



# COMUNE DI PISA

COPIA

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal

25 GEN 2005

F.to L'incaricato

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 4 del 20/01/2005

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO SERFOGLI ANDREA

Sono inoltre presenti gli Assessori CAVALLARO COSTANTINO  
BERNARDINI SONIA CERRI FABRIZIO CORTOPASSI SERGIO ELIGI FEDERICO  
GHEZZI PAOLO MONTANO SALVATORE SARDU GIUSEPPE STORCHI BIANCA

Assiste il SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE  
PESCATORE PIETRO

Scrutatori: Consiglieri CECCARELLI VALTER GARZELLA  
GIOVANNI MANCINI PAOLO

La presente deliberazione è divenuta  
esecutiva il

4 FEB 2005

**OGGETTO: L.R. N. 5 DEL 16/01/1995 - ADOZIONE DEL PIANO  
PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLA SCHEDA NORMA N. 7.7 DEL  
REGOLAMENTO URBANISTICO- VIA PUGLIA - CISANELLO - IN  
VARIANTE ALLA SCHEDA STESSA-**

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

F.to L'incaricato

F.to II PRESIDENTE DEL  
CONSIGLIO  
SERFOGLI ANDREA

F.to II SEGRETARIO  
GENERALE SUPPLENTE  
PESCATORE PIETRO

Copia conforme all'originale in  
carta semplice per uso  
amministrativo

Pisa li 25 GEN 2005



Segreteria  
Consiglio Comunale  
ROSETTA BALDANZI

### Consiglieri in carica:

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

Oggetto: L.R. n. 5 del 16.01.1995 – adozione del Piano Particolareggiato relativo alla scheda norma n. 7.7 del Regolamento Urbanistico – Via Puglia – Cisanello – in variante alla scheda stessa.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'istanza presentata dalla Proprietà, in data 13.02.2003 con il n. di protocollo 1516 con la quale è stato formalizzato il Piano Particolareggiato in oggetto sull'area attestante Via Puglia identificata sul N.C.T. del Comune di Pisa nel foglio n. 34 dai mappali n. 111 – 651 della Sup. Catastale di mq. 10778, come da rilievo strumentale; istanza successivamente integrata;

VISTA la documentazione allegata all'istanza:

- all. 1 – relazione tecnica generale e suppletiva;
- all. 2 – norme tecniche di attuazione;
- all. 3 – relazione geologico - tecnica;
- all. 4 – relazione idrologica - idraulica;
- all. 5 – album del progetto costituito da n. 22 documenti;
- all. 6 – valutazione degli effetti ambientali (V.E.A.);
- all. 7 – VEA – relazione istruttoria prodotta dall'Ufficio;

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. 7.7 Via Puglia – Cisanello;

RICONOSCIUTA la non conformità fra i parametri della proposta e la scheda norma – area di trasformazione n. 7.7 – in relazione a:

- 1) la superficie territoriale passa da 12.400 mq a 10.778 con una riduzione del 13%, dati da rilievo strumentale;
- 2) non si prevedono destinazioni d'uso per il commercio e/o servizi già previsti nella scheda;
- 3) l'altezza massima passa da ml 12,50 a ml 15,50;
- 4) il numero dei piani fuori terra passa da 4 a 5;
- 5) la ridotta superficie territoriale riduce di pari valore il parametro di riferimento e in proporzione la superficie della viabilità, dei parcheggi e del verde (standard) riportando la SLU dalla previsione, 4.800 mq a 4.188 mq (- 13%);

PRESO ATTO quindi che la proposta di Piano Particolareggiato si pone in variante alla scheda in quanto dette modifiche risultano comunque dettate da oggettive necessità tecniche e progettuali, fermo restando l'obiettivo di realizzare quanto previsto in materia dalla scheda norma 7.7, tra cui la destinazione del 50% della SLU per edilizia PEEP;

- che la proposta articola gli interventi indicando le aree pubbliche in cessione; 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 2 UMI (Unità Minime d'Intervento) l'operatività nel piano stesso;

SENTITO il Consiglio di Circoscrizione n. 5 che con delibera n. 20 del 29.06.2004 esprime parere favorevole con la seguente raccomandazione:

*“che in fase di concessione edilizia la progettazione esecutiva tenga conto di una maggiore “movimentazione” dei fabbricati ed una particolare cura estetica”;*

VISTA la valutazione sugli effetti ambientali e la relativa relazione istruttoria da cui risulta che l'intervento è sostenibile per il contesto nel quale si trova con le prescrizioni dovute (Relazione istruttoria VEA) (all. 6 e 7) recepite nelle NTA del piano attuativo e nella convenzione (art. 12);

VISTA la relazione istruttoria della Direzione Urbanistica – Ufficio Pianificazione;

VISTO il regolamento di assegnazione delle aree destinate anche ad interventi per l'edilizia economica e popolare (PEEP) e la relativa convenzione (all. 8), approvato dal C.C. con delibera n. 36 del 25.05.2004;

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. 7.7, che si pone in variante con la scheda e lo strumento urbanistico;

PRESO ATTO che l'area non è soggetta a vincoli paesaggistici e/o ambientali 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 certificazione di fattibilità geologico - tecnica redatta dal geologo Dr. Alessandra Pippi iscritta all'ordine dei geologi della Toscana al n° 1240 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 29.10.2004 secondo il disposto dell'art. 32 della L.R. n. 96/1995;

VISTA la relazione di fattibilità geologica ed idraulica e preso atto che nelle conclusioni si riconosce che l'area, non compresa fra quelle classificate A e B dal DCR 230/94, non è soggetta al fenomeno del ristagno mentre si prevedono possibili esondazioni, per tempi di ritorno di 200 anni;

PRESO ATTO che nella scheda norma 7.7 è prevista una quota pari al 50% della capacità edificatoria residenziale (SLU), per 2.400 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 A) con la capacità edificatoria massima prevedibile;

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. 9 e 10);

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, debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti e votanti	n. 22
Favorevoli	n. 15
Contrari	n. 7 (Garzella, Mezzanotte, Biasci, Petrucci, Conti, Mancini e Capecchi)=

#### DELIBERA

- di adottare il Piano Particolareggiato, di iniziativa privata, relativo alla scheda norma n. 7.7, del Regolamento Urbanistico, denominato Cisanello – Via Puglia – 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 e suppletiva;
  - all. 2 – norme tecniche di attuazione;
  - all. 3 – relazione geologico - tecnica;
  - all. 4 – relazione idrologica - idraulica;
  - all. 5 – album del progetto costituito da n. 22 documenti;
  - all. 6 – valutazione degli effetti ambientali (V.E.A.);
  - all. 7 – VEA – relazione istruttoria;
- 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 le modifiche della scheda 7.7 Cisanello – Via Puglia;
- di rimandare all'apposito regolamento l'assegnazione delle aree destinate ad interventi per l'edilizia economica popolare (PEEP);
- di prescrivere, all'interno delle NTA, che le singole autorimesse siano asservite, con vincolo pertinenziale registrato e trascritto, ai singoli appartamenti. Copia degli atti dovrà essere depositata congiuntamente alla richiesta di abitabilità;
- di approvare lo schema di convenzione (all. 8);
- di approvare le schede "A e B" (all. 9 e 10) 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.



**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. 7.7 del Regolamento Urbanistico - Via Puglia - Cisanello - 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, 16/11/2004

Il Dirigente della Direzione Urbanistica  
arch. Gabriele Betti

**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° \_\_\_\_\_/2004

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

Il Dirigente della Direzione Finanze e Tributi  
Dott. Claudio Grossi

**VISTO CONTABILE**

Preso visione della proposta di deliberazione in oggetto.

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

Il Dirigente della Direzione Finanze e Tributi  
Dott. Claudio Grossi



**COMUNE DI PISA**  
**DIREZIONE URBANISTICA**  
**UFFICIO PIANIFICAZIONE**

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

e-mail: [urbanistica@comune.pisa.it](mailto:urbanistica@comune.pisa.it)  
Tel: 050 910406  
Fax: 050 910456  
sito internet:  
[www.comune.pisa.it/pianificazione](http://www.comune.pisa.it/pianificazione)

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

Pisa, 2 novembre 2004

Oggetto: L.R. n. 5 del 16.01.1995 – adozione del Piano Particolareggiato relativo alla scheda norma n. 7.7 del Regolamento Urbanistico – Via Puglia – Cisanello – in variante alla scheda stessa.

**Relazione**

Con nota dell'11.02.2004 prot. 7009 è stata presentata la nuova proposta di piano attuativo di cui all'oggetto.

La nuova documentazione prodotta è la seguente:

- relazione tecnica descrittiva comprensiva delle norme tecniche di attuazione;
- relazione suppletiva;
- album di progetto (nuova soluzione)

e si aggiunge alla documentazione già prodotta

- relazione tecnica descrittiva
- norme tecniche di attuazione
- valutazione effetti ambientali
- album di progetto (1° soluzione).

L'area risulta identificata nel NCT nel F. 34 mappali 651 e 111 per complessivi mq 11004.

Dalla documentazione prodotta rapportata alla scheda n. 7.7, Via Puglia, emergono le seguenti considerazioni in quanto la proposta si pone in variante con la scheda stessa:

- 1°. per la superficie totale territoriale si passa da 12400 mq della scheda A 11004 mq con una riduzione dell'11% della superficie territoriale (da rilievo strumentale).

- 2°. Non si prevedono destinazioni d'uso per attività commerciali e/o servizi di interesse pubblico (previsti nella scheda per un massimo del 10%).
- 3°. L'altezza massima è proposta da ml 12,50 a ml 15,50.
- 4°. Il numero dei piani passa con la proposta da 4 a 5.
- 5°. La ridotta superficie territoriale (- 11%) riconduce tutti i parametri (S.t. - SLU - Ifs) in riduzione di detta percentuale.
- 6°. Con la ridotta superficie territoriale si riducono in proporzione anche le altre superfici (fondiaria - viabilità - autoparcheggi - verde). Superficie fondiaria totale da mq 6200 della scheda a 5386 mq (- 13%) strada, parcheggio e verde mq 5618 (- 10%).
- 7°. La SLU totale (50% PEEP) passa da 4800 mq a 4188 mq (- 13%).

Con la relazione suppletiva si dà risposta alle osservazioni del Consiglio di Circoscrizione che poi ha concluso esprimendosi in modo negativo sulla 1ª proposta presentata.

Le modalità operative del piano in ragione, che ha nel suo contenuto un 50% di aree e SLU destinate all'edilizia economica e popolare sono dettate da apposita convenzione e dall'apposito regolamento di assegnazione, strumenti già approvati.

La fattibilità del piano dovrà essere verificata mediante apposita indagine geologico/tecnica (favorevole).

A cura dell'Ufficio è stata redatta apposita istruttoria V.E.A..

In relazione alla proposta di modifica dell'altezza da ml 12,50 a 15,50 e del numero dei piani da 4 a 5 si ritiene di dover precisare che ovviamente il piano terra deve restare destinato a locali autorimesse e che nel caso si ritenesse di ritrovare detta funzione in un ulteriore piano interrato o seminterrato gli edifici dovranno conservare il numero massimo di 5 orizzontamenti.

Il funzionario responsabile  
*Carlo Alberto Tomei*

