



## COMUNE DI PISA

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 165 del 10/07/2025

**OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI SOLUZIONE ABITATIVA DA ESEGUIRE IN VIA VIVALDI UGOLINO E VADINO – LOC. MARINA DI PISA. ZONA OMOGENEA CLASSIFICATA DAL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO COME Q3C - “ASSETTI URBANI RECENTI SUSCETTIBILI DI LIMITATI INCREMENTI DEL CARICO INSEDIATIVO.”**

L'anno 2025 il giorno dieci del mese di Luglio 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

### VISTI:

- la L.R. n. 65/2014 e s. m. e i.;
- il Regolamento Urbanistico vigente;
- il Piano Strutturale Intercomunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28/03/2023;
- il PIT/PPR della Regione Toscana approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 37/2015 ed in particolare i contenuti dell'art. 23;
- l'art. 104 della L.R. n. 65/2014 in materia di indagini idrogeologiche e idrauliche;
- il D.Lgs. n. 152/06 e s. m. e i.;
- il D.P.G.R. 30/01/2020 n.5/R;
- il P.G.R.A. vigente;
- Vista la L.R. n. 41/2018;

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

**VISTA** la Deliberazione C.C. n. 46 del 26/11/2019, esecutiva, 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 proposta di Piano Attuativo presentata in data 04/07/2024 prot. 82238 - pratica 2024/EP/02888 - ai sensi ed effetti della Legge Regione Toscana n. 65/2014 avente per oggetto la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in ambito Q3c in Via Vivaldi Ugolino e Vadino loc. Marina di Pisa;

**RILEVATO** che l'area interessata dal Piano Attuativo è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico come ambito Q3C "*assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo*" ed inserito all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato così come definito dal Piano Strutturale Intercomunale, UTOE 15P;

**VISTA** la sottoindicata documentazione facente parte del Piano Attuativo:

### Elaborati descrittivi:

**All. 1** - Relazione Tecnica\_integrazioni\_Post\_CDS

(40879\_RELAZIONE\_TECNICA\_\_ALL\_1\_\_Altri allegati integrazioni\_\_0\_.pdf - Prot n. 0078737 del 02/07/2025)

**All. 2** - Relazione agronomica

(24707\_RELAZIONE\_AGRONOMICA\_\_ALL\_Altri allegati integrazioni\_\_0\_.pdf - Prot. n.0027322 del 07/03/2025)

**All. 3** - Relazione paesaggistica\_integrazioni\_Post\_CDS

(40879\_MODELLO\_REL\_PAESAGG\_DPCM\_12\_12\_2005\_1\_\_Altri allegati integrazioni\_\_0\_.pdf - Prot n. 0078737 del 02/07/2025)

**All. 4** - Norme tecniche di attuazione\_integrazioni\_Post\_CDS

(40879\_NTA\_\_ALL\_1\_\_Altri allegati integrazioni\_\_0\_.pdf - Prot n. 0078737 del 02/07/2025)

**All. 5** - Visura part. 295

(24707\_VISURA\_PARTICELLA\_295\_\_All\_Altri allegati integrazioni\_\_0\_.pdf - Prot. n.0027322 del 07/03/2025)

**All. 6** - Estratto di mappa catastale

*(24707 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ALL Altri allegati integrazioni 0 .pdf-Prot. n.0027322 del 07/03/2025)*

**All. 7** - Atto di proprietà

*(24707 ATTO PROPRIETA ALL Altri allegati integrazioni 0 .pdf-Prot. n.0027322 del 07/03/2025)*

**All. 8** - Pareri enti

*(PARERIENTIALL.L.pdf – Prot. n.0090017 del 24/07/2024)*

### **Elaborati cartografici:**

**All. 9** - Tav. 1 - Documentazione fotografica

*(TAVOLA1DOCUMENTAZIONEFOTOGRAFICAALL.M.pdf – Prot. n.0082238 del 04/07/2024)*

**All. 10** -Estratto Regolamento Urbanistico

*(ESTRATTOREGOLAMENTOOURBANISTICOALL.I.pdf – Prot. n.0082238 del 04/07/2024)*

**All. 11** - Tav. 2 - Soluzione progettuale proposta

*(TAVOLA2SOLUZIONEPROGETTUALEPROPOSTAALL.N.pdf – Prot. n.0082238 del 04/07/2024)*

**All. 12** - Tav. 3 -Verifiche plano-volumetriche

*(TAVOLA3VERIFICHEPLANOVOLUMETRICHEALL.O.pdf – Prot. n.0082238 del 04/07/2024)*

**All. 13** - Tav. 4 - Rilievi plano-altimetrici stato attuale

*(TAVOLA4RILIEVIPLANOALTIMETRICISTATOATTUALEALL.P.pdf – Prot. n.0082238 del 04/07/2024)*

**All. 14** - Tav. 5 - Rilievi plano-altimetrici stato di progetto

*(TAVOLA5RILIEVIPLANOALTIMETRICISTATOPROGETTOALL.Q.pdf – Prot. n.0082238 del 04/07/2024)*

**All. 15** - Tav.6 – Soluzione progettuale architettonica proposta

*(TAVOLA6SOLUZIONEPROGETTUALEARCHITETTONICAPROPOSTAALL.R.pdf - Prot. n.0082238 del 04/07/2024)*

**All. 16** - Fotoinserimenti

*(FOTOINSERIMENTIALL.S.pdf – Prot. n.0082238 del 04/07/2024)*

### **Elaborati geologici**

**All. 17** - Relazione di fattibilità geologica

*(MarinaDiPisaLimonePianoAttuativoFATv0.pdf – Prot. n. 0103330 del 02/09/2024)*

moduli di competenza per il deposito delle indagini presso gli uffici del Genio Civile:

*Modulo3, Modulo 4, Modulo5 - Prot. n. 0090017 del 24/07/2024*

**RILEVATO** che l'area interessata è soggetta ai seguenti vincoli paesaggistici di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004:

- D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952 - *Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano;*
- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 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, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore;*
- Art. 142 comma 1 Lett. a) del D. Lgs. 42/2004 *i territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;*

**CONSIDERATO** che il Piano Attuativo è stato adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 76 del 03.04.2025 e che l'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT - Parte Seconda n. 16 del 16.04.2025;

**RICORDATO** che in data 04/10/2024 prot. 0118618 è stato effettuato il deposito del Piano Attuativo in oggetto presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa Pisa – Regione Toscana, sede di Pisa ai sensi all'art. 104 della L.R. 65/2014;

**PRESO ATTO** che gli allegati sottoindicati costituenti parte integrante della documentazione risultano detenuti in atti:

- **All. 5** - Visura part. 295

(24707\_VISURA\_PARTICELLA\_295\_\_All\_Altri allegati integrazioni\_\_0\_.pdf-Prot. n.0027322 del 07/03/2025)

- **All. 7** - Atto di proprietà

(24707\_ATTO\_PROPRIETA\_\_ALL\_Altri allegati integrazioni\_\_0\_.pdf-Prot. n.0027322 del 07/03/2025).

**PRESO ATTO** che nei trenta giorni successivi dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione non sono pervenute osservazioni;

**CONSIDERATO** che la proposta di Piano Attuativo rispetta le disposizioni del Regolamento Urbanistico integrate come da Variante approvata in data 26/11/2019;

**RICORDATO** che in data 19/05/2025 si è svolta la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 23 comma 3 del PIT in merito alla proposta di Piano Attuativo e che è stato acquisito con prot. 062143 del 22.05.2025 il verbale (**All. B**) con il quale la Conferenza, ha espresso parere favorevole rilevando la necessità di integrare le norme con le specifiche riportate nella relazione illustrativa relative a:

- *tipologia di copertura;*

- *finitura delle facciate e degli spazi esterni;*

- *previsione dell'inserimento di un impianto fotovoltaico sulla falda sud della copertura;*

- *realizzazione della piscina con relative finiture*

La conferenza ha rilevato inoltre che:

- *nella Relazione paesaggistica, nella Relazione Tecnica e nelle NTA non risulta presente il riferimento al vincolo ex art. 142 c.1 lett. a) del D. Lgs. 42/2004;*

- *nell'elaborato "Fotoinserimenti", la vista da via della Foce non risulta coerente con il prospetto nord rappresentato nella tavola n. 06 "Soluzione progettuale architettonica proposta".*

*La Conferenza chiede che, prima della definitiva approvazione del piano, siano apportate le correzioni e le integrazioni rispetto alle carenze rilevate e che, nell'ambito della procedura ex art. 146 del Codice, siano perfezionati i fotoinserimenti.*

**PRESO ATTO** che sulla base dell'esito del suddetto verbale sono state acquisite in data 02/07/2025 con prot. n. 78737 le NTA, la Relazione Tecnica e la Relazione paesaggistica adeguate rispetto a quanto richiesto dalla Conferenza dei Servizi di cui sopra;

**VISTO** l'art. 95 comma 11 della L.R. 65/2014;

**VALUTATE** le disposizioni delle NTA del R.U. con particolare riferimento alle norme introdotte con la variante approvata in data 26.11.2019 ed efficace dal giorno 11.12.2019;

**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”;*

**VISTI:**

- gli artt. 109 e seguenti della L.R. n. 65/2014;
- il D.P.R. n. 380/01 e s. m. e i.;
- il D.P.G.R. n. 39/R/2018;
- gli artt. 37 e seguenti della L.R. n. 65/2014;
- 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 disporrà la pubblicazione sul sito web dell’Ente degli elaborati del Piano Attuativo in esame;

**CONSIDERATO** che la documentazione allegata alla presente Delibera verrà resa disponibile per la consultazione sul sito del Comune di Pisa all’indirizzo <https://www.comune.pisa.it/Amministrazione-Trasparente/Pianificazione-e-governo-del-territorio/Art.-39-comma-1-lettera-a2/Piani-attuativi-2024>

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

**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”*, per consentire il rispetto dei termini di cui all’art. 95 c. 11 della L.R. 65/2014;

**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;

Con voti unanimi, legalmente resi,

**DELIBERA**

1. **Di approvare** la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

2. **Di approvare** per le ragioni di cui in premessa, ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014, il per la realizzazione di soluzione abitativa da eseguire in via Vivaldi Ugolino e Vadino – loc. Marina di Pisa. zona omogenea classificata dal vigente regolamento urbanistico come Q3c - “*assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo*”, costituito dai seguenti elaborati:

**Elaborati descrittivi:**

**All. 1** - Relazione Tecnica\_integrazioni\_Post\_CDS

(40879\_RELAZIONE\_TECNICA\_\_ALL\_1\_\_Altri allegati integrazioni\_\_0\_.pdf - Prot n. 0078737 del 02/07/2025)

**All. 2** - Relazione agronomica

(24707\_RELAZIONE\_AGRONOMICA\_\_ALL\_Altri allegati integrazioni\_\_0\_.pdf - Prot. n.0027322 del 07/03/2025)

**All. 3** - Relazione paesaggistica\_integrazioni\_Post\_CDS

(40879\_MODELLO\_REL\_PAESAGG\_DPCM\_12\_12\_2005\_1\_\_Altri allegati integrazioni\_\_0\_.pdf – Prot n.0078737 del 02/07/2025)

**All. 4** - Norme tecniche di attuazione\_integrazioni\_Post\_CDS

(40879\_NTA\_\_ALL\_1\_\_Altri allegati integrazioni\_\_0\_.pdf – Prot n.0078737 del 02/07/2025)

**All. 5** - Visura part. 295

(24707\_VISURA\_PARTICELLA\_295\_\_All\_Altri allegati integrazioni\_\_0\_.pdf - Prot. n.0027322 del 07/03/2025)

**All. 6** - Estratto di mappa catastale

(24707\_ESTRATTO\_DI\_MAPPA\_CATASTALE\_\_ALL\_Altri allegati integrazioni\_\_0\_.pdf - Prot. n.0027322 del 07/03/2025)

**All. 7** - Atto di proprietà

(24707\_ATTO\_PROPRIETA\_\_ALL\_Altri allegati integrazioni\_\_0\_.pdf - Prot. n.0027322 del 07/03/2025)

**All. 8** - Pareri enti

(PARERIENTIALL.L.pdf – Prot. n.0090017 del 24/07/2024)

**Elaborati cartografici:**

**All. 9** - Tav. 1 - Documentazione fotografica

(TAVOLA1DOCUMENTAZIONEFOTOGRAFICAALL.M.pdf – Prot. n.0082238 del 04/07/2024)

**All. 10** -Estratto Regolamento Urbanistico

(ESTRATTOREGOLAMENTOURBANISTICOALL.I.pdf – Prot. n.0082238 del 04/07/2024)

**All. 11** - Tav. 2 - Soluzione progettuale proposta

(TAVOLA2SOLUZIONEPROGETTUALEPROPOSTAALL.N.pdf – Prot. n.0082238 del 04/07/2024)

**All. 12** - Tav. 3 -Verifiche plano-volumetriche

(TAVOLA3VERIFICHEPLANOVOLUMETRICHEALL.O.pdf – Prot. n.0082238 del 04/07/2024)

**All. 13** - Tav. 4 - Rilievi plano-altimetrici stato attuale

(TAVOLA4RILIEVIPLANOALTIMETRICISTATOATTUALEALL.P.pdf – Prot. n.0082238 del 04/07/2024)

**All. 14** - Tav. 5 - Rilievi plano-altimetrici stato di progetto

(TAVOLA5RILIEVIPLANOALTIMETRICISTATOPROGETTOALL.Q.pdf – Prot. n.0082238 del 04/07/2024)

**All. 15** - Tav.6 – Soluzione progettuale architettonica proposta

(TAVOLA6SOLUZIONEPROGETTUALEARCHITETTONICAPROPOSTAALL.R.pdf - Prot. n.0082238 del 04/07/2024)

**All. 16** - Fotoinserimenti

(FOTOINSERIMENTIALL.S.pdf – Prot. n.0082238 del 04/07/2024)

## **Elaborati geologici**

### **All. 17 - Relazione di fattibilità geologica**

*(MarinaDiPisaLimonePianoAttuativoFATv0.pdf – Prot. n. 0103330 del 02/09/2024)*

3. **Di dare atto** che gli allegati sottoindicati costituenti parte integrante della documentazione risultano detenuti in atti:
  - **All. 5** - Visura part. 295  
*(24707\_VISURA\_PARTICELLA\_295\_\_All\_Altri allegati integrazioni\_\_0\_.pdf-Prot. n.0027322 del 07/03/2025)*
  - **All. 7** - Atto di proprietà  
*(24707\_ATTO\_PROPRIETA\_\_ALL\_Altri allegati integrazioni\_\_0\_.pdf-Prot. n.0027322 del 07/03/2025).*
4. **Di precisare** che, nell'ambito della richiesta di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, si dovrà tener conto di quanto precisato nel verbale della seduta del 19.05.2025 della Conferenza Paesaggistica (**All. B**) di cui all'art. 23, c. 3 della disciplina del PIT con valore valenza di Piano Paesaggistico, in merito al perfezionamento del rendering.
5. **Di precisare** che i termini di validità del Piano attuativo in esame sono stabiliti ai sensi dell'art.110 della L.R. n. 65/2014, in 5 anni dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano attuativo sul BURT della Regione Toscana.
6. **Di dare comunicazione** del presente provvedimento agli interessati.
7. **Di disporre** la pubblicazione sul BURT di specifico avviso di approvazione del Piano attuativo in esame.
8. **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 all'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000 "*Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali*"

con successiva votazione e con voti unanimi favorevoli,

## **DELIBERA, altresì**

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 per consentire il rispetto dei termini di cui all'art. 95 c. 11 della L.R. 65/2014.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale.

Il Presidente

Michele Conti

Il Vice Segretario

Balducci Alessandro

Uffici Partecipati	
DD 03 Servizi Finanziari – Ambiente	Dirigente Direzione 09
DD 09 Urbanistica – Edilizia privata – Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica – Archivio di Deposito	GRUPPO CONSILIARE MAGGIORANZA
GRUPPI CONSILIARI	GRUPPO CONSILIARE MINORANZA