



## COMUNE DI PISA

<b>TIPO ATTO <i>PROVED.</i>(senza <i>IMPEGNO</i>)</b>	
<b>N. atto DIREZ-15 / 1288</b>	<b>del 15/11/2004</b>
<b>Codice identificativo 180889</b>	

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

<b>OGGETTO</b>	<b>MODIFICA ATTRIBUZIONE AD UNITA' DI SPAZIO A DIVERSA CATEGORIA ART. 3.2 N.T.A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DI EDIFICIO POSTO A PISA, QUARTIERE S. ERMETE, VIA EMILIA</b>
----------------	--

Impegno nr. /	Data esecutività 15/11/2004
---------------	-----------------------------

Istruttoria Procedimento	Data	Firma
Posizione Organizzativa responsabile	Data	Firma
Dirigente della Direzione	Data	Firma <b>BERTI GABRIELE</b>

Pubblicazione Albo Pretorio	
Data pubblicazione	<b>19/11/2004</b>
Data scadenza pubblicazione	

Oggetto: modifica attribuzione ad unità di spazio a diversa categoria art. 3.2 NTA del Regolamento Urbanistico di edificio posto a Pisa, quartiere S. Ermete, Via Emilia.

## **IL DIRETTORE**

Vista l'istanza presentata dal Sig. Egidio Antonelli (Prot. n° 44663) in qualità di proprietario di un edificio posto a Pisa, quartiere S. Ermete, Via Emilia;

Visto il Regolamento Urbanistico nel quale si cataloga l'edificio di cui all'oggetto fra quelli storici prenovocenteschi;

Viste le documentazioni prodotte relative all'edificio in oggetto;

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

Esaminato l'edificio 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 ricompreso, con il Regolamento Urbanistico, fra quelli storici prenovocenteschi, riconducendolo, per le motivazioni indicate e riconosciute nell'istruttoria, fra le unità edilizie di interesse morfologico, consentendo e/o autorizzando gli interventi stabiliti dall'art. 1.2.2.7 delle NTA del Regolamento Urbanistico, relativo agli assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione (Q3e) e nello specifico quelli consentibili dall'appendice n. 4 "Disposizioni relative alle unità di spazio di interesse storico" in quanto riconosciuta come unità edilizia di interesse morfologico (vedi scheda n. 7), fatte salve norme e regolamenti edilizi e d'igiene.

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 910406  
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

Pisa, 15 novembre 2004

Oggetto: modifica attribuzione ad unità di spazio a diversa categoria art. 3.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico di edificio posto a Pisa, quartiere di S. Ermete, Via Emilia.

#### Relazione istruttoria

Con richiesta del 26.10.2004 (Prot. n. 44663), integrata con idonei documenti, è stata presentata istanza per la declassificazione, di un edificio posto a Pisa, nel quartiere di S. Ermete, Via Emilia accatastato nel Foglio 56 mappali 314 – 316 – 281 – 282 di proprietà in parte del signor Egidio Antonelli, che il Regolamento Urbanistico ha attribuito alla categoria degli edifici storici “prenovecenteschi” all’interno dell’ambito Q3e corrispondente ad assetto urbano recente suscettibile di incremento del carico insediativo e di nuova edificazione dall’art. 1.2.2.7 delle NTA del Regolamento Urbanistico e dalla scheda n. 5 “unità di spazio di interesse storico”.

L’edificio in oggetto appartiene ad uno dei numerosi ubicati nel quartiere di S. Ermete, costituito da ex case coloniche, edifici sorti appena fuori le “mura urbane” nel primo ‘900 che hanno caratterizzato lo sviluppo della città al suo esterno (anche precedentemente).

Il Piano Strutturale, in base alla cartografia I.G.M. del ‘39, ha messo in salvaguardia questi edifici e successivamente il Regolamento Urbanistico ha classificato queste tipologie assegnandogli specifiche modalità d’intervento.

Con diverse concessioni l’edificio in oggetto è stato sottoposto ad interventi di ristrutturazione edilizia, con modifiche e trasformazioni tali da compromettere, in modo irreversibile, le caratteristiche d’impianto facendogli perdere la tipologia architettonica originaria.

Presa visione della documentazione presentata; fatte le valutazioni in loco e sugli atti elaborati negli studi di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, si ritiene corretto declassare l’edificio in oggetto da storico prenovocentesco a unità edilizie di interesse morfologico e pertanto individuato tra le unità di spazio soggetta a particolari discipline per le seguenti motivazioni:

- i pesanti interventi di ristrutturazione hanno modificato integralmente l’impianto strutturale nelle caratteristiche componenti costruttive ed in quelle formali (paramenti esterni, solai, tetto, gronde etc.);
- non risultano presenti nelle linee essenziali gli elementi di tipo morfologico caratteristici degli edifici prenovocenteschi;
- la proposta di ricondurre la classificazione agli edifici di interesse morfologico, garantisce la congruenza dell’applicazione delle regole caratterizzanti il tessuto storico, associato alle prescrizioni dell’appendice alle norme n. 4 disposizioni relative alle unità di spazio di interesse

storico in quanto riconosciuta come unità edilizia di interesse morfologico (scheda 7 dell'all. 4 alle NTA);

- dalle documentazioni presentate e dal sopralluogo non sono visibili gli elementi di tipo morfologico originario che debbono essere mantenuti in fase d'intervento secondo quanto previsto dalla classe delle unità edilizie prenovocentesche di interesse storico di tipo rurale.

### Conclusioni

Si ritiene che l'edificio, di cui all'oggetto, possa essere declassificato da storico prenovocentesco a unità edilizia di interesse morfologico e pertanto soggetto alla disciplina stabilita dalle norme, appendice 4 scheda 7 del Regolamento Urbanistico comunale, mentre per quanto riguarda gli interventi relativi all'ambito ci si dovrà attenere a quanto stabilito dalle NTA (art. 1.2.2.7) assetto urbano recente suscettibile di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione, fatte salve le leggi e normative che regolano la materia.

Il funzionario responsabile  
*Carlo Alberto Tomei*