



## COMUNE DI PISA

**Tipo Atto : PROVVEDIMENTO DIRIGENTE**

**N. Atto 1163**

**del 26/06/2023**

**Proponente : DIREZIONE-10 Urbanistica - Edilizia Privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica**

**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 E. CERBONI N. 127- PROPRIETÀ S.L. E P.A.**

**Uffici Partecipati**

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA 2 - PISA SUD e LITORALE

## IL DIRIGENTE

Vista l'istanza pervenuta al Comune di Pisa **05.06.2023 – prot. 68886**, inviata da parte **dei signori S.L. e P.A residenti in Pisa** in qualità di comproprietari di un immobile ubicato in **Pisa**, via **E. Cerboni n. 127** catastalmente individuata al **F. 46 part. 737** per ottenere il declassamento di porzione di immobile attualmente identificato quale per ottenere il declassamento (art. 05.1 comma 3 del R.U.) da **“edificio storico pre-novecentesco”** alla categoria **“altri edifici”**;

L'immobile è inserito, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico, negli **Ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b)**, regolamentati dal **capo 1.2.1. - artt. 1.2.1.1. e 1.2.2.5** delle NTA del Regolamento Urbanistico;

Il corpo o porzione nord è stato fatto oggetto, nel 1998, di una completa ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, da magazzino ad abitazione (**concessione n.190 del 30.07.1998**);

Si ritiene pertanto che dalle caratteristiche oggettive rilevate, rispetto a quanto indicato nella descrizione sulle unità edilizie novecentesche d'interesse storico, in forza anche della ristrutturazione precedentemente autorizzata che ha modificato il fabbricato, considerare corretto declassare l'edificio da **“pre-novecentesco”** a **“edificio di interesse morfologico”** come disciplinato dall'**art. 05.3 - Tutela e modifiche ammissibili degli edifici morfologici** - delle NTA del Regolamento Urbanistico;

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 E.Q. 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. 64 del 31/05/2023 con la quale è stato attribuito alla sottoscritta l'incarico di Dirigente della Direzione **“Urbanistica - Edilizia Privata – Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica”**;

## 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 **E. Cerboni n. 127** catastalmente individuata al **F. 46 part. 737** dalla categoria di **“edificio storico pre-novecentesco”** alla categoria di **“edificio di interesse morfologico”** come disciplinato dall'**art. 05.3 - Tutela e modifiche ammissibili degli edifici morfologici** - delle NTA del Regolamento Urbanistico;
2. Di partecipare la presente determina al tecnico dell'edilizia responsabile di zona.

*Documento firmato digitalmente da*  
DAISY RICCI / ArubaPEC S.p.A.

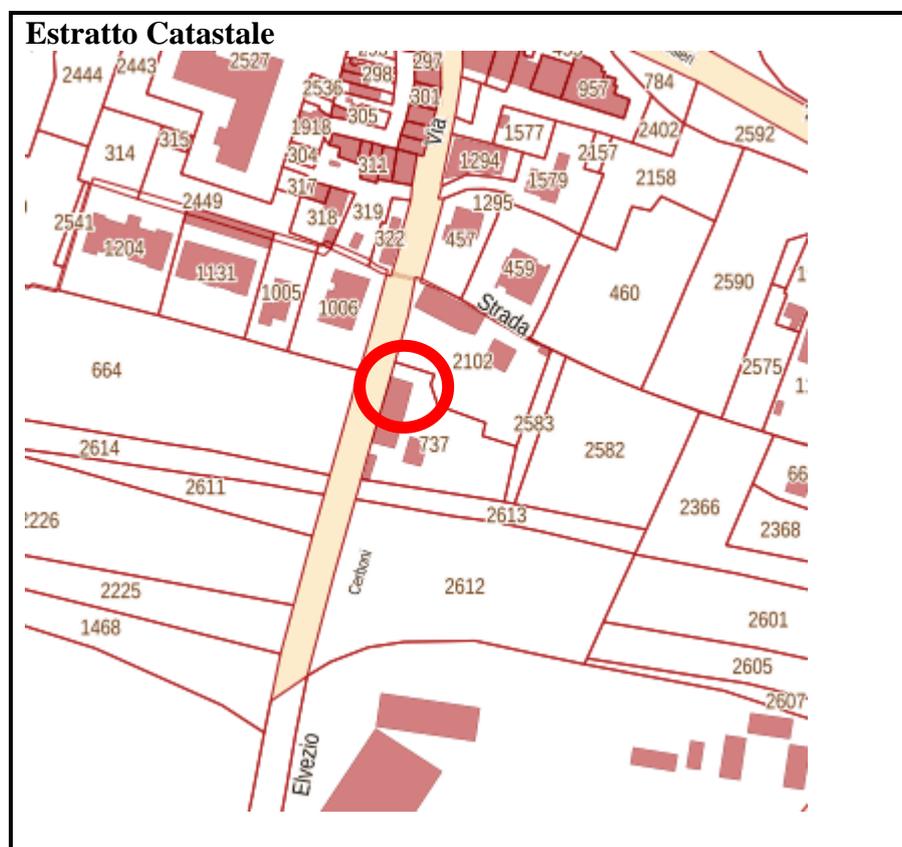
Oggetto: richiesta di modifica di attribuzione ad unità di spazio a diversa categoria art. 05.1 comma 3 delle. NTA del Regolamento Urbanistico relativo all'edificio posto in Pisa, via E. Cerboni n. 127.

### Relazione istruttoria

Con richiesta pervenuta al Comune di Pisa in data **05.06.2023** – **prot. 68886**, presentata dai sig.ri **S. L.** e **P. A.** in qualità di comproprietari hanno fatto istanza di declassificazione urbanistica di un immobile ubicato in **Pisa, via E. Cerboni n. 127** – catastalmente individuato al **F. 46 part. 737** per ottenere il declassamento (art. 05.1 comma 3 del R.U.) da “**edificio storico pre-novecentesco**” alla categoria “**altri edifici**”.

Allegata alla richiesta è presente una relazione tecnica presentata da parte dell'Ingegnere Riccardo Ciuti con studio in Pisa, viale Giovanni Pisano, n. 46.

L'immobile è inserito, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico, negli **Ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b)**, regolamentati dal **capo 1.2.1. - artt. 1.2.1.1. e 1.2.2.5** delle NTA del Regolamento Urbanistico.



### Estratto Regolamento Urbanistico



L'immobile è stato presumibilmente realizzato nel corso del Novecento e si presenta attualmente articolato in due corpi adiacenti, quello più a nord costituito da un solo piano fuori terra, e quello a sud costituito da due piani fuori terra.

Il corpo o porzione nord è stato fatto oggetto, nel 1998, di una completa ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, da magazzino ad abitazione (**concessione n.190 del 30.07.1998**).

Gli interventi di cui alla concessione citata hanno visto la realizzazione di una camera d'aria sotto il solaio del pavimento e un soffitto in travicelli di legno e mezzane, così da determinare spazi aventi un'altezza libera di 3,00 m.

Le modifiche ai prospetti (anteriore e posteriore) del corpo ad un solo piano sono state limitate, all'ampliamento delle dimensioni delle finestre, per soddisfare i rapporti aeroilluminanti richiesti dalla normativa di igiene edilizia per le abitazioni.

Si ritiene pertanto che dalle caratteristiche oggettive rilevate, rispetto a quanto indicato nella descrizione sulle unità edilizie novecentesche d'interesse storico, proporre di declassare l'edificio da pre-novecentesco a ***“edificio di interesse morfologico”*** come disciplinato dall'**art. 05.3 - Tutela e modifiche ammissibili degli edifici morfologici** - delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Per eventuali altri interventi sull'edificio, non ammessi dalla categoria “edifici di interesse morfologico”, come richiesto nella relazione presentata dal tecnico incaricato si rende necessaria

l'indizione della apposita conferenza dei servizi di cui all'art. 05.6 del vigente R.U. ai fini di valutare l'ammissibilità degli interventi richiesti nel rispetto delle indicazioni dell'ambito di appartenenza del Regolamento Urbanistico.

Pisa, 14/06/2023

Il funzionario E.Q.  
Arch. Davide Berrugi

---

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



