



## COMUNE DI PISA

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>TIPO ATTO <i>PROVVED. FIRMA DIGITALE (senza IMPEGNO)</i></b> |                       |
| <b>N. atto D-18 / 368</b>                                       | <b>del 17/04/2009</b> |
| <b>Codice identificativo 543620</b>                             |                       |

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

|                |   |
|----------------|---|
| <b>OGGETTO</b> | <b>MODIFICA ATTRIBUZIONE AD UNITA' DI SPAZIO A DIVERSA CATEGORIA IN BASE ALL'ART. 0.5 COMMA 1 PUNTO 3 (EX ART. 3.2) NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO, IN FASE DI APPROVAZIONE DEFINITIVA, DI UN EDIFICIO POSTO A PISA, NEL QUARTIERE DI BARBARICINA, VIA F. TESIO N. 85-87</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 in base all'art. 0.5. comma 1 punto 3 ( ex art. 3.2) NTA del Regolamento Urbanistico, in fase di approvazione definitiva, di un edificio posto a Pisa, nel quartiere di Barbaricina, via F. Tesio n° 85-87.

## **IL DIRETTORE**

Vista l'istanza presentata dal tecnico incaricato ( Prot. n° 16820 del 02/04/09 ), relativa ad un edificio posto in Pisa nel quartiere di Barbaricina in via F. Tesio n° 85-87 di proprietà del sig. Menicagli Guido ; accatastato al F. 26 particella 353 sub. 2 e 3.

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

Vista la relazione storica dal tecnico incaricato, sull'edificio in oggetto, dalla quale risulta modificato in periodi successivi rispetto all'impianto originario

Considerate le caratteristiche delle unità edilizie novecentesche rispetto a quelle dell'edificio in oggetto, derivate da utilizzazioni funzionali diverse avvenute nel tempo.

Visto il vincolo Paesaggistico presente nella zona.

Visto l'ex art. 3.2. ( art. 0.5. comma 1 punto 3 in approvazione ) , attribuzione delle unità di spazio a specifiche categorie, delle NTA del Regolamento Urbanistico al punto 3;

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

Vista la relazione istruttoria;

## **DETERMINA**

ai sensi del ex 3° punto dell'art. 3.2 ( art. 0.5. comma 1 punto 3 in approvazione ) 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 morfologico, consentendo e autorizzando le trasformazioni fisiche sull'edificio come stabilito dall'ex scheda 7 appendice 4 ( art.0.5 comma 3 in approvazione ) e dell'ambito in cui è inserito C1bA ex art. 1.2.2.5. ( art. 1.2.1.1 in approvazione ) relativo agli ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati in base alle norme del R.U. in una zona sottoposta al vincolo Paesaggistico, 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, 14/04/2009

Oggetto: richiesta di modifica di attribuzione ad unità di spazio a diversa categoria ex art. 3.2. NTA ( art. 0.5 comma 1 punto 3 in approvazione ) del Regolamento Urbanistico di edificio posto a Pisa, quartiere di Barbaricina, Via F. Tesio n° 85 - 87.

**Relazione istruttoria**

Con richiesta pervenuta a questa direzione il 02/04/2009 ( Prot. n° 16820) è stata presentata istanza per declassamento, di un edificio posto in Pisa, nel quartiere di Barbaricina Via F. Tesio n° 85 - 87 accatastato al C.E.U. Foglio 26 particella 353 sub. 2 e 3 di proprietà dei sig. Menicagli Guido che il Regolamento Urbanistico ha attribuito alla categoria degli edifici storici "novecenteschi", all'interno dell'ambito C1bA corrispondente agli ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (nuclei di case coloniche) disciplinati dall'art. 1.2.2.5. delle NTA del Regolamento Urbanistico, oggi art. 1.2.1.1. in fase di approvazione definitiva per la variante normativa al Regolamento Urbanistico.

Un primo nucleo dell'edificio è riportato nella cartografia I.G.M. del "39 e corrisponde al fabbricato principale costituito da un unico piano fuori terra destinato al mulino e relativo magazzino, correttamente individuato dal Piano Strutturale nell'edificato storico in salvaguardia ( Tav. B3.3.1), e il successivo Regolamento Urbanistico lo ha classificato tra le unità edilizie novecentesche di interesse storico presumendo che l'epoca di costruzione risalisse agli anni trenta, come riportato nella relazione storica. Si tratta di un edificio di servizio alla attività agricola della zona, caratterizzata da diversi edifici rurali in Barbaricina e lungo la via delle Lenze, senza particolari elementi architettonici che lo identificano ma è la semplicità del linguaggio tipologico a renderla elemento significativo di pregio da salvaguardare e conservare come testimonianza storica.

Nella relazione, presentata dal tecnico incaricato, sono evidenziate le varie trasformazioni avvenute dal '40 al '60 dove da edificio ad un piano si passa a due con la realizzazione di un appartamento sopra il mulino e successivamente, mediante concessioni in sanatoria, sono stati costruiti annessi e tettoie varie che hanno modificato la tipologia originaria, senza comunque la tipologia originaria che come dicevamo in precedenza non ha mai avuto elementi architettonici di pregio, come riportato nelle caratteristiche delle unità edilizie novecentesche di interesse storico. Mantenere la morfologia del prospetto sulla via principale è l'elemento prioritario da salvaguardare abbinato al recupero e qualificazione degli annessi, e trattandosi di elemento storico testimoniale da salvaguardare è sufficiente inserirlo tra le unità edilizie d'interesse morfologico per mantenere tale valenza, all'interno di una zona sottoposta a vincolo ambientale

Dagli elementi riportati nella relazione storica del tecnico incaricato dalla proprietà, dalle caratteristiche oggettive rilevate nel sopralluogo rispetto a quanto indicato nella descrizione sulle unità edilizie novecentesche d'interesse storico, è da ritenere che l'edificio in oggetto, non abbia la valenza storica novecentesca, attribuitagli dal Piano Strutturale e riportata nel Regolamento Urbanistico, ma possa essere classificato tra le unità edilizie d'interesse morfologico mantenendo comunque la valenza testimoniale che è l'elemento prioritario da salvaguardare all'interno dell'ambito C1bA\.

L'Istruttore Direttivo  
*Arch. Riccardo Davini*



Foto prospetto anteriore e posteriore

“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.