



COMUNE DI PISA

TIPO ATTO <i>ORDINANZE DIRIGENTE</i>	
N. atto DD-10 / 48	del 10/02/2016
Codice identificativo 1241515	

PROPONENTE *Urbanistica - Mobilità - Programmazione OOPP*

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 MICHELE DEGLI SCALZI, VIA IPPOLITO ROSELLINI N.34
----------------	--

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 Michele degli Scalzi, via Ippolito Rosellini n° 34.

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza presentata dai proprietari Sig. Fagnano G. e Cinacchi L. (Prot. n° 84878 del 04/12/2015), relativa ad un edificio posto in Pisa, nel quartiere di San Michele degli Scalsi in via Ippolito Rosellini n° 34, accatastato al F. 32 Part. n° 111 Sub. 1, 5, 311 e 312

Visto il Regolamento Urbanistico dove l'edificio in oggetto viene classificato tra le unità edilizie storiche d'interesse novecentesco, all'interno dell'ambito C2bA relativo ad "impianto urbano storico morfologicamente alterato, a tessuto compatto".

Viste la documentazione presentata dal tecnico incaricato, dalla quale risulta che con D.I.A n° 2450 del 20/07/2000 l'edificio viene ristrutturato tramite un progetto di "ricostruzione fedele"

Visto che l'intervento di "ricostruzione fedele", autorizzato a suo tempo, doveva rispondere a quanto stabilito dall'art. 1.1 del Regolamento Edilizio e per questo era obbligato a mantenere le caratteristiche formali e architettoniche dell'edificio preesistente.

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

Tenuto di conto della fase attuale di salvaguardia dovuta alla Variante di Adeguamento del Regolamento Urbanistico adottata con D.C.C. n° 47 del 17/12/2015

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 l'edificio, inserito dallo strumento urbanistico tra i manufatti d'interesse storico novecentesco C), attribuendogli, in base alle caratteristiche del progetto di "ricostruzione fedele", la classificazione d'interesse storico morfologico D), consentendo e/o autorizzando gli interventi previsti dall'art. 05.3 e da quanto previsto dalle norme dall'ambito di appartenenza (C2bA); 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
f.to Arch. Dario Franchini

COMUNE DI PISA

Direzione Pianificazione Urbanistica-Mobilità

Programmazione e Monitoraggio OOPP

Tel: 050 910409

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it



Ufficio Urbanistica
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2
56125 Pisa

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

Num. Prot.
Fasc.:

Pisa, 20/01/2016

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 Michele degli Scalzi, via Ippolito Rosellini n° 34.

Relazione istruttoria

Con la richiesta pervenuta a questa Direzione il 04/12/2015 (Prot. n° 84878) , è stata presentata "istanza di esclusione dall'elenco degli immobili definiti Case Storiche" da parte dei proprietari Sig. Fagnano G. e Cinacchi L., in modo da ottenere il declassamento di un edificio posto in Pisa, nel quartiere di San Michele degli Scalzi, via Ippolito Rosellini n° 34 accatastato al Foglio 32 Part. n° 111 Sub. 1, 5, 311 e 312 che il Regolamento Urbanistico ha attribuito alla categoria degli edifici storici novecenteschi, all'interno dell'ambito C2bA relativo ad "impianto urbano storico morfologicamente alterato, a tessuto compatto".

La pratica era priva della documentazione necessaria, come invece previsto dalla norma (art. 0.5 comma 3), erano solo allegati dei documenti che si riferivano ad una pratica DIA n° 2450 presentata in data 20/07/2000 che prevedeva un progetto di ristrutturazione dell'edificio sulla base di quanto stabilito dall'art. 1.1 del Regolamento Edilizio, relativo alla Ricostruzione Fedele. Copia della documentazione necessaria per la valutazione della pratica è stata richiesta all'archivio di Ospedaletto che ha provveduto ad inoltrarla nei tempi dovuti.

L'edificio in oggetto è stato identificato dal Piano Strutturale del '98, nella tavola B3.3.1, come Edificato Storico in salvaguardia; dalla cartografia del Catasto Leopoldino della zona di San Michele degli Scalzi risulta presente un primo nucleo di case coloniche lungo la strada che collega la via San Michele con la vecchia via di Cisanello, oggi via I. Rosellini. Nel Regolamento Urbanistico del 2001 viene confermata la valenza storica dell'edificio attribuendogli la classificazione di edificato storico novecentesco all'interno dell'ambito (C2bA) corrispondente a edificato da conservare, all'interno di un impianto urbano storico morfologicamente alterato dovuto dello sviluppo urbanistico della zona di Cisanello che non ha tenuto di conto dei nuclei storici preesistenti. Il progetto di ristrutturazione dell'edificio è avvenuto nel periodo di passaggio tra i due strumenti urbanistici, Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, quando vigevano le norme di salvaguardia sull'edificato storico da

conservare. Su richiesta del 15/12/1999, da parte di tecnico incaricato dalla proprietà, viene presentato l'accertamento delle condizioni statiche del fabbricato in seguito alla quale si dà corso alla ristrutturazione in base a quanto disposto dal Regolamento Edilizio all'art. 1.1 sulla "Ricostruzione Fedele" con la prescrizione di " creare un edificio che riprenda i limiti della sagoma urbanistica e geometrica senza aumento delle superfici utili originarie e riconducendosi a quanto previsto dalla normativa con la deroga al rispetto delle norme igieniche determinate dalle leggi vigenti". Proprio per le caratteristiche della norma seguita dal progetto di ristrutturazione dell'edificio sulla ricostruzione fedele che prevede un organismo "come era dove era" in modo da mantenere la morfologia dello stesso all'interno del tessuto storico originario.

Pertanto da quanto è stato possibile accertare nei documenti allegati alla richiesta e quanto ritrovato presso i nostri archivi, inoltre 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, inserendolo nella categoria degli edifici d'interesse storico morfologico nel rispetto di quanto previsto dell' art. 05 comma 3 dalle norme dall'ambito di appartenenza (C2bA); fatte salve le leggi e le normative che regolano la materia.

L'Istruttore Direttivo
Arch. Riccardo Davini

Ripresa aerea della zona





Prospetto principale.



Prospetto est

“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.