



## COMUNE DI PISA

<b>TIPO ATTO <i>PROVVED. FIRMA DIGITALE (senza IMPEGNO)</i></b>	
<b>N. atto D-18 / 543</b>	<b>del 04/07/2008</b>
<b>Codice identificativo 476365</b>	

**PROPONENTE *URBANISTICA***

<b>OGGETTO</b>	<b>MODIFICA ATTRIBUZIONE AD UNITA' DI SPAZIO A DIVERSA CATEGORIA ART. 3.2 NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DI EDIFICIO POSTO A PISA, NELLA ZONA DEL BORGHETTO, VIA RIDOLFI, N. 15/17</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. 3.2 NTA del Regolamento Urbanistico di edificio posto a Pisa, nella zona del Borghetto, via Ridolfi, n°15/17.

## **IL DIRETTORE**

Vista l'istanza presentata dal tecnico incaricato ( Prot. n°26107 del 02/07/2008 ) per conto della proprietaria, sig.ra Maria Pia Malasoma relativa ad un edificio posto in Pisa nel quartiere del Borghetto, in via Ridolfi n° 15/17; accatastato al F. 28 mappale 173 sub. 1 e 2.

Visto il Regolamento Urbanistico nel quale l'edificio in oggetto viene classificato tra le unità edilizie prenovocentesche d'interesse storico, all'interno dell'ambito C2bA. corrispondente a impianti storici originari con tessuto compatto.

Vista la cartografia del Piano di Ricostruzione del '46 da dove risulta tra gli edifici gravemente danneggiati dagli eventi bellici.

Viste la documentazione presentata dal tecnico incaricato dalla quale risulta ricostruito negli anni '50 sull'impianto preesistente, ma con diversa distribuzione interna.

Considerato che il progetto di ristrutturazione tende a ripristinare, nelle linee generali, la situazione preesistente

Visto che l'area su cui insiste l'edificio è compresa nel vincolo paesaggistico del Viale delle Piagge

.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 prenovocentesco, riconducendolo, per le motivazioni indicate dal tecnico incaricato dalla proprietà e riconosciute dall'istruttoria, fra le unità edilizie d'interesse morfologico, consentendo e/o autorizzando trasformazioni fisiche ammissibili come stabilito dalle norme (appendice 4 scheda 7) all'interno dell'ambito d'impianto storico originario con tessuto compatto C2aA (art. 1.2.1.3.). 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

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, 04/07/08

Oggetto: richiesta di modifica di attribuzione ad unità di spazio a diversa categoria art. 3.2. NTA del Regolamento Urbanistico di edificio posto a Pisa, zona del Borghetto, Via Ridolfi n°15/17.

**Relazione istruttoria**

Con richiesta pervenuta a questa direzione il 08/04/2008 ( Prot. Gen. n° 14513) integrata da documenti in data 04/03/2008) è stata presentata istanza per declassamento, di un edificio posto in Pisa, nella zona del Borghetto a Porta a Piagge, via Ridolfi n° 15/17, accatastato al Foglio 28 mappale. 173 sub. 1 e 2 di proprietà della signora Maria Pia Malasoma, che il Regolamento Urbanistico ha attribuito alla categoria degli edifici storici "prenovecenteschi", all'interno dell'ambito C2aA corrispondente agli ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto compatto, disciplinati dall'art. 1.2.1.3. delle NTA del Regolamento Urbanistico.

L'edificio in oggetto e sul fronte dell'isolato compreso tra via del Borghetto, via C. Ridolfi e via Porta Buozzi e. si tratta di un edificato d'impianto ottocentesco formatosi subito fuori le mura urbane nel settore orientale della città dove si sviluppano tutta una serie di attività legate alla università e all'industria della ceramica. Prendendo in esame la serie storica cartografica redatta a suo tempo dagli uffici, "Dalla città Granducale al Centro Storico" ricerca su un secolo e mezzo di trasformazioni urbane sulla quale si sono basate le analisi dell'edificato storico del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, è possibile verificare che l'edificio in oggetto ha avuto il suo primo impianto nel 1910, come tra l'altro documentato dalla relazione del tecnico incaricato, ed è stato accertato catastalmente nel 1940 con due ingressi che distribuivano ad un abitazione principale, su due livelli, e a dei locali di servizio al piano terra. Nella cartografia del Piano di Ricostruzione del '46, l'edificio in oggetto risulta tra quelli gravemente danneggiati e per questo tra il '48 e il '50 viene presentata una richiesta di concessione edilizia per la ricostruzione del fabbricato, unitamente ad una richiesta di contributi statali assegnati ai proprietari di edifici danneggiati dagli eventi bellici. Dalla relazione allegata dal tecnico incaricato si rileva che il progetto di ricostruzione prevedeva il mantenimento della volumetria preesistente modificando però l'assetto distributivo interno con conseguenti

variazioni prospettiche, alterando di conseguenza le caratteristiche elencate nella scheda 5 sulle unità edilizie prenovicesche d'interesse storico.

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 prenovicesche d'interesse storico, che l'edificio in oggetto non ha la valenza storica prenovicesca originaria e pertanto sia possibile declassarlo, come richiesto, inserendolo nella categoria degli edifici dell'interesse morfologico, assoggettandolo alle trasformazioni fisiche ammissibili come stabilito dalle norme (appendice 4 scheda 7) all'interno dell'ambito d'impianto storico originario a tessuti rado C2aA (art. 1.2.1.3.) delle NTA del Regolamento Urbanistico, fatte salve le leggi e le normative che regolano la materia.

L'Istruttore Direttivo  
*Arch. Riccardo Davin*

Foto prospetto principale.



