

Spettabile

DIREZIONE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - ESPROPRI - GRANDI INTERVENTI DI
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMUNE DI PISA

Vicolo del Moro 2, 56125 Pisa

comune.pisa@postacert.toscana.it

Oggetto: OSSERVAZIONE AL PIANO DI RECUPERO CASERMA ARTALE

I sottoscritti e le sottoscritte:

• Francesco Auletta, nato a Catania il 19.04.1975 e residente a Roma in Via Feronia 146, tel. 339 8030898, email f.auletta@comune.pisa.it, in qualità di Consigliere comunale per il gruppo Diritti in comune: Una città in comune - Unione Popolare

• Teresa Arrighetti: nata a Pisa il 6.7.1959 e residente a Pisa in via Roma 21, tel. 328 1522125, email teresa.arrighetti@gmail.com, in qualità di uditrice in Prima Commissione Consiliare Permanente per il gruppo Diritti in comune: Una città in comune - Unione popolare

• Tiziana Nadalutti, nata a Udine il 25.06.1971 e residente a Pisa, via di Gello 73, tel. 328 2288860, email tiziana.nadalutti@tiscali.it, in qualità di cittadina e attivista di Una città in comune

• Teresa Catinella, nata a Pisa il 20.07.1995 e residente a Pisa in via di Gello 106, tel. 345 4573634, email teresa.catinella95@gmail.com, in qualità di cittadina e attivista di Una città in comune

• Leila Lisa D'Angelo, nata a Rionero in Vulture (PZ) il 31.05.1959 e residente a Pisa, via G. Paolo Gamerra 4, tel. 050 3148326, email leiladangelo@gmail.com, in qualità di cittadina e attivista di Una città in comune

• Fausto Pascali, nato a Roma il 5.08.1978, e residente a Pisa in via del Lavatoio n. 14, tel. 339 4729143, email califaust@gmail.com, in qualità di cittadino e attivista di Una città in comune

• Moreno Pierobon, nato a Belluno l'8.9.1995, e residente a Ponte nelle Alpi, via Reveane 27/B, tel. 340 9916698, email morenopierobon95@gmail.com, in qualità di cittadino e attivista di Una città in comune

VISTI:

- l'Atto di Indirizzo del Consiglio comunale a seguito dell'approvazione dell'Accordo sostitutivo dell'Accordo di Programma sottoscritto il 13 luglio 2007, (approvato con DCC n. 38 del 10/10/2017) per la predisposizione ed approvazione del Piano di Recupero delle caserme "Artale" e "Curtatone e Montanara", fatto proprio dal RUC di Pisa;

- gli elaborati del Piano di Recupero del complesso denominato Ex Caserma Artale ubicato in Pisa, Via Derna 2 – Via Roma 47 e costituito dagli immobili identificati nell’ambito n. 30 del Regolamento Urbanistico vigente, adottato con Delibera di Giunta del Comune di Pisa n. 158 del 22/06/2023 e pubblicato sul sito del Comune di Pisa;

preliminarmente alla formulazione della **osservazione** intendono esporre alcune **considerazioni generali e specifiche**, che ne motivano i contenuti.

Considerazioni generali

L'area Artale è una delle più importanti del centro di Pisa, e l'Atto di Indirizzo citato su questo è molto chiaro, ed evidenzia gli obiettivi e gli indirizzi che l'ente pubblico ha inteso attribuire al suo recupero.

Pertanto il progetto di recupero non può configurarsi come un mero progetto con finalità esclusivamente private, che occupa volumi e superfici ed inserisce funzioni per garantire il massimo profitto.

L'area è strategica e deve essere l'occasione per sviluppare un progetto innovativo che persegua la sostenibilità ambientale, la centralità dell'interesse pubblico, la realizzazione di spazi pubblici, l'integrazione con l'area di Santa Chiara, con la Piazza dei Miracoli, con l'Orto Botanico antistante, con l'intero centro storico di Pisa.

Mobilità, traffico e parcheggi

Le operazioni di rigenerazione urbana – quale è il recupero dell'area Artale - devono essere improntate, per loro caratteristiche intrinseche, a criteri di sostenibilità ambientale, economica e sociale.

I parcheggi sono notoriamente attrattori di traffico, oltre che isole di calore, pertanto la presenza eccessiva di parcheggi nelle operazioni di rigenerazione urbana non può perseguire la richiesta sostenibilità.

Dal capitolo '9.8 Mobilità e traffico' del Rapporto Ambientale del Piano di Recupero adottato si evince che la nuova utenza dell'area Artale (studenti, turisti, residenti) non avranno bisogno di usare l'auto propria, per diverse considerazioni che il RA espone, fra cui la collocazione in centro storico, l'utilizzo del TPL, la ciclo- pedonalità ecc.

Per quanto riguarda poi le previsioni di parcheggi pubblici e privati, pertinenti e di relazione, si fa presente che le norme statali e regionali rendono possibile prevedere un'area di rigenerazione urbana priva di parcheggi per automobili ed interamente pedonale, soprattutto se l'intervento è collocato in zone A – centro storico e/o in aree di particolare valore, come è l'area Artale.

Ad esempio, per i parcheggi di relazione per la destinazione d'uso commerciale, il “Regolamento 9 aprile 2020, n. 23/R-Regolamento di attuazione della legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del commercio)” all'Art. 9 “Parcheggi per gli esercizi di vicinato (articolo 4, comma 2, lettera d), della l.r. 62/2018)” recita:

1. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

2. Il comune disciplina le ipotesi e le modalità di riduzione o annullamento delle superfici destinate a sosta di relazione, nei seguenti casi:

- a) ubicazione dell'esercizio in zone a traffico limitato o escluso;
- b) prevalente carattere pedonale dell'utenza;
- c) aree già edificate per le quali si ritiene opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare; [...]
- e) collocazione dell'esercizio commerciale in aree interessate da interventi di cui agli articoli 110 e 111 del Codice o da interventi di riuso o rigenerazione urbana previsti dai vigenti piani operativi;"

(NB: Da notare come anche in questo Regolamento, nel punto 2.c, si associ la realizzazione di parcheggi all'attrazione di traffico veicolare)

Per i cosiddetti Standard, ovvero le "Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee", il DM 1444/68 all'art. 4, recita:

"La quantità minima di spazi - definita al precedente articolo in via generale - è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

1. - Zone A): l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature."

Risulta quindi possibile, in zone di centro storico, garantire la sostenibilità delle operazioni di rigenerazione riducendo o annullando le quantità minime di parcheggi, previste per altre zone diverse dalle zone A.

Per quanto riguarda i parcheggi si fa notare inoltre che il Piano di Recupero adottato non garantisce il rispetto della disposizione dell'Atto di Indirizzo che chiede che *"gli spazi pubblici, sia parcheggi che aree pedonali, dovranno essere in parte a verde e alberate e comunque dovranno essere studiate forme di riduzione dell'effetto "isola di calore":* le aree di parcheggio di progetto risultano infatti pavimentate e non alberate, non rispondenti quindi a tale indicazione.

Il provvedimento del MIBACT n. 233/2017 del 13-12-2017

Le NTA del PIANO DI RECUPERO adottato all'art. 3 richiamano il provvedimento del MIBACT:

"Art. 3 - Obiettivi del Piano di Recupero

1. Il Piano di Recupero persegue il recupero del complesso immobiliare dell'ex Caserma Artale in ottica di riqualificazione fisica e funzionale oltre che di inserimento di funzioni urbane e spazi pubblici o di uso pubblico.

2. Quanto precede in coerenza con gli indirizzi del vigente RU nonché delle prescrizioni impartite dal Ministero dei beni e delle attività culturali in sede di autorizzazione all'alienazione con Delibera n. 233/2017 del Segretario Regionale."

Il MIBACT infatti, con provvedimento n. 233/2017 del 13-12-2017 della Presidente della Commissione Regionale, Segretaria Regionale dott.ssa Giorgia Muratori, ha autorizzato l'alienazione dell'immobile

denominato “Caserma Vito Artale” con le seguenti prescrizioni e condizioni di cui al seguente tenore letterale e che costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa (vedi file 'Rep 5440_2680' in https://www.cdprealasset.it/static/upload/all/all-2_scheda-notarile-pisaartale.pdf):

1. Sia eseguito un accurato restauro filologico degli edifici vincolati tenendo conto che i corpi sono già naturalmente parcellizzati in relazione alla loro funzione originaria che nel caso dell'ex teatro si prestano a varie funzioni pubbliche e nel caso degli altri due edifici si prestano a funzioni sia pubbliche che private. Potranno essere ricostruiti i volumi edilizi legittimi (pari a quanto si andrà a demolire) esclusivamente lungo il perimetro del lotto a ricostruzione del margine stradale, dovranno rimanere aperti tutti gli originari passaggi dalla strada verso l'interno inoltre l'intera

area libera a verde interna già vincolata anche con decreto in data 19.05.1964, dovrà restare un area verde a servizio dell'intorno urbano.

2. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..
3. L'immobile, per il quale si ritiene compatibile la destinazione d'uso prevista (residenziale e servizi pubblici), non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Queste prescrizioni non risultano rispettate dal P. di R. adottato sotto molti punti di vista (funzioni, margine stradale, area verde interna ecc.) che sono analizzati in dettaglio nei punti successivi.

Il progetto di Piano di Recupero per il fronte su via Derna: demolizioni e nuove costruzioni

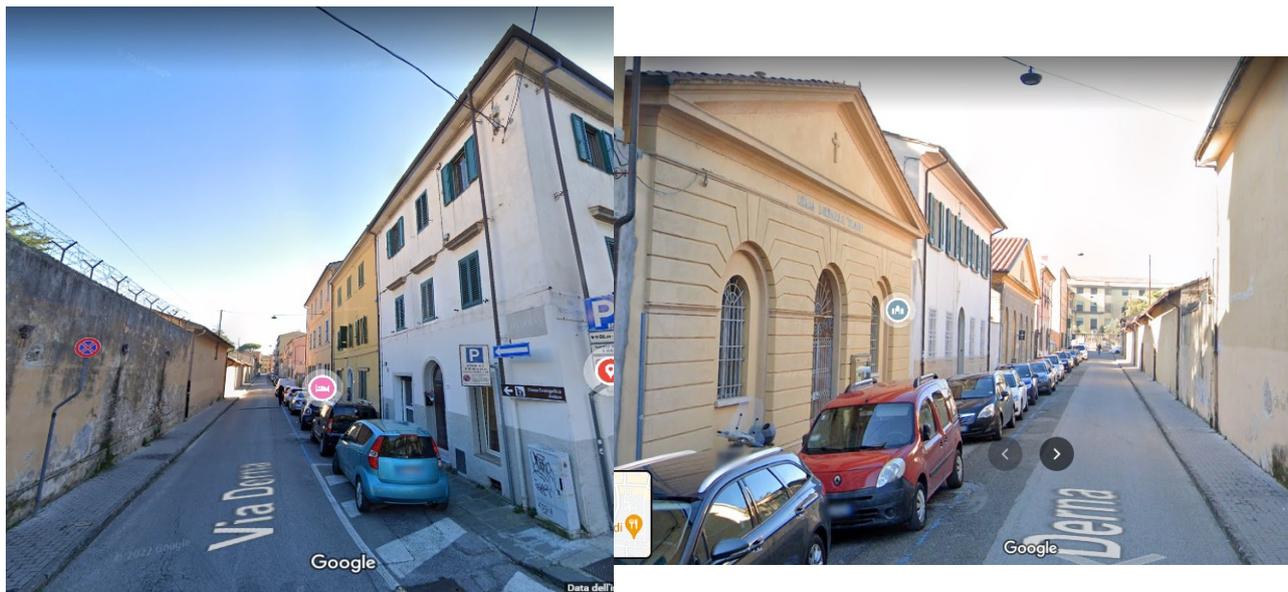
L'Atto di Indirizzo prevede che le eventuali demolizioni e ricostruzioni non possano superare la superficie utile ed il volume esistenti: questo non significa che – in caso di demolizione – vi sia un diritto acquisito di ricostruzione delle intere superfici e volumi preesistenti, dovendo infatti valutare la sostenibilità morfologica, fisica, ambientale e funzionale delle ricostruzioni previste dalle nuove progettazioni.

Nel caso dell'area Artale sono presenti una serie di volumi minori non vincolati, di modesta altezza e distribuiti sul perimetro dell'isolato, attualmente inutilizzati e anche precedentemente destinati ad usi accessori, che se vengono interamente demoliti e ricostruiti, misurati solamente come mq e mc disponibili ed applicando le norme attuali (che escludono dalla Superficie Edificabile alcune funzioni accessorie) danno luogo al nuovo fabbricato residenziale previsto dal P. di R. su via Derna, completamente decontestualizzato per funzione, forma e dimensioni dal contesto in cui è inserito e che comporta un incremento insostenibile di

carico urbanistico (per l'incremento di abitanti e di automobili private) di cui il progetto e la sua VAS non eseguono adeguata valutazione degli impatti, sotto alcun punto di vista.

Si nota infatti, ad esempio, come il fronte edificato storico con cui si rapporta il nuovo edificio previsto dal P. di R. lungo via Derna, risultante dalla prevista demolizione dei fabbricati esistenti e dalla costruzione di un nuovo edificio, non risulta mai rappresentato efficacemente né negli elaborati prescrittivi né in quelli della “Ipotesi architettonica conforme”.

Il fronte edificato su via Derna lato sud, al quale dovrebbe opporsi sul lato nord della strada il nuovo edificio residenziale di 4 piani fuori terra, è questo:



Vista da Ovest

Vista da Est

Come è evidente dalle immagini, gli edifici storici esistenti sono in prevalenza di 1-2 piani, max 3 piani fuori terra, e per quanto abbiano altezze interplanetarie maggiori di quelle degli edifici contemporanei, risultano comunque molto più bassi del nuovo edificio di progetto.

Inoltre la larghezza ridotta della via Derna non consente di costruire il nuovo fabbricato con lo stesso allineamento dei fabbricati preesistenti, pertanto, come si evince dall'elaborato prescrittivo PR.AR.02.04.R2-ALLINEAMENTI VINCOLANTI IN PLANIMETRIA-QUOTA ZERO DI PROGETTO VERIFICA DISTANZE, il nuovo fabbricato residenziale deve essere realizzato arretrato rispetto all'allineamento preesistente di una misura che - dedotta dai grafici in quanto non sembra precisamente indicata - è pari a circa un metro e 30/40 centimetri.

E' chiaro come ciò determini una grave difformità rispetto alla configurazione attuale dell'isolato, dove la morfologia urbana storica vede tutti gli edifici storici collocati sul perimetro esterno.

Su questo tema il Piano di Recupero adottato non rispetta le condizioni e le prescrizioni dettate dal Ministero dei Beni Culturali né le indicazioni progettuali e gli obiettivi dell'Atto di Indirizzo, fatto proprio dal RUC, in quanto l'Atto di Indirizzo dispone che “il recupero delle eventuali volumetrie demolite dovrà

avvenire, coerentemente con l'impianto urbano dell'isolato, lungo il perimetro dell'area di intervento", mentre il MIBACT prescrive che le eventuali ricostruzioni siano realizzate *"esclusivamente lungo il perimetro del lotto a ricostruzione del margine stradale"*, pertanto l'arretramento del nuovo edificio previsto lungo via Derna (descritto in precedenza) non risulta ammissibile.

Anche il Rapporto Ambientale segnala il rilevante inquinamento da polveri, da rumore e da emissioni dei mezzi necessari durante le fasi di cantiere, determinato principalmente dalla demolizione di fabbricati.

Il progetto di P. di R. adottato, prevedendo la demolizione di tutti i volumi minori e la costruzione di un nuovo edificio residenziale su via Derna, determina quindi una grave incongruità morfologica (per l'altezza e l'allineamento del nuovo fabbricato) che non è ammessa negli interventi nei tessuti storici, ed un aumento insostenibile del carico urbanistico sull'area interessata, generato dall'incremento del traffico automobilistico, dall'inquinamento acustico e dell'aria, dal carico sulle risorse come acqua, depurazione e rifiuti, che la Valutazione Ambientale non sembra valutare adeguatamente.

Peraltro il R.A. della VAS non valuta alternative, come la VAS richiede, fra cui quella di conservare i fabbricati minori, eseguendo solo parziali demolizioni delle superfetazioni, ed attribuendo ai fabbricati ristrutturati – e non sostituiti – le funzioni previste dall'Atto di Indirizzo (fra cui destinazioni pubbliche, servizi per la residenza, servizi per l'utenza esterna di valore sociale ecc.).

Tale intervento non risulta coerente anche con le NTA del RUC vigente, che nella parte 4 – Centro Storico recitano:

4.4 - gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura esterna (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico e dell'ambiente circostante. In ogni caso dovranno essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfetazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale, che determini disordine visivo.

Se pure si ritiene ammissibile l'inserimento di architetture contemporanee nel tessuto storico, e non si intenda la prescritta "armonizzazione" come una mimesi né una mera riproposizione di forme storiche nelle nuove costruzioni, si ritiene che le dimensioni, la collocazione e le caratteristiche tipologiche e di finitura del nuovo fabbricato residenziale previsto su via Derna, come raffigurato negli elaborati prescrittivi del Piano di Recupero e nella "Ipotesi Architettonica Conforme", non siano in alcun modo coerenti con il tessuto storico in cui il fabbricato è inserito, in quanto configurano una morfologia urbana ed una tipologia architettonica più adatta a zone di espansione residenziale contemporanea, connotate da minore densità urbana e da edifici isolati nel lotto.

La progettazione dello spazio aperto interno all'isolato

Lo spazio aperto interno all'isolato dovrebbe configurarsi come un grande spazio verde, pubblico, aperto, permeabile, fulcro dell'isolato e del quartiere, luogo di aggregazione della vita quotidiana degli abitanti ma anche luogo di accoglienza, connotato da diverse funzioni e capace di fornire prestazioni sia dal punto di vista sociale sia da quelli della salute, della tutela della biodiversità, della qualità del paesaggio urbano, del

contrasto al cambiamento climatico ed ultimo – ma non per importanza – principale elemento di connessione e integrazione con l'adiacente area del Santa Chiara e con la Piazza dei Miracoli.

Questi obiettivi sono presenti sia nell'Atto di Indirizzo, sia nelle prescrizioni del MIBACT all'alienazione sia nel progetto vincitore del concorso internazionale per la “Riqualificazione urbanistica del complesso ospedaliero universitario di Santa Chiara, prospiciente la Piazza dei Miracoli”.

L'Atto di Indirizzo ad esempio recita:

“Il grande cortile dovrà essere destinato totalmente o in massima parte a spazio/piazza pubblica sulla quale, data la vocazione dell’area, si dovranno affacciare molteplici funzioni a servizio del quartiere e di attrazione turistica affinché diventi il fulcro del quartiere e luogo di aggregazione della vita quotidiana ma anche luogo di accoglienza del Turista. Al fine di creare uno spazio che funzioni da connettivo del tessuto sociale e che allo stesso tempo non attragga fenomeni di degrado o di esclusività, si ritiene necessario e opportuno inserire nella nuova area utilizzazioni che attirino diverse tipologie di fruitori, in modo da presidiare l’area durante tutto l’arco della giornata.”

Il Piano di Recupero adottato disegna invece uno spazio interno che si configura di fatto come un giardino condominiale e come spazio residuo di altre funzioni, parzialmente occupato da viabilità e parcheggi e chiuso con cancellate, anziché come un grande spazio verde pubblico, la cui apertura/chiusura sarà disciplinata da convenzione e gestita dal privato proprietario.

Non si rilevano inoltre norme specifiche per la progettazione del verde né ipotesi progettuali circostanziate: è stata disegnata un'area a prato con un semplice camminamento casuale e alcune alberature, senza alcuna precisazione sulle prestazioni ambientali, paesaggistiche, climatiche e di utilizzo sociale che tale area deve fornire.

Nelle viste tridimensionali e nei rendering dell'”Ipotesi architettonica conforme”, che sono parte degli elaborati adottati e di cui si riportano due estratti, non si rilevano i richiesti elementi qualificanti l'area interna, mentre sono ben presenti ed evidenziate viabilità, cancellate, parcheggi ed automobili.





Sul tema della progettazione dello spazio aperto interno all'isolato, come prefigurata dal P. di R. adottato, si rileva quindi quanto segue:

lo spazio interno (parco o piazza) non è previsto come “pubblico” bensì “di uso pubblico”, soggetto quindi a convenzionamento con il privato proprietario, pertanto non risulta coerente con le indicazioni progettuali di massima stabilite dall'Atto di Indirizzo che recita: *“Il fulcro del progetto dovrà essere la piazza ed i temi principali da affrontare saranno: il rapporto/confronto tra lo spazio pubblico e l'edificio dell'ex dormitorio che con la sua architettura, seppure semplice ma di dimensioni considerevoli, farà da quinta naturale alla nuova piazza [...]”*;

l'Atto di Indirizzo prescrive che *“la superficie scoperta dovrà essere interamente pubblica”*, mentre il Piano di Recupero destina ampie superfici interne all'isolato a parcheggi privati e viabilità privata; l'area interna all'isolato, definita in alcuni elaborati del P. di R. come “verde pubblico” (calcolato anche per rispondere alla necessità di standard) di fatto non sarà pubblica, in quanto è previsto che rimanga di proprietà privata, recintata ed aperta al pubblico in orari definiti (vedi NTA, Art. 14 - Regime dei suoli: *“2. Nell'ambito del Piano di Recupero sono riservati all'uso esclusivamente pubblico le superfici della UMI 05 [parcheggi], della UMI 06 [verde] e della UMI 07 [parcheggi]. - 3. Le porzioni di area individuate con campitura di colore rosso nell'elaborato PR.AR.02.01.R2 restano di proprietà privata ma sono gravate da servitù di passo pubblico pedonale e ciclabile in orario diurno come disciplinato dalla convenzione che regolerà anche i casi particolari in cui sarà consentito il passo carrabile.”*), quindi non rispondente a quanto richiesto dal MIBACT *“l'area libera a verde interna già vincolata ... dovrà restare un'area verde a servizio dell'intorno urbano”* ma diventerà di fatto uno spazio condominiale;

l'area interna all'isolato rappresentata dalla UMI 6, destinata come detto sopra non destinata a parco

verde pubblico ma a verde 'di uso pubblico', non comprende l'intero spazio interno all'isolato, in quanto vi sono ampie porzioni interne all'isolato che nel Piano di Recupero adottato sono destinate a viabilità e parcheggi privati, e questo contrasta sia con le prescrizioni del MIBACT che con le indicazioni dell'Atto di Indirizzo;

le indicazioni dell'Atto di Indirizzo richiedono di mantenere *“l'accesso alla piazza 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”* mentre il MIBACT prescrive che *“dovranno rimanere aperti tutti gli originari passaggi dalla strada verso l'interno”*; tali prescrizioni non risultano rispettate in quanto lo spazio interno non sarà pubblico, sarà interamente chiuso con recinzioni e l'ingresso pubblico sarà regolato con convenzione pubblico-privato in orari solo diurni;

la previsione di parcheggi e viabilità all'interno dell'isolato ed in adiacenza all'area verde non risulta coerente con il vincolo paesaggistico presente in quanto area verde interna alle mura urbane, per la quale non sono ammesse frammentazioni, come prescritto dalla sezione 4 della scheda del vincolo allegata al Piano Paesaggistico regionale, D.M. 10/09/1957 – G.U. 236 del 1957a, con denominazione *“Tutte le zone verdi all'interno delle mura urbane del comune di Pisa”* che fra le prescrizioni al punto 3.c.1. recita: *“Sono ammessi interventi sulle aree verdi all'interno del centro storico di Pisa a condizioni che: [...] in presenza di un reticolo di impianto originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà fisica e percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;”*; pertanto l'area interna all'isolato deve rimanere integra e destinata interamente a parco verde pubblico, unica destinazione coerente con tutte le prescrizioni che la interessano, fra cui anche l'Atto di Indirizzo che non consente promiscuità né contiguità fra aree pedonali e la viabilità/parcheggi.

Destinazioni d'uso

Il Piano di Recupero per l'area della ex-Caserma Artale deve configurarsi come un'operazione di rigenerazione urbana strategica, un'occasione per sviluppare un progetto innovativo guidato da una forte strategia pubblica - da definire anche attraverso la partecipazione della cittadinanza e di tutti i soggetti interessati - che persegua la sostenibilità ambientale e sociale, la centralità dell'interesse pubblico, la realizzazione di spazi pubblici e di servizi per la cittadinanza e il quartiere, in sinergia con l'Università, il Diritto allo Studio ed in stretto rapporto con l'area del Santa Chiara e con l'Orto Botanico.

Anche l'Atto di Indirizzo, nel capitolo *“FUNZIONI”* persegue questi obiettivi, infatti recita:

*“Le funzioni prevalenti dovranno essere quelle indicate dal Piano Strutturale, quali residenziali ordinarie e specialistiche (studenti) e ricettive-turistiche, preferendo quelle indicate come “privilegiate” nell'accordo di programma approvato dal Consiglio Comunale Deliberazione n. 38 del 10/10/2017, ovvero **“Housing sociale”** e **“Residenza collettiva”**. Dette funzioni dovranno essere affiancate ed integrate in*

piccola parte da destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze e necessarie ad offrire un adeguato range di servizi di quartiere (commercio di vicinato, piccoli esercizi di somministrazione, artigianato di servizio alla persona, studi professionali, servizi di interesse pubblico, ed in generale tutte le destinazioni ammesse nel centro storico).”

Anche il citato provvedimento del MIBACT parla di *“riqualificazione fisica e funzionale oltre che di inserimento di **funzioni urbane e spazi pubblici** o di uso pubblico”*.

Niente di tutto ciò è presente nel Piano di Recupero adottato per l'area della ex-Caserma Artale: le destinazioni d'uso previste dalle NTA del P. di R. adottato rispondono esclusivamente a criteri di massima redditività dell'insediamento e di sfruttamento intensivo di tutte le superfici e volumi preesistenti, generando impatti pesanti e negativi per il futuro del quartiere e della città, a due passi dalla Piazza del Duomo, senza alcun legame con il contesto e senza rispettare le prescrizioni né del RUC (che ha fatto proprio l'A. di I. né del MIBACT).

Nelle NTA del P. di R. adottato infatti non sono mai presenti le parole 'housing' o sociale, mentre la parola “pubblico” è riservata esclusivamente ai parcheggi.

L'ex-teatro è addirittura destinato a esercizi commerciali, snaturando completamente le sue caratteristiche tipologiche e funzionali – vocate all'uso pubblico e collettivo per cui è stato realizzato – ed il suo valore storico-architettonico, contraddicendo peraltro le prescrizioni del MIBACT.

Sul tema delle destinazioni d'uso previste dal P. di R. adottato si rileva quindi quanto segue:

il provvedimento del MIBACT indica che l'ex-teatro sia destinato a 'varie funzioni pubbliche', in coerenza con la funzione originaria, mentre il P. di R. adottato ne prevede l'uso commerciale (vedi NTA del P. di R. adottato, art. 9: *“4. Nella UMI 03 è consentita la destinazione d'uso “commercio al dettaglio” nelle declinazioni “esercizi di vicinato e servizi di pertinenza degli esercizi” e “esercizi di somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza” di cui all'art. 04.13 delle NTA del RU”*) quindi in totale contrasto sia con le caratteristiche fisiche ed architettoniche del fabbricato tutelato sia con questa precisa prescrizione del Ministero sugli usi compatibili;

per gli ulteriori edifici vincolati, ovvero l'ex fabbricato camerate (UMI 1) e l'ex palazzina ufficiali (UMI 2), il MIBACT richiede funzioni sia pubbliche sia private, mentre nel citato 'Art. 9-Disciplina delle destinazioni d'uso' delle NTA del P. di R. adottato, punti 2 e 3 che illustrano le destinazioni d'uso per le due UMI, non si parla mai di funzioni pubbliche ma sono ammesse esclusivamente funzioni private (residenza nella forma delle abitazioni collettive, commercio al dettaglio e turistico-ricettivo/alberghi); tali norme risultano quindi in contrasto con le prescrizioni del MIBACT e con gli obiettivi per il recupero dell'area espressi dall'Atto di Indirizzo;

la destinazione ad “abitazioni collettive” per l'ex fabbricato camerate (UMI 1) risulta estremamente generica e non rispondente ad alcuna utilità pubblica e/o sociale, non è specificato che debba trattarsi di “Housing sociale” come invece è richiesto dagli obiettivi dell'Atto di Indirizzo nel capitolo “FUNZIONI” sopra citato (dove anzi l'housing sociale e la residenza collettiva sono indicate come funzioni privilegiate e prevalenti), non vi è alcun riferimento alle *“molteplici funzioni a servizio del*

quartiere e di attrazione turistica affinché diventi il fulcro del quartiere e luogo di aggregazione della vita quotidiana ma anche luogo di accoglienza del Turista. Al fine di creare uno spazio che funzioni da connettivo del tessuto sociale e che allo stesso tempo non attragga fenomeni di degrado o di esclusività, si ritiene necessario e opportuno inserire nella nuova area utilizzazioni che attirino diverse tipologie di fruitori, in modo da presidiare l'area durante tutto l'arco della giornata.” richieste dall'A. di I;

per quanto riguarda la destinazione ad “abitazioni collettive” prevista per l'ex fabbricato camerate (UMI 1), si fa notare inoltre che le NTA del P. di R. citano esclusivamente l'art. 4.13 delle NTA del RUC; se guardiamo invece le “Definizioni” contenute nella parte 5 delle stesse NTA, al punto 17 troviamo la descrizione complete delle destinazioni comprese nelle “abitazioni collettive” (solo enunciate nell'art. 4.13) che non danno alcuna garanzia che nel fabbricato vengano insediate funzioni atte a rispondere ai requisiti dell' “housing sociale”, ovvero alle esigenze abitative degli studenti, ricercatori ed eventuali altri soggetti che non possono accedere al mercato libero delle abitazioni, come ad esempio le residenze DSU a prezzi calmierati, con spazi condivisi e servizi comuni; si riporta il citato punto 17 della parte 5 delle NTA del RUC e la definizione completa di “abitazioni collettive” data dalle NTA del RUC:

- *“17. abitazioni collettive; per esse si intendono le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi; esse si articolano in: 17.1. conventi e simili; 17.2. collegi; 7.3. convitti; 17.4. studentati; 17.5. foresterie; 17.6. strutture socio assistenziali; 17.7. ricoveri; 17.8. caserme; 17.9. sedi carcerarie ed assimilabili”;*

si fa inoltre notare che la definizione “abitazioni collettive” dell'art. 9 delle NTA del P.diR. non corrisponde ad una precisa definizione della LR 65/2014 art. 99, che infatti è richiamata per la definizione: 'destinazione d'uso “residenziale” di cui all'art. 99, comma 1, lettera “a”, della L.R. 65/2014'; poiché la legge regionale non prevede la declinazione “abitazioni collettive”, che è una mera articolazione del RUC, la mancanza di ulteriori specificazioni e condizioni nelle NTA del P.diR. non garantisce quale effettivo utilizzo sarà insediato nell'edificio ex-dormitorio della UMI 1; le destinazioni previste dal P. di R. nei diversi edifici sono residenziale, commerciale e turistico-ricettivo: sono quindi pressoché totalmente assenti le “*funzioni accessorie alla residenza ai piani terra*” che nell'Atto di Indirizzo sono indicate come privilegiate.

Carico urbanistico e sostenibilità

Il progetto di P. di R. prevede un aumento insostenibile del carico urbanistico sull'area interessata, generato sia dal nuovo edificio residenziale su via Derna, sia dalla previsione di aree di parcheggio pubblico e privato, sia dalla previsione di esercizi commerciali nell'ex-teatro; tali funzioni infatti comporteranno un aumento del traffico automobilistico, inquinamento acustico e dell'aria, un carico sulle risorse come acqua,

depurazione e rifiuti, che la Valutazione Ambientale non sembra valutare adeguatamente né sono valutate alternative, come la VAS richiede.

Tali criticità sono segnalate anche nel Rapporto Ambientale riguardanti il clima acustico e l'inquinamento dell'aria, ed in particolare:

- l'incremento del traffico veicolare, con conseguente aumento del rumore e delle emissioni e di conseguenza inquinamento acustico e dell'aria,
- il rilevante inquinamento da polveri, da rumore e da emissioni dei mezzi necessari durante le fasi di cantiere, determinato principalmente dalla demolizione di fabbricati.

Poteva per esempio essere valutata l'alternativa di non demolizione e conservazione anche dei fabbricati minori, che comporterebbe la riduzione del carico urbanistico, la riduzione degli impatti ambientali derivanti da demolizioni e nuove costruzioni nonché la possibilità di insediamento di quelle funzioni pubbliche con finalità sociali e aggregative che vengono ritenute fondamentali per la qualità urbana del recupero, sia dal MIBACT sia dall'Atto di Indirizzo (fatto proprio dal RUC).

Infine si nota che destinazioni d'uso previste dal P. di R. adottato (che escludono per i fabbricati qualsiasi funzione di tipo pubblico), la prevista riduzione dello superficie dello spazio verde centrale che rimane privato ed in parte cospicua usato per viabilità e parcheggi esclusivamente privati, la limitazione degli accessi allo stesso e la sua recinzione, la previsione di un nuovo fabbricato lungo via Derna per residenza ordinaria e privata, fra l'altro privo di qualsiasi coerenza con il contesto urbano e con la morfologia dell'isolato, non rispettano alcuno degli OBIETTIVI definiti dall'Atto di Indirizzo, fatto proprio dal RUC, che sono finalizzati a garantire la sostenibilità ambientale, economica, sociale, funzionale, paesaggistica e di inserimento urbano dell'intervento e che sono - seppure genericamente - così definiti:

“Il recupero di questa area si dovrà rapportare con le rilevanti emergenze storico-architettoniche e monumentali presenti nel tessuto urbano circostante. La caserma si trova infatti collocata lungo uno dei principali percorsi pedonali di accesso alla Piazza di Miracoli, via Roma, e il suo recupero potrà anche servire da volano per l’attivazione degli interventi nell’adiacente area di Santa Chiara.

- *L’obiettivo principale è quello di creare uno spazio urbano “permeabile” di alto livello qualitativo.*
- *Uno spazio di rappresentanza ed anticipatore della successiva Piazza dei Miracoli, ma anche di “uso quotidiano” ed a misura d’uomo. Il grande cortile dovrà essere destinato totalmente o in massima parte a spazio/piazza pubblica sulla quale, data la vocazione dell’area, si dovranno affacciare molteplici funzioni a servizio del quartiere e di attrazione turistica affinché diventi il fulcro del quartiere e luogo di aggregazione della vita quotidiana ma anche luogo di accoglienza del Turista.*
- *Al fine di creare uno spazio che funzioni da connettivo del tessuto sociale e che allo stesso tempo non attragga fenomeni di degrado o di esclusività, si ritiene necessario e opportuno inserire nella nuova area utilizzazioni che attirino diverse tipologie di fruitori, in modo da presidiare l’area durante tutto l’arco della giornata.”*

TUTTO CIO' DETTO E CONSIDERATO

i sottoscritti e le sottoscritte, elencati all'inizio del presente documento, intendono sottoporre le seguenti

OSSERVAZIONI AL PIANO DI RECUPERO DELLA EX-CASERMA ARTALE adottato con Delibera della Giunta Comunale n. 158 del 22/06/2023

OSSERVAZIONE N. 1 – MOBILITA' E PARCHEGGI

La rigenerazione deve perseguire la realizzazione di una parte di città ad elevata sostenibilità a cui si accede senza auto privata, pertanto si chiede di eliminare le previsioni di parcheggi pubblici individuati con i numeri 2-3-4 dell'elaborato PR.AR.02.01.R-regime dei suoli (UMI 5 e UMI 7).

Per la UMI 5 si chiede la conservazione del fabbricato esistente, con eventuale eliminazione delle sole superfetazioni. Il fabbricato deve essere destinato a servizi pubblici e di uso pubblico e collettivo, connesso allo studentato previsto per l'UMI 1 (destinazione d'uso “Direzionale e di servizio”).

Per la UMI 7 si chiede la demolizione senza ricostruzione dei manufatti esistenti e la realizzazione di un'area di accoglienza e di ingresso al parco pubblico interno, con spazi di sosta per biciclette e monopattini, fontanello ecc.

Si chiede inoltre di eliminare tutte le previsioni di viabilità e parcheggi pubblici privati, pertinenziali e di relazione presenti nello spazio interno dell'isolato, che deve essere destinato interamente a parco verde pubblico.

Lungo il perimetro dell'isolato potranno essere previsti eventuali stalli per la sosta temporanea di auto e taxi per il carico e scarico e per disabili, in numero max. totale di 2-3.

OSSERVAZIONE N. 2 - DEMOLIZIONI E NUOVE COSTRUZIONI

Si chiede che nelle UMI 3-4-5 non siano consentiti interventi di demolizione con recupero delle superfici e dei volumi in altra collocazione, ma esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistenti in interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, senza incremento della SE e del volume preesistente.

E' ammessa la demolizione senza ricostruzione e senza recupero dei superfici e dei volumi delle superfetazioni e dei corpi minori.

OSSERVAZIONE N. 3 - SPAZIO APERTO INTERNO ALL'ISOLATO

Si chiede di modificare il punto 7 dell'art. 9 delle NTA del P. di R. adottato affinché il parco centrale sia 'pubblico', da realizzare e cedere all'A.C., e non di 'uso pubblico', togliendo anche il riferimento al DM in quanto la UMI 06-Parchi urbani deve occupare l'intera area interna all'isolato, quindi come segue:

“7. La UMI 06 concorre alla dotazione di standard urbanistici previsti dal DM 1444/1968 essendo

riservata alla realizzazione di un'area a verde di uso pubblico (parco urbano) in misura non inferiore a quella stabilita dall'art. 3, comma 2, lettera "c" dello stesso DM."

Si chiede di ampliare la UMI 06, da destinare esclusivamente a parco urbano pubblico, anche alle porzioni interne all'isolato che nel Piano di Recupero adottato sono destinate a viabilità e parcheggi, eliminando quindi da tutti gli elaborati la rappresentazione grafica e la disciplina (da viabilità e parcheggi a parco urbano pubblico) delle seguenti aree:

- area n° 3 - PARCHEGGIO PUBBLICO A RASO (vedi elaborato PR.AR.02.01.R2 'Regime dei suoli'), parte della UMI 05 nell'elaborato PR.AR.02.03.R2;

- area n° 34 - PARCHEGGIO PUBBLICO A RASO (vedi elaborato PR.AR.02.01.R2 'Regime dei suoli'), UMI 07 nell'elaborato PR.AR.02.03.R2;

- viabilità e parcheggi adiacenti agli edifici sui fronti interni come indicati negli elaborati del P. di R. adottato nelle UMI 2-3-4.

Si chiede di modificare il regime dei suoli (art. 14 delle NTA, elaborato PR.AR.02.01.R2 ed altri) specificando che l'area interna all'isolato è destinata a verde interamente pubblico, da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale.

Nell'Art. 10 - Disciplina degli interventi edilizi, punto 05 riferito alla UMI 06, si chiede di specificare la destinazione a parco pubblico urbano con prevalenza di sistemazione a verde e verde alberato, che assolverà a requisiti di qualità paesaggistica e che fornisca prestazioni sociali ed ambientali, fra cui la tutela della biodiversità e del paesaggio, il contrasto al cambiamento climatico, la produzione di cibo, lo sviluppo della socialità. Si chiede inoltre di inserire che, con queste finalità, il parco dovrà essere oggetto di uno specifico progetto di massima che deve essere allegato al Piano di Recupero e di un progetto definitivo che deve essere allegato alla convenzione che sarà stipulata; la realizzazione del parco pubblico nella UMI 06 dovrà essere condizione prioritaria al rilascio dei titoli abilitativi per le altre UMI.

Il progetto del parco dovrà prevedere adeguate alberature, piantumazioni arboree ed erbacee, percorsi ed elementi funzionali e di arredo, spazi per eventi all'aperto, attrezzature per il gioco, la ricreazione, la didattica ambientale, tali da assolvere alle finalità prescritte.

Agli ingressi al parco pubblico dalle strade pubbliche circostanti dovranno essere previste attrezzature per la sosta di biciclette e monopattini.

Il parco dovrà essere interamente accessibile e non dovrà avere superfici impermeabili.

L'area del parco pubblico, rappresentata dalla UMI 06 modificata come sopra descritto e corrispondente all'intero spazio aperto interno all'isolato ed agli eventuali altri spazi liberi conseguenti alla demolizione di manufatti esistenti, non dovrà avere al suo interno né sul perimetro esterno recinzioni di sorta, e dovrà essere pienamente accessibile ed utilizzabile H24.

Tutti gli elaborati scritti e grafici del P. di R. dovranno essere adeguati alla nuova configurazione del parco ed alla UMI 06 ampliata come descritto.

OSSERVAZIONE N. 4 - DESTINAZIONI D'USO

Modificare l'Art. 9 - Disciplina delle destinazioni d'uso delle NTA come segue:

2 Nella UMI 01 sono consentite:

- la destinazione d'uso "residenziale" di cui all'art. 99, comma 1, lettera "a", della L.R. 65/2014 nella declinazione "abitazioni collettive" di cui all'art. 04.13 delle NTA del RU e dalla parte 5 delle stesse NTA, limitatamente a residenze DSU per studenti/esse universitari/e con caratteristiche di Housing Sociale, a prezzi calmierati e con spazi condivisi fra cui aule studio ed altri servizi comuni; in una percentuale non superiore al 30% della SE totale dei piani superiori al PT è ammessa la realizzazione di residenze con caratteristiche di Housing Sociale destinate all'affitto per ricercatori/trici ed altri soggetti ricadenti nell'utenza dell'edilizia sociale.

- limitatamente al piano terra devono essere prevalenti le destinazioni d'uso 'Direzionale e di Servizio' con funzione pubblica e sociale, in particolare, con riferimento alle definizioni di cui alla parte 5 delle NTA del RUC, le seguenti: 22. attività direzionali; 23.1 erogazioni dirette di servizi/uffici aperti al pubblico; 23.3. erogazioni dirette di servizi/studi professionali e uffici privati; 26. strutture associative; 29. strutture sanitarie ed assistenziali ed in particolare 29.3. poliambulatori, 29.4. ambulatori e centri di primo soccorso, 29.5. ambulatori veterinari"; è ammessa in percentuale minoritaria la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" nelle declinazioni "esercizi di vicinato e servizi di pertinenza degli esercizi" e "esercizi di somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza" di cui all'art. 04.13 delle NTA del RU;

3. Nella UMI 02 è consentita la destinazione d'uso "turistico ricettiva" di cui all'art. 99, comma 1, lettera "d", della L.R. 65/2014 nella declinazione 21. attività ricettive: ostelli per la gioventù e strutture ricettive extra- alberghiere per l'ospitalità collettiva come da parte 5 della NTA del RUC; ~~"alberghi" di cui all'art. 04.13 delle NTA del RU.~~ In alternativa è ammessa la destinazione d'uso "residenziale" con caratteristiche di Housing Sociale, di cui all'art. 99, comma 1, lettera "a", della L.R. 65/2014, anche nella declinazione "abitazioni collettive" di cui all'art. 04.13 delle NTA del RU.

E' ammessa la destinazione d'uso 'Direzionale e di Servizio', in particolare, con riferimento alle seguenti definizioni di cui alla parte 5 delle NTA del RUC: 22. attività direzionali; 23.1 erogazioni dirette di servizi/uffici aperti al pubblico; 23.3. erogazioni dirette di servizi/studi professionali e uffici privati; 25. strutture culturali, pubbliche e private, ed in particolare 25.1. centri di ricerca, 25.2. musei, 25.3. sedi espositive, 25.4. biblioteche, 25.5. archivi; 26. strutture associative; 29. strutture sanitarie ed assistenziali ed in particolare 29.3. poliambulatori, 29.4. ambulatori e centri di primo soccorso.

4. Nella UMI 03 è consentita la destinazione d'uso 'Direzionale e di Servizio', in particolare, con riferimento alle definizioni di cui alla parte 5 delle NTA del RUC, esclusivamente le seguenti: 26. strutture associative; 27. strutture ricreative, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, tra le quali la somministrazione di alimenti e bevande, di servizio e di supporto, ed in particolare le seguenti: 27.1. teatri; 27.2. cinematografi; 27.3. locali di spettacolo, diversi da quelli di cui ai due numeri precedenti; 27.4. sale di ritrovo e da gioco; 27.5. locali da ballo; 27.9. impianti coperti per

la pratica sportiva, quali palestre e simili; 27.11. impianti per attività ricreative ed espositive temporanee.

~~la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" nelle declinazioni "esercizi di vicinato e servizi di pertinenza degli esercizi" e "esercizi di somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza" di cui all'art. 04.13 delle NTA del RU;~~

5. Nella UMI 04 è consentita la destinazione d'uso 'Direzionale e di Servizio', in particolare, con riferimento alle seguenti definizioni di cui alla parte 5 delle NTA del RUC: 22. attività direzionali; 23.1 erogazioni dirette di servizi/uffici aperti al pubblico; 23.3. erogazioni dirette di servizi/studi professionali e uffici privati; 25. strutture culturali, pubbliche e private, ed in particolare 25.1. centri di ricerca, 25.2. musei, 25.3. sedi espositive, 25.4. biblioteche, 25.5. archivi; 26. strutture associative; 27. strutture ricreative, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, tra le quali la somministrazione di alimenti e bevande, di servizio e di supporto, ed in particolare le seguenti: 27.1. teatri; 27.2. cinematografi; 27.3. locali di spettacolo, diversi da quelli di cui ai due numeri precedenti; 27.4. sale di ritrovo e da gioco; 27.5. locali da ballo; 27.9. impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre e simili; 27.11. impianti per attività ricreative ed espositive temporanee.; 29. strutture sanitarie ed assistenziali ed in particolare 29.3. poliambulatori, 29.4. ambulatori e centri di primo soccorso.

~~"residenziale" di cui all'art. 99, comma 1, lettera "a", della L.R. 65/2014 nella declinazione "abitazioni ordinarie" di cui all'art. 04.13 delle NTA del RU;~~

6. Nella UMI 05 è consentita la destinazione d'uso 'Direzionale e di Servizio', in particolare, con riferimento alle seguenti definizioni di cui alla parte 5 delle NTA del RUC: 22. attività direzionali; 23.1 erogazioni dirette di servizi/uffici aperti al pubblico; 23.3. erogazioni dirette di servizi/studi professionali e uffici privati; 25. strutture culturali, pubbliche e private, ed in particolare 25.1. centri di ricerca, 25.2. musei, 25.3. sedi espositive, 25.4. biblioteche, 25.5. archivi; 26. strutture associative; 27. strutture ricreative, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, tra le quali la somministrazione di alimenti e bevande, di servizio e di supporto, ed in particolare le seguenti: 27.1. teatri; 27.2. cinematografi; 27.3. locali di spettacolo, diversi da quelli di cui ai due numeri precedenti; 27.4. sale di ritrovo e da gioco; 27.5. locali da ballo; 27.9. impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre e simili; 27.11. impianti per attività ricreative ed espositive temporanee.; 29. strutture sanitarie ed assistenziali ed in particolare 29.3. poliambulatori, 29.4. ambulatori e centri di primo soccorso.

~~concorre alla dotazione di standard urbanistici previsti dal DM 1444/1968 essendo riservata alla realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano e di un parcheggio pubblico a raso in misura complessivamente non inferiore a quella stabilita dall'art. 3, comma 2, lettera "d" dello stesso DM.~~

7. La UMI 06 ~~concorre alla dotazione di standard urbanistici previsti dal DM 1444/1968 essendo riservata alla realizzazione di un'area a verde di uso pubblico in misura non inferiore a quella stabilita dall'art. 3, comma 2, lettera "c" dello stesso DM.~~ Per il nuovo testo del punto 7. vedi OSSERVAZIONE N° 3.

8. La UMI 07 è parte del parco pubblico ed è destinata ad ospitare uno degli ingressi al parco interno, e

dovrà essere attrezzata con spazi per la sosta di biciclette e monopattini previa demolizione senza ricostruzione dei manufatti esistenti. Nella UMI 07 è ammessa la realizzazione di massimo 3 stalli per auto e taxi, di cui almeno uno per disabili, destinati alla sosta breve ed al carico e scarico.

~~concorre alla dotazione di standard urbanistici previsti dal DM 1444/1968 essendo riservata alla realizzazione di un parcheggio pubblico a raso in misura complessivamente non inferiore a quella stabilita dall'art. 3, comma 2, lettera "d" dello stesso DM.~~

9. Funzioni ordinariamente non riconducibili alle destinazioni d'uso di cui all'articolo precedente sono consentite quando funzionali alle medesime ed a condizione che non costituiscano attività autonoma, ferme restando le limitazioni di cui all'art. 99, comma 4bis, della L.R. 65/2014.

10. Il soggetto attuatore ~~si rende disponibile a valutare proposte di concessione di~~ **dovrà convenzionare** i posti letto e/o alloggi **degli studentati** ~~da convenzionare con la~~ **locale** Università **e con Il DSU Toscana (Azienda della Regione Toscana per il Diritto allo Studio Universitario)** ~~che potranno essere esaminate durante il corso dei lavori relativi agli edifici destinati a studentato, e comunque successivamente~~ **preliminarmente** al rilascio del Permesso di Costruire e/o SCIA al soggetto attuatore del Piano di Recupero.

Le parti destinate ad housing sociale ed a turistico-ricettivo dovranno essere oggetto di specifici obblighi da inserire nella Convenzione al fine di garantire le caratteristiche prescritte nei punti precedenti.

La stessa Convenzione dovrà anche stabilire una 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.

OSSERVAZIONE N. 5 – MODIFICA ELABORATI

Si chiede di modificare tutti gli elaborati scritti e grafici del P. di R. di tipo prescrittivo per adeguarli alla nuova configurazione del Piano di Recupero, conseguenti

Si chiede di inserire nel Rapporto Ambientale la valutazione della soluzione alternativa che prevede la conservazione dei fabbricati minori, salvo le superfetazioni.

Si chiede di eliminare dagli elaborati del Piano di Recupero la parte denominata "Ipotesi Architettonica Conforme" con le seguenti motivazioni:

la soluzione architettonica ipotizzata per il nuovo fabbricato residenziale su via Derna non risulta coerente con la necessità di corretto inserimento delle nuove architetture nei tessuti storici né con le prescrizioni citate, relative alla necessità di rispettare gli allineamenti preesistenti;

l' "Ipotesi architettonica" non risulta conforme al Piano di Recupero modificato a seguito dell'accoglimento delle presenti osservazioni.

Nome e cognome

Firma

Francesco Auletta



Teresa Arrighetti



Tiziana Nadalutti



Teresa Catinella



Leila Lisa d'Angelo



Fausto Pascali



Moreno Pierobon



Consenso al trattamento dei dati personali per i dati opzionali

Informativa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del GDPR (Regolamento UE 2016/679), per il trattamento dei dati personali.

Il Regolamento Generale sulla Protezione dei dati Personali (Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016) d'ora in avanti GDPR, prevede la protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati di carattere personale come diritto fondamentale. Con la presente informativa, resa ai sensi dell'art. 13 del GDPR il Comune di Pisa, in qualità di Titolare del trattamento dei dati personali, (in seguito "Titolare"), intende fornirle, in quanto "interessato" dal trattamento le seguenti informazioni:

TITOLARE DEL TRATTAMENTO E RESPONSABILE DELLA PROTEZIONE DATI. Il Titolare del trattamento è il Comune di Pisa, con sede in Via degli Uffizi n. 1, in persona del Sindaco in carica, email: info@comune.pisa.it; pec: comune.pisa@postacert.toscana.it, tel. 050 910111. Il Responsabile della protezione dei dati è l'avv.to Veronica Malfatti, Funzionario presso l'Ufficio del Segretario Generale del Comune di Pisa, con sede in Pisa, Via degli Uffizi, 1, tel: 050 910354, e-mail: privacy@comune.pisa.it oppure v.malfatti@comune.pisa.it; pec: comune.pisa@postacert.toscana.it.

FINALITÀ E BASE GIURIDICA DEL TRATTAMENTO Il Comune di Pisa, nel rispetto dei principi di liceità, correttezza, trasparenza, adeguatezza, pertinenza e necessità, prescritti dal GDPR, e delle disposizioni normative (comunitarie, statali e regionali) di settore, utilizzando sia mezzi cartacei che strumenti informatici procederà al trattamento - ovvero alla raccolta, registrazione, organizzazione, conservazione, estrazione, consultazione, utilizzo, comunicazione, raffronto, interconnessione e cancellazione - dei Suoi dati personali per le seguenti finalità: - svolgere le attività istituzionali e gestire i procedimenti di competenza. La liceità del trattamento si fonda sul perseguimento dell'interesse pubblico di cui è investito il Comune di Pisa, ex art. 6, lett. e) del Reg. UE 679/2016.

DESTINATARI O CATEGORIE DI DESTINATARI DEI DATI PERSONALI (chi può conoscere i Suoi dati personali) I dati trattati per le finalità di cui sopra sono accessibili ai dipendenti e collaboratori del Titolare, assegnati ai competenti uffici del Comune, che, nella loro qualità di soggetti espressamente designati al trattamento dei dati e/o amministratori di sistema e/o autorizzati al trattamento sono stati, a tal fine, adeguatamente istruiti dal Titolare. I dati personali possono altresì essere:

1. comunicati (cioè resi conoscibili a soggetti determinati, in qualunque forma, anche mediante le messa a disposizione, consultazione o mediante interconnessione) a: - altre Pubbliche Amministrazioni, qualora queste debbano trattare i medesimi per eventuali procedimenti di propria competenza istituzionale; - a quei soggetti pubblici ai quali la comunicazione è dovuta obbligatoriamente perché previsto da disposizioni comunitarie, norme di legge o regolamento - a soggetti privati alle condizioni e con le modalità previste dagli articoli da 22 a 25 della legge n. 241/1990 (accesso ai documenti). La gestione e la conservazione dei dati personali raccolti dal Comune di Pisa avviene su server ubicati all'interno dell'Ente e/o in cloud e/o su server esterni di fornitori dei servizi online che, ai soli fini della prestazione richiesta, potrebbero venire a conoscenza dei dati personali degli interessati e che saranno debitamente nominati come Responsabili esterni

del trattamento a norma dell'art. 28 del GDPR. I dati raccolti non saranno oggetto di trasferimento in Paesi non appartenenti all'UE.

PERIODO DI CONSERVAZIONE DEI DATI (per quanto tempo vengono trattati i Suoi dati) Il periodo di conservazione dei dati è pari a quello necessario al perseguimento dei fini per cui essi sono stati raccolti, rispettando il principio di minimizzazione di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c) del GDPR nonché gli obblighi di legge cui è tenuto il Titolare. I dati raccolti saranno conservati solo per il tempo consentito dalla normativa vigente e dal Piano di conservazione e scarto della Soprintendenza regionale. Oltre tale termine i dati potranno essere conservati con accesso limitato ai soli fini della difesa in sede civile e penale per eventuali controversie con l'interessato.

DIRITTI DELL'INTERESSATO E MODALITA' DI ESERCIZIO DEI DIRITTI L'interessato ha diritto di richiedere al Comune di Pisa, quale Titolare del trattamento, ai sensi degli artt.15, 16, 17, 18, 19 e 21 del GDPR: l'accesso ai propri dati personali ed a tutte le informazioni di cui all'art.15 del GDPR; la rettifica dei propri dati personali inesatti e l'integrazione di quelli incompleti; la cancellazione dei propri dati, fatta eccezione per quelli contenuti in atti che devono essere obbligatoriamente conservati dall'Amministrazione e salvo che sussista un motivo legittimo prevalente per procedere al trattamento; la limitazione del trattamento nelle ipotesi di cui all'art.18 del GDPR. L'interessato ha altresì il diritto: di opporsi al trattamento dei propri dati personali, fermo quanto previsto con riguardo alla necessità ed obbligatorietà del trattamento ai fini dell'instaurazione del rapporto; di revocare il consenso eventualmente prestato per i trattamenti non obbligatori dei dati, senza con ciò pregiudicare la liceità del trattamento basata sul consenso prestato prima della revoca. L'interessato potrà esercitare tutti i diritti di cui sopra (anche utilizzando apposito modello per l'esercizio dei diritti pubblicato alla pagina <https://www.comune.pisa.it/it/progettoscheda/25607/Protezione-dati.html>) inviando una e-mail al Responsabile della Protezione dei dati ai seguenti indirizzi e-mail: v.malfatti@comune.pisa.it e privacy@comune.pisa.it pec: comune.pisa@postacert.toscana.it.

MEZZI DI TUTELA L'interessato che ritiene che il trattamento dei dati operato dal Comune di Pisa abbia violato le disposizioni del Regolamento, può proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali, in base all'articolo 77 del GDPR. Ai sensi dell'art.144 del D. Lgs 196/2003, come modificato dal D. Lgs. 101/2018, chiunque può rivolgersi all'autorità Garante una mera segnalazione.

I sottoscritti e le sottoscritte autorizzano al trattamento dei dati

Nome e cognome

Firma

Francesco Auletta



Teresa Arrighetti



Tiziana Nadalutti



Teresa Catinella



Leila Lisa d'Angelo



Fausto Pascali



Moreno Pierobon



Pisa, 19 agosto 2023