



COMUNE DI PISA

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 8 del 14/02/2002

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal

18 FEB. 2002
F.to L'incaricato

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO BIASCI GINO

E' PRESENTE IL SINDACO FONTANELLI PAOLO

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

Assiste il VICE SEGRETARIO GENERALE PESCATORE PIETRO

Scrutatori: Consiglieri MORETTI GIULIANO TRAMONTANA MARIANO

OGGETTO: L.R. N.5/95 ART.40.2 LETTERA D) - PIANO PARTICOLAREGGIATO "CONSORZIO CENTRO COMMERCIALE LA CELLA" CON CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO-ADOZIONE DELLA NUOVA SOLUZIONE PROGETTUALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il

28 FEB. 2002

Comunicata a:
Al Coordinatore Governo del Territorio
Al Dirigente Servizio Pianificazione Urbanistica

Al Servizio Urbanistica
Direttore Generale/ , U.R.P.
Sindaci Revisori

F.to L'incaricato

F.to II PRESIDENTE DEL
CONSIGLIO
BIASCI GINO

F.to II VICE SEGRETARIO
GENERALE
PESCATORE PIETRO

Copia conforme all'originale in
carta semplice per uso
amministrativo

Pisa, li **18 FEB. 2002**

Consiglieri in carica:

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

Oggetto: L.R. n. 5/95 art. 40.2 lettera d) – Piano Particolareggiato “Consorzio Centro Commerciale La Cella” con contestuale variante al Regolamento Urbanistico – adozione della nuova soluzione progettuale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che con delibera di C.C. n. 12 del 21.02.2000 è stato adottato il Piano Particolareggiato relativo alle aree poste in località La Cella, già destinate dal PRG a “mostre, esposizioni spedizionieri, grossisti e concessionari” su iniziativa del Consorzio denominato “Centro Commerciale La Cella”;

- che a seguito della pubblicazione degli atti, dal 14 marzo al 13 aprile, nei tempi previsti dalla vigente Legge quindi entro il 13 maggio 2000, sono state presentate n. 3 osservazioni;

- che l'esame delle osservazioni ha portato ad ulteriori approfondimenti che hanno indotto ad una revisione della proposta progettuale del Piano Particolareggiato nelle funzioni distributive e quantitative, al fine di garantire l'operatività a vantaggio della Pubblica Amministrazione e dei futuri operatori;

- che al fine di garantire una migliore e puntuale informazione e trasparenza si è provveduto ad avvisare tutte le “ditte” comprese nel Piano Particolareggiato mediante lettera raccomandata;

- che è stato quindi ridefinito il perimetro del piano attuativo;

PRESO ATTO che la nuova soluzione progettuale interessa un'area di 123.655 mq in luogo dei 128.320 del Piano Particolareggiato già adottato;

- che si riduce la superficie destinata all'uso pubblico da 63.295 mq a 60.460 mq di cui mq 4205 ritrovati al 2° livello del parcheggio;

- che le fasce di rispetto a verde privato passano, nella consistenza, da mq 1745 a 2715 mq;

- che la superficie dei lotti edificati e/o edificabili passa da mq 63.280 a mq 64.600;

- che la superficie utile lorda (SLU) realizzata ed edificabile in ragione della modificata normativa passa da 64.300 mq a 59.395 mq determinando una riduzione della capacità insediativa fondiaria da 1,016 mq/mq a 0,919 mq/mq;

PRESO ATTO che il Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 ha assunto facendolo proprio il Piano Particolareggiato già adottato con delibera di C.C. n. 12 del 21.02.2000;

- che pertanto la ripermimetrazione con la enucleazione di aree marginali (per mq 4665) determina variante allo strumento urbanistico (Regolamento Urbanistico);

- che è opportuno che dette aree vadano ad assumere le destinazioni urbanistiche ad esse tangenti all'esterno del Piano Particolareggiato già adottato così come risultano prescritte dal Regolamento Urbanistico:

- assetto urbano recente suscettibile di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) per le aree a sud di via Ponticelli destinazione già assunta con l'approvazione del Regolamento Urbanistico;
- assetto urbano recente suscettibile di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) per le aree tangenti via Ponticelli a nord di questa;
- assetto urbano recente suscettibile di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) per le aree enucleate poste su via Fiorentina;
- verde attrezzato per le aree tangenti la ferrovia e via Cervino;

PRESO ATTO che le ritrovate nuove destinazioni non determinano significativi incrementi di carico urbanistico;

PRESO ATTO che le ridotte capacità insediative, nell'ambito dei lotti compresi nel Piano Particolareggiato con destinazione "commerciale", riconduce il rapporto "fondiario" St/SLU da 1.016 mq/mq a 0.919 mq/mq con una consistente riduzione del carico urbanistico insediabile (10% circa in meno);

PRESO ATTO che le condizioni assunte con lo schema di convenzione già adottate restano invariate; che quindi il Consorzio promotore assume l'onere completo dall'acquisizione delle aree e dalla esecuzione di opere, e cessione delle stesse, al Comune;

PRESO ATTO che il Consorzio "La Cella" ha concordato con gli uffici comunali e presentato la nuova soluzione, costituita dai seguenti elaborati:

- all. 1 – relazione – norme tecniche – tabelle – verifiche;
- all. 2 – estratto Regolamento Urbanistico (tav. 1);
- all. 3 – estratto aerofotogrammetrico (tav. 2);
- all. 4 – rappresentazione catastale (tav. 3);
- all. 5 – stato attuale dell'area (tav. 4);
- all. 6 – stato sovrapposto (tav. 5);
- all. 7 – zonizzazione (tav. 6);
- all. 8 – verifica standard urbanistici (tav. 7);
- all. 9 – proposta progettuale (tav. 8);
- all. 10 – piano parcellare (tav. 9);
- all. 11 – relazione geologica – tecnica;
- all. 12 – schema di convenzione;
- all. 15 – estratto Regolamento Urbanistico (tav. 2) modificato con la variante di ripermimetrazione;

PRESO ATTO dell'avvenuto deposito della relazione idrogeologica – tecnica contestuale alla 1^a adozione del Piano Particolareggiato;

DATO ATTO, 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 dello strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) in variante;

PRESO ATTO che le aree interessate dal Piano Particolareggiato sono definite e rappresentate nel NCT del Comune di Pisa al foglio n. 47 dai mappali evidenziati nel piano parcellare (all. 10);

PRESO ATTO che la proposta di Piano Particolareggiato riconduce anche all'adozione di apposita variante distributiva e normativa;

DATO ATTO che per le motivazioni già edotte, la variante è quindi necessaria per apportare rettifiche di minima entità alle perimetrazioni di zona omogenea che complessivamente non comporta incremento di volume né di superficie utile degli edifici, che non comporta riduzione delle dotazioni complessive degli standard e che pertanto è riconducibile alla procedura di cui all'art. 40 comma 2, lettera d);

VISTA la relazione istruttoria del Servizio Pianificazione UOC Urbanistica;

PRESO ATTO che l'area non è interessata da vincoli paesaggistici e/o ambientali;

VISTO il parere "favorevole" espresso dal Consiglio di Circostrizione n. 3 con atto deliberativo n. 27 del 28.11.2001;

VISTO il parere "favorevole" espresso dal Consiglio di Circostrizione n. 4 con atto deliberativo n. 28 del 05.12.2001;

RITENUTO opportuno far proprie le indicazioni già proposte dal Servizio Pianificazione con le quali si introducono nelle NTA del Piano Particolareggiato in forza delle Norme di Attuazione del Piano Strutturale e del vigente Regolamento Edilizio gli articoli 9 e 10:

Art. 10 - Valutazione degli Effetti Ambientali

Prima della richiesta di qualsiasi concessione edilizia relativa all'area compresa nel Piano Particolareggiato, il Consorzio si impegna ad effettuare e depositare la Valutazione degli Effetti Ambientali come previsto dal Piano Strutturale, in special modo in riferimento al "sistema acqua".

Art. 11 - Isole ecologiche

Prima della richiesta di qualsiasi concessione dovrà essere concordata con gli uffici competenti la quantità, la tipologia e la localizzazione degli spazi da destinare alla raccolta RSU. La previsione di tali spazi sarà compresa nel progetto delle opere di urbanizzazione.;

DATO ATTO della ragionevole necessità di introdurre nella convenzione l'impegno da parte della "Ditta Consorziata" alla esecuzione delle opere di urbanizzazione pertinenti, con l'esclusione di quelle di finitura superficiale, prima del rilascio delle concessioni edilizie, ad ulteriore garanzia dell'Amministrazione Comunale;

RITENUTO opportuno aggiungere nel testo di destinazione urbanistica, per le motivazioni già edotte ed a complemento, il termine "commerciale - artigianale";

PRESO ATTO che il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria richiede l'acquisizione di aree non disponibili dal Consorzio;

- che pertanto saranno acquisite mediante esproprio;

- che l'onere di acquisizione compresi i compensi per le ditte espropriande, restano a totale carico del Consorzio stesso;

VISTO il piano parcellare ed il relativo elenco delle ditte soggette in esproprio;

VISTA la certificazione di fattibilità geologico - tecnica redatta dal geologo, Dott. Andrea Sodi, eseguita ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 5/95 modificata con L.R. n. 96/95 (all. 11);

PRESO ATTO dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile competente dell'indagine geologico - tecnica e della relazione idrogeologica - idraulica, 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 11.01.2002 con il n. di deposito 2 secondo il disposto dell'art. 32 della Legge Regionale n. 96/95;

VISTA la delibera di G.R.T. n. 588/96 "Norme tecniche per il Governo del territorio" e le schede "A" e "B" predisposte dal Servizio Pianificazione Urbanistica (all. 13 e 14);

VISTO il parere espresso dalla 1^a Commissione Permanente;

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, con contestuale variante distributiva al PRG e di testo (con l'introduzione del termine commerciale - artigianale), secondo il disposto dell'art. 40.2 lettera d) secondo le procedure dello stesso articolo;

- di adottare il Piano Particolareggiato e la contestuale variante formalizzati con i seguenti documenti:

- all. 1 - relazione - norme tecniche - tabelle - verifiche;
- all. 2 - estratto Regolamento Urbanistico (tav. 1);
- all. 3 - estratto aerofotogrammetrico (tav. 2);
- all. 4 - rappresentazione catastale (tav. 3);
- all. 5 - stato attuale dell'area (tav. 4);
- all. 6 - stato sovrapposto (tav. 5);
- all. 7 - zonizzazione (tav. 6);
- all. 8 - verifica standard urbanistici (tav. 7);

- all. 9 – proposta progettuale (tav. 8);
 - all. 10 – piano parcellare (tav. 9);
 - all. 11 – relazione geologica – tecnica;
 - all. 12 – schema di convenzione;
 - all. 15 – estratto Regolamento Urbanistico (tav. 2) modificato con la variante di ripermimetrazione;
- di approvare l'integrazione delle NTA del piano attuativo con i seguenti articoli:
- Art. 10 - Valutazione degli Effetti Ambientali**
Prima della richiesta di qualsiasi concessione edilizia relativa all'area compresa nel Piano Particolareggiato, il Consorzio si impegna ad effettuare e depositare la Valutazione degli Effetti Ambientali come previsto dal Piano Strutturale, in special modo in riferimento al "sistema acqua".
- Art. 11 - Isole ecologiche**
Prima della richiesta di qualsiasi concessione dovrà essere concordata con gli uffici competenti la quantità, la tipologia e la localizzazione degli spazi da destinare alla raccolta RSU. La previsione di tali spazi sarà compresa nel progetto delle opere di urbanizzazione.;
- di introdurre nella convenzione, con apposito articolo, l'impegno da parte della "Ditta Consorziata" alla esecuzione delle opere di urbanizzazione pertinenti, con l'esclusione di quelle di finitura superficiale, prima del rilascio delle concessioni edilizie, ad ulteriore garanzia dell'Amministrazione Comunale;
 - di riconoscere alle aree esterne al Piano Particolareggiato (in esso già comprese) le seguenti destinazioni urbanistiche:
 - assetto urbano recente suscettibile di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) per le aree a sud di via Ponticelli destinazione già assunta con l'approvazione del Regolamento Urbanistico;
 - assetto urbano recente suscettibile di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) per le aree tangenti via Ponticelli a nord di questa;
 - assetto urbano recente suscettibile di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) per le aree enucleate poste su via Fiorentina;
 - verde attrezzato per le aree tangenti la ferrovia e via Cervino;
 - di approvare le allegate schede "A" e "B" (all. 13 e 14) così come prescritto dalla delibera di G.R.T. n. 588/96;
 - di approvare il piano parcellare ed il relativo elenco delle ditte espropriande;
 - di ricorrere alla acquisizione delle aree occorrenti mediante esproprio, ai sensi delle Leggi 22.10.1971 n. 865, 20.01.1977 n. 10, 03.01.1978 n. 1, Legge Regionale 13.08.1984 n. 50 modificata con Legge Regionale 21.04.1986 n. 18 e D.L. 11.07.1992 n. 333 convertito nella Legge 359/92 e successive modificazioni;
 - di dichiarare di pubblica utilità le opere pubbliche previste nel piano;

- di stabilire che i lavori e le espropriazioni, a termine della Legge 25.06.1865 n. 2359, abbiano inizio entro un anno dalla data di esecutività della presente deliberazione e compimento entro cinque anni dalla stessa data;
- di approvare il Piano Particolareggiato ed il relativo elenco delle ditte espropriande;
- di stabilire in 10 anni la validità e l'attuazione del Piano Particolareggiato;
- di dare quindi al Consorzio, la disponibilità dei sedimi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione quando acquisiti;
- di introitare, con la firma della convenzione, dal Consorzio La Cella, il corrispettivo da versare alle ditte espropriande per l'acquisizione dei sedimi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 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	27
Astenuti	6(Buscemi,Santini,Tramontana,Cortopassi,Conti M.,Franceschi)
Votanti	21
Favorevoli	21



COMUNE DI PISA

ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

della Giunta Comunale

del Consiglio Comunale

L.R. n. 5/95 art. 40.2 lettera d) – Piano Particolareggiato “Consorzio Centro Commerciale La Cella” con contestuale variante al Regolamento Urbanistico – adozione della nuova soluzione progettuale.

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, 14/01/2002

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° _____ /2001

Pisa, _____

Il Dirigente del Servizio Risorse Finanziarie
Dott. Claudio Grossi

VISTO CONTABILE

Preso visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, 21/1/02

Il Dirigente del Servizio Risorse Finanziarie
Dott. Claudio Grossi



COMUNE DI PISA
GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
U.O.C. URBANISTICA

Pisa, 14 gennaio 2002

Oggetto: L.R. n. 5/95 art. 40.2 lettera d) – Piano Particolareggiato “Consorzio Centro Commerciale La Cella” con contestuale variante al Regolamento Urbanistico – adozione della nuova soluzione progettuale.

Relazione

Con delibera di C.C. n. 12 del 21.02.2000 è stato adottato il Piano Particolareggiato in oggetto; gli atti sono stati pubblicati dal 14 marzo al 13 aprile 2000; nel mese successivo (entro il 13 maggio) sono state presentate n. 3 osservazioni.

Dall'esame di queste osservazioni e da ulteriori riflessioni ed approfondimenti è scaturita la opportunità/necessità di rivisitare la proposta progettuale del Piano Particolareggiato, nelle funzioni distributive ed al fine di garantire, ulteriormente, l'operatività nell'ambito del Piano Particolareggiato stesso a garanzia della Pubblica Amministrazione e degli operatori, si è quindi stabilito di riadottare una nuova soluzione.

Allo scopo di garantire trasparenza si è provveduto ad avvisare puntualmente, mediante lettera raccomandata, tutte le ditte (proprietà) comprese nel nuovo Piano Particolareggiato, il perimetro del quale è stato ridefinito (periodo della comunicazione “luglio 2001”); quindi si è proceduto alla ridefinizione del piano stesso per la sua riadozione.

La nuova soluzione, che è stata concordata, confrontata con quella adottata con delibera di C.C. n. 12/2000 così si differenzia:

- superfici aree comprese nel Piano Particolareggiato
da mq 128.320 a mq 123.655

- superfici pubbliche comprese nel Piano Particolareggiato (viabilità – parcheggio – verde)
da mq 63.295 a mq 60.460 (di cui 4.205 nel parcheggio a doppio livello)

- fasce di rispetto e verde privato
da mq 1.745 a mq 2.715

- superfici lotti edificati ed edificabili
da mq 63.280 a mq 64.600

- superficie utile lorda (SLU) realizzata/edificabile
da mq 64.300 a mq 59.395

con riduzione della capacità insediativa, la SLU da 1,016 mq/mq passa a 0,919 mq/mq fondiario. Dalla nuova soluzione sono state estrapolate alcune aree marginali; la nuova destinazione urbanistica delle quali sarà, in analogia, come quella delle attigue aree esterne al Piano Particolareggiato; la viabilità è stata razionalizzata salvaguardando i contesti residenziali circostanti che si riconnettono con la zona commerciale solo e mediante viabilità pedonale/ciclabile.

Al fine di riequilibrare le funzioni, nell'ambito del Piano Particolareggiato, è stato ritrovato un nuovo lotto edificabile che non altera il rapporto lotti edificabili/spazi pubblici, già consolidato. Preme evidenziare, in quanto elemento innovativo, che gli autoparcheggi richiamati con i n. P4 e P7, sono proposti su due livelli e che quindi portano ad un incremento di superficie pubblica a standard pari a 4.205 mq; fermo restando che gli insediamenti debbono ritrovare nel resede pertinenziale/fondiario gli spazi per la sosta nel rispetto della legge 122/89 (1 mq/10 mc di edificio); come pure dovrà essere rispettata la Delibera Regionale 230 in materia di permeabilità dei suoli.

Risulta ragionevolmente opportuno introdurre negli articoli normativi i seguenti:

Art. 10 - Valutazione degli Effetti Ambientali

Prima della richiesta di qualsiasi concessione edilizia relativa all'area compresa nel Piano Particolareggiato, il Consorzio si impegna ad effettuare e depositare la Valutazione degli Effetti Ambientali come previsto dal Piano Strutturale, in special modo in riferimento al "sistema acqua".

Art. 11 - Isole ecologiche

Prima della richiesta di qualsiasi concessione dovrà essere concordata con gli uffici competenti la quantità, la tipologia e la localizzazione degli spazi da destinare alla raccolta RSU. La previsione di tali spazi sarà compresa nel progetto delle opere di urbanizzazione.;

ed introdurre nella convenzione un apposito articolo a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione 1[^] e 2[^] con il quale la "Ditta Consorziata" si impegna alla esecuzione delle opere di urbanizzazione pertinenti, con l'esclusione di quelle di finitura superficiale, prima del rilascio delle concessioni edilizie, ad ulteriore garanzia dell'Amministrazione Comunale.

Con la riadozione del Piano Particolareggiato restano invariate le condizioni già adottate relative alla convenzione ed alla realizzazione e cessione aree pubbliche (strade, parcheggi, compreso quello a due livelli, verde ed impiantistica).

Il Consorzio, promotore il Piano Particolareggiato resta impegnato alla cessione di tutte le aree urbanizzate pubbliche, all'acquisizione di quelle non disponibili e comunque dovrà assumere l'onere derivato dall'acquisizione, mediante esproprio di aree, da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il Funzionario
Carlo Alberto Tomei
