



## COMUNE DI PISA

DIREZIONE-10 Urbanistica - Edilizia Privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica

PROPOSTA DI GIUNTA N. 60 DEL 01/03/2023

**ADOZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "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.**

### LA GIUNTA COMUNALE

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

Visto il Piano Strutturale vigente;

Visto il Regolamento Urbanistico vigente e ss.mm.ii;

Vista la LR 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;

Visto il Piano Strutturale Intercomunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 23/07/2020;

Rilevato che l'area oggetto di intervento ricade in "AMBITO 5 - Isolato Bastione Sangallo" dal vigente Regolamento Urbanistico, "Area soggetta a piano di recupero" ai sensi dell'art. 4.3 punto 12, delle NTA del RU;

Vista la proposta di Piano di Recupero presentata in data 02/02/2022 (prot.n. 11635), registrata al n. 540/2022 di pratica, ai sensi ed effetti della Legge Regione Toscana n. 65/2014, dalle Sig.re Anita Pampana e Silvia Pampana, in qualità di proprietarie delle aree interessate dal piano;

Vista la L.R. n. 10/2010 e s. m. e i. con particolare riferimento all'art. 5 bis comma 2, secondo cui *Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni*

previste, e considerato che le norme del RU vigente risulta già sottoposto a VAS e la proposta di Piano di recupero risulta conforme al allo stesso e prevede la ricostruzione dell'edificio demolito a parità di volume preesistente nel medesimo sedime, il Piano non è stato sottoposto a nuova valutazione ambientale.

Rilevato che l'area interessata dal Piano di Recupero in esame è soggetta al Vincolo Paesaggistico di cui:

- *vincolo paesaggistico DM 19/02/1964: ZONE ADIACENTI ALLE MURA URBANE DI PISA (vincolo ex 1497/39)*
- *vincolo paesaggistico DM 12/11/1962: Dichiarazione di notevole interesse pubblico del lungarno sito nel territorio comunale di Pisa (vincolo ex 1497/39)*

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

Vista la Scheda di Paesaggio del PIT/PPR, riferita al DM sopra citato allegata al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale (Allegato B) costituita da: scheda identificativa, scheda analitico-descrittiva, sezione 4 (disciplina);

Valutati i contenuti dell'Accordo fra Regione Toscana e MIBACT sottoscritto in data 17 maggio 2018;

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

Vista la Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 26/11/2019 con la quale è stata approvata la Variante al Regolamento Urbanistico vigente avente per oggetto "Integrazione delle disposizioni normative" pubblicata sul BURT n. 50 del 11/12/2019;

Vista la nota di indizione (prot. 34579 del 31/03/2022) della Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14bis della L. 241/90, al fine di acquisire i pareri sulla proposta di Piano di Recupero in oggetto, aperta in data 15/06/2022 e conclusasi il 02/11/2022 con parere favorevole a condizioni e prescrizioni come da verbale del 02/11/2022 (Allegato 41);

In merito alla riduzione del Perimetro del Piano di recupero rispetto alla perimetrazione dell'Ambito 5 del RU, la conferenza ha espresso parere favorevole nella seduta del 15/06/2022 ritenendo che la porzione di area oggetto di piano di recupero risulta autonoma ed in conformità con gli obiettivi della scheda d'ambito.

Viste le successive integrazioni di cui le ultime con prot. 17853, prot. 17880, prot. 17886, prot. 1794 del 09.02.2023 e prot. 17853 del 09-02-2023, prot. 22927 del 21.02.2023, è stata integrata/sostituita ulteriore documentazione in ottemperanza a quanto emerso dalla conferenza di servizi;

Visto il parere di congruità tecnico economica, prot. 147166 del 19/12/2022, della Direzione D - 06 Infrastrutture e viabilità – Verde e arredo urbano – Edilizia pubblica (Allegato D);

Vista la sottoindicata documentazione facente parte del Piano di Recupero sopradescritto:

- relazione illustrativa, urbanistica, vincoli e di progetto
- documentazione fotografica
- relazione paesaggistica
- relazione geologica di fattibilità

- barriere architettoniche: relazione I.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 tergalì 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

Considerato che la sopra citata documentazione è detenuta in atti presso gli uffici comunali ed è consultabile sul sito del Comune di Pisa all'indirizzo <https://www.comune.pisa.it/it/ufficio/piano-di-recupero-i-tre-palazzi>;

Considerato che la suddetta proposta di Piano di Recupero rispetta le disposizioni del Regolamento Urbanistico vigente e ss. mm. ii.;

Visto il D.Lgs. n. 152/06 e s. m. e i.;

Vista la Relazione redatta dalla Direzione Urbanistica - Edilizia privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica, come parte integrante del presente atto ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014 (Allegato C);

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;

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

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

Considerato che il Piano di Recupero può essere adottato a seguito della comunicazione della data e del numero di deposito da parte del Genio Civile, così come disposto dall'art.13 del D.P.G.R.30/01/2020 n.5/R;

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 (allegato E);

Visti gli artt. 109 e seguenti della L.R. n. 65/2014;

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

Visto il Regolamento Edilizio approvato con Delibera del Consiglio comunale n. 2 del 26/01/2021 e ss. mm. ii.;

Visto il D.P.G.R. n. 39/R/2018;

Visti gli artt. 37 e seguenti della L.R. n. 65/2014;

Vista la Delibera del Consiglio Comunale n. 45/2018 di approvazione del Regolamento per la disciplina delle funzioni del Garante dell'informazione e della Partecipazione;

Rilevato che ai sensi dell'art. 3 del suddetto Regolamento, le funzioni del Garante dell'informazione e della partecipazione possono *“essere concentrate su attività di informazione, qualora il procedimento abbia oggetto piani attuativi, non comporti varianti al piano strutturale e al piano operativo (regolamento urbanistico)”*;

Vista la Decisione n. 54 del 16/05/2019 con cui è stato individuato il Garante dell'informazione e della partecipazione del Comune di Pisa;

Ritenuto dover precisare che il Garante dell'informazione e della partecipazione, Dott.ssa Valeria Pagni ha disposto la pubblicazione sul sito web dell'Ente degli elaborati del Piano Di Recupero in esame;

Visto il D.Lgs n. 267/00 e s. m. e i.;

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 Urbanistica – Edilizia Privata (Allegato A) nel quale si attesta che la deliberazione

non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Ritenuto opportuno concedere al presente atto l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", vista la necessità di trasmettere gli atti alla Regione per l'espletamento delle procedure di cui all'art. 23 del PIT;

Con voti unanimi, legalmente resi

## D E L I B E R A

Per le ragioni sopraesposte e qui integralmente richiamate:

1. di adottare ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014 il 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, del vigente Regolamento Urbanistico, costituito dagli elaborati nel seguito indicati:

<b>allegato</b>	<b>descrizione</b>
all. 1. RELAZIONEILLUSTRATIVAITREPALAZZI.pdf.p7m	relazione illustrativa, urbanistica, vincoli e di progetto
all. 2. DOCUMENTAZIONEFOTOGRAFICA.pdf.p7m	documentazione fotografica
all. 3. RELAZIONEPAESAGGISTICA2.pdf.p7m	relazione paesaggistica
all. 4. PdR_Rel_Geol_Vannozi_21mar22.pdf.p7m.p7m	relazione geologica di fattibilità
all. 5. barrierearchiteticheeassever.nediconformit.pdf.p7m	barriere architettoniche: relazione l.13/89
all. 6. SchemaConvenzione-3palazzi. pdf	schema di convenzione
all. 7. NORMEDIATTUAZIONEITREPALAZZI.pdf.p7m	NTA
all. 8. CMOperediUrbanizzazioneParcheggio.pdf.p7m	C.M.E. opere pubbliche
all. 9. EPOperediUrbanizzazioneParcheggio.pdf.p7m	Elenco prezzi
all. 10. RelazioneIlluminotecnicaAreaParcheggio.pdf.p7m	Relazione Illuminotecnica
all. 11. TAV01Inquadramento.pdf.p7m	Tav 01 - Inquadramento
all. 12. TAV02indaginiconoscitive01.pdf.p7m	Tav 02 - Indagini conoscitive 01
all. 13. TAV03indaginicomoscite02.pdf.p7m	Tav 03 – Indagini conoscitive 02
all. 14. TAV04estrattoR.U.pdf.p7m	Tav 04 – Estratto R.U.
all. 15. TAV05storicoestrattimappa.pdf.p7m	Tav 05 – Storico estratti mappa
all. 16. TAV06planimetriecatastalispenite.pdf.p7m	Tav 06 - Planimetrie catastali spente
all. 17. TAV07indaginiconoscitivealtana.pdf.p7m	Tav 07 – Indagini conoscitive Altana
all. 18. TAV08rilievostrumentale.pdf.p7m	Tav 08 – Rilievo strumentale
all. 19. TAV09planimetriaesottoserviziattuale.pdf.p7m	Tav 09 – Planimetria e sottoservizi attuale
all. 20. TAV10Piantestatoattualeeinquadramento.pdf.p7m	Tav 10 – Pianta stato attuale e inquadramento area
all. 21. TAV11Masterplandiprogetto.pdf.p7m	Tav 11 – Masterplan stato di progetto
all. 22. TAV12parametriurbanistici.pdf.p7m	Tav 12 – Parametri urbanistici

all. 23. TAV13sezioniambientali.pdf.p7m	Tav 13 – sezioni ambientali
all. 24. TAV14areapubblicadariqualificare.pdf.p7m	Tav 14 – Area pubblica da riqualificare
all. 25. TAV15progettazione del verde.pdf.p7m	Tav 15 – progettazione del verde
all. 26. TAV16antincendio.pdf.p7m	Tav 16 – Antincendio
all. 27. TAV17statodiprogettoP01eraffronto.pdf.p7m	Tav 17 – Stato di progetto P-01 e raffronto
all. 28. TAV18statodiprogettopiante.pdf.p7m	Tav 18 - stato di progetto piante
all. 29. TAV1923689L.1389.pdf.p7m	Tav 19 - 236/89 e 13/89
all. 30. TAV20ProspettoLungarno.pdf.p7m	Tav 20 – prospetto Lungarno
all. 31. TAV21Prospettotergalielaterali.pdf.p7m	Tav 21 prospetti tergal e laterali
all. 32. TAV22Sezioni.pdf.p7m	Tav 22 – sezioni
all. 33. TAV23volumiesul01.pdf.p7m	Tav 23 - Volumi e SUL 01
all. 34. TAV24volumiesul02.pdf.p7m	Tav 24 - Volumi e SUL 02
all. 35. TAV25volumiesul03.pdf.p7m	Tav 25 - Volumi e SUL 03
all. 36. TAV26volumiesul04.pdf.p7m	Tav 26 - Volumi e SUL 04
all. 37. TAV27Allacci.pdf.p7m	Tav 27 – Allacci
all. 38. TAV28Render.pdf.p7m	Tav 28 – Render
all. 39. TAV28b.pdf.p7m	TAV28b - Render
all. 40. TAV28c.pdf.p7m	TAV28c - Render
all. 41. verbale-conferenze_3palazzi.pdf.p7m	Verbale conferenza di servizi del 15-06-2022 e del 02/11/2022

2. di prendere atto della Relazione del Responsabile del Procedimento Direzione Urbanistica - Edilizia privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica, allegata alla presente Delibera (Allegato C), e di approvarne il contenuto;
3. di prendere atto del parere di congruità tecnico economica, prot. 147166 del 19/12/2022, della Direzione D - 06 Infrastrutture e viabilità – Verde e arredo urbano – Edilizia pubblica relativo alle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Recupero (Allegato D);
4. di disporre ai sensi dell'art. 111 comma 3 della L.R. n. 65/2014 la trasmissione del presente provvedimento e degli elaborati del Piano di Recupero alla Provincia;
5. di dare mandato alla Direzione Urbanistica - Edilizia privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica di provvedere agli adempimenti necessari per la pubblicazione sul BURT e sul sito istituzionale dell'Ente;
6. di precisare che, ai sensi 111 della LR 65/2014 e art. 25 della LR 10/2010 le eventuali osservazioni dovranno essere presentate entro i trenta giorni successivi alla pubblicazione del suddetto avviso di adozione;
7. di dare atto che gli atti del Piano di Recupero dovranno essere trasmessi alla Regione Toscana e alla locale Soprintendenza ai fini anche della convocazione della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR;
8. di precisare che i termini di validità del Piano di Recupero in esame saranno stabiliti con successivo provvedimento ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014;
9. di dare comunicazione del presente provvedimento agli interessati;
10. di trasmettere la presente deliberazione alla Direzione D 05 “Programmazione e controllo - Sistemi informativi – Patrimonio” e Direzione D 06 “Infrastrutture e viabilità – Mobilità - Verde e arredo urbano – Edilizia scolastica;
11. di dare atto che, ai sensi dell'art. 125 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, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

in ragione di procedere alla l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", vista la necessità di trasmettere gli atti alla Regione per l'espletamento delle procedure di cui all'art. 23 del PIT.

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, 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.

—