

Oggetto: Permesso di costruire convenzionato per ala realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbana finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento commerciale nell'ex area Vacis: Approvazione convenzione Urbanistica ai sensi dell'Art 28 bis DPR 380/2001

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso** che in data 11/05/2017 prot. 1718 è stata presentata dal Sig. Braccianti Marco in qualità di Amministratore Unico della società Braccianti Edilizia srl, richiesta di approvazione per Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art 28 bis del Dlgs.380/2001 relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria nell'ambito dell'intervento di riqualificazione urbana dell'area ex Vacis, finalizzato ad un nuovo insediamento commerciale in Pisa via Aurelia Sud;

**Considerato** che l'art. 28-bis del DPR 380/2001, introdotto dall'art.17, comma 1, lettera q) della Legge n.164 del 2014 - Sblocca Italia -, disciplina che "Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. La convenzione, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi";

**Considerato** che il vigente regolamento Urbanistico all'art. 1.2.2.6 inquadra l'area ex Vacis come ambito urbanistico PQ3 per il quale sono consentiti insediamenti produttivi di sostituzione edilizia, ampliamento e/o nuova edificazione tramite piani attuativi, in alternativa, fino a quando non siano vigenti i piani attuativi è altresì ammessa sui lotti liberi che non hanno concorso a determinare l'edificazione di edifici esistenti, la nuova edificazione con i parametri del PQ2;

**Preso atto** della SCIA prot. 742 del 07/03/2017 presentata per la demolizione degli edifici nell'area ex Vacis;

**Preso atto** del parere positivo delle forze operative 5° reparto infrastrutture prot. n. M DE23659/15516 del 17/08/2017, relativo al servizio di bonifica bellica nell'area ex Vacis;

**Visto il verbale** della conferenza dei servizi istruttoria interna intervenuta in data 07/11/2017 con la quale è stato richiesto di adeguare il progetto sopradetto secondo le prescrizioni impartite dagli uffici tecnici comunali;

**Viste** le integrazioni al progetto prot. 21653 presentate in data 06/03/2018, depositati in atti di ufficio, in conformità ai pareri e alle indicazioni di cui alla conferenza dei servizi del 7/11/2017 composte dai seguenti documenti:

- A1 Planimetria generale d'intervento
- A2 Unità minime D'intervento
- A3 Profili Altimetrici stato di progetto
- A4 Calcolo preliminare degli oneri di urbanizzazione
- ALL1 Relazione Geologica
- RO1 Relazione tecnico specialistica
- R02 Computo metrico Estimativo

R03	Elenco Prezzi
R04	Cronoprogramma dei Lavori
R05	Quadro Economico
R06	Disciplinare descrittivo e prestazionale
R07	Relazione idraulica
R08	Relazione illuminotecnica
R09	Pareri Enti
T01	Corografia
T02	Planimetria inquadramento PGT
T03	planimetria stato di fatto
T04	Planimetria di progetto
T05	Planimetria di sovrapposizione
T06	Planimetria segnaletica
T07	Planimetria impianto illuminazione
T08	Planimetria rete elettrica
T09	Planimetria rete dati
T010	Planimetria smaltimento acque
T011	Profilo longitudinale fognatura bianca
T012	Planimetria fognatura nera
T013	Profilo longitudinale fognatura nera
T014	Planimetria acquedotto
T015	Piano particellare ed elenco Ditte
T016	Verifiche geometriche –manovre viabilità
T018	Sezioni tipo
T019	Particolari costruttivi

#### **Appurato:**

- che prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, si rende necessario approvare lo schema di atto convenzionale;

- che la bozza di convenzione (**allegato 1**), facente parte integrante del permesso di costruire che verrà rilasciato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri, regola i rapporti tra le parti e prevede all'art. 3 la realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione con la cessione delle aree a seguito dei collaudi delle opere realizzate consistenti in:

- 1) tratto di strada pubblica di collegamento tra via Aurelia e via del Gargalone;
- 2) sottoservizi alla predetta viabilità (rete gas, rete connessione Enel, rete fognaria, rete adduzione idraulica, illuminazione)
- 3) realizzazione di pista ciclabile affiancata per tutta la lunghezza alla strada di progetto in ottemperanza all'art. 13 comma 4 bis del D.lgs. 285/1992;

**Visti i pareri (allegati a) – b) – c))** con le relative prescrizioni espressi rispettivamente:

- dalla Direzione Piano strutturale - Politiche della casa – Ambiente

- dalla Direzione Infrastrutture - Verde e Arredo Urbano

- dalla Direzione Urbanistica – Ufficio Mobilità che fanno parte integrante della convenzione suddetta;

**Visto** lo schema di atto convenzionale (Allegato 1) e ritenuto di dover procedere alla relativa approvazione in quanto lo stesso risulta coerente con le finalità funzionali al soddisfacimento di un

interesse pubblico che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, permesso a costruire;

**Visto** come l'importo complessivo delle opere da realizzare come da computo stima allegato alla richiesta di permesso di costruire convenzionato, n. 1718/2017, risulta pari ad Euro 1.411.452,84 a scomputo di parte degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;

**Visto** come l'importo presunto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti il suddetto permesso di costruire convenzionato, risultano essere rispettivamente di Euro 1.673.882,92 e Euro 724.587,50;

**Dato atto** che il soggetto attuatore è tenuto a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione indicate ai punti precedenti, così come previsto dallo schema di convenzione allegata alla presente deliberazione (Allegato 1) anche in caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare del contributo di cui all'art 184 della Legge regionale 65/2014;

**Dato atto** che:

- il suddetto scomputo non comporta una minore entrata finanziaria rispetto alle previsioni iscritte del bilancio 2018-2020 in quanto, nell'elaborazione delle suddette previsioni, la competente Direzione Attività produttive – Edilizia Privata – Restauro beni storico artistici non ha incluso i proventi relativi al rilascio del permesso di costruire di cui al presente atto;
- l'importo degli oneri a scomputo sarà a tempo debito registrato in bilancio, mediante determinazione dirigenziale, con accertamento di Euro 1.411.452,84 da assumere al Tit. 4, Tipologia 500 (cap. 45000 del P.E.G.) e contestuale impegno di spesa di Euro 1.411.452,84 da assumere alla Missione 10, Programma 05, Tit. 2 (cap. 216860 del P.E.G.), previo idoneo stanziamento da predisporre ai sensi di legge;

**Vista** la Legge regionale 65/2014;

**Visto** l'art. 28 bis del Dpr 380/2001, così come introdotto dal D.L 133/2014, convertito in legge 164/2014, ai sensi del quale la convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale;

**Dato atto** che ai sensi della sopra richiamata normativa il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del titolo II della Part. I del DPR 380/2001;

**Visto** il parere in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso ai sensi dell'art 49 comma 1 del D.lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente della Direzione Attività produttive – Edilizia Privata – Restauro beni storico artistici (**allegato A**), nonché il parere di regolarità contabile espresso ai sensi dell'art. 15 del Regolamento di contabilità limitatamente agli effetti economico-finanziari e patrimoniali rappresentati nel presente atto;

## **DELIBERA**

1) di approvare il **Progetto** per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo presentato in data 11/05/2017 prot. 1718 e successive integrazioni prot. 21563 del 06/03/2018, depositati agli atti di ufficio, dal Sig. Braccianti Marco in qualità di Amministratore Unico della

società Braccianti Edilizia srl, nell'ambito dell'intervento di riqualificazione urbana dell'area ex Vacis, finalizzato ad un nuovo insediamento commerciale in Pisa via Aurelia Sud, composto dai seguenti documenti:

- A1 Planimetria generale d'intervento
- A2 Unità minime D'intervento
- A3 Profili Altimetrici stato di progetto
- A4 Calcolo preliminare degli oneri di urbanizzazione
- ALL1 Relazione Geologica
- RO1 Relazione tecnico specialistica
- R02 Computo metrico Estimativo
- R03 Elenco Prezzi
- R04 Cronoprogramma dei Lavori
- R05 Quadro Economico
- R06 Disciplinare descrittivo e prestazionale
- R07 Relazione idraulica
- R08 Relazione illuminotecnica
- R09 Pareri Enti
- T01 Corografia
- T02 Planimetria inquadramento PGT
- T03 Planimetria stato di fatto
- T04 Planimetria di progetto
- T05 Planimetria di sovrapposizione
- T06 Planimetria segnaletica
- T07 Planimetria impianto illuminazione
- T08 Planimetria rete elettrica
- T09 Planimetria rete dati
- T010 Planimetria smaltimento acque
- T011 Profilo longitudinale fognatura bianca
- T012 Planimetria fognatura nera
- T013 Profilo longitudinale fognatura nera
- T014 Planimetria acquedotto
- T015 Piano particellare ed elenco Ditte
- T016 Verifiche geometriche –manovre viabilità
- T018 Sezioni tipo
- T019 Particolari costruttivi

**2)** di approvare lo **schema di convenzione urbanistica (Allegato 1)** che farà parte integrante della Richiesta di Permesso di costruire Convenzionato prot. 1718/2017 del 11/05/2017 presentato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR.380/2001, per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione consistenti:

- 1) tratto di strada pubblica di collegamento tra via Aurelia e via del Gargalone;
- 2) sottoservizi alla predetta viabilità (rete gas, rete connessione Enel, rete fognaria, rete adduzione idraulica, illuminazione)
- 3) realizzazione di pista ciclabile affiancata per tutta la lunghezza alla strada di progetto in ottemperanza all'art 13 comma 4 bis del Dl.gs 285/1992

così come risulta dagli elaborati grafici che saranno oggetto di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art 28 bis del D.P.R 380/2001;

3) di dare atto che il soggetto attuatore è tenuto a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione indicate ai punti precedenti della presente deliberazione, così come previsto dallo schema di convenzione allegata alla presente, anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare del contributo di cui all'art 184 della legge regionale 65/2014;

4) di individuare nel Dirigente della Direzione "DD-18 Attività produttive-Edilizia Privata Restauro Beni Storico Artistici", il responsabile per l'attuazione della convenzione, autorizzandolo ad apportare al testo quelle modifiche non sostanziali ritenute necessarie per la materiale sottoscrizione della convenzione stessa;

5) di acquisire al patrimonio comunale, successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione, le previste aree di cessione, secondo quanto stabilito nella suddetta convenzione e negli elaborati grafici;

6) di dare atto che l'importo degli oneri a scomputo sarà a suo tempo registrato in bilancio, mediante determinazione dirigenziale, con accertamento di Euro 1.411.452,84 da assumere al Tit. 4, Tipologia 500 (cap. 45000 del P.E.G.) e contestuale impegno di spesa di Euro 1.411.452,84 da assumere alla Missione 10, Programma 05, Tit. 2 (cap. 216860 del P.E.G.), previo idoneo stanziamento da predisporre ai sensi di legge;

#### **Indi, IL CONSIGLIO COMUNALE**

Rilevata la necessità di dar corso ai lavori in continuità alle operazioni di bonifica, attualmente in corso, previo rilascio permesso a costruire;

#### **DELIBERA altresì**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti Locali" approvato con D.Lgs 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni.