



## COMUNE DI PISA

<b>TIPO ATTO <i>PROVVEDIMENTO SENZA IMPEGNO con FD</i></b>	
<b>N. atto DIREZIONE-10 / 436</b>	<b>del 10/04/2019</b>
<b>Codice identificativo 1760519</b>	

<b>PROPONENTE <i>URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA</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 PORZIONE DI EDIFICIO POSTO IN PISA, NEL QUARTIERE DI PORTA NUOVA, VIA MINO ROSI.</b>
----------------	--

Istruttoria Procedimento	
Posizione Organizzativa responsabile	
Dirigente della Direzione	<b><i>RICCI DAISY</i></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 Porta Nuova, via Mino Rosi.

### IL DIRIGENTE

Vista l'istanza presentata dai proprietari Maura Nacci e Franco Serani il 20/03/2019 (Prot. n° 29425), in sostituzione di una precedente istanza del 17.01.2019, al fine di ottenere il declassamento di una porzione di edificio posto in Pisa via Mino Rosi accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa - F. 6 - Part. n° 76 Subb. 2 - 4;

Visto il Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa secondo il quale 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 **insediamenti specialistici saturi (SQ1)** di cui al Capo 1.2.2 Ambiti della qualificazione - artt. 1.2.2.8 – 1.2.2.9 delle NTA dello stesso Regolamento;

Vista la documentazione presentata dal tecnico incaricato che dimostra la situazione di degrado dell'immobile che necessita di urgenti interventi di recupero statico;

Esaminato l'edificio, e il contesto in cui è inserito, mediante sopralluogo effettuato in data 07.02.2019 a seguito della prima istanza;

Visto l'art. 05.1 Edifici di interesse storico, delle NTA del Regolamento Urbanistico;

Vista la relazione istruttoria allegata;

### DETERMINA

1. Ai sensi del 3° comma dell'art. 05.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico di declassare la porzione di edificio, posto in Pisa, nel quartiere di Porta Nuova, posto in Pisa via Mino Rosi accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa - F. 6 - Part. n° 76 Subb. 2 - 4 ed 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 comprenda, oltre al recupero del portale d'ingresso (non oggetto della richiesta di declassamento), tramite un rilievo critico dell'esistente, la salvaguardia degli eventuali elementi architettonici di pregio che dovranno essere ricollocati nel nuovo progetto quali elementi di memoria storica.
2. Di partecipare la presente Determina al tecnico di Zona dell'ufficio Edilizia Privata.

Il Dirigente  
Ing. Daisy Ricci

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

Tel: 050 910430

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

Pisa, 26/03/2019

Protocollo

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 in via Mino Rosi

:

### Relazione istruttoria

Con la richiesta pervenuta a questa Direzione il 20/03/2019 (Prot. n° 29425), è stata presentata richiesta da parte dei proprietari Maura Nacci e Franco Serani, per ottenere il declassamento di una porzione di edificio posto in Pisa via Mino Rosi accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa - F. 6 - Part. n° 76 Subb. 2 - 4.

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 **insediamenti specialistici saturi (SQ1)** di cui al Capo 1.2.2 Ambiti della qualificazione - artt. 1.2.2.8 – 1.2.2.9 delle NTA dello stesso Regolamento.

L'edificio in oggetto, si ritrova nella cartografia elaborata dal Comune di Pisa denominata "Dalla città granducale al Centro Storico" ed in particolare nella tavola n. 5 "Assetto al 1940": in quanto non presente nella tavola n.4 relativa all'assetto al 1924 si presume che sia stato realizzato in questo lasso temporale.

Il Piano Strutturale del 1998, nella tavola B3.3.1, identifica l'immobile come Edificato Storico in salvaguardia.

L'area non rientra tra le aree vincolate ai sensi ex - art. 136 del D.Lgs 42/2004

L'immobile in oggetto fa parte di un vasto complesso realizzato lungo la ex via delle Cascine che comprende oltre ad edifici residenziali (in particolar modo ville unifamiliari) anche strutture a carattere artigianale qui edificate in relazione alla vicinanza alla Stazione di San Rossore

Il complesso immobiliare posto lungo l'attuale via Mino Rosi è raggiungibile esclusivamente da un sottopasso secondario dell'attuale sottopasso di via delle Cascine che collega la ex via Pietrasantina (ora via Cammeo) alla via Aurelia.

All'immobile oggetto della richiesta di declassamento si accede tramite un portale d'ingresso (anch'esso classificato come novecentesco e non oggetto della richiesta di declassamento) a cui si arriva ad un grande edificio a carattere industriale (realizzato nel dopoguerra) addossato all'immobile in oggetto. L'immobile è caratterizzato da una struttura pilastrata a piano terra e al piano superiore è caratterizzato da una struttura completamente libera con copertura a capanna con capriate in ferro. Il solaio tra piano terra e primo piano è realizzato in ferro e laterizio disposto a formare voltine. L'immobile pur presentando alcuni elementi caratterizzanti l'architettura industriale del periodo non presenta elementi architettonici di pregio.

L'immobile dal punto di vista statico è in pessime condizioni (il solaio del primo piano non è calpestabile) e la struttura di tamponamento posta a confine della proprietà adiacente lato

parcheeggio stazione di San Rossore è a rischio crollo in quanto staccata dalla struttura principale. In ragione della vicinanza alla villa (4,8 ml) costituisce un elemento di oggettivo pericolo.

In conseguenza di quanto è stato possibile accertare nei documenti allegati alla richiesta e dalle caratteristiche oggettive rilevate nel sopralluogo effettuato in data 07.02.2019, rispetto a quanto indicato nella descrizione sulle unità edilizie novecentesche d'interesse storico, l'edificio in oggetto potrà essere declassato inserendolo nella categoria degli **edifici di interesse morfologico**, come disciplinati dall'art. 05 delle NTA del Regolamento Urbanistico, nell'ambito di un intervento di riqualificazione complessiva dell'area.

Al tempo stesso si richiede, il recupero del portale d'ingresso (non oggetto della richiesta di declassamento) e tramite un rilievo critico dell'esistente, la salvaguardia degli eventuali elementi architettonici di pregio che dovranno essere ricollocati nel nuovo progetto quali elementi di memoria storica.

Il Funzionario P.O.  
Geom. Francesco Biondi

L'Istruttore Direttivo  
Arch. Davide Berrugi

---

#### FOTO SOPRALLUOGO 07.02.2019



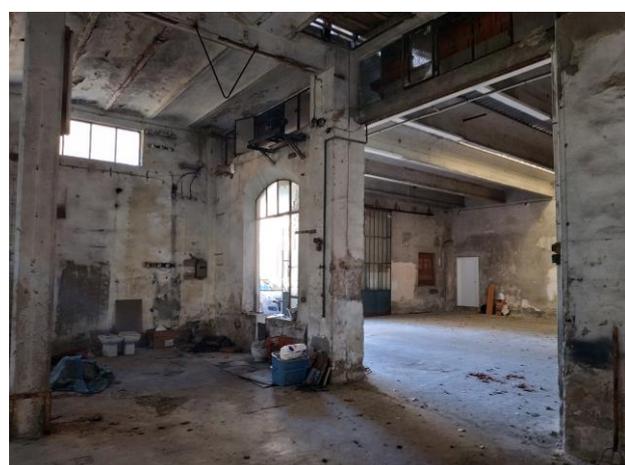
Portale ingresso



Fabbricato realizzato nel dopoguerra



Confine tra fabbricato novecentesco e nuovo fabbricato



Immagini Piano Terra



Foto Piano Primo con copertura



Immagini esterno