

ALL.2



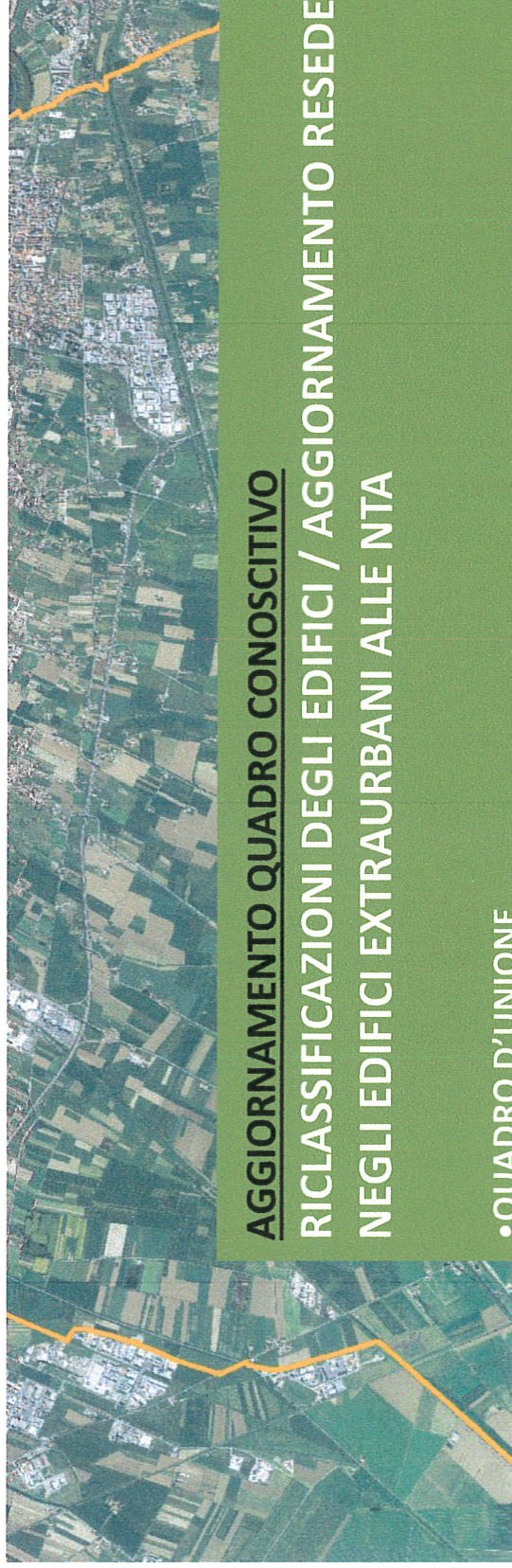
COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa



FASCICOLO ESITO ISTANZE DI RICLASSIFICAZIONE
COMPENSIVO DEL QUADRO UNIONE
GENNAIO 2021

VARIANTE DI MONITORAGGIO AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE
CON CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PER ADEGUAMENTO E
RIDISTRIBUZIONE DELL'ATTUALE DIMENSIONAMENTO DI PREVISIONE

SEZIONE 2



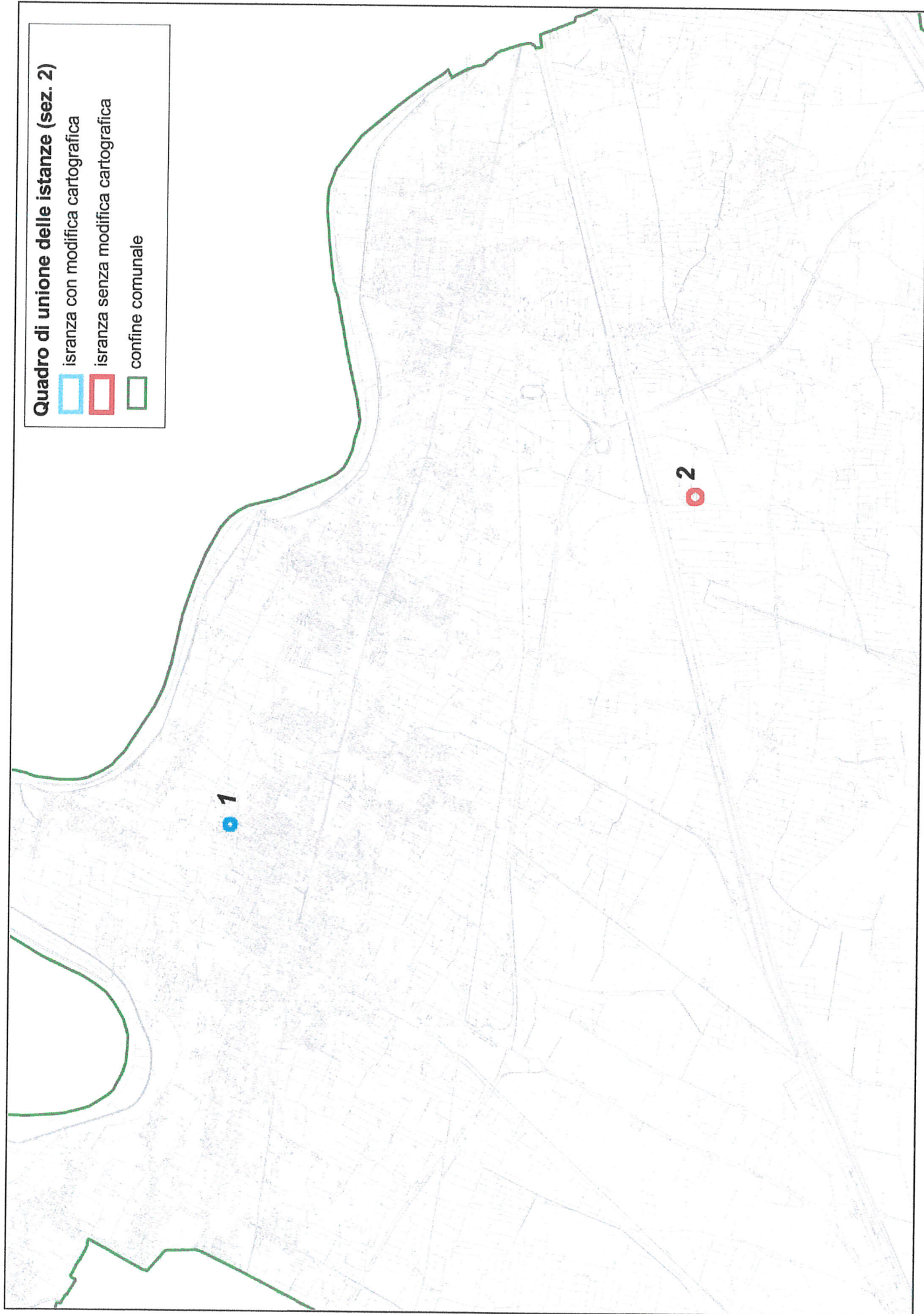
AGGIORNAMENTO QUADRO CONOSCITIVO **RICLASSIFICAZIONI DEGLI EDIFICI / AGGIORNAMENTO RESEDE** **NEGLI EDIFICI EXTRAURBANI ALLE NTA**

- QUADRO D'UNIONE
- ESITO ISTANZE

Gennaio 2021

Quadro di unione delle istanze (sez. 2)

-  istanza con modifica cartografica
-  istanza senza modifica cartografica
-  confine comunale



VARIANTE DI MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI STORICI
(ai sensi dell'art.4 comma 6 delle NTA del RU)
2° provvedimento 2020

ELENCO RIEPILOGATIVO

Istanza	Data	Prot.	Richiedente	Località	Zona Urbanistica	UTOE	Esito finale
1	12.03.2020	9698	BRAHO ERJON BRAHO EDA	Via Giulio Guelfi, n.82 - Casciavola-	Area storica	13	ACCOLTA
2	01.09.2020	29517	CECCANTI GABRIELE PARTI SABRINA	Via Marciana, n.17 - Marciana-	Area agricola	101	NON PERTINENTE

ISTANZA N.1

BRAHO ERJON – BRAHO EDA

**Via Giulio Guelfi, n.82
-Casciavola-**

Richiedente

BRAHO ERJON
BRAHO EDA

SCHEDA N.1 - prot.gen. 29517 del 01.09.2020

ESITO: accolta

Ubicazione via Giulio Guelfi, n.82 **Sistema 1** Loc. Casciavola
UTOE : 13-Casciavola **Zona omogenea** area storica
Id.Catast. F 10 mapp. 262 **n.edificio extra** 32
n. scheda PS 1377 **Datazione** ante 1830
Descrizione: si tratta della richiesta di modifica della classificazione di un manufatto pertinenziale facente parte di un maggior complesso edilizio storico classificato attualmente di "interesse ambientale" e datato anteriormente al 1830; il manufatto, oggetto di condono per modifiche interne e realizzazione di ripostiglio esterno in data 1994, è stato individuato come storico dalle schede di PS redatte al 1998.

Richiesta:

si chiede la classificazione del ripostiglio per poter procedere alla demolizione dello stesso e riqualificare l'intero contesto

Comunicazione archiviazione inviata in data 25.03.2020 prot.gen.11006

A seguito della volontà dell'amministrazione è stato disposto di procedere con il 2° Provvedimento 2020 e, per questo motivo, l'istanza è stata inserita d'ufficio tra le istanze del succitato provvedimento; l'ufficio ha pertanto provveduto alla riattivazione della istruttoria.

Esito 1° istruttoria:

Poiché l'istanza, nonostante sia risultata formalmente completa e quindi procedibile, è stata presentata in data 12.03.2020 è necessario procedere alla sua archiviazione in quanto presentata fuori termine rispetto a quelli indicati nell'informativa di giunta n.12 del 15.01.2020 come anche comunicato sulla pagina istituzionale del Comune di Cascina nella sezione dedicata.

Alla luce di tali considerazioni l'istanza, pertanto, risulta **ARCHIVIATA** come da comunicazione del 25.03.2020 prot.gen.11006.

Esito Riattivazione istruttoria d'ufficio:

Da una prima analisi della documentazione presentata e da quella reperita d'ufficio la porzione di fabbricato oggetto di richiesta di modifica della classificazione risulta presente negli edifici storici censiti nel Piano Strutturale del 1998 con datazione anteriore al 1830; si è ritenuto necessario approfondire l'aspetto legato alla datazione del manufatto in quanto le sue caratteristiche morfologiche nonché la richiesta di sanatoria avanzata in data 30.04.1986 ponevano dubbi su tale datazione. In effetti anche il catasto storico regionale ha dimostrato che il manufatto al 1906 non risultava presente nella cartografia. Considerato tutto quanto premesso pertanto la classificazione attuale di "edificio di interesse ambientale", risulta non coerente con quanto indicato dall'art.7.2 delle NTA del PS vigente e potrebbe, pertanto. Essere modificata in quanto trattasi di un elemento che sia per datazione, realizzato presumibilmente dopo il 1961 e legittimato con sanatoria rilasciata nel 1994, sia per gli elementi morfologici ed architettonici che lo caratterizzano non si configura come "edificio storico". Poiché l'art.7.2 "i criteri progettuali e normativi" delle NTA del PS definisce al punto 9 gli "edifici non classificati" quelli realizzati dopo il 1960 e per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici di piano vigenti si ritiene **accoglibile** la richiesta di modifica della classificazione del manufatto in oggetto individuandolo come **"edificio non classificato"** disciplinato dall'art.24.1 comma 1 lett.e) delle NTA del vigente RU.

Pertanto alla luce di tali considerazioni, si ritiene necessario proporre al Consiglio Comunale, quale organo deputato alla approvazione definitiva delle istanze di riclassificazione ex art.4 comma 6 delle NTA del RU vigente, l'**'ACCOGLIBILITA' DELL'ISTANZA**.

Richiedente

BRAHO ERJON

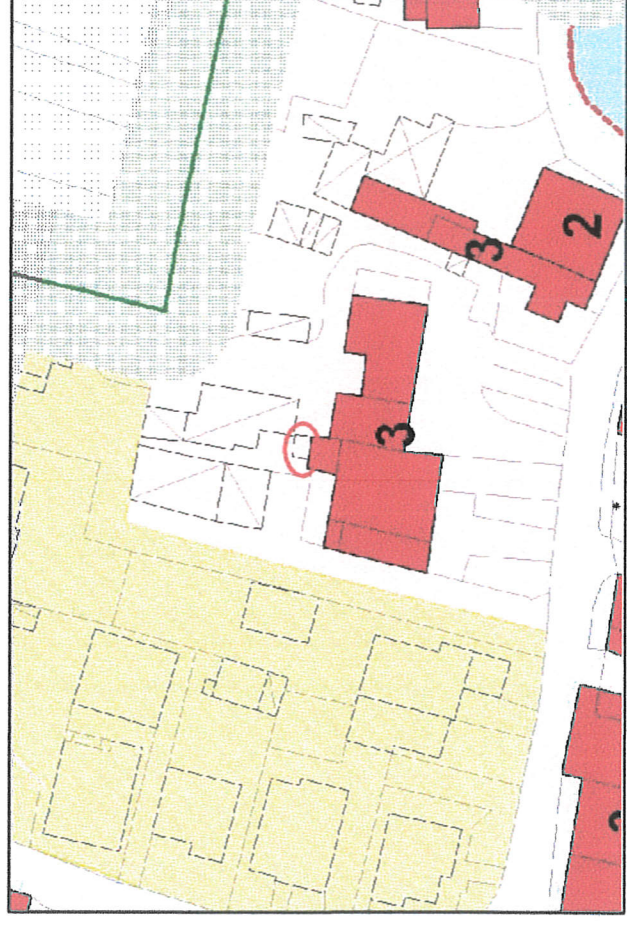
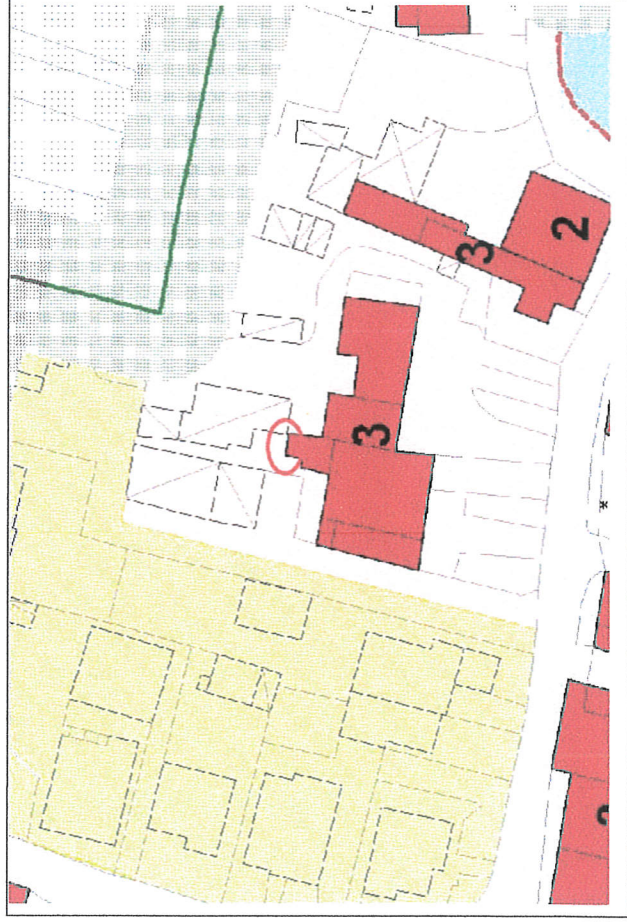
BRAHO EDA

SCHEDA N.1 - prot.gen. 29517 del 01.09.2020

ESITO: accolta

L'accoglienza dell'istanza comporta:

- La modifica della tav. 5-2k;
- La modifica della tav. 1-5k;
- L'aggiornamento della scheda 1377 del PS vigente





Comune di Cascina

RILEVAMENTO DEGLI IMMOBILI STORICI

SCHEDA n° **1377** Unità Edilizia **28C** Foglio CTR **11** Scala **1:2000**

Località **CASCINA** Indirizzo: **via Giulio Guelfi** **82**

Foglio N.C.T. **10** Sviluppo: **0** Allegato: **0** Part n° **269** **0**

Art.7 L.R. N°59/80 Centro St./teritori Isolato Elenco **0** Scheda art. **0**

Tipologia insediativa

- 1 Complesso religioso
- 2 Fattoria
- 3 Corte
- 4 Cortina
- 5 Case sparse

X

Tipologia Edilizia

La città di antico regime

- 1.1 Chiesa
- 1.2 Convento o altro edificio religioso
- 1.3 Edificio speciale civile
- 1.4 Edificio produttivo
- 1.5 Palazzo
- 1.6 Palazzetto
- 1.7 Edificio residenziale a schiera
- 1.8 Edificio residenziale in linea
- 1.9 Villa suburbana nobiliare-borghese
- 1.10 Villino
- 1.11 Casa colonica unifamiliare
- 1.12 Casa colonica plurifamiliare
- 1.13 Annesso di servizio agricolo

X

Al convento
Alla villa suburbana
Alla casa colonica

Elementi caratteristici prevalenti

- 3.1 Posizione dell'androne
- 3.2 Posizione della scala principale
- 3.3 Cortili, chiostri, porticati interni
- 3.4 Giardini interni
- 3.5 Giardini esterni
- 3.6 Cavelli
- 3.7 Porticati
- 3.8 Portali, logge e/o elementi di facciata
- 3.9 Cambi di pittura di facciata
- 3.10 Torretta, colombaia
- 3.11 Pietra faccia vista

Piani Fuori Terra

01-mar

La rottura dell'antica misura urbana

- X 2.1 Nuovo edificio su sedime già insediato
- 2.2 Superfazione
- 2.3 Edificio su sedime di antichi orti o giardini

Stato di alterazione della tipologia

- X 5.1 Integra
- 5.2 Alterazione avvenuta in epoca storica
- 5.3 Parzialmente alterata
- 5.4 Gravemente alterata
- 5.5 Parzialmente sostituita da altro tipo ed.

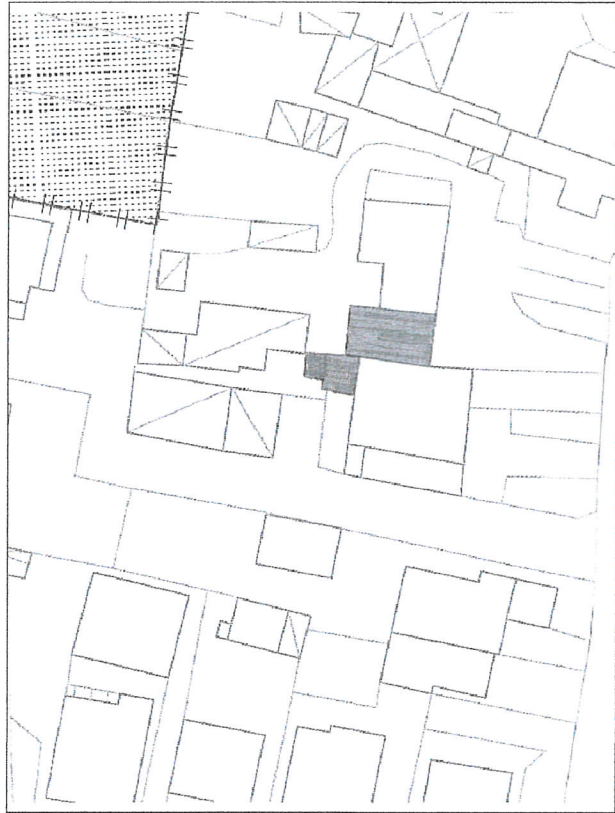
Destinazione d'uso

- A) Piano terra
- B) Prevalente dei piani superiori
- 6.1 Negozio
- 6.2 Ufficio
- 6.3 Laboratorio
- 6.4 Residenza
- 6.5 Magazzino
- 6.6 Garage
- 6.7 Stalla
- 6.8 Fienile

X

Comune di Cascina

RILEVAMENTO DEGLI IMMOBILI STORICI



ESTRATTO CARTOGRAFICO

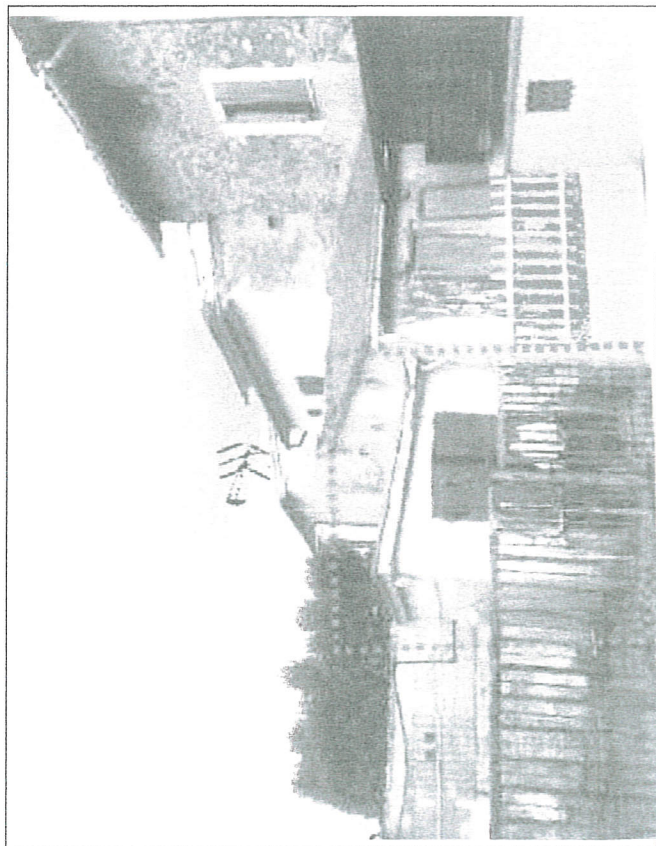


VISTA AEREA

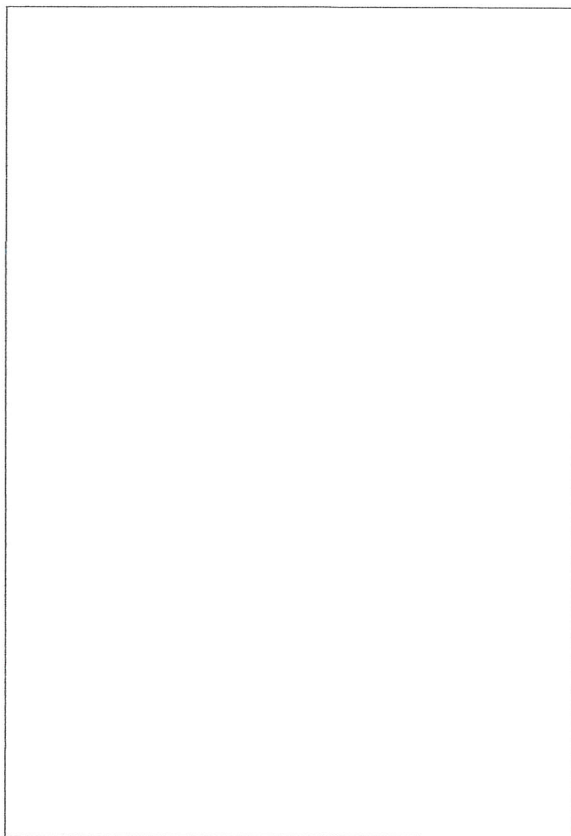


Comune di Cascina

RILEVAMENTO DEGLI IMMOBILI STORICI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ISTANZA N.2

CECCANTI GABRIELE – PARTI SABRINA

**Via Marciana, n.17
-Marciana-**

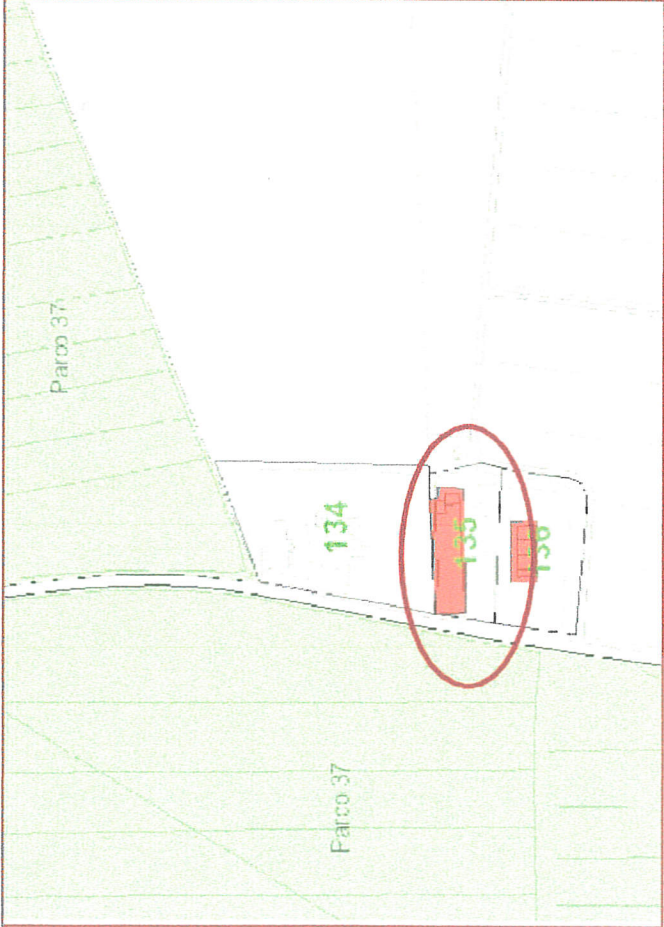
CECCANTI GABRIELE
PARTI SABRINA

SCHEDA N.2 - prot.gen. 29517 del 01.09.2020
ESITO: non pertinente

Ubicazione	via Marciana, n.17	Loc.	Marciana
Utile -		Sistema 2	
Id. Catast. F 52 mapp. 35 sub 37		Zona omogenea territorio agricolo	
n. scheda PS 2016		n.edificio extra	135
		Datazione	ante 1830
Descrizione: si tratta di una porzione di un maggior edificio plurifamiliare a destinazione residenziale attualmente individuato come "edificio di interesse tipologico" dal vigente Regolamento Urbanistico costituito da varie unità abitative che, con il tempo, hanno subito ciascuna interventi edilizi autonomi. Ad oggi l'intero fabbricato presenta molteplici alterazioni negli aspetti decorativi e formali e nei caratteri distributivi, con successivi interventi edilizi senza avere una omogeneità complessiva dei caratteri tipologici. Ognuna delle unità immobiliari che compongono il fabbricato possiede caratteristiche tipologiche, formali e materiali diverse l'una dall'altra; per queste ragioni ad oggi esso si trova alterato rispetto al carattere originario di edificio di interesse tipologico.			

Richiesta: si propone la modifica di variante al RU vigente al fine di realizzare un aumento di volume, SUL, della porzione di fabbricato abitativo in oggetto; tale ampliamento di 20-25 mq di SUL costituisce sicuramente un miglioramento generale non solo a livello architettonico ma anche relativamente alla visuale esterna.

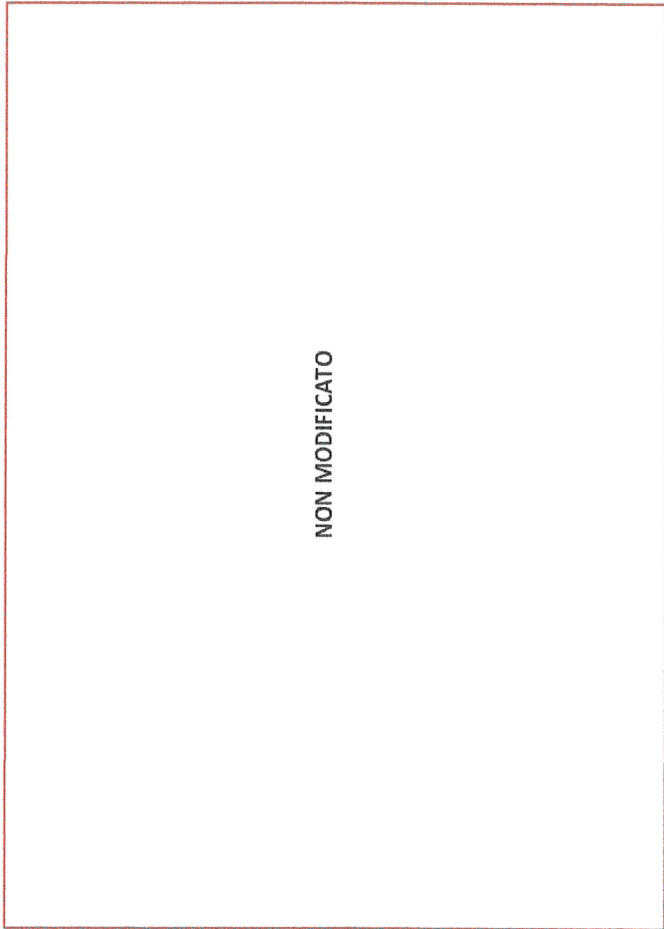
Stato Attuale



Esito istruttoria:

Dall'analisi della documentazione allegata all'istanza nonché da quella reperita d'ufficio si evince che una porzione di edificio era già presente nel Catasto storico Leopoldino (anteriore al 1830) e che la successiva porzione è stata presumibilmente realizzata entro il 1906. La documentazione fotografica allegata effettivamente denota un fabbricato modificato nel corso del tempo attraverso interventi che ne hanno alterato l'impianto originario attraverso l'inserimento di un volume a piano terra (lato est) di cui però non viene indicato il titolo abilitativo da cui poter evincere la data di realizzazione, la modifica della gronda della porzione finale del fabbricato, l'inserimento di alcune tettoie e l'alterazione di alcune aperture poste soprattutto a piano terra; pur tuttavia si evince la partitura originale delle finestre ed il mantenimento di alcuni elementi architettonici originari che possono essere verificati anche dalle foto storiche. In generale comunque il fabbricato mantiene nell'insieme il carattere tipologico originario quale "casa colonica plurifamiliare" pertanto si ritiene di non poter modificare la classificazione dell'impianto originario. Eventualmente potrà essere considerata la possibilità di modificare la classificazione dell'ultima porzione a piano terra previa autorizzazione di tutti i proprietari del fabbricato e dimostrazione della datazione di tale porzione. Considerato comunque che la richiesta presentata riguarda la possibilità di ampliamento di tale unità immobiliare con aumento di SUL si ritiene l'istanza **NON PERTINENTE** in quanto non rispondente alla disciplina dell'art.4 comma 6 delle NTA del RU; potrà essere presentata nuova istanza ai sensi del succitato articolo e corredata da idonee richieste e da quanto sopra indicato.

Stato Modificato



NON MODIFICATO