



## COMUNE DI PISA

<b>TIPO ATTO <i>PROVVED. FIRMA DIGITALE (senza IMPEGNO)</i></b>	
<b>N. atto <i>DZ-18 / 435</i></b>	<b>del 16/04/2010</b>
<b>Codice identificativo <i>627379</i></b>	

<b>PROPONENTE <i>Urbanistica</i></b>
--------------------------------------

<b>OGGETTO</b>	<b>MODIFICA ATTRIBUZIONE AD UNITÀ DI SPAZIO A DIVERSA CATEGORIA, ART. 05.1 COMMA 3 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO, DI UN EDIFICIO POSTO A PISA, VIA SAN MICHELE DEGLI SCALZI N. 57/59/61-</b>
----------------	--

Istruttoria Procedimento	Arch. Riccardo Davini
Posizione Organizzativa responsabile	
Dirigente della Direzione	<b><i>Arch. BERTI GABRIELE</i></b>

Oggetto: Modifica attribuzione ad unità di spazio a diversa categoria, art. 05.1 comma 3 delle NTA del Regolamento Urbanistico, di un edificio posto a Pisa, via San Michele degli Scalzi n° 57/59/61.

## **IL DIRETTORE**

Vista l'istanza presentata dal proprietario ( Prot. n° 14853 del 09/04/10 ), relativa ad un edificio posto a Pisa in via San Michele degli Scalzi n° 57/59/61 di proprietà dell'Ing. Valluzzi Francesco , accatastato al F. 30 part. 74 e 75.

Visto il Regolamento Urbanistico nel quale l'edificio in oggetto viene classificato tra le unità edilizie prenovocentesche d'interesse storico

Vista la documentazione presentata, dalla proprietà sull'edificio, dalla quale risulta essere stato oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione completa, realizzato nel 1994, senza alcun recupero degli elementi storici ed architettonici dell'edificio preesistente

Viste le caratteristiche complessive dell'edificio rispetto a quanto descritto nella scheda 6 appendice 4 del R. U, trattandosi di tipologia priva dell'interesse storico-architettonico.

Visto l'art. 05.1 al punto 3, sulla attribuzione delle unità di spazio a specifiche categorie, delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Visto il riferimento all'art. 3.1. nella richiesta, si ritiene necessario demandare ad una fase successiva di aggiornamento cartografico generale, la corretta rappresentazione planimetrica dell'edificio

Esaminato l'edificio, e il contesto in cui è inserito, mediante sopralluogo;

Vista la relazione istruttoria;

## **DETERMINA**

ai sensi del 3° punto dell'art. 05.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico di declassare l'edificio inserito, dallo strumento urbanistico, tra i manufatti d'interesse storico novecentesco, riconducendolo, per le motivazioni indicate dal tecnico incaricato dalla proprietà e riconosciute dall'istruttoria tra le unità edilizie prive dell'interesse storico , consentendo e autorizzando le trasformazioni fisiche sull'edificio nel rispetto dalle norme dell'ambito in cui è inserito C2bA ( art. 1.2.1.1.) relativo agli ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati a tessuto compatto, fatte salve le leggi e le normative che regolano la materia.

Di partecipare la presente Determina alla Direzione Edilizia Privata

Il Direttore  
f.to Arch. Gabriele Berti

COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA

e-mail: [urbanistica@comune.pisa.it](mailto:urbanistica@comune.pisa.it)  
Tel: 050 910409  
Fax: 050 910456  
sito internet:  
[www.comune.pisa.it/pianificazione](http://www.comune.pisa.it/pianificazione)

**UFFICIO PIANIFICAZIONE**

**Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2**

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

Num. Prot.

Fasc.:

Pisa, 15/04/2010

Oggetto: richiesta di modifica di attribuzione ad unità di spazio a diversa categoria, art. 05.1 comma 3, delle NTA del Regolamento Urbanistico di un edificio posto a Pisa, in via San Michele degli Scalzi n° 57/59/61.

#### Relazione istruttoria

Con richiesta pervenuta a questa Direzione il 12/04/2010 ( Prot. n° 14853 ) è stata presentata una pratica finalizzata ad ottenere l'aggiornamento cartografico in base all'art. 3.1 del R.U. di un edificio posto a Pisa, in via San Michele degli Scalzi n° 57/59/61, accatastato al Foglio 30 part. 74 e 75 di proprietà de sig. Valluzzi Francesco. che il Regolamento Urbanistico erroneamente attribuisce alla categoria degli edifici storici "prenovecenteschi", all'interno dell'ambito C2bA corrispondenti agli ambiti di impianto urbano storico originario morfologicamente alterati a tessuto compatto, disciplinati dall'art. 1.2.1.1. delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Questa Direzione intende procedere in un primo momento al riconoscimento della errata classificazione dell'edificio ( art. 05.1 comma 3) e successivamente, in una fase di aggiornamento complessivo della cartografia, alla individuazione planimetrica corretta dell'edificio sulla cartografia del Regolamento Urbanistico.

L'errata classificazione storica deriva da una base cartografica ( CTR del '92 ) non aggiornata sulla quale è stato riportato il Piano Strutturale ('98) ed il successivo Regolamento Urbanistico ('01); infatti gli interventi di ristrutturazione complessiva, a cui è stato sottoposto l'edificato in oggetto, non sono stati riportati ed inoltre i proprietari non hanno osservato nei tempi dovuti e ciò ha comportato una errata individuazione storico-cartografica.

L'intervento di ristrutturazione complessiva è avvenuto mediante la concessione n° 133 del '95, l'abitabilità con autorizzazione n° 10/99, ed ha visto la completa demolizione di un fabbricato in linea composto da sette civili abitazione, di due piano fuori terra costruite a filo strada, e la ricostruzione di un unico blocco di due

appartamenti sempre su due piani. In origine la tipologia architettonica dell'edificio si caratterizzava per una edilizia povera a servizio del vicino istituto farmaceutico, risalente probabilmente ai primi del novecento, mentre oggi troviamo un edificio bifamiliare signorile ispirato alla produzione tipologica architettonica novecentesca, simile alle ville degli anni '20 e '30.

Pertanto possiamo concludere che, 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 prenovecentesche d'interesse storico è accertato che l'edificio in oggetto, essendo un nuovo edificato in sostituzione di un preesistente, non abbia le caratteristiche architettoniche dell'edificato prenovecentesco originario, classificazione erroneamente attribuita dal Piano Strutturale e dal successivo Regolamento Urbanistico, e pertanto possa essere declassato ad edificio privo dell'interesse storico con la possibilità di realizzare trasformazioni nel rispetto dalle norme dell'ambito in cui è inserito C2bA ( art. 1.2.1.1.) relativo agli ambiti di impianto urbano morfologicamente alterati a tessuto compatto, fatte salve le leggi e le normative che regolano la materia.

L'Istruttore Direttivo  
*Arch. Riccardo Davini*

*Foto prospetto principale su via san Michele degli Scalzi*





“Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell'art.20 del D.lgs. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Pisa.