



Comune di Vicopisano

PROVINCIA DI PISA



ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 83 del 12 novembre 2015

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA "UTOE 2 - SAN GIOVANNI ALLA VENA - COMPARTO 4" - ADOZIONE

L'anno 2015 il giorno giovedì 12 novembre 2015 alle ore 18:00 nella Sala Consiliare del Palazzo Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nei modi di legge, in seduta pubblica di prima convocazione:

Num.	Nome	Presente	Assente
1	TAGLIOLI JURI	X	
2	FERRUCCI MATTEO	X	
3	TACCOLA ANDREA	X	
4	BERTINI VALENTINA		X
5	CAVALLINI CATIA	X	
6	GRAZIAN SARA	X	
7	MARCHETTI NICO	X	
8	PICCHI ALDO	X	
9	SARDELLI ELENA	X	
10	NICCOLAI GIOVANNI		X
11	GIORGIO PELLEGRINO	X	
12	LANDI PAOLO	X	
13	GIOBBI MARRICA VILLA	X	

Presiede l'adunanza il Presidente del Consiglio Marchetti Nico.

Partecipa il Dott. Massimo Brogi Segretario Comunale, incaricato della redazione del verbale. Il Presidente riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti dichiara aperta la seduta.

Atteso che precedentemente alla trattazione dell'argomento in oggetto esce dall'aula il consigliere comunale Niccolai Giovanni in quanto direttamente interessato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- i Sigg. Niccolai David, nato a Cascina il 09/05/1970, e Niccolai Giovanni, nato a Pontedera (PI) il 16/08/1961, residenti entrambi a San Giovanni alla Vena rispettivamente in via Achille Grandi n. 9/A e Via della Chiesa n. 9, sono proprietari dei terreni posti in San Giovanni alla Vena - Via Achille Grandi s.n.c. - catastalmente identificati:
 - al N.C.T. al foglio 25 mappale 19, 644, 645, al N.C.E.U. al foglio 25 mappale 20 di proprietà del Sig. Niccolai David;
 - al N.C.T. al foglio 25 mappale 642 e 643 di proprietà del Sig. Niccolai Giovanni;
 - i suddetti terreni sono inseriti nel Regolamento Urbanistico, approvato con atto C.C. n. 25 del 7/3/2008, e successiva variante generale approvata con delibera di C.C. n. 14 del 03/03/2014 nell'U.T.O.E. n. 2 San Giovanni alla Vena - comparto n. 4;
 - con domanda n. 9481 del 01/08/2015 i sigg. Niccolai David e Giovanni, in qualità di proprietari dei terreni suddetti, hanno presentato una proposta di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato Piano di lottizzazione "U.T.O.E. n. 2 San Giovanni alla Vena - comparto n. 4 -", pratica edilizia n. 3/PA/2015, composto dai seguenti elaborati che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (all.1):
 1. PARERI PREVENTIVI;
 2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
 3. RELAZIONE TECNICA;
 4. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
 5. TAV. 1 - INQUADRAMENTO GENERALE;
 6. TAV. 2 - STATO ATTUALE pianta;
 7. TAV. 3 - STATO DI PROGETTO pianta;
 8. TAV. 4 - STATO SOVRAPPOSTO pianta;
 9. TAV. 5 - STATO ATTUALE sezioni ambientali;
 10. TAV. 6 - STATO DI PROGETTO sezioni ambientali;
 11. TAV. 7 - STATO SOVRAPPOSTO sezioni ambientali;
 12. TAV. 8 - PARCHEGGIO PUBBLICO - STATO ATTUALE, PROGETTO E SOVRAPPOSTO piante;
 13. TAV. 9 - PARCHEGGIO PUBBLICO - STATO ATTUALE, PROGETTO E SOVRAPPOSTO sezioni;
 14. TAV. 10 - STATO DI PROGETTO - PALNIMETRIA GENERALE;
 15. TAV. 11 - STATO DI PROGETTO - PIANA PIANO TERRA;
 16. TAV. 12 - STATO DI PROGETTO - PIANTE;
 17. TAV. 13 - STATO DI PROGETTO - PROSPETTI;
 18. TAV. 14 - STATO DI PROGETTO - SEZIONI, PROSPETTO LOC. ACCESSORI;
 19. TAV. 15 - STATO DI PROGETTO - CALCOLO VOLUMI;
 20. TAV. 16 - STATO DI PROGETTO - VERIFICHE;
 21. TAV. 17 - ALLACCIAMENTI E SOTTOSERVIZI;
 22. TAV. 18 - FOTOINSERIMENTO;
 23. ASSEVERAZIONE RISCHIO IDRAULICO;
 24. RELAZIONE GEOLOGICA;
 25. COMPUTO METRICO;
 26. SCHEMA DI CONVENZIONE.

Considerato che:

- l'art 6, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente prevede che: *"nei comparti laddove l'Amministrazione Comunale, in sede di valutazione del Piano Attuativo, ritenga non compatibile con il carattere urbanistico dei luoghi la individuazione di aree a standard nella misura prevista dalla scheda norma, è facoltà della stessa Amministrazione prescrivere la monetizzazione totale o parziale degli standard urbanistici, individuando all'interno della stessa UTOE o in aree contermini il soddisfacimento degli stessi; laddove l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, in sede di valutazione del Piano Attuativo la perimetrazione delle aree destinate a "standard urbanistici collegati a comparti attuativi" individuate graficamente all'interno dei comparti, può essere oggetto di modifica";*
- la zona intorno alla chiesa di S. Giovanni Evangelista ubicata nell'U.T.O.E. di San Giovanni alla Vena è spesso oggetto di "parcheggio non controllato" creando disagi alla circolazione veicolare;
- ai sensi del suddetto articolo l'Amministrazione Comunale, in sede di valutazione del Piano attuativo, ha espresso la volontà di realizzare un parcheggio in un'area posta in Via della Chiesa, destinata dal Regolamento Urbanistico vigente a "Sistema Funzionale - Servizi ed attrezzature di interesse generale - Parcheggio" e identificata al N.C.T. al foglio 25 (all. A) mappale 452, in luogo del parcheggio posto in Via Grandi individuato nella scheda norma del comparto 4 di San Giovanni alla Vena, previa monetizzazione dello stesso, al fine di risolvere le problematiche di circolazione e parcheggio della zona della chiesa oltre al fatto che per la sua posizione e conformazione risulta di più semplice utilizzo dando così un miglior servizio alla comunità di San Giovanni alla Vena;
- entrambi i parcheggi ricadono all'interno dell'UTOE n. 2 di S. Giovanni alla Vena/Cevoli; Vista e richiamata la propria delibera n. 64 del 30/07/2015 avente per oggetto la *"Sdemanializzazione di area di proprietà comunale finalizzata ad atto di permuta tra il comune di Vicopisano e l'Arcidiocesi di Pisa e approvazione schema atto"*; Preso atto che, in forza della suddetta delibera, il Comune ha acquisito la proprietà dell'area posta in Via della Chiesa, destinata dal Regolamento Urbanistico vigente a "Sistema Funzionale - Servizi ed attrezzature di interesse generale - Parcheggio" e identificata al N.C.T. al foglio 25 (all. A) mappale 452, tramite atto di permuta stipulato in data 21 ottobre 2015;

Constatato che:

- per le motivazioni sopra esposte e su richiesta dell'Amministrazione Comunale i signori Niccolai David e Niccolai Giovanni hanno previsto, nell'ambito del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata di cui sopra inerente l'U.T.O.E. 2 S. Giovanni alla Vena - Comparto n. 4, la realizzazione di un parcheggio in un'area posta in Via della Chiesa, destinata dal Regolamento Urbanistico vigente a "Sistema Funzionale - Servizi ed attrezzature di interesse generale - Parcheggio" e identificata al N.C.T. al foglio 25 (all. A) mappale 452 in luogo del parcheggio posto in Via Grandi previsto nella Scheda Norma del Comparto n. 4;
- la realizzazione, da parte dei sigg. Niccolai David e Giovanni, del parcheggio sull'area di proprietà del Comune di Vicopisano determina la monetizzazione parziale degli standards ai sensi di quanto disposto dall'art 6, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente sopra citato;

Visto il computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione facente parte degli elaborati allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (elaborato n. 25) che prevede i seguenti costi per la realizzazione dei due parcheggi:

- costo di realizzazione parcheggio Via Grandi pari a Euro 45.960,14 (quarantacinquemilanovecentosessanta/14);
- costo di realizzazione parcheggio Via della Chiesa pari a Euro 36.768,26 (trentaseimila settecentosessantotto/26);

Preso atto che la differenza dei costi di realizzazione dei due parcheggi ammonta a Euro 9.191,88 (novemilacentonovantuno/88);

Vista, inoltre, la stima redatta dall'Ufficio tecnico comunale allegata al presenta atto per farne parte integrante e sostanziale (all. 2) dalla quale risulta che il valore della porzione di terreno di proprietà del Sig. Niccolai David originariamente destinata a parcheggio nella Scheda Norma del Comparto n. 4 ammonta ad Euro 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00);

Stabilito che, per quanto sopra, la monetizzazione degli standard di cui all'art. 6, comma 2, del Regolamento Urbanistico ammonta ad euro 23.591,88 (vetitremilacinquecentonovantuno/88), di cui Euro 9.191,88 per quanto attiene la differenza dei costi di realizzazione tra i due parcheggi e Euro 14.400,00 quale valore del terreno che rimane di proprietà del sig. Niccolai David, da corrispondere secondo le modalità previste in apposita convenzione;

Atteso che:

- l'area interessata dal Piano di lottizzazione è sottoposta a vincolo ex art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 di cui al D.M. 29/11/1956 "Zona comprendente il centro di Vicopisano e adiacenze, sita nell'ambito del Comune di Vicopisano";
- la Regione Toscana, su richiesta del Servizio tecnico U.O. 3.3, ha convocato la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 23 del PIT, approvato con DCRT. n. 37 del 27/03/2015 e, in data 23/09/2015, ha verificato l'adeguatezza del Piano di lottizzazione alle finalità di tutela paesaggistica individuate nel PIT, al rispetto delle seguenti indicazioni:

1. *l'impianto fotovoltaico dovrà essere posizionato sul pergolato posto in adiacenza del muro su via Briccola, lasciando libera l'intera copertura in laterizio;*
2. *il progetto in fase di autorizzazione paesaggistica dovrà farsi carico di ridurre sensibilmente la superficie pavimentata all'interno del lotto, utilizzando materiali adeguati, nonché valutare il migliore inserimento della piscina, sia in termini di localizzazione che di materiali;*
3. *siano sensibilmente ridotti, sui fronti dell'edificio, gli elementi che non hanno carattere urbano;*

Dato atto che le indicazioni di cui ai punti 1 e 3 sono state ottemperate e che l'indicazione di cui al punto 2 sarà ottemperata in fase di autorizzazione paesaggistica;

Preso atto dei pareri rilasciati dai seguenti enti:

1. Acque Spa per allacciamento al pubblico acquedotto parere favorevole rilasciato in data 09/05/2014;
2. Acque Spa per allacciamento fognario parere favorevole rilasciato in data 22/07/2015;
3. Toscana Energia parere favorevole in data 29/04/2014;
4. Enel parere favorevole in data 09/05/2014;
5. Acque Spa, per la realizzazione del parcheggio, parere in data 07/04/2015;
6. Polizia Municipale parere in data 26/03/2015;

Atteso che:

- il Piano di lottizzazione di iniziativa privata "U.T.O.E. 2 San Giovanni alla Vena - Comparto n. 4" è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Urbanistica, Ambiente e Viabilità nella seduta del 29/10/2015;
- il Piano di lottizzazione in oggetto è coerente con le previsioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico e successiva variante generale;

Vista l'allegata bozza di convenzione regolante i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di lottizzazione in oggetto;

Considerato che in data 22/10/2015 - deposito n. 53 - sono state depositate presso la competente struttura regionale - Ufficio Tecnico del Genio Civile - le indagini geologiche-tecniche di fattibilità riferite al presente Piano di Lottizzazione, come disposto dall'art. 104 della L.R.T. n. 65 del 10/11/2014 ed ai sensi di quanto stabilito dalle istruzioni tecniche di cui al D.P.G.R. del 25/10/2011 n. 53/R, "Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R.T. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche";

Preso atto che, ai sensi dell'art. 107 e seguenti della L.R.T. n. 65/2014, nulla osta all'adozione del Piano di lottizzazione di iniziativa privata "U.T.O.E. 2 S. Giovanni alla Vena - Comparto n. 4 - " per l'immobile posto in San Giovanni alla Vena, via Achille Grandi s.n.c., presentato dai Sigg. Niccolai David e Giovanni con le indicazioni di cui al punto 2 poste dalla Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 23 del PIT e con le prescrizioni indicate nei pareri degli enti interessati sopra citati;

Visti e richiamati:

- il Piano Strutturale approvato con Delibera C.C. n. 11 del 23/03/2005;
- il Regolamento Urbanistico, approvato con atto C.C. n. 25 del 7/3/2008, e successiva variante generale approvata con delibera di C.C. n. 14 del 03/03/2014;
- il Regolamento edilizio comunale approvato con Del. C.C. n. 47 del 27/09/2012;
- il D.P.R.G. n. 64/R del 11/11/2013;

Viste:

- la L.R.T. n. 10 del 12/01/2010 e successive modifiche e integrazioni;
- la L.R.T. n. 65 del 10/11/2014 e successive modifiche e integrazioni;

Preso atto che, ai sensi delle leggi sopracitate, il Piano di Lottizzazione in oggetto non è sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica né a verifica di assoggettabilità;

Visto il D.lgs. 18.08.2000, n. 267;

Ritenuta la competenza del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l), del D.Lgs. n. 267/2000;

Sentiti gli interventi dei consiglieri comunali di cui alla registrazione audio conservata in atti;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, espressi, rispettivamente, dal responsabile del servizio tecnico e dal responsabile del servizio finanziario ai sensi degli artt.49, comma 1 e 147-bis, comma 1, del D.lgs. n.267/2000, che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (all.3);

Con n. 8 voti favorevoli, n. 2 voti contrari (consiglieri di minoranza Giobbi e Landi) e n.1 astenuto (consiglieri di minoranza Giorgi), su n.11 consiglieri presenti e n.10 votanti, voti espressi in forma palese per alzata di mano,

D E L I B E R A

- 1) Di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 della L.R.T. n. 65 del 10/11/2014, con le seguenti indicazioni poste dalla Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 23 del PIT: “*il progetto in fase di autorizzazione paesaggistica dovrà farsi carico di ridurre sensibilmente la superficie pavimentata all'interno del lotto, utilizzando materiali adeguati, nonché valutare il migliore inserimento della piscina, sia in termini di localizzazione che di materiali*” e con le prescrizioni indicate nei pareri degli enti interessati sopra citati allegati in copia al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata "U.T.O.E. 2 S. Giovanni alla Vena - Comparto n. 4" per la costruzione di un edificio residenziale posto in S. Giovanni alla Vena via Achille Grandi s.n.c., catastalmente identificato al N.C.T. al foglio 25 mappale 19, 642, 643, 644, 645 e al N.C.E.U. al foglio 25 mappale 20 e di un parcheggio pubblico posto in Via Della Chiesa su un'area di proprietà comunale catastalmente identificata al N.C.E.U. F. 25 (all. A) mappale 452, e presentato dai sigg. Niccolai David e Niccolai Giovanni composto dagli elaborati tecnici elencati in premessa che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (all. 1);
- 2) Di stabilire che la monetizzazione degli standard di cui all'art. 6, comma 2, del Regolamento Urbanistico ammonta ad euro 23.591,88 (ventitremilacinquecentonovantuno/88) da corrispondere secondo le modalità previste dalla convenzione, di cui Euro 9.191,88 per quanto attiene la differenza dei costi di realizzazione tra i due parcheggi e Euro 14.400,00 quale valore del terreno che rimane di proprietà Niccolai David, come da stima redatta dall'Ufficio tecnico comunale allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (all. 2);
- 3) Di approvare l'allegata bozza di convenzione regolante i rapporti tra l'Amministrazione comunale e la proprietà per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione in oggetto e di conferire al Responsabile del Servizio Tecnico l'incarico per la sottoscrizione della convenzione allegata ai sensi delle vigenti norme statutarie e regolamentari;
- 4) Di provvedere agli adempimenti previsti dal comma 3 dell'art. 111 della L.R.T. n. 65/2014 comunicando l'adozione del Piano di lottizzazione in oggetto alla Provincia di Pisa mediante la trasmissione dei relativi atti, provvedendo alla pubblicazione del relativo avviso di adozione sul Bollettino Ufficiale della Regione e depositando il Piano di lottizzazione in oggetto per trenta giorni dalla data di pubblicazione suddetta, nonché rendendolo accessibile sul sito istituzionale del Comune;
- 5) Di provvedere, altresì, all'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione in oggetto, previo espletamento degli adempimenti di cui al precedente punto 4, con successivo provvedimento consiliare con il quale si provvederà a motivare le determinazioni assunte in relazione alle eventuali osservazioni presentate secondo quanto previsto dai commi 3 e 4 dell'art. 111 della L.R.T. n. 65/2014;
- 6) Di provvedere, altresì, alla comunicazione dell'approvazione del Piano di Lottizzazione in oggetto alla Provincia di Pisa mediante la trasmissione dei relativi atti e alla pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione nonché sul sito

istituzionale del Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 111, commi 4 e 5, della L.R.T. n. 65/2014;

7) Di incaricare della esecuzione del presente provvedimento i servizi nn. 1 e 3 per quanto di rispettiva competenza;

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Presidente,

Con n. 8 voti favorevoli, n. 2 voti contrari (consiglieri di minoranza Giobbi e Landi) e n.1 astenuto (consiglieri di minoranza Giorgi), su n.11 consiglieri presenti e n.10 votanti, voti espressi in forma palese per alzata di mano,

DELIBERA

8) Di dichiarare, stante l'urgenza di provvedere agli adempimenti conseguenti, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4 comma, del D.lgs. n.267/00.

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 267/2000, senza opposizioni né reclami.

Data iniziale 20/11/2015
Dott. Massimo Brogi

Data terminale 04/12/2015

IL SEGRETARIO

La suestesa deliberazione è divenuta esecutiva in data 30/11/2015

[X] Immediatamente eseguibile;

li, 30/11/2015

Massimo Brogi

IL SEGRETARIO Dott.

Firmato, letto e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Marchetti Nico

IL SEGRETARIO
Dott. Massimo Brogi