

Rif.	n. prot.	Richiedente	Sintesi contenuto <u>(per una più attenta disamina dei contenuti delle Osservazioni si rimanda alle stesse considerato che talvolta sono corredate da articolate premesse e documenti allegati)</u>	Controdeduzione	Proposta Ufficio
1	95758 - 10/08/2023	Ing. G. Martini	<p>L'osservazione è articolata in due punti; nel primo viene sostanzialmente rilevata l'incoerenza fra la proposta di realizzazione di un nuovo edificio residenziale "con ben 24 appartamenti e relativi box auto" e la qualificazione dell'ambito urbano interessato con interventi di rigenerazione che dovrebbero limitarsi a prevedere "il restauro conservativo degli edifici esistenti e la valorizzazione del parco urbano, estendendolo fino a Via Derna, eliminando il muro perimetrale in modo da assicurare un ampio tessuto connettivo con il parco".</p> <p>La seconda parte dell'osservazione è riferita alla "questione dei parcheggi" e propone l'estensione della ZTL e la successiva valutazione della necessità di parcheggi con riferimento al parere espresso in una Conferenza Servizi del 17/05/2014.</p>	<p>La proposta di Piano di Recupero è stata sottoposta alla competente Soprintendenza dagli interessati e come espressamente indicato sia nella Relazione del Responsabile del Procedimento (Allegato 5 alla Delibera di adozione) sia nella stessa Delibera Giunta Comunale n. 158/2023 è stata rilevata la "compatibilità sia delle destinazioni d'uso sia degli interventi architettonici proposti" (nota prot. n. 127217 del 4/11/2022 allegata in copia – <b>ALL. 1c</b>).</p> <p>Per una più completa valutazione del suddetto parere si rimanda alla lettura dello stesso sottolineando che vi è riportato quanto segue: <i>"il progetto prevede la riqualificazione complessiva dell'area, mediante recupero degli edifici esistenti e l'introduzione di funzioni riconducibili alle destinazioni d'uso consentite dall'atto di indirizzo e compatibili con le tipologie edilizie che qualificano l'area della ex caserma.... per quanto riguarda gli edifici lungo Via Derna .... si invita a valutare, nello sviluppo del progetto del fronte lungo via Derna, la conservazione dei caratteri, dei ritmi delle aperture, degli andamenti orizzontali e dei rapporti pieni-vuoti che qualificano gli altri</i></p>	

			<p><i>edifici del complesso vincolato della ex Caserma e del contesto di riferimento ....”.</i></p> <p>E’ peraltro opportuno ricordare che per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero sono necessari idonei titoli abilitativi da rilasciare previa acquisizione dei pareri e nulla-osta degli Enti e uffici competenti.</p> <p>Per quanto riguarda la seconda parte dell’Osservazione, l’Ufficio ritiene dover rilevare che le misure finalizzate all’estensione della ZTL sono oggetto del PUMS approvato dal Consiglio Comunale e soggetto a specifiche attività di monitoraggio come da disposizioni vigenti.</p> <p>Le aree a parcheggio sono previste in conformità alle disposizioni vigenti ma è opportuno rilevare (come precisato anche nella Relazione del Responsabile del Procedimento), che:</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>	
--	--	--	--	--

				<p>e le prescrizioni impartite in fase istruttoria, sono previsti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La realizzazione di un percorso pedonale coperto lungo il loggiato del fabbricato "Camerate";</li> <li>- 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;</li> <li>- <u>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.</u></li> </ul> <p>La realizzazione del parcheggio multipiano è quindi effettivamente demandata ad una fase successiva in quanto i proponenti realizzeranno nell'area interessata un parcheggio a raso e ne cederanno la proprietà al Comune cuna volta collaudato secondo la disciplina e le procedure di cui alle disposizioni vigenti (c.f.r. Schema di Convenzione Delibera Giunta Comunale n. 2 del 19/01/2010).</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di <b>NON ACCOGLIERE</b> l'osservazione.</p>	
2	95850 – 11/08/2023	La Città Ecologica	L'osservazione riguarda il tema della mobilità ed è finalizzata alla modifica del	Ferme restando le considerazioni già espresse nella precedente controdeduzione, l'Ufficio	Integrazione Norme Tecniche di Attuazione.

			<p>Piano di Recupero adottato richiedendo in particolare al fine di ridurre il notevole incremento di carico urbanistico prodotto dalla realizzazione dell'edificio con n. 24 appartamenti e dal parcheggio multipiano, il ripensamento della mobilità con l'estensione della ZTL, l'eliminazione o riduzione della viabilità nello spazio interno, l'eliminazione della previsione del parcheggio pubblico multipiano, la realizzazione di una piazza totalmente pubblica, la realizzazione di parcheggi interrati e la destinazione del 30% della superficie destinata a parcheggi pubblici di standard alla realizzazione di una "velostazione" per bici e pattini.</p>	<p>ritiene dover sottolineare che l'area in esame è oggetto di interventi di bonifica ambientale ed è in situazioni di rischio idraulico "P3"; la realizzazione di parcheggi interrati è subordinata alla contestuale realizzazione di interventi strutturali sul corso del Fiume Arno ai sensi dell'art. 11 comma 3 della L.R. n. 41/2018 e s. m. e i. e del vigente P.G.R.A. e risulta in contrasto con le indicazioni rese dalla competente Soprintendenza anche in fase di sopralluogo congiunto.</p> <p>La realizzazione della velostazione descritta nell'osservazione è compatibile con la destinazione a parcheggio pubblico prevista in quanto dal punto di vista urbanistico <u>non sussistono specifiche distinzioni dei parcheggi in considerazione del tipo di utenti e/o del tipo di mezzi cui gli stessi sono destinati.</u></p> <p>In considerazione di quanto previsto dal PUMS in merito all'utilizzo delle piste ciclabili e a quanto già stabilito dall'Amministrazione in relazione alle dotazioni degli spazi pubblici, <u>l'Ufficio ritiene opportuno richiedere ai proponenti che sia garantita la presenza di un numero opportuno di rastrelliere (posti biciclette) e a tal fine propone idonea integrazione e precisazione nella Disciplina di Piano.</u></p> <p>L'Ufficio propone pertanto di <b>NON ACCOGLIERE</b> l'osservazione, <b>salvo quanto sopra precisato.</b></p>	
--	--	--	--	--	--

3	95851 – 11/08/2023	La Città Ecologica	L'Osservazione riguarda le categorie di intervento ammissibili sui diversi immobili esistenti ed è finalizzata all'eliminazione della possibilità di procedere con opere riconducibili alla "Ristrutturazione Edilizia conservativa" sugli edifici vincolati, limitando gli interventi a: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo.	<p>Premesso che la proposta di intervento è stata oggetto del parere preventivo richiesto dagli interessati alla competente Soprintendenza (nota prot. n. 127217 del 4/11/2022 allegata in copia – <b>ALL. 1c</b>) nel quale è stata rilevata la <i>"compatibilità sia delle destinazioni d'uso sia degli interventi architettonici proposti"</i>, l'Ufficio ritiene dover sottolineare che gli interventi sui singoli edifici saranno oggetto di specifiche procedure e autorizzazioni ex D. Lgs. n. 42/04 anche in fase di rilascio dei titoli abilitativi necessari e che le categorie di intervento indicate sono da considerare limite massimo, fermi restando il rispetto delle disposizioni vigenti e la conformità al Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di <b>NON ACCOGLIERE</b> l'osservazione.</p>	
4	95852 – 11/08/2023	La Città Ecologica	L'Osservazione rileva il contrasto fra quanto riportato nell'Atto di Indirizzo di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 49/2017 laddove è riportato che la Superficie utile di progetto non debba essere superiore alla Superficie legittima esistente e si stima la SUL esistente pari a 11290 mq e quanto previsto dal PdR adottato che prevede Sul massima pari a 13470,27 mq. L'interessato richiede di allegare la documentazione necessaria per dimostrare il rispetto delle prescrizioni dell'Atto di Indirizzo.	Come già riportato nella stessa osservazione, l'effettiva consistenza della SUL è oggetto di specifica certificazione prot. n. 87583/2022 (allegata in copia per maggiore chiarezza – <b>All. 2c</b> ); l'attività istruttoria dei competenti uffici ha quindi permesso di accertare la consistenza del patrimonio edilizio esistente e la rispondenza di quanto proposto alle disposizioni vigenti e all'Atto di Indirizzo di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 49/2017. Trattasi di atto propedeutico alla presentazione del Piano di Recupero redatto a seguito di specifica istanza dei richiedenti	

				<p>peraltro espressamente richiamato nella Relazione del Responsabile del Procedimento.</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di <b>NON ACCOGLIERE</b> l'osservazione.</p>	
5	95853 – 11/08/2023	La Città Ecologica	<p>L'interessato richiede "un nuovo calcolo dell'altezza massima ammissibile" per il parcheggio multipiano e per l'edificio a destinazione residenziale in Via Derna tenuto conto delle disposizioni del DM 1444/1968 e della Sentenza del Consiglio n. 4553 del 9 Settembre 2014 in merito al significato di "edifici circostanti".</p>	<p>Il calcolo dell'altezza è stato oggetto di specifiche verifiche alla luce degli elaborati sottoindicati e del contenuto delle disposizioni vigenti.</p> <p>Da sottolineare in particolare che:</p> <p>1 – ai sensi dell'art. 8 del DM 1444/1968 - Limiti di altezza degli edifici - le altezze massime degli edifici nelle zone omogenee di tipo A sono disciplinate come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;</li> <li>- "per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico";</li> </ul> <p>2 – all'art. 4.4 delle Norme del Regolamento Urbanistico è riportato:</p> <p>"... - l'altezza degli edifici deve inoltre rispettare le norme in vigore in funzione della larghezza stradale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le distanze tra gli edifici di progetto compresi nei piani di recupero e gli edifici circostanti o antistanti non possono essere inferiori a quelle degli edifici preesistenti;"</li> </ul>	

				<p>“...Ogni altro intervento non regolato da scheda norma e di cui venga avanzata, da parte degli aventi titolo, una proposta di piano di recupero, dovrà soddisfare oltre i parametri precedenti, anche i seguenti: - la ricostruzione non potrà comportare incremento della superficie utile lorda rispetto a quella degli edifici esistenti legittimi, al netto delle dotazioni di garage pertinenziali; - l'altezza degli edifici di progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti (definiti dall'art. delle NTA) compresi nelle classi ai nn.1,2,3,4,5 del precedente paragrafo 1. In assenza di edifici così classificati, l'altezza massima non potrà superare l'altezza massima degli edifici circostanti.”</p> <p>Nella tavola PR.AR.01.11. R0 è riportato il calcolo delle altezze medie degli edifici circostanti dalla quale risulta un'altezza pari a 12,60 m.</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di <b>NON ACCOGLIERE</b> l'osservazione.</p>	
6	95854 – 11/08/2023	La Città Ecologica	L'Osservazione rileva il contrasto fra i contenuti del Piano di Recupero proposto e quanto riportato nell'Atto di Indirizzo di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 49/2017 in merito alla creazione di uno spazio urbano permeabile di alto livello qualitativo con la destinazione del grande cortile a spazio/piazza pubblica totalmente o in massima parte, tenuto conto anche	<p>Premesso che il Decreto Ministeriale 19/05/1964 denominato “Zone adiacenti alle mura urbane” non contiene prescrizioni afferenti espressamente alle aree in esame (come da Scheda Paesaggio del PIT/PPR - <b>All. 3c</b>), l'Ufficio ritiene opportuno rilevare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nell'Ambito 30 identificato dal Regolamento Urbanistico non è</li> </ul>	Integrazione Norme Tecniche di Attuazione.

			<p>delle prescrizioni impartite dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo al momento del rilascio dell'autorizzazione all'alienazione del complesso immobiliare: "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".</p> <p>Alla luce di quanto sopra il richiedente propone l'eliminazione del parcheggio multipiano, la realizzazione di parcheggi interrati, di una velostazione per bici e monopattini (almeno il 30% della superficie destinata a parcheggi pubblici di standard) e di percorsi pedonali nel verde nel "nuovo parco urbano".</p>	<p>presente allo stato attuale un'area <u>"libera a verde interna"</u>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nella stessa Autorizzazione alla vendita viene rilevato che il complesso immobiliare comprende al suo interno "un'ampia area completamente asfaltata";</li> <li>- la Superficie territoriale dell'ambito interessato è pari a 17.610,23 mq, le Aree pubbliche o ad uso pubblico (UMI 05 - UMI 06 - UMI 07) hanno complessivamente superficie pari a 7.903,46 mq e la Superficie fondiaria risulta pari a 9.706,77 mq; il rapporto tra la superficie a verde ad uso pubblico (5.688,32 mq) e la superficie fondiaria risulta quindi essere pari al 58%;</li> <li>- la proposta di intervento è stata oggetto del parere preventivo richiesto dagli interessati alla competente Soprintendenza (<b>ALL. 1c</b>) nel quale è stata rilevata la <i>"compatibilità sia delle destinazioni d'uso sia degli interventi architettonici proposti"</i>. Per una più completa valutazione del suddetto parere si rimanda alla lettura dello stesso sottolineando che nello stesso è riportato quanto segue: <i>"il progetto prevede la riqualificazione complessiva dell'area, mediante recupero degli edifici esistenti e l'introduzione di funzioni riconducibili alle destinazioni d'uso consentite"</i></li> </ul>	
--	--	--	---	--	--



				<p><i>dall'atto di indirizzo e compatibili con le tipologie edilizie che qualificano l'area della ex caserma.... per quanto riguarda gli edifici lungo Via Derna ..... si invita a valutare, nello sviluppo del progetto del fronte lungo via Derna, la conservazione dei caratteri, dei ritmi delle aperture, degli andamenti orizzontali e dei rapporti pieni-vuoti che qualificano gli altri edifici del complesso vincolato della ex Caserma e del contesto di riferimento ....”.</i></p> <p>- il parere in esame riporta espressamente quanto segue: <i>“E’ inoltre previsto il rifacimento delle sistemazioni esterne dell’area interna al lotto che verrà adibita a piazza/parco pubblico”.</i></p> <p>Si precisa che il Responsabile del Procedimento al fine di chiarire l’effettiva applicabilità del regime dei vincoli oggetto della presente Osservazione ha richiesto la convocazione della Conferenza Paesaggistica di cui all’art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR: dalla stessa è emerso (c.f.r. Verbale <b>All. 4c</b>) che non sussistono alla data odierna le limitazioni descritte nella nota in esame visto quanto nel frattempo emerso sul cosiddetto vincolo delle “aree verdi” e vista la cartografia descrittiva del vincolo di cui al Decreto Ministeriale 19/05/1964 denominato “Zone adiacenti alle mura urbane”.</p>	
--	--	--	--	---	--

			<p>La realizzazione del parcheggio multipiano è, peraltro, demandata ad una fase successiva in quanto i proponenti realizzeranno nell'area interessata un parcheggio a raso e ne cederanno la proprietà al Comune una volta collaudato secondo la disciplina e le procedure di cui alle disposizioni vigenti (c.f.r. Relazione Responsabile del Procedimento – Allegato 5 Delibera Giunta Comunale n. 158/2023).</p> <p>La realizzazione di parcheggi interrati non è ammissibile per le motivazioni già evidenziate nella Controdeduzione alla precedente Osservazione 95850 – 11/08/2023 (che si intendono integralmente richiamate) e risulta in contrasto con le indicazioni rese dalla competente Soprintendenza anche in fase di sopralluogo congiunto.</p> <p>La realizzazione della velostazione descritta nell'osservazione è compatibile con la destinazione a parcheggio pubblico prevista in quanto dal punto di vista urbanistico non sussistono specifiche distinzioni dei parcheggi in considerazione del tipo di utenti e/o del tipo di mezzi cui gli stessi sono destinati.</p> <p>In considerazione di quanto previsto dal PUMS in merito all'utilizzo delle piste ciclabili e a quanto già stabilito dall'Amministrazione in relazione alle dotazioni degli spazi pubblici, <u>l'Ufficio ritiene opportuno richiedere ai proponenti che sia garantita la presenza di un numero opportuno di rastrelliere (posti biciclette) e a tal fine propone idonea</u></p>	
--	--	--	--	--

				<p><u>integrazione e precisazione nella Disciplina di Piano.</u></p> <p>Il parco urbano sarà oggetto, fermi restando i contenuti del Piano di Recupero, di specifico idoneo titolo abilitativo da rilasciare previa acquisizione dei pareri e nulla-osta necessari; in tale fase potranno essere valutate più compiutamente le soluzioni progettuali adottate compreso l'inserimento di percorsi pedonali nel verde (che sono compatibili con la destinazione proposta).</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di <b>NON ACCOGLIERE</b> l'osservazione, <u>salvo quanto sopra precisato.</u></p>	
7	95855 – 11/08/2023	La Città Ecologica	<p>L'Osservazione rileva la mancata pubblicazione di elaborati ritenuti "essenziali e sostanziali" e quindi l'adozione di una procedura inconsueta e del tutto immotivata che risulta "illegittima".</p> <p>I documenti oggetto di osservazione sono lo schema di convenzione, il calcolo degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione e la documentazione catastale.</p>	<p>Come rilevato nell'osservazione gli elaborati indicati sono stati prodotti dai richiedenti e risultano indicati nell'Elenco All. 1 alla Delibera Giunta Comunale n. 158/2023 di adozione del Piano di Recupero. Le disposizioni vigenti prevedono la pubblicazione degli "elaborati tecnici" degli strumenti urbanistici (art. 5 comma 6 del D.L. 70/2011 convertito in Legge n. 106 del 12 Luglio 2011) e il rispetto del cosiddetto principio di "non eccedenza" al fine anche di facilitare l'accesso alle informazioni effettivamente necessarie soprattutto in fase di adozione.</p> <p>Gli elaborati in esame non sono da considerarsi "essenziali e sostanziali" in quanto:</p>	

				<ul style="list-style-type: none"><li>- La documentazione catastale non ha rilevanza a fini urbanistici visto che l'ambito interessato è espressamente indicato e perimetrato dal Regolamento Urbanistico vigente; gli estremi identificativi degli immobili interessati sono peraltro espressamente indicati in diversi elaborati del Piano di Recupero (c.f.r. ad esempio Documento Preliminare di VAS).</li><li>- Lo schema di convenzione che peraltro sarà oggetto di specifico nuovo provvedimento della Giunta Comunale, è finalizzata a disciplinare i rapporti fra Amministrazione Comunale e proponenti in relazione alla realizzazione delle oo.pp. secondo lo schema già approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 2 del 19/01/2010. I contenuti essenziali della Convenzione in relazione agli impegni assunti dai proponenti sono sinteticamente riepilogati nella Relazione del Responsabile del Procedimento e sono stati oggetto di specifiche valutazioni e prescrizioni indicate espressamente anche nella Delibera di adozione del Piano di Recupero.</li><li>- Il calcolo degli oneri non ha valore sostanziale in quanto redatto dai proponenti e non necessario in questa fase. Gli oneri saranno debitamente valutati e calcolati dall'Ufficio tenuto</li></ul>	
--	--	--	--	---	--

				<p>conto dei contenuti della Convenzione, al momento del rilascio dei Permessi a Costruire.</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di <b>NON ACCOGLIERE</b> l'osservazione.</p>	
8	95920 – 11/08/2023	Ing. Arch. R. Ciuti	<p>L'Osservazione rileva la non piena rispondenza fra i contenuti del Piano di Recupero proposto e l'Atto di Indirizzo di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 49/2017 e propone di emendare la proposta di Piano (allo scopo anche di determinarne il miglioramento) con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'eliminazione del parcheggio multipiano e delle altre previsioni di parcheggi a raso e la sostituzione con parcheggi interrati ritenuti compatibili con il vincolo archeologico;</li> <li>- la destinazione dei parcheggi pubblici richiesti dalle norme ai soli mezzi elettrici e relative stazioni di ricarica;</li> <li>- la previsione di adeguati ingressi/inviti al verde pubblico;</li> <li>- la frammentazione dell'edificio residenziale su Via Derna in più blocchi edilizi di massimo tre piani fuori terra, tra loro distanziati, in modo da ridurre l'impatto sull'intorno urbano e l'effetto barriera;</li> </ul>	<p>Per quanto concerne l'eliminazione del parcheggio multipiano e delle altre previsioni di parcheggi a raso e la sostituzione con parcheggi interrati, l'Ufficio ritiene dover sottolineare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione del parcheggio multipiano è demandata ad una fase successiva in cui l'Amministrazione Comunale divenuta proprietaria dell'area potrà valutare approfonditamente la situazione e le specifiche esigenze anche in relazione all'attuazione delle diverse misure previste dal PUMS in tema di mobilità sostenibile e mezzi elettrici;</li> <li>- l'area in esame è oggetto di interventi di bonifica ambientale ed è in situazione di rischio idraulico "P3";</li> <li>- come più dettagliatamente illustrato nella Controdeduzione all'Osservazione Rif. 2 (cui si rimanda), la realizzazione di parcheggi interrati non è ammissibile secondo le disposizioni vigenti e risulta in contrasto con le indicazioni rese dalla competente Soprintendenza anche in fase di sopralluogo congiunto.</li> </ul>	Integrazione/Precisazione Norme Tecniche di Attuazione.

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- la destinazione dell'ex Teatro a funzioni di spettacolo o di carattere espositivo, spostando le attività commerciali al piano terra dell'edificio Ex camerate o nel nuovo edificio residenziale.</li> </ul>	<p>La valutazione richiesta in merito alla destinazione dei parcheggi pubblici ai soli mezzi elettrici e relative stazioni di ricarica è demandata ad una fase successiva in quanto le aree a parcheggio pubblico dal punto di vista urbanistico non sono distinte in relazione al tipo di utenti e/o ai mezzi cui sono destinate. Per quanto concerne la "previsione di adeguati ingressi – inviti al verde pubblico", l'Ufficio ritiene opportuno precisare che il progetto sarà oggetto di specifiche valutazioni anche in fase successiva secondo le procedure previste dalle disposizioni vigenti sottolineando al contempo che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la proposta di intervento è stata oggetto del parere preventivo richiesto alla competente Soprintendenza (<b>ALL. 1c</b>) e nello stesso è stata rilevata la <i>"compatibilità sia delle destinazioni d'uso sia degli interventi architettonici proposti"</i>;</li> <li>- l'Atto di Indirizzo di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 49/2017 precisa fra le Indicazioni Progettuali di Massima che l'accesso alla piazza dovrà essere <i>"da più punti, tali da rendere più permeabile possibile il nuovo spazio alla città, senza tuttavia alterare la percezione della conformazione dell'attuale isolato ormai consolidato nel tessuto urbano"</i>;</li> <li>- tale precisazione è stata confermata dalla competente Soprintendenza</li> </ul>	
--	--	--	--	--	--

				<p>visto che il parere sopradescritto prevede il mantenimento della continuità del perimetro dell'area dell'ex Caserma.</p> <p>La richiesta di prevedere la “frammentazione dell'edificio residenziale su Via Derna in più blocchi edilizi” può essere demandata anche alla fase di valutazione del relativo progetto sottolineando tuttavia quanto già evidenziato in relazione ai contenuti dell'Atto di Indirizzo e del parere già reso dalla competente Soprintendenza.</p> <p>Per una più completa valutazione del suddetto parere si rimanda alla lettura dello stesso sottolineando che nello stesso è riportato quanto segue:</p> <p><i>“il progetto prevede la riqualificazione complessiva dell'area, mediante recupero degli edifici esistenti e l'introduzione di funzioni riconducibili alle destinazioni d'uso consentite dall'atto di indirizzo e compatibili con le tipologie edilizie che qualificano l'area della ex caserma.... per quanto riguarda gli edifici lungo Via Derna ..... si invita a valutare, nello sviluppo del progetto del fronte lungo via Derna, la conservazione dei caratteri, dei ritmi delle aperture, degli andamenti orizzontali e dei rapporti pieni-vuoti che qualificano gli altri edifici del complesso vincolato della ex Caserma e del contesto di riferimento ....”.</i></p> <p>E' peraltro opportuno ricordare che per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero sono necessari idonei titoli</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>abilitativi da rilasciare previa acquisizione dei pareri e nulla-osta degli Enti e uffici competenti.</p> <p>L'Ufficio ritiene dover precisare che la destinazione "commerciale" dell'edificio Ex Teatro è stata ritenuta compatibile (con prescrizioni) nel parere reso dalla competente Soprintendenza (parere favorevole di massima in relazione alla compatibilità delle destinazioni – c.f.r. <b>All. 1c</b>) e che la proposta di Piano di Recupero da valutare anche alla luce della disciplina proposta nelle Norme di Attuazione, prevede esercizi commerciali e spazi per attività comuni al Piano Terra dell'edificio "Camerate".</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di <b>ACCOGLIERE PARZIALMENTE</b> l'osservazione <b>CON L'INTRODUZIONE NELLE NORME DI PRECISAZIONI SUL TEMA DEGLI ACCESSI.</b></p>	
9	97250 – 18/08/2023	Gruppo cittadini residenti nella zona interessata. Referente Sig. A. Giulietti	<p>L'Osservazione è articolata in cinque punti sinteticamente riepilogati nel seguito e propone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demolizione dei muri perimetrali e rinuncia al recupero di volumi e superfici dei manufatti esistenti oggetto di demolizione al fine di garantire la massima apertura e fruibilità h24 della superficie resa disponibile (realizzazione di piazza – giardino);</li> </ul>	<p>Ricordato che la proposta di intervento è stata oggetto del parere preventivo reso dalla competente Soprintendenza (<b>ALL. 1c</b>) e che nello stesso è stata rilevata la <i>"compatibilità sia delle destinazioni d'uso sia degli interventi architettonici proposti"</i> e valutati i contenuti dell'Atto di Indirizzo di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 49/2017 laddove è precisato fra le Indicazioni Progettuali di Massima che l'accesso alla piazza dovrà essere <i>"da più punti, tali da rendere più permeabile possibile il nuovo spazio alla città, <u>senza</u> tuttavia alterare la percezione della</i></p>	



			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estensione ZTL con limitazione della possibilità di transito e parcheggio ai residenti;</li> <li>- Valutazione delle “obiezioni e proposte” degli studenti in relazione alla destinazione dell’edificio ex camerate per la quale i residenti non manifestano “particolari obiezioni”;</li> <li>- Valutazione della proposta di trasformazione dell’Edificio Ex Palazzina Ufficiali in struttura ricettiva alberghiera con gli operatori del settore: i residenti non manifestano particolari obiezioni purché “non implichi la creazione di nuovi parcheggi destinati alla clientela”;</li> <li>- Destinazione a uso sociale dell’edificio Ex Teatro tenuto conto della presenza “di piccoli supermercati zionali ed esercizi commerciali” nel quartiere;</li> <li>- Eliminazione della previsione di realizzazione dell’edificio multipiano destinato a parcheggio e del fabbricato a destinazione residenziale in quanto “stravolgerebbero le linee prospettiche verso Piazza dei Miracoli, toglierebbero luce alle abitazioni esistenti ..” e richiamerebbero ulteriore traffico automobilistico;</li> </ul>	<p><u>conformazione dell’attuale isolato ormai consolidato nel tessuto urbano”, l’Ufficio ritiene in questa fase non opportuno richiedere la demolizione dei muri perimetrali e la rinuncia al recupero di volumi e superfici dei manufatti esistenti (al fine di garantire la massima apertura e fruibilità h24 della superficie resa disponibile).</u></p> <p>Per quanto concerne l’estensione della ZTL si rimanda ai contenuti delle precedenti controdeduzioni e in particolare alle misure e azioni previste dal PUMS e alle necessarie attività di monitoraggio.</p> <p>Per le richieste relative alla Palazzina Ufficiali e all’edificio Ex Camerate, si precisa che non sono pervenute “obiezioni e proposte” degli studenti né dagli operatori del settore e che la destinazione a struttura ricettiva alberghiera non implica la creazione di nuovi parcheggi pertinenziali.</p> <p>L’Ufficio ritiene dover precisare che la destinazione “commerciale” dell’edificio Ex Teatro è stata ritenuta compatibile (con prescrizioni) nel parere reso dalla competente Soprintendenza (parere favorevole di massima in relazione alla compatibilità delle destinazioni – c.f.r. <b>All. 1c</b>) e che la proposta di Piano di Recupero da valutare anche alla luce della disciplina proposta nelle Norme di Attuazione, prevede esercizi commerciali e spazi per attività comuni al Piano Terra dell’edificio “Camerate”.</p>	
--	--	--	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estensione della superficie del “parco” previsto dal Piano di Recupero.</li> </ul>	<p>Per quanto concerne il parcheggio multipiano, ferme restando le precedenti considerazioni, è opportuno precisare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La realizzazione è demandata ad una fase successiva in cui l’Amministrazione Comunale divenuta proprietaria dell’area potrà valutare approfonditamente la situazione e le specifiche esigenze anche in relazione all’attuazione delle diverse misure previste dal PUMS in tema di mobilità sostenibile e mezzi elettrici;</li> <li>- L’intervento è stato ritenuto compatibile con il regime dei vincoli esistenti (parere favorevole di massima) dalla competente Soprintendenza.</li> </ul> <p>La Superficie territoriale dell’ambito interessato è pari a 17.610,23 mq, le Aree pubbliche o ad uso pubblico (UMI 05 - UMI 06 - UMI 07) hanno complessivamente superficie pari a 7.903,46 mq e la Superficie fondiaria risulta pari a 9.706,77 mq: il rapporto tra la superficie a verde ad uso pubblico (5.688,32 mq) e la superficie fondiaria risulta quindi essere pari al 58%.</p> <p>L’Ufficio propone pertanto di <b>NON ACCOGLIERE</b> l’osservazione.</p>	
10a	97606 – 21/08/2023	F. Auletta, T. Arrighetti; T. Nadalutti, L.L.	L’Osservazione è articolata in diversi punti sinteticamente riepilogati nel seguito e propone:	Premesso che l’introduzione della Destinazione richiesta <u>non garantisce l’effettiva realizzazione di quanto proposto</u>	Modifica e integrazione Norme Tecniche di attuazione.

		<p>D'Angelo, F. Pascali, M. Pierobon</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Introduzione della destinazione "Direzionale e di Servizio" fra le destinazioni ammissibili per la UMI 1 (Fabbricato camerate) per la realizzazione al piano terra di bagni pubblici aperti, di spazi per riunioni, coworking e spazi per la cura di bimbi e bimbe piccini e di residenze DSU a prezzi calmierati con spazi condivisi ai piani superiori;</li> <li>- Introduzione della destinazione "Direzionale e di Servizio" fra le destinazioni ammissibili per la UMI 2 (Fabbricato Palazzina Ufficiali) per la realizzazione al piano terra di presidio socio-sanitario, spazi museali, "biblioteca e mediateca gestita insieme alla Biblioteca Serantini", spazi aggregativi per anziani/anziane e non solo, bar e di ostello e residenze per studenti e giovani ricercatori a prezzi calmierati ai piani superiori;</li> <li>- Introduzione della destinazione "Direzionale e di Servizio" fra le destinazioni ammissibili per la UMI 3 (Fabbricato Teatro) e realizzazione di uno spazio di aggregazione multifunzionale e intergenerazionale;</li> <li>- Introduzione della destinazione "Direzionale e di Servizio" fra le</li> </ul>	<p><u>soprattutto nelle declinazioni indicate</u> (trattandosi di "destinazioni ammissibili") e che in alcuni casi l'integrazione proposta per gli interventi indicati (es. orti sociali, attività ludiche, ecc. per la UMI 6) non risulta necessaria visti i contenuti del Piano di Recupero in esame, l'Ufficio ritiene necessario precisare che le destinazioni d'uso dei diversi edifici e dei locali al loro interno saranno oggetto di specifiche valutazioni anche al momento della presentazione dei titoli abilitativi e dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla-osta.</p> <p>Le modalità di gestione dei diversi spazi indicati (es. "biblioteca e mediateca gestita insieme alla Biblioteca Serantini") non sono di competenza del Piano di Recupero, salvo per quanto eventualmente concerne aree a standard.</p> <p>L'introduzione di ulteriori destinazioni fra quelle ammissibile può peraltro determinare la necessità di reperire ulteriori quantità di parcheggi, alla luce delle disposizioni vigenti.</p> <p>La Superficie territoriale dell'ambito interessato è pari a 17.610,23 mq, le Aree pubbliche o ad uso pubblico (UMI 05 - UMI 06 - UMI 07) hanno complessivamente superficie pari a 7.903,46 mq e la Superficie fondiaria risulta pari a 9.706,77 mq: il rapporto tra la superficie a verde ad uso pubblico (5.688,32 mq) e la superficie fondiaria risulta quindi essere pari al 58%;</p>	
--	--	--	--	--	--

			<p>destinazioni ammissibili per le UMI 4 - 5 -7 e realizzazione di palestra, spazi aggregativi per giovani, fontanello, area parcheggio per biciclette e mono pattini con demolizione parziale senza ricostruzione dei fabbricati lungo Via Derna;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Revisione della disciplina della UMI 6 e ampliamento della stessa con l'introduzione della destinazione direzionale e di Servizio (per consentire la realizzazione di parco pubblico urbano, giardino – orto con obiettivi multifunzionali e attività ricreative), l'eliminazione di viabilità e parcheggi e la destinazione a verde pubblico (non di uso pubblico) del parco centrale (art. 9 punto 7 NTA);</li> <li>- Eliminazione delle previsioni a parcheggio sia multipiano sia a raso perché attrattore di traffico viste le disposizioni vigenti (in particolare DM 1444/1968 e Regolamento regionale n. 23/R del 9/04/2020);</li> <li>- Abbattimento dei muri di cinta che non rivestono valore architettonico e storico – testimoniale per garantire la permeabilità e l'accessibilità</li> </ul>	<p>Per quanto concerne il parcheggio multipiano, ferme restando le precedenti considerazioni, è opportuno precisare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La realizzazione è demandata ad una fase successiva in cui l'Amministrazione Comunale divenuta proprietaria dell'area potrà valutare approfonditamente la situazione e le specifiche esigenze anche in relazione all'attuazione delle diverse misure previste dal PUMS in tema di mobilità sostenibile e mezzi elettrici;</li> <li>- L'intervento è stato ritenuto compatibile con il regime dei vincoli esistenti (parere favorevole di massima) dalla competente Soprintendenza.</li> </ul> <p>Per i parcheggi a raso, fermo restando i contenuti delle disposizioni vigenti, l'Ufficio ritiene opportuno sottolineare che il PUMS vigente prevede azioni e misure relative all'estensione della ZTL e che l'area interessata non è al momento oggetto di specifici provvedimenti.</p> <p>In considerazione di quanto previsto dal PUMS in merito all'utilizzo delle piste ciclabili e a quanto già stabilito dall'Amministrazione in relazione alle dotazioni degli spazi pubblici, <u>l'Ufficio ritiene opportuno richiedere ai proponenti che sia garantita la presenza di un numero opportuno di rastrelliere (posti biciclette) e a tal fine propone idonea</u></p>	
--	--	--	---	--	--

			<p>h24 dell'intero isolato di recupero;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione di una comunità energetica che possa servire anche il quartiere.</li> </ul>	<p><u>integrazione e precisazione nella Disciplina di Piano.</u></p> <p>L'abbattimento dei muri di cinta "che non rivestono valore architettonico e storico – testimoniale per garantire la permeabilità e l'accessibilità h24 dell'intero isolato di recupero" sarà più dettagliatamente valutato anche nelle successive fasi ma come già anticipato, sia il parere preventivo e le indicazioni della competente Soprintendenza, sia l'Atto di Indirizzo di alla Delibera del Consiglio Comunale n. 49/2017 prevedono il mantenimento della <u>"percezione della conformazione dell'attuale isolato ormai consolidato nel tessuto urbano"</u>.</p> <p>La destinazione a verde pubblico proposta dal Piano di Recupero permane anche qualora lo stesso sia di "uso pubblico" perché il regime della proprietà non determina di per sé variazioni della destinazione d'uso.</p> <p>L'Ufficio ritiene pertanto non necessaria dal punto di vista normativo la modifica proposta e rimanda alle valutazioni dell'Amministrazione Comunale.</p> <p>La Comunità Energetica Rinnovabile (CER) è costituita da un gruppo di soggetti che si organizzano per produrre e condividere localmente l'energia prodotta da fonti rinnovabili, ovvero una comunità locale di utenti che, tramite la volontaria adesione ad un contratto, collaborano con l'obiettivo di produrre, consumare e gestire l'energia attraverso uno più impianti energetici locali,</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>con l'obiettivo di fornire energia rinnovabile a prezzi accessibili ai propri membri. La regolamentazione delle comunità energetiche è contenuta prevalentemente all'interno di disposizioni, che recepiscono le indicazioni della Direttiva Europea 'Renewable Energy Directive', stabilendola possibilità di creare delle comunità energetiche rinnovabili per promuovere l'autoconsumo di energia. Secondo le disposizioni vigenti, a queste comunità può partecipare chiunque consumi energia, quindi privati cittadini, imprese, enti locali. Le modifiche proposte con l'osservazione non risultano motivate da specifiche cause ostative.</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di <b>ACCOGLIERE PARZIALMENTE</b> l'osservazione.</p>	
10b	97606 – 21/08/2023	F. Auletta, T. Arrighetti; T. Nadalutti, L.L. D'Angelo, F. Pascali, M. Pierobon	<p>L'Osservazione ripropone in parte i temi della precedente in relazione in particolare a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "Mobilità e Parcheggi" con la richiesta di eliminare le previsioni di parcheggi pubblici contraddistinti con i numeri 2, 3, 4, di conservazione dell'edificio esistente nella UMI 5 e destinazione a servizi pubblici e di uso pubblico e collettivo; di demolizione senza ricostruzione dei manufatti esistenti per realizzare un'area di accoglienza e di ingresso al parco;</li> </ul>	<p>Fermi restando i contenuti delle precedenti controdeduzioni (che si intendono integralmente riproposti), l'Ufficio ritiene dover precisare che il progetto del parco dovrà essere necessariamente oggetto di specifico Permesso a Costruire e che il procedimento finalizzato al rilascio dello stesso prevede (anche ai fini della definizione dei contenuti della convenzione) l'acquisizione di diversi pareri e nulla-osta e il recepimento delle prescrizioni degli uffici e Enti competenti. In relazione all'obbligo di convenzionamento con le locali Università e con il DSU per i posti letto e gli alloggi degli studentati e di ulteriori specifici obblighi per le parti destinate ad</p>	

		<p>- “Demolizione e Nuove costruzioni” con la richiesta di modifica delle categorie di intervento nelle UMI 3 – 4 – 5;</p> <p>- “Spazio aperto interno all’isolato” con l’ampliamento della superficie della UMI 6 e la modifica della disciplina di attuazione con l’eliminazione di viabilità e parcheggi, la precisazione della destinazione a parco pubblico (non di uso pubblico), la presentazione di specifico progetto di massima da allegare al Piano di recupero e di un progetto definitivo da allegare alla Convenzione, la presenza di adeguate alberature e di attrezzature per la sosta di biciclette e monopattini, l’assenza di recinzioni;</p> <p>- Modifica delle destinazioni ammissibili nelle diverse UTOE con eliminazione della possibilità di realizzare alberghi nell’UMI 2, di esercizi commerciali nell’UMI 3, di abitazioni ordinarie nell’UMI 4, parcheggi (UMI 5), ecc. con contestuale introduzione della destinazione “Direzionale e di Servizio” (come da precedente punto dell’osservazione), revisione della disciplina e della perimetrazione dell’UMI 6 (come da precedente punto dell’osservazione) e obbligo di convenzionamento con le locali Università e con il DSU per i posti letto e gli alloggi degli studentati e di ulteriori specifici obblighi per le parti destinate</p>	<p>housing sociale e a turistico – ricettivo, non risultano pervenuti all’Ufficio scrivente atti comprovanti lo specifico interessamento di Enti e Istituzioni: la possibilità di convenzionamento è, peraltro, comunque ammissibile (ma non prescritta) alla luce anche delle norme del Piano di Recupero.</p> <p>In alcuni immobili (es Fabbricato Camerate) è prevista la destinazione di diversi spazi a funzioni di uso pubblico o collettivo (spazi comuni per studentato).</p> <p>Gli elaborati oggetto della definitiva approvazione dovranno essere necessariamente adeguati all’esito delle controdeduzioni approvati dagli organi competenti. L’elaborato indicato come soluzione conforme può essere eliminato in quanto trattasi di mera esemplificazione senza valore prescrittivo.</p> <p>La richiesta di destinazione ad uso direzionale e di servizio del 30% o più della Superficie non trova riscontro nelle disposizioni del Regolamento Urbanistico e pertanto l’Ufficio ritiene non opportuno introdurre la limitazione proposta.</p> <p>L’Ufficio propone pertanto di <b>NON ACCOGLIERE</b> l’osservazione.</p>	
--	--	--	--	--

			<p>ad housing sociale e a turistico – ricettivo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Percentuale minima delle “SE ad uso direzionale e di servizio non inferiore al 30% da destinare a funzioni pubbliche o di uso pubblico e collettivo”;</li> <li>- Revisione degli elaborati e adeguamento ai contenuti dell’Osservazione;</li> <li>- Inserimento nel Rapporto Ambientale della valutazione della soluzione alternativa che prevede la conservazione dei fabbricati minori;</li> <li>- Eliminazione dell’elaborato “Ipotesi Architettonica Conforme”.</li> </ul> <p><u>Per una più attenta disamina dei contenuti delle Osservazioni si rimanda alle stesse considerato che sono particolarmente articolate.</u></p>		
11a	97639 – 21/08/2023	Sig. F. Allegretti	<p>L’interessato rileva l’assenza nella documentazione oggetto di adozione del parere della Soprintendenza di Pisa evidenziando il contrasto con le disposizioni dell’art. 16 c. 3 della Legge n. 1150/1942 e con i contenuti dell’autorizzazione all’alienazione.</p>	<p>Premesso che l’art 16 della Legge n. 1150/1942 riporta quanto segue e pertanto va ritenuto applicabile nel rispetto di ulteriori più specifiche disposizioni, preme sottolineare che la competente Soprintendenza ha reso il parere favorevole di massima espressamente indicato sia nella Delibera di adozione sia nella Relazione del procedimento <b>(All. 1c)</b> in relazione in particolare alla “<i>compatibilità sia delle destinazioni d’uso sia degli interventi architettonici proposti</i>”.</p> <p><b>16. Approvazione dei piani particolareggiati (art. 5)</b> <i>(abrogato dall’art. 58 del d.P.R. n. 327 del</i></p>	



				<p><i>2001, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione)</i></p> <p><i>1. I piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale sono approvati con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche (ora della Regione), sentita la Sezione urbanistica regionale, entro 180 giorni dalla presentazione da parte dei Comuni.</i></p> <p><i>2. Con decreto del ministro per i lavori pubblici di concerto con i ministri per l'interno e per la pubblica istruzione può essere disposto che l'approvazione dei piani particolareggiati di determinati Comuni avvenga con decreto del ministro per i lavori pubblici, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. Le determinazioni in tal caso sono assunte entro 180 giorni dalla presentazione del piano da parte dei Comuni.</i></p> <p><i>3. I piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali, sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza ovvero al Ministero della pubblica istruzione quando sono approvati con decreto del ministro per i lavori pubblici.</i></p> <p><i>4. Le eventuali osservazioni del Ministero della pubblica istruzione o delle Soprintendenze sono presentate entro novanta giorni dall'avvenuta comunicazione del piano particolareggiato di esecuzione.</i></p>	
--	--	--	--	---	--

			<p><i>5. Con decreto di approvazione sono decise le operazioni e sono fissati il tempo, non maggiore di anni 10, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato e i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni.</i></p> <p><i>6. Con il decreto di approvazione possono essere introdotte nel piano le modifiche che siano conseguenti all'accoglimento di osservazioni e di opposizioni ovvero siano riconosciute indispensabili per assicurare:</i></p> <p><i>1) la osservanza del piano regolatore generale;</i> <i>2) il conseguimento delle finalità di cui al secondo comma, lettere b), c), d) del precedente <u>articolo 10</u>;</i></p> <p><i>3) una dotazione dei servizi e degli spazi pubblici adeguati alle necessità della zona.</i></p> <p><i>7. Le modifiche di cui al punto 2), lettera c), del precedente comma, sono adottate sentita la competente Soprintendenza o il Ministero della pubblica istruzione a seconda che l'approvazione avvenga con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche oppure del ministro per i lavori pubblici.</i></p> <p><i>8. Le modifiche di cui ai precedenti commi sono comunicate per la pubblicazione ai sensi dell'art. 15 al Comune, il quale entro novanta giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa nei successivi quindici giorni al Provveditorato regionale alle opere pubbliche od al Ministero dei lavori pubblici (ora della</i></p>	
--	--	--	--	--

			<p><i>Regione - n.d.r.) che adottano le relative determinazioni entro 90 giorni.</i></p> <p><i>9. L'approvazione dei piani particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste.</i></p> <p><i>10. Il decreto di approvazione di un piano particolareggiato deve essere depositato nella segreteria comunale e notificato nelle forme delle citazioni a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso entro un mese dall'annuncio dell'avvenuto deposito.</i></p> <p><i>11. Le varianti ai piani particolareggiati devono essere approvate con la stessa procedura.</i></p> <p><i>12. Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati. I procedimenti amministrativi di valutazione</i></p>	
--	--	--	---	--

				<p><i>ambientale strategica e di verifica di assoggettabilità sono ricompresi nel procedimento di adozione e di approvazione del piano urbanistico o di loro varianti non rientranti nelle fattispecie di cui al presente comma.</i></p> <p><i>(comma aggiunto dall'articolo 5, comma 8, legge n. 106 del 2011).</i></p> <p>L'Ufficio propone pertanto di <b>NON ACCOGLIERE</b> l'osservazione.</p>	
11b	97639 – 21/08/2023	Sig. F. Allegretti	<p>L'interessato richiede che il Comune acquisisca il parere della competente Soprintendenza tenuto conto del regime dei vincoli gravante sull'ambito oggetto di Piano di Recupero.</p>	<p>La competente Soprintendenza ha reso il parere favorevole di massima espressamente indicato sia nella Delibera di adozione sia nella Relazione del procedimento (<b>All. 1c</b>) in relazione in particolare alla <i>“compatibilità sia delle destinazioni d'uso sia degli interventi architettonici proposti”</i>.</p> <p>Il Decreto Ministeriale 19/05/1964 denominato “Zone adiacenti alle mura urbane” non contiene prescrizioni afferenti espressamente le aree in esame (come da Scheda Paesaggio del PIT/PPR - <b>All. 3c</b>).</p> <p>Nell'Ambito 30 identificato dal Regolamento Urbanistico non è presente allo stato attuale un'area <i>“libera a verde interna”</i>.</p> <p>La Superficie territoriale dell'ambito interessato è pari a 17.610,23 mq, le Aree pubbliche o ad uso pubblico (UMI 05 - UMI 06 - UMI 07) hanno complessivamente superficie pari a 7.903,46 mq e la Superficie fondiaria risulta pari a 9.706,77 mq: il rapporto tra la superficie a verde ad uso pubblico (5.688,32</p>	

				<p>mq) e la superficie fondiaria risulta quindi essere pari al 58%.</p> <p>Si precisa che il Responsabile del Procedimento al fine di chiarire l'effettiva applicabilità del regime dei vincoli oggetto della presente Osservazione ha richiesto la convocazione della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR: dalla stessa è emerso (c.f.r. Verbale All. 4c) che non sussistono alla data odierna le limitazioni descritte nella nota in esame visto quanto nel frattempo emerso sul cosiddetto vincolo delle "aree verdi" e vista la cartografia descrittiva del vincolo di cui al Decreto Ministeriale 19/05/1964 denominato "Zone adiacenti alle mura urbane".</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di <b>NON ACCOGLIERE</b> l'osservazione.</p>	
11 c	97639 – 21/08/2023	Sig. F. Allegretti	L'interessato richiede la revisione delle categorie di intervento previste dal Piano di Recupero rilevando il contrasto con le disposizioni dell'art. 4.3.1 delle N.T.A. del R.U..	<p>Come già anticipato in precedenza il Piano di Recupero in esame costituisce attuazione delle disposizioni del R.U.; ogni intervento proposto sarà valutato nel rispetto del R.U. e delle norme vigenti tenuto conto anche delle reiterate precisazioni e integrazioni delle disposizioni descrittive delle categorie di intervento.</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di <b>NON ACCOGLIERE</b> l'osservazione.</p>	
11 d	97639 – 21/08/2023	Sig. F. Allegretti	L'interessato richiede lo stralcio delle previsioni dei parcheggi pertinenziali e	La competente Soprintendenza ha reso il parere favorevole di massima espressamente	

			<p>“delle due strade interne” in quanto ritenuti in contrasto con i decreti di tutela di vincolo monumentale (con particolare riferimento al Decreto del 19/05/1964 per la tutela Dell’Area verde libera interna).</p>	<p>indicato sia nella Delibera di adozione sia nella Relazione del procedimento (<b>All. 1c</b>) in relazione in particolare alla “<i>compatibilità sia delle destinazioni d’uso sia degli interventi architettonici proposti</i>”.</p> <p>Il Decreto Ministeriale 19/05/1964 denominato “Zone adiacenti alle mura urbane” non contiene prescrizioni afferenti espressamente le aree in esame (come da Scheda Paesaggio del PIT/PPR - <b>All. 3c</b>) e nell’Ambito 30 identificato dal Regolamento Urbanistico non è presente allo stato attuale un’area “<i>libera a verde interna</i>”.</p> <p>La Superficie territoriale dell’ambito interessato è pari a 17.610,23 mq, le Aree pubbliche o ad uso pubblico (UMI 05 - UMI 06 - UMI 07) hanno complessivamente superficie pari a 7.903,46 mq e la Superficie fondiaria risulta pari a 9.706,77 mq: il rapporto tra la superficie a verde ad uso pubblico (5.688,32 mq) e la superficie fondiaria risulta quindi essere pari al 58%.</p> <p>L’Ufficio propone pertanto di <b>NON ACCOGLIERE</b> l’osservazione.</p>	
11 e	97639 – 21/08/2023	Sig. F. Allegretti	<p>L’interessato rileva l’assenza dello schema di convenzione nell’elenco degli elaborati del Piano di Recupero e richiede il ritiro della proposta di Piano di Recupero ritenendo “del tutto labile qualsiasi impegno del soggetto attuatore in relazione alla cessione di aree pubbliche”.</p>	<p>Lo schema di convenzione è parte integrante degli elaborati indicati nell’Elenco All. 1 alla Delibera di adozione del Piano di Recupero. I contenuti dello schema di convenzione risultano sinteticamente descritti in relazione agli obblighi assunti dal proponente nella Relazione del Responsabile del Procedimento laddove riporta:</p>	

				<p><i>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.</i></p> <p><i>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:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>La realizzazione di un percorso pedonale coperto lungo il loggiato del fabbricato "Camerate";</i></li> <li>- <i>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;</i></li> <li>- <i><u>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.</u></i></li> </ul>	
--	--	--	--	--	--

				<p>Come indicato nella Delibera di adozione e nella stessa Relazione lo schema di convenzione è stato (e sarà) oggetto di specifiche valutazioni da parte dei competenti uffici.</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di <b>NON ACCOGLIERE</b> l'osservazione.</p>	
11 f	97639 – 21/08/2023	Sig. F. Allegretti	<p>L'interessato richiede la revisione delle previsioni riferite al fabbricato Ex Teatro – UMI 3 tenuto conto delle prescrizioni contenute nell'Autorizzazione all'alienazione (restauro filologico edifici vincolati). L'edificio dovrà avere destinazione pubblica ed essere trasferito al patrimonio comunale relativamente al calcolo degli standards urbanistici.</p>	<p>Come più volte sottolineato la destinazione è stata ritenuta compatibile dall'Ufficio e dalla Soprintendenza competente sia con i contenuti dell'Atto di Indirizzo sia con il regime dei vincoli e le prescrizioni impartite.</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di <b>NON ACCOGLIERE</b> l'osservazione.</p>	
11 g	97639 – 21/08/2023	Sig. F. Allegretti	<p>L'interessato richiede la riformulazione della tabella degli standard e l'integrazione della relazione del Responsabile del Procedimento.</p>	<p>I contenuti della Relazione del Responsabile del Procedimento sono disciplinati dalla L.R. n. 65/2014. L'Osservazione non è peraltro riferita ai contenuti del Piano di Recupero e pertanto è da ritenersi inconferente.</p> <p>L'Ufficio propone di <b>NON ACCOGLIERE</b> l'osservazione.</p>	
12	90623 – 27/07/2023	Azienda Usl Toscana Nord Ovest	<p>Trattasi di "Parere Istruttorio" in cui sono precisate raccomandazioni, prescrizioni e misure relative in particolare all'impatto acustico, alla gestione delle fasi di cantiere, alla minimizzazione dei disagi legati alla</p>	<p>Fermo restando il rispetto delle disposizioni vigenti, il contributo istruttorio può essere recepito negli elaborati del Piano di Recupero (con specifica integrazione delle Norme di Attuazione) per maggiore chiarezza delle stesse, anche alla luce del parere reso dal</p>	Integrazione norme



			<p>polverosità, ai manufatti contenenti amianto, ecc..</p>	<p>NUCLEO COMUNALE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE (Determina n. 1617 del 29/09/2023).</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di <b>ACCOGLIERE</b> l'osservazione.</p>	
13	95446	Regione Toscana	<p>Contributo art. 33 comma 2 LR 10/2010 in cui viene precisato quanto segue: "si ritiene che il processo di valutazione ambientale sostenga le trasformazioni in oggetto" specificando che "ai fini dell'approvazione del piano e dell'attuazione delle pertinenti misure di mitigazione e monitoraggio" è opportuno introdurre precisazioni e integrazioni nel Rapporto Ambientale e nelle Norme di Piano.</p>	<p>L'Ufficio propone, anche alla luce del parere del Nucleo Comunale di Valutazione Ambientale, di <b>ACCOGLIERE</b> le richieste di integrazioni proposte in quanto finalizzate all'indicazione di disposizioni normative di riferimento per la progettazione del parco e in generale per la mitigazione degli impatti prevedibili.</p>	Integrazione elaborati Piano di Recupero
14	93434 – 04/08/2023	Autorità Idrica Toscana	<p>Contributo istruttorio finalizzato alla valutazione dell'idoneità dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e depurazione.</p>	<p>L'Ufficio propone, anche alla luce del parere del Nucleo Comunale di Valutazione Ambientale, di <b>ACCOGLIERE</b> il contributo proposto richiamando gli interessati al rispetto del D.P.G.R. 29/R/2008.</p>	Integrazione elaborati Piano di Recupero



*Ministero della Cultura*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

COMUNE DI PISA Comune di Pisa	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0127217/2022 del 04/11/2022	
Firmatario: VALERIO TESI, Mibact	

Al Sig. Andrea Duranti  
Amministratore Unico della Soc. San Ranieri S.r.l.  
c/o arch. Alvisè Tassi  
alvisè.tassi@pec.architetttifirenze.it

Comune di Pisa (PI)  
comune.pisa@postacert.toscana.it

Class. 34.43.04

**OGGETTO:** Lavori su beni immobili – **trasmissione parere di competenza**

*Comune:* Pisa (PI)

*Richiedente:* sig. Andrea Duranti, Amministratore Unico della Società San Ranieri S.r.l.

*Indirizzo immobile:* Ex Caserma Vito Artale - Via Roma - Via Savi - Via Derna 2

*Dati catastali:* F. 120 M. 171 - 172 - 174 - 175 - 176 - 177 - 179 - 180 - 181

*Procedimento:* Vs. richiesta del 19/09/2022 (**prot. SABAP n.13820 del 20/09/2022**)

*Descrizione intervento:* piano di recupero

*Normativa di riferimento:* D.lgs. 42/2004, Parte II

Esaminata la documentazione allegata alla nota del 19/09/2022, pervenuta con prot. SABAP n.13820 del 20/09/2022, questa Soprintendenza comunica quanto segue:

L'intervento ha per oggetto il Piano di Recupero (PdR) del complesso Ex Caserma Artale, in un'area ubicata nella zona del centro storico di Pisa, nel quartiere Santa Maria, coincidente con l'intero isolato compreso tra via Roma, via Savi, via Nicola Pisano e via Derna. Il complesso della ex caserma è sottoposto a vincolo monumentale con Decreto n.197 del 29/11/2017. Il vincolo monumentale riguarda l'intera area della ex caserma e solo alcuni dei volumi attualmente presenti; per i restanti volumi, gli elevati risultano esclusi dal vincolo.

Inoltre, l'area interessata dal PdR, situata in adiacenza alle mura storiche, ricade all'interno del perimetro della Dichiarazione di importante interesse archeologico - "Centro storico della città di Pisa" (data istituzione 10/04/1986, provv. ai sensi art. 822c.c. - id. bene GEOSCOPIO 90500265145).

L'area non risulta sottoposta a provvedimenti di tutela paesaggistica.

Il progetto prevede la riqualificazione complessiva dell'area, mediante recupero degli edifici esistenti e introduzione di funzioni riconducibili alle destinazioni d'uso consentite dall'atto di indirizzo e compatibili con le tipologie edilizie che qualificano l'area della ex caserma: studentato per il fabbricato Camerate, turistico-ricettiva per la palazzina Ufficiali, funzione commerciale per il Teatro. Si prevede la demolizione degli edifici i cui volumi non risultano sottoposti a vincolo monumentale; al loro posto si prevede la costruzione di un edificio a destinazione residenziale e di un volume destinato a parcheggio multipiano fuori terra. È inoltre previsto il rifacimento delle sistemazioni esterne dell'area interna al lotto, che verrà adibita a piazza/parco pubblico.

Premesso che il progetto definitivo degli interventi proposti dovrà essere sottoposto a preventiva autorizzazione di questa Soprintendenza, ai sensi dell'art.21 del d.lgs.42/2004, per quanto attiene alla proposta preliminare di Piano di Recupero trasmessa, e ai relativi elaborati progettuali, si esprime parere in linea di massima **favorevole**, per quanto attiene alla compatibilità - sia delle destinazioni d'uso sia degli interventi architettonici proposti - con l'interesse culturale del complesso della ex Caserma Artale.



MINISTERO  
DELLA  
CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

Lungarno Pacinotti n. 46 – 56126 Pisa Tel. 050.926511 - C.F. 93035710503

PEC: sabap-pi@pec.cultura.gov.it PEO: sabap-pi@cultura.gov.it

COMUNE DI PISA Comune di Pisa	<b>E</b>
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Copia del Comune di Pisa, PISA Protocollo N. 0127217/2022 del 04/11/2022 Firmatario: VALERIO TESI, Mibact	

Nella redazione degli ulteriori livelli di progetto si invita a tenere conto dei seguenti elementi, finalizzati a garantire la tutela e la valorizzazione del bene e del complesso vincolato in coerenza con i contenuti del provvedimento di vincolo e con i caratteri architettonici che qualificano il contesto di riferimento:

1. per quanto riguarda gli edifici lungo via Derna, attualmente racchiusi entro un muro continuo e privo di aperture verso l'esterno, i cui volumi risultano esclusi dal vincolo e per i quali si prevede la sostituzione con nuovi edifici nei limiti della SUL e del volume legittimi: sia valutata la possibilità di mantenere, per il nuovo volume a destinazione residenziale ("Edificio D - Blocco residenziale"), gli allineamenti e le giaciture attuali, al fine di mantenere la continuità del perimetro dell'area della ex Caserma. Eventuali arretramenti del nuovo volume, finalizzati a garantire una fascia più ampia di spazio pedonale in corrispondenza del fronte del nuovo edificio, potranno essere valutati in coerenza con l'articolazione di tutti i fronti lungo via Derna, al fine di preservare il carattere complessivamente continuo delle volumetrie che, seppur con altezze differenti, costruiscono due rigide quinte urbane del percorso pubblico;
2. sempre in merito al nuovo fabbricato a destinazione residenziale: si invita a valutare, nello sviluppo del progetto del fronte lungo via Derna, la conservazione dei caratteri, dei ritmi delle aperture, degli andamenti orizzontali e dei rapporti pieni-vuoti che qualificano gli altri edifici del complesso vincolato della ex Caserma e del contesto di riferimento;
3. per quanto riguarda l'edificio destinato a parcheggio multipiano fuori terra, in corrispondenza dell'angolo via Derna - via Nicola Pisano, si chiede che i prospetti siano definiti in stretta continuità con il tessuto urbano circostante, evitando che la facciata acquisti un linguaggio completamente autonomo dovuto alla diversa funzione dell'edificio rispetto alle destinazioni abitative prevalenti nell'area;
4. siano verificate la coerenza e la compatibilità dei nuovi fabbricati - edificio a destinazione residenziale e parcheggio multipiano - rispetto al tessuto urbano e rispetto agli altri volumi del complesso della ex Caserma, anche nella soluzione (piana o a falde) del sistema di copertura, garantendo coerenza interna al progetto e continuità con i caratteri che qualificano il contesto di riferimento;
5. l'eventuale compatibilità della previsione di destinazione dell'attuale "Edificio C - Teatro" ad attività commerciale di vicinato (minimarket di quartiere) e uffici a servizio della medesima attività potrà essere meglio valutata e confermata a seguito di saggi e indagini che accertino l'eventuale permanenza all'interno del fabbricato di elementi decorativi e materici legati all'originaria destinazione d'uso, rispetto alla incongrua redazione attuale;
6. il progetto di sistemazione delle aree esterne sia definito in modo da mantenere la continuità percettiva della 'piazza d'armi' interna, e nella sua redazione siano precisati l'estensione delle superfici lastricate, delle aree a verde, la posizione delle nuove alberature, i percorsi interni, ecc.. specificando materiali, tonalità, finiture.

Sotto il profilo archeologico, con la presente nota si conferma e si richiama quanto già trasmesso con nota prot. SABAP n.15490 del 19/10/2022 in merito alla prescrizione di assistenza archeologica in corso d'opera negli scavi per la rimozione delle fondazioni dei fabbricati esistenti e successiva realizzazione delle nuove fondazioni del parcheggio pubblico multipiano fuori terra e del volume destinato a residenze (edificio D).

Il Responsabile dell'istruttoria  
Arch. Maria Irene Lattarulo

Il Funzionario archeologo  
Dott.ssa Claudia Rizzitelli

Il Soprintendente  
arch. Valerio Tesi

*(atto firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm e ii)*



MINISTERO  
DELLA  
CULTURA  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

Lungarno Pacinotti n. 46 - 56126 Pisa Tel. 050.926511 - C.F. 93035710503  
PEC: sabap-pi@pec.cultura.gov.it PEO: sabap-pi@cultura.gov.it



COMUNE DI PISA  
 DIREZIONE 10  
 Urbanistica-Edilizia Privata  
 Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale  
 pubblica  
 Segreteria Direzione 10  
 Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2  
 56125 Pisa

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

Pisa, 29.07.2022

ALLA SOC. SAN RANIERI SRL

tramite pec: adcasasrl@pec.it

Oggetto: Richiesta di certificazione della superficie utile lorda relativa al complesso immobiliare posto in Pisa, Via Roma, Via Savi, Via Pisano, Via Derna denominato "Ex Caserma Artale".

Vs. richiesta prot. 118862/21 del 18.11.2021.

#### LA DIRIGENTE

Vista la richiesta in oggetto presentata in data 18.11.2021 dal P.E. Silvano Bagagli, su incarico professionale della Società A.D. CASA srl quale proprietaria dell'intero complesso immobiliare denominato "Ex Caserma Artale";

Vista la nota prot. 9970/22 del 27.01.2022 in cui l'ufficio richiede "...idonea documentazione che possa risultare utile ai fini di una eventuale conferma delle legittimità di quanto rappresentato nelle suddette n. 3 tavole grafiche...";

Vista la nota prot. 76485/22 del 05.07.2022 dove la Soc. SAN RANIERI s.r.l. trasmette una documentazione integrativa all'istanza in oggetto, comunicando che in data 09.09.2021 con atto di vendita ai rogiti del Notaio Mario Zanchi di Siena, rep. n. 40438, raccolta n. 20653 reg. all'Agenzia delle Entrate di Siena in data 11.10.2021 al n. 5901 serie T, e successivo Atto di Avveramento delle Condizioni del 30.12.2021 ai rogiti del notaio Medesimo, rep. 40758, raccolta n. 20866 reg. a Siena in data 05.01.2022 al n. 41 serie 1T, CDP – Società di Gestione del Risparmio SPA per conto del Fondo Investimenti per la valorizzazione- Comparto Extra, ha trasferito la proprietà alla stessa Soc. SAN RANIERI s.r.l. con sede in Roma, di tutto il complesso immobiliare della "Caserma Vito Artale";

Vista l'ulteriore documentazione integrativa pervenuta in data 28.07.2022, pec. prot. 6911/22 ed in particolare l'elaborato grafico Tav. n. 6, denominato "Stato Attuale – Pianta Individuazione porzioni con calcolo SUL" da cui risulta una SUL dichiarata pari a mq. 13.470,47;

U  
 COMUNE DI PISA  
 Comune di Pisa  
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
 Protocollo N. 0087583/2022 del 29/07/2022  
 Firmatario: FABIO CARACCI  
 Firmatario: FABIO CARACCI

Visto il D.P.G.R. n. 64/R dell'11.11.2013, art. 10 Superficie utile lorda;

Visto il D.P.G.R. n. 39/R del 25.07.2018;

Vista la Determina Dirigenziale n. 437 del 10.04.2019 – Applicazione D.P.G.R. n. 39/R del 25.07.2018 con la quale si stabilisce, per una serie di fattispecie, il proseguimento dell'applicazione delle disposizioni di cui al D.P.G.R. n. 64/R dell'11.11.2013 fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici generali;

#### DA' ATTO

che la superficie del complesso immobiliare in oggetto da computare come superficie utile lorda (S.U.L.), ai sensi dell'art. 10 del D.P.G.R. n. 64/R dell'11.11.2013, è pari a mq. 13.470,47, così come risulta dall'elaborato grafico Tav. n. 6 di cui in premessa.

Il presente atto si basa sulle indicazioni, rilievi e quanto allegato all'istanza e si fanno salve eventuali modifiche dovute ad accertamenti successivi.

Visto il provvedimento n. 1165 del 12.07.2022, con il quale la Dirigente Ing. Daisy Ricci è sostituita dal Dirigente Arch. Fabio Daole dal 15.07.2022 al 01.08.2022.

Il Responsabile del Procedimento  
Geom. Roberto Serrentino

per la Dirigente  
Ing. Daisy Ricci

il Dirigente  
Arch. Fabio Daole

<b>U</b>
COMUNE DI PISA Comune di Pisa
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N.0087583/2022 del 29/07/2022 Firmatario: FABIO DAOLE, ROBERTO SERRENTINO



Regione Toscana

SEZIONE 4

art.136  
D.Lgs. n.  
42/2004

disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

## A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Riconoscizione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comunefi	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
								a	b	c	d
9050309	90415	9050309_ID	D.M. 19/05/1964 G.U. 147 del 1964	PI	Pisa	89,37	8 Piana Livorno - Pisa - Pontedera	a	b	c	d
denominazione		Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa.									
motivazione		[...] le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché costituiscono, con le mura stesse e gli importanti complessi monumentali che in dette zone sorgono, un insieme di grande valore estetico e tradizionale nonché ambientale, dove l'espressione della natura si fonde mirabilmente con quella del lavoro umano.									

B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
<b>Struttura idrogeomorfologica</b>			
Geomorfologia	<i>"Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura".</i>		Eventuali elementi di rischio per l'integrità dell'area di rispetto dell'acquedotto sono la forte presenza antropica e la diluizione di parcheggi.
Idrografia naturale			
Idrografia artificiale		In Piazza delle Gondole è presente la Fontana Granducatale, terminale dell'acquedotto mediceo.	
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>			
Componenti naturalistiche	<i>"Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura".</i>	<p>Lungo le mura si registra la presenza di un sistema di verde urbano costituito da parchi, aree verdi pubbliche e private e alberature, che assicura la continuità biotica anche in ambito urbano oltre a rappresentare un elemento di qualificazione paesaggistica dello spazio adiacente alle mura e quindi un valore aggiunto al monumento.</p> <p>La piazza del Duomo è connotata da un tappeto erboso e da alberature di cipresso che fanno da sfondo ai monumenti.</p> <p>L'area verde in prossimità di San Silvestro rappresenta un polmone di notevole significato sia per la dimensione che per i manufatti specialistici presenti (es. sistema di irrigazione).</p> <p>Il giardino Scotto è una fortezza integrata con il verde, in linea con le tendenze progettuali ottocentesche.</p> <p>Bastione e Largo Stampace presentano una significativa massa verde compatta.</p> <p>L'area degli Arsenalì è rappresentata da superficie verde di notevole ampiezza.</p>	<p>Le alberature a pino (<i>Pinus pinea</i>) presenti lungo la porzione di mura presente in via Bonanno risultano inappropriate per i danni che creano alle mura stesse.</p> <p>La vegetazione lungo le mura in via Contessa Matilde è stata eliminata per la realizzazione di insediamenti (distributore di carburante, negozio con parcheggio).</p> <p>L'area verde della Cittadella e il Giardino Scotto, pur rivestendo un particolare valore sia per l'estensione, sia per i segni storici che contengono, rappresentano elementi di abbandono e di degrado per lo stato in cui versano.</p>
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)			
<b>Struttura antropica</b>			
Insiediamenti storici	Le mura urbane e gli importanti complessi monumentali che in dette zone sorgono, costituiscono un insieme di grande valore estetico e tradizionale nonché ambientale, dove l'espressione della natura si fonde mirabilmente con quella del lavoro umano.	<p>Nelle zone adiacenti alle mura urbane si concentrano elevati valori storico-artistici e architettonici riconducibili alla presenza di numerose testimonianze storico-architettoniche, che configurano uno spazio urbano complesso dal punto di vista funzionale e denso di valori storico-culturali. Sono presenti le mura medievali e complessi monumentali, in particolare la Piazza dei Miracoli con lo sfondo del coronamento arboreo e del prato verde, il Camposanto Monumentale, il Cimitero Ebraico, S. Zeno, San Francesco, la Cittadella e gli Arsenalì, il pubblico giardino Scotto nella Fortezza medicea del San Gallo e l'edilizia di impianto storico.</p> <p>La Piazza del Duomo risulta inoltre sito riconosciuto dall'UNESCO come patrimonio dell'Umanità così come la <i>Buffer-Zone</i> individuata nell'intero nucleo storico ricompreso nella cinta muraria e nelle aree</p>	<p>Permanenza del valore storico, urbanistico, architettonico e paesaggistico delle mura urbane medievali, degli spazi quali elementi che costituiscono parte integrante dell'antico sistema difensivo, e degli importanti complessi monumentali presenti nelle zone ad esse adiacenti.</p> <p>La Cittadella e il Giardino Scotto, nonché la cinta muraria medievale pur rivestendo un particolare valore sia per l'estensione, sia per i segni storici che contengono, presentano forme di degrado strutturale e formale.</p> <p>Rappresenta una criticità per la corretta fruizione pubblica della zona la discontinuità delle piste ciclabili.</p>

		adiacenti esterne verso Nord e verso Ovest.	
Inseguimenti contemporanei		Costituiscono elementi di valore il Complesso ex Marzotto, l'edificio razionalista che ospita la Scuola Media Fibonacci, il Palazzo INPS, l'Istituto Tecnico Industriale in Via Contessa Malilde, chiese e edifici storici di proprietà privata dislocati lungo il tracciato delle mura urbane.	
Viabilità storica		La trama viaria e i percorsi ricadenti all'interno del perimetro del vincolo hanno carattere storico o storicoizzato.	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario			
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere.	<p><i>"Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura".</i></p>	<p>Visuali di pregio sono godibili verso il Giardino Scotto, la Cittadella, il Duomo, le mura. Panorami di rilevanza paesaggistica risultano le viste panoramiche godibili dal percorso sommitale delle mura, dalle torri e campanili sulla città e dal percorso viario che cinge le mura all'esterno.</p> <p>Il complesso monumentale della Piazza dei Miracoli e le mura medievali della città rappresentano riferimenti visivi percepibili a distanza da numerosi punti panoramici e da tratti della viabilità.</p>	<p>Visuali alterate verso le mura si registrano in corrispondenza di Via Contessa Malilde, a causa dell'impropria collocazione all'interno della fascia verde costituita dagli antichi spalti che ne consente la godibilità, di manufatti che si configurano come fattori di degrado ed elementi di criticità per la percezione, in quanto compromettono e alterano la visibilità delle mura lungo il tratto viario esterno.</p> <p>Elementi di criticità per la percezione sono rappresentati dalla presenza di impianti tecnologici sulle coperture.</p>
Strade di valore paesaggistico			



C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
<p>1 - Struttura idrogeomorfologica</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geomorfologia</li> <li>- Idrografia naturale</li> <li>- Idrografia artificiale</li> </ul>			
<p>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Componenti naturalistiche</li> <li>- Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e siti Natura 2000)</li> </ul>	<p>2.a.1. Recuperare, restaurare e riqualificare le aree verdi, pubbliche e private, prospicienti le mura.</p>	<p>Gli enti e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>2.b.1. Riconoscere le aree verdi presenti nelle adiacenze delle mura medievali e quelle che potenzialmente possono essere recuperate per completare il sistema del verde attorno al centro storico.</p> <p>2.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attuare un'effettiva tutela delle aree verdi di pertinenza delle mura urbane, impropriamente occupate da manufatti e parcheggi lungo Via Contessa Matilde al fine di ricostruire la continuità perimetrale degli spalti quali parti integranti della struttura difensiva,</li> <li>- conservare e mantenere gli elementi vegetazionali che caratterizzano i numerosi spazi pubblici presenti lungo le mura quali ad esempio Piazza San Silvestro, Giardino Scotto, Bastione e Largo Stampace, Arsenali Medicei, via Bonanno Pisano, Via Contessa Matilde e suo prolungamento;</li> <li>- definire interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree verdi, di quelle pubbliche e di quelle demaniali attorno alle mura su cui insistono manufatti di notevole valore storico-architettonico (Arsenali Medicei, Ex Macelli, Scuderie Reali) nonché di valorizzazione della piazza e delle aree adiacenti la porta di ingresso al Duomo, garantendo una migliore accessibilità pedonale;</li> <li>- valorizzare gli ambiti monumentali pubblici e privati posti lungo il tracciato della fortificazione, limitrofi agli spalti, ad essi prospicienti.</li> </ul>	<p>2.c.1. Sono ammessi interventi sulle aree verdi attorno alle mura medievali a condizioni che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano eliminate le masse arboree improprie presenti negli spalti di pertinenza della fortificazione e che possano arrecare danno alle porzioni sommitali delle mura, in particolare nei pressi degli Arsenali, lungo Via Bonanno Pisano;</li> <li>- non prevedano l'occupazione permanente del suolo nelle aree verdi adiacenti le mura.</li> </ul>
<p>3 - Struttura antropica</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti storici</li> <li>- Insediamenti contemporanei</li> <li>- Viabilità storica</li> <li>- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture</li> <li>- Paesaggio agrario</li> </ul>	<p>3.a.1. Recuperare e riqualificare dal punto di vista architettonico e funzionale tutti i manufatti storici e tutte le aree pubbliche presenti intorno alle mura quali ad esempio area della Cittadella, Giardino Scotto, bastione Stampace, Area ex-Marzotto, etc.</p>	<p>Gli enti e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.1. Riconoscere i manufatti e i complessi monumentali di valore storico, architettonico e identitario presenti nelle aree incluse nel vincolo e le relazioni con le aree verdi in cui son inseriti.</p> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovere il recupero dell'area demaniale della Cittadella, anche in relazione all'adiacente area degli ex Macelli, delle Scuderie Reali e degli Arsenali Medicei, attraverso interventi di restauro del sistema delle permanenze storiche (porzioni di mura, Torre di S. Agnese, Arsenali Republican) incluse le aree verdi;</li> <li>- promuovere la riqualificazione della Piazza del Duomo, la piazza dell'Arcivescovo, Piazza Marin e le aree contigue</li> </ul>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi sui manufatti e i complessi monumentali nonché sulle aree pubbliche presenti intorno alle mura medievali a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- concorrano al recupero degli spazi occupati da attrezzature con funzioni scarsamente compatibili con il contesto urbano in cui sono inserite, prevedendo il trasferimento di tutti i manufatti legittimi che occupano le aree di pertinenza delle mura medievali e di quelli che occupano lo spazio pubblico antistante il complesso monumentale del Duomo, anche in base al recente programma di riqualificazione dell'area ospedaliera;</li> <li>- razionalizzano gli spazi di sosta, recuperando e potenziando i percorsi pedonali e ciclabili e le aree verdi intorno alle mura;</li> <li>- valorizzano, attraverso progetti coordinati e unitari, le aree pubbliche e demaniali su cui insistono manufatti di valore storico da restaurare orientandone l'uso verso funzioni di eccellenza di tipo prevalentemente culturale e sociale. Tali interventi dovranno essere volti al recupero di relazioni strutturali e storiche tra di</li> </ul>

		<p>con particolare riferimento alla presenza di manufatti impropri destinati alla vendita di souvenir e gadgets, alla fruibilità pedonale degli spazi pubblici, alla razionalizzazione del traffico veicolare;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovere il recupero e la riqualificazione dell'area adiacente alle mura in corrispondenza di via Battisti privilegiando interventi di potenziamento del verde pubblico ai fini di una maggiore dotazione generale di standard;</li> <li>- promuovere e sostenere il restauro complessivo della cinta muraria medievale e degli spalti, dei bastioni e di ogni elemento presente a corredo delle strutture difensive;</li> <li>- promuovere progetti per il riordino, razionalizzazione e omogeneizzazione complessivi della segnaletica e dell'arredo urbano, ivi inclusa la pubblica illuminazione;</li> <li>- garantire la razionalizzazione dei parcheggi in ragione del valore percettivo dei beni monumentali e degli spazi pubblici di valore storico (piazze e altre aree pubbliche), prevedendo adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione.</li> </ul>	<p>elementi che compongono il patrimonio storico e architettonico, ivi inclusi gli spazi liberi pertinenziali, attraverso un progetto coordinato (es.: manufatti presenti nell'area demaniale della Cittadella da recuperare per funzioni legate alla vocazione museale e culturale dell'area tenendo conto del futuro Museo delle Navi Antiche nonché del Museo del Calcio già esistente).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le aree di sosta e parcheggio non compromettano l'integrità della percezione visiva verso i beni monumentali e gli spazi pubblici di valore storico-architettonico.</li> </ul>
<p>4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico</p>	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità che costeggia le mura e in parte i lungarni, verso le mura stesse e verso i manufatti e complessi monumentali di valore storico e architettonico presenti nelle adiacenze del perimetro murario.</p>	<p>Gli enti e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Riconoscere i tratti della viabilità e le visuali panoramiche (filari, con i bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico - percettivo che si aprono verso le mura e l'acquedotto, verso i manufatti e complessi monumentali di valore storico e architettonico.</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare l'integrità percettiva dei beni quali emergenze storiche di alto valore iconografico;</li> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per televisione, sistemi di trasmissione radio-televisiva, utenze) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico - percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti o incongrui e privilegiando, ove non crei maggior impatto, la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- evitare la realizzazione di depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado;</li> <li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di evitare/minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali che si aprono verso i beni storico-monumentali.</li> </ul>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi di valore storico e architettonico del contesto urbano.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartofonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità che costeggia le mura e in parte i lungarni, verso le mura stesse e verso i manufatti e complessi monumentali di valore storico e architettonico presenti nelle adiacenze del perimetro murario.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;</li> <li>- la realizzazione di depositi a cielo aperto.</li> </ul>



Regione Toscana

SEZIONE 4

art.136  
D.Lgs. n.  
42/2004

disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9050309	90415	9050309_ID	D.M. 19/05/1964 G.U. 147 del 1964	PI	Pisa	88,37	8 Piana Livorno - Pisa - Pontedera	a	b	c	d
denominazione		Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa.									
motivazione		[...] le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché costituiscono, con le mura stesse e gli importanti complessi monumentali che in dette zone sorgono, un insieme di grande valore estetico e tradizionale nonché ambientale, dove l'espressione della natura si fonde mirabilmente con quella del lavoro umano.									

B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	
<b>Struttura idrogeomorfologica</b>			
Geomorfologia			Eventuali elementi di rischio per l'integrità dell'area di rispetto dell'acquedotto sono la forte presenza antropica e la diffusione di parcheggi.
Idrografia naturale	<i>"Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura".</i>		
Idrografia artificiale		In Piazza delle Gondole è presente la Fontana Granducale, terminale dell'acquedotto mediceo.	
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>			
Componenti naturalistiche		Lungo le mura si registra la presenza di un sistema di verde urbano costituito da parchi, aree verdi pubbliche e private e alberature, che assicura la continuità biotica anche in ambito urbano oltre a rappresentare un elemento di qualificazione paesaggistica dello spazio adiacente alle mura e quindi un valore aggiunto al monumento.  La piazza del Duomo è connotata da un tappeto erboso e da alberature di cipresso che fanno da sfondo ai monumenti.  L'area verde in prossimità di San Silvestro rappresenta un polmone di notevole significato sia per la dimensione che per i manufatti specialistici presenti (es. sistema di irrigazione).  Il giardino Scotto è una forezza integrata con il verde, in linea con le tendenze progettuali ottocentesche.  Bastione e Largo Stampace presentano una significativa massa verde compatta.  L'area degli Arsenali è rappresentata da superficie verde di notevole ampiezza.	Le alberature a pino (Pinus pinea) presenti lungo la porzione di mura presente in via Bonanno risultano improprie per i danni che creano alle mura stesse.  La vegetazione lungo le mura in via Contessa Matilde è stata eliminata per la realizzazione di insediamenti (distributore di carburante, negozio con parcheggio).  L'area verde della Cittadella e il Giardino Scotto, pur rivestendo un particolare valore sia per l'estensione, sia per i segni storici che contengono, rappresentano elementi di abbandono e di degrado per lo stato in cui versano.
		<i>"Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura".</i>	
	Are di riconosciuto valore naturalistico (Aree Prolifere e Siti Natura 2000)		
<b>Struttura antropica</b>			
Insediamenti storici	Le mura urbane e gli importanti complessi monumentali che in dette zone sorgono, costituiscono un insieme di grande valore estetico e tradizionale nonché ambientale, dove l'espressione della natura si fonde mirabilmente con quella del lavoro umano.	Nelle zone adiacenti alle mura urbane si concentrano elevati valori storico-artistici e architettonici riconducibili alla presenza di numerose testimonianze storico-architettoniche, che configurano uno spazio urbano complesso dal punto di vista funzionale e denso di valori storico-culturali. Sono presenti le mura medievali e complessi monumentali, in particolare la Piazza dei Miracoli con lo sfondo del coronamento arboreo e del prato verde, il Camposanto Monumentale, il Cimiliero Ebraico, S. Zeno, San Francesco, la Cittadella e gli Arsenali, il pubblico giardino Scotto nella Fortezza medicea del San Gallo e l'edilizia di impianto storico.  La Piazza del Duomo risulta inoltre sito riconosciuto dall'UNESCO come patrimonio dell'Umanità così come la Buffer-Zone individuata nell'intero nucleo storico ricompreso nella cinta muraria e nelle aree	Permanenza del valore storico, urbanistico, architettonico e paesaggistico delle mura urbane medievali, degli spalti quali elementi che costituiscono parte integrante dell'antico sistema difensivo, e degli importanti complessi monumentali presenti nelle zone ad esse adiacenti.  La Cittadella e il Giardino Scotto, nonché la cinta muraria medievale pur rivestendo un particolare valore sia per l'estensione, sia per i segni storici che contengono, presentano forme di degrado strutturale e formale.  Rappresenta una criticità per la corretta fruizione pubblica della zona la discontinuità delle piste ciclabili.

			adiacenti esterne verso Nord e verso Ovest.	
Insegni contemporanei			Costituiscono elementi di valore il Complesso ex Marzotto, l'edificio razionalista che ospita la Scuola Media Fibonacci, il Palazzo INPS, l'Istituto Tecnico Industriale in Via Contessa Matilde, chiese e edifici storici di proprietà privata dislocati lungo il tracciato delle mura urbane.	
Viabilità storica			La trama viaria e i percorsi ricadenti all'interno del perimetro del vincolo hanno carattere storico o storizzato.	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture				
Paesaggio agrario				
Elementi della percezione				
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere.			Visuali di pregio sono godibili verso il Giardino Scotto, la Cittadella, il Duomo, le mura. Partimenti di rilevanza paesaggistica risultano le viste panoramiche godibili dal percorso sommitale delle mura, dalle torri e campanili sulla città e dal percorso viario che cinge le mura all'esterno.  Il complesso monumentale della Piazza dei Miracoli e le mura medievali della città rappresentano riferimenti visivi percepibili a distanza da numerosi punti panoramici e da tratti della viabilità.	Visuali alterate verso le mura si registrano in corrispondenza di Via Contessa Matilde, a causa dell'impropria collocazione all'interno della fascia verde costituita dagli antichi spalti che ne consente la godibilità, di manufatti che si configurano come fattori di degrado ed elementi di criticità per la percezione, in quanto compromettono e alterano la visibilità delle mura lungo il tratto viario esterno.  Elementi di criticità per la percezione sono rappresentati dalla presenza di impianti tecnologici sulle coperture.
Strade di valore paesaggistico				

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
<p><b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geomorfologia</li> <li>- Idrografia naturale</li> <li>- Idrografia artificiale</li> </ul> <p><b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Componenti naturalistiche</li> <li>- Aree di riconoscimento valore naturalistico (Aree Protele e siti Natura 2000)</li> </ul>	<p>2.a.1. Recuperare, restaurare e riqualificare le aree verdi, pubbliche e private, prospicienti le mura.</p>	<p>Gli enti e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>2.b.1. Riconoscere le aree verdi presenti nelle adiacenze delle mura medievali e quelle che potenzialmente possono essere recuperate per completare il sistema del verde attorno al centro storico.</p> <p>2.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attuare un'effettiva tutela delle aree verdi di pertinenza delle mura urbane, impropriamente occupate da manufatti e parcheggi lungo Via Coniessa Matilde al fine di ricostituire la continuità pertinenziale degli spalti quali parti integranti della struttura difensiva,</li> <li>- conservare e mantenere gli elementi vegetazionali che caratterizzano i numerosi spazi pubblici presenti lungo le mura quali ad esempio Piazza San Silvestro, Giardino Scotto, Bastione e Largo Stampace, Asernali Medicei, via Bonanno Pisano, Via Coniessa Matilde e suo prolungamento;</li> <li>- definire interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree verdi, di quelle pubbliche e di quelle demaniali attorno alle mura su cui insistono manufatti di notevole valore storico-architettonico (Asernali Medicei, Ex Macelli, Scuderie Reali) nonché di valorizzazione della piazza e delle aree adiacenti la porta di ingresso al Duomo, garantendo una migliore accessibilità pedonale;</li> <li>- valorizzare gli ambienti monumentali pubblici e privati posti lungo il tracciato della fortificazione, limitrofi agli spalti, ad essi prospicienti.</li> </ul>	<p>2.c.1. Sono ammessi interventi sulle aree verdi attorno alla mura medievali a condizioni che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano eliminate le masse arboree improprie presenti negli spalti di pertinenza della fortificazione e che possano arrecare danno alle porzioni sommitali delle mura, in particolare nei pressi degli Asernali, lungo Via Bonanno Pisano;</li> <li>- non prevedano l'occupazione permanente del suolo nelle aree verdi adiacenti le mura.</li> </ul>
<p><b>3 - Struttura antropica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti storici</li> <li>- Insediamenti contemporanei</li> <li>- Viabilità storica</li> <li>- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture</li> <li>- Paesaggio agrario</li> </ul>	<p>3.a.1. Recuperare e riqualificare dal punto di vista architettonico e funzionale tutti i manufatti storici e tutte le aree pubbliche presenti intorno alla mura quali ad esempio area della Cittadella, Giardino Scotto, bastione Stampace, Area ex-Marzotto, etc.</p>	<p>Gli enti e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.1. Riconoscere i manufatti e i complessi monumentali di valore storico, architettonico e identitario presenti nelle aree incluse nel vincolo e le relazioni con le aree verdi in cui son inseriti.</p> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovere il recupero dell'area demaniale della Cittadella anche in relazione all'adiacente area degli ex Macelli, delle Scuderie Reali e degli Asernali Medicei, attraverso interventi di restauro del sistema delle permanenze storiche (porzioni di mura, Torre di S. Agnese, Asernali Republican) incluse le aree verdi;</li> <li>- promuovere la riqualificazione della Piazza del Duomo, la piazza dell'Arcivescovado, Piazza Manin e le aree contornanti</li> </ul>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi sui manufatti e i complessi monumentali nonché sulle aree pubbliche presenti intorno alle mura medievali a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- concorrano al recupero degli spazi occupati da attrezzature con funzioni scarsamente compatibili con il contesto urbano in cui sono inserite, prevedendo il trasferimento di tutti i manufatti legittimi che occupano le aree di pertinenza delle mura medievali e di quelli che occupano lo spazio pubblico antistante il complesso monumentale del Duomo, anche in base al recente programma di riqualificazione dell'area ospedaliera;</li> <li>- razionalizzano gli spazi di sosta, recuperando e potenziando i percorsi pedonali e ciclabili e le aree verdi intorno alle mura;</li> <li>- valorizzano, attraverso progetti coordinati e unitari, le aree pubbliche e demaniali su cui insistono manufatti di valore storico da restaurare orientandone l'uso verso funzioni di eccellenza di tipo prevalentemente culturale e sociale. Tali interventi dovranno essere volti al recupero di relazioni strutturali e storiche tra gli</li> </ul>

<p><b>4 - Elementi della percezione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</li> <li>- Strade di valore paesaggistico</li> </ul>		<p>con particolare riferimento alla presenza di manufatti impropri destinati alla vendita di souvenir e gadgets, alla fruibilità pedonale degli spazi pubblici, alla razionalizzazione del traffico veicolare;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovere il recupero e la riqualificazione dell'area adiacente alle mura in corrispondenza di via Battisti privilegiando interventi di potenziamento del verde pubblico al fine di una maggiore dotazione generale di standard;</li> <li>- promuovere e sostenere il restauro complessivo della cinta muraria medievale e degli spalti, dei bastioni e di ogni elemento presente a corredo delle strutture difensive;</li> <li>- promuovere progetti per il riordino, razionalizzazione e omogeneizzazione complessivi della segnaletica e dell'arredo urbano, ivi inclusa la pubblica illuminazione;</li> <li>- garantire la razionalizzazione dei parcheggi in ragione del valore percettivo dei beni monumentali e degli spazi pubblici di valore storico (piazze e altre aree pubbliche), prevedendo adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione.</li> </ul>	<p>elementi che compongono il patrimonio storico e architettonico, ivi inclusi gli spazi liberi perimetrali, attraverso un progetto coordinato (es.: manufatti presenti nell'area demaniale della Cittadella da recuperare per funzioni legate alla vocazione museale e culturale dell'area tenendo conto del futuro Museo delle Navi Antiche nonché del Museo del Calcio già esistente).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le aree di sosta e parcheggio non compromettano l'integrità della percezione visiva verso i beni monumentali e gli spazi pubblici di valore storico-architettonico.</li> </ul>
	<p><b>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità che costeggia le mura e in parte i lungarni, verso le mura stesse e verso i manufatti e complessi monumentali di valore storico e architettonico presenti nelle adiacenze del perimetro murario.</b></p> <p><b>4.a.1.1. Riconoscere i tratti della viabilità e le visuali panoramiche (dulci, conli e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico - percettivo che si aprono verso le mura e l'acquedotto, verso i manufatti e complessi monumentali di valore storico e architettonico.</b></p> <p><b>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare l'integrità percettiva dei beni quali emergenze storiche di alto valore iconografico,</li> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva, utenze) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico - percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti o incongrui e privilegiando, ove non crei maggior impatto, la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- evitare la realizzazione di depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado;</li> <li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di evitare/minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali che si aprono verso i beni storico-monumentali.</li> </ul>	<p>Gli enti e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p><b>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi di valore storico e architettonico del contesto urbano.</b></p> <p><b>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità che costeggia le mura e in parte i lungarni, verso le mura stesse e verso i manufatti e complessi monumentali di valore storico e architettonico presenti nelle adiacenze del perimetro murario.</b></p> <p><b>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;</li> <li>- la realizzazione di depositi a cielo aperto.</li> </ul>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi di valore storico e architettonico del contesto urbano.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità che costeggia le mura e in parte i lungarni, verso le mura stesse e verso i manufatti e complessi monumentali di valore storico e architettonico presenti nelle adiacenze del perimetro murario.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;</li> <li>- la realizzazione di depositi a cielo aperto.</li> </ul>



**Oggetto:** Verbale della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per le Province Pisa e Livorno, la Provincia di Pisa ed il Comune di Pisa (PI), per la verifica del rispetto delle Prescrizioni contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR, dell' *"Adozione Piano di Recupero Ex Caserma Artale - Ambito 30 R.U. vigente"*

### **I Seduta – 26/09/2023**

La presente conferenza è chiamata ad esprimersi ai sensi dell'art. 23, co3 della Disciplina del PIT-PPR *"allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici anche al fine di semplificare il successivo procedimento autorizzativo"*.

Il giorno 26 settembre 2023, in seduta operata per Conferenza Telematica, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

per la **Regione Toscana**,

Arch. Domenico Bartolo Scrascia, Dirigente con funzioni di Presidente e Arch. Anna Rotellini istruttore, del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;

Per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno**

Arch. Maria Irene Lattarulo, delegata con nota propria *Class. 34.28.07*, registrata al prot. regionale con n° 0433639 Data 21/09/2023;

La **Provincia di Pisa** risulta assente;

Per il **Comune di Pisa**

Ing Daisy Ricci dirigente e Arch. Sandro Ciabatti funzionario dell'Ufficio pianificazione area vasta e paesaggio;

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 11,15

Il Comune di Pisa ha richiesto l'indizione della presente Conferenza con nota registrata al protocollo regionale con n° 0398815 del 28/08/2023;

la Regione Toscana Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio ha convocato la presente seduta con nota n° 0418390 del 12/09/2023;

### La Conferenza:

- preso atto della richiesta di convocazione della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT, pervenuta con nota n. 0398815 del 28/03/2023 relativa al Piano di Recupero in oggetto;
- consultata la documentazione allegata alla richiesta;
- valutato che, rispetto al quadro dei vincoli paesaggistici presenti nel centro storico di Pisa, risulta che:
  - o il D.M. 19/05/1964 G.U. 147 *"Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa"* non opera sull'area oggetto di intervento, così come risulta dalla cartografia del PIT/PPR e dalle sezioni della relativa scheda (descrittiva e prescrittiva);





REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica

Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione  
del Paesaggio

- o il D.M. 10/09/1957 “*Tutte le zone verdi all’interno delle mura urbane del comune di Pisa*”, non rappresentato dalla cartografia del PIT/PPR e oggetto di specifica revisione con procedura ex-nunc, non interessa l’area libera interna alla caserma così come si evince dalla cartografia condivisa dalla Commissione Regionale per il Paesaggio nella seduta del 24.02.2022, successivamente assunta all’interno della Tav4STAA dello statuto del Piano Strutturale Intercomunale (efficace dal 21/06/2023) secondo quanto indicato dalla Conferenza Paesaggistica conclusasi in data 09/06/2023, in base alla quale è stata accertata la conformazione del suddetto Piano al PIT/PPR;
- preso atto pertanto che sull’ambito urbano oggetto di Piano di Recupero non sono presenti “*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*” di cui all’art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004;

alla luce di quanto sopra riportato, ritiene di non dover sottoporre il “*Piano di Recupero Ex Caserma Artale - Ambito 30 R.U. vigente*” alle valutazioni di cui art. 23 del PIT.

la Conferenza conclude i lavori Alle ore 11,40

per la Regione Toscana

Arch. Domenico Bartolo Scrascia

Scrascia  
Domenico  
Bartolo  
Regione Toscana  
27.09.2023  
13:49:48  
GMT+01:00

Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno

Arch. Maria Irene Lattarulo

per il Comune di Pisa

Arch. Daisy Ricci

DAISY RICCI  
COMUNE DI PISA  
27.09.2023  
13:02:27  
GMT+01:00

*Maria Irene Lattarulo*