

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO PER INSEDIAMENTO RESIDENZIALE, VERDE, PARCHEGGI PUBBLICI E IMPIANTI SPORTIVI – VIA VIACCIA, PISA (SCHEDA NORMA 23.1 REGOLAMENTO URBANISTICO) – DETERMINAZIONI.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che:

- Con Delibera di Giunta n. 291 del 5/12/2005 veniva approvato il piano attuativo in oggetto che prevede la realizzazione di insediamenti residenziali, verde, parcheggi pubblici e impianti sportivi in Pisa -Via di Viaccia in attuazione della Scheda – Norma 23.1 “introdotta con la variante approvata con Delibera di Consiglio n. 43 del 28/07/2001”;
- La convenzione di disciplina dei rapporti fra il soggetto attuatore e il Comune di Pisa veniva sottoscritta in data 20/02/2008;
- In data 30/06/2011 veniva presentato il progetto delle opere di urbanizzazione e l’istanza di permesso a costruire;
- Con atto di Giunta n. 78 del 10/05/2016 veniva approvata, con le procedure dell’art. 112 della L.R. n. 65/2014, la variante al piano attuativo in esame dando atto di difformità fra il piano stesso e il Regolamento urbanistico, nel frattempo modificato e in corso di modifica, vista la variante adottata nel 2015;
- La Delibera n. 78 assunta dalla Giunta in data 10/05/2016 non specifica la validità del nuovo piano attuativo e dà atto della necessità di un atto integrativo della convenzione sottoscritta nel 2008;
- L’atto integrativo della convenzione rep. n. 31886 del 20/2/2008 sottoscritto il 29/03/2018 (rep. n. 25463) all’art. 1 precisa che le opere di urbanizzazione avrebbero dovuto essere ultimate entro e non oltre il 4/12/2018;
- La convenzione riconosce espressamente la necessità di attivare procedure di esproprio anche “ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione”;
- Con comunicazione del 17/05/2018 la società Porta a Mare r.l. chiedeva un ulteriore -atto integrativo della convenzione per prorogare almeno fino al 31/12/2021 i termini di attuazione degli interventi pubblici e privati;
- Con atto di Giunta n. 129 del 7/6/2018 veniva deliberato di prorogare il termine di ultimazione lavori “relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione” al 20/02/2021 e nelle premesse viene dato atto dell’avvenuto rilascio del permesso a costruire n. 12 del 10/5/2018, oggi decaduto per mancato inizio dei lavori (entro un anno dalla data di rilascio) e per mancato ritiro;

VALUTATI i contenuti del comma 3 dell’art. 30 del 30 del D.Lgs. n. 69 del 2013, c.d. “Decreto del fare” e dell’articolo 103 del D.L. 17-3-2020 n. 18 recante “Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 “;

RILEVATO che i soggetti proponenti il piano attuativo in esame presentavano in data 25/05/2009 la pratica edilizia (DIA) per la realizzazione di interventi di demolizione dei manufatti esistenti nell’area interessata, quale attività propedeutica alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

CONSIDERATO che in data 23/6/2020 è stata presentata nuova istanza di permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e che in fase istruttoria è stato rilevato che:

1. I proponenti non sono gli unici proprietari delle aree interessate dal piano attuativo nel suo complesso: il piano prevede l'attuazione in Unità Minime di Intervento (UMI) e le opere di urbanizzazione proposte sono quelle afferenti le proprietà interessate. La rimanente parte rimarrà inattuata visto che i proprietari non sono intervenuti alla sottoscrizione della convenzione e il Comune non ha attivato gli espropri (era prevista la realizzazione di ampia area a verde sportivo);
2. La perimetrazione dell'area disciplinata dalla scheda – norma 23.1 indicata nel Regolamento urbanistico vigente non coincide con quanto indicato negli elaborati progettuali: l'ufficio incaricato dell'istruttoria ha accertato che la scheda 23.1 allegata al *Fascicolo schede norme attuate e/o in corso di attuazione* della variante urbanistica approvata con Delibera di Consiglio n. 20 del 4.5.2017 differisce dagli elaborati costituenti il piano in oggetto; in particolare è stata rilevata una diversa perimetrazione dell'area di intervento ed una diversa classificazione delle aree. La perimetrazione dell'area soggetta al piano attuativo approvato nel 2016 non è conforme a quanto indicato nel Regolamento Urbanistico vigente in quanto è prevista la realizzazione di ampia area a verde pubblico esterna al perimetro della scheda norma 23.1; dalla lettura della suddetta scheda – norma e di quanto riportato nella disciplina della scheda- norma 23.2 emerge la sussistenza di errore materiale riconducibile alle fattispecie dell'art. 21 della LR 65/2014;
3. Il PSI adottato con Delibera di Consiglio n. 30 del 23/7/2020 inserisce entro la perimetrazione del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014 le aree destinate alla realizzazione degli edifici previsti dal Piano attuativo in esame quale piano di recupero del patrimonio edilizio esistente;
4. Le aree interessate sono in situazioni di degrado urbanistico, funzionale e ambientale, tanto da aver più volte reso necessaria l'adozione di provvedimenti finalizzati alla tutela dell'ambiente, della salute pubblica e del decoro del contesto insediativo (Ordinanza n. 20/276-2014, n. 20/339-2014, n. 04A/4 del 21/03/2017 e note del Servizio Protezione Civile in data 19/08/2015, 06/04/2017, 19/02/2018);
5. Non risultano attivate le procedure previste in convenzione e dato, il tempo trascorso dall'approvazione del piano attuativo, i vincoli preordinati all'esproprio risultano decaduti ai sensi degli artt. 108 e 110 della L.R. n. 65/2014;

#### VISTI

- l'istanza pervenuta con prot. n. 104947 del 13.11.2020 con cui è stata proposta la formazione di sub-comparto ai sensi dell'art. 17 comma 3 della Legge n. 1150/1942 integrata e rettificata con nota prot. 115308 del 16.12.2020;
- la nota prot. n. 108055 del 24.11.2020 con cui è stata richiesta la sospensione del procedimento di valutazione dell'istanza di permesso a costruire presentata in data 23/06/2020;
- i contenuti dell'art. 17 comma 3 della Legge n. 1150/1942;

*“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](#)”.*;

RITENUTO che ricorrano le condizioni per l'applicazione delle suddette disposizioni, tenuto conto dell'opportunità di procedere quanto prima al risanamento urbanistico e ambientale di un'area ubicata in posizione strategica nel contesto insediativo e in prossimità del Canale dei Navicelli che la Amministrazione intende salvaguardare e valorizzare anche quale infrastruttura di accesso alla città e opportunità di sviluppo turistico;

VALUTATI i contenuti del verbale della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014 e ritenuto dover sottolineare che gli Enti intervenuti hanno espressamente riconosciuto l'importanza della destinazione a parco dell'area lungo il Canale dei Navicelli;

RITENUTO dover sottolineare che:

- l'intervento proposto prevede la realizzazione di un'area a verde pubblico di superficie complessivamente pari a mq 80.000 che opportunamente alberata costituisce opera di interesse pubblico anche ai fini della qualità dell'aria e dell'ambiente;
- i proponenti hanno assunto l'impegno a rivedere anche in corso d'opera l'assetto viario previsto previ opportuni accordi con il Comune e ferma restando la conformità allo strumento urbanistico e alle disposizioni dell'art. 17 comma 3 della Legge n. 1150/1942;

ACCERTATA la coerenza dell'intervento in esame con i contenuti del PSI adottato in data 23/07/2020;

VISTI

- la documentazione allegata all'istanza pervenuta con prot. n. 115308 del 16.12.2020, che fa parte integrale e sostanziale del presente provvedimento, (10 Tavole) individuate come: Tav. 0, Tav.1, Tav.2, Tav. 3, Tav. 4, Tav. 5, Tav 6, Tav. 7, Tav. 8, Tav.9;
- il parere reso dalla Commissione consiliare competente nella seduta del ..... ;
- la L.R. n. 65/2014 recante le norme per il governo del territorio;
- il D.Lgs. n. 267/00 Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.
- il D.Lgs. 14-3-2013 n. 33 “Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni.”

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 Urbanistica Edilizia privata Servizi amministrativi alla Mobilità (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

VISTO il provvedimento n. 95 del 30.10.2020 con il quale è stato attribuito all' ing. Daisy Ricci l'incarico dirigenziale della Direzione “Urbanistica Edilizia Privata Servizi Amministrativi alla Mobilità”;

RITENUTO dover disporre l'immediata esecutività del presente atto onde consentire l'avvio degli interventi di riconosciuto interesse pubblico descritti in narrativa;

## DELIBERA

1. Di approvare la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di dare atto, per le motivazioni di cui in premessa, della necessità di precisare e correggere i contenuti della Scheda norma 23.1 (perimetrazione area) del R.U. vigente;
3. Di procedere ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 65/2014 alla correzione della cartografia riportata in calce alla disciplina della scheda – norma 23.1;
4. Di accogliere, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 17 comma 3 della Legge n. 1150/1942 e sulla base di tutte le premesse e considerazioni sopra illustrate che si intendono integralmente richiamate, l'istanza presentata dalla Società Porta a Mare con pec prot. n. 108055 del 24.11.2020 e successiva pec prot. n. 115308 del 16.12.2020 per l'attuazione delle trasformazioni urbanistico – edilizie già previste dal piano attuativo in esame, attraverso l'individuazione del subcomparto descritto negli elaborati grafici allegati al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale, (10 Tavole) individuate come: Tav. 0, Tav.1, Tav.2, Tav. 3, Tav. 4, Tav. 5, Tav 6, Tav. 7, Tav. 8, Tav.9;
5. Di dare mandato alla Direzione 10 di provvedere agli adempimenti necessari per la pubblicazione sul BURT del presente provvedimento;
6. Di stabilire in cinque anni dalla data di pubblicazione sul BURT del presente atto il termine per l'attuazione del subcomparto individuato come sopra e per la realizzazione degli interventi in esame;
7. Di dare atto dell'impegno assunto dai proponenti in merito alla possibilità di rivedere anche in corso d'opera l'assetto viario previsto previ opportuni accordi con il Comune, ferma restando la conformità allo strumento urbanistico e alle disposizioni dell'art. 17 comma 3 della Legge n. 1150/1942;
8. Di dare comunicazione del presente atto agli interessati;
9. Di pubblicare il presente atto in Amministrazione trasparente ai sensi del D.Lgs. n. 3372013;
10. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa ai capigruppo consiliari;

## INDI IL CONSIGLIO COMUNALE

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

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

## 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.