



# COMUNE DI PISA

COPIA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 40 del 18/07/2002

Deliberazione in pubblicazione all'Albo  
 Pretorio di questo Comune dal

**22 LUG. 2002**

F.to L'incaricato

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO BIASCI GINO

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

Assiste il SEGRETARIO GENERALE NOBILE ANGELA

Scrutatori: Consiglieri MORETTI GIULIANO TRAMONTANA  
MARIANO

OGGETTO: L.R. N. 5 DEL 16.01.1995 ARTT. 30 E 31 LETTERA D) - L.R.  
N. 59 DEL 21.05.1980 - ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO, DI  
INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO ALL'AMBITO N. 18 CO.GE.MA S.R.L.  
VIA TOSELLI.

La presente deliberazione è divenuta  
esecutiva il 18/07/2002.....

Comunicata a:  
BERTI GABRIELE  
SERVIZI AL CITTADINO  
SERVIZIO URBANISTICA  
SUPPORTO GOVERNO TERRITORIO  
AN  
LISTA\_CIVILE  
DS  
FORZA ITALIA  
PPI\_SINOL\_PERSONE  
RC  
VERDI COMUNISTI  
ORGANO DI REVISIONE

**22 LUG. 2002**

F.to L'incaricato

### Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
BATTAGLIA ROMANO	S	GENTILE SALVATORE	N
BERNARDINI SONIA	S	GHELARDONI LORENZO	N
BIANCHI SIMONETTA	N	GHIONZOLI ANTONIO	S
BIASCI GINO	S	GORRERI ALESSANDRO	N
BIGONGIARI DANILO	N	LOGLI GINO	S
BINI MAURIZIO	N	LOGLI MANRICO	N
BRONZINI MASSIMO	S	MACCIONI TITINA	N
BUSCEMI RICCARDO	S	MASTANTUONO VINCENZO	N
CAPRI PAOLO	S	MODAFFERI SANDRO	N
CERRI FABRIZIO	S	MONACO MARCO	S
CONTI ERMANN0	S	MORETTI GIULIANO	S
CONTI MICHELE	N	MUSCATELLO ERNESTO	S
CORTOPASSI SERGIO	S	PIERAZZINI ENZO	S
DEL PUNTA RENATO	S	PIOLI DANIELA	N
DELL'OMODARME ANTONIO	S	ROSSETTI ALBERTO	S
DRINGOLI CARLO ALBERTO	S	SANTINI RENZO	S
FANTOZZI ROBERTA	N	SERFOGLI ANDREA	S
FARNESI IVANO	S	SILVESTRI SILVIA	N
FONTANELLI PAOLO	N	TRAMONTANA MARIANO	S
FRANCESCHI FABIO	N	ZAMBITO YLENIA	S
GAMBINI GIUSEPPE	S		

F.to Il PRESIDENTE DEL  
CONSIGLIO  
BIASCI GINO

F.to Il SEGRETARIO  
GENERALE  
NOBILE ANGELA

Copia conforme all'originale in  
carta semplice per uso  
amministrativo

Pisa, li .....

CAT/ad

C:\DOCUME.DOC

Oggetto: L.R. n. 5 del 16.01.1995 artt. 30 e 31 lettera d) – L.R. n. 59 del 21.05.1980 – Adozione del Piano di Recupero, di iniziativa privata, relativo all'ambito n. 18 CO.GE.MA S.r.l. Via Toselli.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'istanza presentata dalla proprietà prot. segr. 430/02 agli atti il 26.03.2002;

VISTA la delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 con la quale si approva il Regolamento Urbanistico;

PRESO ATTO che l'art. 4 (4.6) delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico disciplina le modalità operative per i piani di recupero nell'ambito del "centro storico";

VISTA l'apposita scheda norma (n. 18) con la quale si dettano e prescrivono le modalità operative ed i parametri di riferimento per l'ambito n. 18 Via Toselli;

PRESO ATTO che gli edifici di cui trattasi sono stati demoliti da eventi bellici e non sono compresi in aree soggette a vincolo ambientale, altresì comprese in zona con vincolo archeologico;

VISTA la proposta di piano di recupero presentata dalla proprietà CO.GE.MA S.r.l. formalizzata con un fascicolo:

- all. 1 – album del progetto del piano di recupero;

PRESO ATTO che gli edifici compresi nel piano di recupero risultano rappresentati nel NCEU nel foglio n. 124 del Comune di Pisa dai mappali 197 – 198;

VISTA la relazione istruttoria redatta dall'UOC Urbanistica;

PRESO ATTO che non si evidenziano contrasti tra la proposta di Piano di Recupero in oggetto ed il Regolamento Urbanistico, ambito n. 18 del centro storico, approvato con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 e che quindi il presente piano attuativo risulta formalmente conforme al Regolamento Urbanistico stesso;

DATO ATTO, ai sensi dell'art. 5 quinti comma della L.R. 5/95, che esistono 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 del parere favorevole espresso dal Consiglio di Circostrizione n. 4 con delibera n.12 del 06.06.2002 in relazione al progetto di Piano di Recupero;

PRESO ATTO che l'art. 4.6.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico stabilisce in mq 9 per abitante il dimensionamento minimo di standard urbanistici da reperire e cedere gratuitamente al Comune; nel caso di impossibilità e/o opportunità urbanistica oggettiva, da recuperare mediante la monetizzazione da regolamentare con lo strumento della convenzione;

PRESO ATTO che nel caso in specie appare opportuno, per l'esiguità dell'area ed esigenze di coerenza morfologica con il tessuto storico, in luogo della cessione delle superfici come sopra determinate di procedere all'introito del monetizzato dovuto, prima del rilascio delle concessioni;

PRESO ATTO che il Piano di Recupero è articolato in due Unità Minime d'Intervento (UMI 1 per il mappale 198 ed UMI 2 per il mappale 197);

PRESO ATTO che la proposta progettuale non prevede superfici né locali destinati alla sosta di autoveicoli, che altresì l'art. 1.7.1 del Regolamento Urbanistico (disposizioni integrative, tit. 1.7) che dice testualmente:

- 1. Le trasformazioni fisiche di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, nonché, ove espressamente previsto dalle presenti norme, di ristrutturazione edilizia, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, devono garantire la realizzazione di superfici a parcheggio legate da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume dell'intero edificio risultante dalle trasformazioni.*
- 1. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento devono garantire la realizzazione di parcheggi, coperti o scoperti, legati da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume aggiuntivo.*
- 2. Limitatamente agli immobili a destinazione produttiva, si assume come riferimento per la dotazione di cui ai comma precedenti, il volume convenzionale risultante dal prodotto della Superficie Utile lorda per l'altezza convenzionale assunta pari a 3,0 ml.*
- 3. Limitatamente agli immobili destinati ad esercizi commerciali, la dotazione minima di cui al comma 1 deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.;*

- che pertanto dovranno essere ritrovate corrispondenti superfici che il Comune potrà localizzare, comunque da monetizzare in aggiunta a quanto prescritto con l'art. 4.6.2;

PRESO ATTO che prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere accertato lo stato di legittimità urbanistica/edilizia delle unità immobiliari in oggetto, oltre che dimostrata in modo inconfutabile le posizioni delle quote di gronda preesistenti gli eventi bellici per i due edifici;

RITENUTO OPPORTUNO riurbanizzare i due interi ritrovati tracciati viari (vicoli) con opere di pavimentazione in pietra ed idonea illuminazione uniformandoli con Via Toselli, impegnando la proprietà ad eseguire dette opere, a scomputo oneri di urbanizzazione primaria;

RITENUTO OPPORTUNO addivenire ad una convenzione Amministrazione Comunale/Proprietà con la quale si formalizzano i rapporti in relazione alla dotazione di standard ed aree per parcheggi, oltre che alle opere di urbanizzazione dei due ritrovati vicoli;

VISTO lo schema di convenzione all'uopo allegato (all. 2);

RITENUTO inoltre di dover stabilire nella durata di 10 anni, dalla data di convenzione, la validità del presente piano attuativo comprensiva della specifica norma di attuazione;

VISTE la relazione geologico tecnica e la certificazione di fattibilità redatte per conto della proprietà dal Dott. Geologo Amedeo Babbini iscritto all'albo dei geologi della Toscana al n. 1032 (all. 3);

PRESO ATTO dell'avvenuto deposito presso l'ufficio del Genio Civile, competente dell'indagine geologico-tecnica redatta ai sensi della L.R. n. 2 del 17.04.1984, DCR n. 94 del 12.02.1985, integrata dal 6° comma dell'art. 7 del DCR n. 23 del 21.06.1996; effettuato in data 02.07.2002 con il n. di deposito 113, secondo il disposto dell'art. 32 della L.R. n. 96/95;

VISTA la delibera di G.R. n. 588 del 13.05.1996 e la relativa scheda (A) predisposta dal Servizio Pianificazione U.O.C. Urbanistica (all. 4);

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 di Recupero in oggetto così come risulta dagli allegati prodotti:
  - all. 1 – album del progetto del piano di recupero;
  - all. 2 – schema di convenzione;
- di stabilire nella durata di 10 anni, dalla data di convenzione, la validità del presente piano attuativo comprensiva della relativa norma di attuazione;
- che prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere accertato lo stato di legittimità urbanistica/edilizia delle unità immobiliari in oggetto e che il progetto nel rispetto delle linee generali contenute nel Piano di Recupero dovrà risultare conforme al Regolamento Edilizio ed alle altre norme vigenti e dimostrata in modo inconfutabile la quota di imposta della gronda preesistente gli eventi bellici;
- di approvare la scheda (A) di cui alla delibera di G.R.T. n. 588/96 compilata dal Servizio Pianificazione U.O.C. Urbanistica (all. 4);
- di prescrivere con l'adozione del Piano di Recupero che la ditta concessionaria dovrà realizzare le opere di urbanizzazione dei due ritrovati vicoli uniformandoli a Via Toselli scomputando gli oneri dovuti dell'onere derivato dalla esecuzione delle opere di ripavimentazione ed illuminazione pubblica;
- di approvare lo schema di convenzione (all. 2);

- di attivare le procedure previste dall'art. 31 della L.R. n. 5/95;
- 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:	25
Astenuti:	2(Pierazzini, Logli Gino)
Votanti:	23
Favorevoli:	23

A voti unanimi espressi nelle forme di legge la presente deliberazione viene quindi dichiarata immediatamente eseguibile



## COMUNE DI PISA

ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

della Giunta Comunale

del Consiglio Comunale

L.R. n. 5 del 16.01.1995 artt. 30 e 31 - lettera d) - L.R. n. 59 del 21.05.1980 - Adozione del Piano di Recupero, di iniziativa privata, relativo all'ambito n. 18 CO.GE.MA S.r.l. Via Toselli.

### 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, 02/07/2002

Il Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica,  
Tutela Ambientale e Protezione Civile  
arch. Gabriele Bertini

### 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° \_\_\_\_\_ /2002

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

Il Dirigente del Servizio Risorse Finanziarie  
Dott. Claudio Grossi

### VISTO CONTABILE

Preso visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, 4/7/2002

Il Dirigente del Servizio Risorse Finanziarie  
Dott. Claudio Grossi