



# COMUNE DI PISA

ORIGINALE

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 96 Del 20 Giugno 2019

**OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO E CONTESTUALE APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO EX ARISTON - AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 65/2014 - AVVIO PROCEDIMENTO DIVERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).**

L'anno 2019 il giorno venti del mese di Giugno presso la Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti i Signori :

		Presente/Assente
1. CONTI MICHELE	Sindaco	P
2. RAFFAELLA BONSANGUE	Vice Sindaco	P
3. BEDINI FILIPPO	Assessore	P
4. BONANNO GIOVANNA	Assessore	P
5. BUSCEMI ANDREA	Assessore	P
6. CARDIA ROSANNA	Assessore	P
7. DRINGOLI MASSIMO	Assessore	P
8. GAMBACCINI GIANNA	Assessore	P
9. LATROFA RAFFAELE	Assessore	P
10. PESCIATINI PAOLO	Assessore	P

Partecipa alla riunione il VICE SEGRETARIO GENERALE: PESCATORE PIETRO

Presiede il Sindaco: CONTI MICHELE.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO che:

- il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale [n. 103 del 02/10/1998](#), esecutiva, nonché di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28/07/2001, esecutiva;
- con deliberazione C.C. n. 11/2013, esecutiva, è stata approvata la variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla ridefinizione delle destinazioni di aree pubbliche e di interesse pubblico, alla individuazione di nuove attrezzature per la mobilità ed all'adeguamento delle N.T.A., con la quale è stata inserita tra l'altro la previsione di parcheggio sull'immobile dell'Ex Cinema Ariston;
- la Strumentazione Urbanistica attuale ovvero il Regolamento Urbanistico vigente approvato con [deliberazione C.C. n. 20 del 04/05/2017](#), esecutiva, ha confermato la previsione suddetta;
- con prot. n. 91388 del 27/10/2017, la proprietà aveva inviato alla Direzione Urbanistica ed Edilizia una proposta di Piano di recupero in variante al Regolamento Urbanistico, al fine di recuperare l'area dismessa e realizzare un nuovo edificio a destinazione residenziale. Detta soluzione è stata successivamente archiviata per mancata trasmissione degli elaborati integrativi e in considerazione della scadenza dell'amministrazione in carica e le imminenti elezioni del giugno 2018;
- l'Amministrazione Comunale ha inserito nel DUP 2019-2020 tra gli obiettivi il "recupero dell'ex cinema Ariston da destinare a parcheggi (per almeno 2 piani) e a residenze", dando di fatto mandato all'ufficio di procedere all'istruttoria;
- con prot. 28044 del 18/03/2019, e successive integrazioni, la proprietà ha fatto pervenire alla Direzione Urbanistica ed Edilizia una nuova proposta di Piano di recupero in variante al Regolamento Urbanistico, che prevede l'attuazione in parte del parcheggio previsto dal regolamento urbanistico vigente e l'introduzione della destinazione residenziale/direzionale con una consistente riduzione (circa la metà) della volumetria esistente;

**PRESO ATTO ALTRESI' CHE** la proposta di Piano di Recupero risulta non conforme al Regolamento Urbanistico per l'introduzione della destinazione residenziale oggi non espressamente prevista che implica la predisposizione di apposita variante urbanistica;

### CONSTATATO CHE:

- la proposta di variante al Regolamento Urbanistico ha per oggetto una previsioni interna al perimetro del territorio urbanizzato e pertanto rientra tra le varianti semplificate di cui all'art. 30 - Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia della LR 65/2014;
- la presente variante al Regolamento Urbanistico è soggetta, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 65/2014, ai procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nei casi e con le modalità di cui alla L.R. 10/2010;

## **CONSTATATO ALTRESI' CHE:**

- il PIT, con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, ha assunto anche valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 143 del d.lgs. 42/2004;
- le aree oggetto di variante rientrano in parte a zona di vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 D.Lgs 42/2004 a seguito del vincolo di cui al DM 10/09/1957 – denominato “zone verdi all'interno delle mura urbane”;
- l'atto si configura come Variante non generale pertanto, sulla base di quanto stabilito e sottoscritto da Regione Toscana e MIBACT in data 17 maggio 2018, non è prescritta la procedura di cui all'art. 21 del PIT/PPR, volta all'adeguamento o conformazione dell'atto al PIT;
- ai sensi del comma 3 dell'art. 23 della Disciplina Generale del PIT i Piani Attuativi non ancora approvati, che interessano beni paesaggistici, sono sottoposti alla valutazione di conformità degli stessi alle prescrizioni del Piano Paesaggistico attraverso apposita conferenza paesaggistica presso le strutture regionali;

**VISTA** la L.R. 10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)”;

**RILEVATO** che, ai sensi del combinato disposto degli articoli 5 e 5 bis della L.R. n. 10/2010, la variante è soggetta a verifica di assoggettabilità a VAS;

**VISTO** l'articolo 7 della L.R. 10/2010, il quale afferma che la VAS è avviata dall'autorità procedente o dal proponente contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione del piano o programma, precisando che il procedimento di VAS si intende avviato alla data in cui l'Autorità procedente o il proponente trasmette all'autorità competente il documento preliminare di cui all'articolo 22;

**RITENUTO** opportuno di procedere comunque con l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17, della citata L.R. n. 65/2014, pur tuttavia mantenendo le procedure e tempistiche di approvazione previste all'art.30 della legge stessa;

**DATO ATTO CHE** ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 17, comma 2, della citata L.R. n. 65/2014 e all'art. 7 della L.R. 10/2010, l'avvio del procedimento di variante è effettuato contemporaneamente all'invio del documento preliminare di VAS di cui all'art. 22 della L.R. n. 10/2010;

## **PRESO ATTO CHE:**

- gli enti e gli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera c) della LR 65/2014 sono:
  - Regione Toscana – Settore di Pianificazione del Territorio;
  - Regione Toscana - Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
  - Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;

- Provincia di Pisa – Area Territorio;
  - Soprintendenza dei Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le provincie di Pisa e Livorno;
  - ASL Toscana Nord Ovest – Dipartimento di Pisa;
  - ARPAT – Dipartimento provinciale di Pisa;
  - Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
  - [Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno](#);
- gli Enti da cui, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. d), è possibile ricevere pareri, nulla osta o assensi al provvedimento sono:
- Regione Toscana – Settore di Pianificazione del Territorio;
  - Regione Toscana – Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
  - Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
  - Provincia di Pisa – Area Territorio;
  - Soprintendenza dei Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le provincie di Pisa e Livorno;

**DATO ATTO CHE**, ai sensi della L.R. 10/2010 in materia di VAS:

- i proponenti risultano essere i proprietari dell'area oggetto di variante;
- l'autorità procedente all'approvazione della variante in oggetto risulta essere il Consiglio Comunale;
- autorità competente all'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità, risulta essere il Nucleo Comunale per le Valutazioni ambientali (NCVA) istituito con deliberazione Giunta Comunale n. 115 del 02/07/2012, esecutiva;
- i soggetti competenti in materia ambientale sono esplicitamente elencati nel documento preliminare di VAS di cui all'art. 22 della L.R. n. 10/2010;

**RICORDATO CHE** la variante in oggetto non si configura quale variante generale e pertanto non è prescritta, ai sensi dell'accordo firmato in data 17 maggio 2018 tra Regione Toscana e MIBACT, la procedura di cui all'art. 21 del PIT/PPR, volta all'adeguamento o conformazione dell'atto al PIT;

**CONSTATATO ALTRESI' CHE** la contestuale adozione della proposta di Piano di Recupero impone, ai sensi dell'art. 23 del PIT/PPR l'attivazione della conferenza paesaggistica;

**RITENUTO PER QUANTO SOPRA DI AVVIARE:**

- il procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014;
- il relativo procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010;

**VISTI:**

- il Decreto legislativo n. 267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e s.m.i;
- la Legge Regionale n. 65/2014 (Norme per il Governo del Territorio) e s.m.i;
- la Legge Regionale n. 10/2010 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica V.A.S.) e s.m.i;

- il P.I.T. della Regione Toscana con valenza di piano paesaggistico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015;

#### **VISTI ALTRESI':**

- la Relazione di avvio del procedimento della “Variante semplificata al Regolamento Urbanistico e contestuale approvazione del Piano di Recupero Ex Ariston - ai sensi dell’art. 17 della L.R. n. 65/2014 allegata alla presente deliberazione quale parte integrante (**Allegato 1**);
- il Documento preliminare di cui all’art. 22 della L.R. n. 10/2010, inoltrato dai richiedenti la variante al Regolamento Urbanistico ed allegato alla presente deliberazione quale parte integrante (**Allegato 2**);
- gli elaborati relativi alla proposta di Piano di recupero allegati alla presente deliberazione quale parte integrante:
  - Relazione e norme di attuazione (**Allegato 3**);
  - tavole relative allo stato attuale (da n.1 a n.24bis) (**Allegato 4**);
  - tavole relative allo stato di progetto (da n.0 a n.21) (**Allegato 5**);
  - Relazione geologica di fattibilità (**Allegato 6**);
  - Parere allaccio fognatura bianca (**Allegato 7**);
  - Parere Toscana Energia (**Allegato 8**);

**VISTA** la proposta, prot. 06205/2019, di riduzione dei termini per lo svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, inoltrata dai richiedenti ai sensi del comma 4 dell’art. 22 della L.R. 10/2010;

#### **DATO ATTO CHE:**

- il responsabile del procedimento è l’Arch. Carlotta Pierazzini;
- ai sensi degli artt. 37 e seguenti della LR 65/2014, il Comune di Pisa, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45/2018, esecutiva, ha approvato il “Regolamento per la disciplina delle funzioni del Garante dell’informazione e della partecipazione del Comune di Pisa”, e che con successivo atto del Sindaco, n. 54 del 16/05/2019, è stata nominata, quale Garante dell’informazione e della partecipazione dei procedimenti urbanistici, Valeria Pagni;

**RICHIAMATO ALTRESI'** l’art. 222 della LR 65/2014 che vieta l’approvazione di varianti al Regolamento Urbanistico successivamente al 27/11/2019;

**CONSIDERATO CHE** l’immobile si trova da anni in stato di abbandono e che è interesse dell’Amministrazione procedere in variante ai fini di agevolare l’intervento di riqualificazione di un’area all’interno del centro storico;

**CONSIDERATO ALTRESI' CHE** la variante in oggetto, nelle more della formazione ed approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo conformati al PIT, dovrà essere approvata entro il 27/11/2019;

**RICHIAMATE** le tempistiche e le procedure necessarie per l'approvazione della variante di cui all'art. 30 della LR 65/2014, art. 22 della LR 10/2010, e all'art. 23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR;

**RITENUTO OPPORTUNO**, per quanto sopra evidenziato, concedere al presente 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 l'urgenza di giungere all'approvazione definitiva della variante entro il 27/11/2019;

**VISTO** il parere 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 (**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 avviare:

- il procedimento di formazione della "Variante semplificata al Regolamento Urbanistico e contestuale approvazione del Piano di Recupero Ex Ariston - ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014;
- fatto proprio il Documento preliminare di cui all'art. 22 della L.R. n. 10/2010, il relativo procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010;

allegando a tal fine i seguenti documenti per farne parte integrante:

- Relazione di avvio del procedimento della "Variante semplificata al Regolamento Urbanistico e contestuale approvazione del Piano di Recupero Ex Ariston - ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 (**Allegato 1**);
- Documento preliminare di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. n. 10/2010 (**Allegato 2**);
- Relazione e norme di attuazione (**Allegato 3**);
- Tavole relative allo stato attuale (da n.1 a n.24bis) (**Allegato 4**);
- Tavole relative allo stato di progetto (da n.0 a n.21) (**Allegato 5**);
- Relazione geologica di fattibilità (**Allegato 6**);
- Parere allaccio fognatura bianca (**allegato 7**);
- Parere Toscana Energia (**Allegato 8**);

2) Di individuare come responsabile del procedimento l'Arch. Carlotta Pierazzini.

3) Di dare atto che, è stata nominata, quale Garante dell'informazione e della partecipazione dei procedimenti urbanistici, Valeria Pagni.

- 4) Di trasmettere all'autorità competente (NCVA) la presente deliberazione, con i relativi allegati di cui all'art. 1, al fine di porre in atto tutti gli adempimenti previsti dalla legge per dar corso al procedimento, dando mandato al Dirigente della Direzione Urbanistica di richiedere la riduzione dei tempi a gg. 30 complessivi per lo svolgimento del procedimento di verifica di assoggettabilità a Vas, così come proposto dai richiedenti.
  
- 5) Di partecipare la presente deliberazione alle direzioni e uffici comunali:
  - Urbanistica - Edilizia privata
  - Turismo – Manifestazioni Storiche – Sport – Ambiente
  - Programmazione e controllo - Sistemi informativi – Servizi demografici
  - Infrastrutture e viabilità – Verde e arredo urbano – Edilizia scolastica
  - Patrimonio – Politiche della Casa – Servizi assicurativi
  - Programmazione Lavori Pubblici – Servizi amministrativi alla mobilità –Edilizia pubblica
  - Garante dell'informazione e della partecipazione
  - PISAMO
  
- 6) 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**

Vista l'urgenza di giungere all'approvazione definitiva della variante entro il 27/11/2019, come già specificato in narrativa;

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.

Il Presidente

CONTI MICHELE

Il VICE Segretario Generale

PESCATORE PIETRO

---

Deliberazione pubblicata all'Albo Pretorio il \_\_\_\_\_

Deliberazione trasmessa in copia ai Capi Gruppo Consiliari il \_\_\_\_\_

Deliberazione divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

Deliberazione immediatamente eseguibile [ ]

Comunicata a :

Direzione 03  
Direzione 04  
Direzione 05  
Direzione 06  
Direzione 10  
Direzione 11  
Direzione 14  
Gruppi Consiliari  
Valeria Pagni  
Pisamo

Il \_\_\_\_\_

L'incaricato \_\_\_\_\_

Impegno n. \_\_\_\_\_

---



