



COMUNE DI PISA

Tipo Atto : PROVVEDIMENTO DIRIGENTE

N. Atto 1109

del 04/08/2021

Proponente : DIREZIONE-10 Urbanistica - Edilizia Privata - Servizi Amministrativi Mobilità

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, VIA CISANELLO N. 9 – PROPRIETÀ CRISTINA BRONZINO

Uffici Partecipati

SERRENTINO ROBERTO

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza pervenuta al Comune di Pisa in data **08.07.2021** – **prot. 69677** da parte **dell'ing. Claudio Barandoni** per conto della signora **Cristina Bronzino**, in qualità di proprietaria di un immobile ubicato in **Pisa, via Cisanello n. 9** – catastalmente individuata al Foglio 28, particella 91 Sub 1, zona cens. 1, categoria A/4, per ottenere il declassamento del suddetto immobile (art. 05.1 comma 3 del R.U.) da **“prenovecentesco”** a una diversa categoria;

Vista la classificazione dell'edificio, nella cartografia del Regolamento Urbanistico, dove viene inserito tra gli edifici prenoviceschi, d'interesse storico all'interno dell'ambito Q3b - corrispondente agli **Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo** di cui agli artt 1.2.2.3 e 1.2.2.5, delle NTA del Regolamento Urbanistico;

Vista la documentazione presentata, ed in particolare la relazione per verifica della classificazione di edificio prenovicesco presentata dall'ing. Barandoni dalla quale risulta che l'edificio è stato realizzato a partire dal secolo XIX ed ha raggiunto lo stato odierno in virtù di diversi interventi autorizzati dalle seguenti pratiche:

- **Licenza edilizia n.124 del 23.04.59** (prot. gen 2669, spec 1450) per la modifica della casa di proprietà del Signor Cosci Ivano;
- **Nulla Osta del 16.08.62** (prot. gen 2669 spec 1359) progetto di trasformazione di fabbricato in via Cisanello;
- **SCIA in Sanatoria n. 2118/2021** Prot. 55929 del 01.06.2021 per lievi modifiche degli interventi sopracitati dovuto all'adattamento del progetto alle reali dimensioni e forme del lotto;

Tenuto conto della analisi storica e cartografia allegata al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, con i successivi approfondimenti e integrazioni;

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;

Vista la relazione istruttoria, sottoscritta dal responsabile P.O. Urbanistica, Arch. Davide Berrugi e allegata al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

Visto il D.Lgs n. 267/2000;

Vista la decisione del Sindaco n. 35 del 01/06/2021 con la quale è stato attribuito alla sottoscritta l'incarico di Dirigente della Direzione “Urbanistica - Edilizia Privata - Servizi amministrativi alla Mobilità - Espropri”;

DETERMINA

1. Di declassare, per i motivi di cui in premessa, ai sensi del 3° comma dell'art. 05.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico, ubicato in Pisa, via Cisanello n. 9 – catastalmente individuata al Foglio 28, particella 91 Sub 1, zona cens. 1, categoria A/4 da **“edificio prenovicesco”** alla categoria di **“edificio di interesse morfologico”** come disciplinato dall'art. 05.3 delle NTA del Regolamento Urbanistico;

2. Di partecipare la presente determina al tecnico dell'edilizia responsabile di zona.

Documento firmato digitalmente da

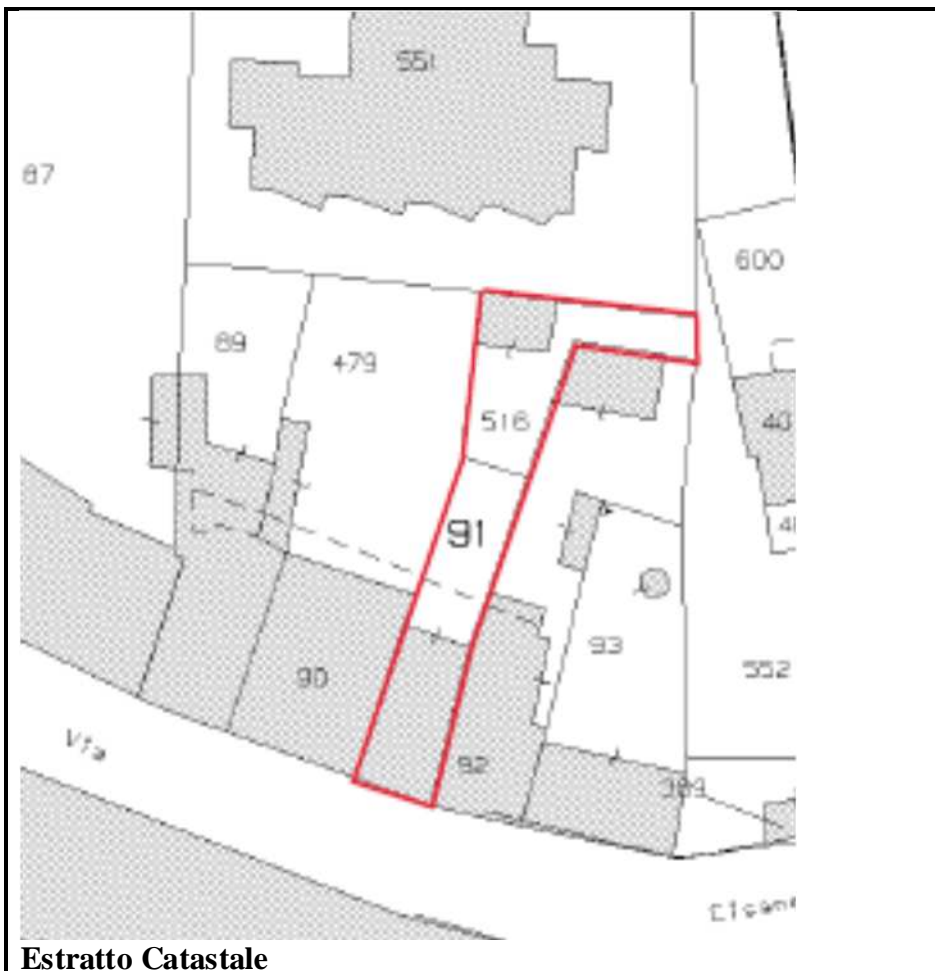
RICCI DAISY / ArubaPEC S.p.A.

Oggetto: richiesta di modifica di attribuzione ad unità di spazio a diversa categoria art. 05.1 comma 3 delle. NTA del Regolamento Urbanistico relativo all'edificio posto in Pisa, Via Cisanello n. 9- Proprietà Bronzino Cristina

Relazione istruttoria

Con richiesta pervenuta al Comune di Pisa in data **08.07.2021** – **prot. 69677**, inviata da parte **dell'ing. Claudio Barandoni** per conto della signora **Cristina Bronzino**, in qualità di proprietaria di un immobile ubicato in **Pisa, via Cisanello n. 9** – catastalmente individuata al Foglio 28, particella 91 Sub 1, zona cens. 1, categoria A/4, è stata presentata istanza, per ottenere il declassamento (art. 05.1 comma 3 del R.U.) da “**edificio storico pre-novecentesco**” a una diversa categoria.

L'immobile è inserito, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico, dell'ambito “**Q3b**” corrispondente agli **Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo** di cui agli artt 1.2.2.3 e 1.2.2.5, delle NTA del Regolamento Urbanistico.



Estratto Catastale



L'immobile è stato realizzato a partire dal secolo XIX ed ha raggiunto lo stato odierno in virtù di diversi interventi autorizzati dalle seguenti pratiche:

- **Licenza edilizia n.124 del 23.04.59** (prot. gen 2669, spec 1450) per la modifica della casa di proprietà del Signor Cosci Ivano;
- **Nulla Osta del 16.08.62** (prot. gen 2669 spec 1359) progetto di trasformazione di fabbricato in via Cisanello;
- **SCIA in Sanatoria n. 2118/2021** Prot. 55929 del 01.06.2021 per lievi modifiche degli interventi sopracitati dovuto all'adattamento del progetto alle reali dimensioni e forme del lotto.

In ragione dei due interventi sopracitati (rispettivamente del 1959 e del 1962) l'immobile in oggetto è stato profondamente alterato sia formalmente che nei materiali.

Con l'intervento del 1959 è stato modificato il prospetto principale eliminando l'unico accesso centrale da portone archivoltato sostituito da una porta laterale e una finestra ed eliminando la finestra al primo piano sostituita da una portafinestra con balconcino.

Gli interventi del 1962 hanno riguardato un ampliamento sul retro dell'edificio con demolizione totale dell'originale prospetto e la realizzazione di un volume chiuso con camera e bagno al primo piano, il rifacimento del tetto con modifiche alla falda, modifiche alla quota dei solai con conseguente modifica della scala di accesso al piano primo.

Dalla documentazione presentata e dalle foto allegate si evince che l'intero immobile, dopo gli interventi subiti negli anni 50-60 non presenti più elementi le caratteristiche che lo possano caratterizzare tra gli edificio pre-novecenteschi e quindi possa essere declassificato rispetto all'attuale categoria "Prenovecentesco".

Si ritiene pertanto che dalle caratteristiche oggettive rilevate, rispetto a quanto indicato nella descrizione sulle unità edilizie novecentesche d'interesse storico, è da considerare corretto declassare l'edificio da pre novecentesco a "*edificio di interesse morfologico*" come disciplinato dall'art. 05.3 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Pisa, 30/07/2021

Il funzionario P.O.
Arch. Davide Berrugi

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Confronto prospetto ante 59 -attuale



Prospetto su via Cisanello



Prospetto tergale