

Oggetto: Piano di Recupero denominato P.ta a Mare – via del Chiassatello con contestuale variante urbanistica alla scheda 26.3 del Regolamento Urbanistico – Adozione

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 103 del 02/10/1998 nonché di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. C.C. n. 43 del 28/07/2001;

l'area in oggetto è disciplinata dalla scheda 26.3 del fascicolo delle schede norma del Regolamento Urbanistico;

con Delibera G.C. n.62 del 10 Aprile 2012 è stata approvato il Piano di recupero in conformità alla scheda 26.3 del Regolamento Urbanistico;

in data 22.01.2018 prot. 7128, integrato in data 08.03.2018 con prot. 22671, è stato presentato dalla Società DEA Capital Real Estate SGR spa un piano di recupero in variante al Piano di recupero approvato con delibera 62/2012; tale piano costituisce altresì variante alla scheda norma 26.3 del Regolamento Urbanistico approvato;

Vista la Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 - Norme per il governo del territorio;

Preso atto che le finalità del Piano di recupero presentato sono il recupero della porzione di area industriale di P.ta a Mare collocata lungo il canale dei Navicelli ed attualmente occupata dai magazzini della società Piaggio attraverso la realizzazione di un complesso a destinazione turistico-ricettiva rivolto in particolar modo all'utenza studentesca e giovanile;

Constatato che il progetto, oltre al recupero di immobili preesistenti da destinare a fondi commerciali, prevede la realizzazione di strutture destinate alla fruizione collettiva quali una grande piazza che si affaccia sul Canale dei Navicelli, di un parco urbano e di un centro destinato alle attività di canottaggio oltre a piste ciclabili e percorsi pedonali lungo il canale e di ulteriori aree destinate a verde di connessione;

Preso atto che nell'ambito del Piano di recupero sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, come disciplinata dalle attuali normative, al fine di favorire il recupero di un'area artigianale/industriale dismessa, verso destinazioni a carattere tipicamente urbano, in analogia ad interventi già realizzati nella stessa zona;

Visto il piano di recupero costituito dai seguenti elaborati:

a) elaborati approvati con il Piano Attuativo di cui alla delibera di G.C. n. 62/2012:

INQUADRAMENTO E STATO DI FATTO

Tav. 1.1 Inquadramento nel contesto territoriale e estratto catastale scala 1:2000 (all. 1)

Tav. 1.1b Inquadramento urbanistico (all. 2)

Tav. 1.2 Sintesi dell'evoluzione storica del complesso (all. 3)

Tav. 1.3 Documentazione fotografica (all. 4)

Tav. 1.4 Documentazione fotografica (all. 5)

Tav. 1.5 Rilievo celerimetrico dell'area scala 1:500 (all. 6)

Tav. 1.6 Planimetria di rilievo totale: Pianta coperture scala 1:500 (all. 7)

Tav. 1.7 Planimetria di rilievo totale: Pianta piano terra con sottoservizi e assonometria scala 1:500 (all. 8)

Tav. 1.8 Planimetria di rilievo ex officina: Pianta prospetti e sezioni scala 1:500 (all. 9)

Tav. 1.9 Planimetria di rilievo magazzino: Pianta prospetti e sezioni scala 1:500 (all. 10)

Tav. 1.10 Planimetria di rilievo palazzina: Pianta piano terra palazzina scala 1:200 (all. 11)

Tav. 1.11 Planimetria di rilievo palazzina: Pianta piano primo palazzina scala 1:200 (all. 12)

Tav. 1.12 Prospetti e sezioni della palazzina scala 1:200 (all. 13)

Tav. 1.13 Rilievo dimensionale della palazzina scala 1:200 (all. 14)

Relazione di valutazione previsionale del clima acustico (all. 15)

b) elaborati sostitutivi/integrativi del nuovo Piano di Recupero

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Tav. 2.1 – Individuazione Aree pubbliche scala 1:500 (all. 16)

Tav. 2.2 - Individuazione Aree Private scala 1:500 (all. 17)

Tav. 2.3 - Vincoli urbanistici al Piano scala 1:500 (all. 18)

Tav. 2.4 - Permeabilità, Legge 13/89 – Zonizzazione acustica scala 1:500 (all. 19)

Tav. 2.5 – Quadro urbanistico di raffronto (all. 20)

PROGETTAZIONE EDILIZIA

Tav. 3.1a - Planimetria del Piano Terra scala 1:500 (all. 21)

Tav. 3.1b - Planimetria del Piano Tipo scala 1:500 (all. 22)

Tav. 3.2 - Planivolumetrico, scala 1:500 (all. 23)

Tav. 3.3 - Profili e sezioni territoriali scala 1:500 (all. 24)

Tav. 3.4 - Viste e inserimenti fotorealistici (all. 25)

PROGETTAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI

Relazione Tecnica (all. 26)

Capitolato Speciale d'Appalto (all. 27)

Elenco Prezzi (all. 28)

Computo metrico estimativo (all. 29)

Tav. 4.1 – Planimetria generale e quote scala 1:500 (all. 30)

Tav. 4.2 - Fognatura bianca scala 1:500 (all. 31)

Tav. 4.3 - Fognatura nera scala 1:500 (all. 32)

Tav. 4.3a - Allaccio Fognatura nera scala 1:2000/1:20 (all. 33)

Tav. 4.4 - Rete idrica scala 1:500 (all. 34)

Tav. 4.5 - Rete Gas scala 1:500 (all. 35)

Tav. 4.6 - Rete telefonica e dati scala 1:500 (all. 36)

Tav. 4.7 - Rete Enel scala 1:500 (all. 37)

Tav. 4.8 - Rete Illuminazione pubblica scala 1:500 (all. 38)

Tav. 4.9 – Segnaletica (all. 39)

Tav. 4.10 – Sezioni (all. 40)

Tav. 4.11 - Scavi e riporti scala 1:500 (all. 41)

PROGETTAZIONE DEL VERDE

Relazione tecnica (all. 42)

TAV. 5.1 - Planimetria del verde -Essenze e Materiali scala 1:500 (all. 43)

RELAZIONI

Relazione Tecnica Generale con allegati (all. 44):

1 - Fattibilità economica del PDR

2 - Crono programma di attuazione del PDR

3 - Intervento sulla palazzina direzionale

4 - Compatibilità con il PIT

Schema convenzione urbanistica (all. 45);

Norme Tecniche di Attuazione del Piano (all. 46)

Relazione geologica e geotecnica con allegati (all. 47)

Verifica assoggettabilità a VAS (all. 48)

Constatato che il piano di Recupero presentato costituisce contestuale variante urbanistica al Regolamento Urbanistico ed in particolare alla scheda norma 26.3 del fascicolo delle schede norma del R.U. approvato, scheda norma variata che si allega alla presente delibera (all. 49);

Di dare atto che lo schema di convenzione è adeguato al Piano di Recupero;

Preso atto che il Piano di recupero non interessa aree soggette ai vincoli di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004;

Preso atto che porzione dell'area è interessata da Vincolo Idrogeologico e che l'area in oggetto dal Piano è interessata dal Piano di emergenza esterno dell'industria a Rischio di Incidente Rilevante SOL Spa, ubicata nel Comune di Pisa, via del Nugolaio n. 4;

Dato atto che la variante ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato;

Visti i pareri rilasciati da:

- Toscana Energia - prot. 24883 del 26.10.2017;
- Enel distribuzione – parere del 26.10.2017 integrazione del parere già rilasciato del 29.09.2017 n. 1066099;
- Acque Spa – prot. 3709 del 22.01.2018 – integrazione prot. 7573 del 08.02.2018;
- Navicelli spa – Nulla osta prot – n. 350 del 14.11.2017;
- Terna Rete Italia – prot. n. 5897 del 20.11.2017
- Soprintendenza archeologica delle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno – prot. 1987 del 13.02.2018
- Azienda USL Toscana Nord Ovest – prot. 26323 del 12.02.2018
- Comune di Pisa - Ufficio difesa del suolo – prot. 16564 del 20.02.2018
- Comune di Pisa – DD 15 A Infrastrutture – prot. 13629 del 08.02.2018 con integrazioni del 07.03.2017;

Vista le certificazioni dell'avvenuto deposito, in data 26.01.2018, presso la Regione Toscana, Ufficio Regionale Tutela delle Acque e del Territorio; delle schede delle indagini geologiche ai sensi del regolamento DPGR 53/r relative alla Variante Urbanistica e al Piano Attuativo;

Vista la relazione del Dirigente della Direzione Urbanistica – Mobilità – Programmazione e Monitoraggio opere Pubbliche allegata che viene fatta propria (all. B);

Visto l'atto DD-16A / 252 del 07/03/2018 di esclusione di assoggettabilità a VAS espressa dall'Autorità Competente;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" -T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente della Direzione DD-10 (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Visti:

Il Decreto legislativo n.267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e s.m.i;
La Legge Regionale n.65/2014 (Norme per il Governo del Territorio) e s.m.i;

La Legge Regionale n.10/2010 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica V.A.S) e s.m.i;

A voti legalmente resi

DELIBERA

1) di adottare, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, la Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ex art. 30 comma 2, relativa alla scheda 26.3 P.ta a Mare – via del Chiassatello del Regolamento Urbanistico;

2) di adottare, ai sensi dell'art. 107, comma 3 della L.R. 65/14, il Piano di Recupero denominato P.ta a Mare – via del Chiassatello con contestuale variante urbanistica costituito dai seguenti elaborati:

a) elaborati approvati con il Piano Attuativo di cui alla delibera di G.C. n. 62/2012:

INQUADRAMENTO E STATO DI FATTO

Tav. 1.1 Inquadramento nel contesto territoriale e estratto catastale scala 1:2000 (all. 1)

Tav. 1.1b Inquadramento urbanistico (all. 2)

Tav. 1.2 Sintesi dell'evoluzione storica del complesso (all. 3)

Tav. 1.3 Documentazione fotografica (all. 4)

Tav. 1.4 Documentazione fotografica (all. 5)

Tav. 1.5 Rilievo celerimetrico dell'area scala 1:500 (all. 6)

Tav. 1.6 Planimetria di rilievo totale: Pianta coperture scala 1:500 (all. 7)

Tav. 1.7 Planimetria di rilievo totale: Pianta piano terra con sottoservizi e assonometria scala 1:500 (all. 8)

Tav. 1.8 Planimetria di rilievo ex officina: Pianta prospetti e sezioni scala 1:500 (all. 9)

Tav. 1.9 Planimetria di rilievo magazzino: Pianta prospetti e sezioni scala 1:500 (all. 10)

Tav. 1.10 Planimetria di rilievo palazzina: Pianta piano terra palazzina scala 1:200 (all. 11)

Tav. 1.11 Planimetria di rilievo palazzina: Pianta piano primo palazzina scala 1:200 (all. 12)

Tav. 1.12 Prospetti e sezioni della palazzina scala 1:200 (all. 13)

Tav. 1.13 Rilievo dimensionale della palazzina scala 1:200 (all. 14)

Relazione di valutazione previsionale del clima acustico (all. 15)

b) elaborati sostitutivi/integrativi del nuovo Piano di Recupero

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Tav. 2.1 – Individuazione Aree pubbliche scala 1:500 (all. 16)

Tav. 2.2 - Individuazione Aree Private scala 1:500 (all. 17)

Tav. 2.3 - Vincoli urbanistici al Piano scala 1:500 (all. 18)

Tav. 2.4 - Permeabilità, Legge 13/89 – Zonizzazione acustica scala 1:500 (all. 19)

Tav. 2.5 – Quadro urbanistico di raffronto (all. 20)

PROGETTAZIONE EDILIZIA

Tav. 3.1a - Planimetria del Piano Terra scala 1:500 (all. 21)

Tav. 3.1b - Planimetria del Piano Tipo scala 1:500 (all. 22)

Tav. 3.2 - Planivolumetrico, scala 1:500 (all. 23)

Tav. 3.3 - Profili e sezioni territoriali scala 1:500 (all. 24)

Tav. 3.4 - Viste e inserimenti fotorealistici (all. 25)

PROGETTAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI

Relazione Tecnica (all. 26)

Capitolato Speciale d'Appalto (all. 27)

Elenco Prezzi (all. 28)

Computo metrico estimativo (all. 29)

Tav. 4.1 – Planimetria generale e quote scala 1:500 (all. 30)

Tav. 4.2 - Fognatura bianca scala 1:500 (all. 31)

Tav. 4.3 - Fognatura nera scala 1:500 (all. 32)

Tav. 4.3a - Allaccio Fognatura nera scala 1:2000/1:20 (all. 33)

Tav. 4.4 - Rete idrica scala 1:500 (all. 34)

Tav. 4.5 - Rete Gas scala 1:500 (all. 35)

Tav. 4.6 - Rete telefonica e dati scala 1:500 (all. 36)

Tav. 4.7 - Rete Enel scala 1:500 (all. 37)

Tav. 4.8 - Rete Illuminazione pubblica scala 1:500 (all. 38)

Tav. 4.9 – Segnaletica (all. 39)

Tav. 4.10 – Sezioni (all. 40)

Tav. 4.11 - Scavi e riporti scala 1:500 (all. 41)

PROGETTAZIONE DEL VERDE

Relazione tecnica (all. 42)

TAV. 5.1 - Planimetria del verde -Essenze e Materiali scala 1:500 (all. 43)

RELAZIONI

Relazione Tecnica Generale con allegati (all. 44):

1 - Fattibilità economica del PDR

2 - Crono programma di attuazione del PDR

3 - Intervento sulla palazzina direzionale

4 - Compatibilità con il PIT

Schema convenzione urbanistica (all. 45);

Norme Tecniche di Attuazione del Piano (all. 46)

Relazione geologica e geotecnica con allegati (all. 47)

Verifica assoggettabilità a VAS (all. 48)

- Variante Scheda Norma 26.3 – P.ta a Mare – via del Chiassatello (all. 49)

- Relazione del Dirigente della Direzione Urbanistica – Mobilità – Programmazione e Monitoraggio opere Pubbliche

3) di partecipare la presente deliberazione alle direzioni comunali: Ufficio Ambiente, SIT, Patrimonio, Ufficio Espropri, Lavori Pubblici e Urbanizzazione Primaria, Verde e Arredo Urbano e alla Direzione Edilizia Privata;

4) di trasmettere alla Provincia di Pisa ed alla Regione Toscana la presente deliberazione;

5) di pubblicare ai sensi dell'art. 32 comma 1 e dell'art. 111 comma 3 della L.R. 65/2014, sul BURT il presente atto specificando che gli interessati possono presentare osservazioni entro 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT stesso.