



# COMUNE DI PISA

COPIA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 10 del 27/02/2003

Deliberazione in pubblicazione all'Albo  
Pretorio di questo Comune dal

03 MAR 2003  
F.to L'incaricato

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO BIASCI GINO

E' PRESENTE IL SINDACO FONTANELLI PAOLO

Sono inoltre presenti gli Assessori FONTANELLI PAOLO ANGIOLINI  
FABIANA BALDOCCHI MASSIMA CAVA CESARE ELIGI FEDERICO FRANCHINI  
DARIO LANDUCCI NICOLA MACALUSO CARLO MONTANO SALVATORE  
SARDU GIUSEPPE STORCHI BIANCA VIALE GIOVANNI

Assiste il SEGRETARIO GENERALE NOBILE ANGELA

Scrutatori: Consiglieri GORRERI ALESSANDRO MORETTI  
GIULIANO

**OGGETTO: L.R.N. 5/95 - ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO  
ATTUATIVO CONVENZIONATO POSTO IN VIA ANDREA PISANO - VIA  
GABBA - PROPRIETA' SOC. LA NINFEA S.R.L.-**

La presente deliberazione è divenuta  
esecutiva il  
.27/02/2003.....

Comunicata a:  
BERTI GABRIELE  
SERVIZI AL CITTADINO  
SERVIZIO URBANISTICA  
GIANNOTTI LAURA  
AN  
LISTA\_CIVILE  
DS  
FORZA ITALIA  
PPI\_SINOL\_PERSONE  
RC  
VERDI\_COMUNISTI  
ORGANO DI REVISIONE

F.to L'incaricato

F.to II PRESIDENTE DEL  
CONSIGLIO  
BIASCI GINO

F.to II SEGRETARIO  
GENERALE  
NOBILE ANGELA

Copia conforme all'originale in  
carta semplice per uso  
amministrativo

Pisa, li .....

03 MAR 2003

### Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
BATTAGLIA ROMANO	N	GENTILE SALVATORE	S
BERNARDINI SONIA	N	GHELARDONI LORENZO	S
BIANCHI SIMONETTA	N	GHIONZOLI ANTONIO	S
BIASCI GINO	S	GORRERI ALESSANDRO	S
BIGONGIARI DANILO	N	LOGLI GINO	N
BINI MAURIZIO	N	LOGLI MANRICO	S
BRONZINI MASSIMO	S	MACCIONI TITINA	N
BUSCEMI RICCARDO	S	MASTANTUONO VINCENZO	N
CAPRI PAOLO	N	MODAFFERI SANDRO	S
CERRI FABRIZIO	S	MONACO MARCO	N
CONTI ERMANNO	S	MORETTI GIULIANO	S
CONTI MICHELE	S	MUSCATELLO ERNESTO	N
CORTOPASSI SERGIO	S	PIERAZZINI ENZO	S
DEL PUNTA RENATO	S	PIOLI DANIELA	S
DELL'OMODARME ANTONIO	S	ROSSETTI ALBERTO	N
DRINGOLI CARLO ALBERTO	S	SANTINI RENZO	N
FANTOZZI ROBERTA	N	SERFOGLI ANDREA	S
FARNESI IVANO	N	SILVESTRI SILVIA	N
FONTANELLI PAOLO	S	TRAMONTANA MARIANO	N
FRANCESCHI FABIO	S	ZAMBITO YLENIA	S
GAMBINI GIUSEPPE	S		

Oggetto: L.R. n. 5/95 – adozione di variante al piano attuativo convenzionato posto in Via Andrea Pisano – Via Gabba – proprietà Soc. La Ninfea S.r.l.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la L.R. n. 5 del 16.01.1995 “norme per il governo del territorio”, e le successive modifiche ed integrazioni;

DATO ATTO che l’Amministrazione Comunale ha approvato il Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 25 della L.R. n. 5/95, con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001;

VISTA l’istanza presentata dalla proprietà Soc. La Ninfea S.r.l. con nota 2717 del 03.09.2002;

VISTO l’art. 1.6.1 del Regolamento Urbanistico “ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi approvati ed in corso di approvazione” che dice testualmente:

*“1. Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi in ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi approvati od in corso di approvazione, come tali identificati dal presente strumento di pianificazione urbanistica, sono disciplinate dai piani attuativi di seguito elencati, i quali possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali variazioni comportino variante al presente strumento di pianificazione, purché esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti negli stessi piani attuativi, né diminuzione degli spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo.”;*

PRESO ATTO che con l’istanza si chiede di modificare la destinazione dell’edificio denominato “B” consentendo oltre alla residenza ordinaria in alternativa anche quella ricettiva (albergo);

PRESO ATTO che il Regolamento Urbanistico negli assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi (Q2) art. 1.2.2.2 delle NTA, prevede al punto 10 sia le residenze (A) che le attività ricettive (B);

PRESO ATTO che il piano attuativo al termine del processo operativo sarà riconosciuto e riclassificato fra quelli sopra citati (Q2);

VISTI gli elaborati grafici (all. 1) e i dati tecnici urbanistici (all. 2) stato attuale e di variante, con la quale si evidenziano le funzioni delle aree a standard e quelle relative alla dotazione di parcheggi residenziali, L. 122/89;

VISTA la relazione istruttoria all’uopo redatta dal Servizio Pianificazione;

PRESO ATTO che la modifica al Piano Particolareggiato rientra fra quella consentita dalla norma 1.6.1;

RITENUTO opportuno integrare la norma di attuazione del Piano Particolareggiato con la seguente dizione:

*L’edificio denominato B potrà essere destinato, oltre che ad uso residenziale, ad “Attività ricettive ed attività complementari”. In tal caso dovranno essere soddisfatti i requisiti di cui al Regolamento Urbanistico articoli “1.7.1 – Dotazioni di parcheggi correlate alle trasformazioni fisiche” e “1.7.2 – Dotazioni di parcheggi correlate alle utilizzazioni”;*

RITENUTO opportuno consentire, per la struttura ricettiva, una ridotta distanza dalla strada concedendo l’edificabilità sino a ml. 3.00 dalla prospiciente strada stessa;

PRESO ATTO che la variante al Piano Particolareggiato, con la modifica di destinazione d’uso dell’edificio “B” da residenziale anche a ricettivo, non costituisce incremento del carico urbanistico e che gli standard prescritti si ritrovano sia nel Piano Particolareggiato stesso così come nella “variante”;

PRESO ATTO del parere non contrario espresso dal Consiglio di Circoscrizione n. 2 con atto deliberativo n. 28 del 28.11.2002, alle seguenti condizioni:

- a) i posti auto pertinenziali siano realizzati sotto il livello stradale mantenendo, in superficie la quantità di verde prevista originariamente;
- b) che l’area destinata ai giochi dei bambini mantenga la stessa dimensione e venga maggiormente isolata e protetta dalla viabilità interna;
- c) che gli eventuali volumi tecnici necessari alla destinazione alberghiera vengano opportunamente mascherati, e, comunque, contenuti negli identici ingombri volumetrici della precedente destinazione abitativa;
- d) che l’angolo della proprietà posto all’intersezione delle strade Gabba – Pisano venga smussato a vantaggio della maggiore sicurezza viaria (già contenuto nelle nostre precedenti osservazioni);
- e) che sia migliorata sensibilmente la viabilità di accesso e uscita nonché l’immissione sulle vie Gabba – Pisano;
- f) che venga redatto e confrontato un piano complessivo della viabilità dell’intero comparto: parcheggio pubblico, albergo, impianti sportivi.”

RITENUTO opportuno, in linea generale, fare proprio detto parere;

PRESO ATTO che di fatto le sistemazioni esterne comprese quelle a standard non vengono interessate dalla variante, altresì interessano solo la redistribuzione delle funzioni delle aree stesse senza alterazioni né riduzioni;

PRESO ATTO che gli aspetti convenzionali in relazione alla cessione ed esecuzione delle opere non vengono modificati;

PRESO ATTO che la variante non interessa, superfici, volumi, aree, altresì solo funzioni, che pertanto si ritiene non necessiti di apposita relazione di fattibilità geologica e/o idraulica;

VISTA la delibera di G.R.T. n. 588/96 "norme tecniche per il governo del territorio" e la relativa scheda A predisposta dal Servizio Pianificazione (all. 3);

VISTO il parere espresso dalla 1<sup>a</sup> Commissione Permanente;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 53, 1° comma della Legge n. 142/90 che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale Allegato A);

#### DELIBERA

- di adottare, attivando le procedure previste dalla L.R. n. 5/95, la variante al piano attuativo convenzionato posto in Via Andrea Pisano – Via Gabba – proprietà Soc. La Ninfea S.r.l., formalizzato con la seguente documentazione:
  - elaborati grafici (all. 1);
  - dati tecnici e urbanistici (all. 2);che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di integrare la norma di attuazione del Piano Particolareggiato con la seguente dicitura:  
*L'edificio denominato B potrà essere destinato, oltre che ad uso residenziale, ad "Attività ricettive ed attività complementari". In tal caso dovranno essere soddisfatti i requisiti di cui al Regolamento Urbanistico articoli "1.7.1 – Dotazioni di parcheggi correlate alle trasformazioni fisiche" e "1.7.2 – Dotazioni di parcheggi correlate alle utilizzazioni";*
- di approvare la scheda A (all. 3) in ossequio alla delibera di G.R.T. n. 588/96;
- di trasmettere alla Giunta Regionale ed alla Giunta Provinciale il presente atto, con i relativi allegati.

---

La presente proposta di deliberazione viene posta in votazione e approvata all'unanimità dei votanti, con voti espressi nelle forme di legge e controllati dagli scrutatori. Il risultato della votazione è il seguente:

Presenti:	24
Astenuti	8 (Dringoli, Gambini, Buscemi, Cortopassi, Gorreri, Pierazzini, Conti M., Franceschi)
Favorevoli	16

A voti unanimi espressi nelle forme di legge la presente deliberazione viene quindi dichiarata immediatamente eseguibile.



## COMUNE DI PISA

ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

della Giunta Comunale

del Consiglio Comunale

L.R. n. 5/95 – adozione di variante al piano attuativo convenzionato posto in Via Andrea Pisano – Via Gabba  
– proprietà Soc. La Ninfea S.r.l.

### 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

non comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa

Pisa, 31/01/2003

Il Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica,  
Tutela Ambientale e Protezione Civile  
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° \_\_\_\_\_/2003

Pisa, \_\_\_\_\_

Il Dirigente del Servizio Risorse Finanziarie  
Dott. Claudio Grossi

### VISTO CONTABILE

Preso visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, 7/2/03

Il Dirigente del Servizio Risorse Finanziarie  
Dott. Claudio Grossi