



## COMUNE DI PISA

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>TIPO ATTO <i>PROVED. FIRMA DIGITALE (senza IMPEGNO)</i></b> |                       |
| <b>N. atto D-18 / 1099</b>                                     | <b>del 16/10/2006</b> |
| <b>Codice identificativo 327545</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, NEL QUARTIERE DI PORTA A LUCCA, VIA F. BARACCA N.5</b> |
|----------------|---|

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

|   |                            |  |
|---|----------------------------|--|
| <b>Istruttoria Procedimento</b>             | <b>Data<br/>16/10/2006</b> | <b>Firma<br/>Arch. Davini Riccardo</b>       |
| <b>Posizione Organizzativa responsabile</b> | <b>Data</b>                | <b>Firma</b>                                 |
| <b>Dirigente della Direzione</b>            | <b>Data<br/>16/10/2006</b> | <b>Firma<br/>Arch. <i>BERTI GABRIELE</i></b> |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <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 F. Baracca n° 5.

## **IL DIRETTORE**

Vista l'istanza presentata dal tecnico incaricato (Prot. n° 25549 del 10/07/06 integrata il 12/10/06 Prot. 36246) per conto dei proprietari sig. Niccolini Mario, Niccolini Ida e Volterri Anna Maria relativa ad un edificio posto in Pisa nel quartiere di Porta a Lucca in via F. Baracca n°5; accatastato al F. 9 part. 22 sub. 1.

Visto il Regolamento Urbanistico nel quale l'edificio in oggetto viene classificato tra le unità edilizie novecentesche d'interesse storico, all'interno dell'ambito C2aC.

Viste la documentazione presentata, dal tecnico incaricato, da dove risultano realizzati interventi successivi che hanno parzialmente modificato la morfologia dell'edificio e la distribuzione interna originaria.

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 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 a tessuti rado C2aC (art. 1.2.1.5) delle NTA del Regolamento Urbanistico, 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, 16/10/06

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 di Porta a Lucca, Via F. Baracca n° 5.

#### Relazione istruttoria

Con richiesta pervenuta a questa direzione il 11/07/2006 (Prot. Gen. n° 25549) integrata da documenti in data 12/10/2006 Prot. 36246) è stata presentata istanza per declassamento, di un edificio posto in Pisa, nel quartiere di Porta a Lucca, via F. Baracca n° 5 accatastato al Foglio 9 part. 22 sub. 1 di proprietà dei sig.ri Niccolini Franco, Niccolini Ida e Volterrani Anna Maria che il Regolamento Urbanistico ha attribuito alla categoria degli edifici storici "novecenteschi", all'interno dell'ambito C2aC corrispondente agli ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto rado, disciplinati dall'art. 1.2.1.5. delle NTA del Regolamento Urbanistico.

L'edificio in oggetto fa parte dell'espansione residenziale, fuori dalle mura urbane della città, denominata come insediamento delle "Palazzine" o del così detto "Villaggio delle Casine" a Porta a Lucca avvenuta intorno agli anni '30, e come dice il Tolaini era *"costituito da villini di una certa agiatezza, ciascuno con giardino, costruiti in proprio da commercianti, funzionari, professori universitari"*. La tipologia classica a pianta 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 nel caso in oggetto verso la metà degli anni '50, modificando sostanzialmente la distribuzione interna originaria.

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 novecentesche

d'interesse storico, che l'edificio in oggetto abbiano perduto la valenza storica novecentesca 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 C2ac (art. 1.2.1.5) 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



“Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 10/2002, del TU n. 445/00 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sul sito Internet [https://secure.comune.pisa.it/ulisse/iride/bacheca/ir\\_bacheca174.asp](https://secure.comune.pisa.it/ulisse/iride/bacheca/ir_bacheca174.asp)”.