



## COMUNE DI PISA

<b>TIPO ATTO <i>PROVVEDIMENTO SENZA IMPEGNO con FD</i></b>	
<b>N. atto DD-10 / 1479</b>	<b>del 18/12/2018</b>
<b>Codice identificativo 1702705</b>	

**PROPONENTE *Urbanistica - Mobilita' - Programmazione OOPP***

<b>OGGETTO</b>	<b>MODIFICA ATTRIBUZIONE AD UNITA' DI SPAZIO A DIVERSA CATEGORIA ART. 05.1 COMMA 3 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DI PORZIONE DI EDIFICIO POSTO IN PISA, NEL QUARTIERE DI SAN GIUSTO, VIA SANT'AGOSTINO N° 319</b>
----------------	---

Istruttoria Procedimento	
Posizione Organizzativa responsabile	<b>BIONDI FRANCESCO</b>
Dirigente della Direzione	<b>GUERRAZZI MARCO (INTERIM DD-10)</b>

Oggetto: modifica attribuzione ad unità di spazio a diversa categoria art. 05.1 comma 3 delle NTA del Regolamento Urbanistico di porzione di edificio posto in Pisa, nel quartiere di San Giusto, via Sant'Agostino n° 319.

### **IL DIRIGENTE**

Vista l'istanza presentata dalle proprietarie Sig. Morelli Cosetta e Oriella il 05/11/2018 (Prot. n° 102765), per ottenere il declassamento di una porzione di edificio posto in Pisa, nel quartiere di San Giusto, via Sant'Agostino n° 319 accatastato al Catasto Fabbricati - F. 46 Part. n° 726 Sub. 3, quota parte di sub. 4 e subb 6 e 7;

Visto il Regolamento Urbanistico dove la porzione in oggetto fa parte di un più ampio edificio classificato nelle unità edilizie storiche d'interesse novecentesco, all'interno dell'ambito C1bB relativo ad impianto pre-urbano morfologicamente alterato, di aggregati edilizi lineari.

Vista la documentazione presentata dal tecnico incaricato, dalla quale risultano interventi recenti che hanno modificato sostanzialmente le caratteristiche architettoniche originarie

Visto che l'intero complesso edilizio verrà sottoposto ad un progetto di riqualificazione complessiva previsto dall'ambito (C1bB), in coerenza con le caratteristiche architettoniche di impianto.

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 e pubblicata sul BURT n° 4 del 27/01/2016.

Esaminato l'edificio, e il contesto in cui è inserito, mediante sopralluogo effettuato in data 05.12.2018;

Vista la relazione istruttoria;

### **DETERMINA**

1. Ai sensi del 3° e 4° comma dell'art. 05.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico di declassare la porzione di edificio, posto in Pisa, nel quartiere di San Giusto, via Sant'Agostino n° 319 accatastato al Catasto Fabbricati F. 46 - Part. n° 726 Sub. 3, quota parte di sub. 4 e subb 6 e 7 - identificato dallo strumento urbanistico tra i manufatti d'interesse storico novecentesco, inserendolo tra gli edifici di interesse morfologico con la prescrizione che l'intervento di riqualificazione complessiva venga realizzato in congruenza con le identificate regole di impianto storico e dalle norme dall'ambito di appartenenza (C1bB) fatte salve le leggi e le normative che regolano la materia;
2. Di partecipare la presente Determina al tecnico di Zona Pisa Sud dell'ufficio Edilizia Privata.

Il Dirigente  
f.to Arch. Marco Guerrazzi

"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.



## COMUNE DI PISA

Direzione Pianificazione Urbanistica-Mobilità  
Programmazione e Monitoraggio OOPP  
Ufficio Urbanistica  
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2  
56125 Pisa

Tel: 050 910326

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it  
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

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

Protocollo

Pisa, 06/12/2018

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 Sant'Agostino n° 319.

### Relazione istruttoria

Con la richiesta pervenuta a questa Direzione il 05/11/2018 (Prot. n° 102765), è stata presentata richiesta da parte delle proprietarie Sig.re Oriella Morelli e Cosetta Morelli, per ottenere il declassamento di una porzione di edificio posto in Pisa, nel quartiere di San Giusto, via Sant'Agostino n° 319 accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa - F. 46 Part. n° 726 Sub. 3, quota parte di sub. 4 e subb 6 e 7.

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa l'edificio è classificato tra gli edifici di interesse storico di cui all'art. 05.1 e più specificatamente come edificio/manufatto novecentesco, all'interno degli **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati di aggregati edilizi lineari (C1bB)** di cui al Capo 1.2.1 e art. 1.2.1.1 delle NTA dello stesso Regolamento.

L'edificio in oggetto è presente nella cartografia del 1898 della "comunità di Pisa" e per questo identificato dal Piano Strutturale del 1998, nella tavola B3.3.1, come Edificato Storico in salvaguardia. Analizzando l'edificato lungo la via S. Agostino sono ancora riconoscibile gli elementi caratterizzanti l'edilizia rurale storica ancora presenti, anche se sostanzialmente trasformati, in particolare dalla disposizione sul territorio di solito ortogonale alla strada e con l'asse longitudinale orientato est-ovest, come possiamo osservare per gli edifici circostanti che vanno dalla via Del Martello alla chiesa di San Giusto in Cannicci, le cui origini partono dal XII° secolo.

Con licenza di costruzione n. 129 del 21.03.1973 sono stati effettuati importanti interventi sull'immobile che hanno in parte modificato la struttura originaria ed in particolare sono stati traslati alcuni solai intermedi al fine di rendere l'appartamento ad un'unica quota (eliminando scalette presenti all'interno). Questo ha comportato un ridisegno complessivo dei prospetti dovendo sopraelevare le finestre di alcune stanze ed inserendo, altresì, nuovi infissi in alluminio ed avvolgibili. Inoltre, oltre ad interventi di ristrutturazione e redistribuzione interna, è stato rifatto il piano di copertura e l'aggetto di gronda con tipologia in laterizio armato.

Di conseguenza da quanto è stato possibile accertare nei documenti allegati alla richiesta e dalle caratteristiche oggettive rilevate nel sopralluogo effettuato in data 05.12.2018 rispetto a quanto indicato nella descrizione sulle unità edilizie novecentesche d'interesse storico, è da ritenere corretto declassare l'edificio in oggetto inserendolo nella categoria degli edifici di interesse morfologico, prescrivendo che l'intervento di riqualificazione complessiva venga realizzati in congruenza con le identificate regole di impianto storico e dalle norme dall'ambito di appartenenza (C1bB) fatte salve le leggi e le normative che regolano la materia.

L'Istruttore Direttivo  
Arch. Davide Berrugi

Comune di Pisa - via degli Uffizi,1 56100 Pisa - centralino: 050 910111 - fax: 050 500242 - partita IVA 00341620508

FOTO SOPRALLUOGO 5 DICEMBRE 2018



Prospetto principale



Prospetto lato People Mover