



## COMUNE DI PISA

**Urbanistica, Edilizia Privata, Espropri, Grandi**

**Interventi Edilizia Residenziale Pubblica**

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2

56125 Pisa

Pisa, 21 Giugno 2023

**OGGETTO:** Adozione Piano di Recupero Ex Caserma Artale – Relazione Responsabile Procedimento

### RELAZIONE

Il Piano di Recupero in esame è stato presentato dalla Società acquirente. in seguito all'avviso pubblico finalizzato alla cessione del complesso immobiliare in esame già oggetto di specifico Accordo di Programma e successivo Atto di Indirizzo del Consiglio Comunale (Delibera n. 49 del 14/12/2017).

Gli elaborati nel seguito elencati sono il risultato di un lungo iter procedurale tecnico e amministrativo avviato su iniziativa della stessa Società con la richiesta di valutazione dello “Stato di Consistenza” del complesso e la predisposizione degli atti necessari per la caratterizzazione e bonifica del sito come da disposizioni del D. Lgs. n. 152/06 e s. m. e i.; la soluzione progettuale presentata è stata rivista alla luce degli esiti della Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, delle integrazioni richieste in fase istruttoria dall'ufficio competente e degli esiti del processo partecipativo avviato dopo la presentazione del Documento Preliminare di cui al D.Lgs n. 152/06 e alla L.R. n. 10/2010.

L'intervento proposto è finalizzato alla realizzazione di unità immobiliari a destinazione residenziale in immobile realizzato a seguito della demolizione delle diverse superfetazioni e manufatti accessori esistenti e alla ristrutturazione degli edifici di maggiore interesse architettonico per realizzare locali ad uso studentato, esercizi commerciali e attività turistico – ricettive.

Al fine di garantire servizi di interesse pubblico e attività coerenti con le indicazioni dell'Atto di Indirizzo approvato dal Consiglio Comunale e recepito dal Regolamento Urbanistico vigente e le prescrizioni impartite in fase istruttoria, sono previsti:

- La realizzazione di un percorso pedonale coperto lungo il loggiato del fabbricato “Camerate”;
- La realizzazione di una ampia area a verde pubblico attrezzato anche con spazi per attività ludiche e alberato nel rispetto delle indicazioni della Soprintendenza e degli uffici competenti;
- La realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale di n. 2 aree a parcheggio pubblico di cui una in cui è ammessa anche in fase successiva la costruzione di un fabbricato multipiano sempre destinato a parcheggio per 57 posti auto.

Gli elaborati che costituiscono il Piano di Recupero sono sottoposti ai sensi delle disposizioni vigenti all'esame della Giunta Comunale in quanto lo stesso è conforme al Regolamento Urbanistico vigente.

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;
- assicurarsi 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;
  - assicurarsi, 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 PIT/PPR approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n. 37/2015;

visto il Piano Strutturale Intercomunale (PSI) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 28/03/2022;

visto il Regolamento Urbanistico vigente;

visto l'Atto di Indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 49/2017;

Vista la documentazione prot. n. 118862/2021 in merito alla consistenza e alla legittimità degli edifici esistenti nel comparto e la successiva comunicazione del Comune di Pisa prot. n. 87583/2022;

vista la nota trasmessa dalla competente Soprintendenza (a seguito dell'istanza prot. n. 13820/2022) con cui è stato espresso "**parere in linea di massima favorevole per quanto attiene alla compatibilità sia delle destinazioni d'uso sia degli interventi architettonici proposti**";

valutati gli esiti del procedimento di Verifica di assoggettabilità a V.A.S.;

visto il Documento Preliminare trasmesso dalla Società Proponente e oggetto della Delibera Giunta Comunale n. 39 del 17/02/2023;

visto lo schema di convenzione e ritenuto dover precisare che lo stesso è finalizzato a disciplinare i rapporti con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione dell'area a verde pubblico e degli spazi a parcheggio;

Dato atto in particolare delle previsioni relative alle aree a parcheggio che risultano articolate in due fasi successive e in particolare:

- realizzazione da parte del soggetto attuatore di posti auto a raso in n. 2 aree a parcheggio (ubicate rispettivamente all'angolo fra Via Roma e Via Derna e in Via Nicola Pisano) e cessione delle suddette aree all'Amministrazione Comunale,
- eventuale realizzazione (in fase successiva e in conformità alle NTA del Piano di Recupero) a cura dell'Amministrazione Comunale di parcheggio multipiano nell'area adiacente Via Nicola Pisano (per complessivi 57 posti auto);

visto il parere della competente Direzione 06;

ritenuto dover sottolineare la necessità di recepire le prescrizioni della competente Direzione 06 in merito alle soluzioni progettuali proposte e alla congruità degli importi economici delle opere previste;

visto l'art. 104 della L.R. n. 65/2014 in materia di indagini idrogeologiche e idrauliche;

visto il D.P.G.R. n. 5/R/2013;

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

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

considerato che nel rispetto dei contenuti della Delibera Giunta Comunale n. 39/2023, del Documento preliminare di VAS e del Programma delle attività del Garante dell'Informazione e della Partecipazione, è stato organizzato un incontro pubblico finalizzato all'illustrazione delle previsioni dell'intervento in esame;

ritenuto dover sottolineare che i contributi pervenuti sono stati trasmessi ai soggetti proponenti con specifica nota del Garante dell'informazione e della partecipazione, Dott.ssa Valeria Pagni, e sono oggetto dell'elaborato denominato "Osservazioni ai contributi relativi al procedimento di partecipazione per il piano di recupero della Caserma Artale";

accertato pertanto che la proposta di Piano di Recupero da' atto dei contributi pervenuti "e delle conseguenti determinazioni" precisando ad esempio la possibilità di inserire rastrelliere per biciclette entro il perimetro del parco e di sviluppare il progetto dello stesso parco come "spazio di qualità caratterizzato da superfici lastricate e da aree a verde con nuove alberature ed elementi di arredo urbano" e di aree per attività ludiche;

rilevato che:

1. lo strumento urbanistico preventivo in esame costituisce attuazione delle disposizioni del R.U. vigente;
2. il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 4/05/2017 e successive varianti;
3. per il Comune di Pisa alla luce della documentazione in atti, sono applicabili le disposizioni di proroga della validità degli strumenti urbanistici;
4. l'ambito di intervento è interno alla perimetrazione del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della stessa L.R. n. 65/2014 e di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014 alla luce degli elaborati del PSI;
5. non si riscontrano profili di contrasto/non coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale (PIT, PTC, PS);

6. l'area è interessata da vincoli ex D. Lgs 42/04 e pertanto si rende necessaria specifica verifica di coerenza/conformità con le disposizioni e i contenuti delle direttive e della Disciplina di Piano del PIT/PPR della Regione Toscana, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 37/2015;
7. è stato effettuato il deposito degli elaborati del Piano di Recupero e delle relative indagini idrogeologiche e idrauliche (art. 104 L.R. n. 65/2014) all'Ufficio Tecnico del Genio Civile come Regolamento regionale vigente;
8. sono state acquisite l'attestazione di conformità delle previsioni del Piano di Recupero agli esiti delle suddette indagini idrogeologiche e idrauliche e l'attestazione di avvenuto deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile;
9. i contenuti del Piano di Recupero risultano conformi alle disposizioni degli artt. 109 e seguenti della L.R. n. 65/2014 e lo stesso può essere approvato con le procedure descritte all'art. 111 della L.R. n. 65/2014.
10. gli atti del Piano di Recupero 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 Responsabile del Procedimento, in collaborazione con il Garante dell'informazione e della partecipazione, ha elaborato specifico programma di iniziative come da Delibera Giunta Comunale n. 39 del 17/02/2023;
12. nel corso dell'istruttoria dell'istanza finalizzata all'approvazione del Piano di Recupero sono stati acquisiti i pareri descritti proposta di Delibera di adozione del Piano di recupero;

attesta la coerenza e la conformità del Piano di Recupero 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