



COMUNE DI PISA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 73 del 17/03/2023

**OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA “SCHEDA NORMA 38.3 MARINA DI PISA – VIA ARNINO – COMPARTO 1”, FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL’AREA ATTRAVERSO UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:
ZONA OMOGENEA B, SCHEDA NORMA 38.3 MARINA DI PISA – VIA ARNINO – COMPARTO 1” DAL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO.**

L’anno 2023 il giorno diciassette del mese di Marzo presso la Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti i Signori:

Nominativo	Funzione	Presenza	Assenza
CONTI MICHELE	SINDACO	X	
BONSANGUE RAFFAELLA	VICE SINDACO		X
BEDINI FILIPPO	ASSESSORE		X
BONANNO GIOVANNA	ASSESSORE	X	
DRINGOLI MASSIMO	ASSESSORE	X	
LATROFA RAFFAELE	ASSESSORE	X	
MAGNANI PIERPAOLO	ASSESSORE		X
MUNNO SANDRA	ASSESSORE	X	
PESCIATINI PAOLO	ASSESSORE	X	
POLI VERONICA	ASSESSORE	X	

Partecipa alla riunione Il Segretario Generale: Mordacci Marco

Presiede Il Sindaco: Michele Conti.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di Piano Attuativo presentata in data 28/09/2022 (prot.n. 111849), registrata al n. 4348/2022 di pratica, ai sensi ed effetti della Legge Regione Toscana n. 65/2014 dal Sig. Mastandrea Stefano, in qualità di proprietario di porzione dell'aree interessate dal piano acquistata dal Comune di Pisa con atto Notaio Caccetta stipulato in Pisa in data 27.10.2020 rep- 86.232 raccolta 29.690 registrato in Pisa in data 10.11.2020 n. 9501;

VISTA la L.R. n. 65/2014 e s. m. e i.;

VISTO il Piano Strutturale vigente;

VISTO il Regolamento Urbanistico vigente e successive varianti;

VISTA la LR 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 adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 23/07/2020;

RILEVATO che l'area oggetto di intervento ricade in Ambito soggetto a "SCHEDA NORMA 38.3 Marina di Pisa – Via Arnino – Comparto 1", dal vigente Regolamento Urbanistico, "Area soggetta a piano di attuativo" ai sensi dell'art. 1.6.3, delle NTA del RU;

VISTA la Delibera C.C. n. 31 del 23.07.2019 avente ad oggetto "Rettifica di errori materiali nella cartografia e nella normativa del vigente Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 65 del 10/11/2014 – Approvazione, con la quale è stata rettificata la SCHEDA NORMA 38.3 MARINA DI PISA – VIA ARNINO come segue: *Si rende necessario prendere atto di un errore materiale relativo al grafico allegato alla Normativa in quanto sono stati invertiti i numeri dei comparti pertanto: Nell'allegato grafico il Comparto n° 1 si riferisce alla zona sportiva ma come da Normativa tale Comparto è da intendersi come Comparto n° 2; Nell'allegato grafico il Comparto n° 2 si riferisce alla zona destinata a servizi/commerciale ma come da Normativa tale Comparto è da intendersi come Comparto n° 1;*

VISTA la L.R. n. 10/2010 e s. m. e i. con particolare riferimento all'art. 5 bis comma 2, secondo cui *Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste;*

CONSIDERATO che, il Regolamento Urbanistico vigente risulta già sottoposto a VAS, che la proposta di Piano di recupero risulta conforme allo Regolamento Urbanistico e prevede la ricostruzione dell'edificio demolito a parità di volume preesistente nell'area indicata dalla SCHEDA NORMA, il Piano non è stato sottoposto a nuova valutazione ambientale.

RILEVATO che l'area interessata dal Piano Attuativo in esame è soggetta al Vincolo Paesaggistico a seguito dei seguenti Decreti:

- ▣ *in vincolo paesaggistico di cui al DM 10/04/1952 - Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano”;*
- ▣ *in vincolo paesaggistico di cui al DM 17/07/1985 - La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex “Albergo Oceano”, ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, San Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio, Camaiore;*
- ▣ *in Vincolo paesaggistico ex art. 142 c1 lett. a del DLgs n. 42/2004, i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia;*

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 allegata al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale (**Allegato B**) costituita da: scheda identificativa, scheda analitico-descrittiva, sezione 4 (disciplina) e dalla scheda delle aree tutelate per legge di cui alla lettera a) territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri.

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

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

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;

VISTA la nota di indizione (prot. 118077 del 12/10/2022) della Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell’art. 14bis della L. 241/90, al fine di acquisire i pareri sulla proposta di Piano di Attuativo in oggetto, conclusasi il 25/11/2022 con parere favorevole a condizioni e prescrizioni come da verbale del 25/11/2022 (**Allegato 26**);

VISTO il Parere Favorevole della Capitaneria di Porto, prot. 138046 del 25/11/2022 (**Allegato 27**);

VISTE le integrazioni depositate il 28/12/2022 con prot. 151181, a seguito delle quali è stato acquisito il parere di congruità, prot. n. 28920 del 07.03.2023 della DIREZIONE 6 Infrastrutture e Viabilità Mobilità Verde Arredo Urbano Edilizia Scolastica relativo alle opere di urbanizzazione previste dal piano per un importo pari a € 134.465,87 (euro centotretaquattromilaquattrocentosessantacinque/87) (**Allegato 28**);

VISTE le successive integrazioni depositate, di cui le ultime con prot. 23513 del 22.02.2023, con cui è stata integrata/sostituita ulteriore documentazione in ottemperanza a quanto emerso dalla conferenza di servizi;

VISTA la sottoindicata documentazione facente parte del Piano Attuativo sopradescritto:

- TAV.1.1 inquadramento area-Model.pdf.p7m
- TAV.1.2 vincoli.pdf.p7m
- TAV.1.3 infrastrutture di rete.pdf.p7m
- TAV.2.1 stato di fatto e profili-Model.pdf.p7m
- TAV.2.2 stato di fatto prospetti profilo e legittimità-Model.pdf.p7m
- TAV.3.1.pdf.p7m
- TAV.3.2 prospetti e profilo-Model.pdf.p7m

- TAV.4.1 Stato sovrapposto profili-Model.pdf.p7m
- TAV.4.2 piano quotato CTR e Lidar.pdf.p7m
- TAV.5.1 ipotesi progetto parcheggio-Model.pdf.p7m
- TAV.5.2 Ipotesi parcheggio materiali e particolari-Model.pdf.p7m
- Tav.6.1 progetto illuminotecnico-Model.pdf.p7m
- All. A Relazione.pdf.p7m
- All.CNormeTecnicheAttuazione.pdf.p7m
- All. D Documentazione fotografica.pdf.p7m
- all. E.1 Analisi del verde.pdf.p7m
- all. E.2 Indicazioni Parco.pdf.p7m
- all. F.1_Rel.Geol.Fattib.PA Comp.1-38.3 Marina di Pisa.pdf.p7m
- All. G Relazione Paesaggistica.pdf.p7m
- all. H studio e relazione illuminotecnica.pdf.p7m
- fotoins 1.pdf.p7m
- fotoins 2.pdf.p7m
- fotoins 3.pdf.p7m
- All. I Computo Metrico Estimativo.pdf.p7m

CONSIDERATO 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/scheda-norma-383-comparto-1-proposta-adozione>;

CONSIDERATO che la suddetta proposta di Piano di Attuativo rispetta le disposizioni del Regolamento Urbanistico vigente e ss.mm.ii;

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

VISTA la Relazione redatta dalla Direzione Urbanistica - Edilizia privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica, come parte integrante del presente atto ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014 (**Allegato C**);

VISTO l'art. 104 della L.R. n. 65/2014 in materia di indagini idrogeologiche e idrauliche;

VISTO il D.P.G.R. 30/01/2020 n.5/R;

VISTI il P.G.R.A. e il Piano di Assetto Idrogeologico vigenti;

VISTA la L.R. n. 41/2018;

CONSIDERATO che il Piano di Attuativo può essere adottato a seguito della comunicazione della data e del numero di deposito da parte del Genio Civile, così come disposto dall'art.13 del D.P.G.R.30/01/2020 n.5/R;

PRESO ATTO dell'avvenuto deposito del Piano di Attuativo in data 09.03.2023 registrato al numero 574 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 (**allegato D**);

VISTI gli artt. 109 e seguenti della L.R. n. 65/2014;

VISTO il D.P.R. n. 380/01 e s. m. e i.;

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

VISTO il D.P.G.R. n. 39/R/2018;

VISTI gli artt. 37 e seguenti della L.R. n. 65/2014;

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 Attuativo 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 Urbanistica – Edilizia Privata (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 di cui all'art. 23 del PIT;

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

DELIBERA

1. **Di adottare** ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014 il Piano Attuativo di iniziativa privata denominato *“SCHEDA NORMA 38.3 Marina di Pisa – Via Arnino – Comparto 1”* finalizzato alla riqualificazione dell'area attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica – ricadente in ambito soggetto a *“SCHEDA NORMA 38.3 Marina di Pisa – Via Arnino – Comparto 1”*, del vigente Regolamento Urbanistico, costituito dagli elaborati nel seguito indicati:

Allegato	descrizione
----------	-------------

all. 1 TAV.1.1 inquadramento area-Model.pdf.p7m	Tav.1.1 Inquadramento area e riferimenti urbanistici
all. 2 TAV.1.2 vincoli.pdf.p7m	Tav.1.2 Vincoli
all. 3 TAV.1.3 infrastrutture di rete.pdf.p7m	Tav.1.3 Infrastrutture di rete
all. 4 TAV.2.1 stato di fatto e profili-Model.pdf.p7m	Tav.2.1 Stato di fatto e profili dell'area
all. 5 TAV.2.2 stato di fatto prospetti profilo e legittimità-Model.pdf.p7m	Tav.2.2 Stato di fatto prospetti e legittimità
all. 6 TAV.3.1.pdf.p7m	Tav.3.1 Progetto d'insieme e perimetrazione UMI
all. 7 TAV.3.2 prospetti e profilo-Model.pdf.p7m	Tav.3.2 Prospetti e sovrapposto
all. 8 TAV.4.1 Stato sovrapposto profili-Model.pdf.p7m	Tav.4.1 Stato sovrapposto e profili
all. 9 TAV.4.2 piano quotato CTR e Lidar.pdf.p7m	Tav.4.2 Piano quotato
all. 10 TAV.5.1 ipotesi progetto parcheggio-Model.pdf.p7m	Tav.5.1 Progetto parcheggio
all. 11 TAV.5.2 Ipotesi parcheggio materiali e particolari-Model.pdf.p7m	Tav.5.2 Progetto parcheggio materiali e particolari
all. 12 Tav.6.1 progetto illuminotecnico-Model.pdf.p7m	Tav.6.1 Progetto illuminotecnico
all. 13 All. A Relazione.pdf.p7m	Relazione descrittiva
all. 14 All.CNormeTecnicheAttuazione.pdf.p7m	Norme Tecniche di Attuazione
all. 15 All. D Documentazione fotografica.pdf.p7m	Documentazione fotografica
all. 16 all. E.1 Analisi del verde.pdf.p7m	Analisi del verde
all. 17 all. E.2 Indicazioni Parco.pdf.p7m	Indicazioni Parco
all. 18 all. F.1_Rel.Geol.Fattib.PA Comp.1-38.3 Marina di Pisa.pdf.p7m	Relazione di fattibilità geologica
all. 19 All. G Relazione Paesaggistica.pdf.p7m	Relazione Paesaggistica
all. 20 all. H studio e relazione illuminotecnica.pdf.p7m	Studio e Relazione Illuminotecnica
all. 21 fotoins 1.pdf.p7m	Fotoinserimento 1
all. 22 fotoins 2.pdf.p7m	Fotoinserimento 2
all. 23 fotoins 3.pdf.p7m	Fotoinserimento 3
all. 24 All. I Computo Metrico Estimativo.pdf.p7m	Computo metrico estimativo dell'intera area a parcheggio pubblico
all. 25 scheda 38-3-SCHEMA convenzione.pdf	Schema di convenzione
all. 26 VERBALE _Arnino 25-11-2022_completo.pdf	Verbale della Conferenza di Servizi del 25/11/2022
all. 27 CPLI.REGISTRO UFFICIALE.2022.0046763.pdf	Parere della Capitaneria di Porto, prot. 138046 del 25/11/2023
all. 28 Integrazione Parere OO UU prot 15335 via Arnino.pdf	Parere di congruità, nota

2. **Di prendere atto** della Relazione del Responsabile del Procedimento Direzione Urbanistica - Edilizia privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica, allegata alla presente Delibera (**Allegato C**), e di approvarne il contenuto.
3. **Di disporre** ai sensi dell'art. 111 comma 3 della L.R. n. 65/2014 la trasmissione del presente provvedimento e degli elaborati del Piano Attuativo alla Provincia.
4. **Di dare mandato** alla Direzione Urbanistica - Edilizia privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica di provvedere agli adempimenti necessari per la pubblicazione sul BURT e sul sito istituzionale dell'Ente.
5. **Di precisare** che, ai sensi 111 della LR 65/2014 e art. 25 della LR 10/2010 le eventuali osservazioni dovranno essere presentate entro i trenta giorni successivi alla pubblicazione del suddetto avviso di adozione.
6. **Di dare atto** che gli atti del Piano Attuativo dovranno essere trasmessi alla Regione Toscana e alla locale Soprintendenza ai fini anche della convocazione della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.
7. **Di precisare** che i termini di validità del Piano Attuativo in esame saranno stabiliti con successivo provvedimento ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014.
8. **Di dare comunicazione** del presente provvedimento agli interessati.
9. **Di trasmettere** la presente deliberazione alla Direzione D 05 "Programmazione e controllo - Sistemi informativi - Patrimonio" e Direzione D 06 "Infrastrutture e viabilità - Mobilità - Verde e arredo urbano - Edilizia scolastica".
10. **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 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 di cui all'art. 23 del PIT.

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 Segretario Generale

Mordacci Marco

Uffici Partecipati	
Dirigente Direzione 10	GRUPPI CONSILIARI
DIREZIONE-06 Infrastrutture e Viabilità – Mobilità - Verde e arredo urbano - Edilizia Scolastica	DIREZIONE-10 Urbanistica - Edilizia Privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica
DIREZIONE-05 - Programmazione e controllo - Sistemi Informativi - Patrimonio	DIREZIONE-03 Finanze - Provveditorato - Aziende - Servizi Assicurativi

REGIONE TOSCANA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO