



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 10
Urbanistica-Edilizia Privata
Servizi Amministrativi Mobilità- Espropri
Segreteria Direzione 10
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2
56125 Pisa

Tel: 050.910339
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

OGGETTO: APPROVAZIONE Piano di Recupero ex Caserma Curtatone e Montanara in Pisa, Via Giordano Bruno n. 42 adottato con Delibera Giunta Comunale n. 288 del 25.11.2021.

RELAZIONE (ALL C)

Il Piano di Recupero in oggetto è stato presentato in data 07.02.2021 (prot. n. 14374-14375) e successive integrazioni, dall'Arch. Andrea Colombrita in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Investire S.G.R. delegato dal Dott. Marco Doglio in qualità di Legale Rappresentante della Soc. CDP Immobiliare S.G.R. S.p.A., Società di Gestione del Fondo Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Extra proprietario del Complesso Immobiliare posto in Pisa, Via Giordano Bruno n. 42;

L'Ufficio ha provveduto al deposito del Piano di Recupero in data 03.11.2021 registrato al numero 494 presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile Valdarno Inferiore – Regione Toscana, sede di Pisa ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 come da disposizione dell'art. 104 della Legge stessa.

In data 25.11.2021 il suddetto piano veniva adottato con Delibera della Giunta Comunale n. 288, costituito dai seguenti elaborati:

ALL. 1 pisa.pp.gen.02-04 RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULL'INTERVENTO

ALL. 2 pisa.pp.gen.03-04 RELAZIONE PAESAGGISTICA

ALL. 3 pisa.pp.gen.05-04 RELAZIONE URBANISTICA

ALL. 4 pisa.pp.gen.06-00 TITOLI DI PROPRIETA'

ALL. 5 pisa.pp.gen.07-00 VERIFICA SUPERAMENTO BARRIERE
ARCHITETTONICHE

ALL. 6 pisa.pp.gen.09-00 Nota sull'interesse generale sotteso ad un intervento di
realizzazione di alloggi in regime di c.d. social housing

ALL. 7 pisa.pp.are.01-00 INQUADRAMENTO CATASTALE

ALL. 8 pisa.pp.are.02-00 STATO DEI LUOGHI - INQUADRAMENTO
URBANISTICO

ALL. 9 pisa.pp.are.03-00 ANALISI STORICA TRASFORMAZIONE DEI LUOGHI

ALL. 10 pisa.pp.are.04-00 STATO ATTUALE - DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

ALL. 11 pisa.pp.are.05-00 STATO ATTUALE - PLANIMETRIA GENERALE
COPERTURE

ALL. 12 pisa.pp.are.06-00 STATO ATTUALE - PLANIMETRIA GENERALE
PIANO TERRA

ALL. 13 pisa.pp.are.07-00 STATO ATTUALE - SEZIONI TERRITORIALI

ALL. 14 pisa.pp.are.08-00 STATO ATTUALE - ed.1/2 - PIANTE PIANO TERRA E
PIANO AMMEZZATO

ALL. 15 pisa.pp..are.09-00 STATO ATTUALE - ed.1/2 - PIANTA PIANO PRIMO - PIANO SECONDO – PIANO COPERTURE
ALL. 16 pisa.pp..are.10-00 STATO ATTUALE - ed.1/2 – PROSPETTI
ALL. 17 pisa.pp..are.11-00 STATO ATTUALE - ed.1/2 – SEZIONI
ALL. 18 pisa.pp..are.12-00 STATO ATTUALE - ed.3/4 - PIANTA PIANO TERRA E PIANO COPERTURE
ALL. 19 pisa.pp..are.13-00 STATO ATTUALE - ed.3/4 - PROSPETTI E SEZIONI
ALL. 20 pisa.pp..are.14-00 STATO ATTUALE - ed.5/12 - PIANTA PIANO TERRA E PIANO PRIMO
ALL. 21 pisa.pp..are.15-00 STATO ATTUALE - ed.5/12 - PIANTA PIANO SECONDO E PIANO COPERTURE
ALL. 22 pisa.pp..are.16-00 STATO ATTUALE - ed.5/12 – PROSPETTI
ALL. 23 pisa.pp..are.17-00 STATO ATTUALE - ed.5/12 – SEZIONI
ALL. 24 pisa.pp..are.18-00 STATO ATTUALE - ed.6 - PIANTA PIANO TERRA E PIANO COPERTURE
ALL. 25 pisa.pp..are.19-00 STATO ATTUALE - ed.6 - PROSPETTI E SEZIONI
ALL. 26 pisa.pp..are.20-00 STATO ATTUALE - ed.7/8 - PIANTA PIANO TERRA
ALL. 27 pisa.pp..are.21-00 STATO ATTUALE - ed.7/8 - PROSPETTI E SEZIONI
ALL. 28 pisa.pp..are.22-00 STATO ATTUALE - ed.7b - PIANTA PIANO TERRA - PROSPETTI E SEZIONI
ALL. 29 pisa.pp..are.23-00 STATO ATTUALE - ed.10 - PIANTA PIANO TERRA - PROSPETTI E SEZIONI
ALL. 30 pisa.pp..are.24-00 STATO ATTUALE - ed.11 - PIANTA PIANO TERRA - PROSPETTI E SEZIONI
ALL. 31 pisa.pp..are.25-00 STATO ATTUALE - ed.B - PIANTA PIANO TERRA - PROSPETTI E SEZIONI
ALL. 32 pisa.pp..are.26-00 STATO ATTUALE - ed.C - PIANTA PIANO TERRA - PROSPETTI E SEZIONI
ALL. 33 pisa.pp..are.27-00 STATO ATTUALE - ed.E - PIANTA PIANO TERRA - PROSPETTI E SEZIONI
ALL. 34 pisa.pp..are.28-00 STATO ATTUALE - ed.F - PIANTA PIANO TERRA - PROSPETTI E SEZIONI
ALL. 35 pisa.pp..are.29-00 STATO ATTUALE - VERIFICA URBANISTICA
ALL. 36 pisa.pp..are.30-04 PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE COPERTURE
ALL. 37 pisa.pp..are.31-05 PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE PIANO TERRA
ALL. 38 pisa.pp..are.32-04 PROGETTO - SEZIONI TERRITORIALI
ALL. 39 pisa.pp..are.33-05 PROGETTO - ed.1/2 - PIANTA PIANO TERRA E PIANO AMMEZZATO
ALL. 40 pisa.pp..are.34-02 PROGETTO - ed.1/2 - PIANTA PIANO PRIMO - PIANO SECONDO – PIANO COPERTURE
ALL. 41 pisa.pp..are.35-02 PROGETTO - ed.1/2 - PROSPETTI
ALL. 42 pisa.pp..are.36-02 PROGETTO - ed.1/2 - SEZIONI
ALL. 43 pisa.pp..are.37-02 PROGETTO - ed.5/12 - PIANTA PIANO TERRA E PIANO PRIMO
ALL. 44 pisa.pp..are.38-02 PROGETTO - ed.5/12 - PIANTA PIANO SECONDO E PIANO COPERTURE
ALL. 45 pisa.pp..are.39-02 PROGETTO - ed.5/12 - PROSPETTI
ALL. 46 pisa.pp..are.40-02 PROGETTO - ed.5/12 - SEZIONI
ALL. 47 pisa.pp..are.41-04 PROGETTO - ed.6 - PIANTA PIANO TERRA E PIANO COPERTURE
ALL. 48 pisa.pp..are.42-04 PROGETTO - ed.6 - PROSPETTI E SEZIONI
ALL. 49 pisa.pp..are.44-04 PROGETTO - ed 6 - VERIFICA SUPERAMENTO

BARRIERE ARCHITETTONICHE L.13/89

ALL. 50 pisa.pp..are.45-02 PROGETTO - ed. NUOVO - PIANTA PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO, TERZO, QUARTO E COPERTURE

ALL. 51 pisa.pp..are.46-02 PROGETTO - ed. NUOVO - PROSPETTI E SEZIONI

ALL. 52 pisa.pp..are.47-04 ELABORATO GRAFICO L. 13/89 - AREA ESTERNA CON PARCHEGGI

ALL. 53 pisa.pp..are.48-04 PLANIMETRIA GENERALE: RETE IDRICO SANITARIO ADDUZIONE - RETE SCARICHI

ALL. 54 pisa.pp..are.49-04 PLANIMETRIA GENERALE: DISTRIBUZIONI IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

ALL. 55 pisa.pp..are.50-04 ELABORATO GRAFICO TRACCIATO STRADALE – SEGNALETICA

ALL. 56 pisa.pp..are.51-04 ELABORATO GRAFICO - ILLUMINAZIONE PUBBLICA

ALL. 57 pisa.pp..are.52-04 BOOK RENDER

ALL. 58 pisa.pp..are.53-04 VERIFICA SUPERFICI PERMEABILI

ALL. 59 pisa.pp..are.54-04 VERIFICA PARCHEGGI (UMI e L.122/89)

ALL. 60 pisa.pp..are.55-05 VERIFICHE URBANISTICHE EDIFICIO – ed. 1/2

ALL. 61 pisa.pp..are.56-02 VERIFICHE URBANISTICHE EDIFICIO – ed. 5/12

ALL. 62 pisa.pp..are.57-04 VERIFICHE URBANISTICHE EDIFICIO – ed. 6

ALL. 63 pisa.pp..are.58-02 VERIFICHE URBANISTICHE EDIFICIO – ed. Nuovo

ALL. 64 pisa.pp..are.59-04 VERIFICHE URBANISTICHE RIEPILOGO

ALL. 65 pisa.pp..are.60-04 STATO SOVRAPPOSTO - PLANIMETRIA GENERALE COPERTURE

ALL. 66 pisa.pp..are.61-04 STATO SOVRAPPOSTO - PLANIMETRIA GENERALE PIANO TERRA

ALL. 67 pisa.pp..are.62-04 STATO SOVRAPPOSTO - SEZIONI TERRITORIALI

ALL. 68 pisa.pp..are.63-02 STATO SOVRAPPOSTO - ed.1/2 - PIANTA PIANO TERRA E PIANO AMMEZZATO

ALL. 69 pisa.pp..are.64-02 STATO SOVRAPPOSTO - ed.1/2 - PIANTA PIANO PRIMO - PIANO SECONDO PIANO COPERTURE

ALL. 70 pisa.pp..are.65-02 STATO SOVRAPPOSTO - ed.1/2 - PROSPETTI

ALL. 71 pisa.pp..are.66-02 STATO SOVRAPPOSTO - ed.1/2 - SEZIONI

ALL. 72 pisa.pp..are.67-02 STATO SOVRAPPOSTO - ed.5/12 - PIANTA PIANO TERRA E PIANO PRIMO

ALL. 73 pisa.pp..are.68-02 STATO SOVRAPPOSTO - ed.5/12 - PIANTA PIANO SECONDO E PIANO COPERTURE

ALL. 74 pisa.pp..are.69-02 STATO SOVRAPPOSTO - ed.5/12 - PROSPETTI

ALL. 75 pisa.pp..are.70-02 STATO SOVRAPPOSTO - ed.5/12 - SEZIONI

ALL. 76 pisa.pp..are.71-04 STATO SOVRAPPOSTO - ed.6 - PIANTA PIANO TERRA E PIANO COPERTURE

ALL. 77 pisa.pp..are.72-04 STATO SOVRAPPOSTO - ed.6 - PROSPETTI E SEZIONI

ALL. 78 pisa.pp..are.73-05 ANALISI ALTEZZE INTORNO - verifica DM 1444/68

ALL. 79 pisa.pp..are.74-04 PLANIMETRIA GENERALE: DISTRIBUZIONI IMPIANTI TELEFONIA/DATI

ALL. 80 pisa.pp..are.76-04 Stato di progetto – verifica rispondenza al Piano di caratterizzazione e bonifica

ALL. 81 pisa.pp.geo.01-00 Relazione geologica

ALL. 82 pisa.pp.geo.02-02 Relazione geologica-geotecnica e modellazione sismica del sito

ALL. 83 pisa.pp.geo.03-04 Integrazione Relazione geologica

ALL. 84 pisa.pp..amb. 01-00 Schede rilievo – censimento e valutazione

ALL. 85 pisa.pp..amb. 02-00 Planimetria stato di fatto – Localizzazione alberi

ALL. 86 pisa.pp..amb. 03-00 Riepilogo generale dati – Risultati valutazione di

stabilità

ALL. 87 pisa.pp..amb. 04-00 Planimetria stato di fatto – Classe di propensione al cedimento alberi

ALL. 88 pisa.pp..amb. 05-00 Relazione rilievo – Censimento e VTA

ALL. 89 pisa.pp..amb. 06-05 Planimetria stato di confronto – Classificazione alberi da rimuovere

ALL. 90 pisa.pp..amb. 07-05 Planimetria stato di confronto – Alberi da mantenere

ALL. 91 pisa.pp..amb. 08-05 Planimetria di progetto

ALL. 92 NORME TECHICHE DI ATTUAZIONE

Ai sensi dell'art. 111 comma 3 della LR 65/2014, in data 10.12.2021, prot. 127730/2021, la Delibera di adozione il Piano è stata trasmessa, alla Provincia di Pisa ed è stata contestualmente richiesta la convocazione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 23 della disciplina di Piano del PIT/PPR.

In data 03.12.2021, prot. 125103/2021, è stata comunicata l'adozione del Piano di Recupero ai richiedenti;

L'avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. del 15.12.2021, parte seconda, n. 50, 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 03.11.2021 registrato al numero 494, la Regione Toscana settore Genio Civile, con nota nostro prot. 133262 del 23.12.2021, ha richiesto integrazioni che i richiedenti hanno depositato il 17.01.2022 con nostro prot. n. 5081 successivamente trasmesse alla Regione. In data 04.02.2022 con nostro prot. 13306 la Regione Toscana comunicava **esito positivo con prescrizioni del controllo eseguito** sulle indagini complessivamente depositate.

In riferimento al procedimento di verifica di conformità al PIT con valenza di Piano paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del PIT/PPR:

in data 25.01.2022 si è svolta la seduta della Conferenza Paesaggistica conclusasi **con esito positivo con prescrizioni**, come da verbale pervenuto l'8.02.2022 con nostro prot. 14588/21 e allegato alla presente.

A seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione sono pervenute, nei trenta (30) giorni successivi, 6 osservazioni; la Direzione scrivente ha predisposto le controdeduzioni alle osservazioni pervenute e il provvedimento finalizzato all'approvazione del PdR tenuto conto dei pareri acquisiti e delle controdeduzioni alle osservazioni così come risultante dalla documentazione allegata alla Proposta di Delibera; gli elaborati allegati al provvedimento sono redatti in conformità alle controdeduzioni sopra illustrate e ai pareri pervenuti e pertanto potranno essere approvati nella forma proposta se la Giunta Comunale confermerà gli esiti delle suddette controdeduzioni.

I richiedenti hanno trasmesso la documentazione integrativa presentata in data 23.02.2022 con prot. 20555/22, in data 14.03.2022 prot. 28177/22 e in data 21.03.2022 prot. 30619/22;

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;

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

Visto l'art. 104 della L.R.T. 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;

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.

Pisa, 21.03.2022

La Dirigente
Ing. Daisy Ricci