



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 84 del 29/11/2006

Deliberazione in pubblicazione all'Albo
Pretorio di questo Comune dal

~~..... 4 DIC 2006~~

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO SERFOGLI ANDREA

E PRESENTE IL SINDACO FONTANELLI PAOLO

Sono inoltre presenti gli Assessori BERNARDINI SONIA CERRI FABRIZIO
CIANGHEROTTI MICHELA CORTOPASSI SERGIO GHEZZI PAOLO MACALUSO
CARLO SARDU GIUSEPPE VIALE GIOVANNI

Assiste il SEGRETARIO GENERALE F.F. PESCATORE PIETRO

Scrutatori: Consiglieri LUPERINI ROBERTA CECCARELLI VALTER

**OGGETTO: L.R. N.1 DEL 03.01.2005 ART.69 - ADOZIONE DEL PIANO
PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLA SCHEDA NORMA N.10.1 DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO - ENEL PORTA A LUCCA**

La presente deliberazione è divenuta
esecutiva il. **15 DIC 2006**

Comunicata a:
BERTI GABRIELE
URBANISTICA
AN
LISTA CIVILE
DS
FORZA ITALIA
LA MARGHERITA
PATTO PER PISA
RC
SDI UDEUR
GRUPPO PER LA SINISTRA
UDC
COMUNISTI ITALIANI
ORGANO DI REVISIONE
GIUSEPPE SARDU
UFFICIO RELAZIONI COL PUBBLICO

Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
ARMANI FABIO	P	LOGGI GINO	P
BANI GIULIANO	A	LUPERINI ROBERTA	P
BIASCI MARIO	A	MACCHIA PIERANTONIO	P
BINI MAURIZIO	A	MANCINI PAOLO	P
BOZZI ALBERTO	P	MASTANTUONO VINCENZO	A
BRONZINI MASSIMO	P	MELFI FRANCA	A
BUSCEMI RICCARDO	P	MEZZANOTTE MICHELE	A
CAPECCHI FRANCESCO	A	MODAFFERI SANDRO	P
CARLESI GIUSEPPE	P	MONACO MARCO	P
CECCARELLI VALTER	P	MUSCATELLO ERNESTO	A
CINI ENZO	P	PAOLICCHI ARMANDO	P
DELL'OMODARME ANTONIO	P	PETRUCCI DIEGO	A
DI LUPO MICHELE	P	RINDI PAOLO	P
FIORINI ENRICO	P	ROSSETTI ALBERTO	P
FONTANELLI PAOLO	P	SCARPELLINI MAILA	P
FORTE GIUSEPPE	P	SERFOGLI ANDREA	P
GAGLIARDI NICOLA	P	SILVESTRI SILVIA	P
GARZELLA GIOVANNI	P	TEOTINO STEFANO	A
GHIONZOLI ANTONIO	P	TRAMONTANA MARIANO	P
GORRERI ALESSANDRO	P	ZAMBITO YLENIA	P
GRANCHI GIACOMINO	P		

II PRESIDENTE DEL
CONSIGLIO
SERFOGLI ANDREA

II SEGRETARIO GENERALE
F.F.
PESCATORE PIETRO



Oggetto: L.R. n. 1 del 03.01.2005 art. 69 – adozione del Piano Particolareggiato relativo alla scheda norma n. 10.1 del Regolamento Urbanistico – ENEL Porta a Lucca.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'istanza presentata dalla Proprietà, in data 19 giugno 2006 con il n. di protocollo 22680 con la quale è stato formalizzato il Piano Particolareggiato in oggetto sull'area attestante e distinta sul N.C.E.U. del Comune di Pisa nel foglio n. 11 identificato nei mappali n. 45 – 202 – 242 – 322 della Sup. Catastale di mq. 7718 da rilievo strumentale;

VISTA la documentazione prodotta:

- all. 1 – tav. 1 – inquadramento urbanistico e catastale;
- all. 2 – tav. 2 – rilievo fotografico dell'area;
- all. 3 – tav. 3 – rilievo fotografico dell'intorno edificato;
- all. 4 – tav. 4 – planimetria di progetto;
- all. 5 – tav. 5 – progetto dei fabbricati;
- all. 6 – tav. 6 – sezioni ambientali, planivolumetrico;
- all. 7 – tav. 7 – schema degli allacci ai servizi;
- all. 8 – relazione illustrativa;
- all. 9 – norme tecniche di attuazione;
- all. 10 – relazione geologica;
- all. 11 – verifica delle condizioni di rischio idraulico;
- all. 12 – valutazione degli effetti ambientali (V.E.A.);
- all. 13 – schema di convenzione a scomputo oneri;
- all. 14 – schema di convenzione per la riassegnazione;
- all. 15 – documentazione catastale;

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. 10.1 – ENEL Porta a Lucca;

RICONOSCIUTA la non conformità fra i parametri della proposta e la scheda norma – area di trasformazione n. 10.1 – in relazione a:

- 1°. Superficie del comparto dai 8180 mq previsti a 7718 mq con una riduzione del 5,6%.
- 2°. Nel rapporto fra le superfici omogenee
 - le aree residenziali (fondiarie) passano da 4090 mq a 3859 mq, con la riduzione del 5,6%;

PRESO ATTO quindi che la proposta di Piano Particolareggiato si pone in variante alla scheda norma 10.1 in quanto dette varianti risultano dettate da oggettive necessità tecniche e progettuali fermo restando l'obiettivo di realizzare quanto previsto in materia di scheda norma (10.1) e di carico urbanistico (3087 mq di SLU, 50% PEEP) in luogo di 3200 mq;

- che la proposta articola gli interventi indicando le aree pubbliche (in cessione), le destinazioni ed il loro uso; distribuisce sulle aree pubbliche le funzioni (percorsi pedonali, etc.); suddivide le aree per le residenze ordinarie e quelle per il PEEP, articolando in 2 UMI (Unità Minime d'Intervento) l'operatività nel piano stesso;



SENTITO il Consiglio di Circoscrizione n. 6 che ha espresso parere favorevole con delibera n. 16 del 12 ottobre 2006;

VISTA la relazione istruttoria della Direzione Urbanistica;

DATO ATTO 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 l'area è soggetta, parzialmente, 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 - GEOFOR);

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

Vista la relazione geologica redatta dal Dott. Geologo Cecilia Mannocci iscritta all'albo dei geologi della Regione Toscana al n. 356 (all. 10);

VISTI gli atti e la certificazione di avvenuto deposito presso la Regione Toscana, Ufficio del Genio Civile assunta in data 07.11.2006, 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;

PRESO ATTO che nella scheda norma 10.1 è prevista una quota pari al 50% della capacità edificatoria residenziale (SLU), per 1543,5 mq, destinata all'edilizia economica e popolare (PEEP) e accertato che con la proposta di piano attuativo si ritrova la previsione PEEP in forma esauriente e puntuale (UMI 1) con la capacità edificatoria massima prevista;

VISTA la delibera di GRT n. 588/96 "norme tecniche per il governo del territorio" e la scheda A predisposta dalla Direzione Urbanistica, Ufficio Pianificazione (all. 16);

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);

I consiglieri Bini, Teotino, Biasci, Mezzanotte non partecipano alla votazione.

A maggioranza dei votanti con voti resi nelle forme di legge e debitamente controllati dagli scrutatori, in esito alla seguente votazione:

Presenti:	31
Astenuti:	3(Silvestri, Logli, Mancini)
Favorevoli:	28



DELIBERA

- di adottare il Piano Particolareggiato, di iniziativa privata, relativo alla scheda norma n. 10.1, del Regolamento Urbanistico, denominato ENEL Porta a Lucca, secondo il disposto e le procedure dell'art. 69 della L.R. n. 1/2005, formalizzato con la seguente documentazione:
 - all. 1 – tav. 1 – inquadramento urbanistico e catastale;
 - all. 2 – tav. 2 – rilievo fotografico dell'area;
 - all. 3 – tav. 3 – rilievo fotografico dell'intorno edificato;
 - all. 4 – tav. 4 – planimetria di progetto;
 - all. 5 – tav. 5 – progetto dei fabbricati;
 - all. 6 – tav. 6 – sezioni ambientali, planivolumetrico;
 - all. 7 – tav. 7 – schema degli allacci ai servizi;
 - all. 8 – relazione illustrativa;
 - all. 9 – norme tecniche di attuazione;
 - all. 10 – relazione geologica;
 - all. 11 – verifica delle condizioni di rischio idraulico;
 - all. 12 – valutazione degli effetti ambientali (V.E.A.);
 - all. 13 – schema di convenzione a scomputo oneri;
 - all. 14 – schema di convenzione per la riassegnazione;
 - all. 15 – documentazione catastale;
- 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 – GEOFOR);
- di approvare la scheda A (all. 16) 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 Regione Toscana ed all'Amministrazione Provinciale di Pisa il presente atto;
- di pubblicare, la stessa, sul BURT così come prescritto dall'art. 69 della L.R. n. 1/2005.



COMUNE DI PISA

ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

della Giunta Comunale

☒ del Consiglio Comunale

L.R. n. 1 del 03.01.2005 art. 69 – adozione del Piano Particolareggiato relativo alla scheda norma n. 10.1 del Regolamento Urbanistico – ENEL Porta a Lucca.

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, 08/11/2006

Il Dirigente della Direzione Urbanistica
arch. Gabriele Barti

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° _____/2006

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Finanze e Tributi
Dott. Claudio Sassetti

VISTO CONTABILE

Presa visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, 09/11/2006

Il Dirigente della Direzione Finanze e Tributi
Dott. Claudio Sassetti



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANIFICAZIONE

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

Tel: 050 910406/303
Fax: 050 910456
sito internet:
www.comune.pisa.it/urbanistica

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 18 luglio 2006

Oggetto: L.R. n. 1/2005 art. 69 – piano attuativo di iniziativa privata relativo alla scheda, di trasformazione, n. 10.1 Porta a Lucca – Enel – adozione.

Relazione istruttoria

Con nota del 19 giugno 2006 assunta agli atti con il numero di protocollo 22680, è stata presentata istanza, da parte dei soggetti aventi diritto, di formazione di piano attuativo relativo alla scheda di trasformazione n. 10.1 Porta a Lucca Enel (Via del Brennero – Via Lucchese).

Si deve premettere che l'area risulta ad oggi occupata dalla cabina di trasformazione Enel (dismessa) e da capannoni artigianali/commerciali in uso che pertanto il "piano" deve intendersi impropriamente di recupero.

L'istanza risulta formalizzata con i seguenti elaborati ed allegati:

- n. 7 tavole grafiche di progetto;
- norme tecniche di attuazione;
- relazione illustrativa;
- relazione geologica;
- valutazione effetti ambientali;
- relazione tecnico idraulica;
- documentazione catastale;
- bozza della "convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di oneri concessori";
- bozza della "convenzione per l'assegnazione ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

Rapportando la proposta con la scheda d'impianto si evidenziano le seguenti differenziazioni:

- superficie area nella scheda mq 8180;

CAT/ad

C:\Documenti\PRATICHE\scheda 10.1 Via Lucchese\relazione.doc

Comune di Pisa - via degli Uffizi, 1 56100 Pisa - centralino: 050 910111 - fax: 050 500242 - partita IVA 00341620508

- superficie area compresa nel piano mq 7718 con riduzione del 5,6%;
- superficie residenziale scheda mq 4090;
- superficie residenziale nel piano mq 3859 con riduzione del 5,6%.



Si evidenzia quindi che i rapporti restano invariati nelle proporzioni (50% area privata e 50% area pubblica).

Si deve quindi prendere atto che il piano si pone in conformità con lo strumento d'impianto (scheda); altresì per oggettive considerazioni sulla distribuzione e sui parametri si pone in parziale variante negli "indici"; il rapporto di copertura viene portato dal 20% al 32%, la distanza degli edifici dalle aree pubbliche passa da 10,00 ml a 5,00 ml, i restanti parametri risultano invariati.

Le modifiche proposte risultano oggettivamente assentibili perché giustamente motivate.

Le aree risultano, marginalmente, soggette ai vincoli di cui alla L. 1497/39 (vincolo paesaggistico - ambientale) rispetto mura e statale Abetone/Brennero (per l'alberatura).

La proposta si articola, giustamente, nella ridistribuzione di superfici pubbliche e/o di uso pubblico e private, queste ultime suddivise in due unità minime d'intervento (UMI residenziale ordinaria ed UMI per l'edilizia pubblica, PEEP), questa UMI (PEEP) dovrà essere assegnata ad aventi diritti/requisiti di legge.

Le superfici destinate all'uso pubblico sono proposte in continuità con le previsioni del Regolamento Urbanistico e/o esistenti, quindi in coerenza formale.

L'attuazione del "piano" dovrà procedere secondo le specifiche norme di attuazione e le NTA del Regolamento Urbanistico previa la realizzazione delle opere di urbanizzazione (a scomputo oneri), la relativa convezione e l'assegnazione, della componente PEEP, al "soggetto/i" avente/i diritto/requisiti di legge.

COMUNE DI PISA
Segreteria Generale
Consiglio Comunale

Il funzionario responsabile
Carlo Alberto Tomei

La presente copia, composta di n.pagine
complessive, è conforme all'originale che trovasi agli
atti di questo ufficio.

Pisa, li.....