



COMUNE DI PISA

DD 09 Urbanistica – Edilizia privata – Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica
– Archivio di Deposito

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 12 DEL 21/03/2024

OGGETTO: DISCIPLINA DEGLI “USI TEMPORANEI” DI CUI ALL’ART. 23 QUATER DEL D.P.R. N. 380/01 PER LA REALIZZAZIONE DI AREE DI SOSTA

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Le disposizioni dell’art. 23 – quater del DPR 380/01 e s. m. e i. con particolare riferimento alle disposizioni introdotte con l’[art. 10, comma 1, lettera m-bis\), della legge n. 120 del 2020](#) disciplinano l’uso temporaneo di aree anche per “usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico“ al fine di “attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale”;
- L’uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali;
- L’uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d’uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate;

Accertato ai sensi del DPR 380/01 che l’uso temporaneo deve essere disciplinato da apposita convenzione con la precisazione di:

- a) durata dell’uso temporaneo e eventuali modalità di proroga;
- b) modalità di utilizzo temporaneo;
- c) modalità, costi, oneri e tempistiche per il ripristino;
- d) garanzie e penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali;

Ritenuto dover precisare che la suddetta convenzione costituisce titolo per l’uso temporaneo e per l’esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza e di tutela della salute, da attuare con modalità reversibili;

Considerato che la norma in esame detta gli elementi essenziali per l’operatività delle iniziative di “uso temporaneo” di edifici ed aree da destinare a funzioni diverse da quelle previste dal vigente strumento urbanistico e concerne l’utilizzazione temporanea di edifici legittimamente esistenti ed aree di proprietà, sia privata che pubblica, degradate, dismesse o in via di dismissione, imponendo la condizione che l’uso comunque temporaneamente limitato, in deroga allo strumento urbanistico vigente, risponda ad un rilevante interesse di carattere pubblico o generale, da determinarsi sia per il collegamento funzionale con l’attivazione di processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di

aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione, sia in base all'uso specifico che viene proposto;

Visti:

- l'art. 97 comma 2 bis della L.R. n. 65/2014 secondo cui *“Il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree, o parti di essi, in deroga alle destinazioni d'uso ammesse nel rispetto delle finalità e delle condizioni previste dall'art. 23 quater del D.P.R. n. 380/01, purché tale utilizzazione non risulti in contrasto con il Piano strutturale”*;
- il Piano Strutturale Intercomunale vigente;
- la Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 13/11/2023 di Avvio del Procedimento di formazione del Piano Operativo;
- il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile della Città di Pisa;

Ritenuto che l'uso temporaneo di immobili ed aree dismesse o in via di dismissione possa assumere un ruolo importante per incentivare processi di rigenerazione urbana, di recupero ambientale e interventi di riconfigurazione di spazi urbani, recupero edilizio e riqualificazione del tessuto urbano esistente;

Ritenuto in particolare, che gli “Usi temporanei” debbano essere coerenti con le seguenti strategie:

- ☐ favorire attività di rigenerazione urbana di immobili dismessi e spazi aperti e verdi sottoutilizzati per ricollocarli all'interno del tessuto urbano e garantirne possibilità di fruizione;
- ☐ fornire risposte alle esigenze di sviluppo economico - produttivo e turistico -ricettivo, offrendo spazi e servizi idonei allo scopo;
- ☐ incrementare la dotazione di spazi pubblici fruibili dalla cittadinanza;
- ☐ promuovere interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;

Dato atto inoltre che:

- le proposte di uso temporaneo, ai sensi del comma 4 dell'articolo 23-quater del D.P.R. n. 380/01, potranno prevedere esclusivamente interventi di adeguamento, che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili,
- gli “Usi temporanei” dovranno essere previsti entro il Perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014, minimizzando l'impermeabilizzazione dei suoli e comunque attraverso interventi reversibili;

Considerato che l'uso temporaneo ha la potenzialità di:

- ☐ contribuire all'attivazione di politiche di trasformazione sul territorio comunale, promuovendo forme di collaborazione con l'Amministrazione Comunale e rispondendo al principio di sussidiarietà orizzontale, ferma restando la previa valutazione dell'interesse pubblico o generale correlato agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali;
- ☐ favorire usi flessibili di aree ed immobili dismessi e/o degradati costituendo uno strumento utile anche per valutare la ricaduta in termini qualitativi di una specifica funzione in un determinato luogo e l'efficacia rispetto alle esigenze;
- ☐ configurarsi come opportunità di carattere intersettoriale per promuovere processi di rigenerazione del patrimonio edilizio e del contesto insediativo, sociale, culturale ed economico – produttivo;

Visto il Contratto di servizio con la Soc. Pisa.Mo;

Considerato che:

- le aree del litorale sono interessate soprattutto durante il periodo estivo da flussi veicolari consistenti e le aree di sosta risultano inadeguate o insufficienti determinando situazioni di criticità e di pericolo per gli utenti;
- con l'avvio della stagione turistica possono registrarsi situazioni di criticità per la vivibilità e la sicurezza tali da determinare in alcuni casi la paralisi del traffico veicolare con

pregiudizio all'ordine pubblico, alla circolazione stradale, all'azione amministrativa di repressione e rimozione dei veicoli;

- in diverse aree del centro storico della città e nelle immediate adiacenze è stata più volte segnalata la necessità di incrementare la disponibilità di stalli di sosta onde far fronte alle esigenze dei residenti e degli utenti degli svariati servizi e attività di interesse generale e di rango territoriale esistenti (come rilevato anche in fase di formazione del Piano Strutturale Intercomunale);

Ritenuto dover precisare che le previsioni del Regolamento Urbanistico riconducibili alle fattispecie dell'art. 95 comma 9 e 11 della L.R. n. 65/2014 decadranno in data 31/03/2024 ai sensi delle disposizioni dell'art 252 quinquies della L.R. n. 65/2014;

Ritenuto pertanto, nelle more della formazione del Piano Operativo e quindi anche allo scopo di valutare la capacità degli interventi in esame di incentivare la realizzazione di ulteriori opere di valorizzazione e riqualificazione del contesto, dover definire criteri operativi e procedurali per consentire all'Amministrazione Comunale e alla Società in house Pisa.Mo di valutare la fattibilità tecnica ed economica di alcune iniziative che possono consentire in tempi brevi di dare risposta a esigenze contingibili e di dare avvio a processi di riqualificazione e valorizzazione di aree dismesse e degradate;

Ritenuto a tal fine di stabilire che:

1. la proposta di uso temporaneo di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione, comunque di proprietà o nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale o della Società Pisa.Mo, potrà avere una durata massima di tre anni, eventualmente prorogabile per un periodo non superiore a due anni;
2. le opere necessarie ai fini dell'effettivo utilizzo delle aree e degli immobili interessati per temporaneo uso a parcheggio dovranno essere di modesta entità e comunque tali da poter prevedere il ripristino dello stato dei luoghi nella ferma salvaguardia e nel rispetto della specificità dei luoghi e dell'ambiente;
3. il progetto dovrà dare atto della coerenza dell'intervento con i contenuti del Piano Strutturale Intercomunale vigente (come da espressa indicazione dell'art. 97 comma 2 bis della L.R. n. 65/2014) e dovrà contenere idonea relazione tecnica descrittiva degli scopi di pubblica utilità, di valore sociale e di qualità culturale che intende perseguire in funzione dell'interesse pubblico e in generale di iniziative finalizzate allo sviluppo economico, sociale, culturale e di recupero ambientale;
4. la soluzione progettuale proposta dovrà prevedere, ferma restando la reversibilità delle opere, opportuni arredi e spazi attrezzati per garantire e incentivare la fruibilità del contesto insediativo nel suo complesso;
5. dovrà essere prodotto specifico cronoprogramma di utilizzazione e di monitoraggio e di valutazione dei risultati, nel rispetto del limite temporale massimo di utilizzo;
6. dovranno essere precisate le forme di garanzia per il ripristino dello stato dei luoghi a scadenza;
7. l'uso temporaneo per la realizzazione di interventi reversibili e facilmente amovibili, finalizzati a fornire un servizio alla collettività per il perseguimento dell'interesse pubblico o generale, sarà oggetto di specifico provvedimento della Giunta Comunale sulla base della proposta progettuale presentata, previa istruttoria favorevole dei competenti uffici e acquisendo i pareri, nulla-osta e atti di assenso comunque denominati in coerenza con l'art.23-quater, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e con le disposizioni vigenti;

Acquisito il parere della competente Commissione Consiliare come da verbale della seduta del

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

Ritenuto opportuno concedere al presente 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 l'urgenza al fine di consentire la predisposizione delle soluzioni progettuali e degli atti necessari alla realizzazione degli interventi in esame;

Visto il parere 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, dalla Dirigente della Direzione 09 Urbanistica – Edilizia Privata – Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica – Archivio di deposito (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

DELIBERA

1. Di approvare la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di riconoscere pertanto l'opportunità di autorizzare ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/01 e s. m. e i. l'uso a parcheggio di aree riconducibili alle fattispecie dell'art. 23 quater del D.P.R. n. 380/01 di proprietà o in disponibilità dell'Amministrazione Comunale e/o della Società Pisa.Mo, ferme restando le indicazioni e prescrizioni descritte in premessa;
3. Di precisare che l'uso temporaneo dovrà essere disciplinato come da disposizioni dell'art. 23 quater del D.P.R. n. 380/01 e dell'art. 97 comma 2 bis della L.R. n. 65/2014;
4. Di partecipare il presente provvedimento alla Direzione 12 Infrastrutture stradali e fluviali – Mobilità – TPL – Supporti logistici e alla Società Pisa.Mo;

Indi il CONSIGLIO COMUNALE

Al fine di consentire la predisposizione delle soluzioni progettuali e degli atti necessari alla realizzazione degli interventi in esame;

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

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.