



COMUNE DI PISA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 47 del 18/11/2024

Presiede Il Presidente del Consiglio Bargagna Alessandro

È PRESENTE IL SINDACO CONTI MICHELE

Sono inoltre presenti gli Assessori: BEDINI FILIPPO, PESCIATINI PAOLO, BUSCEMI RICCARDO, LATROFA RAFFAELE, SCARPA FRIDA, PORCARO GABRIELLA, GAMBINI GIULIA, DRINGOLI MASSIMO, BONANNO GIOVANNA

Assiste Il Vice Segretario Balducci Alessandro

Scrutatori: Consiglieri: MANCINI VIRGINIA, VOUK LORENZO

**OGGETTO: ATTUAZIONE INTERVENTI PREVISTI NEL PIANO ATTUATIVO DELLA
SCHEDE NORMA 34.1 “OSPEDALETTO- VIA MEUCCI” DEL VIGENTE R.U. -
INDIVIDUAZIONE COMPARTO ART. 17 C3 DELLA LEGGE N. 1150/1942.**

Consiglieri in carica

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
CONTI MICHELE	A	MAGGINI ANDREA	P
AULETTA FRANCESCO	P	MANCINI VIRGINIA	P
BARGAGNA ALESSANDRO	P	MARTINELLI PAOLO	A
BARSANTINI STEFANO	P	NERINI MAURIZIO	P
BELLOMINI MARIA GRAZIA	P	NICCOLAI FRANCESCO	P
BENEDETTI GIORGIO	P	ORLANZA ALESSANDRA	P
BIONDI MARCO	A	PAGNIN SILVIA	A
BONSANGUE RAFFAELLA	A	PASQUALINO GIOVANNI	P
BRUNI ENRICO	A	POLI VERONICA	P
CERRI EDOARDO	P	RAMALLI DALIA	A
CIAVARRELLA ANGELO	P	SCOGNAMIGLIO MARIA ANTONIETTA	A
COMPARE RACHELE	P	SIKERA AMANUEL	A
COSTA CATERINA	P	SOFIA LUIGI MARIA	A
DEL ROSSO ELENA	P	TRAMONTANA CORDELIA	P
FERRANTE ANDREA	A	TRAPANI MATTEO	A
GIONFRIDDO GIANLUCA	AG	VOUK LORENZO	P
LACROCE EMILIA	A		



COMUNE DI PISA

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con Delibera della Giunta Comunale n. 24 del 20 Marzo 2006 veniva approvato il piano di lottizzazione in oggetto presentato dalla proprietà per la realizzazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico e per dotare l'area di tutti gli standard di verde pubblico e parcheggi previsti dalla scheda-norma 34.1 del Regolamento Urbanistico vigente;
- la convenzione necessaria per dare attuazione alle previsioni contenute nel Piano di lottizzazione veniva stipulata in data 19 Dicembre 2007;
- per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi di nuova edificazione previsti dallo strumento attuativo la società allora proprietaria delle area, aveva chiesto il rilascio di due distinti permessi di costruire, quello n. 3 del 10.01.2008, avente ad oggetto l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, ritirato in data 22.01.2008 con relativa comunicazione inizio lavori del 14.02.2008 e quello n. 64 del 10.06.2008, ritirato il 26.06.2008, avente ad oggetto la costruzione del fabbricato per residenze turistiche alberghiere ed attività Commerciali denominato "Edificio A" e con inizio lavori del 09.09.2008;
- le previsioni contenute nella scheda-norma 34.1 sono state confermate con la variante di monitoraggio approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 20 del 4 maggio 2017;
- l'area disciplinata dalla suddetta scheda-norma è inserita entro il perimetro del territorio urbanizzato nel Piano Strutturale Intercomunale approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 30 del 28.03.2023;

Viste le disposizioni dell'art. 30, comma 3-bis del D.L. n. 69/2013 convertito con la Legge 9 agosto 2013, n. 98 con il quale è stato disposto che *"il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni"*;

Valutati i contenuti dell'art. 10, comma 4 bis, del Decreto-Legge 16 Luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, il quale dispone che *"il termine di validità delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formatosi entro il 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n.1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'art. 30, comma 3-bis, del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98"*;

Considerato che l'area oggetto del Piano di lottizzazione non ancora attuato si presenta in una situazione di degrado e di abbandono a causa della mancata esecuzione dei lavori;

Dato atto che le previsioni della Scheda norma 34.1 risultano ancora efficaci in virtù delle suddette disposizioni e dell'art 03.8 delle NTA del R.U, in quanto l'Amministrazione Comunale non ha ancora ripianificato l'area;

Rilevato inoltre che l'area in esame è collocata in prossimità della zona di ospedaletto e riveste per la sua posizione particolare interesse sotto il profilo dell'attuazione delle scelte di pianificazione compiute dall'Amministrazione Comunale sostanzialmente confermate con l'inclusione della stessa



COMUNE DI PISA

nel perimetro del territorio urbanizzato;

Considerato inoltre che:

- l'art. 17, comma 3, della Legge n. 1150 del 1942 dispone che *“qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato non abbia trovato applicazione il secondo comma nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16”*;

- la possibilità per il soggetto lottizzante di dare attuazione alle previsioni contenute nel piano di lottizzazione anche per stralci funzionali è stata prevista anche dall'articolo 17, comma 4, del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164 (*“l'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti”*);

Vista l'istanza pervenuta con prot. n. 70322 del 20.06.2022 e successive integrazioni di cui l'ultima depositata con prot. 106268 del 09.09.2024, con cui la società acquirente ha manifestato l'interesse a procedere all'attuazione dell'intervento previsto dal Piano di Lottizzazione e già oggetto della Convenzione di cui in premessa, previa individuazione di specifico sub-comparto ovvero, data l'esiguità dell'area, di tutta l'area oggetto del Piano, come da elaborati grafici allegati all'istanza di seguito elencati:

- all. 1 01.Relazioneillustrativarev.2.205.09.2024.pdf
- all. 2 TAV.01.Inquadramentorev.206.03.2024.pdf
- all. 3 TAV.02.Statoattualerev.206.03.2024.pdf
- all. 4 TAV.03.Dimens.urbanisticorev.2.130.07.2024.pdf

Atteso che l'area ricade nella Fascia di rispetto del FOSSO DEL MUGOLAIO DI CERIA (cod: BV7895) e del FOSSO DI VIA DELL'ALBERELLO (cod BV7894);

Riscontrato che il PdC n. 3 del 10/01/2008 relativo alle opere di urbanizzazione risulta rilasciato a condizione che *“Prima della realizzazione di interventi edilizi riguardanti direttamente o indirettamente i fossi esistenti (Fosso Vecchio e Fosso dell'Alberello), la valutazione dei quali sia di competenza dell'Ufficio Fiumi e Fossi, dovrà essere ottenuto lo specifico atto di assenso scritto da parte del suddetto ufficio Fiumi e Fossi, e trasmesso in copia alla Direzione Edilizia Privata”*;

Dato atto che a seguito dell'entrata in vigore della LR 21/2012 successivamente sostituita dalla LR 41/2018 gli interventi di cui al PdC n. 3 del 10/01/2008 non possono essere più autorizzati in quanto prevedono il tombamento dei fossi ad oggi non più ammissibile e che pertanto risulta necessario rivedere l'impianto distributivo del progetto;

Verificato che la nuova soluzione proposta *non modifica la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti* a norma dell'art. 17, comma 3, della Legge n. 1150 del 1942;



COMUNE DI PISA

Considerato che la società attualmente proprietaria dell'intera area ha richiesto con l'istanza presentata in data 20.06.2022 di poter dare attuazione alle trasformazioni urbanistico edilizie già previste dal Piano di Lottizzazione in esame, come da progetto descritto negli allegati grafici, fermi restando gli obblighi derivanti dalla convenzione a suo tempo sottoscritta che dovrà essere opportunamente rivista in ragione degli interventi previsti nell'ambito del sub-comparto e per i quali dovranno essere richiesti i pertinenti e necessari permessi di costruire;

Ritenuto che sussistano i presupposti di interesse pubblico per la realizzazione degli interventi e delle scelte urbanistiche contenute nella scheda-norma 34.1 non ancora attuate;

Visti il D.P.R. n. 380/01 e s. m. e i., la L. n. 1150/1942 e s. m. e i. e la LR 65/2014 e s. m. e i.;

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

Visto il D.Lgs n. 33/2013 e s. m. e i.;

Visto l'estratto del verbale della seduta del 14 novembre 2024 della 1^a Commissione Consiliare Permanente contenente il parere espresso dalla stessa Commissione e che si allega al presente atto, per formarne parte integrale e sostanziale;

Ritenuto opportuno 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", al fine di consentire l'avvio degli interventi descritti in narrativa;

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 09 Urbanistica - Edilizia Privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica - Archivio di deposito (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

A maggioranza dei presenti con voti resi nelle forme di legge debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

PRESENTI	N. 19
FAVOREVOLI	N. 18
CONTRARI	N. 1 (Auletta)

DELIBERA

1. **Di approvare** la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **Di accogliere** ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 17, comma 3, della Legge n. 1150 del 1942 e sulla base di tutte le premesse e considerazioni sopra illustrate che si intendono integralmente richiamate, l'istanza presentata in data 20.06.2022 con prot. n. 70322 e successive integrazioni per l'attuazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie già previste dal piano attuativo in esame, così come descritto negli elaborati grafici allegati al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale di seguito elencati:



COMUNE DI PISA

- all. 1 01.Relazioneillustrativarev.2.205.09.2024.pdf;
- all. 2 TAV.01.Inquadramentorev.206.03.2024.pdf;
- all. 3 TAV.02.Statoattualerev.206.03.2024.pdf;
- all. 4 TAV.03.Dimens.urbanisticorev.2.130.07.2024.pdf;

2. **Di stabilire**, ai sensi dell'art 16 comma 5 della L. n. 1150 del 17/08/1942, in anni 5 dalla sottoscrizione dell'atto integrativo della convenzione i tempi di attuazione dell'intervento in esame;
4. **Di dare** mandato alla Direzione 9 di provvedere a tutti gli adempimenti necessari per dare esecuzione al presente atto, compresi quelli necessari per la sua pubblicazione sul BURT;
5. **Di dare** comunicazione del presente provvedimento ai proponenti;
6. **Di partecipare** il presente provvedimento alla Direzione-12 Infrastrutture stradali e fluviali – Mobilità – TPL – Supporti logistici, alla Direzione-10 Attuazione e rendicontazione progetti PNRR – Programmazione lavori pubblici – Infrastrutture verdi;

Indi il CONSIGLIO COMUNALE

Al fine di consentire l'avvio degli interventi descritti in narrativa;

E' presente il consigliere Sikera.

A maggioranza dei presenti con voti resi nelle forme di legge debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

PRESENTI	N. 20
FAVOREVOLI	N. 19
CONTRARI	N. 1 (Auletta)

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.



COMUNE DI PISA

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale.

Il Presidente

Bargagna Alessandro

Il Vice Segretario

Balducci Alessandro

Uffici Partecipati	
SINDACO	GRUPPI CONSILIARI
ASSESSORE DRINGOLI	DD 09 Urbanistica – Edilizia privata – Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica – Archivio di Deposito
URP	DD 10 Attuazione e rendicontazione progetti PNRR – Programmazione lavori pubblici – Infrastrutture verdi
SEGRETARIO GENERALE	DD 12 Infrastrutture stradali e fluviali – Mobilità – TPL – Supporti logistici