



## COMUNE DI PISA

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 76 del 03/04/2025

**OGGETTO: ADOZIONE 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 tre del mese di Aprile 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: Cristina Pollegione

Presiede Il Sindaco: Michele Conti.

## LA GIUNTA COMUNALE

**VISTO** il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 04/05/2017 pubblicata sul BURT n. 30 del 26/07/2017;

**VISTA** la Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 26/11/2019 con la quale è stata approvata Variante al Regolamento Urbanistico vigente avente per oggetto “*Integrazione delle disposizioni normative*” pubblicata sul BURT n. 50 del 11/12/2019 in virtù della quale mantengono validità ed efficacia le previsioni in essa contenute;

**VISTO** il Piano Strutturale Intercomunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 28/03/2023, efficace a seguito della pubblicazione di avvenuta approvazione sul BURT n. 25 del 21/06/2023;

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

**VISTA** la L.R.T. n. 31/2020 recante “*Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19*”. e s.m.e i;

**VISTA** la proposta di Piano Attuativo presentata in data 04/07/2024 prot. 82238 pratica 2024/EP/002888, acquisita in data 09/07/2024, ai sensi ed effetti della Legge Regione Toscana n. 65/2014 avente per oggetto la realizzazione di soluzione abitativa da eseguire 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*”, appartiene all'UTOE 15P, ed è inserita all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato così come definito dal Piano Strutturale Intercomunale;

**RILEVATO** che la stessa area è interessata è soggetta ai seguenti vincoli paesaggistici di cui all'art. 136 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;*
- Lett. a) *i territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;*

**VISTI** i contenuti della sezione 4 delle relative Schede di Paesaggio del PIT/PPR, riferita ai Decreti Ministeriali sopra citati;

**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 sottoindicata documentazione facente parte della proposta di Piano Attuativo in oggetto:

### **Elaborati descrittivi:**

**All. 1** - Relazione Tecnica

*(RELAZIONETECNICAALL.A.pdf - Prot n.0082238 del 04/07/2024)*

**All. 2** - Relazione agronomica

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

**All. 3** - Relazione paesaggistica

*(MODELLORELPAESAGGDPCM12122005.pdf – Prot. n.0090017 del 24/07/2024)*

**All. 4** - Norme tecniche di attuazione

*(NTAALL.E.pdf – Prot. n.0090017 del 24/07/2024)*

**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)*

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*

**CONSIDERATO** che la sopra citata documentazione è allegata alla presente Delibera e 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>

**PRESO ATTO** dei pareri pervenuti da: Acque SpA, TOSCANA ENERGIA, SEPI così come risulta dal relativo allegato: *Pareri enti (All. 8)*, facente parte della documentazione di Piano, e delle indicazioni/prescrizioni ivi contenute;

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

**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”*;

**VISTA** la relazione tecnica redatta dal Responsabile del Procedimento e la contestuale dichiarazione dell'Avvocatura generale facente parte integrante del presente atto (**Allegato B**);

**VISTI:**

- l'art. 104 della L.R. n. 65/2014 in materia di indagini idrogeologiche e idrauliche;
- il D.P.G.R. n. 53/R/2011;
- il P.G.R.A. e il Piano di Assetto Idrogeologico vigenti;
- la L.R. n. 41/2018;

**PRESO ATTO** 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 della L.R.T. n. 65/2014, come da ricevuta pervenuta dall'Ufficio Tecnico stesso con 08/10/2024, prot. n. 0119919 (**Allegato C**);

**CONSIDERATO** che il Piano 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;

**VISTA** l'attestazione di conformità dei contenuti del Piano Attuativo agli esiti delle indagini geologiche e idrauliche (**Allegato D**);

**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 Regolamento Edilizio approvato con Delibera del Consiglio comunale n. 2 del 26/01/2021;
- il D.P.G.R. n. 39/R/2018;
- gli artt. 37 e seguenti della L.R. n. 65/2014;
- il D.Lgs n. 267/00 e s. m. e i.;

**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 disporrà, a seguito dell'avvenuta adozione, la pubblicazione sul sito web dell'Ente degli elaborati del Piano Attuativo in esame;

**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 09 (**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,

## **D E L I B E R A**

- 1. Per le ragioni sopraesposte e qui integralmente richiamate di adottare** ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014 la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di soluzione abitativa da eseguire in Via Vivaldi Ugolino e Vadino – loc. Marina di Pisa, costituito dalla seguente documentazione:

### **Elaborati descrittivi:**

**All. 1** - Relazione Tecnica

*(RELAZIONETECNICAALL.A.pdf - Prot n.0082238 del 04/07/2024)*

**All. 2** - Relazione agronomica

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

**All. 3** - Relazione paesaggistica

*(MODELLORELPAESAGGDPCM12122005.pdf – Prot. n.0090017 del 24/07/2024)*

**All. 4** - Norme tecniche di attuazione

*(NTAALL.E.pdf – Prot. n.0090017 del 24/07/2024)*

**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)*

2. **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).*
3. **Di prendere atto** della relazione tecnica (**Allegato B**), facente parte integrante del presente atto, e di approvarne il contenuto.
4. **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 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** alla Direzione 09 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 trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'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 5 anni a far data dall'avviso sul BURT di avvenuta approvazione dello stesso;
9. **Di dare comunicazione** del presente provvedimento agli interessati.
10. **Di pubblicare** il presente provvedimento in Amministrazione Trasparente.
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 specifica votazione e 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.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale.

Il Presidente

Il Vice Segretario

Michele Conti

Cristina Pollegione

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 REGIONE TOSCANA SOPRINTENDENZA	GRUPPO CONSILIARE MINORANZA