



ELABORATO **ADOTTATO**
CON DELIBERAZIONE
 Giunta Comunale
 Consiglio Comunale
n° 58 ..del. 2.2.LUG. 2008

ALLEGATO 1

COMUNE DI PISA



COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 112 Del 27 Agosto 2007

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA AL TRASFERIMENTO DI FUNZIONI MILITARI DAL CENTRO STORICO - AVVIO DEL PROCEDIMENTO

L'anno 2007 il giorno ventisette del mese di Agosto presso la Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti i Signori :

		Presente/Assente
1. FONTANELLI PAOLO	Sindaco	P
2. CAVALLARO COSTANTINO	Vice Sindaco	A
3. BERNARDINI SONIA	Assessore	A
4. CERRI FABRIZIO	Assessore	P
5. CIANGHEROTTI MICHELA	Assessore	P
6. CORTOPASSI SERGIO	Assessore	P
7. ELIGI FEDERICO	Assessore	A
8. GHEZZI PAOLO	Assessore	P
9. MACALUSO CARLO	Assessore	P
10. MONTANO SALVATORE	Assessore	P
11. SARDU GIUSEPPE	Assessore	P
12. STORCHI BIANCA	Assessore	P
13. VIALE GIOVANNI	Assessore	P

Partecipa alla riunione il Sig. NOBILE ANGELA,

Presiede il Sig. FONTANELLI PAOLO ,.



Oggetto: Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico finalizzata al trasferimento di funzioni militari dal centro storico – Avvio del procedimento.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Protocollo di Intesa sottoscritto presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 18 aprile 2001 tra:

- Presidenza del Consiglio dei Ministri
- Ministero della Difesa
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali
- Regione Toscana
- Comune di Pisa
- Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica
- Ministero delle Finanze
- Agenzia del Demanio
- Comando Generale della Guardia di Finanza
- Università degli studi di Pisa
- Azienda regionale per il diritto allo studio universitario di Pisa

relativo alla realizzazione del Museo della Navi Antiche ed al decentramento di funzioni pubbliche dal centro storico e concernente, tra l'altro, il trasferimento dei reparti e delle funzioni ospitati dalle caserme Curtatone e Montanara, Artale e Bechi-Luserna in una nuova struttura da realizzare in località Ospedaletto;

Visto l'Accordo di Programma sottoscritto da Comune di Pisa, Ministero della Difesa ed Agenzia del Demanio in data 13 luglio 2007, in attuazione di quanto previsto nel Protocollo di Intesa del 18 aprile 2001, con il quale il Comune di Pisa si impegna a provvedere alla progettazione definitiva della nuova struttura militare in Ospedaletto, all'acquisizione delle aree necessarie ed a predisporre gli strumenti urbanistici necessari alla definizione della nuova destinazione dell'area di Ospedaletto;

Valutato che la variante si inserisce in un quadro di conferma e riorganizzazione delle funzioni di interesse sovracomunale, avviato con il Protocollo di Intesa del 18 aprile 2001 ed in corso di attuazione con il trasferimento della caserma della Guardia di Finanza, con il completamento del nuovo ospedale a Cisanello, con l'approvazione del piano attuativo dell'area di Cisanello che prevede la realizzazione nuova facoltà di medicina e con lo svolgimento del concorso per il recupero dell'area ospedaliera-universitaria di S. Chiara;

Considerato che l'Accordo di Programma prevede che il Comune di Pisa concluda il procedimento di variante entro 15 mesi dalla firma dell'accordo stesso;

Verificato che l'area oggetto della variante è definita dal Piano Strutturale come "area ad esclusiva funzione agricola" e nel Regolamento Urbanistico è inserita tra le aree agricole ordinarie;

Considerato pertanto che l'attuazione di quanto previsto dall'Accordo di Programma non è realizzabile se non previa variazione degli strumenti urbanistici comunali;

Vista la L. R. n. 1/2005, art. 15 e seguenti, con i quali si disciplina il procedimento di approvazione degli atti di governo del territorio, e, in particolare, l'art. 18, comma 1, lettera b);

Ritenuto opportuno avvalersi, per la variazione degli strumenti urbanistici di cui sopra, del suddetto procedimento;

Vista la relazione tecnico – amministrativa di avvio del procedimento, (allegato 1) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'articolo 49, 1° comma, del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali approvato con Decreto Legislativo n° 267/2000 e sue successive modifiche ed integrazioni e che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale allegato A);

A voti unanimi, legalmente resi,

DELIBERA

di avviare il procedimento di variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, varianti finalizzate al recepimento di quanto previsto nel Protocollo di Intesa del 18 aprile 2001 e nell'Accordo di Programma del 13 luglio 2007;

di approvare la relazione tecnico-amministrativa di avvio del procedimento (allegato 1) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

di nominare l'arch. Gabriele Berti, dirigente della Direzione Urbanistica del Comune di Pisa, responsabile dei procedimenti di variante in oggetto;

di nominare la dott.ssa Sandra Bertini, funzionario della Direzione Urbanistica del Comune di Pisa, garante della comunicazione dei procedimenti di variante;

di dare mandato al responsabile del procedimento di convocare la conferenza dei servizi di cui all'art. 22 della L.R. n. 1/2005, nonché di predisporre tutti gli atti conseguenti;

di partecipare la presente deliberazione alla Regione Toscana, Direzione Generale Politiche Territoriali e Ambientali, ed alla Provincia di Pisa, Dipartimento della Programmazione Territoriale ed Economica.



COMUNE DI PISA

ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

della Giunta Comunale

del Consiglio Comunale

Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico finalizzato al trasferimento di funzioni militari dal centro storico – Avvio del procedimento-

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, 27/08/2007

Il Direttore della Direzione Urbanistica
arch. Gabriele Berti

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° _____/2007

Pisa, _____

Il Direttore della Direzione Finanze e Tributi
Dott. Claudio Sasseti

VISTO CONTABILE

Presa visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, _____

Il Direttore della Direzione Finanze e Tributi
Dott. Claudio Sasseti



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE
AL PIANO STRUTTURALE
E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

finalizzata al trasferimento di funzioni militari dal centro storico

Relazione tecnico-amministrativa

Agosto 2007

Premessa

Il 18 aprile 2001 fu sottoscritto, presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri un Protocollo di Intesa tra:

- Presidenza del Consiglio dei Ministri
- Ministero della Difesa
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali
- Regione Toscana
- Comune di Pisa
- Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica
- Ministero delle Finanze
- Agenzia del Demanio
- Comando Generale della Guardia di Finanza
- Università degli Studi di Pisa
- Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario di Pisa

relativo alla redistribuzione di funzioni pubbliche e di interesse sovracomunale presenti nel centro storico, finalizzata al raggiungimento delle condizioni strutturali ed urbane necessarie per la realizzazione del Museo della Navi Antiche.

Il Protocollo di Intesa prevedeva, infatti:

1. il trasferimento di immobili tra Università e Demanio, allo scopo di consentire l'utilizzazione degli Arsenali Medicei come sede del Museo;
2. il trasferimento della caserma della Guardia di Finanza dalle immediate adiacenze del realizzando Museo alla zona, più periferica, di S. Cataldo;
3. il trasferimento dei reparti e delle funzioni ospitati dalle caserme Curtatone e Montanara, Artale e Bechi-Luserna in una nuova struttura da realizzare in località Ospedaletto.

Il Protocollo ufficializzava una serie di delocalizzazioni di funzioni che costituivano la necessaria integrazione delle previsioni già contenute negli strumenti urbanistici comunali, quali il completamento del nuovo polo ospedaliero-universitario di Cisanello, con il trasferimento delle funzioni ospedaliere e della facoltà di medicina ed il recupero dell'area di S. Chiara, adiacente la Piazza dei Miracoli, il trasferimento della sede della Provincia nel centro del quartiere di Cisanello, la realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri in prossimità dell'area di S. Cataldo ed in adiacenza della nuova viabilità periferica;

In particolare, per quanto riguarda la nuova struttura della difesa, il Protocollo prevedeva:

(omissis)

Art. 7– Riqualficazione urbana e valorizzazione del patrimonio storico-artistico – Impegni del Comune di Pisa e della Regione Toscana

1. *Il Comune di Pisa si impegna a verificare la fattibilità tecnico-economica del riutilizzo e della valorizzazione degli spazi delle strutture militari di Via Giordano Bruno, Via Aurelia e Via Roma, e della realizzazione della nuova caserma nell'area in località "Ospedaletto", con particolare riferimento alle modalità di articolazione e finanziamento dell'operazione in relazione agli impegni assunti da parte delle amministrazioni interessate. Lo studio di fattibilità sarà compiuto entro il termine massimo di un anno dalla firma della presente intesa.*
2. *Il Comune di Pisa si impegna, altresì, in proprio o attraverso altro soggetto pubblico o pubblico - privato, che potrà assumere anche la forma di società di trasformazione urbana, a realizzare lo studio di fattibilità e la caserma in località "Ospedaletto", secondo il progetto preliminare predisposto al tal fine dal Ministero della Difesa. Il perfezionamento dell'impegno avverrà all'esito dello studio di fattibilità di cui al comma precedente ed alle condizioni del finanziamento risultanti dal medesimo.*
3. *La Regione Toscana si impegna ad individuare ed attivare, nell'ambito dello studio di fattibilità, le procedure idonee ad assicurare la formalizzazione delle varianti urbanistiche, eventualmente necessarie, nell'ambito dell'accordo di programma di cui all' art. 1, 3° comma.*

Art. 8 – Riqualificazione urbana e valorizzazione del patrimonio storico - artistico – Impegni del Ministero della difesa

1. *Il Ministero della difesa, in considerazione anche della necessità di disporre di caserme in linea con il nuovo modello di difesa, nonché di disporre, al posto degli edifici attualmente in uso, di superfici adeguate alle norme di sicurezza vigenti, si impegna a dismettere a favore del Ministero delle finanze - Agenzia del demanio, in vista della successiva cessione in proprietà al Comune di Pisa, le caserme "Artale", "Bechi-Luserna" e "Curtatone e Montanara", trasferendo la propria operatività nella nuova caserma che verrà costruita a cura del Comune di Pisa in località "Ospedaletto".*
2. *Il Ministero della difesa si impegna, peraltro, a rendere possibile la verifica degli studi di progettazione delle superfici delle tre caserme al fine di consentire al Comune di Pisa di definire la destinazione e la possibile immissione sul mercato degli immobili medesimi, fermi restando i relativi tempi di consegna.*

Art. 9 - Modalità operative connesse alla realizzazione della nuova caserma in località Ospedaletto

1. *Il trasferimento delle attività operative dalle attuali sedi degli organismi appartenenti al Ministero della difesa avverrà contestualmente alla consegna degli immobili realizzati dal Comune di Pisa, secondo tempi e modalità da concordare nell'accordo di programma.*
2. *L'accordo di programma definirà i ruoli e le responsabilità delle parti interessate nelle varie fasi di realizzazione della nuova caserma.*
3. *La definizione delle scadenze temporali da rispettare sarà prevista nel sopraccitato accordo e terrà conto delle esigenze funzionali degli Organismi Militari, e delle esigenze del Comune di Pisa connesse con l'attuazione operativa del piano di fattibilità di cui all'art. 7, comma 1, della presente intesa.*

(omissis)

Il Comune di Pisa, facendo seguito agli impegni assunti, commissionava lo studio di fattibilità, concluso nel 2002, mentre il Ministero della Difesa produceva il progetto preliminare della nuova caserma.

Dallo studio emergeva una sostanziale differenza di valori tra le strutture militari che sarebbero state cedute al Comune di Pisa e la nuova caserma, ragione che ha reso necessaria una lunga trattativa con i progettisti del Ministero, finché si è giunti ad una revisione del progetto preliminare e ad un sostanziale allineamento dei valori di permuta.

Con la firma dell'Accordo di Programma già previsto dagli articoli del Protocollo sopra riportati, avvenuta il 13 luglio 2007 tra Comune di Pisa, Ministero della Difesa ed Agenzia del Demanio, si è data conclusione alla prima parte del procedimento e si è avviata la parte di competenza più direttamente comunale, in particolare relativa alla progettazione definitiva della nuova struttura militare in Ospedaletto, all'acquisizione delle aree necessarie ed alla predisposizione delle varianti agli strumenti urbanistici necessarie alla definizione della nuova destinazione dell'area di Ospedaletto e delle strutture militari da dismettere.

Gli edifici non sono più idonei ad ospitare le strutture militari poste nel centro storico dovranno trovare nuove utilizzazioni compatibili con la localizzazione, mentre la caserma Bechi-Luserna, immediatamente all'esterno della cinta muraria medievale e vicina alla grande viabilità dovrà assumere la funzione, prevista a corredo della realizzazione del Museo delle Navi, di terminal turistico della città.

1. Accertamento del rispetto di norme legislative e regolamentari vigenti

La proposta di variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa è finalizzata a dare attuazione operativa al Protocollo di Intesa del 18 aprile 2001 ed al conseguente Accordo di Programma del 13 luglio 2007, concernente la realizzazione di una nuova caserma in località Ospedaletto ed al recupero delle strutture militari esistenti poste nel centro storico o nelle immediate adiacenze.

Le variazioni da apportare al vigente Piano Strutturale sono perciò relative all'inserimento dell'area interessata dalla nuova struttura militare nel "sistema ambientale", sub sistema "aree a prevalente funzione agricola" dell'UTOE n. 33, mentre la variante da apportare al Regolamento Urbanistico riguarda una modifica che trasformi l'area, attualmente indicata come "agricola ordinaria" in area destinata a "servizi urbani e territoriali". Contemporaneamente deve essere ridefinita la destinazione delle strutture militari esistenti con la classificazione tra gli ambiti da disciplinare con apposite schede-norma.

L'area oggetto di variante del Piano Strutturale, non modifica sostanzialmente il quadro conoscitivo dello strumento di governo del territorio, mentre comporta una importante modifica del quadro progettuale, più che per la nuova previsione insediativa, per la nuova prospettiva infrastrutturale ed organizzativa delle funzioni turistiche delineate dal recupero della caserma Bechi-Luserna secondo gli indirizzi del Protocollo di Intesa del 2001.

Il quadro progettuale del Regolamento Urbanistico rimane per il resto inalterato e ancorato all'articolazione territoriale e alle norme tecniche di attuazione già in essere (che non vengono modificate). Infatti le modifiche riguarderanno esclusivamente variazioni degli elaborati cartografici conseguenti alle nuove destinazioni di zona individuate e l'introduzione delle nuove schede-norma.

In considerazione di quanto sopra descritto, si ritiene che sussista esclusivamente la necessità di accertare che la variante di cui trattasi sia compatibile con il P.I.T. regionale, con il P.T.C. della Provincia di Pisa e con il P.S. vigente.

Per quanto riguarda il rispetto delle norme legislative e regolamentari si precisa che il procedimento di formazione della variante fa riferimento agli articoli 16 e 17 della Legge Regionale 01/2005, nonché alla circolare di prima applicazione delle disposizioni della stessa legge regionale di cui alla D.C.R.T. n° 218/2005.

Successivamente alla deliberazione di adozione il procedimento dovrà proseguire secondo il seguente schema:

- il soggetto istituzionalmente competente all'adozione dello strumento della pianificazione territoriale comunica tempestivamente il provvedimento adottato agli altri soggetti interessati (Regione Toscana; Provincia di Pisa; A.T.O. 2; A.T.O. 3; Enel s.p.a; Toscana Gas) e trasmette ad essi i relativi atti;
- entro e non oltre sessanta giorni dalla data del ricevimento della notizia o del provvedimento adottato, tali soggetti possono presentare osservazioni al piano adottato;
- il provvedimento adottato è contestualmente depositato presso l'amministrazione competente per quarantacinque giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune;
- decorsi i termini precedentemente richiamati l'amministrazione competente provvede all'approvazione dell'atto di governo del territorio. Il provvedimento di approvazione contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

Gli avvisi relativi all'approvazione dell'atto di governo del territorio sono quindi pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana decorsi almeno trenta giorni dall'approvazione.

Conformemente a quanto disposto dall'articolo 62 della L. R. n. 1/2005 e come chiarito dalla D.C.R.T. n° 218/2005, la variante è inoltre corredata di idonee indagini geologico-tecniche redatte in coerenza con le prescrizioni del P.T.C. vigente e in conformità con la legislazione vigente in materia. Dette indagini, da depositare prima dell'adozione presso i competenti Uffici Regionali di Tutela del Territorio, contengono un quadro conoscitivo e approfondimenti analitici atti a verificare la fattibilità delle previsioni urbanistiche sulla base della pericolosità già individuata dalle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale.

L'ambito territoriale oggetto della variante al Piano Strutturale non risulta interessato da vincoli sovraordinati.

2. Sintesi del “Quadro progettuale” della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico

2.1 – La variante al Piano Strutturale

Con la variante al Piano Strutturale si definisce la disciplina urbanistico-territoriale direttamente derivata dalla definizione degli obiettivi di variante:

- trasformazione della presenza militare nel centro storico non più compatibile con lo svolgimento dell'attività del reparto e con gli obiettivi di recupero verso funzioni connaturate alla localizzazione;
- definizione di una nuova destinazione d'uso per l'area della caserma Bechi-Luserna che consolida la previsione di insediamento del Museo delle Navi nel contesto del sistema museale cittadino, con il contemporaneo dimensionamento di spazi, attrezzature ed infrastrutture che garantiscano un alleggerimento della pressione turistica sulla Piazza dei Miracoli, anche tenendo conto della infrastrutturazione viaria della zona in cui localizzare il nuovo terminal turistico. La verifica di compatibilità viene espressa mediante le procedure di valutazione degli effetti ambientali previste per legge, nonché attraverso il riconoscimento degli elementi di valore statutario di cui viene indicato uno specifico livello funzionale e prestazionale;
- previsione di una nuova sede per il reparto (6° Reggimento di Manovra), caratterizzato dalla dotazione di mezzi, anche pesanti, più periferica e meglio collegata alla viabilità di grande comunicazione e all'aeroporto, nonché adiacente ad una linea ferroviaria attiva.

2.2 – La variante al Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico, in applicazione delle disposizioni contenute nel Piano Strutturale, subordina tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie che implicano un riferimento progettuale più ampio della singola unità di spazio e/o un coordinamento degli interventi pubblici/privati alla preventiva formazione di piano attuativo, di un programma complesso o comunque al rilascio di un titolo abilitativo convenzionato.

Al fine di orientare la formazione dei piani attuativi e/o di regolare le modalità di convenzionamento degli interventi diretti il R.U. risulta in particolare dotato di apposite “Schede Norma” aventi la finalità di integrare le Norme Tecniche di Attuazione con uno specifico “dispositivo normativo”.

Nel caso in oggetto, la puntualità dell'intervento relativo alla nuova struttura militare non richiede, per la sua natura, altro riferimento che al progetto preliminare, che costituisce parte integrante e sostanziale dell'Accordo di Programma, mentre è opportuno che la disciplina attuativa delle aree di recupero costituite dagli insediamenti da dismettere sia dettata da apposite schede-norma che tengano conto del sistema dei vincoli architettonici che insistono sulla maggior parte degli edifici esistenti, della specificità della localizzazione e degli obiettivi infrastrutturale già definiti nel Protocollo di Intesa e da rimarcare con la suddetta variante al Piano Strutturale.

3. Verifica di coerenza rispetto al Piano Strutturale vigente

La verifica di coerenza e conformità con il Piano Strutturale vigente, tenendo conto dei riferimenti di legge e delle indicazioni del P.T.C. della Provincia di Pisa, si basa sostanzialmente su:

- il controllo e la valutazione di rispondenza tra disposizioni contenute nello strumento di pianificazione territoriale e conseguenti disposizioni declinate nell'atto di governo nel territorio;
- il controllo del rispetto delle misure di salvaguardia eventualmente indicate dal Piano Strutturale, nonché delle specifiche prescrizioni in ordine alla compatibilità degli interventi;
- l'effettuazione delle specifiche attività di valutazione degli effetti ambientali secondo quanto indicato dal Piano Strutturale e dalla legislazione vigente.

Per quanto riguarda i primi due elementi di verifica occorre sostanzialmente fare riferimento alle norme contenute nella scheda-norma della U.T.O.E. interessata, facente parte integrante e sostanziale della disciplina prescrittiva del Piano Strutturale vigente.

In particolare occorre precisare che le schede-norma delle UTOE comprendono prescrizioni ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico, articolati nelle seguenti sezioni tematiche:

- a) processo di formazione e connotati attuali;
- b) invarianti strutturali;
- c) vincoli e condizioni ambientali;
- d) obiettivi qualitativi e funzionali generali;
- e) obiettivi qualitativi e funzionali locali;
- f) salvaguardie;
- g) dotazione minima di standard.

E' evidente che elementi maggiormente prescrittivi sono da riferirsi ai punti b), c), g) fermo restando che dovrà essere assicurato il controllo di coerenza con il punto e).

E' altresì necessario che la variante trovi riferimento esplicito e vincolante nelle schede delle UTOE anche per quanto riguarda le nuove destinazioni della aree da dismettere, che non potranno trovare attuazione se non previa realizzazione della nuova caserma e conseguente trasferimento delle funzioni militari.

Il Responsabile del Procedimento
arch. Gabriele Berti

Il Presidente

FONTANELLI PAOLO

Il Segretario Generale

NOBILE ANGELA

Deliberazione pubblicata all'Albo Pretorio

Il _____

Il Messo incaricato

Deliberazione trasmessa in copia ai Capi Gruppo Consiliari il _____

Deliberazione trasmessa al Sig. Prefetto il _____

Deliberazione divenuta esecutiva il _____

Deliberazione immediatamente eseguibile []

Comunicata a :

Il _____

Il Funzionario Bacciardi G. _____

Impegno n. _____

Copia conforme all'originale in carta semplice per uso amministrativo.

Pisa, li _____

Il Funzionario Bacciardi G. _____