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 "*non accolte*"

Determinazione n. 247 del 25.03.2016

Allegato n. 4

DONATI MANRICO

SCHEDA N.1 - prot.gen. 19241 del 23.07.2015

ESITO: non accolta

Ubicazione via Renzo Giusti Loc. San Prospero

Utoe 14 **Sistema** 1 **Zona omogenea** A

Id.Catast. F 22 mapp. 195-196-587 **n.edificio RU** 72b

n. scheda PS 3742 **Datazione** tra 1906 e 1939

Descrizione: Si tratta di un manufatto storico di modeste dimensioni, costituito da 3 corpi di fabbrica, inserito in area storica all'interno di una corte a comune quale pertinenza di un maggior fabbricato plurifamiliare; a seguito di richiesta di classificazione il manufatto è stato individuato come "edificio di interesse ambientale" disciplinato dall'art.24.1 comma 1 lett.c) delle NTA, con le motivazioni riportate nella scheda n.56 allegata alla Determina n.714 del 23.09.2009.

Richiesta: Il fabbricato oggetto di istanza non presenta elementi di valore storico, lo stato di fatto, a seguito delle trasformazioni realizzate nel secondo dopoguerra in alcune porzioni, e le forti condizioni di degrado non fanno ipotizzare che un radicale intervento di ristrutturazione con demolizioni e ricostruzioni. Inoltre, le esigenze familiari richiedono la necessità di realizzare una abitazione che possa essere distribuita su un unico piano terra. **Si chiede, pertanto, che il manufatto venga classificato come "edificio degradato o in contrasto".**

Proposta ufficio:

Esaminata la richiesta di modifica della classificazione del manufatto storico di modeste dimensioni, costituito da 3 corpi di fabbrica, inserito in area storica all'interno di una corte a comune quale pertinenza di un maggior fabbricato plurifamiliare e 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 lo stesso manufatto non possiede caratteristiche tali da giustificare la modifica della sua attuale classificazione da "edificio di interesse ambientale" a "edificio degradato od in contrasto"e, pertanto, la richiesta presentata non risulta accoglibile.

Motivi ostativi inviati in data 29.01.2016 prot. gen.2218

NESSUNA OSSERVAZIONE PERVENUTA

Stato Attuale

Stato Modificato

NON MODIFICATO

BETON MASONI

di Masoni Ghino

SCHEDA N.4 - prot.gen. 23730 del 15.09.2015

ESITO: non accolta

Ubicazione via Tosco Romagnola, n.1106 Loc. Casciavola

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

Id.Catast. F 23 mapp. 366 sub 12 **n.edificio RU** 171

n. scheda PS 1101 **Datazione** tra il 1830 e 1939

Descrizione: Si tratta di un edificio storico produttivo, facente parte di un maggior complesso immobiliare inserito in "area storica", individuato dal RU con il n.171 e censito dal PS con la scheda n.1101. Attualmente risulta classificato come "edificio di interesse ambientale".

Richiesta: Si chiede la modifica della classificazione del fabbricato **da "edificio di interesse ambientale" a "edificio degradato o in contrasto"** considerato sia lo scarso stato di conservazione sia il fatto che il fabbricato, a seguito di vari interventi edilizi, ha perso i tratti decorativi e formali tipici degli edifici circostanti, a favore di tipologie costruttive tipicamente industriali.

Proposta ufficio:
Esaminata la richiesta di modifica della classificazione del fabbricato inserito in area storica ed individuato come "edificio di interesse ambientale", valutate le sue caratteristiche formali, architettoniche e tipologiche, in coerenza con i principi normativi contenuti nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico, nonché le indicazioni della scheda n.1101 del Piano Strutturale che lo individua come "edificio produttivo" integro realizzato tra il 1830 ed il 1939, si rileva che il fabbricato non possieda caratteristiche tali da giustificare la modifica della sua attuale classificazione in "edificio degradato od in contrasto" e, pertanto, la richiesta presentata non può essere accoglibile.

Motivi ostativi inviati in data 29.01.2016 prot.gen.2225

NESSUNA OSSERVAZIONE PERVENUTA

Stato Attuale

Stato Modificato

NON MODIFICATO

LA VEGLIA CONO
LA VEGLIA FRANCESCO
LA VEGLIA VINCENZO

SCHEDA N.8 - prot.gen. 29612 del 10.11.2015

ESITO: non accolta

Ubicazione via Santa Maria, n.132 Loc. San Giorgio

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

Id.Catast. F 39 mapp. 54 - 242 **n.edificio extraurbano** 187

n. scheda PS 1843 **Datazione** ante 1830

Descrizione: Si tratta di un complesso immobiliare, costituito da un fabbricato principale unifamiliare e alcune pertinenze, inserito nel resede di pertinenza edilizia in territorio rurale individuato con il n.187 del sistema della pianura storica. I fabbricati sono individuati con la scheda n.1843 del PS e classificati di interesse tipologico e, per le parti recenti laterali, di interesse ambientale dal RU.

Richiesta: Si chiede la modifica della classificazione dei fabbricati da "edifici di interesse tipologico" ad **"edifici di interesse ambientale"**.

Proposta ufficio:
Analizzati ulteriormente i criteri progettuali e normativi previsti dall'art. 7.2 delle NTA allegate al piano Strutturale, nonché la scheda n. 1843 allegata al PS, la documentazione fotografica allegata nonché la disciplina indicata per tali fabbricati dall'Allegato B alle NTA si ritiene che l'intero complesso edilizio, inserito all'interno di un'area agricola, seppur oggetto di molteplici interventi che hanno modificato le caratteristiche originarie del fabbricato principale possiede ancora la tipologia insediativa delle "case sparse" e la tipologia edilizia della "casa colonica plurifamiliare" con i relativi "annessi di servizio agricolo alla casa colonica". Tali caratteristiche tipologiche devono essere considerate nel loro complesso e non semplicemente viste nel particolare di una modifica delle aperture originarie oppure nell'inserimento di alcuni elementi architettonici estranei alla tipologia dell'edificio stesso. Inoltre è necessario sottolineare che l'All.B alle NTA del Regolamento Urbanistico prevede che gli edifici storici inseriti in tale pertinenza edilizia del territorio rurale siano classificati di "interesse tipologico", disciplinati pertanto dall'art.23.8 comma 3 lett.b), mentre le porzioni di edificio recenti aggiunte ai lati dell'edificio principale siano soggette alla disciplina di cui all'art.23.8 comma 3c) per gli "edifici di interesse ambientale".

Pertanto permane, per i fabbricati, la classificazione di "edificio di interesse tipologico" disciplinato dall'art. 23.8 comma 3 lett. b) mentre per le parti laterali recenti la disciplina dell'art. 23.8 comma 3 lett. c) delle NTA del regolamento Urbanistico.

Stato Attuale

Stato Modificato

NON MODIFICATO

LA VEGLIA CONO
LA VEGLIA FRANCESCO
LA VEGLIA VINCENZO

SCHEDA N.8 - prot.gen. 29612 del 10.11.2015

ESITO: non accolta

NOTE ISTRUTTORIE

Motivi ostativi inviati in data 29.01.2016 prot. gen. 2250

Pur individuando elementi valutabili ai fini dell'accoglimento dell'istanza, la stessa non può essere presa in considerazione non essendo stata presentata dalla totalità dei proprietari.
Perché l'istanza sia esaminabile, pertanto, la stessa dovrà, oltre che essere sottoscritta da tutti i soggetti proprietari, essere anche corredata da specifico elaborato da cui si possano evincere le relative proprietà.
L'istanza, pertanto, risulta non accoglibile

Osservazioni presentate in data 16.02.2016 prot. gen. 3712, a firma di tutti i proprietari, ed i cui punti salienti riguardano:

- l'individuazione di tutte le proprietà delle unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso edilizio;
- la constatazione delle molteplici modifiche, supportate da idonea documentazione fotografica, intervenute sul complesso edilizio nel corso degli anni e che ne hanno modificato pesantemente la tipologia originaria presupponendone la modifica della classificazione da "edificio di interesse tipologico" ad "edificio di interesse ambientale" sulla base dei criteri previsti dagli strumenti urbanistici comunali.

LUPI MARZIA **MASSEI ALBERTO**
MORETTI ANDREA **GRILLAI PAOLO**
MENOCCI ALBA **ISELI HANS RUDOLF**

SCHEDA N.11 – prot .gen. 31320 del 26.11.2015

ESITO: non accolta

Ubicazione via Piantalbis, n.58-60-62-64 Loc. Badia Montione

Utoe 19 **Sistema** 1 **Zona omogenea** A

Id.Catast. F 5 mapp. 419 **n.edificio RU** -

n. scheda PS 2249-2250-2251-2252 **Datazione** ante 1830 e tra il 1906 e 1939

Descrizione: Si tratta di un fabbricato plurifamiliare, attestante sulla pubblica viabilità, classificato di interesse tipologico e censito tra gli edifici storici del Quadro Conoscitivo; ha mantenuto inalterate la tipologia e le caratteristiche architettoniche originarie tipiche della tipologia insediativa a cortina.

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

Proposta ufficio
Analizzati ulteriormente i criteri progettuali e normativi previsti dall'art.7.2 delle NTA allegate al Piano Strutturale, nonché la scheda n.2252 allegata al PS dalla quale si evince lo stato di fatto della porzione in oggetto al 1997, e la documentazione fotografica allegata si ritiene che l'intero fabbricato possiede ancora la tipologia insediativa a "cortina" e la tipologia edilizia della "casa colonica plurifamiliare".
Tali caratteristiche tipologiche devono essere considerate nel loro complesso e non semplicemente viste nel particolare dell'inserimento di elementi estranei alla tipologia dell'edificio stesso peraltro riferiti ad una sola unità immobiliare.
Alla luce di tali considerazioni si ritiene di confermare l'esito precedente ritenendo l'istanza non accoglibile.

Pertanto permane, per l'intero edificio in oggetto, la classificazione di "edificio di interesse tipologico" disciplinato dall'art. 24.1 comma 1 lett. b) della NTA del Regolamento Urbanistico.

:

Stato Attuale

Stato Modificato

NON MODIFICATO

LUPI MARZIA	**MASSEI ALBERTO**
MORETTI ANDREA	**GRILLAI PAOLO**
MENOCCI ALBA	**ISELI HANS RUDOLF**

SCHEDA N.11 - prot.gen. 31320 del 26.11.2015

ESITO: non accolta

Motivi ostativi inviati in data 29.01.2016 prot. gen. 2238:

Esaminata la richiesta di modifica della classificazione del fabbricato inserito in area storica ed individuato come "edificio di interesse tipologico", 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.2249, n.2250, n.2251, n.2252 allegate al Quadro Conoscitivo che lo censiscono come "casa colonica unifamiliare" integra realizzata anteriormente al 1830 e come "casa colonica unifamiliare" gravemente alterata datata tra il 1906 e il 1939 non si rilevano elementi tipologici e architettonici tali da giustificarne la modifica della classificazione in "edificio di interesse ambientale".
L'istanza risulta, pertanto, non accoglibile.

Osservazioni presentate in data 12.02.2016 prot. gen. 3422, a firma solo dei proprietari dell'unità immobiliare corrispondente al F 5 mapp. 418 sub 8:

• l'intervento edilizio, intervenuto nel 1971, di ampliamento e sopraelevazione della succitata porzione di fabbricato, realizzata con maggior altezza e caratteristiche diverse rispetto al resto dell'edificio, ne hanno alterato il carattere originario;

• l'inserimento di elementi aggiuntivi (ripostigli e locali tecnici, scale in cemento armato, avvolgibili, ecc…) ne hanno comportato una certa disomogeneità architettonica che lo hanno reso scarsamente rilevante sotto il profilo testimoniale del tessuto edilizio della zona in cui è collocato;

• La documentazione fotografica presentata palesa le differenze marcate sotto il profilo dei caratteri tipologici e testimoniali.

MARZIOTTI SANDRO

SCHEDA N.13 - prot. gen. 613 del 12.01.2016

ESITO: non accolta

Ubicazione via Giusti, n.1 Loc. San Frediano a Settimo

Utoe 9 **Sistema** 1 **Zona omogenea** A

Id.Catast. F 25 mapp. 246 sub 13 e 2 sub5 **n.edificio RU** 98

n. scheda PS 1409 e 7097 **Datazione** -

Descrizione: Si tratta della porzione di un maggior fabbricato, inserito in area storica e classificato di 'interesse tipologico', che ha mantenuto inalterate le caratteristiche architettoniche tipiche della tipologia insediativa a cortina e a corte.

Richiesta: Si chiede la modifica della classificazione della porzione indicata nell'istanza **da "edificio di interesse tipologico" a "edificio di interesse ambientale".**

Proposta ufficio:

Constatata la reale titolarità dei proprietari delle unità immobiliari interessate dalla richiesta di modifica della classificazione della porzione di fabbricato in oggetto si ritiene che l'osservazione presentata non apporti ulteriori elementi e chiarimenti necessari alla modifica dell'esito precedentemente espresso; si ritiene, pertanto, di confermare l'esito precedentemente espresso ritenendo l'istanza non accoglibile.

Pertanto permane, per la porzione di fabbricato in oggetto, la classificazione di "edificio di interesse tipologico" disciplinato dall'art. 24.1 comma 1 lett. b) delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Stato Attuale

Stato Modificato

NON MODIFICATO

MARZIOTTI SANDRO

SCHEDA N.13 - prot. gen. 613 del 12.01.2016

ESITO: non accolta

Motivi ostativi inviati in data 28.01 2016 prot. gen. 2096
Esaminata la richiesta di modifica della classificazione della porzione di fabbricato inserito in area storica ed individuata come "edificio di interesse tipologico", valutate le sue caratteristiche formali, architettoniche e tipologiche, in coerenza con i principi normativi contenuti nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico,e valutate altresì le schede n.1409, n.1410 del Piano strutturale che la censiscono come "casa colonica unifamiliare" integra realizzata nel periodo 1830-1906 si ritiene che la stessa non possieda caratteristiche tipologiche e architettoniche tali da giustificarne la modifica della classificazione.
L'istanza, pertanto, risulta accoglibile.

Osservazioni presentate in data 05.02.2016 prot. gen. 2773

Osservazione: A seguito della comunicazione dei motivi ostativi, inviata dall'Ufficio Urbanistica, **viene presentata** osservazione, firmata dai proprietari delle unità immobiliari costituenti la porzione di fabbricato in oggetto:

• l'istanza viene presentata dai sig.ri Marziotti Giovanni, Seppia Ranieri e Seppia Mara, in qualità di proprietari delle unità immobiliari individuate al F 25 mapp.246 sub 13 e mapp.2 sub 5, che chiedono la riclassificazione della porzione di edificio facente parte del maggior fabbricato, attestante su via Tosco Romagnola, in "edificio interesse ambientale".

BAGLINI ANNA
BAGLINI GIUSEPPE
BANTI EMANUELE
NANNIPIERI FRANCO

SCHEDA N.15 - prot. gen. 26707 del 05.11.2013

ESITO: non accolta

Ubicazione via del Nugolaio, n.43 Loc. Visignano

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

Id.Catast. F 28 mapp. 797 sub 3 **n.edificio extraurbano** 174

n. scheda PS 754 **Datazione** tra 1906 e 1939

Descrizione: Si tratta di un fabbricato storico, inserito all'interno di un resede di pertinenza edilizia nel territorio rurale individuato con il n.174 del sistema della pianura storica, classificato di "interesse tipologico" e censito nel PS con la scheda n.754. Il fabbricato ha mantenuto le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie.

Richiesta: Si chiede la modifica della classificazione del fabbricato **da "edificio di interesse tipologico" a "edificio di interesse ambientale"** al fine di poter modificare le due finestre "alte" poste a piano terra.

Proposta ufficio:
Esaminata la richiesta di modifica della classificazione del fabbricato storico extraurbano, valutate le sue caratteristiche formali, architettoniche e tipologiche, in coerenza con i principi normativi contenuti nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico, valutata altresì la scheda n.754 del Piano Strutturale dalla quale si evince la sua datazione, la tipologia insediativa ed edilizia si rileva che lo stesso non possiede caratteristiche tali da giustificarne la modifica della classificazione essenzialmente finalizzata ad intervenire sulle aperture del prospetto principale.
L'istanza presentata, pertanto, risulta non accoglibile.

Motivi ostativi inviati in data 01.03.2016 prot. gen. 5699

NESSUNA OSSERVAZIONE PERVENUTA

Stato Attuale

Stato Modificato

NON MODIFICATO

BIONDI BRUNO

VITELLOZZI GRAZIELLA

SCHEDA N.16 - prot.gen. 28482 del 21.11.2013

ESITO: non accolta

Ubicazione via Pietro di Lupo Parra, n.81 Loc. San Prospero

Utoe 14 **Sistema** 1 **Zona omogenea** A

Id.Catast. F 23 mapp. 236 sub 12 **n.edificio RU** -

n. scheda PS - **Datazione** 2008

Descrizione: Si tratta di un manufatto non classificato, inserito in "area storica" e pertinenziale al fabbricato principale classificato, oggetto di demolizione e ricostruzione legittimata con PE 850/2008.

Richiesta: Si chiede la classificazione del manufatto al fine di consentire una nuova unità abitativa.

Proposta ufficio:

Esaminata la richiesta di classificazione del manufatto, valutate le sue caratteristiche formali, architettoniche e tipologiche nonché la sua datazione e consistenza si ritiene l'attuale classificazione coerente con la tipologia del manufatto stesso.
La richiesta, pertanto, risulta non accoglibile.

Motivi ostativi inviati in data 03.03.2016 prot. gen.6120

NESSUNA OSSERVAZIONE PERVENUTA

Stato Attuale

Stato Modificato

NON MODIFICATO

NOCCIOLI GUIDO
NOCCIOLI PIERO
RIVANO GIOIETTA

SCHEDA N.17 - prot.gen. 31436 del 31.12.2013

ESITO: non accolta

Ubicazione via Tosco Romagnola, n.2159/2161 Loc. Visignano

Utoe 16 **Sistema** 1 **Zona omogenea** A

Id.Catast. F 20 mapp. 465 **n.edificio RU** 119

n. scheda PS 2641 **Datazione** ante 1830

Descrizione: Si tratta di una porzione di fabbricato, pertinenziale all'edificio principale e facente parte di un caposaldo, classificato di "Interesse tipologico".

Richiesta: Si chiede la modifica della classificazione del fabbricato **da "edificio di interesse tipologico" ad "edificio di interesse ambientale"** al fine di poter recuperare i locali ad altre destinazioni anche con la modifica delle aperture.

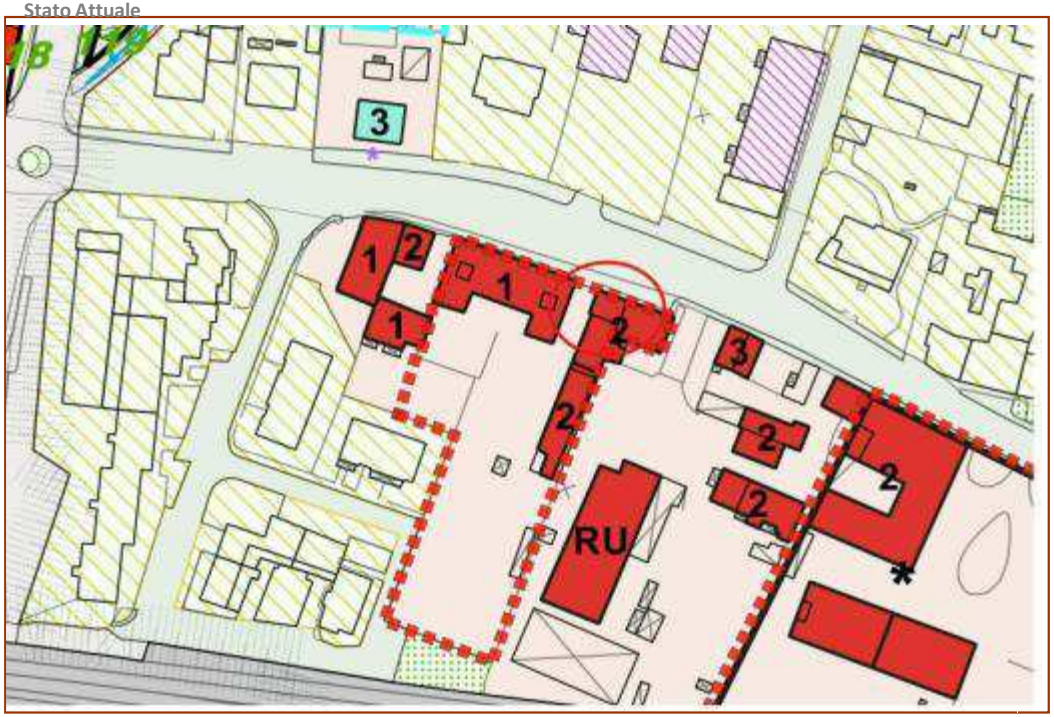
Proposta ufficio:

Esaminata la richiesta di modifica della classificazione della porzione di fabbricato, valutate le sue caratteristiche formali, architettoniche e tipologiche in coerenza con i principi normativi contenuti nel PS e nel RU nonché la scheda n.2641 allegata al PS, si rileva che lo stesso fabbricato facente parte di un "caposaldo" possiede caratteristiche tali da non poter giustificare la modifica della attuale classificazione e, pertanto, la richiesta non può essere accolta.

Motivi ostativi inviati in data 01.03.2016 prot. gen. 5701

NESSUNA OSSERVAZIONE PERVENUTA

Stato Attuale



Stato Modificato

NON MODIFICATO