



COMUNE DI PISA

DD 09 Urbanistica – Edilizia privata – Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica
– Archivio di Deposito

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 10 DEL 13/03/2024

OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DELL'INTERO COMPLESSO DENOMINATO "OSPEDALE DEI TROVATELLI", POSTO IN VIA SANTA MARIA 110. DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO ED ESPRESSIONE PARERE PER L'AMPLIAMENTO DI "ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE", AI SENSI DELL'ART. 4.5.3 COMMA 2 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'istanza di Permesso di Costruire, prot. 44228 del 06/04/2023, pratica n. 1384/2023, presentata da Andrea Madonna in qualità di Legale Rappresentante della Soc. SAGABRI S.r.l., per intervento di Rifunionalizzazione del Complesso Immobiliare denominato "OSPEDALE DEI TROVATELLI", con cambio di destinazione d'uso a turistico ricettivo e commerciale sull'immobile posto in Pisa, Via Santa Maria 110, foglio 120 part. 66, sub 5-6-7-8-9-10-11-12-13-15-16-18-19-20 -21-22-25-26-27-29-30-32-33-34;

RICHIAMATO l'art. 4.5.3 comma 2 delle NTA del R.U, che dispone *“per ambiti od edifici destinati alle funzioni pubbliche o d'interesse pubblico di cui ai punti 1,2,3,7 del precedente paragrafo 4.5.2 il Dirigente competente può assentire, in deroga alle prescrizioni di cui al paragrafo 4.3, senza ricorso agli strumenti di cui al comma precedente, ma comunque previo parere favorevole espresso con deliberazione del Consiglio comunale, solo quei modesti ampliamenti volumetrici necessari per ospitare servizi od impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino, o per realizzare la messa a norma di sicurezza degli immobili, in funzione delle destinazioni in atto”*;

VISTA la documentazione allegata all'istanza ed in particolare gli elaborati:

- Calcolo della superficie permeabile e coperta - Stato di fatto - Stato di progetto - All.A.23.pdf (all. 1);
- Calcolo Sintetico Volumi - Stato di Fatto - UR.03.a.pdf (all. 2);
- Calcolo Sintetico Volumi - Stato di Progetto - UR.03.b.pdf (all. 3);
- Relazione sull'inquadramento storico urbanistico e verifica documentale in relazione all'esito dei saggi archeologici e strategici -All.A.07.pdf.p7m (all 4);

RISCONTRATO che l'intervento prevede il recupero del complesso ospedaliero dei Trovatelli attraverso interventi di restauro, demolizione di alcune superfetazioni con ricostruzione sul lotto di pertinenza e contestuale cambio di destinazione d'uso *dell'immobile da destinare interamente, ad attività turistico-ricettiva*, (ovvero ad attrezzatura turistico ricettiva di cui al punto 7 dell'art. 4.5.2 delle NTA del RU) *salvo le porzioni ..., già destinate ad attività commerciale e “Chiesa dei Tedeschi”* ed in particolare:

1. il progetto prevede la demolizione e contestuale ricostruzione di alcune volumetrie incongrue in contrasto con l'art. 4.3, punto 1.2 e punto 8 delle NTA del regolamento

Urbanistico che prevede come categoria massima di interventi il restauro e quindi non ammette la ricostruzione dei volumi demoliti (si precisa che: *“Il progetto in oggetto non prevede aumento di volumetria rispetto allo Stato Attuale, ma la demolizione dei corpi di fabbrica (1074,79 mc di volumetria demolita a fronte di 1457,55 mc di volumetria di ricostruzione comprensiva dei volumi tecnici) concernenti prevalentemente superfetazioni all’interno dell’Area di intervento. La volumetria relativa a questi corpi di fabbrica verrà ricostruita con nuovo posizionamento all’interno dell’area, (vedi UR.03.a, UR.03.b, all.A.23) e in contrasto con l’art. 4.3 punto 10.2 in quanto prevede un incremento di superficie coperta, (da 2447.15 mq dello stato attuale a 2626.45 mq di progetto) ma comunque a vantaggio di un incremento delle superfici permeabili (da 407,35 mq dello stato attuale a 717,84 dello stato di progetto);*

RICHIAMATO l’art. 4.5.3 delle NTA del RU che prevede *“per ambiti od edifici destinati alle funzioni pubbliche o d’interesse pubblico di cui ai punti 1,2,3,7 del precedente paragrafo 4.5.2 il Dirigente competente può assentire, in deroga alle prescrizioni di cui al paragrafo 4.3, ... previo parere favorevole espresso con deliberazione del Consiglio comunale, solo quei modesti ampliamenti volumetrici necessari per ospitare servizi od impianti la cui permanenza nell’edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino, o per realizzare la messa a norma di sicurezza degli immobili, in funzione delle destinazioni in atto. Detti ampliamenti potranno determinare nuova occupazione di suolo in aree classificate al paragrafo 4.2 come 10.1 (giardini di pregio storico-ambientale) e 10.2, (aree verdi di pertinenza dell’edificio)”*

2. il progetto prevede il mantenimento delle destinazioni commerciali esistenti in contrasto con l’art. 4.5.4 che ammette il cambio di destinazione d’uso verso il turistico ricettivo se riferito all’intero edificio (la chiesa fa parte di altro edificio);

RISCONTRATO che le Destinazioni Commerciali risultano legittime, poste al piano terra e limitate a una piccola porzione del fabbricato;

RILEVATO l’interesse pubblico prevalente del recupero del complesso edilizio abbandonato e quindi dell’eliminazione del degrado di una parte importante della città, ancorché non sia riferito all’intero complesso edilizio ma alla sola porzione destinata ad ospedale;

RICHIAMATO l’art. 14 del DPR 380/2001 e art. 97 della LR 65/2014, che ammettono la deroga al Regolamento Urbanistico vigente previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l’interesse pubblico, in relazione alle destinazioni urbanistiche ammesse;

VISTA la richiesta di deroga al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell’art. 14 del DPR 380/2001, prot. 0131515 del 07/11/2023 e prot. 2099 del 15.02.2024;

ATTESO CHE l’intervento è mirato all’adeguamento funzionale del complesso, alle normative di carattere igienico sanitario, antincendio e impiantistica e la ricostruzione dei volumi demoliti risulta necessaria per ospitare servizi od impianti la cui permanenza nell’edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro ovvero per realizzare impianti tecnologici, scala di servizio antincendio, area adibita a servizi (spogliatoi, isola ecologica) della struttura ricettiva;

VERIFICATO CHE l’intervento non risulta in contrasto con il Piano Strutturale Intercomunale approvato con Delibere di Consiglio Comunale di Pisa n. 30 del 28.03.2023 e Consiglio Comunale di Cascina n. 28 del 27.04.2023 ed efficace dal 21.06.2023;

VISTA la circolare del Ministero dei Lavori Pubblici Div. n.23 a. n.3210 del 28.10.1967 che al punto 12 chiarisce che *“...per edifici e impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano – enti pubblici o privati – siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l’aspetto*

economico, culturale, industriale, igienico, religioso etc.: esempio conventi, poli ambulatori, alberghi, impianti turistici, teatri, etc....";

VISTA la relazione predisposta dall'ufficio Edilizia Produttiva (**All. 5**);

VISTO l'estratto del verbale della seduta della 1° commissione consiliare permanente contenente il parere espresso dalla stessa commissione e che si allega al presente atto, sotto la lettera B per formarne parte integrante e sostanziale;

VISTO il parere in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente della Direzione 09 "Urbanistica- Edilizia Privata- Espropri- Grandi Interventi E.R.P.- Archivio di deposito (Allegato A) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

DELIBERA

- **di riconoscere l'interesse pubblico** della Struttura turistico ricettiva denominata "Ospedale dei Trovatelli";
- **di approvare**, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e art. 97 della LR 65/2014, la deroga all'art. 4.5.4 delle NTA del RU per il cambio di destinazione d'uso verso il Turistico ricettivo limitatamente alla struttura ospedaliera esistente;
- **di esprimere**, ai sensi dell'art. 4.5.3 comma 2 delle NTA del R.U, **PARERE FAVOREVOLE** all'intervento proposto presentata dalla Soc. SAGABRI S.r.l., per intervento di **Rifunionalizzazione del Complesso Immobiliare denominato "OSPEDALE DEI TROVATELLI"**, precisando che la consistenza dei volumi demoliti, pur modificata con eventuali varianti, non potrà superare il limite del valore esistente;
- **di trasmettere** la presente deliberazione ai soggetti interessati;
-
- **di pubblicare** la presente deliberazione all'Albo pretorio.

—