



COMUNE DI PISA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO URBANO  
DI PORTA A MARE E DELL'AREA PER INSEDIAMENTI PER LA  
CANTIERISTICA DA DIPORTO ED ATTIVITÀ COMPLEMENTARI

PROPOSTA DI MODIFICA DELL'ASSETTO PLANIMETRICO PER  
ULTIMAZIONE OPERE E RIALLINEAMENTO DELLE PREVISIONI

PROPONENTE:

FALLIMENTO N. 35/2015 REG.FALL.- "SVILUPPO NAVICELLI S.p.A."

Tavola

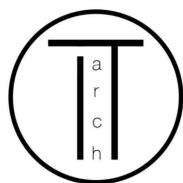
**Allegato**

Disegno

PROPOSTA DI VARIANTE - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Data

MAGGIO 2018



**ARCHIT** Arch. Paolo Bertolucci & Arch. Gian Luca Gabrielli

viale Giovanni Pisano n° 5, Pisa tel. 050 564951 | via Sarzanese Nord n° 2762, Piano del Quercione (LU) tel. 0584 938967

mail: info@architarchitettiasociati.com pec: bertolucci.paolo@pec.architettilucca.it website: www.architarchitettiasociati.com

**Geologa Alessandra Biserna**

via per S. Alessio n° 1733/C, Lucca fax 0583 343380 cell: +39 3336744960

mail: alessandrabiserna@gmail.com - a.biserna@cngelogi.it pec: a.biserna@pec.geologitoscana.net



**Studio di Progettazione e Consulenza Tecnica - Geom. Dino Persico**

viale Giovanni Pisano n° 5, Pisa tel.-fax 050 35931 cell: +39 335 6179308

mail: persicogeo.dino@gmail.com pec: dino.persico@geopec.it website: http://www.geometradinopersico.it



**COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA  
UFFICIO PIANIFICAZIONE**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL PARCO URBANO DI PORTA A MARE  
E DELL'AREA PER INSEDIAMENTI PER LA CANTIERISTICA  
DA DIPORTO ED ATTIVITA' COMPLEMENTARI**

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO  
UMI 4A e UMI 4B  
Delibera Consiglio Comunale n° 20 del 24/05/2012**

**PROPOSTA DI MODIFICA  
DELL'ASSETTO PLANIMETRICO  
PER ULTIMAZIONE DELLE OPERE  
E RIALLINEAMENTO DELLE PREVISIONI**

**Maggio 2018**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## Introduzione

Oggetto della presente Relazione è l'illustrazione della

### **“PROPOSTA DI MODIFICA DELL'ASSETTO PLANIMETRICO PER ULTIMAZIONE DELLE OPERE E RIALLINEAMENTO DELLE PREVISIONI”**

al vigente Piano Attuativo denominato **“Piano Particolareggiato del parco urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti della cantieristica da diporto ed attività complementari”** che definisce l'assetto delle aree comprese nelle schede 23.1, 23.2, 26.1 del Regolamento Urbanistico approvato con delibera del C.C. n. 20 del 04.05.2017 per **“Variante al Regolamento Urbanistico – adeguamento delle previsioni del R.U. delle schede norma e contestuale adeguamento della disciplina delle norme ai nuovi parametri e definizioni regionali e rettifiche cartografiche”**

Il Piano Attuativo in vigore è stato approvato con delibera di C.C. n. 70 del 17.12.2001, poi oggetto di successive Varianti al Piano approvate con delibera di C.C. n. 11 del 27.02.2003 (prima variante), con delibere di G.C. n. 118 del 09.10.2006 e n. 147 del 21.11.2006 (seconda variante), con delibera di C.C. n. 20 del 24.05.2012 (terza variante) e con delibera di G.C. n. 13 del 17.02.2015 (quarta variante- solo normativa).

La presente **“Proposta di modifica”** è avanzata dal **Curatore Fallimentare Dott. Maurizio Roventini** del Fallimento di cui alla sentenza del Tribunale di Pisa n° 37 depositata il 23/04/2015, della **“Società Navicelli S.p.A.”**, con sede in Piazza Carrara n° 10 in Pisa, precedente soggetto attuatore del Piano in oggetto

La nuova esposizione riguarda esclusivamente la porzione meridionale dell'intero comparto, più precisamente vengono modificate solo alcune previsioni inerenti l'assetto planimetrico delle Unità Minime di Intervento (UMI) n° 4A e 4B, al fine di riallineare ed aggiornare l'attuale progetto di Piano Attuativo alle più recenti leggi e ai nuovi regolamenti in materia ed al fine di poterne completare l'attuazione secondo nuovi e più aggiornati indirizzi, successivamente alla interruzione delle attività dovuta al già citato dissesto economico occorso alla originaria Società proponente.

La presente proposta di modifica al Piano si può considerare, visti i modesti contenuti come **“Particolare Variante al Piano Attuativo”** di cui all'**articolo n° 112 della Legge Regionale n° 65/2014**; non comportando aumento della superficie utile lorda né del volume degli edifici, non modificando il perimetro del piano e non comportando riduzione complessiva degli standard previsti nel piano attuativo oggetto di variante e non modificandone l'altezza massima prevista.

Inoltre, a fronte del mantenimento della quantificazione complessiva degli standard, viene prevista una rilevante diminuzione delle Superfici Utili Lorde e conseguentemente delle volumetrie assentibili; non risultano introdotte nuove destinazioni d'uso rispetto a quanto già previsto nel Piano Vigente.

## **UMI 4A, 4A bis e UMI 4B - UMI 2 e 3**

Il comparto in oggetto, è compreso fra la S.S. N° 1 Aurelia ad est, il Canale dei Navicelli e alcuni insediamenti ad uso produttivo ad ovest, l'area del depuratore comunale Pisa sud e del parco fotovoltaico “Sol Maggiore” a sud e Via di Gargalone a nord.

Ottimamente servito da linee di comunicazione sia stradali, è posto in prossimità di un nodo stradale importante tra l'autostrada Livorno-Genova e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno, che via d'acqua, la sua naturale collocazione presso il Canale dei Navicelli e la Darsena Pisana consente un accesso ottimale e protetto al porto di Livorno, al mare ed in un prossimo futuro anche alla via d'acqua dell'Arno, può consentire la mobilità delle persone e delle merci con modesto impatto sulla viabilità locale.

La presenza dei vicini collegamenti aeroportuale e ferroviario integra e completa la dotazione infrastrutturale rendendola di fatto quanto mai efficace.

Di forma vagamente rettangolare e andamento completamente pianeggiante ha superficie complessiva di mq 478.300 circa.

Nell'area in esame, antecedentemente agli interventi di Piano Attuativo, non si segnalano precedenti preesistenze di pregio, né per quanto riguarda la copertura arborea né per quanto riguarda l'edificato,

La UMI 2 corrisponde per intero all'area occupata per la realizzazione del canale per lo smaltimento delle acque meteoriche “Nuovo scolo di Pisa” già realizzato a cura del Comune di Pisa e del Consorzio di Bonifica, che ha consentito la messa in sicurezza idraulica dell'intero comparto e delle circostanti zone.

La UMI 3 corrisponde invece alla nuova darsena sul canale dei Navicelli per la sosta e l'ormeggio delle imbarcazioni da diporto e del bacino di alaggio, già realizzata dalla Società Sviluppo Navicelli come da previsione di Piano.

Le restanti UMI 4A, 4A bis, e 4B sono destinate dal progetto di Piano Attuativo alle necessarie infrastrutture interne al comparto, alle dotazioni da standard a uso pubblico e agli insediamenti ad uso produttivo, direzionale, produttivo e a servizi.

## Prima fase di attuazione - anni 2006 / 2012

Successivamente all'approvazione del Piano Generale, fu presentato dalla Società Navicelli S.p.A. un progetto predisposto per la realizzazione degli interventi previsti per le UMI n° 2, 3, 4A e 4B comprendente la realizzazione della nuova darsena sul Canale dei Navicelli (UMI 3), le opere di sistemazione idraulica del nuovo canale definito “nuovo scolo di Pisa” (UMI 2), il tracciamento e la definizione dei lotti edificabili, la realizzazione delle principali opere infrastrutturali e di urbanizzazione e la costruzione di edifici da destinare ad uso produttivo e servizi ( UMI 4A e 4B).

Il tutto secondo gli accordi e i programmi convenuti fra il soggetto attuatore ed il Comune di Pisa e come riportati nell' “Accordo tra Comune di Pisa, Provincia di Pisa, Camera di Commercio di Pisa, Consorzio “Darsena Pisana”, Sviluppo Navicelli S.r.l., SAT, Navicelli S.p.a., 46° Aerobrigata, Consorzio Fiumi e Fossi per la realizzazione di infrastrutture connesse allo sviluppo dell'Area cantieristica dei Navicelli”, stipulato in data 04/11/2005, e nella “Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo oneri concessori, Piano Attuativo di cui alla scheda norma 26.1 – UMI 2,3, 4/A e 4/B” stipulata in data 08/10/2007.

In questa prima fase furono conseguentemente realizzati i seguenti interventi :

- realizzazione del nuovo scolo di Pisa UMI 2 ( a cura di Comune di Pisa e Consorzio di bonifica , su terreni concessi dalla Società Sviluppo Navicelli);
- realizzazione di nuova darsena UMI 3 sul Canale dei Navicelli e piazzali antistanti ( Conferenza dei Servizi del 14/10/2008 - Sviluppo Navicelli S.p.A);
- realizzazione opere di urbanizzazione UMI 4B, viabilità, parcheggi e aree a verde (Permesso di Costruire n° 06/2009 – Sviluppo Navicelli S.p.A );
- tracciamento e realizzazione sottoservizi UMI 4A ( DIA n° 2105 del 17/05/2011 - Sviluppo Navicelli S.p.A );
- fabbricato ad uso produttivo (Permesso di Costruire n° 43/2009 – Cantiere Navicelli S.r.l. );
- fabbricato ad uso produttivo (Permesso di Costruire n° 02/2010 – Effebi Group S.p.A. );
- fabbricato ad uso produttivo (Permesso di Costruire n° 44/2008 – Cantieri Navali Codecasa S.p.A. );
- fabbricato ad uso produttivo (Permesso di Costruire n° 49/2009 – Deriv Yacht S.r.l.).

Oltre alle opere di cui in precedenza fu condotta, per la gran parte dei terreni da edificare, una preventiva opera di consolidamento dei suoli per consentire valori di portanza dei terreni adeguata alle nuove destinazioni d'uso.

## Seconda fase di attuazione - anni 2012 / 2017

L'approvazione di una più recente “Variante al Piano Attuativo” con delibera di C.C. n. 20 del 24.05.2012, ha poi introdotto alcune modifiche importanti all'assetto originario (senza comunque trasformarne i contenuti principali) introducendo la possibilità di realizzare un edificio ad uso commerciale da adibire a “grande struttura di vendita”, attuale punto vendita “Ikea” ed un minore edificio ad uso misto commerciale e direzionale in luogo del preesistente manufatto destinato ad attività artigianale “Ex Pacini”.

All' Accordo Quadro e alla Convenzione originale si è aggiunto, in coerenza dell' approvazione sopracitata, un successivo “Atto integrativo ai sensi dell'articolo 11 legge 7 agosto 1990 n° 241 della Convenzione repertorio n° 29516, raccolta n° 4048 del giorno 8 ottobre 2007 per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri concessori (piano attuativo di cui alla scheda norma 26.1 – UMI 2,3,4A e 4B)”, al fine di adeguare i precedenti contenuti alle nuove scelte avanzate.

In questa seconda fase sono stati quindi realizzati i seguenti interventi :

- opere di urbanizzazione UMI 4B, viabilità, parcheggi e aree a verde (Permesso di Costruire n° 03/2012 – Sviluppo Navicelli S.p.A );
- opere di urbanizzazione UMI 4A, viabilità, parcheggi e aree a verde (Permesso di Costruire n° 33/2012 – Sviluppo Navicelli S.p.A );
- delocalizzazione della attività di trasformazione inerti “Società CLD” in altro sito del territorio comunale;
- realizzazione di un parco fotovoltaico con annesso parcheggio;
- dismissione dell'isola ecologica comunale, da ricollocare in altro sito limitrofo individuato dalla Amministrazione Comunale;
- realizzazione di fabbricato ad uso grande struttura di vendita; (SUAP 10/09/2012 - Permesso di Costruire n° 33/2012 – Ikea );
- realizzazione di fabbricato ad uso commerciale e direzionale (Permesso di Costruire n° 26/2013 e 6/2014 – Panchetti S.p.A.);

## Stato di consistenza attuale anno 2018

Il Piano attuale e vigente si articola oggi su una ormai definita sistemazione dell'area, incentrata sui presupposti e sui temi urbanistici originari:

- la contestualizzazione data dal Canale dei Navicelli alla destinazione preferenziale per la cantieristica;
- il tema del percorso centrale ordinatore delle diverse tipologie di insediamento e capace di raccordare alla viabilità esistente l'intero comparto;
- il sistema dei 5 macrolotti per i grandi edifici;
- il posizionamento previsto per i fabbricati minori e a servizi, disposti nella fascia posta longitudinalmente verso la Via Aurelia;
- la presenza di un maggior edificio a destinazione commerciale per la grande distribuzione di vendita, con funzioni baricentriche e in diretto contatto con l'area a verde verso la città di Pisa.

Risulta realizzato quasi completamente l'intero assetto viario e le principali dotazioni impiantistiche (sistemi per l'approvvigionamento e la distribuzione di gas, energia elettrica, linee dati e acqua ) e le reti per la raccolta ed il trattamento delle acque nere e meteoriche.

Sono stati edificati tre dei cinque macrolotti (un macrolotto con edificazione parziale) ed un lotto minore ad uso produttivo, l'intera area destinata alla grande distribuzione di vendita, l'intera UMI 4A- bis e un grande parcheggio con impianto fotovoltaico; tali realizzazioni hanno consentito l'insediamento di importanti attività operanti sia nel settore della cantieristica che in quello commerciale e dei servizi.

Di fatto quindi, il soggetto attuatore "Sviluppo Navicelli S.p.A." tra il 2007 e il 2014 ha realizzato le principali opere di sistemazione dell'area previste nel progetto, la quasi totalità delle urbanizzazioni previste in convenzione e attuato numerosi interventi per la realizzazione degli edifici previsti.

Tuttavia la crisi della nautica e della cantieristica navale e le difficoltà connesse alla più generale crisi economica degli ultimi anni, col 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 da quegli anni di fatto l'attività.

La Società Sviluppo Immobiliare Pisa S.r.l. ha successivamente 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 "Società Navicelli S.p.A." risulta ad oggi ancora qualificata come unico "Soggetto Attuatore" per l'esecuzione del Piano Particolareggiato e per la realizzazione delle opere da esso previste, secondo la vigente "Convenzione originale", 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 che ne ha prorogato la durata sino al 7 ottobre 2020.

## **L'attuale proposta di modifica e riallineamento**

La verifica del progetto originario conferma oggi sostanzialmente l'eccellenza dei presupposti e dei temi urbanistici sui quali si era organizzato complessivamente il Piano in vigore.

Oggi appare piuttosto proponibile una riconsiderazione di alcuni aspetti minori e di dettaglio del progetto complessivo, in prospettiva di una prossima attuazione delle previsioni/realizzazione ancora mancanti.

Una lettura aggiornata delle nuove attese in relazione alla più recente situazione patrimoniale, consente di proporre ragionevolmente alcune limitate modifiche all'assetto planimetrico e un riallineamento delle previsioni, anche in riferimento a una maggiore sostenibilità e a una più definita sistemazione degli interventi ancora da realizzare e conclusivi.

Si intende pertanto proporre alcune modifiche, non incidenti nel disegno complessivo di Piano Attuativo originario e riguardanti esclusivamente aree in disponibilità alla curatela fallimentare e alla proponente il concordato fallimentare, non variando alcuna previsione relativa i lotti e le attività insediate di altre proprietà; di fatto quindi non introducendo essenziali elementi di innovazione rispetto a quanto già ordinato nel Piano vigente, di cui peraltro ne viene mantenuto il perimetro.

A questo va aggiunto un sensibile ridimensionamento delle capacità insediative, da valutare in termini di Superfici Utili Lorde (che diminuiscono complessivamente di mq 14.500) e delle Volumetrie da riservare alla costruzione degli edifici, che corrisponde a una nuovo e aggiornato proporzionamento delle superfici minime da riservare a standard pubblici per parcheggio e verde e ad una più agevole funzionalizzazione degli spazi privati e di pertinenza.

Nonostante la diminuzione del carico urbanistico proposta, la quantificazione complessiva degli spazi a standard prevista nel piano vigente viene comunque mantenuta ed anzi aumentata da ulteriori superfici pari a mq 130, migliorando decisamente l'attuale rapporto edificato/standard.

Alcune funzioni ed attività legate alla logistica, già previste e assentibili in forma estensiva nell'attuale Piano vigente in tutta l'UMI 4, potranno trovare con il nuovo assetto anche una eventuale e opportuna collocazione planimetrica, in corrispondenza del macrolotto ancora non impegnato da costruzioni e posto di fronte al nuovo parcheggio pubblico P2.

Nella nuova disposizione planimetrica di Piano risultano meglio articolati gli spazi ad uso pubblico per verde e parcheggi, questi ultimi con una più conveniente distribuzione delle superfici da realizzare in cinque diversi siti.

Il nuovo assetto di piano, non incidendo nella struttura portante ed organizzatrice che regola l'assetto del comparto costituita dagli assi viari, consente di mantenere in essere ed in efficienza la quasi totalità delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali già realizzate.



Le modalità di intervento si possono riassumere ed illustrare nel seguente modo:

- 1) mantenimento della sistemazione prevista per la grande cantieristica: darsena e bacino di alaggio imbarcazioni sul canale dei Navicelli (UMI 3 mq 22.900), antistanti piazzali, sistema dei macrolotti per edifici di grandi dimensioni (edifici C1), come già realizzato e/o in fase di costruzione;
- 2) possibile individuazione di un macrolotto (edificio C1) per una efficace contestualizzazione di un eventuale prossimo insediamento ad uso di logistica (attività peraltro già prevista e assentibile nel piano vigente), con rilocalizzazione delle precedenti superfici a parcheggio pubblico già previste in parte su quest'area e incremento della resede ad uso pertinenziale;
- 3) mantenimento del "nuovo scolo di Pisa", come già realizzato secondo l'"Accordo Quadro", (UMI 2 mq 60.200);
- 4) mantenimento dell'attuale tracciato dell'asse viario longitudinale, come già realizzato e del suo raccordo tramite ampia rotonda su Via di Gargalone, implementato da un nuovo asse viario trasversale raccordato alla S.S. Aurelia tramite una nuova rotonda, che dota il comparto di un ulteriore accesso veicolare;
- 5) mantenimento della localizzazione degli edifici minori ad uso produttivo (C6) e a commerciale/direzionale/servizi (S1, S2, S3) nella fascia verso la S.S. Aurelia;
- 6) mantenimento della prevista area a verde su via di Gargalone e sua implementazione di funzioni con la previsione di un nuovo parcheggio pubblico P5 in adiacenza;
- 7) mantenimento dei parcheggi pubblici già completati o in avanzata fase di realizzazione e loro integrazione con nuove aree a parcheggio;
- 8) dare attuazione all'interno delle azioni di Piano, a interventi di interesse pubblico, come la nuova localizzazione della preesistente isola ecologica, in area già individuata dall'Amministrazione Comunale e sua sostituzione con una "duna" per mitigazione visiva.

La destinazione d'uso degli edifici è stata mantenuta parallela a quanto già previsto dal piano in vigore: risulta solamente rivista la mera esposizione letterale, resa attinente alle vigenti norme regionali in materia di unificazione dei parametri e delle definizioni in materia edilizia ed urbanistica, recentemente recepite anche dal Regolamento Urbanistico Comunale.

Come già detto in precedenza, è da evidenziare come la proposta di variante riduca in maniera significativa la Superficie Utile Lorda di nuova costruzione fabbricabile nel complesso, passando da mq 134.000 autorizzabili ai sensi del Piano Attuativo in vigore a mq 119.500 del futuro assetto, con un saldo negativo di -mq 14.500; come meglio evidenziato secondo gli indici riportati nelle allegare tabelle.

La presente Variante al Piano Attuativo, comportando una riduzione

delle superfici e dei volumi edificabili, non comporta mutamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità sotto il profilo geologico e idraulico rispetto a quanto già presente nel vigente strumento urbanistico.

Per quanto riguarda le altezze massime degli edifici da realizzare, la presente Proposta di Variante recepisce quanto indicato dai vigenti vincoli in tema di servitù aeroportuale, insistente su tutta la fascia fronte Aurelia e compresa entro i 300 metri lineari dal confine dell'infrastruttura aeroportuale; con verifica puntuale da condurre in sede di richiesta dei singoli titoli abilitativi.

Saranno reperite entro i limiti del comparto tutte le necessarie aree a standard commisurate alle attività da insediare secondo i disposti del D.M. N° 1444/68 e la specifica normativa comunale/regionale in materia di dotazione di spazi a parcheggio: saranno realizzati cinque grandi parcheggi pubblici e due vaste aree a verde pubblico, di superficie complessiva superiore ai minimi imposti, oltre alle aree libere a piazzale e alla darsena di supporto per le attività cantieristiche ed alle aree già cedute per la realizzazione del “nuovo scolo di Pisa”.

Di particolare interesse appare la rilocalizzazione di un parcheggio ad uso pubblico in adiacenza alla più ampia superficie a verde di uso pubblico prevista nella parte antistante la grande struttura di vendita ( Ikea ) : l'insieme di questi due spazi potrà consentire usi specifici e particolari come quelli per spettacoli all'aperto o itineranti, raduni o attività legate a eventi di protezione civile che necessitano di siti adatti sia per dimensioni e sia di adeguata logistica

Per ovviare a problemi tecnici e funzionali che riguardano le aree da adibire alla cantieristica che, per ovvie caratteristiche di portanza e finitura superficiale non possono garantire funzionalmente la permeabilità dei suoli interessati, la proposta di variante contiene già, confermandola nei contenuti, la verifica delle aree permeabili condotta ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale n.230/1994 sull'intero comparto UMI 4, al momento delle richieste dei titoli abilitativi per la realizzazione dei nuovi edifici in corrispondenza dei lotti ancora non edificati dovranno essere verificate le superfici minime come indicate nella specifica tavola grafica con possibilità di compensazione nel rispetto del totale complessivo; le ulteriori aree già presenti all'interno dei lotti già realizzati a permeabili realizzate e/o da realizzare entro i singoli lotti andranno a incrementare favorevolmente la percentuale minima richiesta e comunque già garantita.

La presente proposta di modifica al Piano si può considerare, per gli aspetti su esposti, come una semplice riorganizzazione delle funzioni e un semplice riallineamento delle previsioni già in essere, continuando ad adeguarsi nella sostanza agli intendimenti della Scheda Norma originaria, di cui rappresenta strumento attuativo.

Per una maggior e più dettagliata definizione delle caratteristiche e delle modalità di intervento relative i singoli interventi si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione e alla carte di Proposta di Modifica .

## Oneri Concessori e Opere di Urbanizzazione

### Piano Attuativo vigente - bilancio a maggio 2018

Per la Valutazione della posizione di bilancio ad oggi, Maggio 2018, e conseguente all'attuazione degli interventi da parte del soggetto attuatore di Piano, risultano da considerare i seguenti importi:

-somma già versata quale anticipo Oneri di Urbanizzazione dal soggetto attuatore di Piano Società Sviluppo Navicelli S.p.A.:

€. 2.000.000,00 ( vedi: Accordo Quadro 2005);

-opere di urbanizzazione già eseguite dal soggetto attuatore per un importo valutato pari a €. 1.430.000,00 per lavori insistenti sulla UMI 4A e pari a €. 2.200.000,00 per lavori insistenti sulla UMI 4B, con un totale complessivo pari a:

€. 3.630.000,00.

-contributo per Oneri di Urbanizzazione già oggetto di scomputo Comune di Pisa, per il rilascio dei titoli edilizi e la realizzazione degli edifici costruiti ( OO.UU. 1° € 2.818.611,09 + OO.UU. 2° € 1.505.775,31):

€. 4.324.386,00

Tale situazione determina ad oggi ancora un saldo negativo a carico del soggetto attuatore ( acconto versato + opere realizzate – contributo dovuto ) pari a :

-€. 1.305.614,00

### Proposta di Modifica al Piano Attuativo

La presente Proposta di Modifica al Piano Attuativo, in relazione ai lavori di urbanizzazione e infrastrutturazione del comparto si configura, analogamente a quanto già riferito per la parte insediativa, come una integrazione a completamento delle opere già realizzate.

Le opere realizzate saranno mantenute nell'attuale consistenza per la quasi totalità, ad eccezione solamente per il parcheggio centrale ai macrolotti, oggetto di proposta di modifica, che comporterà una rettifica degli importi sopra esposti stimata pari a €. 506.000,00, in diminuzione dei lavori insistenti già realizzati e insistenti sulla UMI 4B.

Per l'attuazione della Proposta di Modifica ed il completamento di tutti i lavori previsti si stimano necessarie nuove opere di urbanizzazione per un importo pari a €. 713.000,00 per lavori da realizzare sulla UMI 4A e a €. 917.000,00 per lavori insistenti sulla UMI 4B, con un totale complessivo di €. 1.630.000,00 ( per una determinazione esatta dei costi si rimanda comunque ai prossimi progetti esecutivi delle medesime opere di urbanizzazione e agli allegati computi metrici estimativi che saranno contenuti nelle richieste dei titoli abilitativi da presentare all'Amministrazione Comunale per la realizzazione dei lavori, successivamente all'approvazione della nuova Proposta di Variante; i

grafici allegati in tema Opere di Urbanizzazioni sono infatti da ritenere come indicativi delle soluzioni proposte e riepilogativi dello stato dell'attuale consistenza.

Per quanto riguarda il valore del contributo dovuto al Comune di Pisa per Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria degli edifici di prossima costruzione il contributo dovuto, commisurato all'intera edificazione di Piano Attuativo, viene stimato in €. 3.672.587,00 ( OO.UU. 1° € 2.370.941,50 + OO.UU. 2° € 1.301.645,50).

Tale somma verrà compensata dal soggetto attuatore mediante :  
-contabilizzazione da parte del soggetto attuatore della maggior somma già esposta, realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a completamento a scomputo e cessione delle aree interessate alla Pubblica Amministrazione e, fino alla capienza degli importi, mediante la realizzazione di opere di dragaggio finalizzate al miglioramento delle condizioni di navigabilità del Canale dei Navicelli.

Il dovuto contributo per Costo di Costruzione relativo alla edificazione degli edifici e delle loro pertinenze dovrà essere versato in maniera ordinaria direttamente al Comune di Pisa, come già avvenuto per i titoli edilizi rilasciati.

### **Considerazioni complementari**

Oltre agli aspetti sopraesposti attinenti la prossima ultimazione delle opere di urbanizzazione, la conseguente cessione delle aree interessate e quanto inerente lo scomputo dei contributi dovuti per la realizzazione degli edifici, per una completa valutazione appare comunque di interesse riferire su:

-avvenuta acquisizione onerosa da parte del soggetto attuatore di aree ex proprietà del Comune di Pisa per mq 15.312 ed un importo pari a €. 765.600,00 ( € 50,00/mq); UMI 4 A e B di Piano Attuativo;

-avvenuta cessione gratuita delle opere e delle aree ( parte del mappali n° 158, 159, 383 e 488) per la realizzazione della nuova darsena sul Canale dei Navicelli per una superficie di mq 16.960,00 circa; UMI 2 di Piano Attuativo;

-avvenuta cessione gratuita di aree ( parte dei mappali ex n° 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 42, 64, 66 e 60) per la realizzazione del “nuovo scolo di Pisa” per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica della più vasta area come da “Accordo Quadro 2005” di mq 59.810,00; UMI 3 di Piano Attuativo;

Pisa, Maggio 2018

Architetto Paolo Bertolucci



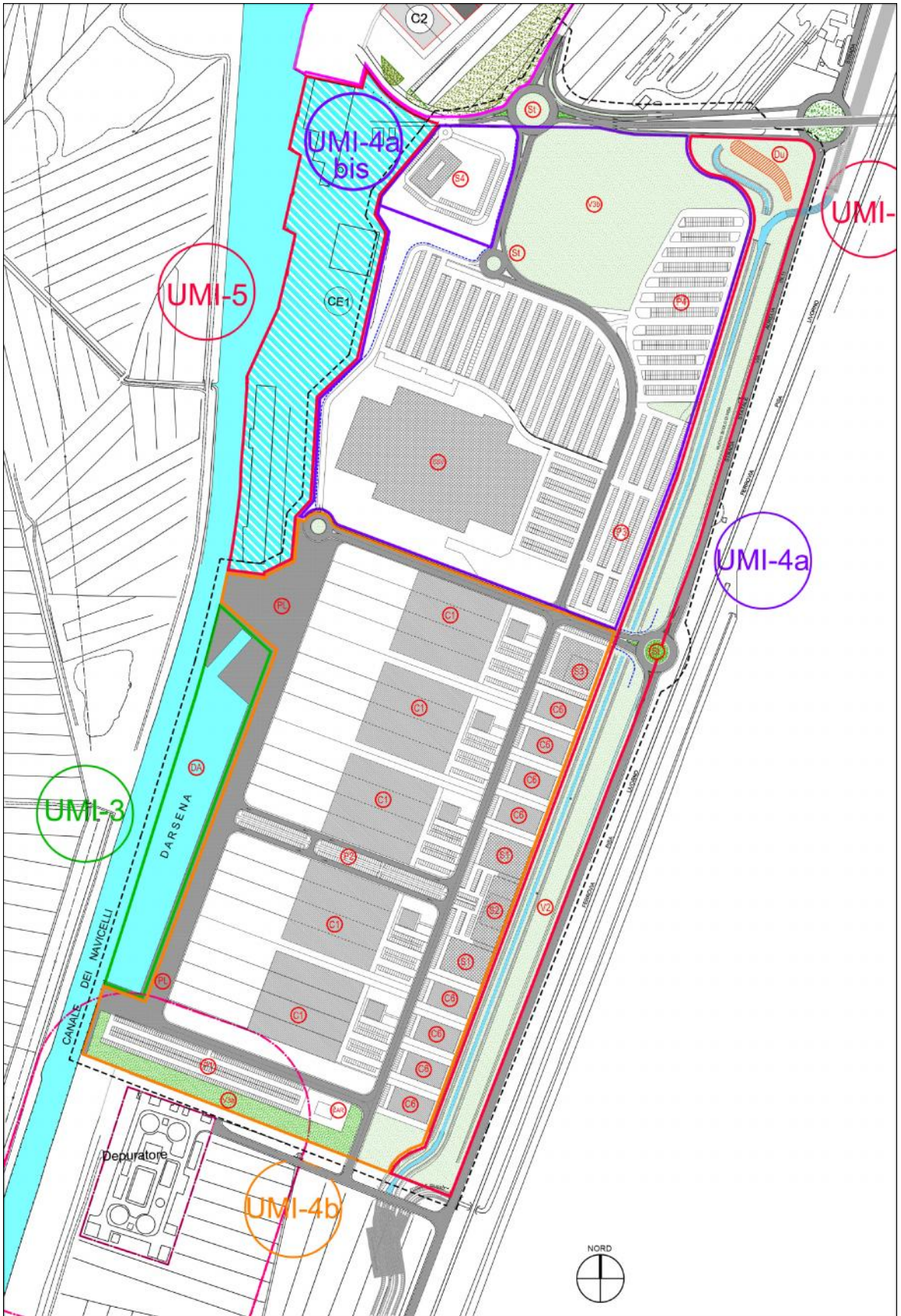
**Fig. 1 – STATO ANTE PIANO ATTUATIVO 2005**



**Fig. 2 – STATO PRIMA FASE DEI LAVORI ANNI 2006/2012**



**Fig. 3 – STATO SECONDA FASE DEI LAVORI ANNI 2012/2017**



**PIANO VIGENTE**





