



## COMUNE DI PISA

<b>TIPO ATTO <i>PROVED.</i>(senza <i>IMPEGNO</i>)</b>	
<b>N. atto DIREZ-15 / 220</b>	<b>del 30/03/2005</b>
<b>Codice identificativo 210468</b>	

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

<b>OGGETTO</b>	<b>MODIFICA ATTRIBUZIONE AD UNITA' DI SPAZIO A DIVERSA CATEGORIA ART. 3.2 NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL MANUFATTO POSTO A MARINA DI PISA, VIA DELL'ORDINE DI SANTO STEFANO N. 75.</b>
----------------	---

Impegno nr. /	Data esecutività
---------------	------------------

Istruttoria Procedimento	Data 30/03/2005	Firma Arch. Riccardo Davini
Posizione Organizzativa responsabile	Data	Firma
Dirigente della Direzione	Data 30/03/2005	Firma Arch. Gabriele Berti

Pubblicazione Albo Pretorio	
Data pubblicazione	
Data scadenza pubblicazione	

Oggetto: modifica attribuzione ad unità di spazio a diversa categoria art. 3.2 NTA del Regolamento Urbanistico del manufatto posto a Marina di Pisa, Via dell'Ordine di Santo Stefano n°75.

### **IL DIRETTORE**

Vista l'istanza presentata dalla Sig.ra Lucia Pieri in qualità di proprietaria/tecnico relativa al manufatto posti a Marina di Pisa, Via dell'Ordine di Santo Stefano n° 75; accatastato al Foglio 63 part. 89 sub. 2;

Visto il Regolamento Urbanistico nel quale si cataloga i manufatti di cui all'oggetto fra quelli storici novecenteschi;

Viste la relazione redatta dalla professionista e proprietaria dell'immobile in oggetto;

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

Esaminato il manufatto mediante sopralluogo;

Vista la relazione istruttoria;

### **DETERMINA**

ai sensi del 3° punto dell'art. 3.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico di declassare il manufatto indicato dal Regolamento Urbanistico fra quelli storici novecenteschi, riconducendolo, per le motivazioni indicate e documentate nell'istruttoria, fra le unità edilizie di interesse morfologico e pertanto soggette alla disciplina stabilita dalle norme appendice 4 scheda 7 del R.U. consentendo e/o autorizzando unicamente gli interventi stabiliti dall'art. 1.2.1.7 relativi agli ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati a tessuto compatto (C2bA) dalle NTA del Regolamento Urbanistico, fatte salve le leggi e normative che regolano la materia.

Di partecipare la presente Determina alla Direzione Edilizia Privata

Il Direttore  
f.to Arch. Gabriele Berti



**COMUNE DI PISA**  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
AMBIENTE PIANI E PROGRAMMI DI PROTEZIONE

Tel: 050 910406  
Fax: 050 910456  
e-mail: a.deluca@comune.pisa.it

**URBANISTICA**

**Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2**

orario di apertura:  
martedì: 9.00 - 13.00  
giovedì: 15.00 - 17.00

Prot. Urb. \_\_\_\_\_

Pisa, 23 Marzo 2004

Oggetto: modifica attribuzione ad unità di spazio a diversa categoria art. 3.2. NTA del Regolamento Urbanistico del manufatto posto a Marina di Pisa, Via dell'Ordine di Santo Stefano n° 75

**Relazione istruttoria**

Con richiesta presentata dalla sig.ra Lucia Pieri pervenuta all'Ufficio Pianificazione il 09.03.2005 (Prot. Part. n° 7795), integrata il 15.03.05, è stata presentata istanza per la declassamento di un manufatto posto a Marina di Pisa in via dell'Ordine di Santo Stefano n° 75 accatastato al Foglio 63 part. 89 sub 2, e che il Regolamento Urbanistico ha attribuito alla categoria degli edifici storici "novecenteschi" all'interno dell'ambito C2bA corrispondenti agli insediamenti di impianto urbano storico, a tessuto compatto, morfologicamente alterati e disciplinati dall'art. 1.2.1.7 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

L'edificio in oggetto, individuato nella cartografia catastale del 1939, non rispetta fin dalle origini le caratteristiche tipologiche degli edifici d'impianto storico di Marina sia per la disposizione planimetrica, arretrata rispetto al filo strada, che per le dimensioni confondendolo erroneamente in manufatto accessorio anziché per edificio di edilizia prevalentemente povera. In epoca successiva ci sono state addizioni di corpi di fabbrica che hanno sviluppato il manufatto sia verso l'interno dell'isolato e allineato a filo strada di via dell'Ordine di Santo Stefano, con un prospetto privo di valori architettonici tipici del Liberty di Marina di Pisa. In data 19/07/2001 (prot. n. 2283) in pieno regime di salvaguardia dell'edificato storico e a nove giorni dall'approvazione del R.U., viene rilasciata un' autorizzazione edilizia per l'esecuzione di opere di ristrutturazione, successivamente con ulteriore autorizzazione n. 199 del 18/03/2002 vengono permessi interventi che modificano internamente ed esternamente l'edificio facendogli perdere le poche valenze storiche d'impianto. Di conseguenza presa visione della relazione e documentazione presentata dal tecnico, fatte le valutazioni in loco e

sugli atti elaborati negli studi di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, porta a declassare l'edificio in oggetto da storico novecentesco a unità edilizia di interesse morfologico e pertanto individuata tra le unità di spazio soggette alle norme dell'appendice 4 scheda 7, per quanto riguarda gli interventi sull'edificio, e all'art. 1.2.1.7. per quanto riguarda la normativa d'ambito per le seguenti motivazioni:

- si tratta di edificio d'impianto storico realizzato nel tardo periodo di architettura Marinese, privo di elementi storici di particolare rilevanza ad eccezione di una valenza storica documentale-tipologia.
- dalla analisi della documentazioni presentate, relativa agli interventi in parte realizzati recentemente, e dal sopralluogo effettuato emerge unicamente una valenza morfologica testimoniale
- l'appartenenza all'ambito di impianto storico morfologicamente alterato, a tessuto compatto (C2bA), permette un intervento congruente alle caratteristiche dell'edilizia storica d'impianto di Marina di Pisa.

### Conclusioni

Si ritiene che l'edificio in oggetto, possa essere declassato da storico novecentesco a unità edilizia di interesse morfologico e pertanto soggette alla disciplina stabilita dalle norme appendice 4 scheda 7 del Regolamento Urbanistico comunale per quanto concerne gli interventi sull'edificio, mentre per quanto riguarda gli interventi relativi all'ambito dovranno attenersi a quanto stabilito dalle NTA (art. 1.2.1.7) degli ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati (C2bA), fatte salve le leggi e normative che regolano la materia.

L'Istruttore Direttivo  
Arch. Riccardo Davini



Prospetto su via dell'Ordine di Santo Stefano



Prospetto sul cortile interno