



## COMUNE DI PISA

<b>TIPO ATTO PROVVED. FIRMA DIGITALE (senza IMPEGNO)</b>	
<b>N. atto DIREZ-15 / 840</b>	<b>del 17/07/2006</b>
<b>Codice identificativo 310844</b>	

<b>PROPONENTE DIREZIONE URBANISTICA</b>
-----------------------------------------

<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, NEL QUARTIERE DI PORTA A LUCCA, VIA DEL BRENNERO N. 26</b>
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Impegno nr. /</b>	<b>Data esecutività</b>
----------------------	-------------------------

<b>Istruttoria Procedimento</b>	<b>Data</b>	<b>Firma</b> Arch .Riccardo Davini
<b>Posizione Organizzativa responsabile</b>	<b>Data</b>	<b>Firma</b>
<b>Dirigente della Direzione</b>	<b>Data</b> 17/07/06	<b>Firma</b> ARCH: BERTI GABRIELE

<b>Pubblicazione Albo Pretorio</b>	
<b>Data pubblicazione</b>	
<b>Data scadenza pubblicazione</b>	

Oggetto: modifica attribuzione ad unità di spazio a diversa categoria art. 3.2 NTA del Regolamento Urbanistico di edificio posto a Pisa, nel quartiere di Porta a Lucca, via del Brennero via Lucchese n° 26.

## **IL DIRETTORE**

Vista l'istanza presentata dal tecnico incaricato (Prot. n° 26038 del 13/7/06) per conto del proprietaria sig.ra Iubatti Maria Loreta, relativa ad un edificio posto in Pisa nel quartiere di Porta a Lucca in via del Brennero via Lucchese n°26; accatastato al F. 20 Part. 89 sub. 1.

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

Viste la documentazione presentata, dal tecnico incaricato, sull'edificio in oggetto, dalla quale risultano interventi di ristrutturazione avvenuti in diversi periodi che hanno trasformato la struttura originaria.

Visto l'art. 3.2., 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 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 storiche di interesse morfologico, consentendo e/o autorizzando le trasformazioni fisiche sull'edificio come previsto nella appendice 4 scheda 7 delle norme del R.U. e da quanto stabilito dall'art. 1.2.1.7. delle NTA del Regolamento Urbanistico, relativo agli ambiti d'impianto urbano storico morfologicamente alterati a tessuto rado (C2bC), fatte salve le leggi e le normative che regolano la materia.

Di partecipare la presente Determina alla Direzione Gestione del Territorio

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](mailto:urbanistica@comune.pisa.it)

Tel: 050 910409

Fax: 050 910456

sito internet:

[www.comune.pisa.it/pianificazione](http://www.comune.pisa.it/pianificazione)

orario di apertura:

martedì: 9.00 - 13.00

giovedì: 15.00 - 17.00

Num. Prot.

Fasc.:

Pisa, 14/07/06

**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, quartiere Porta a Lucca, Via del Brennero via Lucchese n° 26.

#### Relazione istruttoria

Con richiesta pervenuta a questa direzione il 13/07/2006 (Prot. Gen. n° 26038 del 13/7/06) è stata presentata istanza per declassamento, di un edificio posto in Pisa, nel quartiere di Porta a Lucca, Via del Brennero via Lucchese n° 26 accatastato al Foglio 20 part. 89 sub. 1 di proprietà dei sig.ra Iubatti Maria Loreta che il Regolamento Urbanistico ha attribuito alla categoria degli edifici storici novecenteschi, all'interno dell'ambito C2bC corrispondente agli ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati a tessuto rado, disciplinati dall'art. 1.2.1.7. delle NTA del Regolamento Urbanistico.

La pratica presentata rappresenta il modello del corretto procedimento per declassare un edificio storico secondo quanto stabilito dall'articolo 3.2.delle norme di Regolamento Urbanistico, infatti il tecnico incaricato in fase di interventi per manutenzione straordinaria, presentata con DIA nel 2005, effettua una serie di saggi sull'edificio corredati da una dettagliata ricerca storica con documentazione che dimostrano come dall'organismo originario si sia giunti all'attuale unità abitativa.

Il primo nucleo, oggetto della richiesta, era formato da manufatti agricoli a servizio della Villa Filippi e precisamente di una stalla con cisterna per il recupero di acqua piovana (primi anni del '900), il primo accrescimento sul lato nord amplia la stalla esistente (1930/39), negli anni 1949/50 si realizzano il forno e i ripostigli per attrezzi agricoli, ultima fase che ha permesso la trasformare gli immobile in due unità abitativa risale agli anni 1962/65. E' evidente che si tratta di edilizia povera, priva di elementi architettonici di rilievo, che comunque ha una sua importanza testimoniale su come certi accrescimenti hanno prodotto nuovi elementi edilizi che ritroviamo in varie zone del nostro territorio.

Dalla analisi effettuata si arriva facilmente ad un corretto recupero dell'organismo, nelle varie fasi di trasformazione, dando una lettura chiara degli elementi che l'hanno caratterizzato, anche se adeguati ad un uso moderno e nel rispetto di norme igienico sanitarie, sono comunque testimonianze sempre leggibili non certo come è avvenuto per gli edifici circostanti.

Dai documenti allegati alla relazione dalle ipotesi di progetto presentate dal tecnico incaricato dalla proprietà, che rispondono a quanto sopra detto, 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 abbia subito tali trasformazioni da perdere le caratteristiche della tipologia originaria pur mantenendo la morfologia storica e pertanto sia possibile declassarlo dalla categoria delle unità edilizie novecentesche a quella delle unità edilizie morfologiche assoggettandolo, per gli interventi sull'edificio, alla appendice 4 scheda 7, mentre per quanto riguarda il resto alle norme dell'ambito C2bC, art. 1.2.1.7 del R.U..

L'Istruttore Direttivo  
Arch. Riccardo Davini



Foto prospetto anteriore, posteriore.



Interni e contesto circostante