



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

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

RELAZIONE

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;

Verificato 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 – 2.11ATTUALE MAGAZZEST.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;

Richiamato l'articolo 4.6.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico che obbliga l'approvazione di un Piano di Recupero per la realizzazione di interventi edilizi, ed in assenza di predetto strumento urbanistico, ammette gli interventi di manutenzione, conservazione e restauro, oltre che di demolizione delle superfetazioni e dei manufatti non storici;

Considerato che:

- 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 e nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - che negli ambiti residenziali siano comunque rispettati i punti 2, 3, 4, 12 del presente articolo;
 - che siano soddisfatti gli standard di verde e di parcheggio;
 - che siano rispettati i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità ai disabili;
 - che siano acquisiti i pareri favorevoli in relazione alla presenza di eventuali vincoli;
 - che siano realizzate secondo le indicazioni e le disposizioni per l'edilizia sostenibile;
- 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, 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;

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

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;

Richiamato il Nulla Osta del Sindaco del 18/10/1984 all'installazione 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;

Ritenuto altresì necessario prevedere la possibilità di effettuare 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;

Si propone l'adozione di Delibera Consiliare, per l'ammissibilità degli interventi in deroga al Regolamento Urbanistico e approvazione del relativo schema di atto di intesa in ossequio alla normativa sopra citata.

Pisa, 12.03.2024

Il responsabile del procedimento
Arch. Carlotta Pierazzini

La Dirigente
Ing. Daisy Ricci

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)