



COMUNE DI PISA

TIPO ATTO <i>PROVVED.</i>(senza <i>IMPEGNO</i>)	
N. atto DIREZ-15 / 260	del 03/03/2006
Codice identificativo 280388	

PROPONENTE <i>DIREZIONE URBANISTICA</i>
--

OGGETTO	DECLASSIFICAZIONE EDIFICIO EX PORTINERIA RICHARD GINORI IN VIA SAN MICHELE DEGLI SCALZI/VIA AVANZI - ART. 3.2 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
----------------	--

Impegno nr. /	Data esecutività 03/03/2006
---------------	-----------------------------

Istruttoria Procedimento	Data	Firma
Posizione Organizzativa responsabile	Data	Firma
Dirigente della Direzione	Data	Firma BERTI GABRIELE

Pubblicazione Albo Pretorio	
Data pubblicazione	03/03/2006
Data scadenza pubblicazione	

Oggetto: Declassificazione edificio ex portineria Richard Ginori in Via San Michele degli Scalzi/Via Avanzi – art. 3.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

IL DIRETTORE

Vista l'istanza presentata dalla Direzione Patrimonio assunta al protocollo con il numero 5622 del 14.02.2006 relativa alla ex portineria dello stabilimento Richard Ginori in Via San Michele degli Scalzi/Via Avanzi a Porta a Piagge;

Visto il Regolamento Urbanistico nel quale si classifica l'edificio in parte fra quelli storici prenovocenteschi ed in parte fra quelli storici novecenteschi;

Vista la documentazione prodotta ed a seguito di sopralluogo;

Vista la planimetria esplicativa in scala 1:500 (all. A);

Tenuto conto che trattasi di edificio residuale lo stabilimento ceramiche Richard Ginori;

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

Vista la relazione istruttoria;

DETERMINA

- ai sensi del 3° punto dell'art. 3.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico di confermare per la componente prospiciente Via San Michele dell'edificio (1/3 circa dell'intero edificio) la classificazione di storico prenovocentesco regolamentata dalla scheda n. 5 dell'art. 4 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- di ricondurre per le motivazioni esposte la restante componente, su Via Avanzi (2/3 circa dell'intero edificio) alla declassificazione in quanto priva di interesse storico/architettonico ed in ragione della parziale demolizione e degrado strutturale;
- di riconoscere per l'edificio intero, 1^a e 2^a componente, la superficie edilizia totale lorda di 650 mq circa consentendo la sopraelevazione solo sulla 2^a, di Via Avanzi, e secondo la normativa dettata dall'art. 1.2.1.3 ambito di impianto urbano storico originario con tessuto compatto (C2aA), per gli edifici privi di interesse storico architettonico, con la prescrizione di redigere un progetto unitario con contenuti morfologici ed architettonici adeguati al contesto unitario di Via San Michele con linguaggio e modanature conformi a quelle esistenti, così come esplicitato con la planimetria in scala 1:500 (all. A);
- **di partecipare la presente determina alla Direzione Edilizia Privata ed alla Direzione Patrimonio.**

Il Direttore
f.to Arch. Gabriele Berti



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

UFFICIO PIANIFICAZIONE

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it

Tel: 050 910406

Fax: 050 910456

sito internet:

www.comune.pisa.it/pianificazione

orario di apertura:

martedì: 9.00 - 13.00

giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 2 marzo 2006

Oggetto: Declassificazione edificio ex portineria Richard Ginori in Via San Michele degli Scalzi/Via Avanzi – art. 3.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Relazione istruttoria

Con nota del 14.02.2006 assunta al protocollo con il n. 5622 esposta dalla Direzione Patrimonio si è inteso richiedere la modifica di attribuzione di unità di spazio a diversa categoria così come previsto con l'art. 3.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico, in relazione all'edificio posto fra Via Avanzi e Via San Michele degli Scalzi (Porta a Piagge).

Allo scopo si premette che l'edificio, residuale con attigue abitazioni, dell'ex complesso industriale di ceramiche Richard Ginori, è stato assunto al patrimonio comunale e che tale bene è stato incluso fra quelli in dismissione come da delibera di C.C. n. 38 del 30.06.2005; per lo stesso, in forza al suddetto deliberato, è stato emesso bando per la sua cessione.

Tenuto conto che il vigente strumento urbanistico (R.U.) comprende detto immobile in "ambito di impianto urbano storico originario con tessuto compatto" (C2aA) regolamentata dall'art. 1.2.1.3 che l'edificio nella sua articolazione risulta classificato in parte (1/3 circa) fra le unità edilizie prenovocentesche di interesse storico (parte prospiciente la Via San Michele degli Scalzi) ed in parte (2/3 circa) unità edilizie novecentesche di interesse storico regolamentate dalle NTA di cui alle schede n. 5 e n. 6 dell'appendice 4 "disposizioni relative alle unità di spazio di interesse storico".

Sentito in proposito il Ministero dei Beni e le Attività Culturali sulla verifica dell'interesse culturale dell'immobile dalla stessa risulta non rivestire interesse artistico storico né altro.

Visto l'edificio si sono verificate le caratteristiche che riconducono ad attribuire per la parte prospiciente Via San Michele di un valore comunque storico/architettonico/ambientale meritevole di conservazione, altresì per la componente su Via Avanzi, che risulta in parte demolita e denuncia precarietà strutturale, risulta, comunque, non avere contenuti meritevoli di conservazione.

Per quanto rilevato si ritiene opportuno riconfermare l'attribuzione di unità di spazio prenovocentesca di interesse storico alla componente su Via San Michele consentendo gli interventi prescritti nella scheda n. 5 (all. 4) e ricondurre alla normativa di cui all'art. 1.2.1.3 (C2aA) del Regolamento Urbanistico la restante componente, su Via Avanzi (in parte demolita), per la consistenza esplicitata di complessivi mq. 650 circa (1° e 2° componente) consentendo oltre alla ricostruzione del piano terra il raggiungimento della superficie lorda preesistente totale di mq. 650 circa anche con la sopraelevazione, solo su questa componente e di un solo piano (piano terra + 1° piano) mediante un progetto unitario con contenuti morfologici ed architettonici conformi alla prospiciente "casa del direttore" e della componente su Via San Michele con linguaggio e modanature conformi a quelle esistenti, così come rappresentato nell'allegata planimetria in scala 1:500 (all. A).

Conclusioni

Si ritiene opportuno proporre per le motivazioni addotte, per il complesso portineria della ex Richard Ginori, la conferma di attribuzione di "unità di spazio prenovocentesca di interesse storico" soggetta agli interventi edilizi secondo la scheda n. 5 dell'allegato 4, per la componente prospiciente Via San Michele (1/3 circa dell'intero) di non riconoscere valenza storica né architettonica per la componente su Via Avanzi (2/3 circa dell'intero) riconducendo ogni intervento edilizio alla norma di riferimento di zona (C2aA) art. 1.2.1.3 delle NTA del Regolamento Urbanistico, consentendo la ricostruzione, anche con un nuovo 1° piano sulla componente non storicizzata per una superficie edilizia totale lorda di 650 mq., con la prescrizione di redigere un progetto unitario con contenuti morfologici ed architettonici adeguati al limitrofo contesto di Via San Michele (linguaggio e modanature conformi a quelle esistenti), secondo quanto esplicitato con la planimetria in scala 1:500 (all. A).

Il funzionario responsabile
Carlo Alberto Tomei