



# COMUNE DI PISA

ORIGINALE

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 128 Del 7 Giugno 2018

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “MONTACCHIELLO 2018”  
RELATIVO ALL’AREA DI SVILUPPO POSTA IN LOCALITA’ MONTACCHIELLO -  
ADOZIONE**

L’anno 2018 il giorno sette del mese di Giugno presso la Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti i Signori:

		Presente/Assente
1. FILIPPESCHI MARCO	Sindaco	A
2. GHEZZI PAOLO	Vice Sindaco	P
3. CAPUZZI SANDRA	Assessora	A
4. CHIOFALO MARIA LUISA	Assessora	P
5. ELIGI FEDERICO	Assessore	A
6. FERRANTE ANDREA	Assessore	P
7. FORTE GIUSEPPE	Assessore	A
8. SERFOGLI ANDREA	Assessore	P
9. ZAMBITO YLENIA	Assessora	P

Partecipa alla riunione il Segretario Generale: MARZIA VENTURI

Presiede il Vice Sindaco: GHEZZI PAOLO.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Premesso che:**

- il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 103 del 2 ottobre 1998, esecutiva, oggetto di successive varianti parziali;
- il Comune di Pisa è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 43 del 28 luglio 2001, esecutiva, oggetto di modifiche parziali successive;

### **Considerato che:**

- il Piano di Lottizzazione relativo all'area in oggetto, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 84 del 21/07/95, esecutiva, ed articolato in due lotti funzionali, è stato recepito e riconosciuto dal Regolamento Urbanistico;
- il Regolamento Urbanistico ha inteso dare completamento al comparto di Montacchiello, introducendo, in adiacenza all'area compresa nel Piano di Lottizzazione, un ambito PQ3 destinato ad insediamenti produttivi e servizi;

### **Visti:**

- la convenzione stipulata in data 12/06/96, l'atto aggiuntivo del 31/10/97 nonché la convenzione integrativa del 30/06/2000;
- la variante al Piano di Lottizzazione approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 9 del 19/02/04, esecutiva;
- il Piano Attuativo relativo all'adiacente ambito PQ3, approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 221 del 01/08/2005, esecutiva;

**Considerato** che, con l'approvazione del Piano Attuativo relativo all'ambito PQ3, si è provveduto ad integrare urbanisticamente il primo comparto con il nuovo ambito;

### **Visti:**

- l'atto aggiuntivo alla convenzione stipulato in data 05/09/2006 a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo per l'ambito PQ3;
- la deliberazione G.C. n. 10 del 17.02.2009, esecutiva, con la quale è stata approvata la variante di adeguamento ed integrazione del progetto di lottizzazione area produttiva e ambito PQ3 e la relativa convenzione agli atti del Notaio Gambini n. rep. 18245 fasc. 8580 (atto aggiuntivo alla Convenzione Comune di Pisa / Soc. Nuova Liscate del 12.06.1996 e alla Convenzione del 05.09.2006) firmata in data 24.06.2010 e registrata a Pisa il 29.06.2010 al n. 4972 serie 1T;

**Presa visione** della proposta di Piano Attuativo presentata in data 19.04.2018 prot. 37334 e la successiva integrazione del 29.05.2018 prot. 51063 costituita dai seguenti elaborati:

### **A) DOCUMENTI:**

1. Elenco elaborati (**Allegato 1**);
2. Relazione illustrativa (**Allegato 2**);
3. Norme Tecniche di Attuazione (**Allegato 3**);
4. Computo Metrico Estimativo (**Allegato 4**);
5. Elenco Prezzi (**Allegato 5**);
6. Documentazione fotografica (**Allegato 6**);
7. Relazione di Fattibilità geologica e idraulica e Relazione Geologica (**Allegato 7**);
8. Relazione acustica (**Allegato 8**);
9. Pareri enti (**Allegato 9**);
10. Schema di convenzione (**Allegato 10**);

## ***B) ELABORATI GRAFICI:***

### *QUADRO CONOSCITIVO*

1. Inquadramento territoriale e proprietà (**Allegato 11**);
2. Rilievo piani altimetrico (**Allegato 12**);
3. Stato di pianificazione vigente (**Allegato 13**);
4. Stato attuale - Planimetria generale e sezioni ambientali (**Allegato 14**);
5. Stato attuale - Opere di urbanizzazione - Illuminazione pubblica (**Allegato 15**);
6. Stato attuale - Opere di urbanizzazione – Acquedotto (**Allegato 16**);
7. Stato attuale - Opere di urbanizzazione - Fognatura bianca (**Allegato 17**);
8. Stato attuale - Opere di urbanizzazione - Fognatura nera (**Allegato 18**);
9. Stato attuale - Opere di urbanizzazione – Metanodotto (**Allegato 19**);
10. Stato attuale - Opere di urbanizzazione Enel (**Allegato 20**);
11. Stato attuale - Opere di urbanizzazione Telecom (**Allegato 21**);
12. Stato attuale - Opere di urbanizzazione - Sezione stradale (**Allegato 22**);

### *STATO DI PROGETTO*

13. Aree di intervento, aree pubbliche e aree private (**Allegato 23**);
14. Standard stato attuale e stato al completamento di tutto Montacchiello (**Allegato 24**);
15. Planimetria generale, progetto aree a verde (**Allegato 25**);
16. Opera fuori comparto - Via del Fagiano (**Allegato 26**);
17. Verifica L.13 del 1989 e D.M. n.236 del 1989 (**Allegato 27**);
18. Opere di urbanizzazione - Segnaletica stradale (**Allegato 28**);
19. Opere di urbanizzazione - Opere stradali (**Allegato 29**);
20. Opere di urbanizzazione - Fognatura nera (**Allegato 30**);
21. Opere di urbanizzazione - Fognatura bianca (**Allegato 31**);
22. Opere di urbanizzazione - Rete acquedotto (**Allegato 32**);
23. Opere di urbanizzazione - Rete gas (**Allegato 33**);
24. Opere di urbanizzazione - Illuminazione pubblica percorso cavidotti EnelMT e BT (**Allegato 34**);
25. Opere di urbanizzazione - Completamento impianto illuminazione pubblica (**Allegato 35**);
26. Opere di urbanizzazione - Completamento impianto distribuzione telefonia /dati (**Allegato 36**);
27. Stato di progetto-opere di urbanizzazione - Schema di principio impianto completamento illuminazione pubblica (**Allegato 37**);
28. Stato di progetto - opere di urbanizzazione - Particolari e sezioni stradali (**Allegato 38**);

29. Opere di urbanizzazione - Schema di sintesi delle opere ammesse a scomputo e degli oneri scomputati (**Allegato 39**);

**Considerato che:**

- tutte le opere di urbanizzazione che insistono su aree di proprietà pubblica, avendo rilevanza patrimoniale, dovranno essere oggetto di apposita deliberazione di Consiglio Comunale prima della firma della Convenzione attuativa;
- dovrà essere versata al Comune di Pisa, da parte dei soggetti attuatori, la somma corrispondente al valore dell'area che sarà stimato dalla Direzione Patrimonio;
- la viabilità privata esistente, indicata come viabilità pubblica dal presente piano attuativo, dovrà essere, previo collaudo, ceduta a titolo gratuito al Comune di Pisa;
- relativamente alla strada comunale di Via del Fagiano, il cui ampliamento era previsto nei precedenti piani attuativi a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, e sulla quale sono stati effettuati esclusivamente lavori di sistemazione del sedime esistente senza la richiesta del titolo edilizio necessario, si rende necessario il rilascio della relativa sanatoria edilizia per i lavori eseguiti;
- gli oneri di urbanizzazione secondaria già dovuti a scomputo per la realizzazione dell'ampliamento della Via del Fagiano dovranno essere in ogni caso versati o destinati, in tutto o in parte, alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria previste nel presente piano attuativo;
- per tali oneri e/o opere dovrà essere presentata specifica polizza fidejussoria, fino alla corrispondenza dello scomputo indicato all'art. 6 della convenzione firmata in data 14.06.2010 e pari ad € 430.310,49;
- il parco a verde pubblico previsto sull'intero complesso di Montacchiello (come indicato nella tavola 15), in ragione della consistenza e tipologia, è riconducibile ad un'area verde di quartiere e, pertanto, trattasi di opera di urbanizzazione secondaria; come tale, l'importo previsto per la sua realizzazione potrà essere scomputato dall'importo indicato all'art. 6 della Convenzione suddetta;
- il parco potrà comprendere anche aree private ad uso pubblico, come indicato dai precedenti piani attuativi, che saranno oggetto di riqualificazione sia del patrimonio arboreo che degli arredi e che, successivamente al collaudo, saranno cedute al Comune;
- per tali aree, è ammesso esclusivamente lo scomputo degli interventi di riqualificazione, escludendo dal computo gli interventi già realizzati;
- gli eventuali oneri aggiuntivi per la realizzazione del Parco, superiori all'importo indicato, non potranno essere oggetto di ulteriore scomputo;
- prima della sottoscrizione della nuova convenzione dovrà essere approvato dalle competenti Direzioni il progetto delle opere di urbanizzazione;

- in riferimento al precedente Piano Attuativo approvato e varianti successive, le polizze fideiussorie allegatale alle convenzioni già sottoscritte ed ai permessi a costruire o comunque agli atti abilitativi presentati e rilasciati sono mantenute, se non ancora svincolate, fino a verifica/certificazione del collaudo e cessione delle aree da parte della Amministrazione Comunale o comunque fino al loro rinnovo/sostituzione per effetto del nuovo piano attuativo e della sottoscrizione della nuova convenzione ad esso allegata;
- allo schema di convenzione potranno essere apportate eventuali modifiche non sostanziali dal Dirigente della Direzione competente mentre eventuali modifiche sostanziali dovranno essere approvate con apposita deliberazione di Giunta Comunale;

**Preso atto** che il Piano attuativo non interessa aree soggette ai vincoli di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004;

**Rilevato** che il Piano attuativo non è soggetto a VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto rientra nei casi di cui all'art. 5 bis comma 2 della L.R. 10/2010;

**Visti** i pareri rilasciati da:

- Toscana Energia - prot. 16242 del 12.07.2017
- Enel distribuzione – prot. n. 0236948 del 17.04.2018
- Acque Spa – prot. 80031 del 12.07.2017
- Terna Rete Italia – prot. n. 2521 del 01.06.2015
- Telecom – prot. 0789919 del 28.00.2017
- Comune di Pisa – Direzione Ambiente – prot. 45626 del 21.05.2018
- Comune di Pisa – DD 15 A Infrastrutture – prot. 50941 del 28.05.2018

**Rilevato** che, prima dell'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione da parte delle Direzioni competenti e della sottoscrizione della convenzione, dovrà essere acquisito il parere del Consorzio di Bonifica Fiume e Fossi ed i pareri degli Enti competenti, ove necessario, dovranno essere rinnovati;

**Vista** le certificazioni dell'avvenuto deposito, in data 25.05.2018, presso la Regione Toscana, Ufficio Regionale Tutela delle Acque e del Territorio delle schede delle indagini geologiche ai sensi del regolamento DPGR 53/r;

**Vista** la relazione del Dirigente della Direzione Urbanistica – Mobilità – Programmazione e Monitoraggio opere Pubbliche allegata che viene fatta propria (**Allegato B**);

**Visti:**

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

Con voti unanimi legalmente resi;

## **DELIBERA**

1) Per le motivazioni in premessa, di adottare, ai sensi dell'art. 111 della L.R. Toscana 65/14, il "**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "MONTACCHIELLO 2018" RELATIVO ALL'AREA DI SVILUPPO POSTA IN LOCALITA' MONTACCHIELLO**", con le condizioni/prescrizioni espresse in premessa, costituito dai seguenti elaborati:

### ***A) DOCUMENTI:***

1. Elenco elaborati (**Allegato 1**);
2. Relazione illustrativa (**Allegato 2**);
3. Norme Tecniche di Attuazione (**Allegato 3**);
4. Computo Metrico Estimativo (**Allegato 4**);
5. Elenco Prezzi (**Allegato 5**);
6. Documentazione fotografica (**Allegato 6**);
7. Relazione di Fattibilità geologica e idraulica e Relazione Geologica (**Allegato 7**);
8. Relazione acustica (**Allegato 8**);
9. Pareri enti (**Allegato 9**);
10. Schema di convenzione (**Allegato 10**);

### ***B) ELABORATI GRAFICI:***

#### ***QUADRO CONOSCITIVO***

1. Inquadramento territoriale e proprietà (**Allegato 11**)
2. Rilievo piani altimetrico (**Allegato 12**)
3. Stato di pianificazione vigente (**Allegato 13**)
4. Stato attuale - Planimetria generale e sezioni ambientali (**Allegato 14**)
5. Stato attuale - Opere di urbanizzazione - Illuminazione pubblica (**Allegato 15**)
6. Stato attuale - Opere di urbanizzazione - Acquedotto (**Allegato 16**)
7. Stato attuale - Opere di urbanizzazione - Fognatura bianca (**Allegato 17**)
8. Stato attuale - Opere di urbanizzazione - Fognatura nera (**Allegato 18**)
9. Stato attuale - Opere di urbanizzazione - Metanodotto (**Allegato 19**)
10. Stato attuale - Opere di urbanizzazione Enel (**Allegato 20**)
11. Stato attuale - Opere di urbanizzazione Telecom (**Allegato 21**)
12. Stato attuale - Opere di urbanizzazione - Sezione stradale (**Allegato 22**)

#### ***STATO DI PROGETTO***

13. Aree di intervento, aree pubbliche e aree private (**Allegato 23**)

14. Standard stato attuale e stato al completamento di tutto Montacchiello (**Allegato 24**)
15. Planimetria generale, progetto aree a verde (**Allegato 25**)
16. Opera fuori comparto - Via del Fagiano (**Allegato 26**)
17. Verifica L.13 del 1989 e D.M. n.236 del 1989 (**Allegato 27**)
18. Opere di urbanizzazione - Segnaletica stradale (**Allegato 28**)
19. Opere di urbanizzazione - Opere stradali (**Allegato 29**)
20. Opere di urbanizzazione - Fognatura nera (**Allegato 30**)
21. Opere di urbanizzazione - Fognatura bianca (**Allegato 31**)
22. Opere di urbanizzazione - Rete acquedotto (**Allegato 32**)
23. Opere di urbanizzazione - Rete gas (**Allegato 33**)
24. Opere di urbanizzazione - Illuminazione pubblica percorso cavidotti EnelMT e BT (**Allegato 34**)
25. Opere di urbanizzazione - Completamento impianto illuminazione pubblica (**Allegato 35**)
26. Opere di urbanizzazione - Completamento impianto distribuzione telefonia /dati (**Allegato 36**)
27. Stato di progetto-opere di urbanizzazione - Schema di principio impianto completamento illuminazione pubblica (**Allegato 37**)
28. Stato di progetto - opere di urbanizzazione - Particolari e sezioni stradali (**Allegato 38**)
29. Opere di urbanizzazione - Schema di sintesi delle opere ammesse a scomputo e degli oneri scomputati (**Allegato 39**)

2) Di autorizzare il Dirigente della Direzione competente ad apportare eventuali modifiche non sostanziali allo schema di convenzione al presente adottato, dando atto che eventuali necessarie modifiche sostanziali dovranno essere approvate dalla Giunta Comunale.

3) Di partecipare la presente deliberazione alle seguenti direzioni comunali: Ufficio Ambiente, SIT, Patrimonio, Ufficio Espropri, Lavori Pubblici e Urbanizzazione Primaria, Verde e Arredo Urbano, Pianificazione Urbanistica d'Area e alla Direzione Edilizia Privata.

4) Di dare atto che:

- per l'approvazione del presente Piano attuativo sarà seguita la procedura prevista all'art 111, comma 3 , della Legge Regionale Toscana n. 65/2014
- il presente piano attuativo ha validità di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURT del Piano attuativo approvato o, in assenza di osservazioni, dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

5) Di dare atto altresì 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 della necessità di accelerare la procedura per la definitiva approvazione del piano in oggetto;

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

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

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

GHEZZI PAOLO

Il Segretario Generale

MARZIA VENTURI

---

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

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

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

Deliberazione immediatamente eseguibile [ ]

Comunicata a :

DD 03

DD 10

DD 16A

SIT

DD 14A

ESPROPRI

DD 15A

DD 18A

GRUPPI CONSILIARI

Il \_\_\_\_\_

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

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

---

