



COMUNE DI PISA

| | |
|--|-----------------------|
| TIPO ATTO <i>PROVVEDIMENTO SENZA IMPEGNO con FD</i> | |
| N. atto DN-18 / 93 | del 05/02/2014 |
| Codice identificativo 979355 | |

PROPONENTE *URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-SUAP-ATTIVITA' PRODUTTIVE-MOBILITA'*

| | |
|----------------|--|
| OGGETTO | 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 SAN GIUSTO, VIA S. AGOSTINO N° 52/A. |
|----------------|--|

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

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 San Giusto, via S. Agostino n° 52/a.

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza presentata a nome del proprietario, Sig. Alles Salom Bartolomè (Prot. 71681 del 23/12/2013 integrazione Prot. 4937 del 23/01/2014)), dal tecnico incaricato, relativa ad una porzione di edificio posto in Pisa nel quartiere di San Giusto in via S. Agostino n° 52/a; accatastato al F. 45 Part. n° 125.

Visto il Regolamento Urbanistico dove l'edificio in oggetto viene classificato tra le unità edilizie storiche d'interesse prenovocentesco

Viste la documentazione presentata dal tecnico incaricato, volta ad ottenere il declassamento della porzione di fabbricato a storico morfologico, nella quale viene evidenziata la mancanza degli elementi che caratterizzano l'edificato storico novecentesco. .

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 la porzione dell'edificio inserito, dallo strumento urbanistico, tra i manufatti d'interesse storico prenovocentesco, riconducendolo, 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 stabiliti dall'art. 05.3 e dalle norme dell'ambito Q3a in cui è inserito, relativo agli assetti urbani recenti da qualificare (art. 1.2.2.2), fatte salve le leggi e le normative che regolano la materia.

Di partecipare la presente Determina al tecnico di Zona Pisa Sud 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

url:
<http://www.comune.pisa.it/it/ufficio/2676/Urbanistica.html>

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

Num. Prot.

Fasc.:

Pisa, 05/02/2014

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 a Pisa, quartiere di San Giusto, Via S. Agostino n° 52/a.

Relazione istruttoria

Con richiesta pervenuta a questa Direzione il 23/12/2013 (Prot. n° 71681) integrata per carenza di documentazione il 23/01/2013 (Prot. 4937), è stata presentata istanza a nome del proprietario Alles Salom Bartolomè dal tecnico incaricato,, al fine di ottenere il declassamento a storico morfologico, di una parte di edificio posto in Pisa, nel quartiere di San Giusto, Via S. Agostino n° 52/a accatastato al Foglio 45 Part. n. 125, che il Regolamento Urbanistico ha attribuito alla categoria degli edifici storici prenovocenteschi, all'interno dell'ambito Q3b corrispondente agli "assetti urbani recenti da qualificare, disciplinati dall'art. 1.2.2.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

La porzione dell'edificio in oggetto fa parte della produzione storica dell'edificato rurale lungo la via S. Agostino, nella individuazione degli "Elementi della Identità Culturale" effettuata dal Piano Strutturale si identifica nelle "aggregazioni aggregazioni edilizie lineari", e non sono altro che unità abitative seriali occupate da operai agricoli o braccianti detti pigionali in quanto affittuari di case o stanze.

Gli edifici sono facilmente riconoscibili sulla cartografia per la particolare disposizione sul territorio di solito ortogonale alla strada e con la facciata principale orientata a sud, sud-ovest. In prevalenza l'aggregato è costituito da un solo edificio a pianta rettangolare allungata, composto da varie unità edilizie, l'una addossata all'altra per un fianco, sia irregolarmente che regolarmente, solitamente in numero di quattro o cinque unità con possibilità di ulteriori aggregazioni. Le singole unità si leggono facilmente dallo sfalsamento delle linee di gronda. I vari aggregati edilizi giustappongono le loro testate lungo le viabilità storiche del Catasto Leopoldino, come la via S. Agostino, che corrono in direzione nord-sud, scandite da corti (corte Martelli) aperte ad uso collettivo, talvolta separate in parte dalla strada attraverso muretti intonacati. All'interno delle "corti" troviamo gli annessi, il pozzo e talvolta la

pila e il forno. Il termine utilizzato "corte" non ha l'accessione classica dell'edificio posto all'interno di una pertinenza chiusa e delimitata , bensì di uno spazio aperto. Ad oggi queste persistenze rurali sono ancora leggibili, sebbene abbiano subito varie trasformazioni e alterazioni, come nel caso in oggetto, per adeguarsi ai modelli urbani più recenti.

Dai documenti allegati alla relazione dal tecnico incaricato dalla proprietà, dalle caratteristiche oggettive rilevate nel sopralluogo rispetto a quanto indicato nella descrizione sulle unità edilizie prenovocentesche d'interesse storico, è da ritenere corretto declassare l'edificio e inserirlo nella categoria d'interesse storico morfologico in modo da permettere interventi di ristrutturazione nel rispetto dell' art. 05.3 e degli assetti urbani recenti da qualificare (Q3b), disciplinati dall'art. 1.2.2.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico, fatte salve le leggi e le normative che regolano la materia.

L'Istruttore Direttivo
Arch. Riccardo Davini

Foto prospetti nella corte interna di via Sant'Agostino, "Corte Martelli", esempio di "aggregazioni edilizie lineari" storiche.



"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.