

Oggetto: Piano di Recupero (PR) in variante al Regolamento Urbanistico (RU) per la realizzazione di un edificio residenziale denominato “Il Giardino verticale” Pisa, via Pellizzi – Adozione (variante semplificata ai sensi dell’art. 30 della L.R. 65/14)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto la nuova legge della Regione Toscana 10 novembre 2014 n. 65 “Norme per il governo del Territorio” pubblicata sul BURT n. 53 del 12.11.2014;

Visto il Regolamento Urbanistico, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 28 luglio 2001 ed oggetto di modifiche parziali successive;

Preso atto che i Sigg. Tacchi Marco, Umberto e Marisa, in qualità di proprietari di un edificio posto in via Pellizzi, ricadente in un ambito classificato Q3b del regolamento urbanistico, avevano chiesto, ai sensi dell’art. 04.8 del norme del regolamento urbanistico, il riconoscimento della porzione significativa per un intervento di sostituzione edilizia;

Visto il verbale della conferenza dei servizi interna (allegato n. 25) per effetto del quale la Direzione Edilizia ha espresso in data 09.06.2016 prot. 1421/2015 il diniego al riconoscimento della porzione significativa;

Preso atto che a seguito di quanto sopra è stato presentata, dai Sigg. Tacchi Marco, Umberto e Marisa, in data 22 dicembre 2016 prot. n.99873, la proposta di PR finalizzata a superare le motivazioni per le quali è stato espresso il parere di diniego per il riconoscimento della porzione significativa;

Visto la documentazione allegata al PR di seguito elencata:

- Relazione illustrativa (all. 1);
- Documenti catastali (all. 2);
- Documentazione fotografica (all.3)
- Norme tecniche di attuazione (all. 4);
- Tav. 1 Stato attuale - Inquadramento urbanistico (all.5);
- Tav. 2 Stato attuale - Viste del contesto e sezioni territoriali (all.6);
- Tav. 3 Stato attuale - Piante e calcolo piani volumetrico (all.7);
- Tav. 4 Stato attuale – Prospetti e sezioni (all.8);
- Tav. 5 Stato attuale – Analisi storica (all.9);
- Tav. 6 Stato di progetto – Verifiche urbanistiche (all.10);
- Tav. 7 Stato di progetto – Piante e planimetria generale (all.11);
- Tav. 8 Stato di progetto – Progettazione del verde (per la parte pubblica solo indicativa all. 12);
- Tav. 9 Stato di progetto – Progettazione del verde (per la parte pubblica solo indicativa all.13);
- Tav. 10 Stato di progetto – Prospetti e sezioni (all.14);
- Tav. 11 Stato di progetto – Profili altimetrici e urbanizzazione solo indicativa (all.15);
- Tav. 12 Stato di progetto – Accessibilità e adattabilità solo indicativa (all.16);
- Tav. 13 Stato di progetto – Cessione area pubblica (all.17);
- Tav. 14 Stato di progetto – Rendering solo indicativa (all.18);
- Tav. 15 Stato di progetto – Rendering solo indicativa (all.19);
- Tav. 16 Verifica idraulica (all.20)
- Relazione geologica di fattibilità (all.21);
- Relazione idraulica (all.22);

- Integrazione alle relazioni idraulica e geologica di fattibilità (all.23);
- Relazione Agronomica (solo indicativa in riferimento alla parte pubblica all.24);

Preso atto che con il PR sono da ritenersi superate le ragioni riportate nel verbale che hanno portato all'espressione del diniego del 09.06.2016 e che pertanto si accoglie il riconoscimento della porzione significativa ai sensi dell'art. 04.8;

Rilevato che la proposta di PR è in variante alle norme tecniche del RU, art. 04.3;

Preso atto che i pareri acquisiti per le reti dei sottoservizi hanno validità temporale di un anno e che pertanto l'intervento previsto dal PR rimane vincolato alla loro conferma e rinnovo qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo fossero scaduti;

Ritenuto di stabilire che prima della sottoscrizione della convenzione dovrà essere approvato dalle Direzioni competenti dell'Amministrazione Comunale il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria compreso quelle che si rendessero necessarie per effetto dei pareri/autorizzazioni delle degli Enti/Società preposti per le reti dei sottoservizi e per l'allacciamento;

Ritenuto di stabilire che le opere di urbanizzazione primaria ammesse allo scomputo sono solo quelle dell'area, da cedere gratuitamente, per la realizzazione del verde pubblico, mentre ogni altra opera di urbanizzazione, riferibile in particolare alle reti dei sottoservizi e alla cabina Enel, non sono a scomputo degli oneri dovuti ovvero sono da realizzare e cedere a titolo gratuito;

Ritenuto di ammettere la monetizzazione, così come stabilito delle norme del regolamento urbanistico, art. 04.9, in luogo della parte di cessione e realizzazione di aree a standard non reperibili all'interno del comparto nel modo seguente: la quota dell'importo da corrispondere per l'acquisizione delle aree deve essere totalmente versata, mentre quella relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria previsti dalla L.R. 65/14, detratta la quota già ammessa allo scomputo e fatto salvo la corresponsione della differenza tra gli oneri ancora dovuti e il costo delle opere sulla base dei costi stabiliti (acquisizione delle aree e realizzazione delle opere) dalle Direzioni competenti dell'Amministrazione Comunale, qualora l'importo per la loro realizzazione risulti maggiore;

Ritenuto altresì, in luogo della monetizzazione, di mantenere nella facoltà della Amministrazione Comunale di richiedere in fase di sottoscrizione della convenzione la realizzazione di aree a standard a verde o a parcheggio a scomputo degli oneri dovuti su aree (o porzioni di esse) anche esterne al perimetro del PR previste dal RU;

Ritenuto di stabilire la validità del PR, ai sensi dell'art. 110 della L.R. 65/14, in cinque (5) anni dalla data di efficacia del piano approvato;

Visto lo schema di convenzione allegato alla presente delibera (all. 26);

Di dare atto che lo schema di convenzione è adeguato al Piano di Recupero;

Visto la relazione del Responsabile del Procedimento, dott. arch. Dario Franchini, dirigente della Direzione Urbanistica (allegato B) che si accoglie integralmente;

Visto la certificazione dell'avvenuto deposito, in data 14.07.2017, integrato in data 22.12.2017 presso la Regione Toscana, Ufficio Regionale Tutela delle Acque e del Territorio;

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, dal Dirigente della Direzione Urbanistica (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Preso atto che la 1° Commissione Consiliare permanente nella seduta del _____ con il verbale che si allega come parte integrante ha espresso parere _____ sulla proposta di PR in oggetto;

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

DELIBERA

1) di adottare il PR in variante all'art. 04.3 delle norme del RU e alle condizioni riportate nelle premesse costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa (all. 1);
- Documenti catastali (all. 2);
- Documentazione fotografica (all.3)
- Norme tecniche di attuazione (all. 4);
- Tav. 1 Stato attuale - Inquadramento urbanistico (all.5);
- Tav. 2 Stato attuale - Viste del contesto e sezioni territoriali (all.6);
- Tav. 3 Stato attuale - Piante e calcolo piani volumetrico (all.7);
- Tav. 4 Stato attuale – Prospetti e sezioni (all.8);
- Tav. 5 Stato attuale – Analisi storica (all.9);
- Tav. 6 Stato di progetto – Verifiche urbanistiche (all.10);
- Tav. 7 Stato di progetto – Piante e planimetria generale (all.11);
- Tav. 8 Stato di progetto – Progettazione del verde (per la parte pubblica solo indicativa all. 12);
- Tav. 9 Stato di progetto – Progettazione del verde (per la parte pubblica solo indicativa all.13);
- Tav. 10 Stato di progetto – Prospetti e sezioni (all.14);
- Tav. 11 Stato di progetto – Profili altimetrici e urbanizzazione solo indicativa (all.15);
- Tav. 12 Stato di progetto – Accessibilità e adattabilità solo indicativa (all.16);
- Tav. 13 Stato di progetto – Cessione area pubblica (all.17);
- Tav. 14 Stato di progetto – Rendering solo indicativa (all.18);
- Tav. 15 Stato di progetto – Rendering solo indicativa (all.19);
- Tav. 16 Verifica idraulica (all.20)
- Relazione geologica di fattibilità (all.21);
- Relazione idraulica (all.22);
- Integrazione alle relazioni idraulica e geologica di fattibilità (all.23);
- Relazione Agronomica (solo indicativa in riferimento alla parte pubblica all.24);

2) di approvare lo schema di convenzione allegato, dando mandato al Dirigente della Direzione Urbanistica di apportare le necessarie modifiche non sostanziali al momento della sua sottoscrizione;

3) di stabilire la validità del PR, ai sensi dell'art. 110 della L.R. 65/14, in cinque (5) anni dalla data di efficacia del piano approvato;

- 4) di trasmettere la presente deliberazione alla Regione Toscana ed alla Provincia di Pisa;
- 5) di partecipare la presente deliberazione alle Direzioni comunali: Patrimonio, Ufficio Espropri, Ufficio Ambiente, Lavori Pubblici e Urbanizzazione Primaria, Verde e Arredo Urbano, ai Responsabili di zona dell'Ufficio Edilizia, al SIT, al Garante della Comunicazione;
- 6) di dare avviso dell'avvenuta adozione tramite pubblicazione sul BURT, così come prescritto dalla L.R. 65/14.