COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

Macrostruttura Pianificazione del Territorio/Patrimonio
- Servizio Urbanistica – Servizio SIT-

MODIFICA CLASSIFICAZIONE EDIFICI E RIDETERMINAZIONE PERIMETRAZIONE RESEDE DI PERTINENZA EDILIZIA EDIFICI IN TERRITORIO RURALE EX ART. 4, COMMA 6, N.T.A. DEL VIGENTE R.U.

Fascicolo istanze "*accolte*"

Determinazione n. 247 del 25.03.2016

Allegato n. 2

GRILLI MERI

SCHEDA N.3 - prot.gen. 20651 del 10.08.2015

ESITO: accolta

Ubicazione via Santa Maria sud, n.148 Loc. San Giorgio

Utoe - **Sistema** 2 **Zona omogenea** E

Id.Catast. F 39 mapp. 225 sub 1-2-4 **n.edificio extraurbano** 67

n. scheda PS - **Datazione** tra il 1906 e il 1939

Descrizione: Si tratta di un edificio storico inserito nel resede individuato con il n.67 del sistema della pianura bonificata, pertinenza di un maggior fabbricato plurifamiliare individuato nel catasto leopoldino ed attualmente censito come "non classificato".

L'edificio in oggetto ha mantenuto inalterata la propria consistenza originaria e le caratteristiche tipiche dell'architettura rurale ed è riconducibile ai primi del '900 (sicuramente presente nella cartografia catastale d'impianto).

Richiesta: Si chiede la modifica della classificazione del fabbricato residenziale, attualmente individuato come "edificio non classificato", in **"edificio di interesse ambientale"**.

Proposta ufficio:

Esaminata la richiesta di modifica della classificazione dell'edificio residenziale inserito nel resede di pertinenza edilizia n.67 della "pianura bonificata" e individuato come "edificio non classificato", valutate le sue caratteristiche formali, architettoniche e tipologiche, in coerenza con i principi normativi contenuti nel PS e nel RU, si rileva che il fabbricato possiede caratteristiche e requisiti tali da giustificarne l'individuazione come edificio storico e la modifica della classificazione in "edificio di interesse ambientale".

La richiesta presentata, pertanto, risulta accoglibile.

La classificazione dell'edificio come di "interesse ambientale" disciplinato dall'art.23.8 comma 3 lett.c) delle NTA del RU comporta:

- redazione della scheda n. 1843 allegata al Piano Strutturale ad integrazione del Quadro Conoscitivo;
- modifica cartografica del Regolamento Urbanistico;
- modifica dell' Allegato B alle NTA – edificio n.67 della Pianura Bonificata.

Stato Attuale

Stato Modificato

N.B. :L'estratto cartografico relativo allo "stato modificato" riguarda esclusivamente l'individuazione della classificazione del fabbricato

CAVALLINI FABIO

CAVALLINI STEFANO

SCHEDA N.5 - prot.gen. 25923 del 06.10.2015

ESITO: accolta

Ubicazione p.zza della Stazione Loc. Cascina

Utoe 4 **Sistema** 1 **Zona omogenea** A

Id.Catast. F 14 mapp. 322 sub 30 **n.edificio RU** -

n. scheda PS - **Datazione** 1968

Descrizione: Si tratta di un edificio produttivo facente parte di un più ampio complesso immobiliare inserito in area storica e composto da un fabbricato di maggior dimensione classificato come "edificio degradato o in contrasto" a seguito di riclassificazione di cui alla Det. N.714 del 23.09.2009 nella quale l'oggetto della richiesta è stato erroneamente ignorato ed individuato come "edificio non classificato".

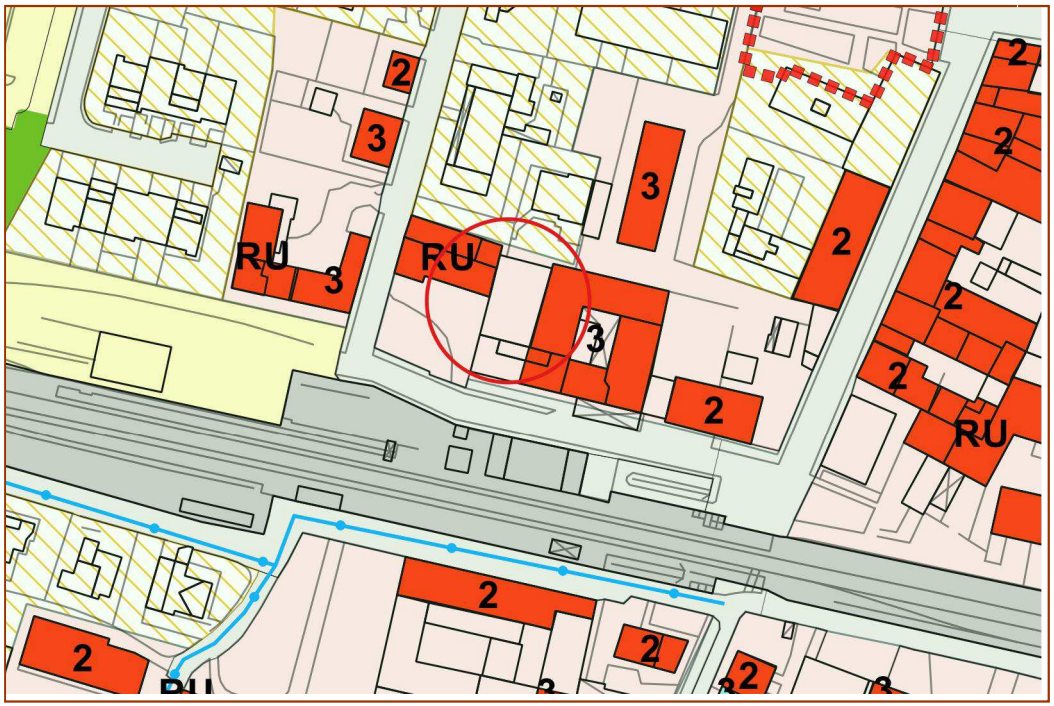
Richiesta: Si chiede la classificazione della porzione di fabbricato produttivo, attualmente individuato come "edificio non classificato", **in "edificio degradato o in contrasto"** considerato lo stato dei luoghi, i caratteri tipologici e la classificazione del fabbricato produttivo adiacente.

Proposta ufficio:
Esaminata la richiesta di modifica della classificazione dell'edificio produttivo facente parte di un più ampiocomplesso immobiliare inserito in area storica e individuato come "edificio non classificato", valutate le sue caratteristiche formali, architettoniche e tipologiche, lo stato dei luoghi e la classificazione del fabbricato di maggior dimensione adiacente in coerenza con i principi normativi contenuti nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico, si rileva che il fabbricato possiede caratteristiche e requisiti tali da giustificarne l'individuazione come edificio storico e la lla classificazione in "edificio degradato o in contrasto" .
La richiesta presentata, pertanto, risulta accoglibile

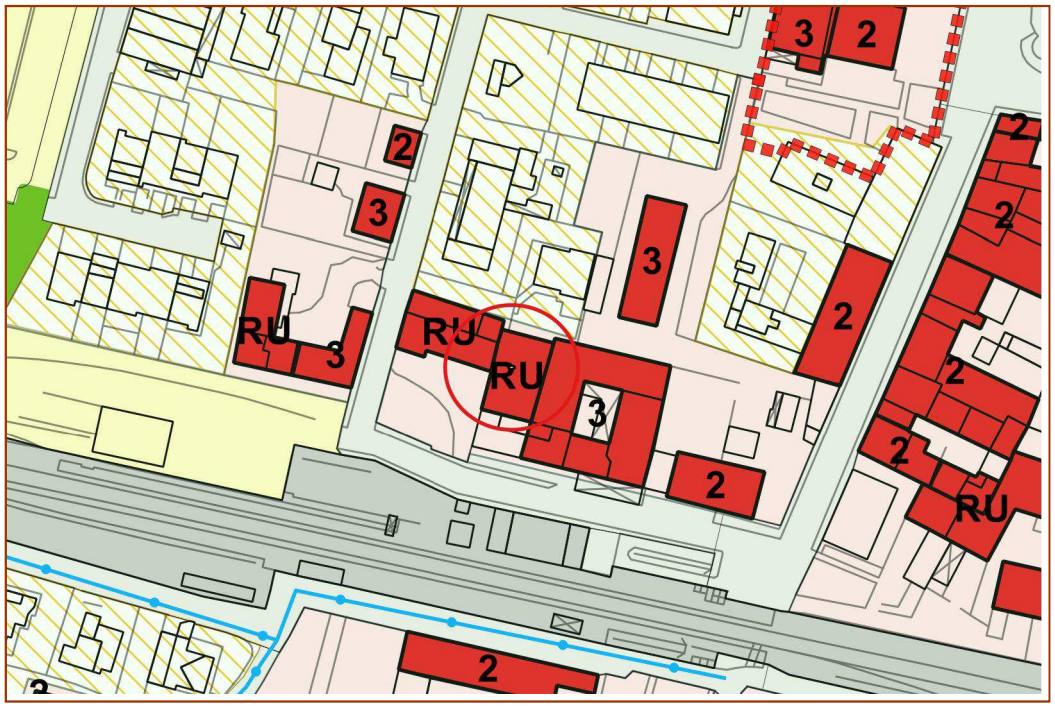
La classificazione dell'edificio come "degradato o in contrasto" disciplinato dall'art.24.1 comma 1 lett.d) delle NTA del RU comporta:

- redazione della scheda n.1739 allegata al Piano Strutturale ad integrazione del Quadro Conoscitivo;
- individuazione dell'edificio come n. 54 del Regolamento Urbanistico;
- modifica cartografica del Regolamento Urbanistico.

Stato Attuale



Stato Modificato



N.B. : L 'estratto cartografico relativo allo "stato modificato" riguarda esclusivamente l'individuazione della classificazione del fabbricato

PITRELLO LUCA
LANDI MONIA

SCHEDA N.7 - prot.gen. 28435 del 29.10.2015

ESITO: accolta

Ubicazione via Piastroni, n.112/a Loc. Musigliano

Utoe 21 **Sistema** 1 **Zona omogenea** A

Id.Catast. F 4 mapp. 530 sub 4 **n.edificio RU** -

n. scheda PS - **Datazione** tra 1906 e 1939

Descrizione: Si tratta di un piccolo manufatto censito tra gli edifici storici del Piano Strutturale ma privo di scheda allegata al Quadro Conoscitivo, ad un solo piano fuori terra e, probabilmente, pertinenza del fabbricato principale ad esso antistante. La struttura è in muratura con copertura in travi, travicelli in legno, mezzane e tegole.

Proposta ufficio:
Esaminata la richiesta di modifica della classificazione del manufatto storico inserito in area storica e individuato come "edificio non classificato", valutate le sue caratteristiche formali, architettoniche e tipologiche, lo stato dei luoghi e la classificazione del maggior fabbricato adiacente, di cui era pertinenza, in coerenza con i principi normativi contenuti nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico, si rileva che il manufatto possiede caratteristiche e requisiti tali da giustificarne l'individuazione come edificio storico e la modifica della classificazione in "edificio degradato o in contrasto".
La richiesta presentata, pertanto, risulta accoglibile.

Richiesta: Si chiede la classificazione del manufatto, attualmente individuato come "non classificato", in **"edificio degradato o in contrasto"**.

La classificazione dell'edificio come "degradato o in contrasto" disciplinato dall'art.24.1 comma 1 lett.d) delle NTA del Regolamento Urbanistico comporta:

- redazione della scheda n.2179 allegata al Piano Strutturale ad integrazione del Quadro Conoscitivo;
- individuazione dell'edificio con il n.37 del Regolamento Urbanistico;
- modifica cartografica.

Stato Attuale

Stato Modificato

N.B.: L'estratto cartografico relativo allo "stato modificato" riguarda esclusivamente l'individuazione della classificazione del fabbricato

BELLUSCI GIOVANNI
TILLI SILVIA

SCHEDA N.9 - prot.gen. 29624 del 10.11.2015

ESITO: accolta

Ubicazione via Santa Lucia, n.23 Loc. Ripoli

Utoe - **Sistema** 1 **Zona omogenea** E

Id.Catast. F 2 mapp. 645 sub 1 **n.edificio extraurbano** -

n. scheda PS - **Datazione** recente

Descrizione: Si tratta di un edificio non storico privo di resede di pertinenza edilizia nel territorio rurale, realizzato nel 1993 e oggetto di attestazione di conformità n.832/07 e di altri interventi edilizi legittimati con DIA del 2010 e con SCIA del 2013.

Richiesta: Si chiede l'individuazione del resede di pertinenza edilizia nel territorio rurale e la classificazione del relativo edificio.

Proposta ufficio

- Considerata l'osservazione pervenuta a firma di entrambi i proprietari dei fabbricati insistenti sull'area agricola oggetto di richiesta di perimetrazione.
- Analizzata ulteriormente la documentazione fotografica presentata e la contiguità fisica e funzionale tra l'edificato e la sua pertinenza nonché la coerenza morfologica degli spazi ed il riequilibrio ambientale degli assetti territoriali si ritiene di poter procedere alla individuazione di un "resede di pertinenza edilizia nel territorio rurale", disciplinato dall'art. 23.9 delle NTA del RU, cui assegnare il numero 38 del sistema della pianura storica procedendo altresì alla modifica dell'Allegato B alle NTA del RU.
- Nell'ambito di individuazione del suddetto "resede di pertinenza" risulta necessario altresì individuare la classificazione di entrambi i fabbricati insistenti su tale area; pertanto si ritiene di classificare:
  a) il fabbricato residenziale come "edificio recente" disciplinato dall'art.23.8 comma 3 lettera d);
  b) l'annesso agricolo come "annesso agricolo ed edificio specialistico" disciplinato dall'art. 23.8 comma 3 lettera e) delle NTA del RU.

Pertanto si ritiene l'istanza accoglibile.

La perimetrazione del resede e la classificazione degli edifici comporta:

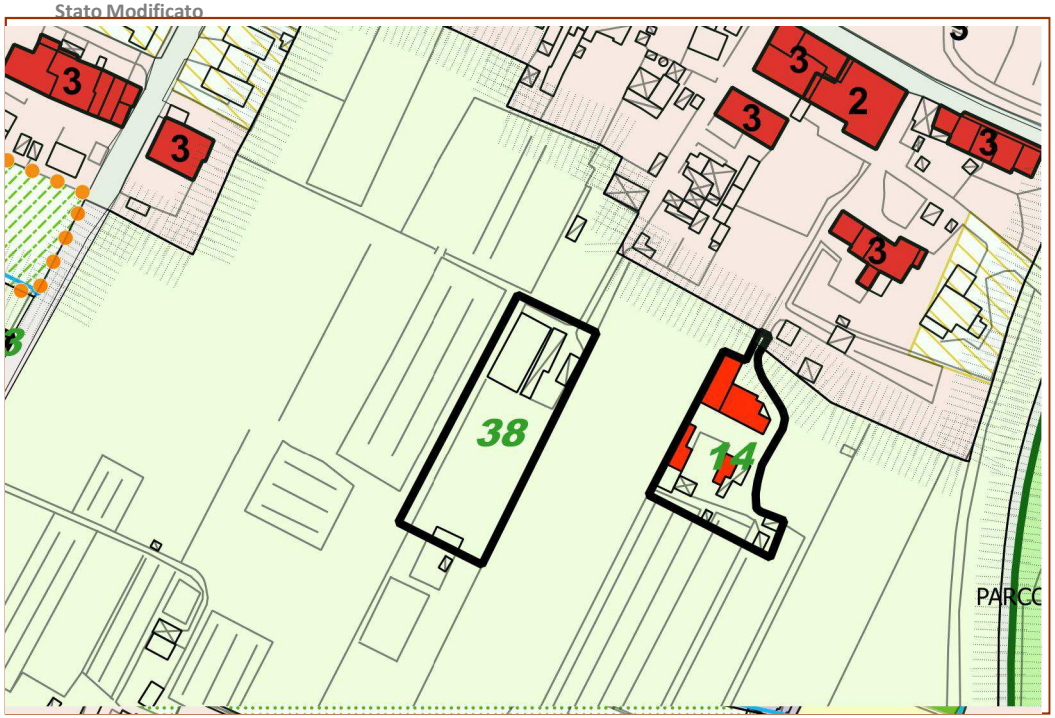
• redazione delle schede n.3431 e n.3432 allegate al Piano Strutturale ed integrazione del Quadro Conoscitivo;

• modifica cartografica del Regolamento Urbanistico;

• modifica dell'Allegato B alle NTA – resede n.38 della Pianura Storica :.

Stato Attuale

Stato Modificato



BELLUSCI GIOVANNI
TILLI SILVIA

SCHEDA N.9 - prot.gen. 29624 del 10.11.2015

ESITO: accolta

NOTE ISTRUTTORIE

Motivi ostativi inviati in data 29.01.2016 prot. gen. 2246

Contenuto motivi ostativi: Ai sensi dell'art. 23.9, commi 1 e 2 delle NTA, l'individuazione del resede è strettamente connessa agli edifici esistenti e deve necessariamente tener conto degli elementi fisici del territorio che sottolineano il rapporto di contiguità fisica e funzionale tra l'edificato e la sua pertinenza nonché il riequilibrio ambientale degli assetti territoriali e la coerenza morfologica degli spazi. Pertanto, la richiesta, così come presentata, limitata alla sola proprietà del richiedente e senza tener conto degli aspetti rilevanti ai fini della determinazione del resede, risulta non accoglibile

Osservazioni presentate in data 12.02.2016 prot. gen. 3420 a firma di entrambi i proprietari dei due fabbricati insistenti sull'area agricola in oggetto ed i cui punti salienti riguardano:

- coinvolgimento della proprietà adiacente nella richiesta di perimetrazione del resede di pertinenza edilizia e di classificazione di entrambi i fabbricati insistenti sull'area in oggetto;
- presentazione della documentazione catastale relativa al fabbricato non residenziale;
- documentazione fotografica relativa ai due fabbricati e che evidenzia gli elementi che delimitano l'area di "pertinenza" degli stessi edifici.

POGGIANTI CARLO
POGGIANTI ROSANNA
POGGIANTI ROBERTO

SCHEDA N.12 - prot.gen. 33056 del 18.12.2015

ESITO: accolta

Ubicazione via Pacinotti Loc. Cascina

Utoe - **Sistema** 1 **Zona omogenea** E

Id.Catast. F 33 mapp. 77 - 497 **n.edificio extraurbano** 425

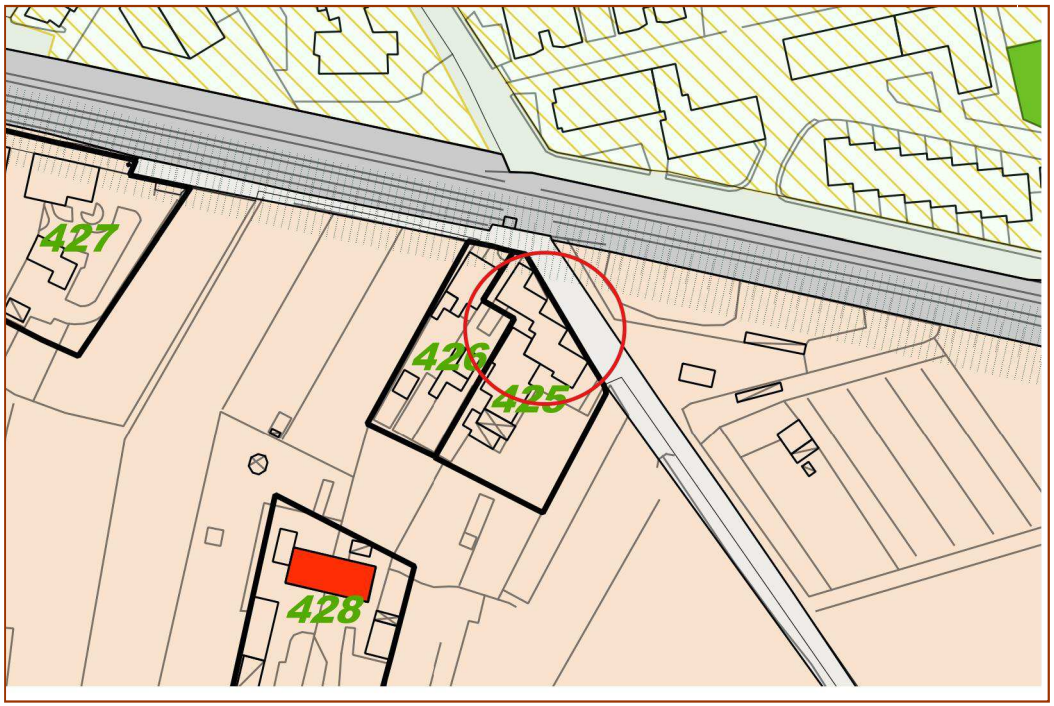
n. scheda PS 502 **Datazione** -

Descrizione: Si tratta di un fabbricato residenziale plurifamiliare inserito nel resede di pertinenza edilizia del territorio rurale individuato con il n.425 della pianura storica e classificato come "edificio recente".

Richiesta: Si chiede la classificazione del complesso edilizio come "edificio recente".

Proposta ufficio:
Esaminata la richiesta di classificazione del fabbricato come "edificio recente", valutate le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio e verificato che l' All. B alle NTA prevede già la classificazione di "edificio recente".
Si ritiene l'istanza accoglibile.

Stato Attuale



Stato Modificato

NON MODIFICATO

DEL CORSO LORETTA
CIUCCI NERI GASTONE
VIACAVA CLAUDIO
VIACAVA LEONARDO

SCHEDA N.14 - prot.gen. 25063 del 17.10.2013

ESITO: accolta con prescrizioni

Ubicazione via Tosco Romagnola Loc. San Prospero

Utoe 13 **Sistema** 1 **Zona omogenea** A

Id.Catast. F 21 mapp. 334 sub 1-2-3-4-5-6-7-8 **n.edificio RU** -

n. scheda PS - **Datazione** tra 1906 e 1939

Descrizione: Si tratta di un fabbricato produttivo, inserito in area storica all'interno di un maggior complesso edilizio realizzato nella prima metà del secolo scorso con destinazione artigianale (produzione tessile), che mantiene le caratteristiche tipologiche originarie pur essendo evidenti le modifiche apportate nel corso degli anni.

Richiesta: Si chiede la classificazione del fabbricato produttivo **in "edificio di interesse ambientale".**

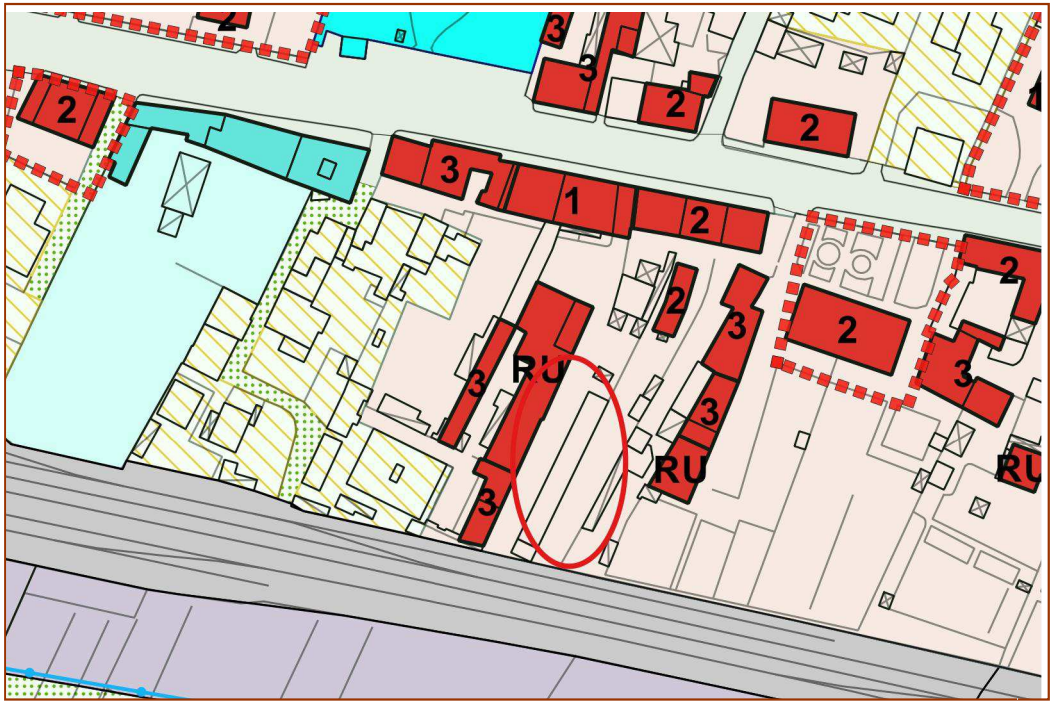
Proposta ufficio:

Esaminata la richiesta di classificazione del fabbricato oggetto di istanza, valutate le sue caratteristiche formali, architettoniche e tipologiche, in coerenza con i principi normativi contenuti nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico, si ritiene che lo stesso possieda caratteristiche tipologiche e architettoniche tali da giustificarne la classificazione in "edificio di interesse ambientale" e, pertanto, la richiesta presentata risulta accoglibile con l'obbligo di mantenere l'attuale partizione delle facciate riorganizzandole laddove alterate rispetto alla tipologia originaria.

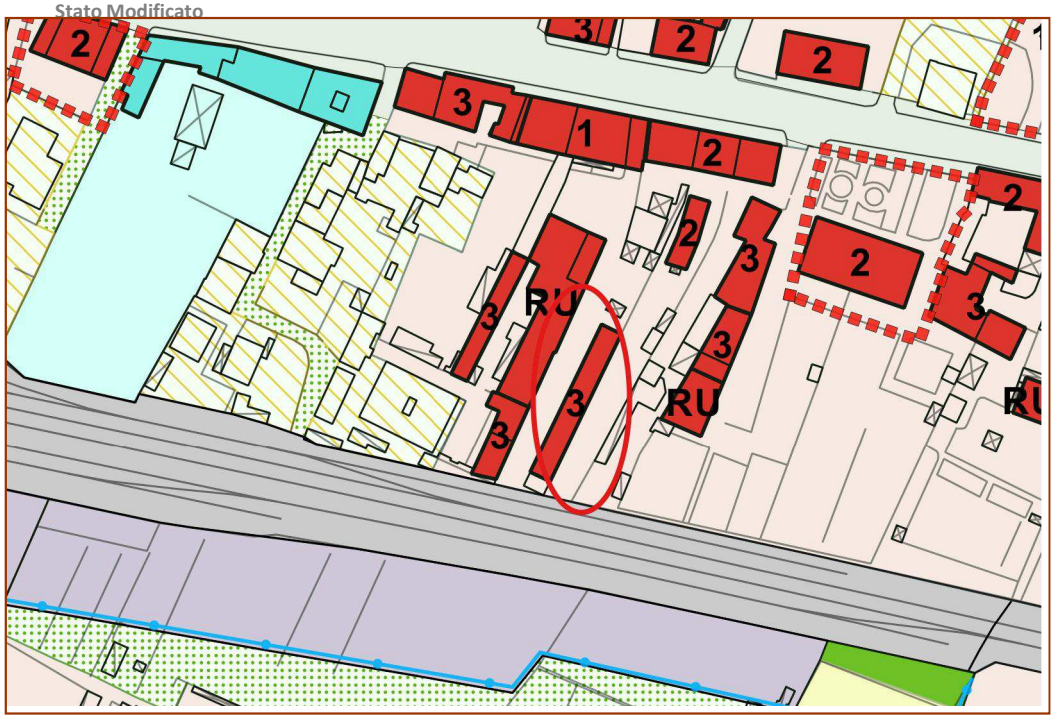
La classificazione dell'edificio come di "interesse ambientale" disciplinato dall'art. 23.8 comma 3 lett.c) delle NTA del Regolamento Urbanistico comporta:

- redazione della scheda n. 3729 allegata al Piano Strutturale ad integrazione del Quadro Conoscitivo;
- individuazione dell'edificio con il n. 145 del Regolamento Urbanistico;
- modifica cartografica del Regolamento Urbanistico.

Stato Attuale



Stato Modificato



N.B. L'estratto cartografico relativo allo "stato modificato" riguarda esclusivamente l'individuazione della classificazione del fabbricato