



## COMUNE DI PISA

<b>TIPO ATTO <i>PROVVED. FIRMA DIGITALE (senza IMPEGNO)</i></b>	
<b>N. atto D-18 / 210</b>	<b>del 25/02/2009</b>
<b>Codice identificativo 527534</b>	

<b>PROPONENTE <i>URBANISTICA</i></b>
--------------------------------------

<b>OGGETTO</b>	<b>MODIFICA DI ATTRIBUZIONE DELLE UNITA' DI SPAZIO A DIVERSA CATEGORIA ART. 3.2 NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DI UN EDIFICIO POSTO IN PISA, QUARTIERE PORTA NUOVA VIA DEL MARMIGLIAIO N.42</b>
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Istruttoria Procedimento	Arch. Riccardo Davini
Posizione Organizzativa responsabile	
Dirigente della Direzione	<b>Arch. BERTI GABRIELE</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, quartiere Porta Nuova via del Marmigliaio n° 42.

## **IL DIRETTORE**

Vista l'istanza presentata dal tecnico incaricato ( Prot. n° 4930 del 05/02/09 ) per conto dei proprietari Sig.ri Bennati G. e G. relativa ad un edificio posto in Pisa, nel quartiere di Porta Nuova via del Marmigliaio n° 42 ; accatastato al C.F. al F. 7 particella 35.

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

Vista la documentazione presentata, dal tecnico incaricato, dalla quale risulta rilasciata una concessione in sanatoria n° 10088 del 2002 che ha frazionato l'edificio in due unità immobiliari con opere che hanno modificato la distribuzione interna originaria.

Tenuto conto della 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 novecentesco, riconducendolo, per le motivazioni indicate dal tecnico incaricato dalla proprietà e riconosciute dall'istruttoria, fra le unità edilizie dell'interesse storico morfologico, consentendo e/o autorizzando trasformazioni fisiche ammissibili come previsto dalla appendice 4 scheda 7/2 e 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, 23/02/09

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 del Marmigliaio n° 42, quartiere Porta Nuova.

Relazione istruttoria

Con richiesta pervenuta a questa direzione il 05/02/2009 ( Prot. Gen. n° 4930) è stata presentata istanza per declassamento di un edificio posto in Pisa, quartiere di Porta Nuova, via del Marmigliaio n° 42 accatastato al C.F. Foglio 7 part. 35 di proprietà dei Sig.ri Bennati Giuliano e Giuliana che il Regolamento Urbanistico ha attribuito alla categoria degli edifici storici "novecenteschi", 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.

Le analisi storiche fatte sull'edificato, in fase di redazione del Piano Strutturale del Regolamento Urbanistico, fanno risalire la costruzione dell'edificio al periodo compreso tra gli anni '20 e '30 come espansione fuori dalle mura urbane di una tipologia edilizia assai comune nella zona di Porta a Lucca, simile a quella delle "Palazzine", riservata ad una popolazione di stato sociale medio alto. Come abbiamo potuto analizzare in altre occasioni si tratta di una tipologia classica a pianta rettangolare o quadrata con al piano terra la zona giorno, ingresso soggiorno cucina e servizi, la scala interna nell'ingresso per accedere al piano primo dove troviamo la zona notte con le camere e i servizi. Le varianti tipologiche erano dettate prevalentemente dalla dimensione dell'edificio, infatti il portone centrale caratterizza edifici di dimensioni maggiori rispetto a quello laterale, come nel nostro caso. In tempi successivi abbiamo assistito ad ampliamenti degli stessi edifici con lo spostamento della scala dall'interno all'esterno in modo da ottenere due unità immobiliari indipendenti, come è avvenuto per l'edificio oggetto della richiesta di declassamento. L'apparto decorativo di facciata è rimasto pressoché inalterato, grazie ad interventi

di manutenzione recenti, e propone gli elementi classici dell'edificato novecentesco con cornici, mensole e frontespizi di finestra, fasce marcapiano, superfici trattate a bugnato sugli angoli.

La suddivisione in due unità immobiliari ha compromesso la distribuzione interna originaria pur mantenendo inalterata la morfologia e 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 "novecentesco", che l'edificio in oggetto abbia perso la valenza storica "novecentesca" e pertanto è possibile declassarlo, come richiesto, inserendolo nella categoria degli edifici storici d'interesse morfologico, assoggettandolo alle trasformazioni fisiche ammissibili come previsto dalla appendice 4 scheda 7/2 e 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

