



COMUNE DI PISA

Direzione Urbanistica-Edilizia Privata- SUAP-Attività Produttive-Mobilità

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa

PEC comune.pisa@postacert.toscana.it

Amministrativi tel:
050-910299 / 428 / 552 / 792 / 793

RELAZIONE TECNICA

Richiesta di deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 - Permesso di Costruire per “sopraelevazione polo didattico” da eseguire in VIA GALLI TASSI ANGELO 12/B

Oggetto: Richiesta di deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 - Permesso di Costruire per "sopraelevazione polo didattico" da eseguire in VIA GALLI TASSI ANGELO 12/B;

Vista l'istanza presentata da Sig. Giulio Petroni, in qualità di amministratore delegato della Soc. "Immobiliare ESEDRA srl", proprietaria dell'immobile posto in Pisa, Via Galli Tassi Angelo 12/B, assunta con il prot. n. 65461 del 21/06/2019 e registrata su programma di gestione pratiche al n. 3177/2019, tesa ad ottenere il permesso di costruire per la sopraelevazione del polo didattico;

Atteso che l'istanza è finalizzata ad ottenere il rilascio del permesso di costruire in deroga agli indici, del vigente Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e dell'art. 97 della Legge Regionale n. 65/2014, per l'ampliamento del "Polo didattico esistente", presso il quale ha sede la "Scuola Superiore per Mediatori Linguistici di Pisa", Istituto riconosciuto con decreto Ministeriale 31.07.2003, e gestita dalla Soc. ESEDRA slr, società diversa dalla Proprietaria dell'immobile;

Richiamate:

- la comunicazione ex art. 10 bis della L. 241/90, prot. 112267 del 05/11/2019 e la successiva comunicazione integrativa prot. 124864 del 10/12/2019;
- le memorie presentate con prot. 116416 del 15/11/2019 e prot. 43439 del 12/05/2020 con le quali si asserisce, tra le altre cose, che la deroga è strettamente di competenza del Consiglio Comunale chiedendone di fatto la valutazione da parte dello stesso;
- la successiva comunicazione di chiarimento prot. 60130 del 30/6/2020;
- la nuova soluzione progettuale presentata con prot. 96764 del 19/10/2020;

Ricordato che con DCC n. 30 del 23/07/2020 è stato adottato Piano Strutturale Intercomunale, pubblicato sul BURT n. 35, parte II del 26 agosto 2020, a seguito del quale sono entrate in vigore le relative norme di salvaguardia;

Atteso che con nostra comunicazione prot. 60130 del 30/6/2020, si precisava che "la Direzione scrivente ritiene opportuno manifestare e ribadire perplessità in merito all'effettiva possibilità di applicare le disposizioni di cui all'art. 14 del D.P.R. n. 380/01 e all'art. 97 della L.R. n. 65/2014" per le motivazioni ivi riportate;

Dato atto che con le integrazioni presentate con prot. 96764 del 19/10/2020 si richiede espressamente la deroga all'indice fondiario prescritto dal vigente Regolamento Urbanistico;

Verificato che:

- l'indice di progetto risulta inferiore a 5mc/mq in conformità all'art. 7 del DM 1444/68;
- le altezze non risultano superiori a quelle degli edifici preesistenti in conformità all'art. 8 del DM 1444/68
- le distanze di progetto non risultano superiori a quelle preesistenti in conformità all'art. 9 del DM 1444/68;
- gli affacci, luci e vedute risultano conformi al Codice Civile;

Verificato altresì che:

- l'intervento risulta assentito dalla Soprintendenza con Nulla Osta n. 15605 del 12/12/2019, rilasciato sulla soluzione progettuale presentata il 21/06/2019 e quindi non coerente con l'ultima proposta progettuale presentata;

- risulta ancora in contrasto con L. n.122/89 che prevede “un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione” di spazi destinati a parcheggio, almeno per la parte in ampliamento;
- l'intervento risulta in contrasto con il Piano Strutturale Intercomunale, in particolare con l'art. 28 e art. 52 della disciplina di piano, in quanto l'intervento interferisce con l'asse di visuale del DUOMO (indicato sulla Tav 5a STA – “Riconoscimento di cui alle direttive della sez. 4 delle schede di vincolo”, dello statuto del territorio) andando ad alterarne il valore estetico percettivo attuale, ed andando ad alterare l'immagine consolidata e lo skyline del centro storico;

Ai fini della Deroga di interesse pubblico resta infine irrisolta la seguente questione:

- L'istanza è stata presentata da Petroni Giulio in qualità di amministratore delegato della Società Esedra immobiliare SRL mentre l'attività per la quale è richiesto il riconoscimento dell'interesse pubblico è esercitata da altro soggetto;

Si ricorda infine che ai fini della completa istruttoria, e quindi del rilascio del permesso di costruire, non risulta presentata la seguente documentazione aggiornata alla nuova soluzione progettuale:

- Relazione tecnica;
- Prospetti e Sezioni di progetto;
- piante prospetti e sezioni dello stato sovrapposto;
- relazione e elaborato barriere architettoniche ai sensi della L 13/89 e relativi regolamenti.
- relazione ed elaborato sicurezza coperture di cui al DPGR 75/R/2013
- progetto degli impianti ai sensi del DM 37/2008 (elettrico, riscaldamento, idrico, antincendio);
- valutazione previsionale del clima acustico ai sensi dell'art 8 comma 3 della L 447/95;
- parere igienico sanitario USL ai sensi dell'art. 141 della LR 65/2014;
- nulla osta soprintendenza art. 21 del DLgs 42/2004 in riferimento alla nuova soluzione progettuale;
- valutazione del progetto da parte dei VVFF (vedi prot. 2707 del 25/02/2019) in riferimento alla nuova soluzione progettuale;

Si ritiene che sia ammissibile il riconoscimento di interesse pubblico dell'attività svolta in quanto l'Istituto risulta riconosciuto a livello ministeriale dal MIUR con Decreto del 31.07.2003;

Tuttavia ai fini della deroga si riscontra che:

- il soggetto richiedente non coincide con il soggetto che esercita l'attività;
- anche a seguito dell'approvazione della deroga per gli indici di zona del Regolamento Urbanistico, la richiesta di permesso di costruire risulta non conforme alla restante disciplina edilizia urbanistica non derogabile con particolare riferimento alla L n. 122/89 su richiamata

Pisa, 14/12/2020

Il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Produttiva
Arch. Carlotta Pierazzini

Il Dirigente
Ing. Daisy Ricci