COMUNE DI PISA
Direzione 10
URBANISTICA – EDILIAZIA PRIVATA
SERVIZI AMMINISTRATIVI MOBILITA'
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa

Tel: 050 910430
Fax: 050 910426
e-mail: edilizia.privata@comune.pisa.it

Pisa, li 20/10/2020

Pratica edilizia 2422/2020

Oggetto: Richiesta di deroga ai sensi dell'art. 04.16 lettera b) del R.U. per l'ampliamento dell'unità abitativa posta in Pisa, Via Calatafimi n. 64.
Richiedente: Narciso Belfiore.
Relazione tecnica per l'esame in Consiglio Comunale.

In data 04/8/2020 viene presentata a questo ufficio, dal Sig. Narciso Belfiore, in qualità di proprietario dell'immobile posto in Pisa, via Calatafimi n. 64, la richiesta di deroga (All. 1) dalle disposizioni previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, ai sensi di quanto disposto dall'art. 04.16 lettera b) delle suddette norme.

La pratica viene integrata in data 04/10/2020, su richiesta del presente ufficio.

L'art. suddetto, testualmente, recita:

"In tutti gli ambiti sono ammessi, in conformità alle disposizioni di legge e al regolamento edilizio vigenti, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in deroga alla disposizioni del presente regolamento urbanistico fatte salve le prescrizioni ed obblighi derivanti da vincoli monumentali e ambientali.
La realizzazione di superficie totale lorda in deroga alle norme dell'ambito di appartenenza è ammessa nei limiti strettamente necessari e documentati per adeguare l'unità immobiliare e/o l'edificio alle esigenze del disabile alle seguenti condizioni:
- documentazione medica e tecnica attestante la necessità, le caratteristiche e le dimensioni dei locali e del tipo di utilizzo al quale rimane vincolata in modo permanente (da riportare nell'atto d'obbligo);
- rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari e di sicurezza;
- la superficie totale lorda in deroga non può concorrere a soddisfare i requisiti minimi di abitabilità/agibilità dell'unità immobiliare (e/o dell'edificio), in ogni caso non vi può essere un peggioramento delle condizioni esistenti prima della realizzazione dell'intervento;
- non vi deve essere riduzione dei posti auto esistenti prima della realizzazione dell'intervento;
- la superficie totale lorda in deroga può consentire di raggiungere un rapporto massimo di copertura del 50% purché sia rispettato il rapporto minimo della superficie permeabile o comunque non vi sia riduzione di quella esistente;
- le condizioni minime per un eventuale frazionamento dell'unità immobiliare devono sussistere senza la superficie totale lorda in deroga;

- se riguarda un edificio di interesse storico, l'intervento non dovrà alterate le sue caratteristiche e la sua riconoscibilità;
- sono ammessi in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati per quanto non in contrasto con le disposizioni di legge.
I termini e le condizioni della deroga saranno comunque definiti ed approvati da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, che potrà prevedere anche ulteriori e/o diverse condizioni rispetto a quelle sopra indicate."

L'unità immobiliare oggetto di intervento è costituita da una unità abitativa terra-tetto, di circa 150 mq di superficie abitabile lorda, facente parte di un più ampio edificio lineare; tale unità abitativa è attualmente costituita da:

- un piano terra ove trovano collocazione un ampio vano soggiorno, un'ampia cucina abitabile e un ampio ingresso ove è ubicata la scala di accesso al piano primo, oltre ad un piccolo vano di servizio;
- un piano primo, dove trovano collocazione due ampie camere matrimoniali, una piccola camera singola ed un piccolo servizio igienico a quota di poco maggiore, oltre allo sbarco di accesso della scala interna, che funge anche da vano disimpegno;
- un piano secondo (sottotetto), adibito a soffitta, con altezze variabili da mt. 1,30 a mt. 2,90;
- due resedi esterni, uno piccolo sul fronte e uno più ampio sul retro dove sono ubicati una tettoia e due locali ad uso ripostiglio, legittimati da titoli abilitativi in sanatoria, rilasciati ai sensi della Legge n. 47/1985.

Urbanisticamente l'immobile ricade in ambito C2aD (ambito di impianto urbano storico morfologicamente alterato), disciplinato dall'art. 1.2.1.1. delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U., oltre che dalle norme generali di cui all'art. 0.4, ed è riconosciuto di interesse storico "novecentesco" e quindi sottoposto alla disciplina prevista dall'art. 0.5 delle suddette norme; tale impianto normativo non consente la realizzazione dell'intervento in oggetto, se non facendo ricorso alla deroga prevista dal sopra citato art. 04.16 lettera b).

Attualmente nell'unità immobiliare in oggetto non risiede una persona disabile; l'intento del proprietario, Narciso Belfiore, è quello di farci trasferire la suocera, Sig.ra Giammario Adele, anziana e disabile (vedasi verbale di accertamento All. 2), non appena saranno, eventualmente, realizzati i lavori di cui in oggetto (vedasi dichiarazioni sostitutive rese dai soggetti di cui sopra All. 3 e 4); in tal modo la Sig.ra Giammario Adele, attualmente residente a Ladispoli (RM), potrebbe avvicinarsi alla figlia, Sig.ra Maria Teresa Antonietta Milone, residente in questo comune, se pur in via Cattaneo n. 63 (vedasi consultazione anagrafica - All. 5).

In ottemperanza all'ultimo comma del suddetto art. 04.16 lettera b) del R.U. l'istanza è sottoposta all'esame del Consiglio Comunale affinchè conceda o meno la deroga richiesta, eventualmente definendo ulteriori e/o diverse condizioni rispetto a quelle previste dalla più volte richiamata norma urbanistica di riferimento.

Con riferimento alle specifiche condizioni di cui sopra si fa presente quanto segue:

- documentazione medica e tecnica attestante la necessità, le caratteristiche e le dimensioni dei locali e del tipo di utilizzo al quale rimane vincolata in modo permanente (da riportare nell'atto d'obbligo):

la documentazione medica allegata all'istanza non attesta *la necessità, le caratteristiche e le dimensioni dei locali e del tipo di utilizzo* necessari alla persona disabile, ma attesta comunque che trattasi di "invalido ultrasessantacinquenne con necessità di assistenza continua non essendo in grado di compiere gli atti quotidiani della vita (Legge n. 508/1988)" e quindi la necessità di un più idoneo servizio igienico rispetto a quello attualmente esistente all'interno dell'unità immobiliare in oggetto.
Tale servizio igienico, infatti, è di ridotte dimensioni e posto a quota sopraelevata rispetto al piano primo, assolutamente non accessibile ed usufruibile da disabili.
A tal proposito si evidenzia però che l'istanza non dimostra che non vi siano soluzioni alternative rispetto a quella proposta, in grado di risolvere comunque l'esigenza in argomento, magari all'interno della volumetria già esistente.

- rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari e di sicurezza:

l'intervento proposto può essere realizzato nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, tale condizione dovrà, in caso di accoglimento della deroga, essere comunque dimostrata nel titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento, individuato, ai sensi dell'art. 135 comma 2 lettera a), nella Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

- la superficie totale lorda in deroga non può concorrere a soddisfare i requisiti minimi di abitabilità/agibilità dell'unità immobiliare (e/o dell'edificio), in ogni caso non vi può essere un peggioramento delle condizioni esistenti prima della realizzazione dell'intervento:

i requisiti dimensionali per l'abitabilità dell'unità immobiliare sono presenti già alla stato attuale, la condizione dovrà comunque, in caso di accoglimento della deroga, essere riportata nell'atto d'obbligo, per eventuali successivi interventi edilizi.

- non vi deve essere riduzione dei posti auto esistenti prima della realizzazione dell'intervento:

l'intervento proposto non riduce i posti auto esistenti prima dell'intervento.

- la superficie totale lorda in deroga può consentire di raggiungere un rapporto massimo di copertura del 50% purché sia rispettato il rapporto minimo della superficie permeabile o comunque non vi sia riduzione di quella esistente:

la superficie attualmente coperta già supera detto parametro e l'intervento proposto, malgrado consista in un ulteriore aumento della superficie coperta, comporta una diminuzione di quest'ultima, poiché, contestualmente, viene proposta la sostituzione della tettoia già esistente, di superficie coperta maggiore rispetto al servizio igienico di nuova realizzazione, con un pergolato, costituente un semplice arredo da giardino ed opera che, ai sensi dell'art. 137, comma 1, lettera a), punto 1), è priva di rilevanza edilizia (vedasi tavola grafica dimostrativa del rapporto di copertura – All. 9).

- le condizioni minime per un eventuale frazionamento dell'unità immobiliare devono sussistere senza la superficie totale lorda in deroga:

dalle misurazioni effettuate sui grafici risulta che la condizione per il frazionamento dell'unità immobiliare (130 mq di superfice utile lorda per permettere la realizzazione di unità derivate di

superficie utile lorda media di mq 65) sussistono già; tale condizione dovrà, in caso di accoglimento della deroga, essere comunque riportata nell'atto d'obbligo, per valere nel caso di eventuali interventi futuri.

- se riguarda un edificio di interesse storico, l'intervento non dovrà alterate le sue caratteristiche e la sua riconoscibilità:
l'intervento riguarda un edificio di interesse storico novecentesco, ma poiché l'ampliamento è progettato sul retro dello stesso e poiché in adiacenza al prospetto tergale sono già edificati i manufatti ad uso ripostiglio sanati con concessioni in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985 (vedasi All. 6, 7, 8 e 13), si ritiene che l'intervento non contrasti con tale prescrizione.

- sono ammessi in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati per quanto non in contrasto con le disposizioni di legge:

dalla documentazione tecnica trasmessa risulta che l'intervento proposto non rispetta le normative urbanistiche sopra richiamate (derogabili con l'approvazione del Consiglio Comunale), ma allo stesso tempo non contrasta con le normative sovraordinate in materia.

I termini e le condizioni della deroga saranno comunque definiti ed approvati da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, che potrà prevedere anche ulteriori e/o diverse condizioni rispetto a quelle sopra indicate.":

per quanto sopra si rimanda ovviamente alle valutazioni del Consiglio Comunale.

La Dirigente
Ing. Daisy Ricci