



COMUNE DI PISA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 263 del 19/10/2023

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA “I TRE PALAZZI” FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO RUDERE DELL’IMMOBILE IN LUNGARNO GALILEI BOMBARDATO DURANTE LA SECONDA GUERRA MONDIALE. ZONA OMOGENEA A CLASSIFICATA “AMBITO 5 - ISOLATO BASTIONE SANGALLO” DAL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO

L'anno 2023 il giorno diciannove del mese di Ottobre presso la Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti i Signori:

Nominativo	Funzione	Presenza	Assenza
CONTI MICHELE	SINDACO	X	
LATROFA RAFFAELE	VICE SINDACO	X	
BEDINI FILIPPO	ASSESSORE	X	
BONANNO GIOVANNA	ASSESSORE	X	
BUSCEMI RICCARDO	ASSESSORE	X	
DRINGOLI MASSIMO	ASSESSORE	X	
GAMBINI GIULIA	ASSESSORE	X	
PESCIATINI PAOLO	ASSESSORE	X	
PORCARO GABRIELLA	ASSESSORE	X	
SCARPA FRIDA	ASSESSORE	X	

Partecipa alla riunione Il Vice Segretario: Balducci Alessandro

Presiede Il Sindaco: Michele Conti.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la precedente Delibera G.C. n. 50 del 03.03.2023 con cui è stata adottata la Proposta del di Piano di Recupero presentata in data 02/02/2022 (prot.n. 11635), registrata al n. 540/2022 di pratica, ai sensi ed effetti della Legge Regione Toscana n. 65/2014, dalle Sig.re Anita Pampana e Silvia Pampana, in qualità di proprietarie delle aree interessate dal piano;

VISTI:

- la L.R. n. 65/2014 e s. m. e i.;
- il Regolamento Urbanistico vigente e successive varianti;
- la L.R. 47/2022 Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il perdurare degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19. Modifiche alla L.R. 31/2020;

VISTO il Piano Strutturale Intercomunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28.03.2023, divenuto efficace in data 21.06.2023 data di pubblicazione sul BURT n. 25;

RILEVATO che l'area oggetto di intervento ricade in "AMBITO 5 - Isolato Bastione Sangallo" dal vigente Regolamento Urbanistico, "Area soggetta a piano di recupero" ai sensi dell'art. 4.3 punto 12, delle NTA del RU;

RILEVATO che l'area interessata dal Piano Attuativo in esame è soggetta al Vincolo Paesaggistico di cui:

- *vincolo paesaggistico DM 19/02/1964: ZONE ADIACENTI ALLE MURA URBANE DI PISA (vincolo ex 1497/39)*
- *vincolo paesaggistico DM 12/11/1962: Dichiarazione di notevole interesse pubblico del lungarno sito nel territorio comunale di Pisa (vincolo ex 1497/39)*

VISTO il PIT/PPR. approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 37/2015;

PRESO ATTO dell'avvenuto deposito del Piano di Recupero in data 24.02.2023 registrato al numero 572 presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa Pisa – Regione Toscana, sede di Pisa ai sensi della L.R.T. n. 65/2014;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 111 comma 3 della LR 65/2014, in data 08.03.2023, prot.29854 /2023, la Delibera di adozione del Piano è stata trasmessa, alla Provincia di Pisa ed è stata contestualmente richiesta la convocazione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 23 della Disciplina Generale del PIT/PPR;

DATO ATTO che in data 09.03.2023, prot. 29853/2023, è stata comunicata l'adozione del Piano di Recupero ai richiedenti;

VISTA la sottoindicata documentazione facente parte del Piano di Recupero adottato mediante Delibera G.C. n. 50 del 03.03.2023:

1. relazione illustrativa, urbanistica, vincoli e di progetto
2. documentazione fotografica
3. relazione paesaggistica
4. relazione geologica di fattibilità
5. barriere architettoniche: relazione I.13/89
6. schema di convenzione

7. NTA
8. C.M.E. opere pubbliche
9. Elenco prezzi
10. Relazione Illuminotecnica
11. Tav 01 - Inquadramento
12. Tav 02 - Indagini conoscitive 01
13. Tav 03 – Indagini conoscitive 02
14. Tav 04 – Estratto R.U.
15. Tav 05 – Storico estratti mappa
16. Tav 06 - Planimetrie catastali spente
17. Tav 07 – Indagini conoscitive Altana
18. Tav 08 – Rilievo strumentale
19. Tav 09 – Planimetria e sottoservizi attuale
20. Tav 10 – Piante stato attuale e inquadramento area
21. Tav 11 – Masterplan stato di progetto
22. Tav 12 – Parametri urbanistici
23. Tav 13 – sezioni ambientali
24. Tav 14 – Area pubblica da riqualificare
25. Tav 15 – progettazione del verde
26. Tav 16 – Antincendio
27. Tav 17 – Stato di progetto P-01 e raffronto
28. Tav 18 - stato di progetto piante
29. Tav 19 - 236/89 e 13/89
30. Tav 20 – prospetto Lungarno
31. Tav 21 prospetti tergalì e laterali
32. Tav 22 – sezioni
33. Tav 23 - Volumi e SUL 01
34. Tav 24 - Volumi e SUL 02
35. Tav 25 - Volumi e SUL 03
36. Tav 26 - Volumi e SUL 04
37. Tav 27 – Allacci
38. Tav 28 – Render
39. TAV28b – Render
40. TAV28c – Render
41. Verbale conferenza di servizi del 15.06.2022 del 02.11.2022

DATO ATTO che la sopra citata documentazione è detenuta in atti presso gli uffici comunali ed è consultabile sul sito del Comune di Pisa all'indirizzo <https://www.comune.pisa.it/it/ufficio/piano-di-recupero-i-tre-palazzi>;

PRESO ATTO dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano di Recupero in esame sul BURT parte II n. 11 del 15.03.2023;

VISTI:

- la nota della Regione Toscana (Genio Civile) Prot. n. 34540 del 21.03.2023 con la quale comunica il verbale di sorteggio ai sensi dell'art 11 D.P.G.R. 5/R/2020, nonché ai fini dell'avvio del procedimento relativo al controllo a campione;
- la nota della regione Toscana (Genio Civile) Prot. n. 42095 del 04.04.2023 con la quale comunica l'esito positivo del controllo delle indagini ai sensi dell'art 12, comma 1, del

D.P.G.R. n. 5/R/2020 “con la prescrizione che siano rispettati i criteri di fattibilità in merito ai singoli aspetti geologici, idraulici e sismici, impartiti nella Relazione Geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. n. 5/R/2020;

PRESO ATTO che nei trenta giorni successivi dalla data di pubblicazione dell’avviso di adozione non risultano pervenute osservazioni e che pertanto è possibile procedere all’approvazione del Piano di Recupero in esame;

PRESO ATTO:

- del parere reso dalla Soprintendenza a seguito della conferenza dei servizi convocata in data 11.04.2023 ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT, conclusasi con esito sospensivo e richiesta integrazioni come da verbale pervenuto a questo ufficio il prot. 56051 del 04/05/2023 e trasmesso ai richiedenti il con prot. 58534 del 09/05/2023;
- della sottoindicata documentazione integrativa e/o sostitutiva depositata con Prot. n. 82209 del 05/07/2023:

NTA → **Aggiornata**

Relazione Illustrativa → **Aggiornata (allegato 1)**

Relazione Paesaggistica → **Aggiornata (allegato 2)**

Barriere architettoniche → *non modificata*

Bozza convenzione → *non modificata*

Documentazione Fotografica → *non modificata*

Richiesta piano di recupero → *non modificata*

Lettera accompagnamento osservazioni → **nuovo documento**

Richiesta integrazioni al comune → **nuovo documento**

TAVOLE

Tav 01 – inquadramento → *non modificata*

Tav 02 – indagini conoscitive 01 → *non modificata*

Tav 03 – indagini conoscitive 02 → *non modificata*

Tav 04 – estratto RU → *non modificata*

Tav 05 – storico estratti mappa → *non modificata*

Tav 06 – Planimetrie catastali spente → *non modificata*

Tav 07 – indagini conoscitive altana- soffitta → *non modificata*

Tav 08 – rilievo strumentale → *non modificata*

Tav 09 – Planimetria e sottoservizi attuale → *non modificata*

Tav 10 – Pianta stato attuale e inquadramento → *non modificata*

Tav 11 – Masterplan di progetto → **aggiornata (allegato 3)**

Tav 12 – Parametri Urbanistici → **aggiornata (allegato 4)**

Tav 13 – sezioni ambientali → *non modificata*

Tav 14 – area pubblica da riqualificare → **aggiornata (allegato 5)**

Tav 15 – Progettazione del verde → **aggiornata (allegato 6)**

Tav 16 - Antincendio → *non modificata*

Tav 17 - Stato di progetto p-01 e raffronto → *non modificata*

Tav 18 – stato di progetto delle piante → *non modificata*

Tav 18A - Raffronto planimetrico → **Nuova tavola (allegato 7)**

Tav 18B – indagini altana-soffitta → **Nuova Tavola (allegato 8)**

Tav 19 – L13 e 236 del 89 → *non modificata*

Tav 20 – prospetto Lungarno → **aggiornata (allegato 9)**

Tav 21 – Prospetti Tergali e laterali → *non modificata*

Tav 22 – Sezioni → *non modificata*

*Tav 22A – raffronti prospetti → **nuova tavola (allegato 10)***

Tav 23 – volume e SUL 01 → non modificata

Tav 24 - volume e SUL 02 → non modificata

Tav 25 - volume e SUL 03 → non modificata

Tav 26 - volume e SUL 04 → non modificata

Tav 27 – Allacci → non modificata

Tav 28 – render → non modificata

Tav 28B – Render → non modificata

*Tav 28C – render → **aggiornata (allegato 11)***

- del parere favorevole espresso in sede di conferenza dei servizi, ai sensi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico, nella seduta del 26/09/2023, come da verbale ricevuto con prot. n. 12864 del 16.10.2023, a condizione che “sia perfezionata la disciplina del piano riformulando gli articoli 5,8,11 e 12 delle NTA come meglio descritto nel verbale stesso (**allegato 12**);

VISTO il PIT/PPR della Regione Toscana approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 37/2015;

VISTA la Scheda di Paesaggio del PIT/PPR, riferita ai vincoli sopra citati;

VISTO l'art. 23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR;

VALUTATI i contenuti dell'Accordo fra Regione Toscana e MIBACT sottoscritto in data 17 maggio 2018;

VISTA la Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 26/11/2019 con la quale è stata approvata la Variante al Regolamento Urbanistico vigente avente per oggetto “Integrazione delle disposizioni normative” pubblicata sul BURT n. 50 del 11/12/2019;

VISTO il Piano Strutturale Intercomunale vigente, approvato con Delibere di Consiglio Comunale di Pisa n. 30 del 28/03/2023 e Consiglio Comunale di Cascina n. 28 del 27/04/2023 pubblicato sul BURT n. 25 del 21.06.2023.

CONSIDERATO che la suddetta proposta di Piano di Recupero rispetta le disposizioni del Regolamento Urbanistico vigente e ss.mm.ii e non risulta in contrasto con il Piano strutturale intercomunale vigente;

VISTA altresì la **relazione** del Responsabile del Procedimento come parte integrante del presente atto ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014 (**Allegato B**);

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

VISTO il D.Lgs. n. 152/06 e s. m. e i.;

VISTI:

- l'art. 104 della L.R. n. 65/2014 in materia di indagini idrogeologiche e idrauliche;
- il D.P.G.R. 30/01/2020 n.5/R;
- il P.G.R.A. e il Piano di Assetto Idrogeologico vigenti;
- la L.R. n. 41/2018;
- gli artt. 109 e seguenti della L.R. n. 65/2014;
- il D.P.R. n. 380/01 e s. m. e i.;
- D.P.G.R. n. 39/R/2018 e DPRG 64/R/2013;
- gli artt. 37 e seguenti della L.R. n. 65/2014;

VISTO il Regolamento Edilizio approvato con Delibera del Consiglio comunale n. 2 del 26/01/2021 ss.mm.ii.;

VISTA la Delibera del Consiglio Comunale n. 45/2018 di approvazione del Regolamento per la disciplina delle funzioni del Garante dell'informazione e della Partecipazione;

RILEVATO che ai sensi dell'art. 3 del suddetto Regolamento, le funzioni del Garante dell'informazione e della partecipazione possono *“essere concentrate su attività di informazione, qualora il procedimento abbia oggetto piani attuativi, non comporti varianti al piano strutturale e al piano operativo (regolamento urbanistico)”*;

VISTA la Decisione n. 54 del 16/05/2019 con cui è stato individuato il Garante dell'informazione e della partecipazione del Comune di Pisa;

RITENUTO dover precisare che il Garante dell'informazione e della partecipazione, Dott.ssa Valeria Pagni ha disposto la pubblicazione sul sito web dell'Ente degli elaborati del Piano di Recupero in esame;

VISTO il D.Lgs n. 267/00 e s. m. e i.;

VISTO il parere favorevole 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 09 Urbanistica – Edilizia Privata – Espropri- Grandi Interventi Edilizia Residenziale Pubblica E.R.P. – Archivio di deposito (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

RITENUTO opportuno concedere al presente atto l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000 *“Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali”*, vista la necessità di trasmettere gli atti alla Regione per l'espletamento delle procedure previste dalle disposizioni vigenti, al fine di poter sottoscrivere la Convenzione urbanistica entro i termini di validità del Regolamento Urbanistico vigente;

Tutto ciò premesso e motivato in fatto e in diritto, con voti unanimi legalmente resi

D E L I B E R A

1. **Di approvare** ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014 il Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "I TRE PALAZZI" finalizzato alla realizzazione di ricostruzione di edificio rudere dell'immobile in Lungarno Galilei bombardato durante la seconda guerra mondiale. Zona omogenea A classificata "AMBITO 5 - Isolato Bastione Sangallo, del vigente Regolamento Urbanistico, costituito dagli elaborati adottati in atti, così come modificati ed integrati dai seguenti elaborati:
 - all. 1 *RELAZIONE ILLUSTRATIVA I TRE PALAZZI I.pdf*
 - all. 2 *RELAZIONE PAESAGGISTICA DEFINITIVA FINALE.pdf*
 - all. 3 *TAV I I Masterplan di progetto.pdf*
 - all. 4 *TAV I 2 parametri urbanistici.pdf*
 - all. 5 *TAV I 4 aree pubbliche da qualificare.pdf*
 - all. 6 *TAV I 5 progettazione del verde.pdf*
 - all. 7 *TAV I 8 A Raffronto planimetrico.pdf*
 - all. 8 *TAV I 8 B Indagini altana.pdf*
 - all. 9 *TAV 20 Prospetto Lungarno.pdf*
 - all. 10 *TAV 22 A raffronti prospetti.pdf*
 - all. 11 *TAV 28 C Render.pdf*
 - all. 12 *PI-PA-3palazzi-2sed-Verb_art23_signed_signed*
2. **Di dare mandato** al Dirigente competente di predisporre le modifiche alle NTA così come indicato nel verbale della conferenza di servizi, svoltasi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico, nella seduta del 26/09/2023, (allegato 12), prima della pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione.
3. **Di stabilire**, ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, che i termini di validità del Piano di Recupero in oggetto sono di 5 (cinque) anni dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano di Recupero sul BURT.
4. **Di dare mandato** alla Direzione 09 Urbanistica - Edilizia privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica – Archivio di deposito - di provvedere ai successivi adempimenti necessari.
5. **Di autorizzare** il Dirigente competente ad apportare allo schema di convenzione approvato mediante Delibera G.C. n. 50 del 03.03.2023 quelle modifiche non sostanziali ma necessarie per la materiale sottoscrizione della stessa.
6. **Di disporre** la pubblicazione sul BURT di avviso di approvazione del Piano di Recupero in esame.
7. **Di dare comunicazione** del presente provvedimento agli interessati.
8. **Di trasmettere** la presente deliberazione alla Direzione D03 "Patrimonio e Servizi Finanziari" e Direzione D12 "Infrastrutture stradali e fluviali – Mobilità -TPL– Supporti Logistici "ed alla Direzione D10 "Attuazione rendicontazione progetti PNNR- Programmazione Lavori Pubblici – Infrastrutture e verdi".
9. **Di dare atto** che, ai sensi dell'art. 125 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, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Indi la GIUNTA COMUNALE

in ragione di procedere alla immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", vista la necessità di trasmettere gli atti alla Regione per l'espletamento delle procedure previste dalle disposizioni vigenti, al fine di poter sottoscrivere la Convenzione urbanistica entro i termini di validità del Regolamento Urbanistico vigente

con successiva votazione e voti unanimi legalmente resi

DELIBERA

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.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale.

Il Presidente

Michele Conti

Il Vice Segretario

Balducci Alessandro

Uffici Partecipati	
DD 10 Attuazione e rendicontazione progetti PNRR – Programmazione lavori pubblici – Infrastrutture verdi	DD 09 Urbanistica – Edilizia privata – Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica – Archivio di Deposito
DD 12 Infrastrutture stradali e fluviali – Mobilità – TPL – Supporti logistici	Dirigente Direzione 09
GRUPPI CONSILIARI	DD 03 Patrimonio – Servizi Finanziari