



COMUNE DI PISA

PEC comune.pisa@postacert.toscana.it

Edilizia Privata

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa

Pisa 18/05/2021

OGGETTO: Adozione Piano di Recupero di iniziativa privata denominato Area Immobiliare Ex-Gea finalizzato alla realizzazione di riqualificazione di edificio esistente a scopo commerciale e direzionale in Via Emanuele Filiberto loc. Pisa, e contestuale adozione, ai sensi dell'art. 8, comma 6 della l. r. n. 10/2010 del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica.

Zona omogenea classificata "AMBITO 34 - Area Immobile Ex – Gea - Piano di recupero immobile Ex-Gea" dal vigente Regolamento Urbanistico.

RELAZIONE (ALL C)

Il Piano Attuativo in esame è stato presentato in data 09/11/2020 (prot.n. 103417), registrata al n. 3441/2020 di pratica dal Sig. M. M. in qualità di legale rappresentante della Soc. CEMES SPA proprietaria per i diritti pari all'intero delle aree interessate, ed è costituito dai seguenti elaborati:

- RTI Relazione tecnico - illustrativa
- NTA Norme Tecniche di Attuazione
- VCP Relazione paesaggistica di conformazione al PIT
- SC Schema di convenzione
- EG Elaborati Grafici
- CME Computo metrico OOPP
- EPU Elenco Prezzi
- RGF Relazione Fattibilità Geologica
- RA_VAS Rapporto Ambientale VAS e Sintesi NT
- MOB Studio Mobilità e impatto atmosferico
- ACU Studio Acustico: approfondimenti e rilievi rumore
- PE Pareri Enti

In base alle norme del R.U. vigente l'area oggetto di intervento ricade in "AMBITO 34 - Area Immobile Ex – Gea - Piano di recupero immobile Ex-Gea - dal vigente Regolamento Urbanistico, "Area soggetta a piano di recupero" ai sensi dell'art. 4.3 punto 12, delle NTA del RU.,

le prescrizioni relative all'"AMBITO 34 - Area Immobile Ex – Gea - Piano di recupero immobile Ex-Gea" sono le seguenti:

Il Piano di recupero avrà i seguenti obiettivi:

- Riduzione del carico urbanistico

- Miglioramento della qualità urbana in relazione alle disposizioni dell'art. 62 della L.R. n. 65/2014

- Riqualificazione e riconfigurazione del patrimonio edilizio esistente con contestuale cambio di destinazione d'uso e inserimento di attività/funzioni compatibili con le caratteristiche del tessuto insediativo e sostenibili in relazione in particolare ai temi dell'accessibilità e della valorizzazione del contesto urbano

- Miglioramento delle condizioni di fruibilità e visibilità del complesso delle Mura urbane e delle aree a verde Il Piano di recupero dovrà indicare quale tipo/tipi di servizi privati d'interesse pubblico sono da prevedere per l'area: sono ammissibili esclusivamente le seguenti tipologie di funzioni di cui all' art. 4.5.2. del R.U.:

4. Servizi privati di interesse pubblico;

5. Attività commerciali/artigianali/ricreative;

6. Uffici e Servizi privati

7. Attrezzature turistico/ricettive

9. Verde privato e pubblico

10. Parcheggi/autorimesse privati e pubblici (mono e multipiano anche esistenti)

11. Viabilità (veicolare – ciclabile – pedonale)

Il Piano di recupero non potrà prevedere destinazioni residenziali ad eccezione delle destinazioni residenziali esistenti (a parità di Sul residenziale).

Sull'immobile sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva (sostituzione edilizia), senza aumento della SUL esistente.

Sull'area dovranno essere individuate le aree a parcheggio privato e di relazione come da normativa vigente e in base alla destinazione d'uso prevista.

Per quanto riguarda le aree a standard dovranno essere garantiti gli spazi a Parcheggio Pubblico e a Verde Pubblico previsti dall'attuale Regolamento Urbanistico (derivanti dalla differenza tra superficie dell'area e superficie coperta esistente): nel caso di una destinazione che preveda una superficie a standard maggiore della superficie prevista dallo strumento urbanistico vigente (calcolata nel modo suddetto) dovrà essere rispettata la superficie a standard maggiore.

Qualora non sia possibile reperire le superfici indicate nel lotto in esame, sono ammesse forme di perequazione con l'individuazione e la trasformazione di aree di proprietà del soggetto attuatore ritenute idonee a soddisfare specifiche esigenze dell'Amministrazione Comunale in relazione ai contenuti e agli obiettivi della "Variante Stadio".

PRESCRIZIONI

Dovranno essere rispettate:

- tutte le prescrizioni di cui alla "Relazione Fattibilità Geologica" allegata alla "Variante Stadio 2019". La fattibilità e le condizioni devono comunque essere verificate e conformate alle disposizioni vigenti al momento dell'attuazione degli interventi.

- tutte le misure di mitigazione di cui all'allegato "F10 MITIGAZIONI E

COMPENSAZIONI AMBIENTALI" alla "Variante Stadio 2019

Al fine di acquisire i pareri sulla proposta di piano attuativo in oggetto è stata indetta con prot. 113568 del 11.12.2020 e prot. 114097 del 14.12.2020 apposita Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14bis della L. 241/90, conclusasi il 14/02/2021 con parere favorevole a condizioni e prescrizioni come da verbale del 25/02/2021 (ALL C della delibera);

Con prot. 37335 e 37744 del 15/04/2021 prot. 50173, prot. 50175, prot. 50176 del 17/05/2021 e prot. 50445 del 18/05/2021, è stata integrata/sostituita la documentazione in ottemperanza a quanto emerso dalla conferenza di servizi.

Con prot. 50102 del 17/08/2021, è stato acquisito parere di congruità tecnico economica della Direzione D - 06 Infrastrutture e viabilità – Verde e arredo urbano – Edilizia pubblica, in relazione alle opere a verde pubblico previste dal Piano;

Vista la L.R. n. 10/2010 e s. m. e i. con particolare riferimento all'art. 5 bis comma 1, secondo cui *La Regione, la città metropolitana, le province, le unioni di comuni e i comuni, nell'ambito della rispettiva competenza, provvedono all'effettuazione della VAS sugli atti di cui agli articoli 10 e 11 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)*, considerato che le norme del RU non prevedevano esplicito planivolumetrico dell'ambito oggetto di Piano

sono state avviate le consultazioni della fase preliminare di VAS ex art.23 L.R.T. n. 10/2010 prot. 113563 del 11.12.2020 e prot. 114100 del 14.12.2020, concluse il 14.03/2021.

In data 15.04.2021, prot. 37335, è stato depositato il Rapporto Ambientale corredato dalla “Sintesi non tecnica”, di cui all’art. 24 della L.R. n.10/2010 e ss. mm. e ii., trasmesso dalla ~~CEMES SPA~~ a conclusione della fase preliminare di VAS;

Per gli ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata alla delibera.

La L.R. n. 65/2014 prevede all’art. 18 che il Responsabile del Procedimento attraverso specifica relazione:

- accerti e certifichi che il procedimento medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verifichi che l’atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. n. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all’articolo 10, comma 2 della L.R. n. 65/2014, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all’articolo 8 della L.R. n. 65/2014;
- assicuri che l’atto di governo del territorio sia corredato da una relazione tecnica, nella quale siano evidenziati e certificati in particolare:
 - a) i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
 - b) ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;
 - c) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
 - d) ove si tratti di uno strumento di pianificazione comunale, il rispetto dei criteri per l’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all’articolo 4;
 - e) il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III della L.R. n. 65/2014 (Disposizioni sul territorio rurale) e del relativo regolamento di attuazione di cui all’articolo 84;
 - f) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V (Atti di governo del territorio) e del relativo regolamento di attuazione di cui all’articolo 130;
- provveda all’acquisizione prima dell’adozione dell’atto, di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati;
- assicuri, a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l’accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi ai procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. n. 65/2014 e della relazione redatta ai sensi del comma 3 dell’art. 18 della L.R. n. 65/2014.

Nel rispetto di quanto sopra, la sottoscritta

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

Visto il Piano Strutturale vigente;

Visto il Regolamento Urbanistico vigente;

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

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

Rilevato che l'area interessata è soggetta a vincolo paesaggistico a seguito dei seguenti Decreti:

- DM pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale: n. 147 del 17 Giugno 1964 denominato "ZONE ADIACENTI ALLE MURA URBANE DI PISA";

Vista la Variante approvata con Delibera CC n. 46 del 26/11/2019 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 50 del 11/12/2019;

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;

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

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

Rilevato che:

1. lo strumento urbanistico preventivo in esame è redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti a seguito dell'approvazione della Variante di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 26/11/2019 e che il medesimo strumento non si pone in contrasto con i contenuti del Piano Strutturale Intercomunale adottato con Delibera C.C.30 del 23/07/2020;
2. il Piano Attuativo 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;
3. il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 4/05/2017 e successive varianti ed in particolare la Variante approvata con Delibera di C.C. n. 14 del 29/05/2020 con la quale è stato variato l'ambito oggetto di intervento;
4. per il Comune di Pisa alla luce della documentazione in atti, sono applicabili le disposizioni transitorie dell'art. 222 della L.R. n. 65/2014;
5. l'ambito di intervento è interno alla perimetrazione del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della stessa L.R. n. 65/2014 ed è compatibile con l'individuazione dello stesso operata dal Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina adottato il 23/07/2020;
6. sono state acquisite l'attestazione di conformità delle previsioni del Piano attuativo agli esiti delle suddette indagini idrogeologiche e idrauliche e l'attestazione di avvenuto deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile come da disposizioni del DPGR 30/01/2020 n.5/R;
7. in data 19/05/2021 è stato registrato al numero 472 presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile il deposito degli elaborati del Piano attuativo e delle relative indagini idrogeologiche e idrauliche (art. 104 L.R. n. 65/2014) come da disposizioni del D.P.G.R. 30/01/2020 n.5/R;
8. i contenuti del Piano Attuativo risultano conformi alle disposizioni degli artt. 109 e seguenti della L.R. n. 65/2014 in quanto compatibili e lo stesso può essere approvato con le procedure descritte all'art. 111 della L.R. n. 65/2014. Per maggiore chiarezza, si riportano nel seguito alcuni estratti delle suddette disposizioni normative:

"Art. 109 - Contenuto dei piani attuativi

1. I piani attuativi contengono:

a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;

- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;
- c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;
- d) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
- e) l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;
- f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108;
- g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;
- h) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.

2. Il piano attuativo è inoltre corredato:

- a) dalla ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento;
- b) dalla normativa tecnica di attuazione;
- c) dalle disposizioni relative alla perequazione urbanistica di cui all'articolo 100 o alle forme di compensazione urbanistica di cui all'articolo 101, ove previste dal piano operativo;
- d) dalla relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
- e) da una relazione di fattibilità.

3. L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al comma 1, lettera h), può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso, per ogni stralcio funzionale nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Art. 111- Approvazione dei piani attuativi

- 1. Il piano attuativo conforme alle previsioni dei piani operativi è approvato con le procedure di cui al presente articolo.
- 2. Con riferimento al piano attuativo di iniziativa privata conforme alle previsioni del piano operativo, entro sessanta giorni dal ricevimento della proposta, o dal completamento della documentazione necessaria, sono comunicati al proponente i tempi previsti per l'adozione del piano.
- 3. Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso alla provincia o alla città metropolitana, è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.
- 4. Decorso il termine di cui al comma 3, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla provincia o alla città metropolitana.
- 5. Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.
- 6. Il piano regolatore portuale dei porti regionali è trasmesso dopo l'adozione anche alla Regione ed è approvato previo parere positivo di idoneità tecnica di cui all'articolo 86, comma 4. Il piano approvato è trasmesso alla Regione.”
- 9. il Piano attuativo è un atto di governo del territorio ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 65/2014; in virtù di quanto disposto dall'art. 37 e seguenti della L.R. n. 65/2014 e dal Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 45/2018 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).”;
- 10. gli atti del Piano attuativo sono stati trasmessi per gli adempimenti di competenza al Garante dell'informazione e della partecipazione individuato con Decisione del Sindaco n. 54 del 16/05/2019 ai sensi del Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 45/2018;

11. il Garante dell'informazione e della partecipazione provvederà alla pubblicazione del piano in oggetto sul sito web dell'Ente, secondo le consuete modalità;
12. i contenuti del Piano Attuativo sono conformi alle disposizioni del D.P.G.R. n. 64/R/2013, per effetto degli artt. 65 - 66 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 in virtù di quanto stabilito con specifica Determina della Direzione Urbanistica – Edilizia Privata. Per chiarezza si riportano nel seguito i riferimenti normativi sopradescritti:

“Art. 65 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 - Tempi e modalità per l'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica

- *Il recepimento dei parametri e delle definizioni uniformi nei regolamenti edilizi comunali non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti. I parametri e le definizioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale, continuano ad applicarsi fino all'adeguamento degli strumenti medesimi alle disposizioni di cui alla L.R. 65/2014 , secondo quanto indicato ai commi 2, 3, 4 e 5*
- *Le definizioni e i parametri contenuti nel presente regolamento si applicano agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, e loro varianti generali, adottati successivamente alla data di entrata in vigore del medesimo regolamento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 66, comma 1, lettera b)*
- *Gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, e loro varianti generali, già adottati alla data di entrata in vigore del presente regolamento possono essere adeguati in fase di approvazione, fermo restando quanto previsto dall'articolo 66, comma 1, lettera b)*
- *Nei casi di cui al comma 3, qualora non si proceda all'adeguamento in fase di approvazione ai sensi del medesimo comma, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, e loro varianti generali, sono adeguati mediante apposita variante da adottare entro 2 anni dalla data di acquisto di efficacia dello strumento. Decorso inutilmente tale termine, i parametri e le definizioni contenute nel presente regolamento prevalgono sulle disposizioni comunali con essi incompatibili*
- *I piani strutturali già approvati alla data di entrata in vigore del presente regolamento nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 65/2014 sono adeguati mediante apposita variante contestualmente al procedimento di adozione e approvazione del piano operativo;*

Art. 66 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 - Disposizioni transitorie:

Il presente regolamento non si applica:

- *alle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, diverse da quelle generali;*
- *ai piani attuativi e ai progetti unitari convenzionati, nonché alle relative varianti, approvati prima dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al presente regolamento;*
- *alle istanze di permesso di costruire, alle SCIA, nonché alle relative varianti in corso d'opera di cui all'articolo 143 della l.r. 65/2014 , e alle comunicazioni di inizio lavori che siano già state presentate al momento dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al presente regolamento*
- *Resta ferma la definizione di "superficie utile lorda" contenuta nell'articolo 2, comma 1, lettera b), della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente) limitatamente agli interventi posti in essere in forza della medesima;”*

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

La sottoscritta assicura inoltre 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.

La Dirigente
Ing. Daisy Ricci