



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

RELAZIONE TECNICA

RIFUNZIONALIZZAZIONE CON EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E MIGLIORAMENTO
SISMICO DI FABBRICATO ESISTENTE DELLA STRUTTURA IMMOBILIARE DESTINATA
A STRUTTURA SOCIO ASSISTENZIALE DELLA FONDAZIONE COTTOLENGO -
DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO

Oggetto: Rifunionalizzazione con efficientamento energetico e miglioramento sismico di fabbricato esistente della struttura immobiliare destinata a struttura Socio Assistenziale della Fondazione Cottolengo - Dichiarazione di interesse pubblico;

Vista l'istanza di Permesso di costruire acquisita al protocollo n. 41097 del 31.03.2023, presentata dalla Fondazione Cottolengo Vita - Ente del Terzo Settore, per la rifunionalizzazione, l'efficientamento energetico e l'adeguamento sismico di struttura sanitaria esistente posta in Pisa via Mazzini Giuseppe n. 61, censita in Catasto dal foglio di mappa n. 124 particella n. 419 subalterni 3, 4, 5;

Verificato che l'intervento ricade nel Regolamento Urbanistico vigente all'interno del Centro Storico di Pisa a destinazione Residenziale di tipo collettivo (pensionati, convitti ecc) e classificato come "Edificio fuori elenco";

Verificato altresì che l'immobile ricade:

- in vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs. n. 42/2004 per gli effetti del D.M. 10.09.1957 - Aree verdi nel centro storico di Pisa;
- in vincolo archeologico, Atto del 10.04.1986 Centro Storico Della Città di Pisa (Interno alla Cinta Muraria del 1150);
- in vincolo dalla parte II del D.Lgs. n. 42/2004 in quanto gli edifici su Via Mazzini e resede risultano immobili di proprietà pubblica o di enti ecclesiastici per più di anni 70;

Richiamata la precedente Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 13/05/2010, avente ad oggetto: "Residenza Cottolengo-Piccola casa della Divina Provvidenza di Pisa, ubicata in via Mazzini n. 61- Richiesta di deroga per l'ampliamento della residenza sanitaria assistenziale, ai sensi della L.R. n. 1/2005, art. 205.", con la quale si approvava una deroga per l'ampliamento della volumetria esistente di 7415 mc; intervento mai attuato;

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

- Tav. 1 – 21261_E_PR_G_RT_00.pdf.p7m;
- Tav. 2 – 21261-E-PR-P-001_00_Inquadramento.pdf.p7m;
- Tav. 3 – 21261-E-PR-P-005-011_00_Stato_attuale.pdf.p7m;
- Tav. 4 – 21261EPRP01902501Statofinale.pdf.p7m;
- Tav. 5 – 21261-E-PR-P-003_00_Verifiche.pdf.p7m;
- Tav. 6 – 21261EPRP01201801Interventi.pdf.p7m;
- Tav. 7 – 21261Dichderoga.pdf.p7m;
- Tav. 8 – 21261Dichdistanzafabbricati.pdf.p7m;

Considerato che l'intervento prevede la rifunionalizzazione dell'edificio esistente tramite la ristrutturazione e parziale demolizione con contestuale ricostruzione e ampliamento della volumetria esistente ai fini dell'adeguamento alla normativa antisismica e alla normativa igienico sanitaria, e che in parte risulta in contrasto con il regolamento Urbanistico vigente in quanto:

- la demolizione e ricostruzione del tunnel di collegamento tra il vecchio corpo di fabbrica ed il volume in ristrutturazione con contestuale sopraelevazione dello stesso per adeguare i collegamenti funzionali della struttura alle normative igienico sanitarie, il cui ampliamento risulta in contrasto con all'articolo 4.3 punto 7 (edifici non compresi nelle categorie precedenti - edificato recente di ricostruzione) delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico che non ammette ampliamenti;

- la realizzazione di un nuovo volume tecnologico per gli impianti antincendio, di riscaldamento/raffrescamento e cabina Enel) in contrasto all'articolo 4.3 punto 10.3 (spazi privati da sottoporre a riqualificazione) delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico che vieta l'ulteriore impermeabilizzazione del suolo (rispetto a quello legittimo esistente);
- la sistemazione del resede per la riorganizzazione dei percorsi di abbattimento barriere architettoniche, sicurezza antincendio e sosta di relazione, in contrasto con l'articolo 4.3 punto 10.1 (giardini di pregio storico-architettonico od ambientale) delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico vietando qualsiasi ulteriore copertura di suolo;

Vista la richiesta la deroga al vigente Regolamento Urbanistico, depositata con prot. 85502 del 13.07.2023, per una volumetria nettamente inferiore a quella precedentemente autorizzata con DCC n. 26 del 13.05.2010, ed in particolare per:

- nuova superficie coperta in progetto: + 87,61 mq
- nuova superficie utile lorda in progetto: + 368,61 mq
- nuova volumetria in progetto: + 1.336,96 mq

Richiamato l'art.14 del D.P.R. 380/2001 e l'articolo 97 comma 2 della L.R. n. 65/2014, ai sensi dei quali la deroga può essere concessa:

- esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento;
- nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, e può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi;

Vista altresì la richiesta ai sensi dell'art. 188 della LR 65/2014 di esonero dal pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 183 (della LR 65/2014), in virtù del quale non è dovuto *per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, previa in questo caso, la stipula di convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;*

Richiamata 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....";

Rilevato che l'intervento è mirato al recupero di una volumetria esistente, ma mai utilizzata fin dal dopo guerra, ed all'adeguamento della stessa a fini sociali, implementando e migliorando l'offerta assistenziale svolta dalla "Piccola Casa della Divina Provvidenza – Cottolengo" da circa duecento anni, con l'obiettivo di creazione di quattro futuri nuclei R.S.A. con capienza complessiva pari a 80 posti letto (20 in più rispetto agli attuali), in parte (attestati su via Mazzini) destinati ad appartamenti per anziani autosufficienti e gli alloggi dei religiosi;

Rilevato che La Piccola Casa della Divina Provvidenza, proprietaria degli immobili in questione, ha concesso in Comodato d'uso gratuito il Fabbricato oggetto di intervento unitamente alle relative servitù di passaggio, alla Fondazione Cottolengo Vita Ente Giuridico del Terzo Settore, la quale si configura come richiedente dell'istanza di permesso di costruire;

Vista la relazione della proprietaria "Piccola Casa della Divina Provvidenza – Cottolengo" nella quale si dichiara che *l'Ente nell'ottica di trovare un nuovo inquadramento giuridico nell'ambito ed in coerenza del costituendo "Terzo Settore" ha dato vita alla Fondazione Cottolengo Vita (soggetto giuridico "controllato" al 100% dall'Ente Morale Cottolengo) dove confluiranno, secondo un piano quali-quantitativo e temporale in definizione, le attività oggetto del presente documento. La prima attività socio sanitaria cottolenghina entrata a far parte del novero di quelle afferenti alla Fondazione, di cui sopra, è la realtà residenziale socio sanitaria di Pisa;*

Considerato che è stata indetta, con nota protocollo n. 53962 del 28.04.2023, la Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 bis, legge n. 241/1990, da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona al fine di ottenere tutti i pareri/nulla osta necessari al rilascio del titolo edilizio;

Richiamato il verbale della conferenza dei servizi del 30.09.2023 conclusasi con parere favorevole a condizione che: ... "dovrà essere disposta la deroga della volumetria al vigente Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.14 del D.P.R. 380/2001 e dell'articolo 97 comma 2 della L.R. n. 65/2014 per una nuova superficie coperta in progetto: + 87,61 mq, nuova superficie utile lorda in progetto: + 368,61 mq e una nuova volumetria in progetto: + 1.336,96 mq. così come richiesto in data 13.07.2023 al protocollo n. 85502";

Verificato che la richiesta di deroga risulta conforme alle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

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 dello schema di convenzione da sottoscrivere prima del rilascio del titolo edilizio ai fini del riconoscimento dell'interesse pubblico e della gratuità dell'intervento ai sensi dell'art. 188 della LRT 65/2014;

Pisa, 19.10.2023

EQ Ufficio Edilizia Produttiva e Piani attuativi
Arch. Carlotta Pierazzini

La Dirigente
Ing. Daisy Ricci