



## COMUNE DI PISA

<b>TIPO ATTO <i>PROVVED. FIRMA DIGITALE (senza IMPEGNO)</i></b>	
<b>N. atto D-18 / 199</b>	<b>del 20/02/2009</b>
<b>Codice identificativo 526498</b>	

**PROPONENTE *URBANISTICA***

<b>OGGETTO</b>	<b>MODIFICA DI ATTRIBUZIONE DELLE UNITA' DI SPAZIO A DIVERSA CATEGORIA ART. 3.2 N.T.A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DI UN EDIFICIO POSTO IN PISA, VIA A. DELLA SPINA N. 11/13</b>
----------------	--

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

Oggetto: modifica di attribuzione delle unità di spazio a diversa categoria art. 3.2 NTA del Regolamento Urbanistico di un edificio posto in Pisa, via A. Della Spina n° 11/13. ..

## **IL DIRETTORE**

Vista l'istanza presentata dal tecnico incaricato ( Prot. n° 5762 del 11/02/09 e precedenti) per conto dei proprietari Dott. Caselli M. e Sig.ra Garzella L. relativa ad un edificio posto in Pisa, via A. Della Spina n° 11/13 ; accatastato al C.F. al F. 39 particelle 80,135 e 136.

Visto il Regolamento Urbanistico nel quale l'edificio in oggetto viene classificato tra le unità edilizie d'interesse storico morfologico, all'interno dell'ambito C2bA relativo agli *Ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati*.

Vista la documentazione presentata, dal tecnico incaricato, da dove si evince che l'edificio è stato ricostruito negli anni '70 senza rispettare la morfologia originaria, parzialmente distrutta dalla guerra.

Considerata la norma dell'ambito a cui appartiene, che prevede di *ricostruire in congruenza morfologica con le identificate regole di impianto storico*.

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

Vista la relazione istruttoria interna a questa Direzione

Visto l'art. 3.2., attribuzione delle unità di spazio a specifiche categorie, delle NTA del Regolamento Urbanistico al punto 3.

## **DETERMINA**

ai sensi del 3° punto dell'art. 3.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico di declassare l'edificio inserito, dallo strumento urbanistico, tra i manufatti d'interesse storico morfologico, riconducendolo, per le motivazioni indicate dal tecnico incaricato dalla proprietà e riconosciute dall'istruttoria, fra le unità edilizie prive dell'interesse storico, consentendo e/o autorizzando trasformazioni fisiche ammissibili come stabilito dalle norme dell'ambito d'impianto storico morfologicamente alterati a tessuto compatto C2bA (art. 1.2.1.7). delle NTA del Regolamento Urbanistico, 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

Ufficio Pianificazione

~

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

56125 Pisa

Tel: 050 910409/303

Fax: 050 910456

e-mail:

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, 18/02/09

Oggetto: richiesta di modifica di attribuzione ad unità di spazio a diversa categoria art. 3.2. NTA del Regolamento Urbanistico di edificio posto in Via A. Della Spina n° 11/13, quartiere Porta Fiorentina zona stazione.

Relazione istruttoria

Con richiesta pervenuta a questa direzione il 11/02/2009 ( Prot. Gen. n° 5762 e con precedenti non correttamente formalizzati) è stata presentata istanza per declassamento di un edificio posto in Pisa, quartiere di Porta Fiorentina zona stazione, via A. Della Spina 11/13 accatastato al C.F. Foglio 39 part. 80, 135 e 136 di proprietà del Dott. Caselli M. e Sig.ra Garzella L. che il Regolamento Urbanistico ha attribuito alla categoria degli edifici storici "morfologici", all'interno dell'ambito C2bA corrispondente agli ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati a tessuto compatto, disciplinati dall'art. 1.2.1.7. delle NTA del Regolamento Urbanistico. Da una breve analisi storica, fatta anche per altri edifici della zona, possiamo dedurre che l'impianto storico degli isolati risale agli anni '30, ed è frutto delle trasformazioni urbanistiche avvenute nel periodo storico che va dall'Unità d'Italia alla prima guerra mondiale. In questo periodo si producono profonde trasformazioni nel quartiere, la realizzazione della nuova stazione centrale di Pisa cambia l'assetto urbanistico della zona, l'asse storico Ponte di Mezzo - San Martino - via Fiorentina viene sostituito dalla direttrice Stazione Centrale - Piazza Vittorio - Corso Italia. La costruzione della nuova infrastruttura porta alla soppressione della Stazione Leopolda che funzionerà solo come scalo merci fino al 1929, sempre in questo periodo viene soppresso il tratto di mura che va da piazza Vittorio a Porta Fiorentina e nel '34 si costruisce il ponte alla Fortezza, già previsto nel piano Dell'Hoste, e si collega il quartiere con la futura zona di espansione della città. Gli interventi portano ad una modificazione della struttura del vecchio quartiere, la piazza del mercato perde la sua funzione originaria e diventa un nodo di traffico che congestionava l'intera zona. Le tipologie degli edifici del periodo, che si allineano lungo il perimetro degli isolati anche in continuità seriale, si distinguono per architetture libertyane e post-eclettiche riconducibili ai Villini borghesi degli anni '30 che hanno conservato nei prospetti

principali le caratteristiche decorative classiche; nel caso in oggetto non possono rilevarsi caratteristiche tipologiche d'impianto trattandosi di un edificio completamente ricostruito negli anni '70 a causa della parziale demolizione del precedente avvenuta durante i bombardamenti sulla città .

Pertanto possiamo concludere, sia dai documenti allegati alla relazione del tecnico incaricato dalla proprietà che dalle caratteristiche oggettive rilevate nel sopralluogo rispetto a quanto indicato nella descrizione sulle unità edilizie d'interesse storico morfologico, che l'edificio in oggetto non abbia la valenza storica morfologica e pertanto sia possibile declassarlo, come richiesto, inserendolo nella categoria degli edifici privi dell'interesse storico, assoggettandolo alle trasformazioni fisiche ammissibili come stabilito dalle norme dell'ambito d'impianto storico originario a tessuti rado C2bA (art. 1.2.1.7). delle NTA del Regolamento Urbanistico, fatte salve le leggi e le normative che regolano la materia.

L'Istruttore Direttivo  
*Arch. Riccardo Davini*

Foto prospetto principale

