



## COMUNE DI PISA

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 157 del 22/06/2023

**OGGETTO: APPROVAZIONE 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.**

L'anno 2023 il giorno ventidue del mese di Giugno 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 Segretario Generale: Mordacci Marco

Presiede Il Sindaco: CONTI MICHELE

## LA GIUNTA COMUNALE

### VISTI:

- la L.R. n. 65/2014 e s. m. e i.;
- il Regolamento Urbanistico vigente e successive varianti;
- la L.R. 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;

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

**VISTO** il Piano Strutturale Intercomunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 23.07.2020 e già oggetto della Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 28.03.2023 di presa d'atto degli esiti della Conferenza Paesaggistica di cui all'art 21 della Disciplina del Piano del PIT/PPR della Regione Toscana;

**VISTA** la precedente Delibera G.C n. 73 del 17.03.2023 con cui è stata adottata la Proposta del 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;

**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;*

**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;

**DATO ATTO** che ai sensi dell'art. 111 comma 3 della LR 65/2014, in data 23.03.2023, prot.3616/2023, la Delibera di adozione del Piano è stata trasmessa, alla Provincia di Pisa ed è stata contestualmente richiesta la convocazione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 23 del PIT ;

**DATO ATTO** che in data 23.03.2023, prot. 36136/2023, è stata comunicata l'adozione del Piano di Recupero ai richiedenti;

**VISTA** la sottoindicata documentazione facente parte del Piano Attuativo adottato mediante Delibera G.C. n. 73 del 17.03.2023:

- 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
- scheda 38-3-SCHEMA convenzione.pdf

- VERBALE\_Arnino 25-11-2022\_completo.pdf
- CPLI.REGISTRO UFFICIALE.2022.0046763.pdf
- Integrazione\_Parere\_OO\_UU\_prot\_15335\_via\_Arnino.pdf

**DATO ATTO** 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/piano-attuativo-scheda-norma-383-marina-di-pisa-arnino-comparto-1>;

**PRESO ATTO** dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano Attuativo in esame sul BURT parte II n. 14 del 05.04.2023;

**VISTA** la nota della Regione Toscana (Genio Civile) Prot. n. 34540 del 21.03.2023 con la quale comunica la conclusione del procedimento delle indagini non estratte;

**PRESO ATTO** che nei sessanta giorni successivi dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione risulta pervenuta n. 1 (una) osservazione, pervenuta da parte della WWF Alta Toscana ODV mediante nota Prot 44052 del 06.04.2023;

**ESAMINATO** il fascicolo delle controdeduzioni alle osservazioni (**All. B**);

**VISTA** altresì la relazione del Responsabile del Procedimento che si fa propria (**All.C**);

**PRESO ATTO** del parere favorevole espresso in sede di Conferenza dei servizi ai sensi dell'art 23, comma III, della disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, nella seduta del 25.05.2023 ricevuto mediante Prot. n. 67100 del 30.05.2023 (**ALL D PI-PA-Arnino-verbale 25magg23\_signed.pdf**);

**ACCERTATA**, quindi, la regolarità delle procedure di legge, così come previste;

**VISTO** il fascicolo delle osservazioni detenuto agli atti;

**RILEVATO** che le modifiche apportate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni sono sostanzialmente coerenti con l'impianto urbanistico del Piano di Recupero adottato;

**VISTI** gli elaborati del Piano di Recupero, così come modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, allegati alla presente Delibera per formarne parte integrante e sostanziale:

all. 1. NTA integrate (NormeTecnichediAttuazione.pdf);

All D Verbale Conferenza dei servizi del 25.05.2023.(PI-PA-Arnino-verbale 25magg23\_signed.pdf)

**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;

**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;

**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**);

**VISTI:**

- l'art. 104 della L.R. n. 65/2014 in materia di indagini idrogeologiche e idrauliche;
- il D.P.G.R. 30/01/2020 n.5/R;
- il P.G.R.A. e il Piano di Assetto Idrogeologico vigenti;
- la L.R. n. 41/2018;
- gli artt. 109 e seguenti della L.R. n. 65/2014;
- il D.P.R. n. 380/01 e s. m. e i.;
- D.P.G.R. n. 39/R/2018;
- gli artt. 37 e seguenti della L.R. n. 65/2014;

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

**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 10 Urbanistica – Edilizia Privata – Espropri- Grandi Interventi Edilizia Residenziale Pubblica E.R.P. (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 previste dalle disposizioni vigenti.;

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

## **DELIBERA**

1. **Di controdedurre** alle osservazioni pervenute in conformità ai pareri resi dalla Direzione 10 e illustrate nell'Allegato B.
2. **Di dare atto** pertanto che l'osservazione è stata accolta così come meglio riportato nell'Allegato B che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.
3. **Di approvare** ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014 il Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "SCHEDE 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 "SCHEDE NORMA 38.3 Marina di Pisa – Via Arnino – Comparto 1", del vigente Regolamento Urbanistico, costituito dagli elaborati adottati in atti, così come modificati ed integrati dai seguenti elaborati:
  - all. 1. NTA integrate (NormeTecnichediAttuazione.pdf);
  - All D Verbale Conferenza dei servizi del 25.05.2023.(PI-PA-Arnino-verbale 25magg23\_signed.pdf) .
4. **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 (cinque) anni dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano Attuativo sul BURT della Regione Toscana.
5. **Di dare mandato** alla Direzione 10 Urbanistica - Edilizia privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica di provvedere ai successivi adempimenti necessari.
6. **Di autorizzare** il Dirigente competente ad apportare allo schema di convenzione approvato mediante Delibera G.C. n. 73 del 17.03.2023 quelle modifiche non sostanziali ma necessarie per la materiale sottoscrizione della stessa.
7. **Di disporre** la pubblicazione sul BURT di avviso di approvazione del Piano attuativo in esame.
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 previste dalle disposizioni vigenti.

## **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

Il Segretario Generale

Conti Michele

Mordacci Marco

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