



COMUNE DI PISA

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 291 Del 5 Dicembre 2005

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO PER INSEDIAMENTO RESIDENZIALE, VERDE, PARCHEGGI PUBBLICI E IMPIANTI SPORTIVI IN PISA, VIA DI VIACCIA (QUARTIERE DI PORTA A MARE) - SCHEDA N. 23.1 DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO. APPROVAZIONE DEFINITIVA .

L'anno 2005 il giorno cinque del mese di Dicembre presso la Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti i Signori :

		Presente/Assente
1. FONTANELLI PAOLO	Sindaco	A
2. CAVALLARO COSTANTINO	Vice Sindaco	P
3. BERNARDINI SONIA	Assessore	P
4. CERRI FABRIZIO	Assessore	P
5. CIANGHEROTTI MICHELA	Assessore	A
6. CORTOPASSI SERGIO	Assessore	A
7. ELIGI FEDERICO	Assessore	P
8. GHEZZI PAOLO	Assessore	P
9. MACALUSO CARLO	Assessore	P
10. MONTANO SALVATORE	Assessore	P
11. SARDU GIUSEPPE	Assessore	P
12. STORCHI BIANCA	Assessore	A
13. VIALE GIOVANNI	Assessore	A

Partecipa alla riunione il Sig. NOBILE ANGELA Segretario Generale

Presiede il Sig. CAVALLARO COSTANTINO , Vice Sindaco.

Oggetto: *Piano Attuativo per insediamento residenziale, verde, parcheggi pubblici e impianti sportivi in Pisa, Via di Viaccia (quartiere di Porta a Mare) - Scheda n. 23.1 del vigente Regolamento Urbanistico. Approvazione definitiva.*

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la propria delibera del 21.02.2005 n° 41, di adozione del piano attuativo in oggetto;

PRESO ATTO che tale delibera con i relativi allegati, è stata resa nota al pubblico mediante avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) e tramite manifesti a partire dal 20.3.2005, data di pubblicazione e di deposito in Comune;

CONSIDERATO che la pubblicazione all'Albo Pretorio è avvenuta nei termini previsti dalla legge, così come certificato dall'Ufficio Notifiche comunale (allegato 1);

PRESO ATTO che entro il termine perentorio di quarantacinque giorni dalla data di scadenza del deposito, sono pervenute al Comune n° 4 (quattro) osservazioni, così come risulta dalla certificazione del Dirigente della Direzione Edilizia Privata (allegato 2);

VISTO il Fascicolo delle Osservazioni e delle Controdeduzioni allegato alla presente quale sub 3), che entra a far parte integrante e sostanziale della presente delibera;

RITENUTO per le motivazioni espresse nello stesso fascicolo di condividere e quindi di approvare le controdeduzioni alle osservazioni pervenute nei termini;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49n, 1° comma del T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali (D. Lgs. 267 del 18/8/2000) che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale allegato A);

RITENUTO di conferire immediata esecutività al presente atto per consentire l'avvio celere delle progettazioni previste;

A voti unanimi, legalmente resi

DELIBERA

- di approvare le controdeduzioni contenute nel fascicolo delle Osservazioni e Controdeduzioni, per le motivazioni in esso riportate, che entra a far parte integrante e sostanziale della presente delibera;
- di trasmettere alla Provincia la presente delibera ed i relativi allegati in ottemperanza ai disposti della legge regionale n. 1/2005;
- di confermare, per tutto quanto non espressamente modificato a seguito della presente deliberazione, le prescrizioni ed indicazioni contenute nella scheda norma 23.1 e nei documenti allegati alla delibera di adozione del Piano in oggetto, in premessa citata;
- di dare notizia dell'avvenuta approvazione mediante la pubblicazione sul BURT.

All'unanimità di voti dei presenti delibera di dare al presente atto l'immediata esecuzione ai sensi di legge.

COMUNE DI PISA

ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE **X** della Giunta Comunale
del Consiglio Comunale

Piano Attuativo per insediamento residenziale, verde, parcheggi pubblici e impianti sportivi in Pisa, Via di Viaccia (quartiere di Porta a Mare) - Scheda n. 23.1 del vigente Regolamento Urbanistico. Approvazione definitiva.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto, dando atto che:

- comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa
 non comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Edilizia Privata
arch. Mario Pasqualetti

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

PRENOTAZIONE DI IMPEGNO N° _____/2005

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Finanze e Politiche Tributarie
Dott. Claudio Sassetti

VISTO CONTABILE

Preso visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Finanze e Politiche Tributarie
Dott. Claudio Sassetti



COMUNE DI PISA
Direzione Edilizia Privata
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa

Tel: 050 910430 / 050 910450 – Fax:
050 910426
e-mail: gestioneterritorio@comune.pisa.it

ALLEGATO 2)

Pisa, 20.11.2005

IL DIRIGENTE
Visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

che il *Piano Attuativo per insediamento residenziale, verde, parcheggi pubblici e impianti sportivi in Pisa, Via di Viaccia (quartiere di Porta a Mare) - Scheda n. 23.1 del vigente Regolamento Urbanistico*, adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 21.02.2005, è stato pubblicato, ai sensi di legge per 45 (quarantacinque) giorni consecutivi dal 20.3.2005 al 04.05.2005 mediante esposizione al pubblico presso il Palazzo Comunale – Direzione Edilizia Privata.

L'effettuato deposito è stato reso noto al pubblico a mezzo di avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e nei luoghi di pubblica frequenza dal 20.3.2005 e pubblicato sul BURT n. 14 del 06.4.2005;

Entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni dalla data di scadenza del deposito per la presentazione delle "osservazioni", ai sensi degli articoli 9 e 15 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e della LRT n. 1/2005 art. 69, sono pervenute a questa Amministrazione n° quattro osservazioni al provvedimento urbanistico in oggetto.

Il Dirigente
Arch. Mario Pasqualetti

ALLEGATO 1)



COMUNE DI PISA
Ufficio Notifiche

Pisa , 20.11.2005

Alla Direzione Edilizia Privata
sede

oggetto : Richiesta certificazione relativa alla: *Adozione del Piano Attuativo per insediamento residenziale, verde, parcheggi pubblici e impianti sportivi in Pisa, Via di Viaccia (quartiere di Porta a Mare) - Scheda n. 23.1 del vigente Regolamento Urbanistico .*

Si certifica che la pratica in oggetto è stata pubblicata all'Albo Pretorio per quarantacinque giorni consecutivi a partire dal 20.3.2005.

COMUNE DI PISA

Direzione Edilizia Privata

Piano Attuativo per insediamento residenziale, verde, parcheggi pubblici e impianti sportivi, in Pisa, Via di Viaccia (quartiere Porta a Mare).

Scheda n.23.1 del vigente Regolamento Urbanistico.

FASCICOLO DELLE OSSERVAZIONI E DELLE CONTRODEDUZIONI

Allegato alla delibera di approvazione definitiva

Pisa 20 novembre 2005

Nei tempi previsti di deposito e pubblicazione del piano in oggetto, e cioè dal 20 marzo 2005 al 4 maggio 2005, sono arrivate al Comune di Pisa le seguenti osservazioni:

- 1) Donati Michela (Leg. Rappresentante “Gaia” S.r.l.), presentata in data 29.4.2005, prot. U.R.P. n° 14445 (Osservazioni alle N.T.A. del Piano);
- 2) Donati Michela (Leg. Rappresentante “Gaia” S.r.l.), presentata in data 29.4.2005, prot. U.R.P. n° 14447 (Osservazioni allo schema di convenzione);
- 3) Soc. Gaia s.r.l., Michelazzi Claudia, Michelazzi Carla, Michelazzi Alberto, Michelazzi Paolo, Ciampi Mariella, Di Gaddo Giuliana, Bubboni Maria Grazia, Minghetti Carlo, Minghetti Alessandro, Signore Adalberto, Signore Giovanni, Giorgi Eda, Giorgi Maria, Giorgi Stefania, Meucci Floriana, Meucci Giuseppe, Meucci Lodoletta e Bubboni A. Maria, presentata in data 03.5.2005;
- 4) Giorgi Stefania, Giorni Eda, Giorni Nelsa, Meucci Floriana presentata in data 03.5.2005;

- 1) Donati Michela (Leg. Rappresentante “Gaia” S.r.l.), presentata in data 29.4.2005, prot. U.R.P. n° 14445 (Osservazioni alle **N.T.A.** del Piano);

Sintesi della osservazione

Si chiede di subordinare il rilascio delle concessioni edilizie (oggi con la L.R. 1/2005 si deve parlare di *Permesso di costruire*) al solo rilascio del Permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, e non anche alla loro realizzazione.

Controdeduzione

Si ritiene di poter accogliere l’osservazione presentata in quanto la versione adottata può essere, in effetti, troppo penalizzante. A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione vi è la prescrizione che lega tale realizzazione al rilascio dell’attestazione di abitabilità degli edifici.

Si propone l’accoglimento.

- 2) Donati Michela (Leg. Rappresentante “Gaia” S.r.l.), presentata in data 29.4.2005, prot. U.R.P. n° 14447 (Osservazioni allo **schema di convenzione**);

Sintesi della osservazione

Si chiede di apportare alcune modifiche finalizzate a:

- A) rendere possibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione *per lotti*;
- B) eliminare le spese tecniche a carico dei soggetti attuatori pari all’1% delle opere da realizzare;
- C) eliminare o modificare il pagamento della sanzione pari al 3% dell’importo dei lavori in caso di mancata comunicazione dell’inizio lavori;
- D) modificare il sistema di scomputo degli oneri in quanto di “*difficile gestione*”;
- E) eliminare l’obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione, previsto a carico dei soggetti attuatori;
- F) svincolare dall’*insindacabile* giudizio del *Responsabile Tecnico-Collaudatore incaricato dal Comune* la riduzione, prevista fino al 50%, dell’importo delle fidejussioni a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- G) ridurre la penale giornaliera prevista in caso di ingiustificato ritardo nella ultimazione delle opere di urbanizzazione;
- H) eliminare l’obbligo di trasferire agli eventuali futuri danti causa gli oneri e gli obblighi previsti derivanti dalla sottoscrizione della convenzione.

Controdeduzione

Le osservazioni presentate mirano ad eliminare o modificare una serie di prescrizioni contenute nello schema adottato e che vengono normalmente inserite in tutti i piani attuativi a garanzia della corretta e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, che poi verranno cedute al Comune. Esse sono il frutto di anni di esperienza nel campo delle opere pubbliche a scomputo, a seguito dei quali si è via via sempre più perfezionato lo schema- tipo delle convenzioni.

L’unica osservazione che si può accogliere, ma comunque solo parzialmente, è quella relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione, nel senso di mantenere l’obbligo permanente della manutenzione alle sole aree a verde e limitandolo, invece, per la

durata di anni 3 (tre) dalla data del collaudo ai piani viari, all'illuminazione ed alle fognature; il tutto, comunque, in analogia alle modifiche apportate allo schema-tipo di convenzione apportate dal Dirigente della Direzione Urbanistica con Determinazione Dirigenziale n. 759 del 5.10.2005.

3) Soc. Gaia s.r.l., Michelazzi Claudia *ed altri*;

Sintesi della osservazione

Si chiede di apportare alcune modifiche al Piano allo scopo di accorpate gli edifici a destinazione situati nella zona a verde sportivo, tutti in posizione centrale, e di ampliare l'anzidetta zona a verde sportivo privata a scapito della zona a Verde Pubblico che così viene ridotta dai mq 80.000 di cui al piano adottato, agli attuali proposti 50.000.

Controdeduzioni

Può essere accolto solo l'accorpamento in posizione centrale degli edifici a destinazione sportiva a condizione di rimanere all'interno della zona di concentrazione volumetrica, così come indicata nella scheda 23.1; infatti tale accorpamento non comporta variazioni delle superfici e dei volumi realizzabili e nemmeno delle destinazioni d'uso. Quindi si rimane aderenti alle indicazioni e prescrizioni della scheda 23.1.

Il resto dell'osservazione non può essere accolto in quanto le modifiche proposte andrebbero a modificare uno dei parametri prescrittivi della scheda norma 23.1 quale è la superficie di proprietà pubblica e/o di uso pubblico che, come sopradetto, diminuisce di circa 30.000 mq; tale modifica, se giustificabile, comporterebbe il passaggio in Consiglio Comunale.

4) Giorgi Stefania, Giorni Eda, Giorni Nelsa, Meucci Floriana presentata in data 03.5.2005;

Sintesi della osservazione

Si chiede di spostare l'edificio 2S e l'adiacente parcheggio, attualmente previsti in prossimità della superstrada, nella posizione originaria di cui alla tavola 19 del gennaio 2003. Inoltre nell'osservazione presentata si dice che non è chiara la destinazione dell'edificio.

Controdeduzioni

Premesso che per l'edificio 2S è possibile attivare le destinazioni d'uso previste dalla scheda norma 23.1 e dalle norme di attuazione del presente Piano, si precisa che l'osservazione non può essere accolta in quanto il progettista, nel modificare la tavola 19 in oggetto, ha recepito una soluzione urbanistica già approvata dal Consiglio Comunale in sede di ratifica del Piano Attuativo di cui alla scheda norma 23.2; altrimenti il Piano Attuativo in oggetto sarebbe stato *in variante* (e non l'avrebbe potuto adottare la Giunta Comunale). D'altro canto tale soluzione appare più idonea ai fini di un più funzionale sviluppo dell'adiacente zona a parco boscato.

Il Vice Presidente

CAVALLARO COSTANTINO

Il Segretario Generale

NOBILE ANGELA

Deliberazione pubblicata all'Albo Pretorio

Il _____

Il Messo incaricato

Deliberazione trasmessa in copia ai Capi Gruppo Consiliari il _____

Deliberazione trasmessa al Sig. Prefetto il _____

Deliberazione divenuta esecutiva il _____

Deliberazione immediatamente eseguibile []

Comunicata a :

Il _____

Il Funzionario Bacciardi G. _____

Impegno n.
