



COMUNE DI PISA

PEC comune.pisa@postacert.toscana.it

Edilizia Privata

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa

Pisa 17.10.2023

OGGETTO: APPROVAZIONE Piano di Recupero di iniziativa privata denominato “I tre Palazzi” finalizzato alla realizzazione di ricostruzione di edificio rudere dell’immobile in Lungarno Galilei bombardato durante la seconda guerra mondiale.

Zona omogenea A classificata “*AMBITO 5 - Isolato Bastione Sangallo*” dal vigente Regolamento Urbanistico.

RELAZIONE (ALL B)

Il Piano di Recupero in esame è stato presentato in data 02/02/2022 (prot.n. 11635), registrata al n. 540/2022 di pratica dalle Sig.re Anita Pampana e Silvia Pampana, in qualità di proprietarie delle aree interessate dal piano.

Preso atto dell’avvenuto deposito del Piano di Recupero in data 24.02.2023 registrato al numero 572 presso l’Ufficio Tecnico del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa Pisa – Regione Toscana, sede di Pisa ai sensi della L.R.T. n. 65/2014;

In data 03/03/2023, il suddetto piano veniva adottato con deliberazione della Giunta Comunale 50/2023, costituito dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa, urbanistica, vincoli e di progetto
- documentazione fotografica
- relazione paesaggistica
- relazione geologica di fattibilità
- barriere architettoniche: relazione l.13/89
- schema di convenzione
- NTA
- C.M.E. opere pubbliche
- Elenco prezzi
- Relazione Illuminotecnica
- Tav 01 - Inquadramento
- Tav 02 - Indagini conoscitive 01
- Tav 03 – Indagini conoscitive 02
- Tav 04 – Estratto R.U.
- Tav 05 – Storico estratti mappa
- Tav 06 - Planimetrie catastali spente
- Tav 07 – Indagini conoscitive Altana
- Tav 08 – Rilievo strumentale
- Tav 09 – Planimetria e sottoservizi attuale
- Tav 10 – Piante stato attuale e inquadramento area

- Tav 11 – Masterplan stato di progetto
- Tav 12 – Parametri urbanistici
- Tav 13 – sezioni ambientali
- Tav 14 – Area pubblica da riqualificare
- Tav 15 – progettazione del verde
- Tav 16 – Antincendio
- Tav 17 – Stato di progetto P-01 e raffronto
- Tav 18 - stato di progetto piante
- Tav 19 - 236/89 e 13/89
- Tav 20 – prospetto Lungarno
- Tav 21 prospetti tergali e laterali
- Tav 22 – sezioni
- Tav 23 - Volumi e SUL 01
- Tav 24 - Volumi e SUL 02
- Tav 25 - Volumi e SUL 03
- Tav 26 - Volumi e SUL 04
- Tav 27 – Allacci
- Tav 28 – Render
- TAV28b - Render
- TAV28c – Render

Ai sensi dell'art. 111 comma 3 della LR 65/2014, in data 08/03/2023, prot. 29154/2023, la delibera di adozione il Piano è stata trasmessa, alla Provincia di Pisa;

In data 08/03/2023, prot. 29243/2023, è stata richiesta alla Regione Toscana, la convocazione della conferenza Paesaggistica, di cui all'art.23, ai fini della verifica di coerenza dei contenuti del piano al PIT/PPR.

In data 09/03/2023, prot. 29853/2021, è stata comunicata l'adozione del Piano di Recupero ai richiedenti.

L'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT del 15/03/2023, parte seconda, n. 11, ai fini della presentazione delle osservazioni.

Per quanto riguarda la documentazione relativa alla fattibilità geologico idraulica e sismica allegata al PdR, a seguito del deposito al Genio Civile del 24.02.2023 registrato al numero 572, la Regione Toscana settore Genio Civile, con nota prot. 34540 del 21/03/2023 comunica il verbale di sorteggio ai sensi dell'art 11 D.P.G.R. 5/R/2020, nonché ai fini dell'avvio del procedimento relativo al controllo a campione;

In data 04/04/2023 con prot. 42095 la Regione Toscana comunicava l'esito positivo del controllo delle indagini ai sensi dell'art.12, comma 1, del D.P.G.R. n.5/R/2020 “con la prescrizione che siano rispettati i criteri di fattibilità in merito ai singoli aspetti geologi, idraulici e simici, impartiti nella Relazione Geologica redatta ai sensi D.P.G.R. n.5/R del 30/01/2020”. A tal proposito si precisa che le NTA adottate all'art. 9 già prevedono tale prescrizione.

In riferimento al procedimento di verifica di conformità al PIT con valenza paesaggistica di cui all'art. 23 della Disciplina del PIT:

- con nota prot. 31239 del 13/03/2023 la Regione Toscana convocava la Conferenza dei Servizi per il giorno 11/04/2023;

- in data 11/04/2023 si è svolta la prima seduta della Conferenza Paesaggistica conclusasi con esito sospensivo e richiesta integrazioni come da verbale pervenuto a questo ufficio il 04/05/2023 prot. 56051 e trasmesso ai richiedenti con prot. 58354 del 09/05/2023;

- vista la documentazione integrativa e/o sostitutiva depositata con Prot. n. 82209 del 05/07/2023 :

NTA → **Aggiornata**

Relazione Illustrativa → **Aggiornata (allegato 1)**

Relazione Paesaggistica → **Aggiornata (allegato 2)**

Barriere architettoniche → non modificata

Bozza convenzione → non modificata

Documentazione Fotografica → non modificata

Richiesta piano di recupero → non modificata

Lettera accompagnamento osservazioni → **nuovo documento**

Richiesta integrazioni al comune → **nuovo documento**

TAVOLE

Tav 01 – inquadramento → non modificata

Tav 02 – indagini conoscitive 01 → non modificata

Tav 03 – indagini conoscitive 02 → non modificata

Tav 04 – estratto RU → non modificata

Tav 05 – storico estratti mappa → non modificata

Tav 06 – Planimetrie catastali spente → non modificata

Tav 07 – indagini conoscitive altana- soffitta → non modificata

Tav 08 – rilievo strumentale → non modificata

Tav 09 – Planimetria e sottoservizi attuale → non modificata

Tav 10 – Piante stato attuale e inquadramento → non modificata

Tav 11 – Masterplan di progetto → **aggiornata (allegato 3)**

Tav 12 – Parametri Urbanistici → **aggiornata (allegato 4)**

Tav 13 – sezioni ambientali → non modificata

Tav 14 – area pubblica da riqualificare → **aggiornata (allegato 5)**

Tav 15 – Progettazione del verde → **aggiornata (allegato 6)**

Tav 16 - Antincendio → non modificata

Tav 17 - Stato di progetto p-01 e raffronto → non modificata

Tav 18 – stato di progetto delle piante → non modificata

Tav 18A - Raffronto planimetrico → **Nuova tavola (allegato 7)**

Tav 18B – indagini altana-soffitta → **Nuova Tavola (allegato 8)**

Tav 19 – L13 e 236 del 89 → non modificata

Tav 20 – prospetto Lungarno → **aggiornata (allegato 9)**

Tav 21 – Prospetti Tergali e laterali → non modificata

Tav 22 – Sezioni → non modificata

Tav 22A – raffronti prospetti → **nuova tavola (allegato 10)**

Tav 23 – volume e SUL 01 → non modificata

Tav 24 - volume e SUL 02 → non modificata

Tav 25 - volume e SUL 03 → non modificata

Tav 26 - volume e SUL 04 → non modificata

Tav 27 – Allacci → non modificata

Tav 28 – render → non modificata

Tav 28B – Render → non modificata

Tav 28C – render → **aggiornata (allegato 11)**

- con nota prot. 92785 del 02/08/2023, l'ufficio ha trasmesso alla Regione Toscana la documentazione integrativa richiesta, depositata il 05/07/2023 prot. n. 82209, ed è stata richiesta la convocazione della seconda seduta della conferenza ai fini della conclusione del procedimento;

- con nota prot. 102817 del 04/09/2023 la Regione Toscana convocava la seconda Conferenza dei Servizi per il giorno 28/09/2023;
- la seduta prevista per il 28/09/2023 viene anticipata, per motivi sopravvenuti connessi alle attività organizzative del Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio al 26/09/2023. In tale data si è svolta la seconda seduta della Conferenza Paesaggistica del parere favorevole espresso in sede di conferenza dei servizi, ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico, nella seduta del 26/09/2023, come da verbale ricevuto con prot. n. 12864 del 16.10.2023, a condizione che “sia perfezionata la disciplina del piano riformulando gli articoli 5,8,11 e 12 delle NTA come meglio descritto nel verbale stesso (**allegato 12**);

A seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione non sono pervenute, nei trenta (30) giorni successivi, osservazioni;

Nel rispetto di quanto sopra, la sottoscritta

Vista la L.R. n. 65/2014 e s. m. e i.;

Visto il Piano Strutturale Intercomunale vigente, approvato con Delibere di Consiglio Comunale di Pisa n. 30 del 28/03/2023 e Consiglio Comunale di Cascina n. 28 del 27/04/2023 pubblicato sul BURT n. 25 del 21.06.2023;

Visto il Regolamento Urbanistico vigente;

Visto il Regolamento Edilizio vigente;

Visto il PIT/PPR. approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 37/2015;

Visto l'art. 23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR;

Visto l'art. 104 della L.R. n. 65/2014 in materia di indagini idrogeologiche e idrauliche;

Visto il D.P.G.R. 30/01/2020 n.5/R;

Visto il D.P.R. n. 380/01 e s. m. e i.;

Visto il D.P.G.R. n. 64/R/2013;

Visti il P.G.R.A. e il Piano di Assetto Idrogeologico vigenti;

Vista la L.R. n. 41/2018;

Vista la L.R. 47/2022 Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il perdurare degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19. Modifiche alla L.R. 31/2020;

Attesta la coerenza e la conformità del Piano Attuativo in esame con le suddette disposizioni normative e regolamentari.

La sottoscritta assicura inoltre, in considerazione anche delle attività gestite dal Garante per l'Informazione e la Partecipazione, ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. n. 65/2014 l'accesso e la disponibilità degli atti relativi alla formazione del presente Piano Attuativo a chiunque voglia prenderne visione.

Il responsabile del procedimento
Arch. Carlotta Pierazzini

La Dirigente
Ing. Daisy Ricci