



## COMUNE DI PISA

<b>TIPO ATTO <i>PROVVEDIMENTO SENZA IMPEGNO con FD</i></b>	
<b>N. atto DN-18 / 830</b>	<b>del 04/09/2012</b>
<b>Codice identificativo 831322</b>	

<b>PROPONENTE <i>URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-SUAP-ATTIVITA' PRODUTTIVE-MOBILITA'</i></b>
---

<b>OGGETTO</b>	<b>MODIFICA DI APPARTENENZA AD UNA DELLE CLASSI DEFINITE DALL'ART. 0.5.1 COMMA 2, DEL NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO, DI EDIFICIO POSTO IN PISA, NELLA ZONA INDUSTRIALE DI OSPEDALETTO, VIA MAGGIORE DI ORATOIO N.90, LOCALITA' CROCE AL MARMO.</b>
----------------	--

Istruttoria Procedimento	
Posizione Organizzativa responsabile	
Dirigente della Direzione	<b><i>FRANCHINI DARIO</i></b>

Oggetto: modifica di appartenenza ad una delle classi definite dall' art. 0.5.1 comma 2, delle NTA del Regolamento Urbanistico, di edificio posto in Pisa, nella zona industriale di Ospedaletto, via Maggiore di Oratoio n° 90, località Croce al Marmo.

## **IL DIRETTORE**

Vista l'istanza presentata dalla proprietaria (Prot. n° 33488 del 2012), sulla base della relazione di un tecnico incaricato, relativa ad un edificio di civile abitazione posto in Pisa, nella zona industriale di Ospedaletto, via Maggiore di Oratoio n. 90; accatastato al Foglio 83 Particella 408 (sub. 1, 2 e 3).

Visto il Regolamento Urbanistico che classifica l'edificio principale tra le unità edilizie prenovicescentesche d'interesse storico (art. 05.1 comma B)

Considerato che l'edificio è rappresentato nella cartografia IGM del 1939 e non in quella del 1878, e che è stato inserito nell'edificato storico in salvaguardia del Piano Strutturale..

Vista la documentazione presentata, dal tecnico incaricato, in particolar modo quella relativa alla trasformazione di fabbricato rurale (C.E. n° 424/77).

Considerato le norme Appendice 4 del Regolamento Urbanistico originario dove alla scheda 5 sono descritte le caratteristiche delle unità edilizie prenovicescentesche di interesse storico

Visto l'art. 0.5.1 comma 2, sulla attribuzione degli edifici di interesse storico a specifiche categorie, delle NTA del Regolamento Urbanistico;

Esaminato il fabbricato, e il contesto in cui è inserita, mediante sopralluogo;

Vista la relazione istruttoria;

## **DETERMINA**

ai sensi del 3° comma dell'art. 05.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico di declassare l'edificio di civile abitazione in oggetto (F. 83, Part. 408), classificato dallo strumento urbanistico tra i manufatti d'interesse storico prenovicescentesco, inserendolo per le motivazioni indicate dal tecnico incaricato dalla proprietà e riconosciute dall'istruttoria, fra le unità edilizie d'interesse storico/morfologico, consentendo e autorizzando gli interventi stabiliti dall'art. 05.3.delle NTA del Regolamento Urbanistico e dalle norme degli ambiti per la produzione di beni e servizi (PQ2) in cui è inserito, fatte salve le leggi e le normative che regolano la materia.

Di partecipare la presente Determina all'Ufficio Edilizia Privata

Il Direttore  
f.to Arch. Dario Franchini



COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica-Edilizia Privata-

SUAP-Attività Produttive-Mobilità

Ufficio Urbanistica

~

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2  
56125 Pisa

Tel: 050 910409  
Fax: 050 910456  
PEC: [comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

url: [www.comune.pisa.it/urbanistica](http://www.comune.pisa.it/urbanistica)  
orario di apertura:  
martedì: 9.00 - 13.00  
giovedì: 15.00 - 17.00

Num. Prot.  
Fasc.:

Pisa, 30/08/2012

Oggetto: modifica di appartenenza ad una delle classi definite dall' art. 0.5.1 comma 2, delle NTA del Regolamento Urbanistico, di edificio posto in Pisa, nella zona industriale di Ospedaletto, via Maggiore di Oratoio n° 90, località Croce al Marmo.

#### Relazione istruttoria

Con richiesta pervenuta a questo Ufficio Pianificazione il 28/08/2012 ( Prot. n° 33488) è stata presentata istanza per declassamento, di un edificio posto in Pisa, nella zona industriale di Ospedaletto, località Croce al Marmo, in via Maggiore di Oratoio n° 90 accatastato al Foglio 83 Part. 408 (sub.1, 2 e 3) di proprietà della signora Fruzzetti Maria Rita. che il Regolamento Urbanistico ha attribuito alla categoria degli edifici storici "prenovecenteschi", all'interno dell' ambito per la produzione di beni e servizi (PQ2) disciplinato dall'art. 1.2.2.6. delle NTA del Regolamento Urbanistico.

L'impianto originario dell'edificio risale agli '20 come fabbricato rurale legato alla attività agricola della zona, costruito lungo la storica via Maggiore d'Oratoio che collegava il centro del paese di Oratoio con la via Emilia in prossimità della località detta Croce al Marmo. Lo sviluppo iniziale dell'area industriale verso Ospedaletto del Piano Dodi-Piccinato ha subito diverse varianti che negli anni '80 hanno inglobato la parte di territorio dove sorge l'edificio in oggetto. Risale al '77 una pratica edilizia dove l'edificio viene trasformato in civile abitazione alterando quelle che erano le funzioni originarie pur mantenendo le caratteristiche morfologiche d'impianto. Il Piano Strutturale inserisce l'edificio nell'edificato storico in salvaguardia, il Regolamento Urbanistico lo classifica erroneamente prenovecentesco quando, come abbiamo già detto, l' impianto originario risale agli anni '20 ed è riportato nella cartografia IGM del '39. Si tratta di una edilizia abbastanza povera, priva degli elementi caratterizzanti gli edifici storici prenovecenteschi e novecenteschi, descritti nell'allegato 4 alle norme del R.U. originario, esiste solo una valenza testimoniale storica-morfologica che il P.S. ha voluto salvaguardare.

Dai documenti allegati alla relazione del tecnico incaricato dalla proprietà, dalle caratteristiche oggettive rilevate nel sopralluogo rispetto a quanto indicato nella descrizione sulle unità edilizie prenovocentesche d'interesse storico, è da ritenere compatibile il declassamento dell'edificio in oggetto a morfologico, in modo da permettere interventi di ristrutturazione nel rispetto dell', art. 05.3 e dalle norme relative all'ambito in cui è inserito, corrispondente agli insediamenti produttivi di beni e servizi ( art.1.2.2.6), fatto salvo le leggi e le norme che regolano la materia.

L'Istruttore Direttivo  
*Arch. Riccardo Davini*



Foto dell'edificio da via Maggiore di Oratoio

“Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Pisa.