



## COMUNE DI PISA

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 289 del 25/11/2021

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO PER LA “REALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI INDICATE ALL’ART.1.2.2.6 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PIANO REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE” DA ESEGUIRE IN VIA MONTELUONGO 15 NEL COMUNE DI PISA, PROVINCIA DI PISA – ADOZIONE**

L'anno 2021 il giorno venticinque del mese di Novembre 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 L.R.T. n. 65/2014 e s. m. e i.;

**VISTO** il Piano Strutturale vigente;

**VISTO** il Regolamento Urbanistico vigente ed in particolare la Variante approvata con Delibera di C.C. n. 14 del 29/05/2020 con la quale è stato variato l'ambito oggetto di intervento;

**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 PQI* del vigente Regolamento Urbanistico, secondo cui, ai sensi dell'art. 1.2.2.6, delle NTA del RU, risultano ammessi gli interventi di *sostituzione edilizia - limitatamente agli ambiti produttivi PQI, previo Piano Attuativo o a richiesta dei proprietari degli immobili interessati, da unico progetto edilizio, al quale possono fare riferimento anche più titoli abilitativi, previo atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto con polizza fidejussoria a garanzia della completa realizzazione del progetto unitario, con i seguenti parametri: a) indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq o non superiore a quella preesistente se maggiore; b) indice fondiario massimo di copertura: 0,50 mq/mq; c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali; d) superfici accessorie di cui all'art. 04.11; e) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 25 per cento della superficie fondiaria;*

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

**VISTA** l'istanza pervenuta con prot. n. 36576 del 21/04/2020 registrata al n. 1124/2020 di pratica, ai sensi ed effetti della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e successiva integrazione di cui le ultime pervenute con prot. 111958 del 03/11/2021 e prot. 116273 del 12/11/2021;

**RILEVATO** che l'area oggetto di intervento ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al DM. 26/03/1960, G.U. n. 83 del 05/04/1960 denominato: Zona e viale delle Cascine sita nell'ambito del comune di Pisa;

**VISTA** la Scheda di Paesaggio del PIT/PPR, riferita al DM sopra citato allegata al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale (**Allegato B**) costituita da: scheda identificativa, scheda analitico-descrittiva, sezione 4 (disciplina);

**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 sottoindicata documentazione facente parte del Piano attuativo:

Elaborato	Nome file
Relazione	01-CEMES-relazione illustrativa.pdf.p7m
Verifica parametri urbanistici ed edilizi	02-Conteggi urbanistici.pdf.p7m
Relazione paesaggistica	03-CEMES-relazione paesaggistica-settembre 2021.pdf.p7m
Allegato A – Planimetria generale con indicazione degli atti abilitativi oggetto di demolizione	04 -Allegato A demolizione dei fabbricati.pdf.p7m
Allegato B- stima del costo delle opere	05-Allegato B- stima dei costi.pdf.p7m
Allegato C - Cronoprogramma	06-Allegato C - cronoprogramma.pdf.p7m
Allegato D Norme tecniche di attuazione	07-Allegato D Norme tecniche di attuazione.pdf.p7m
Allegato E - Superfici e volumi legittimi	08-Allegato E - superfici e volumi legittimi.pdf.p7m
Allegato F- Documentazione fosso colatore 4 ramo destro	09-Allegato F- fosso colatore 4.pdf.p7m
Allegato G Riferimenti attestanti la - legittimità dei fabbricati	10-Allegato G regesto - legittimita dei fabbricati.pdf.p7m
Allegato H- Atto unilaterale d'obbligo	11-Allegato H- Atto unilaterale d'obbligo.pdf.p7m
Allegato I atti di compravendita e visure catastali	12- Allegato I atti di compravendita e visure catastali.pdf.p7m
Valutazione previsionale di clima acustico	13-A1393-210709_1100-valutazione previsionale clima acustico.pdf.p7m
Relazione idraulica	14-relazione idraulica-sept20.pdf.p7m
Nulla osta sottoservizi	16 -Nulla osta sottoservizi .pdf.p7m
Indagini geologiche idrauliche e sismiche	17-NUOVA REL PA CEMES nov 2021.pdf.p7m
Planimetria generale - stato attuale	CEMES 2020 PA-T01.pdf.p7m
Planimetria generale - stato di progetto	CEMES 2020 PA-T02.pdf.p7m
Sezioni e prospetti di insieme - stato di progetto	CEMES 2020 PA-T03.pdf.p7m
Sezioni con indicazioni invasi - stato di progetto	CEMES 2020 PA-T04.pdf.p7m
Tav 5 Planimetria del verde	CEMES 2020 PA-T05.pdf.p7m
Tav 6 planimetria generale stato sovrapposto	CEMES 2020 PA-T06.pdf.p7m
Tav 6A - Planivolumetrico – stato di progetto	CEMES 2020 PA-T06A.pdf.p7m
Tav 6B- Planimetria delle invarianti	CEMES 2020 PA-T06B.pdf.p7m
Tav 6C - Planimetria generale fognatura nera – stato di progetto	CEMES 2020 PA-T06C.pdf.p7m
Tav 6D - Planimetria generale fognatura bianca – stato di progetto	CEMES 2020 PA-T06D.pdf.p7m
Tav 7 – Uffici amministrativi, piante	CEMES 2020 PA-T07.pdf.p7m
Tav 8 – Uffici amministrativi, pianta copertura e viste esterne	CEMES 2020 PA-T08.pdf.p7m
Tav 9 – Uffici amministrativi, prospetti este ed ovest	CEMES 2020 PA-T09.pdf.p7m
Tav 10 – Uffici amministrativi, prospetti nord e sud	CEMES 2020 PA-T10.pdf.p7m
Tav 11 – Uffici amministrativi, sezioni AA BB	CEMES 2020 PA-T11.pdf.p7m
Tav 12 – Pianta p. terra Capannone tipo A-B	CEMES 2020 PA-T12.pdf.p7m
Tav 13 – Pianta p. primo Capannone tipo A-B	CEMES 2020 PA-T13.pdf.p7m
Tav 14 – Prospetti Capannone tipo A-B	CEMES 2020 PA-T14.pdf.p7m
Tav 15 – Sezioni Capannone tipo A-B	CEMES 2020 PA-T15.pdf.p7m
Tav 16 – Rimessa Reale piante – stato attuale	CEMES 2020 PA-T16.pdf.p7m
Tav 17 – Rimessa Reale prospetti e sezioni stato attuale	CEMES 2020 PA-T17.pdf.p7m
Tav 18 – Rimessa Reale piante – stato di progetto	CEMES 2020 PA-T18.pdf.p7m
Tav 19 – Rimessa Reale prospetti e sezioni stato di	CEMES 2020 PA-T19.pdf.p7m

progetto	
----------	--

**CONSIDERATO** che la sopra citata documentazione è detenuta in atti presso gli uffici comunali;

**CONSIDERATO** che la suddetta proposta di Piano di Attutivo presentato ai sensi dell'art. 1.5.0 delle NTA del Regolamento Urbanistico per le verifiche di cui all'art. 23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, e con valenza di Progetto Unitario ai sensi dell'art. 1.2.2.6 delle NTA del Regolamento Urbanistico e pertanto rispetta le disposizioni del Regolamento Urbanistico integrate come da Variante approvata Deliberazione C.C. n. 14 del 29/05/2020;

**VISTO** l'art. 104 della L.R.T. 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.T. n. 41/2018;

**PRESO ATTO** dell'avvenuto deposito del Piano attuativo inviato con prot. n.0120787/2021 del 24/11/2021, registrato al numero 496 del 25/11/2021 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 della seguente documentazione: Schede di Deposito (Modelli 1 e 2), Tipologia del controllo (Modello 3), Attestazione della Compatibilità (Modello 4) e Certificazione dell'Adeguatezza (Modello 5 e 6), unitamente alla documentazione tecnica sopraindicata;

**PRESO ATTO** dei pareri degli enti gestori di rete depositati con prot. 111958 del 03/11/2021 di:

- TIM - prot. 2021-0249646 del 12/07/2021;
- E-distribuzione - Id. 23545639;
- Acque spa - Prot. n. 0012920/21 del 24/02/2021;
- Toscana energia - Cod. 88.01 .001 Ed. 6

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

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

**VISTO** il Regolamento Edilizio vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 13.07.2021;

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

**VISTI** gli artt. 37 e seguenti della L.R.T. 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 di specifici atti del Piano Attuativo in esame;

**VISTA** la Relazione redatta dalla Direzione Edilizia Privata – Urbanistica, come parte integrante del presente atto ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. n. 65/2014 (**All. C**);

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

**VISTO** il D.Lgs. n. 33/2013;

**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, dalla Dirigente della Direzione Urbanistica – Edilizia Privata – Servizi Amministrativi alla Mobilità – Espropri (**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 approvare** la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

2. **Di adottare** ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014 Piano attuativo finalizzato alla realizzazione riqualificazione con demolizione e ricostruzione in ampliamento del comparto industriale esistente come previsto all'art. 1.2.2.6 delle NTA del regolamento Urbanistico vigente, costituito dagli elaborati nel seguito indicati ed allegati alla presente:

- all. 1. Relazione 01-CEMES-relazione illustrativa.pdf.p7m**
- all. 2. Verifica parametri urbanistici ed edilizi 02-Conteggi urbanistici.pdf.p7m**
- all. 3. Relazione paesaggistica 03-CEMES-relazione paesaggistica-settembre 2021.pdf.p7m**
- all. 4. Allegato A – Planimetria generale con indicazione degli atti abilitativi oggetto di demolizione 04 Allegato A demolizione dei fabbricati.pdf.p7m**
- all. 5. Allegato B- stima del costo delle opere 05-Allegato B- stima dei costi.pdf.p7m**
- all. 6. Allegato C - Cronoprogramma 06-Allegato C - cronoprogramma.pdf.p7m**
- all. 7. Allegato D Norme tecniche di attuazione 07-Allegato D Norme tecniche di attuazione.pdf.p7m**

- all. 8. Allegato H- Atto unilaterale d'obbligo 11-Allegato H- Atto unilaterale d'obbligo.pdf.p7m
- all. 9. Valutazione previsionale di clima acustico 13-A1393-210709\_1100-valutazione previsionale clima acustico.pdf.p7m
- all. 10. Relazione idraulica 14-relazione idraulica-sept20.pdf.p7m
- all. 11. Nulla osta sottoservizi 16 -Nulla osta sottoservizi .pdf.p7m
- all. 12. Indagini geologiche idrauliche e sismiche 17-NUOVA REL PA CEMES nov 2021.pdf.p7m
- all. 13. Planimetria generale - stato attuale CEMES 2020 PA-T01.pdf.p7m
- all. 14. Planimetria generale - stato di progetto CEMES 2020 PA-T02.pdf.p7m
- all. 15. Sezioni e prospetti di insieme - stato di progetto CEMES 2020 PA-T03.pdf.p7m
- all. 16. Sezioni con indicazioni invasi - stato di progetto CEMES 2020 PA-T04.pdf.p7m
- all. 17. Tav 5 Planimetria del verde CEMES 2020 PA-T05.pdf.p7m
- all. 18. Tav 6 planimetria generale stato sovrapposto CEMES 2020 PA-T06.pdf.p7m
- all. 19. Tav 6A - Planivolumetrico – stato di progetto CEMES 2020 PA-T06A.pdf.p7m
- all. 20. Tav 6B- Planimetria delle invarianti CEMES 2020 PA-T06B.pdf.p7m
- all. 21. Tav 6C - Planimetria generale fognatura nera – stato di progetto CEMES 2020 PA-T06C.pdf.p7m
- all. 22. Tav 6D - Planimetria generale fognatura bianca – stato di progetto CEMES 2020 PA-T06D.pdf.p7m
- all. 23. Tav 7 – Uffici amministrativi, piante CEMES 2020 PA-T07.pdf.p7m
- all. 24. Tav 8 – Uffici amministrativi, pianta copertura e viste esterne CEMES 2020 PA-T08.pdf.p7m
- all. 25. Tav 9 – Uffici amministrativi, prospetti este ed ovest CEMES 2020 PA-T09.pdf.p7m
- all. 26. Tav 10 – Uffici amministrativi, prospetti nord e sud CEMES 2020 PA-T10.pdf.p7m
- all. 27. Tav 11 – Uffici amministrativi, sezioni AA BB CEMES 2020 PA-T11.pdf.p7m
- all. 28. Tav 12 – Pianta p. terra Capannone tipo A-B CEMES 2020 PA-T12.pdf.p7m
- all. 29. Tav 13 – Pianta p. primo Capannone tipo A-B CEMES 2020 PA-T13.pdf.p7m
- all. 30. Tav 14 – Prospetti Capannone tipo A-B CEMES 2020 PA-T14.pdf.p7m
- all. 31. Tav 15 – Sezioni Capannone tipo A-B CEMES 2020 PA-T15.pdf.p7m
- all. 32. Tav 16 – Rimessa Reale piante – stato attuale CEMES 2020 PA-T16.pdf.p7m
- all. 33. Tav 17 – Rimessa Reale prospetti e sezioni stato attuale CEMES 2020 PA-T17.pdf.p7m
- all. 34. Tav 18 – Rimessa Reale piante – stato di progetto CEMES 2020 PA-T18.pdf.p7m
- all. 35. Tav 19 – Rimessa Reale prospetti e sezioni stato di progetto CEMES 2020 PA-T19.pdf.p7m

3. **Di prendere atto** della Relazione della Dirigente della Direzione 10 Edilizia Privata – Urbanistica- Servizi amministrativi alla mobilità - Espropri, allegata alla presente Delibera (**All. C**), e di approvarne il contenuto.

4. **Di disporre** ai sensi dell'art. 111 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014 la trasmissione del presente provvedimento e degli elaborati del Piano attuativo alla Provincia e il deposito dello stesso per trenta giorni a decorrere dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT della Regione Toscana.

5. **Di dare mandato** agli uffici competenti della suddetta Direzione 10 di provvedere agli adempimenti necessari per la pubblicazione sul BURT e sul sito istituzionale dell'Ente.

6 **Di precisare che** le eventuali osservazioni dovranno essere presentate entro i trenta giorni successivi alla pubblicazione del suddetto avviso di adozione.

7. **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.

8. **Di precisare che** i termini di validità del Piano attuativo in esame sono stabiliti in 10 anni a far data dall'avviso sul BURT di avvenuta approvazione dello stesso.

9. **Di dare comunicazione** del presente provvedimento agli interessati.

10. **Di partecipare** il presente provvedimento alla Direzione Infrastrutture e viabilità - Verde e arredo urbano - Edilizia scolastica e cimiteriale, alla Direzione Turismo - Tradizioni storiche – Ambiente.

11. **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;

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

### **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	
DIREZIONE-11 Turismo - Manifestazioni Storiche - Ambiente	DIREZIONE-03 Finanze - Provveditorato - Aziende - Servizi Assicurativi
DIREZIONE-06 Infrastrutture e Viabilità – Verde e arredo urbano - Edilizia Scolastica e Cimiteriale	DIREZIONE-10 Urbanistica - Edilizia Privata - Servizi Amministrativi Mobilità
GRUPPI CONSILIARI	
Soprintendenza-Regione Toscana	