**COMUNE DI CASCINA**

Provincia di Pisa

**Macrostruttura Pianificazione del Territorio/Patrimonio**

- Servizio Urbanistica e 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 "*parzialmente accolte*"**

Determinazione n. 247 Del 25.03.2016

Allegato n. 3

**INCAPRERA CATERINA**

**SCHEDA N.2 –** prot.gen. 19539 del 28.07.2015

**ESITO: Parzialmente accolta**

**Ubicazione** via Vecchia Fiorentina, n.148 Loc. Navacchio

**Utoe** 17 **Sistema** 1 **Zona omogenea** A

**Id.Catast.** F 6 mapp. 350 sub 5 **n.edificio RU** 70

**n. scheda PS** 2340 **Datazione** ant. 1830

**Descrizione**: Si tratta di un fabbricato residenziale, ad un solo piano fuori terra, derivato da un intervento di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso, legittimato con CE 788/94 del 18.04.1995, che ha modificato il manufatto storico originario, individuato dal RU con il n.70 e individuato con la scheda del PS n.2340, pur mantenendone inalterato il sedime e la struttura muraria.

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

Stato Attuale

Stato Modificato

**INCAPRERA CATERINA**

**SCHEDA N.2 –** prot.gen. 19539 del 28.07.2015

**ESITO: Parzialmente accolta**

**Proposta d'ufficio:**

Si ritiene che l'accezione di "classificazione transitoria" riferita alla classificazione di "edificio di interesse degradato o in contrasto" non possa ritenersi giustificabile in quanto le categorie inserite nell'art.24.1 delle NTA sono "definitive" e derivano dallo studio sui caratteri e le tipologie dell'edificato storico del Quadro Conoscitivo, parte integrante del PS propedeutico alla redazione del RU ed in cui sono state definite le categorie di classificazione ed è stata attribuita la relativa classificazione ad ogni edificio storico censito.

Si rileva che in fase di osservazioni non è stata mai prodotta alcuna documentazione finalizzata alla verifica della compatibilità e della morfo-tipologia del fabbricato rispetto al contesto storico in cui si inserisce; tale presupposto è condizione necessaria per valutare se l'edificio può essere considerato "degradato" (degrado fisico) o "in contrasto" (degrado tipologico) come si evince dall'art.24 "*Aree urbane storiche*" inserito nelle NTA del RU approvato con DCC n.29 del 23.03.2000, che recita testualmente: "*sono edifici con varia destinazione spesso non più utilizzati, in condizioni di degrado o in contrasto con i caratteri del tessuto edificato (…)*"

Valutato che l'edificio non possiede le caratteristiche di "edificio degradato o in contrasto" in quanto:

- non presenta elementi di degrado;
- si inserisce nel contesto storico senza presentare elementi di contrasto con l'ambiente circostante.

- Verificato che il "vincolo di pertinenzialità", rispetto alle precedenti riclassificazioni, è stato considerato elemento per la valutazione della nuova classificazione in funzione del contesto di riferimento. Nel caso specifico, in forza della CE 788/1994, che prevedeva la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in residenziale e dell'esame del contesto urbano si può constatare la perdita della pertinenzialità rispetto a quello che costituiva l'edificio principale schedato.
- Considerato che l'edificio può essere ritenuto "storico" in quanto, anche se derivato da un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, ha mantenuto l'originaria giacitura;
- Accertato che l'esito di cui alla scheda n.36, allegata alla Determina n.158 del 17.03.2014, non si basava sulla documentazione ad oggi reperita dall'ufficio Urbanistica (scheda rilevamento immobili del PS, CE 788/95 e analisi del contesto) ma essenzialmente sulla documentazione allegata alla istanza presentata in data 09.01.2013 prot. gen. 408 e che, anche in tale fase non è stata fornita alcuna informazione in relazione alla verifica della compatibilità e della morfo-tipologia del fabbricato rispetto al contesto storico in cui si inserisce.
- Valutata approfonditamente la documentazione reperita dall'Ufficio urbanistica nonché la dicitura di tutte la categorie di classificazione dell'art.24.1 delle NTA vigenti, si ritiene che l'edificio abbia perso i caratteri dell' "edificio non classificato" senza avere tuttavia i presupposti per essere classificato come "edificio degradato o in contrasto" ma che esso possa essere assimilato, piuttosto, alla categoria di "edificio di interesse ambientale" ossia quegli "(…) *edifici di impianto storico, alterati rispetto al carattere originario, o di più recente edificazione che completano il contesto storico-ambientale* (…)".

**Alla luce di tali considerazioni si ritiene che l'edificio possa essere classificato di "interesse ambientale", disciplinato dall'art.24.1 comma 1c) delle NTA, ritenendo l'istanza parzialmente accoglibile.**

La modifica della classificazione comporta:

- redazione della scheda specifica da allegare al Piano Strutturale ad integrazione del Quadro Conoscitivo;
- individuazione dell'edificio come n.73 del Regolamento Urbanistico;
- modifica cartografica del Regolamento Urbanistico;

**INCAPRERA CATERINA**

**SCHEDA N.2 –** prot. gen. 19539 del 28.07.2015

**ESITO: Parzialmente accolta**

**NOTE ISTRUTTORIE**

**Motivi ostativi** inviati in data 29.01 2016 prot. gen. 2223

Esaminata la richiesta di modifica della classificazione dell'edificio residenziale inserito in area storica e individuato come "edificio non classificato", valutate le sue caratteristiche formali, architettoniche e tipologiche, in coerenza con i principi normativi contenuti nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico, si rileva che il fabbricato, legittimato dalla CE n.788/94 del 18.04.1995 che prevedeva la realizzazione di un edificio previa demolizione ed accorpamento di manufatti pertinenziali storici, non possiede caratteristiche tali da giustificarne l'individuazione come edificio storico e la modifica della classificazione in "edificio degradato od in contrasto" confermando, pertanto, le precedenti valutazioni conclusesi con il citato provvedimento n.158 del 17.03.2014. La richiesta presentata, pertanto, risulta non accoglibile

**Osservazioni** presentate in data 09.02.2016 prot.gen.3047 , che pongono l'attenzione sui seguenti punti:

- La qualità della foto aerea è in linea con la qualità media delle foto messe a disposizione dall'IGM e, pertanto, l'attendibilità e ufficialità di tali foto è da considerarsi non trascurabile; inoltre dall'immagine è visibile l'ombra dei due fabbricati che fa presupporre altezze simili ai fini della determinazione della consistenza del bene in oggetto;
- La richiesta di classificazione inoltrata nel 2013 non prevedeva la classificazione di "edificio degradato o in contrasto" ma di "edificio di interesse ambientale" e, pertanto, le motivazioni di rigetto dell'istanza in oggetto non possono avere attinenza con la precedente richiesta;
- Pur risultando evidente la non storicità del fabbricato, escludendo pertanto, la sua classificazione come edificio di interesse "architettonico, tipologico e ambientale" si ritiene che lo stesso fabbricato possa essere individuato come "edificio degradato o in contrasto" facendo riferimento alla diversità della dicitura relativa agli edifici degradati o in contrasto, disciplinati dall'art.24.1 comma 1 lett.d), e quella relativa agli edifici non classificati disciplinati dal comma 1 lett. e) del succitato articolo.

**Motivi ostativi** inviati in data 01.03 2016 prot. gen. 5836:

- Si conferma che la copia dell'immagine del volo aereo GAI-RT del 1954 non risulta adeguatamente leggibile risultando sicuramente non paragonabile per qualità alle fotografie che potrebbero essere richieste all'IGM. La scarsa leggibilità dell'immagine prodotta determina una lettura falsata dell'ombra e della consistenza dei due fabbricati che, contrariamente a quanto dichiarato dal tecnico incaricato, sia all'epoca dell'intervento che allo stato attuale, possiedono altezze decisamente diverse.
- si è reso necessario verificare la reale consistenza del fabbricato prendendo visione della CE 788/94 ed accertando che lo stesso è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso senza variazione del sedime originario. Pertanto, il fabbricato in oggetto, pur avendo mantenuto l'originaria giacitura e risultando completamente trasformato, anche se di impianto storico aveva natura accessoria e pertinenziale all'edificio principale classificato di "interesse tipologico" e censito dal PS con la scheda n.2340. Poiché in conformità all'art.24.1 comma 1 lett.e) delle NTA del vigente RU detto fabbricato risulta correttamente individuato come "edificio non classificato" si conferma l'esito precedente.

**Pertanto permane, per il fabbricato in oggetto, la classificazione di "edificio non classificato" disciplinato dall'art. 24.1 comma 1 lett. e) delle NTA del Regolamento Urbanistico.**

**Osservazioni** presentate in data 15.03.2016 prot. gen.7164 , che pongono l'attenzione l'attenzione sui seguenti punti:

- la valutazione dell'Amministrazione Comunale non tiene conto dell'aspetto temporale in considerazione del momento in cui è entrato in vigore il RU (nella stesura oggi vigente) e quello della perdita dei requisiti di "accessorietà e pertinenzialità" dell'edificio di cui trattasi;
- l'attribuzione della classificazione alla lettera "e" dell'art. 24.1 delle N.T.A. del RU è incompatibile con la tipologia dell'immobile di cui trattasi (civile abitazione e, quindi, non più accessorio o pertinenza di altro edificio) fin dalla sua ristrutturazione di cui alla CE 788/94 del 18 aprile 1995;

E d allegatparere dell'avv. Alberto Benedetti, il quale, in particolare, rileva che:

- la classificazione come edificio "in contrasto" con le aree storiche sarebbe "transitoria", in previsione di una successiva trasformazione dello stesso attraverso un intervento di recupero e valorizzazione che possa condurlo ad una classificazione "definitiva" di coerenza e di rispetto dei valori tipologico ambientale dell'intorno circostante;
- l'immobile è di recente edificazione (in ciò tuttavia contraddetto da quanto rilevabile dalla documentazione relativa alla CE n.788/94 del 18.04.1995);
- ha caratteristiche tipologico costruttive estranee rispetto alla struttura "a corte" tipica dell'intorno circostante;
- non è accessorio o pertinenza di altro fabbricato;
- non ha caratteristiche di precarietà.

**ALBANESE PASQUALE**
**ALBANESE GIUSEPPE**
**ALBANESE PIETRO**

**SCHEDA N.6 -** prot.gen. 27796 del 23.10.2015

**ESITO: parzialmente accolta**

**Ubicazione** via Santa Maria, n.52 Loc. San Giorgio

**Utoe** 11 **Sistema** 1 **Zona omogenea** A

**Id.Catast.** F 29 mapp. 114 sub 5 **n.edificio** 22

**n. scheda PS** 1286 - 1287 **Datazione** ante 1830 (ed. princ.) e tra 1906-1939 (ed.second.)

**Descrizione**: Si tratta di un complesso edilizio inserito in area storica e costituito da una porzione attestante su via Santa Maria, una porzione interna alla corte e un manufatto pertinenziale al fabbricato principale. L'intero complesso edilizio è individuato come storico dal regolamento urbanistico ma, fin dalla prima redazione del RU, risulta privo di disciplina.

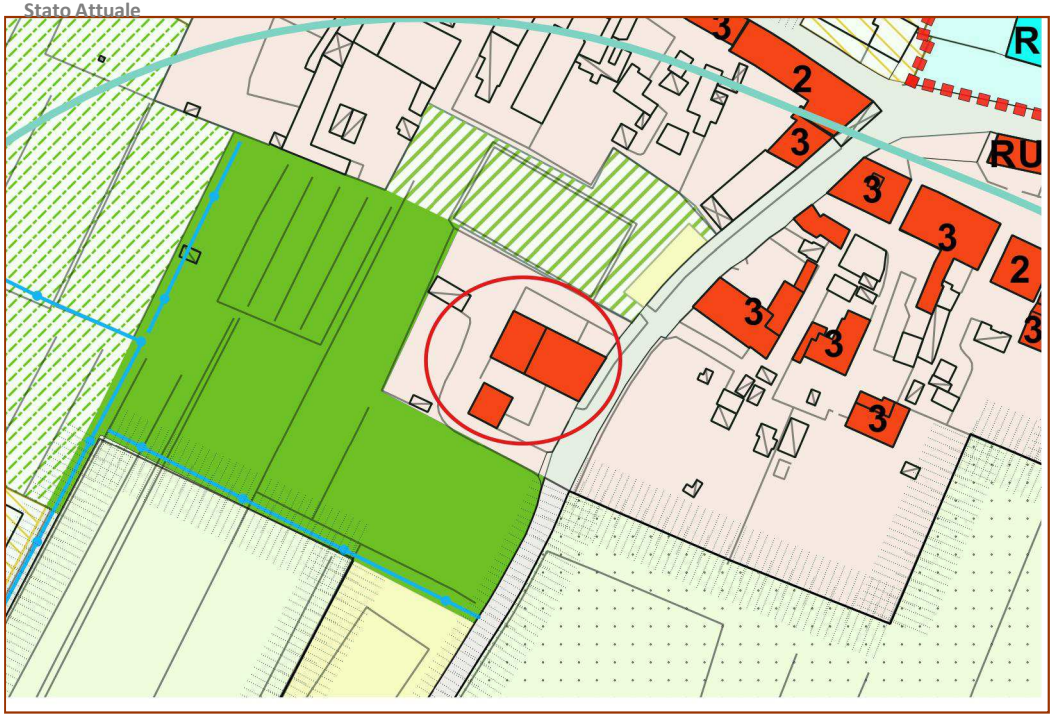
**Richiesta**: Si chiede la classificazione di tutti i fabbricati storici privi di disciplina in **"edifici di interesse ambientale"**, al fine di poterne individuare le categorie d'intervento edilizio previste dal regolamento urbanistico.

**Proposta ufficio**:
Esaminata la richiesta di classificazione dei fabbricati individuati come storici ma privi di classificazione, valutate le loro caratteristiche formali, architettoniche e tipologiche, in coerenza con i principi normativi contenuti nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico, nonché le schede n.1286, n.1287 e n.1288 del Piano Strutturale, allegate al Quadro Conoscitivo, che li censisce rispettivamente come "palazzo" integro realizzato anteriormente al 1830, come "superfetazione" realizzata tra il 1906 e il 1939 e come "annesso di servizio agricolo" integro realizzato tra il 1830 e il 1939, si ritiene di poter procedere alla classificazione dei fabbricati in oggetto nel modo seguente:
a) porzione relativa alla scheda n.1286: "edificio di interesse tipologico", disciplinato dall'art. 24.1 comma 1 lett.b) delle NTA;
b) porzione relativa alla scheda n.1287: "edificio di interesse ambientale", disciplinato dall'art. 24.1 comma 1 lett.c) delle NTA;
c) fabbricato pertinenziale relativo alla scheda n.1288: "edificio di interesse ambientale", disciplinato dall'art. 24.1 comma 1 lett.b) delle NTA.
L'istanza risulta, pertanto, parzialmente accoglibile.

**Motivi ostativi** inviati in data 29.01 2016 prot. gen. 2227

**NESSUNA OSSERVAZIONE PERVENUTA**

Stato Attuale




Stato Modificato

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

**FORTI ROBERTA**

**SCHEDA N.10 -** prot.gen. 31173 del 25.11.2015

**ESITO: parzialmente accolta**

**Ubicazione** via della Libertà, n.25 Loc. Zambra

**Utoe** 3 **Sistema** 1 **Zona omogenea** A

**Id.Catast.** F 8 mapp. 195-196-197 **n.edificio RU** 21 e 22

**n. scheda PS** 334 e 7011 **Datazione** ante 1830

**Descrizione**: Si tratta della porzione di un maggior fabbricato plurifamiliare inserito in area storica e attestante sulla pubblica viabilità; sono ben evidenti, sul prospetto principale, i caratteri storici e tipologici originari che lo caratterizzano mentre la porzione sinistra del fabbricato e i prospetti posti sul retro denotano molti interventi successivi che ne hanno alterato la tipologia.

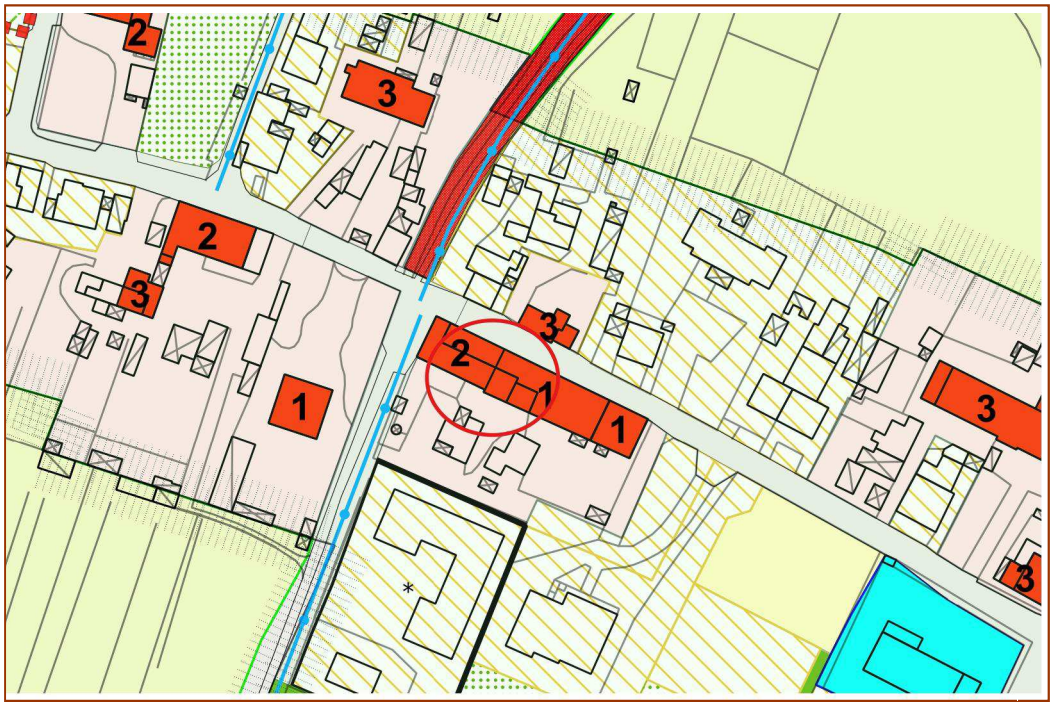
**Richiesta**: Si chiede la modifica della classificazione della porzione del fabbricato plurifamiliare residenziale da "edificio di interesse tipologico e architettonico" ad "edificio di interesse ambientale".

**Proposta ufficio**:
Esaminata la richiesta di classificazione del fabbricato inserito in area storica ed individuato come "edificio di interesse tipologico" ed "edificio di interesse architettonico", valutate le sue caratteristiche formali, architettoniche e tipologiche, in coerenza con i principi normativi contenuti nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico, nonché le schede n.21, n.22, n.23 del Piano Strutturale, allegate al Quadro Conoscitivo, che lo censiscono come "palazzo" integro realizzato anteriormente al 1830 (porzione centrale) e come "casa colonica unifamiliare" integra anteriore al 1830 (porzioni laterali) si ritiene di poter modificare soltanto in parte la classificazione del fabbricato di cui trattasi e precisamente:
- porzione relativa alla scheda n.334: in parte viene mantenuta la classificazione attuale di "edificio di interesse tipologico" e per la parte oggetto dell'istanza viene modificata la classificazione in "edificio di interesse ambientale";
-porzione relativa alla scheda n.7011: per una porzione viene mantenuta la classificazione attuale "edificio di interesse architettonico" mentre per la parte oggetto dell'istanza viene modificata detta classificazione in "edificio di interesse ambientale"esclusivamente per una piccola porzione attestante la viabilità comunale e per i corpi di fabbrica di altezza diversa da quello principale posti sul retro.
L'istanza risulta, pertanto, parzialmente accoglibile.

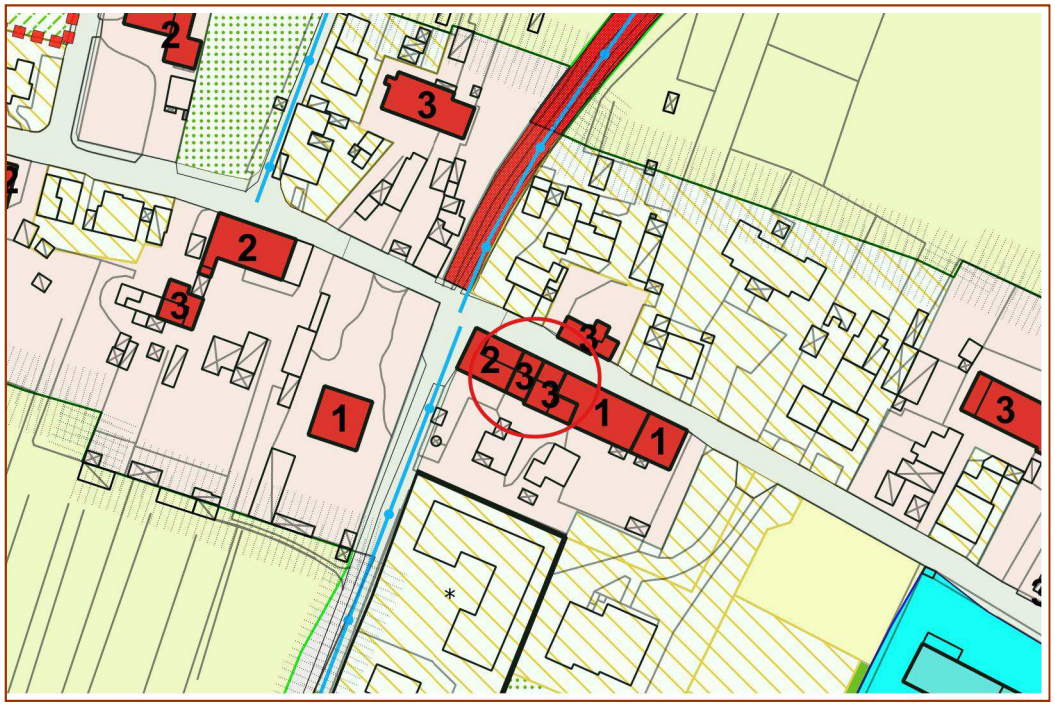
**Motivi ostativi** inviati in data 29.01.2016 prot.gen. 2234

**NESSUNA OSSERVAZIONE PERVENUTA**

Stato Attuale



Stato Modificato



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