



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 33 del 03/04/2003

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal

07.04.2003 L'incaricato

Presiede il VICEPRESIDENTE DEL CONSIGLIO SANTINI RENZO E' PRESENTE IL SINDACO FONTANELLI PAOLO

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

Assiste il SEGRETARIO GENERALE NOBILE ANGELA

Scrutatori: Consiglieri BRONZINI MASSIMO ROSSETTI ALBERTO TRAMONTANA MARIANO

OGGETTO: L.R. N.5 DEL 16/01/1995 - ADOZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLA SCHEDA NORMA N.18.2 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIA CADUTI DEL LAVORO - BARBARICINA - IN VARIANTE ALLA SCHEDA STESSA

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 03/04/2003

Comunicata a: BERTI GABRIELE SERVIZI AL CITTADINO COORDINATORE GOVERNO DEL TERRITORIO AN LISTA\_CIVILE DS FORZA ITALIA PPI\_SINOL\_PERSONE RC VERDI\_COMUNISTI ORGANO DI REVISIONE

Consiglieri in carica:

Table with 4 columns: NOMINATIVO, P/A, NOMINATIVO, P/A. Lists council members and their status (N or S).

L'Incaricato

II VICEPRESIDENTE DEL CONSIGLIO SANTINI RENZO

II SEGRETARIO GENERALE NOBILE ANGELA

Oggetto: L.R. n. 5 del 16.01.1995 – adozione del Piano Particolareggiato relativo alla scheda norma n. 18.2 del Regolamento Urbanistico Via Caduti del Lavoro – Barbaricina – in variante alla scheda stessa.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'istanza presentata dalla Proprietà, in data 29 novembre 2002 con il n. di protocollo 14186 con la quale è stato formalizzato il Piano Particolareggiato in oggetto sull'area attestante Via Caduti del Lavoro e distinta sul N.C.T. del Comune di Pisa nel foglio n. 16 identificato nei mappali n. 9 – 12 – 1027 – 1028 – 1032 – 1037 – 1041 – 1042 – 1547 della Sup. Catastale di mq. 30915 (da rilievo strumentale mq 31370);

VISTA la documentazione allegata all'istanza:

- All. 1 – relazione tecnica generale;
- All. 2 – norme tecniche di attuazione;
- All. 3 – relazione geologico-geotecnica;
- All. 4 – relazione di fattibilità geologica ed idraulica;
- All. 5 – valutazione degli effetti ambientali (V.E.A.);
- All. 6 – documentazione fotografica;
- All. 7 – documentazione catastale;
- All. 8 – titoli di proprietà;
- All. 9 – tav. n. 1 – inquadramento generale;
- All. 10 – tav. n. 2 – rilievo piano altimetrico e perimetrazione comparto;
- All. 11 – tav. n. 3 – zonizzazione, dimensionamenti e suddivisioni in UMI;
- All. 12 – tav. n. 4 – planimetria generale;
- All. 13 – tav. n. 5 – planivolumetrico e profili;
- All. 14 – tav. n. 6 – tipologie – piante e prospetti;
- All. 15 – tav. n. 7 – sezioni stradali e sezione tipo con indicazione sottoservizi;

VISTO il Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001, con particolare riferimento alla scheda norma per le aree di trasformazione soggette a piano attuativo n. 18.2 Barbaricina – Via Caduti del Lavoro 2;

RICONOSCIUTA la non conformità fra i parametri della proposta e la scheda norma – area di trasformazione n. 18.2 – in relazione a:

- 1°. Superficie del comparto dai 32700 mq previsti a 31370 mq con una riduzione del 4% dovuta al fatto che la perimetrazione della scheda 18.2 comprende aree esterne poste sul fosso Tedaldo e ad ovest di questi, da ridestinare ad uso agricolo perturbano (mq 1330).
- 2°. Nel rapporto fra le superfici omogenee
  - le aree residenziali (fondiarie) passano da 10200 mq a 14116 mq, nelle percentuali dal 32% al 45%;
  - le aree pubbliche dal 68% al 55%;
  - il verde pubblico da 18600 a mq 12545 (dall'82% al 72%),
  - parcheggi da 2100 a 1825 mq (dal 10% all'11%);
  - la viabilità da 1800 mq a 2884 mq (dall'8% al 17%).
- 3°. Nel rapporto di copertura (Rc) si propone detto parametro sino al 33% fondiario in luogo del 25% previsto dalla scheda.
- 4°. L'altezza massima proposto cambia da quella della scheda da ml. 6.80 a ml. 7.80.
- 5°. Le distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche (strade carrabili) passano a ml 5.00 in luogo dei 10.00 ml della scheda;

PRESO ATTO che con la normativa proposta si prescrivono regole anche nelle distanze dai sedimi pubblici, verde e percorsi pedonali stabilendo come norma di riferimento quella del codice civile; detta norma è proposta anche per le distanze relative ai locali accessori. Le altre prescrizioni normative di cui alla scheda 18.2 restano conformi compresa la SLU massima, 6500 mq di cui il 50% destinati ad interventi PEEP;

**PRESO ATTO** quindi che la proposta di Piano Particolareggiato si pone in variante in quanto dette varianti risultano dettate da oggettive necessità tecniche e progettuali ferme restando l'obiettivo di realizzare quanto previsto in materia di scheda norma (18.2) e di carico urbanistico (6500 mq di SLU, 50% PEEP);

- che la proposta articola gli interventi indicando le aree pubbliche (in cessione) e quelle comunali, le destinazioni e l'uso; distribuisce sulle aree pubbliche le funzioni (percorsi pedonali, etc.); suddivide le aree per le residenze ordinarie e quelle per il PEEP, articolando in 8 UMI (Unità Minime d'Intervento) l'operatività nel piano stesso;

**SENTITO** il Consiglio di Circostrizione n. 2 che con delibera n. 32 del 16.12.2002 esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- a) **la distanza dei fabbricati, almeno dalla Via Caduti del Lavoro, non sia inferiore a quella dei fabbricati esistenti tenendo inoltre conto della necessità dell'ampliamento della stessa per la realizzazione di una corsia di sosta;**
- b) **le altezze dei fabbricati non superino quelle delle costruzioni limitrofe e, comunque, non siano superiori a mt. 7,80;**
- c) **l'area a verde prevista sul sito dell'ex depuratore e destinata a giochi per bambini, sia resa maggiormente usufruibile ed in massima sicurezza liberandola dalle piazzole di sosta poste a corona. Le piazzole di sosta dovrebbero essere individuate lungo la strada parallela al Fosso Tedaldo;**
- d) **sia prevista, sul lato sud dell'area, la continuità del marciapiedi tra quello di Via Caduti del Lavoro e quello della nuova strada parallela al Fosso Tedaldo;**
- e) **sia recuperata parte del verde pubblico (ridotto con il PP rispetto alla scheda) riducendo il verde condominiale sul retro dei fabbricati almeno di 2/3 mt.;**
- f) **sia modificato in forma ortogonale l'innesto della viabilità del Piano Particolareggiato con Via Caduti del Lavoro;**
- g) **sia eliminato il fabbricato d'angolo tra Via Badaloni e Via Caduti del Lavoro recuperando l'area a verde pubblico;**
- h) **siano previsti i servizi (attacco energia elettrica, prese d'acqua, scarichi fognari, ecc.) nelle aree destinate a piazze;**
- i) **i contenuti della convenzione siano definiti in accordo con la Circostrizione tenendo, comunque, in debita considerazione i seguenti punti:**
  - **la manutenzione del verde pubblico rimanga a carico dei lottizzanti;**
  - **i lottizzanti si assumano gli oneri della realizzazione delle seguenti opere a compensazione della diversa e minore quantità e qualità del verde pubblico:**
    - 1) **adeguamento della Via Caduti del Lavoro alla luce del progetto esecutivo predisposto dalle Commissioni Territorio e Lavori Pubblici ed in via di approvazione da parte del Consiglio di Circostrizione da inoltrare, come proposta, all'Amministrazione Comunale;**
    - 2) **realizzazione della pista ciclabile sull'area di rispetto della Via Aurelia a completamento delle piste ciclabili nei piani particolareggiati di verde sportivo e residenze recentemente approvati ed anch'essa individuata nella proposta nel progetto di cui al punto precedente;**

**RITENUTO** opportuno recepire le prescrizioni proposte dal Consiglio di Circostrizione di cui ai punti a) – b) – d) – h) per la giustezza e le motivazioni edotte;

**RITENUTO** non opportuno recepire le prescrizioni proposte dal Consiglio di Circostrizione di cui ai punti c) – e) – f) – g) in quanto la proposta di Piano Particolareggiato si inserisce compiutamente e correttamente con il tessuto storico preesistente a completamento di questi;

- per il punto i) si concorda con il Consiglio di Circostrizione, sono prescritte in convenzione indicazioni in materia di manutenzione degli spazi pubblici e dell'adeguamento del tratto prospiciente Via Caduti del Lavoro, pertanto nella stesura dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione si dovrà prevedere anche la sistemazione di questa strada (Via Caduti del Lavoro) per il tratto prospiciente le aree del piano attuativo, per la pista ciclabile, tangente la Via Aurelia, si ritiene opportuno rimandare al progetto di realizzazione della stessa che verrà coordinato a cura dell'Amministrazione Comunale;

**VISTA** la valutazione degli effetti ambientali determinati dall'intervento da cui risulta che gli effetti sono sostenibili per il contesto nel quale si trova (VEA) (All. 5);

**VISTA** la relazione istruttoria del Servizio Pianificazione UOC Urbanistica;

**RITENUTO** pertanto opportuno rimandare all'apposito regolamento, che verrà redatto a cura dell'Amministrazione Comunale, le modalità operative e di assegnazione delle aree destinate ad interventi per l'edilizia-economica popolare (PEEP);

VISTO lo schema di convenzione redatto dal Servizio (All. 16);

DATO che ai sensi dell'art. 5, quinto comma della L. R. 5/95, che esistono e comunque saranno contestualmente realizzate le infrastrutture atte a garantire:

- l'approvvigionamento idrico;
- la depurazione;
- la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione o di frana;
- lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la disponibilità di energia;
- la mobilità;

PRESO ATTO che trattasi di piano attuativo del Regolamento Urbanistico vigente, scheda norma n. 18.2, che si pone in variante con lo strumento urbanistico stesso;

PRESO ATTO che l'area è soggetta al vincolo paesaggistico/ambientale di cui alla L. 1497/39;

RITENUTO OPPORTUNO rimandare al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione la localizzazione dell'isola ecologica (da concordare con l'azienda incaricata alla raccolta rifiuti solidi urbani);

RITENUTO OPPORTUNO stabilire in dieci anni la validità massima del presente Piano Particolareggiato;

VISTA la certificazione di fattibilità geologico-tecnica redatta dal geologo Dr. Giorgio Della Croce iscritto all'ordine dei geologi della Toscana al n° 453 eseguita ai sensi dell'art. 3 della L.R. 5/95 modificata con la L.R. 96/1995 (All. 3);

PRESO ATTO dell'avvenuto deposito presso l'ufficio Genio Civile competente l'indagine geologico-tecnica redatta ai sensi della L. R. n. 21 del 17.04.1984, DCR n. 94 del 12.02.1985, integrata dal comma 6 dell'art. 7 del DCR n. 23 del 21.06.1994; effettuato in data 13.03.2003 secondo il disposto dell'art. 32 della L.R. n. 96/1995;

VISTA la relazione di fattibilità geologica ed idraulica nelle conclusioni della stessa si riconosce all'area, non compresa fra quelle A e B dal DCR 230/94, di essere soggetta marginalmente al fenomeno del ristagno e si propongono le opportune contromisure da attivare in fase di progettazione esecutiva;

PRESO ATTO che nella scheda norma 18.2 è prevista una quota pari al 50% della capacità edificatoria residenziale (SLU), per 3250 mq, destinata all'edilizia economica e popolare (PEEP) e accertato che con la proposta di piano attuativo si ritrova la previsione PEEP in forma esaudiente e puntuale (UMI 1) con la capacità edificatoria massima prevista;

VISTA la delibera di G.R.T. n. 588/96 "Norme tecniche per il Governo del Territorio e le relative schede "A e B" predisposte dal Servizio Pianificazione Urbanistica (All. 17 e 18);

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);

## DELIBERA

- di adottare il Piano Particolareggiato, di iniziativa privata, relativo alla scheda norma n. 18.2, del Regolamento Urbanistico, denominato Barbaricina – Via Caduti del Lavoro, 2 – secondo il disposto e le procedure degli artt. 30 e 31 della L.R. n. 5/95, formalizzato con la seguente documentazione:

- All. 1 – relazione tecnica generale;
- All. 2 – norme tecniche di attuazione;
- All. 3 – relazione geologico-geotecnica;
- All. 4 – relazione di fattibilità geologica ed idraulica;
- All. 5 – valutazione degli effetti ambientali (V.E.A.);
- All. 6 – documentazione fotografica;
- All. 7 – documentazione catastale;
- All. 8 – titoli di proprietà;
- All. 9 – tav. n. 1 – inquadramento generale;
- All. 10 – tav. n. 2 – rilievo piano altimetrico e perimetrazione comparto;
- All. 11 – tav. n. 3 – zonizzazione, dimensionamenti e suddivisioni in UMI;

- All. 12 – tav. n. 4 – planimetria generale;
  - All. 13 – tav. n. 5 – planivolumetrico e profili;
  - All. 14 – tav. n. 6 – tipologie – piante e prospetti;
  - All. 15 – tav. n. 7 – sezioni stradali e sezione tipo con indicazione sottoservizi;
- di rimandare al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione la localizzazione dell'isola ecologica (in accordo con l'azienda incaricata alla raccolta rifiuti solidi urbani);
- di approvare le modifiche della scheda 18.2 Barbaricina – Via Caduti del Lavoro 2;
- di rimandare all'apposito regolamento, che verrà redatto a cura dell'Amministrazione Comunale, le modalità operative e di assegnazione delle aree destinate ad interventi per l'edilizia economica popolare (PEEP);
- di approvare lo schema di convenzione (All. 16);
- di approvare le schede "A e B" (All. 17 e 18) così come prescritto dalla delibera di G.R.T. n. 588/96;
- di prestabilire in 10 anni la validità operativa del Piano Particolareggiato;
- 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	26
Astenuti	12 (Dringoli, Gambini, Buscemi, Santini, Rossetti, Cortopassi, Gorreri, Pierazzini, Logli G., Silvestri, Franceschi, Tramontana)
Votanti	14
Favorevoli	14

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 del 16.01.1995 – adozione del Piano Particolareggiato relativo alla scheda norma n. 18.2 del Regolamento Urbanistico Via Caduti del Lavoro – Barbaricina – in variante alla scheda stessa.

### 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, 17/03/2003

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

Presa visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, 19/3/03

Il Dirigente del Servizio Risorse Finanziarie  
Dott. Claudio Grossi