



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 59 del 22/07/2008

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal

.....

Presiede il Presidente Del Consiglio MACCIONI TITINA

E' PRESENTE IL SINDACO FILIPPESCHI MARCO

Sono inoltre presenti gli Assessori CASSONE ANTONIO CERRI FABRIZIO CHIOFALO MARIA LUISA ELIGI FEDERICO FORTE GIUSEPPE GAY DAVID PANICHI SILVIA SERFOGLI ANDREA VIALE GIOVANNI ZAMBITO YLENIA

Assiste il Segretario Generale NOBILE ANGELA

Scrutatori: Consiglieri CECCARELLI VALTER GARZELLA GIOVANNI COGNETTI PAOLO

OGGETTO: L.R. N.1 DEL 03/01/2005 ART.15 E SUCCESSIVI - ADOZIONE DI VARIANTE PARZIALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA AL TRASFERIMENTO DI FUNZIONI MILITARI DAL CENTRO STORICO ED ALLA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA CASERMA IN LOCALITA' OSPEDALETTO

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il .

Comunicata a:
ASS. CERRI FABRIZIO
URBANISTICA
GUERRAZZI MARCO
ORGANO DI REVISIONE
UFFICIO RELAZIONI COL PUBBLICO

Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
ARMANI FABIO	P	GORRERI ALESSANDRO	A
BALZI MASSIMO	P	LANDUCCI STEFANO	P
BANI MARCO	P	MACCIONI TITINA	P
BEDINI FILIPPO	P	MAFFI ANTONIO	P
BINI MAURIZIO	P	MANCINI PAOLO	P
BONGIOVANNI PATRIZIA	P	MASTANTUONO VINCENZO	A
BRANCHITTA LUIGI	P	MAZZEO ANTONIO	P
BRONZINI MIRELLA	P	MELFI FRANCA	A
BUSCEMI RICCARDO	P	MODAFFERI SANDRO	P
CAMMILLI ANDREA	P	MONACO MARCO	P
CAPECCHI FRANCESCO	P	MONCERI FRANCESCO	P
CECCARELLI VALTER	P	PAOLETTI TANGHERONI PATRIZIA	P
CHINCARINI MARIA LUISA	P	PASSARELLI LIO MICHELE	P
COGNETTI PAOLO	P	PETRUCCI DIEGO	A
DE NERI MARIACHIARA	P	PISANI NICOLA	P
DEL TORTO RANIERI	P	SCARAMUZZINO CARMELO	P
DI LUPO MICHELE	P	SILVESTRI SILVIA	P
FILIPPESCHI MARCO	P	TITONI LUCA PAOLO	A
GALLO SANDRO	P	VENTURA GIUSEPPE	P
GANGEMI CAYETANO ROQUE	P	ZAPPACOSTA CARMINE	P
GARZELLA GIOVANNI	P		

Il Presidente Del Consiglio
MACCIONI TITINA

Il Segretario Generale
NOBILE ANGELA

Oggetto: L.R. n. 1 del 03.01.2005 art. 15 e successivi – adozione di variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata al trasferimento di funzioni militari dal centro storico ed alla realizzazione di una nuova caserma in località Ospedaletto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il Protocollo di Intesa sottoscritto in data 18 aprile 2001 tra:

- Presidenza del Consiglio dei ministri
- Ministero della Difesa
- Ministero per i beni e le attività culturali
- Regione Toscana
- Comune di Pisa
- Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica
- Ministero delle finanze
- Agenzia del demanio
- Comando Generale della Guardia di Finanza
- Università degli studi di Pisa
- Azienda regionale per il diritto allo studio universitario di Pisa

Visto l'Accordo di Programma sottoscritto in data 13 luglio 2007 tra Comune di Pisa, Ministero della Difesa ed Agenzia del Demanio;

Vista la propria deliberazione n. 65 del 13/09/2007, con la quale viene ratificato l'Accordo di Programma del 13 luglio 2007;

Vista la delibera della Giunta Comunale n. n. 112 del 27/08/2007, con la quale si avvia il procedimento relativo alla variante parziale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico finalizzata al trasferimento di funzioni militari dal centro storico ed alla realizzazione di una nuova caserma in località Ospedaletto (allegato 1);

Vista la delibera della Giunta Comunale n. 57 del 03/06/2008, con al quale si avvia il procedimento di Valutazione Integrata (allegato 2);

Vista la Relazione di Sintesi del procedimento di valutazione integrata (allegato 3);

Dato atto che, ai sensi delle modifiche apportate alle schede delle UTOE n. 1, 3 e 16 del Piano Strutturale, le variazioni di destinazione delle aree e degli edifici compresi nei perimetri di variante sono subordinate alla realizzazione della nuova struttura militare in Ospedaletto e all'effettivo trasferimento delle funzioni militari nella nuova caserma;

Vista la documentazione predisposta dalla Direzione Urbanistica di seguito allegata:

- Variante cartografica e di destinazione d'uso caserma Curtatone e Montanara (all. 4);
- Variante cartografica e di destinazione d'uso caserma Artale (all. 5);
- Variante cartografica e di destinazione d'uso caserma Bechi-Luserna (all. 6);
- Scheda del Regolamento Urbanistico n. 16.1 (all. 7)
- Variante cartografica e di destinazione d'uso dell'area sita in località Ospedaletto per realizzazione di nuova caserma (all. 8);
- Relazione geologico-idraulica (all. 9);

Vista la L.R. n. 1 del 03.01.2005, art. 15 e successivi;

Visti gli atti e la certificazione di avvenuto deposito presso la Regione Toscana, Ufficio Regionale Tutela delle Acque e del Territorio, assunta in data 08/07/2008, ai sensi dell'art. 62 della L.R. 1/2005 e della delibera di G.R. 289/2005 e delibera di G.R. n. 1030/2003 delle indagini geologico-tecniche;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, 1° comma del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs. 267 del 18.08.2000) che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale Allegato A);

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

Presenti:	36
Astenuti:	3(Bini, Scaramuzzino, Modafferi)
Favorevoli:	22
Contrari:	11(Garzella, Bronzini, Buscemi, Paoletti, Silvestri, Cognetti, Maffi, Mancini, Bedini, Capecchi, Balzi)

DELIBERA

- di adottare la variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata al trasferimento di funzioni militari dal centro storico ed alla realizzazione di una nuova caserma in località Ospedaletto, formalizzata con i seguenti allegati:
 - Variante cartografica e di destinazione d'uso caserma Curtatone e Montanara (all. 4);
 - Variante cartografica e di destinazione d'uso caserma Artale (all. 5);
 - Variante cartografica e di destinazione d'uso caserma Bechi-Luserna (all. 6);
 - Scheda del Regolamento Urbanistico n. 16.1 (all. 7)
 - Variante cartografica e di destinazione d'uso dell'area sita in località Ospedaletto per realizzazione di nuova caserma (all. 8);
 - Relazione geologico-idraulica (all. 9);
- di trasmettere alla Regione Toscana ed all'Amministrazione Provinciale di Pisa il presente atto;
- di pubblicare la stessa, sul BURT così come prescritto dall'art. 17 della L.R. n. 1/2005.



COMUNE DI PISA

ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE della Giunta Comunale

X del Consiglio Comunale

L.R. n. 1 del 03.01.2005 art. 15 e successivi – adozione di variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata al trasferimento di funzioni militari dal centro storico ed alla realizzazione di una nuova caserma in località Ospedaletto.

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

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Urbanistica
arch. Gabriele Berti

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° _____/2007

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Finanze e Tributi
Dott. Claudio Sassetti

VISTO CONTABILE

Preso visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Finanze e Tributi
Dott. Claudio Sassetti



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

scheda n. 16.1

CASERMA BECHI - LUSERNA

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

La caserma attualmente occupa un'area di circa 120 mila mq e confina a nord con la sede del Consorzio Agrario e con l'area Sportiva Comunale, ad ovest con il quartiere residenziale Barbaricina, ad est con il centro storico e a sud con il fiume Arno da cui risulta separata dal tratto del lungarno Cosimo I. L'area è quindi, immediatamente esterna al centro storico e ne risente la diretta vicinanza in quanto collocata appena ad ovest rispetto a via Bonanno, parallela al vecchio tracciato delle mura cittadine. Sul versante est della caserma, oltre la linea ferroviaria, si osservano resti delle mura urbane con annessa porta ad arco a tutto sesto e rifinita con ampie bugne in pietra, realizzata nel XIX secolo. Oltre le mura si trovano i resti delle antiche strutture dell' Arsenal e medievale ed i capannoni degli Arsenali medicei. Sul versante nord, i vecchi Macelli, del XIX secolo. Si tratta di una zona di rilevante interesse storico, cui l'area della caserma è molto prossima e con la quale è indirettamente collegata, in quanto l'asse di via Bonanno e la linea sopraelevata della ferrovia Tirrenica costituiscono una netta separazione e costituiscono una barriera visiva e fisica che lega piuttosto la caserma al quartiere di Barbaricina, posto sul versante ovest, e alla vicina Aurelia.

Sotto il profilo architettonico non si rileva alcun elemento significativo. Diverse sono state le aggiunte legate alla sua principale funzione di tipo logistico: depositi, magazzini, officine, tettoie per parcheggi, area sportiva e quant'altro necessario per il regolare svolgimento delle attività delle Forze armate. Per contro l'area risulta essere in una posizione strategica rispetto al contesto infrastrutturale. Sorge infatti in prossimità di una serie di rilevanti assi infrastrutturali: ad Ovest della linea ferroviaria Tirrenica (Roma - Livorno - Ventimiglia) recentemente potenziata con un terzo binario funzionale all'utilizzo della linea, per gestire il traffico locale indipendentemente da quello a lunga percorrenza; a Est dell'Aurelia e dell'autostrada Livorno - Genova, a Nord della superstrada Pisa - Firenze, dell'area aeroportuale Galileo Galilei, del fiume Arno e del canale Navicelli, diretta via d'acqua di collegamento con Livorno. In poco più di un Kmq si concentra una realtà infrastrutturale di notevole interesse, un valore aggiunto da considerare nella rivalutazione funzionale dell'area. Non va dimenticata inoltre la vicinanza con il parco naturale di S. Rossore, con l'ippodromo e con l'area prossima alla stazione di S. Rossore, interessata dai recenti ritrovamenti archeologici delle navi romane.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 119.800

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento è finalizzato alla razionalizzazione del flusso turistico veicolare in arrivo, con decongestionamento della zona più prossima alla Piazza del Duomo; contemporaneamente si tende ad incrementare l'offerta ricettiva turistica e dei servizi connessi.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Superficie area	mq.	119.800
Superficie coperta	mq.	22.000
Superficie utile lorda	mq.	44.000
Parcheggi interrati o coperti	mq.	20.000

6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its (slu/superficie territoriale) 0,37
Sf mq. 22.000
Rc 18 %
H max ml. 15
Distanze minime dai confini ml. 5,00
Distanze dall'argine fiume ml. 10,00

7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione dell'area a verde pubblico e privato deve essere realizzata con essenze arboree tipiche del luogo. Le aree scoperte non adibite a parcheggio e alla viabilità o impegnate dalle strutture non possono essere pavimentate per una superficie superiore al 30%. La pavimentazione del parcheggio e delle altre aree non adibite alla viabilità deve essere realizzata con materiali permeabili e non è consentito l'uso dell'asfalto.

La zona a verde dovrà essere connotata come parco ed essere integrata con una eventuale estensione dell'area degli impianti sportivi, da collocarsi preferibilmente, nella zona a nord dell'area, per una continuità con gli impianti sportivi esistenti di Via Andrea Pisano.

La connotazione delle sistemazioni a verde dovrà essere articolata secondo un progetto paesaggistico, tale da garantire una corretta integrazione di tutto l'intervento con l'ambito circostante, in particolare potranno essere previsti, previo uno studio specifico di settore che dovrà essere redatto, filari di alberi, movimenti di terra.

La stessa prescrizione viene applicata alle aree a parcheggio interrate e non, per una maggiore mitigazione dell'impatto sul paesaggio.

Le alberature lungo l'argine del fiume Arno, devono essere mantenute e se necessario, integrate con altre, in conformità col Piano del Verde. Lungo Via Aurelia è auspicabile l'inserimento di un fronte verde, che schermi il rumore e l'impatto visivo del traffico veicolare.

8. REGOLE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere improntati ai seguenti criteri:

- inserimento discreto, nell'ambito delle sistemazioni esterne, degli accessi carrabili (rampe) ai piani interrati e seminterrati, ottenuti soprattutto, sfruttando il dislivello esistente tra il piano di campagna dell'area e l'argine del fiume;
- Le infrastrutture di progetto dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica naturale. I progetti edilizi, in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno privilegiare sistemazioni ed opere che consentano la permeabilità del suolo.
- La viabilità d'accesso alla città si sposterà, lungo un nuovo percorso viario, previsto dal Regolamento Urbanistico. Tale soluzione trasformerà il Lungarno Cosimo I in una viabilità di quartiere, prevalentemente ciclo-pedonale, ristabilendo così, il rapporto tra l'area ed il lungo fiume e contribuendo alla riqualificazione dello stesso.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Tutta la zona è in classe di:

- ❖ Pericolosità geomorfologica bassa (G.1)
- ❖ Pericolosità idraulica elevata (I.3)
- ❖ Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Tutta la zona risulta classificata a:

- ❖ Fattibilità geomorfologica senza particolari limitazioni F.G.1
- ❖ Fattibilità sismica condizionata F.S.3
- ❖ Fattibilità idraulica condizionata F.I.3

Gli interventi previsti, risultano attuabili alle condizioni indicate in “Fattibilità “Area Caserma Bechi Luserna”” capitolo della “Relazione Fattibilità Geologica” che accompagna la “variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata al trasferimento di funzioni militari dal centro storico e alla realizzazione di una nuova caserma in località Ospedaletto.”

10. VINCOLI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni.

Vincolo archeologico

(attività di scavo subordinata alla supervisione della Soprintendenza Archeologica)

11. DESTINAZIONI INCOMPATIBILI

Media e grande distribuzione commerciale e le attività produttive manifatturiere di carattere tradizionale.

12. DESTINAZIONI COMPATIBILI E PRESCRITTE

Le funzioni ammissibili all'interno dell'area di intervento sono:

- Attività turistico ricettive
- Attività commerciali
- Pubblici esercizi
- Residenza ordinaria

- Attività direzionali
- Attività ricreative
- Impianti sportivi
- Terminal ferroviario
- Attività artigianali di servizio alla persona

Si prescrive, inoltre, la realizzazione delle seguenti funzioni:

- Parcheggio per almeno 80 bus e per almeno 500 auto
- Area mercatale destinata al turismo (souvenirs) in funzione di delocalizzazione da Piazza del Duomo e zone adiacenti
- Verde attrezzato e/o sportivo

13. INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI

Sono ammissibili e seguenti interventi edilizi:

- Nuova edificazione
- Demolizione delle strutture esistenti

11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto Concessione convenzionata, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e delle opere pubbliche (da cedere gratuitamente al comune).

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alla definizione esecutiva e puntuale delle aree pubbliche di cessione nonché le modalità di partecipazione degli operatori privati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie ad ottenere la sostenibilità dell'intervento.