



## COMUNE DI PISA

<b>TIPO ATTO <i>PROVVEDIMENTO SENZA IMPEGNO con FD</i></b>	
<b>N. atto DN-18 / 444</b>	<b>del 28/05/2013</b>
<b>Codice identificativo 902363</b>	

<b>PROPONENTE <i>URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-SUAP-ATTIVITA' PRODUTTIVE-MOBILITA'</i></b>
---

<b>OGGETTO</b>	<b>MODIFICA ATTRIBUZIONE AD UNITA' DI SPAZIO A DIVERSA CATEGORIA ART. 05.1 COMMA 3 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DI UN EDIFICIO POSTO IN PISA, NEL QUARTIERE DI BARBARICINA, VIA DELLE LENZE N° 164.</b>
----------------	--

Istruttoria Procedimento	
Posizione Organizzativa responsabile	
Dirigente della Direzione	<b><i>FRANCHINI DARIO</i></b>

Oggetto: modifica attribuzione ad unità di spazio a diversa categoria art. 05.1 comma 3 delle NTA del Regolamento Urbanistico di un edificio posto in Pisa, nel quartiere di Barbaricina, via delle Lenze n° 164.

## **IL DIRIGENTE**

Vista l'istanza presentata dal tecnico incaricato (Prot. n° 6517 integrazione 21952 del 2013) per conto del proprietari sig.ri Ferrucci, relativa ad un edificio posto in Pisa nel quartiere di Barbaricina in via delle Lenze n° 164; accatastato al F. 15 Part. n° 489.

Vista l'errata classificazione dell'edificio, nella cartografia del Regolamento Urbanistico, dove una parte rientra tra i monumenti mentre l'altra tra gli edifici novecenteschi.

Viste la documentazione presentata, dal tecnico incaricato, dalla quale risultano autorizzati interventi, fino dagli anni '70, che hanno modificato sostanzialmente la struttura e le funzioni del l'edificio originario, trasformandolo da fabbricato rurale a civile abitazione.

Visto l'art. 05.1., attribuzione delle unità di spazio a specifiche categorie, delle NTA del Regolamento Urbanistico al punto 2;

Esaminato l'edificio, e il contesto in cui è inserito, mediante sopralluogo;

Vista la relazione istruttoria;

## **DETERMINA**

ai sensi del 3° comma dell'art. 05.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico di declassare le parti dell'edificio inserite, dallo strumento urbanistico, tra i manufatti monumentali e d'interesse storico novecentesco, riconducendo l'intero manufatto, per le motivazioni indicate dal tecnico incaricato dalla proprietà e riconosciute dall'istruttoria, fra le unità edilizie d'interesse storico morfologico, consentendo e/o autorizzando gli interventi nel rispetto dalle norme finalizzate alla tutela e modifiche ammissibili degli edifici morfologici (art. 05.3), pur essendo all'interno degli ambiti relativi agli assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c), fatte salve le leggi e le normative che regolano la materia.

Di partecipare la presente Determina al tecnico di Zona Pisa Nord dell'ufficio Edilizia Privata.

**Il DIRIGENTE**  
Dott. Arch. Dario Franchini



COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica-Edilizia Privata-

SUAP-Attività Produttive-Mobilità

Ufficio Urbanistica

~

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2  
56125 Pisa

Tel: 050 910409  
Fax: 050 910456  
PEC: [comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

url: [www.comune.pisa.it/urbanistica](http://www.comune.pisa.it/urbanistica)  
orario di apertura:  
martedì: 9.00 - 13.00  
giovedì: 15.00 - 17.00

Num. Prot.  
Fasc.:

Pisa, 22/05/2013

Oggetto: richiesta di modifica di attribuzione ad unità di spazio a diversa categoria art. 05.1 comma 3 delle. NTA del Regolamento Urbanistico di un edificio posto in Pisa, quartiere di Barbaricina, via Delle Lenze n° 164.

#### Relazione istruttoria

Con richiesta pervenuta a questa Direzione il 05/02/2013 ( Prot. n° 6517), integrata il 08/05/2013 (prot. n° 21952), è stata presentata istanza, dal tecnico incaricato, per ottenere il declassamento, di un edificio posto in Pisa, nel quartiere di Barbaricina, via Delle Lenze n° 164 accatastato al Foglio 15 Part. n° 489, di proprietà del sig.ri Ferrucci che il Regolamento Urbanistico ha in parte erroneamente attribuito alla categoria dei monumenti e parte agli edifici storici novecenteschi, all'interno dell'ambito Q3c corrispondente agli assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo, disciplinati contemporaneamente dall'art. 0.5 e art. 1.2.2.4 e 1.2.2.5 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

L'impianto originario dell'edificio è individuato nella cartografia del Catasto Leopoldino come, "Casa Colonica", ed è riportato anche nella carta I.G.M. del 1878. Questo tipo di edilizia rurale fa parte della produzione avvenuta lungo la via delle Lenze legata probabilmente alla nuova attività ippica; la tipologia originaria era completamente diversa a quella attuale, gli interventi che si sono succeduti nel tempo hanno trasformato il fabbricato poderale e le stalle presenti in una "villa padronale" che possiamo apprezzare oggi, mantenendo inalterati alcuni elementi architettonici originari. Gli studi effettuati nella elaborazione del Piano Strutturale, sull'edificio storico in salvaguardia (tav. B3.3.1). hanno inserito il fabbricato in oggetto tra quelli d'interesse storico e successivamente il Regolamento Urbanistico ha erroneamente classificato parte come monumento e parte come novecentesco; in questa fase erano già state realizzate modifiche e trasformazioni sostanziali avvenute fin dagli anni '70, quando le diverse esigenze abitative hanno comportato interventi di ristrutturazione che hanno alterato buona parte degli elementi caratterizzanti la tipologia rurale

storica con elementi moderni, in particolar modo negli orizzontamenti e nella distribuzione interna.

Dai documenti allegati alla relazione del tecnico incaricato dalla proprietà, dalle caratteristiche oggettive rilevate nel sopralluogo rispetto a quanto indicato nella descrizione sulle unità edilizie novecentesche d'interesse storico, è da ritenere corretto declassare l'edificio a morfologico in modo da permettere interventi di ristrutturazione nel rispetto dell' art. 05.3, anche se all'interno dell' ambito relativo agli assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c), fatte salve le leggi e le normative che regolano la materia.

L'Istruttore Direttivo  
*Arch. Riccardo Davini*



Foto prospetto principale Sud-Est

segue Foto



Foto prospetti posteriore e laterale, Nord-Est e Nord-Ovest

“Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Pisa.