



## COMUNE DI PISA

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

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 9 DEL 12/03/2024

**OGGETTO: ATTO DI INTESA TRA ARDSU E COMUNE DI PISA PER IMPIANTAZIONE DEI POSTI LETTO DELLE RESIDENZE UNIVERSITARIE- DEROGA AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTA** l'istanza di Accertamento di conformità acquisita in data 21.11.2023 al protocollo n. 137798, pratica n. 4346/2023, presentata dalla Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario - ARDSU, tesa a legittimare la realizzazione di manufatti pertinenziali e di modifiche interne e prospettiche in difformità ai titoli abilitativi ai fabbricati appartenenti alla struttura del Diritto allo Studio Universitario posta in piazza dei Cavalieri n. 6, censita in Catasto dal foglio di mappa n. 121 particelle nn. 190 e 194;

**RILEVATO** che per i manufatti pertinenziali posti sul lato est e sul lato ovest della struttura, ricadenti in area censita in Catasto dal foglio di mappa n. 121 particella n. 194, in data 17.02.2024 al protocollo n. 21924, è stata richiesta deroga ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'articolo 97 comma 2 della L.R. n. 65/2014;

**DATO ATTO** che l'area nella quale ricadono manufatti oggetto di richiesta di deroga non è sottoposta a vincoli di alcuna natura;

**RISCONTRATO** che:

- sulla parte ovest della struttura è richiesta l'autorizzazione atta a legittimare vani tecnici, impianti e un manufatto pertinenziale destinato a magazzino per un Superficie Utile Lorda pari a mq. 52,48 e un Volume pari a mc. 134,35;
- sulla parte est della struttura è richiesta l'autorizzazione a legittimare un manufatto ad uso magazzino per un Superficie Utile Lorda pari a mq. 229,20 e un Volume pari a mc. 630,50, oggetto di nulla osta alla installazione, in via precaria, rilasciato dal Comune di Pisa in data 25.09.1984 riguardante la pratica edilizia n. 399/1984;

**VISTI** gli elaborati di progetto di cui all'istanza come di seguito elencati e detenuti in atti:

- Tav. 1 – 4.19CABINAELETOVEST.pdf
- Tav. 2 – 6.09IMPIANTIMAGAZZINO OVEST.pdf
- Tav. 3 – 7.04impiantimagazzino ovest comp.pdf
- Tav. 4 – 7.03magazzino est comp.pdf
- Tav. 5 – 211ATTUALEMAGAZEST.pdf

**RILEVATO** che tutti gli immobili oggetto di intervento ricadono all'interno dell'Ambito 3 del Centro Storico soggetto a Piano di Recupero denominato "Via Martiri" di cui all'articolo 4.6.3 delle Norme Tecniche Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico mentre per quanto riguarda i singoli fabbricati:

- un fabbricato oggetto di sanatoria è classificato come "Edificio 1.4 - I° ELENCO - di proprietà pubblica sup. a 70 anni";
- altri oggetto di sanatoria sono classificati come "Edifici 7 – Fuori Elenco - non compresi nelle categ. precedenti";
- i manufatti pertinenziali oggetto di richiesta deroga sono classificati come "Edifici 9 – Fuori Elenco - Costruzioni o manufatti accessori";

**VISTA** la nota della Soprintendenza prot. n. 1198 del 30/01/2024 di comunicazione dell'esito negativo della verifica di interesse culturale;

**RISCONTRATO** che l'articolo 4.6.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico obbliga l'approvazione di un Piano di Recupero per la realizzazione di interventi edilizi, ed in assenza di predetto strumento urbanistico, fermo restando la conformità e compatibilità con i vincoli sovraordinati presenti, ammette gli interventi di manutenzione, conservazione e restauro, oltre che di demolizione delle superfetazioni e dei manufatti non storici;

**VISTI:**

- l'articolo 04.16 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico ammette interventi a fini istituzionali di Enti/Amministrazioni Pubbliche su tutto il territorio a condizione che sia stipulato atto di intesa con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle condizioni vi elencate
- l'articolo 4.5.3 delle Norme del vigente Regolamento Urbanistico ammette, per ambiti od edifici destinati alle funzioni pubbliche o d'interesse pubblico, così come la struttura è destinata, previo parere favorevole espresso con deliberazione del Consiglio comunale, 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;

**RICHIAMATI** l'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e l'articolo 97 comma 2 della L.R. n. 65/2014, in merito alla deroga al Regolamento Urbanistico;

**ACCERTATO** quindi il rispetto delle condizioni dettate dalla norma citata;

**RICHIAMATO** il Nulla Osta del Sindaco del 18/10/1984 all'istallazione del magazzino rilasciato previo parere favorevole della Giunta Comunale espresso nella seduta del 11.09.1984, che ne ha legittimato l'installazione ancorché ne fosse prevista la futura rimozione senza indicarne la scadenza;

**VALUTATO CHE**, nel rispetto dell'articolo 04.16 e articolo 4.5.3 delle Norme del vigente Regolamento Urbanistico, e di quanto previsto all'art. 14 del DPR 380/2001 l'intervento risulta oggi ammissibile in via definitiva, previa sottoscrizione di Intesa tra le Amministrazioni che ne garantisca le finalità pubbliche;

**RILEVATO** che il DSU Toscana è un Ente dipendente della Regione Toscana, dotato di personalità giuridica di diritto pubblico, che si occupa dei servizi a supporto dell'istruzione universitaria per gli studenti iscritti ai corsi di laurea;

**RITENUTO** necessario procedere con le deroghe richieste affinché sia mantenuta la residenza universitaria esistente ed i relativi servizi accessori; in piena attuazione delle linee di indirizzo politico dell'amministrazione comunale di cui al Documento Unico di Programmazione, anche avuto riguardo alla situazione contingente degli alloggi per gli studenti;

**RITENUTO ALTRESÌ** di ammettere nuovi interventi di ristrutturazione al fine di adeguare la struttura esistente alle norme di sicurezza antincendio ed igienico sanitarie e di implementare i posti letto presso le residenze universitarie ad oggi carenti rispetto al numero complessivo degli studenti aventi diritto;

**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 relazione predisposta dall'ufficio Edilizia Produttiva (allegato 1);

**VISTA** la bozza dell'atto di intesa (allegato 2) inclusa alla presente deliberazione, da sottoscrivere prima del rilascio dell'Accertamento di Conformità, con la quale il soggetto attuatore si impegna a mantenere l'attività in essere e a non cambiare la destinazione d'uso dell'immobile al fine di assicurare il mantenimento dell'interesse pubblico dell'intervento;

**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 Urbanistica – Edilizia Privata – Espropri- Grandi Interventi Edilizia Residenziale Pubblica 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.

**RITENUTO OPPORTUNO** concedere al presente atto l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", per consentire l'avvio degli interventi

### **DELIBERA**

1. **di prendere atto** dell'interesse pubblico dell'attività svolta dalla Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario - ARDSU;

2. **di ammettere** la deroga ai sensi dell'articolo 97 comma 2 della L.R.T n. 65/2014, ai parametri del regolamento urbanistico vigente e comunque nel rispetto di quanto previsto agli artt. 04.16 e 4.5.3 delle NTA del Regolamento Urbanistico, per l'intervento proposto dalla Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario - ARDSU, in relazione alla struttura destinata a residenza universitaria posta in Piazza dei Cavalieri n. 6, censita in Catasto dal foglio di mappa n. 121 particella n. 194, fatti salvi se presenti, vincoli sovraordinati, come da elaborati detenuti in atti:

3. **di approvare** lo schema dell'atto di intesa da sottoscrivere prima del rilascio dell'accertamento di conformità (all 2);

4. **di consentire** la realizzazione di eventuali futuri interventi fino alla ristrutturazione edilizia alle condizioni di cui all'art 04.16 delle NTA del Regolamento Urbanistico nonché alle condizioni di cui

all'atto d'intesa di cui al punto 3, anche in assenza di predisposizione ed approvazione del Piano di Recupero, con riferimento alla struttura destinata a residenza universitaria posta in Piazza dei Cavalieri n. 6, censita in Catasto dal foglio di mappa n. 121 particella n. 194 e 190,

**5 di partecipare** il presente atto alla Direzione DD-05 URP - Politiche Giovanili - Pari Opportunità - Prevenzione e Protezione - Datore di lavoro, all'Assessore Frida Scarpa con delega Sport e impianti sportivi Politiche giovanili Sviluppo sportivo delle regate e dei pali remieri, all'Assessore Massimo Dringoli con delega Urbanistica-Edilizia privata- Mobilità urbana ed extraurbana;

**6. di trasmettere** il presente provvedimento ai soggetti interessati;

### **Indi IL CONSIGLIO COMUNALE**

in ragione della necessità di consentire l'avvio degli interventi;  
Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

### **D E L I B E R A**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, 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.

—