



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 09

Urbanistica - Edilizia Privata

Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale
pubblica - Archivio di deposito

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

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.

RELAZIONE

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 Rifunzionalizzazione 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;

Visti la documentazione allegata all'istanza, così come integrata l'08.11.2023 ed il 09.11.2023;

Accertato che l'immobile ricade:

- nel Regolamento Urbanistico vigente in centro storico, classificato:
 - o in parte attrezzature territoriali e attività artigianale e commerciale (al piano terra), edifici classificati come:
 - 1 elenco - Edifici e manufatti monumentali (chiesa),
 - 1 elenco punto 1.2 - edifici notificati,
 - 7 fuori elenco - Edifici non compresi nelle categ. Precedenti;
 - o in parte Attrezzature urbane classificato come Manufatti soggetti a demolizione obbligatoria,
 - o porzione residuale individuata come cabina elettrica;
 - o in parte Aree verdi (10.2) di pertinenza dell'edificio;
- In vincolo architettonico Dlgs 42/2004 parte II, atto del 07.12.2006 Complesso Immobiliare costituito da: Ospedale dei Trovatelli, Fabbrica delle Balie, Casa rifugio dei poveri e Chiesa di San Giorgio dei Tedeschi con aree pertinenziali;
- in Vincolo paesaggistico ex art. 136 del Dlgs 42/2004 come da DM 10.09.1957 “Zone verdi;
all'interno delle Mura Urbane di Pisa” così come approvato con PSI;
- In Vincolo archeologico Dlgs 42/2004 parte II, atto del 10/04/1986, denominato Centro Storico della città di Pisa (interno alla cinta muraria del 1150);
- In Zona buffer UNESCO;

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;

Vista Relazione sull’inquadramento storico urbanistico e verifica documentale in relazione all’esito dei saggi archeologici e strategici -All.A.07.pdf.p7m;

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;

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;

Rilevato che:

- L’intervento di cui al precedente punto 1, di ricostruzione delle volumetrie demolite, risulta ammissibile ai sensi dell’Art. 4.5.3 delle NTA del Regolamento Urbanistico *previo parere*

favorevole espresso con deliberazione del Consiglio comunale e nel rispetto delle esigenze di restauro/ripristino;

- La modifica della destinazione d'uso di cui al precedente punto 2, ancorché parziale risulta ammissibile, ai sensi dell'art. 14 comma 1 e 3 del DPR 380/2001 e art. 97 comma 2 della LR 65/2014, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico;

Vista la circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 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....";

Atteso che ai fini dell'acquisizione di tutti i pareri, Nulla Osta comunque denominata è stata indetta Conferenza di servizi Decisoria ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/90 e art 142 comma 8 della L.R.T. n. 65/2014.

Richiamato il Nulla Osta SABAP Prot. MIC_SABAP-PI-10/02/2023/002163/P, rilasciato sul progetto allegato all'istanza (non comprensiva delle successive modifiche richieste in sede di conferenza di servizi);

Visto il verbale della Conferenza conclusasi il 07.03.2024, con esito favorevole alle condizioni indicate nei pareri/nulla osta pervenuti e alle condizioni emerse in sede di conferenza dei servizi e previo:

- Ottenimento del nulla osta da parte della Soprintendenza da inoltrare entro e comunque il termine massimo previsto per la conclusione della conferenza dei servizi 12.04.2024;
- Approvazione da parte del Consiglio Comunale della deroga al regolamento Urbanistico con contestuale approvazione dello schema di atto da sottoscrivere prima del rilascio del titolo abilitativo;
- Correzione dei calcoli del Volume e del contributo di costruzione (oneri e costo di costruzione) rispetto a quanto evidenziato nelle premesse.

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;

Si propone l'adozione di Delibera Consiliare, per l'ammissibilità degli interventi in deroga al Regolamento Urbanistico in ossequio alla normativa sopra citata con prescrizione che prima del rilascio del Permesso di Costruzione:

- sia ottenuto il Nulla Osta della Soprintendenza che ne attesti che l'intervento venga eseguito nel rispetto delle esigenze di conservazione dell'edificio storico;
- la proprietà dovrà sottoscrivere, registrare e trascrivere atto unilaterale, approvato mediante apposito provvedimento, con il quale si impegna a non cambiare la destinazione d'uso di struttura ricettiva per non meno di 30 anni dal deposito dell'agibilità;

Pisa, 12.03.2024

Il responsabile del procedimento
Arch. Carlotta Pierazzini

La Dirigente
Ing. Daisy Ricci

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)