TAV 2 – aree da cedere - venivano individuate con esattezza le aree e le superfici destinate a standard a cui fare riferimento per le verifiche dovute;

Le modifiche sono riassumibili come segue:

- Riorganizzazione dei parcheggi, verde pubblico e dei lotti a parità di standard previsti dal piano vigente, e con riduzione della SUL realizzabile da 134.000 mq a 119.5000 mq;
- Precisazioni al livello normativo delle destinazioni d’uso ammesse;
- correzioni materiali nelle NTA di refusi derivanti dalle precedenti varianti;
- verifica delle altezze previste in raccordo con il 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;

Complessivamente la variante rientra tra le Particolari varianti ai piani attuativi di cui all’art. 112 della LR 65/2014 in quanto:

- non modifica il perimetro del piano;
- non modifica l’altezza massima dei fabbricati;
- riduce complessivamente la volumetria e la superficie utile lorda prevista dal piano precedente;
- non aumenta l’altezza massima ammessa e la modifica riguarda un’ulteriore limitazione in adeguamento al vincolo aeroportuale;
- non riduce gli standard previsti dal piano vigente;

### **Accordi Convenzioni e oneri**

Il 4 novembre 2005 (Direz. 19, Rep. n. 2/05 Fasc. I) è stato sottoscritto l'accordo, 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.A.T. "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'Are cantieristica.

La prima convenzione urbanistica, rep. 29516, racc 4048, è stata stipulata in data 8 ottobre 2007, incaricando la 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. Detta Convenzione, in virtù della proroga ex lege di cui all'art.30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n. 98 Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 ha durata sino al 7 ottobre 2020.

Il 3 settembre 2012 la convenzione è stata oggetto di un atto integrativo 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 IKEA; In particolare, si è aggiunta la possibilità del trasferimento della stazione ecologica esistente all’interno del piano in altra zona fuori dallo stesso a scelta dell’Amministrazione Comunale.

Nel frattempo è stata individuata un’area di proprietà del Comune per la realizzazione della Stazione Ecologica, in ottemperanza a quanto previsto all’art. 5 dell’atto integrativo del 3 settembre 2012, posta a Sud dell’area del piano, in prossimità del depuratore Aurelia SUD; 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 corredato da computo metrico estimativo, validato da Geofor s.p.a. con nota

prot. 1273 del 09/01/2014; 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 decaduto; dal computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo si desume che l'importo delle opere da eseguire ammonta a € 210.928,48, più € 23.500,00 di oneri per il trasferimento dei macchinari/impianti, più € 91.977,82 relativo al valore dei macchinari/impianti "recuperabili", per un totale di € 326.406,30.

In forza dell'articolo 4 dell'Accordo del 2005 la "Sviluppo Navicelli S.p.A.", in qualità di soggetto attuatore delle U.M.I. 4A e 4B, ha versato al Comune di Pisa la somma di Euro 2.000.000,00 (Euro duemilioni) a titolo di anticipazione degli oneri di urbanizzazione delle opere da realizzare nell'ambito delle U.M.I. che ha proposto di attuare, come da tabella che segue:

<b>Sviluppo Navicelli Srl:</b>		
Rev. 2356/2007 di Euro 215.521,63		€ 215.521,63
Rev. 3187/2007 di Euro 66.220,55		€ 66.220,55
Rev. 4935/2007 di Euro 279.000,00		€ 279.000,00
Rev. 2933/2008 di Euro 503.922,22		€ 503.922,22
Rev. 2611/2008 di Euro 441.351,44		€ 441.351,44
Rev. 4157/2007 di Euro 279.000,00		€ 279.000,00
Rev. 2612/2008 di Euro 241.984,16		€ 214.984,16
<b>Totale versamenti</b>		<b>€ 2.000.000,00</b>

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano, risultano rilasciati i seguenti permessi di costruire e congruiti i relativi importi a scomputo come segue:

PC 6 del 30/01/2009 relativo alle opere previste nella UMI 4b e per le quali è stato congruito a scomputo oneri un importo di € 2.680.131,89, in parte realizzati.

PC 33 del 04/09/2012 relativo alle opere previste nella UMI 4a e per le quali è stato congruito a scomputo oneri un importo di € 2.512.491,87 in parte realizzati.

A seguito delle modifiche previste dalla presente variante risulta pertanto necessario predisporre nuovi progetti delle opere di urbanizzazione, e valutare l'importo complessivo di tutte le opere nel nuovo assetto planivolumetrico. Valutare le opere già realizzate e già oggetto di collaudo tecnico da parte dell'amministrazione.

È stato inoltre proposto di inserire l'eventualità di eseguire lavori di dragaggio del canale a scomputo degli oneri dovuti non previsto dalle precedenti convenzioni.

A tal proposito l'amministrazione si riserva di valutare tale possibilità 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 non superino il valore eccedente 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;

Per quanto sopra è stata predisposta una bozza di convenzione integrativa che tenga conto di:

- Della necessità di produrre nuove polizze a garanzia delle opere di urbanizzazione ancora da finire e collaudare;
- Definire le aree da cedere all'amministrazione salvo allineamenti in fase di frazionamento delle aree;
- Della possibilità di eseguire lavori di dragaggio del canale a scomputo degli oneri dovuti eccedenti 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;
- Dare definitiva attuazione alla realizzazione della stazione ecologica e produrre adeguata polizza a garanzia alla corretta realizzazione dell'opera.

### **Conformità agli strumenti sovraordinati**

La variante proposta è coerente con il Piano strutturale e non modifica le destinazioni d'uso ammesse, gli indici previsti ed il perimetro del piano in conformità con la scheda NORMA 26.1 - UMI 2, 3, 4/A, e 4/B del Regolamento Urbanistico Vigente approvato con DCC n. 20 del 04/05/2017 sottoposto a VAS e che ha confermato quanto previsto per la scheda NORMA 26.1.

La presente variante non risulta sottoposta a VAS né a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 5 bis comma 2 della LR 10/2010.

### **Certificazione**

I contenuti della variante sono stati oggetto di confronto con gli altri strumenti della pianificazione, rispetto ai quali non sono stati ravvisati elementi di conflitto o contrasto.

La presente variante è pertanto pienamente coerente e compatibile con gli strumenti di pianificazione del territorio vigenti.

Pisa lì 04/06/2018

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Dario Franchini