



**DELIBERAZIONE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE**

N. 26 del 13/05/2010

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal

.....

Presiede la Presidente Del Consiglio MACCIONI TITINA

E' PRESENTE IL SINDACO FILIPPESCHI MARCO

Sono inoltre presenti gli Assessori CASSONE ANTONIO CERRI FABRIZIO ELIGI FEDERICO SERFOGLI ANDREA

Assiste il VICE SEGRETARIO GENERALE PESCATORE PIETRO

Scrutatori: Consiglieri MAFFI ANTONIO SCARAMUZZINO CARMELO CECCARELLI VALTER

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **13/05/2010**

**Comunicata a:**  
Finanze Tributi Provveditorato Urbanistica  
GRUPPI CONSILIARI  
ORGANO DI REVISIONE  
UFFICIO RELAZIONI COL PUBBLICO

**OGGETTO: RESIDENZA COTTOLENGO-PICCOLA CASA DELLA DIVINA PROVVIDENZA DI PISA, UBICATA INVIA MAZZINI N. 61-RICHIESTA DI DEROGA PER L'AMPLIAMENTO DELLA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE, AI SENSI DELLA L.R. N. 1/2005, ART. 205-**

Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
BALZI MASSIMO	A	GORRERI ALESSANDRO	P
BANI GIULIANO	P	LANDUCCI STEFANO	P
BANI MARCO	P	MACCIONI TITINA	P
BEDINI FILIPPO	P	MAFFI ANTONIO	P
BINI MAURIZIO	P	MANCINI PAOLO	P
BONGIOVANNI PATRIZIA	P	MAZZEO ANTONIO	P
BRANCHITTA LUIGI	P	MELFI FRANCA	A
BRONZINI MIRELLA	A	MODAFFERI SANDRO	P
BUSCEMI RICCARDO	P	MONACO MARCO	P
CAMMILLI ANDREA	P	MONCERI FRANCESCO	P
CAPECCHI FRANCESCO	P	PAOLETTI TANGHERONI PATRIZIA	A
CECCARELLI VALTER	P	PASSARELLI LIO MICHELE	A
CHINCARINI MARIA LUISA	P	PETRUCCI DIEGO	P
COGNETTI PAOLO	P	PISANI NICOLA	A
DE NERI MARIACHIARA	P	SBRANA VERONICA	P
DEL TORTO RANIERI	P	SCARAMUZZINO CARMELO	P
DI LUPO MICHELE	P	SILVESTRI SILVIA	P
FILIPPESCHI MARCO	P	TITONI LUCA PAOLO	P
GALLO SANDRO	A	VENTURA GIUSEPPE	P
GANGEMI CAYETANO ROQUE	P	ZAPPACOSTA CARMINE	P
GARZELLA GIOVANNI	P		

La Presidente Del Consiglio  
MACCIONI TITINA

Il Vice Segretario Generale  
PESCATORE PIETRO

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.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l’istanza presentata da Don Pagliero Giuseppe in qualità di Amministratore, della “ Piccola Casa della Divina Provvidenza – Cottolengo “posta via Mazzini n° 61, assunta con il prot. n. 51130 del 04.12.2009 integrata il 20/01/2010 prot. n. 2695, tesa ad ottenere la deroga ai parametri urbanistici per la realizzazione di un ampliamento della Residenza Sanitaria Assistenziale, istanza formalizzata con n. 5 elaborati compresa la relazione tecnica;

VISTO il Regolamento Urbanistico, approvato in data antecedente l’entrata in vigore della L.R. n. 1/2005, che ha assunto e fatta propria la destinazione urbanistica preesistente, preso atto che l’immobile in oggetto risulta in zona soggetta al vincolo paesaggistico - ambientale;

VISTA la normativa del Regolamento Urbanistico di riferimento ;

ACCERTATO che l’intervento proposto è localizzato in zona omogenea **A**, come classificata ai sensi del D.M. 1444/68 e su immobile avente destinazione analoga a quella per la quale si richiede l’ampliamento;

VISTO l’art. 205 della L.R. n. 1/2005:

### *Poteri di deroga*

*1. I comuni esercitano i poteri di deroga agli atti strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio adottati ai sensi della l.r. 5/1995 da ultimo modificata dalla legge regionale 15 maggio 2001, n. 23, nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:*

*a) per interventi pubblici o d’interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, purché tali interventi siano previsti su zone precedentemente destinate dal piano strutturale a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico;*

*b) nel rispetto dei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali di intervento (altezze, superfici, volumi e distanze).*

articolo che ha surrogato l’art. 35 bis della L.R. n. 5/95;

ACCERTATO quindi il rispetto di entrambe le condizioni dettate dalla norma citata;

CONSIDERATO che la norma citata non fissa limiti dimensionali all’oggetto della deroga;

CONSIDERATO che, in assenza di altri riferimenti a limiti dimensionali, è opportuno richiamare la delibera del C.C. n. 11 del 29/3/2001 che dettava i criteri applicabili alla richieste di deroga relative ad ampliamento di attività ricettive;

VISTA la delibera di C.C. n. 11 del 29 marzo 2001 che fissava i seguenti parametri:

- la volumetria in deroga non potrà superare il 50% di quella attualmente utilizzata dall’azienda;
- l’incremento di superficie coperta non potrà eccedere il 50% dell’area del lotto;
- l’altezza massima non potrà superare quella attuale incrementata di un piano, fatta eccezione per immobili formati da corpi contigui di altezza e numero di piani differenti, nel qual caso potrà essere comunque raggiunta l’altezza del corpo più alto;

- le distanze dai confini e dagli edifici di altra proprietà sono derogate fino ai limiti minimi previsti dal Codice Civile e ferma restando, per le zone B e C come definite dal D.M. 1444/68, la distanza minima di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- sono in ogni caso fatte salve le limitazioni derivanti da norme sovraordinate nonché i vincoli extra urbanistici di qualsiasi natura;

PRESO ATTO che con la richiesta di deroga è stata dichiarata la consistenza volumetrica della Residenza Sanitaria Assistenziale (Padiglione A1) di 17950 mc. e che la deroga viene chiesta per una consistenza volumetrica di 7415 mc. (42 %) , inferiore al 50% della volumetria della struttura esistente e pari al 17% sull'intero complesso "Cottolengo";

DATO ATTO che gli standard prescritti dalla L. 122/89 e dagli artt. 1.7.1 e 1.7.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico (parcheggi) dovranno essere ritrovati all'interno dell'area pertinenziale o, in alternativa, monetizzati con contributo aggiuntivo ai sensi dell'art. 4.5.4 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico;

PRESO ATTO che prima del rilascio della concessione edilizia la proprietà dovrà sottoscrivere, registrare e trascrivere atto unilaterale con il quale si impegna a non cambiare la destinazione d'uso per un periodo pari e non inferiore a 30 anni dal rilascio della concessione edilizia stessa;

VISTA la relazione predisposta dalla Direzione Urbanistica;

VISTO il parere della commissione;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, 1° comma del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs. 267 del 18.08.2000) che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale Allegato A);

All'unanimità dei votanti con voti resi nelle forme di legge, debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

Favorevoli	n. 29
Astenuti	n. 5 (Silvestri, Cognetti, Maffi, Petrucci e Mancini)

#### DELIBERA

- di ammettere alla deroga, così come previsto dall'art. 205 della L.R. n. 1/2005 (già art. 35 bis della L.R. n. 5/95), ai parametri del Regolamento Urbanistico la Residenza Sanitaria Assistenziale, ubicato in via Mazzini n° 61 , all'interno dei parametri fissati con la delibera di C.C. n. 11 del 29.03.2001 e più precisamente come esplicitato in narrativa, con incrementi volumetrici per complessivi 7415 mc. e comunque nei limiti descritti negli allegati all'istanza, costituita da n. 5 elaborati compresa la relazione tecnica, previa verifica in sede di rilascio del permesso a costruire;

- di prescrivere che prima del rilascio del permesso a costruire della Residenza Sanitaria Assistenziale Cottolengo dovrà essere sottoscritto, registrato e trascritto atto unilaterale con il quale la proprietà si impegna a non cambiare la destinazione d'uso di Residenza Sanitaria Assistenziale per non meno di 30 anni dal rilascio del permesso a costruire stesso;

- che gli standard prescritti dalla L. 122/89 e dagli artt. 1.7.1 e 1.7.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico (parcheggi) dovranno essere ritrovati all'interno dell'area pertinenziale o, in alternativa alla realizzazione degli

spazi di standard di cui agli artt. 1.7.1 e 1.7.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico, dovrà essere corrisposto un contributo aggiuntivo rispetto agli oneri concessori commisurato ai costi di acquisizione di aree e la realizzazione delle relative opere come previsto dall' art. 4.5.4 delle NTA del Regolamento Urbanistico;

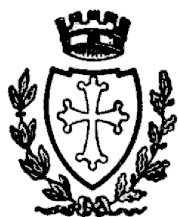
- di partecipare il presente atto alla Direzione Edilizia Privata.

All'unanimità dei votanti con voti resi nelle forme di legge, debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

Favorevoli	n. 30
Astenuti	n. 4 (Silvestri, Cognetti, Maffi e Mancini)

DELIBERA, altresì,

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del vigente T.U.O.E.L.



COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA  
UFFICIO PIANIFICAZIONE

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

Tel: 050 910406  
Fax: 050 910456  
sito internet:  
[www.comune.pisa.it/urbanistica](http://www.comune.pisa.it/urbanistica)

orario di apertura:  
martedì: 9.00 - 13.00  
giovedì: 15.00 - 17.00

Oggetto: "Residenza Cottolengo - Piccola Casa della Divina Provvidenza di Pisa", via Mazzini n° 61 – richiesta di deroga per ampliamento della Residenza Sanitaria Assistenziale, ai sensi della L. R. n. 1/2005 art. 205.

## RELAZIONE

La richiesta presentata dall'Amministratore Don Pagliero Giuseppe della Piccola casa della Divina Provvidenza – Cottolengo ubicata in via Mazzini n° 61, assunta con il prot. n. 51130 del 04/12/2009 integrata il 22/01/2010 prot. n. 2695 e motivata da ragioni di pubblica utilità, è finalizzata ad ottenere il Permesso di Costruzione in deroga ai parametri urbanistici per l'ampliamento del fabbricato da destinare a Residenza Sanitaria Assistenziale per anziani. La pratica è formalizzata da n. 5 elaborati compresa la relazione tecnica, ed è stata esaminata sulla base del vigente Regolamento Urbanistico del Centro Storico che identifica la struttura all'interno delle residenze collettive ( conventi, pensionati, ospizi e/o case sanitarie protette), in zona soggetta a vincolo paesaggistico/ambientale. L'edificio interessato dell'intervento è situato all'interno dell'intero complesso e si caratterizza per una forma a "croce" che collega la parte settecentesca su via Mazzini con quella ottocentesca su Corso Italia. Costruito negli anni '50 è costituito da due blocchi che si intersecano: un padiglione (A1) nord-sud principale di tre piani fuori terra con sottotetto e l'altro est-ovest di due piani, recentemente oggetto d'interventi strutturali antisismici. Si tratta di edifici fuori elenco sui quali è possibile intervenire fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto della disciplina delle aree scoperte che classifica lo spazio interno al Cottolengo come giardino di pregio storico-architettonico ed ambientale. Il progetto di ristrutturazione del padiglione centrale (A1) prevede di sopraelevare di un piano dell'edificio oltre ad una ulteriore sopraelevazione della parte centrale, adibita a locali tecnici, portando l'altezza complessiva dagli attuali 13,90 ml ai 21,20 ml., poco inferiore all'edificio più alto ( 21,68 ml. c.t.r) dell'intero isolato posto ad angolo tra Corso Italia e via del Cottolengo corrispondente alla ex Upim, quest'ultimo frutto di una ricostruzione post-bellica.

L'incremento volumetrico è di poco inferiore ai 7500 mc., incide il 42% sull'edificio oggetto dell'intervento e il 17% sull'intero complesso, portando la recettività ad un totale di 60/61 posti letto rispetto agli attuali 41; questo permette, a detta dei progettisti, di ottimizzare la funzionalità dei due nuclei di R.S.A., uno adibito all'accoglienza e l'altro al recupero di persone anziane non autosufficienti.

La deroga si attiva sulla base di quanto stabilito dall'art. 205 della L.R. n. 1/2005 che riportiamo integralmente:

### *Poteri di deroga*

*1. I comuni esercitano i poteri di deroga agli atti strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio adottati ai sensi della l.r. 5/1995 da ultimo modificata dalla legge regionale 15 maggio 2001, n. 23, nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:*

a) per interventi pubblici o d'interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, purché tali interventi siano previsti su zone precedentemente destinate dal piano strutturale a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico;

b) nel rispetto dei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali di intervento (altezze, superfici, volumi e distanze).

Questo articolo ha surrogato il 35 bis, della L.R. n. 5/95 (Poteri di deroga).

In materia di deroga, relativa però alle attività ricettive oggi non più applicabile, l'amministrazione comunale aveva fissato con la delibera di C.C. n. 11 del 29 marzo 2001 i criteri ed i parametri dimensionali, ai quali dovevano attenersi i progetti d'intervento, che qui di seguito riportiamo :

- *la volumetria in deroga non potrà superare il 50% di quella autorizzata dall'azienda;*
- *l'incremento di superficie coperta non potrà eccedere il 50% dell'area del lotto;*
- *l'altezza massima non potrà superare quella attuale incrementata di un piano, fatta eccezione per immobili formati da corpi contigui di altezza e numero di piani differenti, nel qual caso potrà essere comunque raggiunta l'altezza del corpo più alto;*
- *le distanze dai confini e dagli edifici di altra proprietà sono derogate fino ai limiti minimi previsti dal Codice Civile e ferma restando, per le zone B e C come definite dal D.M. 1444/68, la distanza minima di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;*
- *sono in ogni caso fatte salve le limitazioni derivanti da norme sovraordinate nonché i vincoli extra urbanistici di qualsiasi natura.*

Facendo una verifica del progetto presentato sulla "Residenza Cottolengo" rispetto ai parametri sopra riportati, verifica opportuna ma non vincolante, notiamo che dei cinque punti indicati dalla delibera di C.C. tre risultano soddisfatti (1-2-3), il 4 dovrà essere accertato in sede di rilascio del permesso a costruire, mentre il terzo non è soddisfatto. L'intervento proposto prevede di sopraelevare l'edificio più alto dell'intero complesso, il padiglione A1, e tenuto conto del vincolo posto sul giardino rispetto ad una modifica della esposizione solare dello stesso, riteniamo che sia necessario fare adeguate verifiche in modo da proporre la soluzione migliore. In sede progettuale definitiva, ai fini del rilascio del permesso a costruire, dovranno essere ritrovati gli standard prescritti dalla L. 122/89 e dagli artt. 1.7.1 e 1.7.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico, all'interno delle aree pertinenziali, ovvero corrispondere un contributo aggiuntivo, rispetto agli oneri concessori commisurato ai costi di acquisizione di aree e la realizzazione delle relative opere (art. 4.5.4 delle NTA del Regolamento Urbanistico).

Il rilascio del permesso di costruzione in deroga resta comunque subordinato all'ottenimento della prescritta autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di legge.

Prima del rilascio del permesso di costruzione, la proprietà dovrà sottoscrivere, registrare e trascrivere atto unilaterale con il quale si impegna a non cambiare la destinazione d'uso di R.S.A. per un periodo non inferiore a 30 anni dal rilascio del permesso stesso.

Riepilogo dei dati dimensionali stato attuale:

Lotto di proprietà	sup. 15160 mq.
s.l.p.	12180 mq.
Volume	44412 mc.

Padiglione A1 stato attuale:

s.l.p.	4900 mq.
Volume	17950 mc.

Progetto in Deroga, dati dimensionali Padiglione A1:

s.l.p.	2340 mq.
Volume	7415 mc.

Totale complessivo Padiglione A1 in progetto:

s.l.p.	$49000 + 2340 = 7240$ mq.
Volume	$17950 + 7415 = 25365$ mc. + 42%

Totale complessivo lotto in progetto:

s.l.p.	$12180 + 2340 = 14520$ mq.
Volume	$44412 + 7415 = 51827$ mc. + 17%

Altezza degli edifici:

H max edifici nel lotto stato attuale 13,90 ml  
H max edificio nel lotto progetto 21,20 ml.  
H max edificio nell'isolato (c.t.r.) 21,68 ml.

*N.B. I dati sono riportati dal progetto in deroga*

*Ingresso da via Mazzini*







*Via Mazzini e via del Cottolengo.*

L'Istruttore Direttivo Tecnico  
*Arch. Riccardo Davinii*





**altezza edifici  
(gronda)  
da C.T.R. anno 1992**

0.1 - 3.5
3.51 - 6.5
6.51 - 9.5
9.51 - 14
14.01 - 20
20.01 - 30
oltre 30 m

0 20 40 60 80 100 120 140 METRI



**COMUNE DI PISA**

*ALLEGATO A*

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE della Giunta Comunale

del Consiglio Comunale

“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.

**PARERE DI REGOLARITA’ TECNICA**

Ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto, dando atto che:

comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa

non comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa

Pisa, \_\_\_\_\_

Il Dirigente della Direzione Urbanistica  
arch. Gabriele Berti

---

**PARERE DI REGOLARITA’ CONTABILE**

Ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

PRENOTAZIONE DI IMPEGNO N° \_\_\_\_\_/2010

Pisa, \_\_\_\_\_

Il Dirigente della Direzione Finanze e Tributi  
Dott. Claudio Sassetti

---

**VISTO CONTABILE**

Presa visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, \_\_\_\_\_

Il Dirigente della Direzione Finanze e Tributi  
Dott. Claudio Sassetti