



Associazione ambientalista

LA CITTÀ ECOLOGICA APS

www.lacittaecologica.it

info@lacittaecologica.it

info@pec.lacittaecologica.it

AL SINDACO DI PISA ALLA DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA DEL COMUNE DI PISA

OSSERVAZIONE N. 2

Osservazione alla deliberazione n. 158 del 22/06/2023 della giunta comunale di Pisa avente per Oggetto: "ADOZIONE PIANO DI RECUPERO CASERMA ARTALE". **INTERVENTI PREVISTI NEL PdR SUGLI EDIFICI VINCOLATI.**

Il sottoscritto

PIERLUIGI D'AMICO,

, in proprio e in qualità di Presidente e legale rappresentante dell'Associazione ambientalista La Città ecologica A.P.S. di Pisa, iscritta al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore - RUNTS col numero di Repertorio 83927;

vista la delibera e il Piano di Recupero con essa adottato, osserva quanto segue:

PREMESSO

L'inquadramento degli interventi nelle definizioni di legge

Si riporta l'art.109 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.

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.

Da cui si ricava l'obbligo della indicazione, nel piano attuativo, e quindi anche nel piano di recupero (come anche ribadito dall'art.119) delle specifiche categorie di intervento ammesse sugli edifici oggetto di recupero e riuso, nonché quello che il piano sia corredato da schema di convenzione.

Per quanto riguarda le categorie di intervento di recupero, la legge contiene le relative definizioni negli articoli che trattano dei titoli edilizi richiesti. In particolare l'art.135 dà le definizioni degli interventi di:

- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

- Ristrutturazione edilizia conservativa.

Le categorie di “restauro e risanamento conservativo” e “ristrutturazione edilizia conservativa” differiscono per elementi sostanziali di contenuto.

Le riportiamo per esteso

*c) fermo restando quanto previsto dall'articolo 134, comma 1, lettera e bis), e comma 2 bis e dall'articolo 136, comma 2, lettera a bis), gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento urbanisticamente rilevante delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono altresì gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio; **(380)***

d) fermo restando quanto previsto dall'articolo 134, comma 1, lettera e bis), 2 e 2 bis) (381) gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Essi comprendono altresì gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

Dal raffronto delle definizioni emerge che nel caso del restauro e risanamento conservativo, l'obiettivo della conservazione dell'organismo, pur nel mutamento d'uso e nell'adeguamento funzionale, deve essere assicurato mediante il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso; nella ristrutturazione edilizia “conservativa” - da considerare come alternativa a quella “ricostruttiva” definita all'art.134 co.1, lett. h) - l'intervento, tramite un insieme sistematico di opere aventi

l'unico limite di non determinarne la demolizione può portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Dunque gli interventi sugli edifici vincolati, di cui si proclama l'obiettivo della conservazione non possono essere classificati di ristrutturazione conservativa.

Anzi questo contrasta con le NTA del Regolamento Urbanistico che considera ammissibili, sugli immobili classificati in primo elenco, come quelli vincolati dalla SABAP, solo interventi di manutenzione e restauro.

Del resto il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Segretario Regionale del Ministero del turismo per la Toscana ha autorizzato l'alienazione degli immobili vincolati con le seguenti prescrizioni e condizioni: *"Sia eseguito un accurato **restauro filologico** degli edifici vincolati tenendo conto che i corpi sono già naturalmente parcellizzati in relazione alla loro funzione originaria che nel caso dell'ex teatro si prestano a varie funzioni pubbliche e nel caso degli altri due edifici si prestano a funzioni sia pubbliche che private. Potranno essere ricostruiti i volumi edilizi legittimi (pari a quanto si andrà a demolire) esclusivamente lungo il perimetro del lotto a ricostruzione del margine stradale, dovranno rimanere aperti tutti gli originari passaggi dalla strada: verso l'interno inoltre l'intera area libera a verde interna già vincolata anche con decreto in data 19.05.1964 dovrà restare un area a verde a servizio dell'intorno urbano."*

È pacifico che gli interventi ammessi sugli edifici vincolati presenti nell'area siano solo la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro, come riportato nell'atto d'indirizzo del Consiglio Comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 14 dicembre 2017, dove non si cita neanche il risanamento conservativo.

Dunque per tutto quanto detto gli interventi sugli edifici vincolati, di cui si proclama l'obiettivo della conservazione non possono essere classificati di ristrutturazione edilizia conservativa.

Di conseguenza

SI CHIEDE CHE

in tutto il Piano di Recupero sia eliminata la previsione che sugli edifici vincolati sia ammessa la categoria d'intervento della "Ristrutturazione Edilizia Conservativa" e siano ammessi solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

Pisa 10 Agosto 2023.

Per l'Associazione ambientalista
LA CITTÀ ECOLOGICA APS
Il Presidente
(*Pierluigi D'Amico*)
Firmato Digitalmente