



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 31 del 14/05/2004

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal

18 MAG 2004

F.to L'incaricato

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO SERFOGLI ANDREA

Sono inoltre presenti gli Assessori ANGIOLINI FABIANA BERNARDINI SONIA CERRI FABRIZIO CORTOPASSI SERGIO ELIGI FEDERICO GHEZZI PAOLO MACALUSO CARLO MONTANO SALVATORE SARDU GIUSEPPE STORCHI BIANCA VIALE GIOVANNI

Assiste il SEGRETARIO GENERALE SUPLENTE PESCATORE PIETRO

Scrutatori: Consiglieri CECCARELLI VALTER LUPERINI ROBERTA MANCINI PAOLO

OGGETTO: L.R. N. 5 DEL 16.01.1995 - ADOZIONE PIANO ATTUATIVO ZONA PER SERVIZI PRIVATI OSPEDALETTO - SCHEDA NORMA N. 34.3 VIA EMILIA 1 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 24.05.2004

Comunicata a: BERTI GABRIELE 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

Consiglieri in carica:

Table with 4 columns: NOMINATIVO, P/A, NOMINATIVO, P/A. Lists council members and their status.

F.to II PRESIDENTE DEL CONSIGLIO SERFOGLI ANDREA

F.to II SEGRETARIO GENERALE SUPLENTE PESCATORE PIETRO

Copia conforme all'originale in carta semplice per uso amministrativo Pisa, li 18 MAG

Oggetto: L.R. n. 5 del 16.01.1995 – adozione di Piano Attuativo zona per servizi privati in Ospedaletto – scheda norma n. 34.3 Via Emilia 1 del Regolamento Urbanistico.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il Regolamento Urbanistico e rilevato che le aree di trasformazione sono tutte soggette ad appositi Piani Attuativi;

PRESO ATTO che il comparto compreso fra Via Gronchi, la SS Emilia e Via Meucci residuale la zona artigianale di Ospedaletto è rappresentato dal Regolamento Urbanistico quale area di trasformazione soggetta ad apposito Piano Attuativo n. 34.3;

PRESO ATTO che è stato redatto apposito Piano Attuativo formalizzato con la seguente documentazione:

- scheda urbanistica Ospedaletto Via Emilia n. 1 (all. 1);
- tav. n. 1 - planimetria generale ed area di intervento (all. 2);
- tav. n. 2 - proprietà catastali (all. 3);
- tav. n. 3 - planimetria generale e dati planivolumetrici di progetto (all. 4);
- tav. n. 4 - standards – riepilogo generale (all. 5);
- tav. n. 5 - planimetria generale e destinazione d'uso (all. 6);
- tav. n. 6 - planimetria generale e unità minime di intervento (all. 7);
- tav. n. 7 - planimetria generale e distanze (all. 8);
- tav. n. 8 - planimetria generale – area a parcheggio a raso (all. 9);
- tav. n. 9 - planimetria generale – viabilità a verde pubblico (all. 10);
- tav. n. 10a - sezioni e grafici da AA a DD (all. 11);
- tav. 10 bis - sezioni e grafici da EE a HH (all. 12);
- tav. n. 11 - planimetria generale – schema fognature e laminazione (all. 13);
- norme tecniche di attuazione (all. 14);
- relazione geologica di fattibilità (all. 15);
- valutazione effetti ambientali (all. 16);
- documento integrativo della VEA (all. 17);
- schema di convenzione (all. 18);

PRESO ATTO che le aree interessate, comprese nel comparto 34.3 si identificano nel NCT del Comune di Pisa foglio 83 mappali 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 144 – 178 – 179 – 354 – 409;

PRESO ATTO che l'Ufficio Pianificazione ha provveduto con lettera raccomandata trasmessa ai sensi dell'art. 7 della L. 07.08.90 n. 241 ad informare i soggetti proprietari e/o aventi diritto dell'avvio di procedimento di formazione del piano attuativo il Regolamento Urbanistico per le aree interessate dalla scheda di trasformazione n. 34.3;

SENTITO il Consiglio di Circoscrizione n. 3 che con delibera n. 3 del 2 aprile 2004 esprime parere favorevole con la seguente prescrizione:

“il progetto del nuovo insediamento risponde alla aspettativa degli imprenditori e operatori e può supportare la crescita dimensionale e competitiva delle imprese.

Il Consiglio ritiene la proposta di innalzare l'altezza degli immobili per permettere un consistente aumento delle aree pubbliche per: strade, parcheggi e verde.

Avanza riserve sulle modificazioni delle destinazioni le quali propongono significativi aumenti del residenziale, non previsti dalla scheda del regolamento, e quote commerciali portandole da 2.200 mq a 11.000 mq.

Il Consiglio propone di ridurre le quote e di mantenerle solo in forma pertinenziale e vincolate con le specifiche attività a cui si collega e di mantenere le quote delle funzioni commerciali.

Il consistente aumento delle funzioni residenziali e commerciali rischiano di rendere insufficienti gli spazi per i servizi all'impresa necessari, da quelli per supportare l'innovazione, a quelli finanziari e per l'internazionalizzazione, a quelli generali, sanitari e sociali. In particolare avanza la proposta per la localizzazione nell'area a servizi di Ospedaletto di uno sportello per le imprese oltre ad un asilo nido.

Il Consiglio sottolinea la necessità, presente del piano attuativo, di fare attenzione al problema del traffico e della viabilità.

La proposta di medio periodo per la realizzazione di una variante per il traffico di attraversamento non interessante l'area. Comunque ritiene necessario che l'ingresso all'area a servizi avvenga da Via Meucci o da altra strada alle spalle del nuovo insediamento.

La Circostrizione sottolinea inoltre la necessità di potenziare il servizio idrico integrato e di fornitura dell'energia dell'area industriale, artigianale, commerciale e di servizi, attualmente carente";

RITENUTO OPPORTUNO fare proprio quanto richiesto dal Consiglio di Circostrizione;

VISTA la valutazione sugli effetti ambientali (VEA) determinati dall'intervento, con la quale si sostiene che detti effetti sono sostenibili per il contesto nel quale si colloca il piano attuativo (all. 16);

VISTA la relazione integrativa alla VEA redatta dall'Ufficio (all. 17) e ritenendo opportuno condividere le proposte e le prescrizioni in essa contenute;

VISTO lo schema di convenzione redatto dal Servizio (all. 18);

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. 34.3, che si pone in variante con lo strumento urbanistico, in relazione ai parametri distributivi dettati dalla norma;

PRESO ATTO che l'area non è soggetta ad alcun vincolo compreso quello paesaggistico/ambientale di cui alla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni;

RITENUTO OPPORTUNO rimandare al successivo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione la localizzazione dell'isola ecologica (da concordare con l'azienda incaricata alla raccolta rifiuti solidi urbani - GEOFOR) (se ritenuto necessario più isole);

RITENUTO OPPORTUNO stabilire in dieci anni, dalla sua approvazione, la validità massima del presente Piano Attuativo;

VISTA la certificazione di fattibilità geologico-tecnica redatta dal geologo Dr. Sergio Messineo iscritto all'ordine dei geologi della Sicilia al n° 1356 eseguita ai sensi dell'art. 3 della L.R. 5/95 modificata con la L.R. 96/1995 (all. 15);

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 30.04.2004 secondo il disposto dell'art. 32 della L.R. n. 96/1995;

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 Urbanistica (all. 19);

VISTO il parere favorevole 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 Attuativo relativo alla scheda norma n. 34.3, del Regolamento Urbanistico, Via "Emilia 1", secondo il disposto e le procedure degli artt. 30 e 31 della L.R. n. 5/95, piano attuativo formalizzato con la seguente documentazione:
 - scheda urbanistica Ospedaletto Via Emilia n. 1 (all. 1);
 - tav. n. 1 - planimetria generale ed area di intervento (all. 2);
 - tav. n. 2 - proprietà catastali (all. 3);
 - tav. n. 3 - planimetria generale e dati planivolumetrici di progetto (all. 4);
 - tav. n. 4 - standards – riepilogo generale (all. 5);
 - tav. n. 5 - planimetria generale e destinazione d'uso (all. 6);
 - tav. n. 6 - planimetria generale e unità minime di intervento (all. 7);
 - tav. n. 7 - planimetria generale e distanze (all. 8);
 - tav. n. 8 - planimetria generale – area a parcheggio a raso (all. 9);
 - tav. n. 9 - planimetria generale – viabilità a verde pubblico (all. 10);
 - tav. n. 10a - sezioni e grafici da AA a DD (all. 11);
 - tav. 10 bis - sezioni e grafici da EE a HH (all. 12);
 - tav. n. 11 - planimetria generale – schema fognature e laminazione (all. 13);
 - norme tecniche di attuazione (all. 14);
 - relazione geologica di fattibilità (all. 15);
 - valutazione effetti ambientali (all. 16);
 - documento integrativo della VEA (all. 17);
 - schema di convenzione (all. 18);
- di stabilire che prima della firma della convenzione dovrà essere presentato ed approvato il progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione (fognature, forniture di energia elettrica, gas, acqua, telefono) ed individuata/e in accordo con la GEOFOR opportuna/e area/e, con funzioni di "isola ecologica";
- di approvare le proposte e prescrizioni della Direzione Urbanistica, introdotte con la relazione istruttoria alla valutazione effetti ambientali (VEA) e quindi di stabilire che nelle fasi esecutive delle opere di urbanizzazione (preconvenzione) e dei singoli interventi (UMI) (preconcessioni) tali prescrizioni siano integralmente rispettate e verificate;
- di approvare lo schema di convenzione (all. 18);
- di approvare la scheda "A" (all. 19) così come prescritto dalla delibera di G.R.T. n. 588/96;
- di stabilire in 10 anni la validità operativa del Piano Attuativo;

- di trasmettere alla Giunta Regionale ed alla Giunta Provinciale la presente delibera ed i relativi allegati in ossequio degli artt. 30 e 31 della citata legge.

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	7 (Luperini, Gorreri, Petrucci, Mancini, Conti, Capecchi, Tramontana)
Votanti	20
Favorevoli	20



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 di Piano Attuativo zona per servizi privati in Ospedaletto – scheda norma n. 34.3 Via Emilia 1 del Regolamento Urbanistico.

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, 30/04/2004

Il Dirigente della Direzione Urbanistica,
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° _____/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
Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
sito internet:
www.comune.pisa.it/pianicazione

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

Pisa, 29 aprile 2004

Oggetto: L.R. n. 5 del 16.01.1995 – adozione di Piano Attuativo zona per servizi privati in Ospedaletto – scheda norma n. 34.3 Via Emilia 1 del Regolamento Urbanistico.

Relazione istruttoria

In data 01.08.2003, prot. segr. 828, prot. urb. 248, è stata presentata la proposta di Piano Attuativo formalizzato con un “album del progetto”.

In data 13.11.2003 sono stati presentati ulteriori documenti soggetti a formale istruttoria che hanno portato a diverse valutazioni e successive modifiche ed integrazioni al progetto originario.

Quindi è stata prodotta ulteriore documentazione ad integrazione e completamento.

L'area oggetto della proposta misura 60840 mq = di quanto previsto con la scheda di trasformazione 34.3.

Rapportando la proposta con la scheda norma n. 34.3 del Regolamento Urbanistico emergono le seguenti differenziazioni (premesso che la Società proponente, Edilcentro S.r.l., ha la disponibilità del 54% delle aree interessate):

- 1°. l'altezza massima prevista è di 30,00 mq, quella della scheda di 9,5 mq.
- 2°. Le aree pertinenziali (fondiarie) proposte risultano di 26645 mq (per differenza) in luogo di 44700 mq previste dalla scheda quindi con un decremento pari al 40%.
- 3°. Le aree pubbliche, strade – parcheggi e verde, risultano 34195 mq in luogo di mq 16160 previste dalla scheda norma con un incremento del 112%.

Il dato del punto 2° ricavato per differenza, mq 60840 – 34195 mq di spazi pubblici (viabilità mq 14920 – verde mq 12925 – parcheggi mq 6350) = a mq 26645.

- 4°. La SLU territoriale (0,72 mq/mq) della scheda resta invariata (0,70/0,72).

Per i punti di cui sopra la proposta si pone in variante al Regolamento Urbanistico, in particolare rapportata alla scheda norma 34.3 Via Emilia – Ospedaletto.

CAT/ad

D:\Documenti\PRATICHE\scheda n. 34.3 Via Emilia Ospedaletto\relazione4.doc

1

Nel merito delle destinazioni proposte si ritrova un significativo insediamento residenziale (non previsto nella scheda d'impianto n. 34.3) ricettivo (SLU pari a 4470, il 10% della SLU totale) non previsto dalla scheda, e superfici commerciali pari a 11000 mq circa il 25% della SLU totale, la scheda prescrive un massimo del 5% della SLU (2235 mq) per attività commerciali al minuto.

La Direzione Urbanistica ha redatto, allo scopo, apposita normativa di attuazione; relazione istruttoria, critica, sugli aspetti VEA (valutazione effetti ambientali) e schema di convenzione; modificando la proposta negli aspetti relativi alle destinazioni (parametri quantitativi) ed alle funzioni da ritrovare nel piano attuativo.

Per l'articolazione del sistema viario proposto, che va ad interessare anche la SS 206 Pisana-Livornese, in gestione all'Amministrazione Provinciale, nel suo sedime, si ritiene opportuno, con l'esame delle opere di urbanizzazione, sentire in proposito l'Amministrazione Provinciale.

Nel merito della previsione di parcheggi (L. 122/89, 1 mq/10 mc) e del Tit. 1.7 (art. 1.7.1/1.7.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico), dotazione di parcheggi per attrezzature direzionali/commerciali, risulta fatta con i parametri di riferimento di cui agli artt. 1.7.1 e 1.7.2.

A fronte di una stima (fabbisogno) di circa 35246 mq di superficie a parcheggio viene offerta una superficie di 41550 mq maggiore del 12% della prescrizione normativa (artt. 1.7.1 e 1.7.2).

Il funzionario responsabile
Carlo Alberto Tomei

