COMUNE DI CASCINA

PROVINCIA DI PISA

ISTANZE DI 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.

*****

COMUNICAZIONE MOTIVI OSTATIVI EX ART. 10bis L. 241/1990 e ss.mm.ii. ALL'ACCOGLIMENTO DELLE ISTANZE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

Premessa

L'art. 4, comma 6, delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico, "*Validità del RU e sue varianti o integrazioni*", prevede che: "*Modifiche alla classificazione degli edifici sono ammesse con le procedure di variante previste dalla legge regionale, su iniziativa dell'ufficio comunale competente o sulla base di richieste dei privati proprietari che documentino in modo particolareggiato i caratteri dell'edificio, valutate, di norma, in due provvedimenti annuali del dirigente dell'ufficio tecnico; con la stessa procedura può essere rideterminata la perimetrazione del resede di pertinenza edilizia degli edifici nel territorio rurale*".

Il Servizio Urbanistica ha esaminato complessivamente n. 13 istanze, pervenute nel periodo compreso tra il 23.07.2015 ed il 12.01.2016, e n. 4 istanze pervenute negli ultimi tre mesi del 2013, non esaminate in sede di redazione della variante di monitoraggio del Regolamento Urbanistico, approvata con DCC n.11 del 19.03.2015, esecutiva e per le quali il medesimo Servizio ha ritenuto comunque doveroso completare il procedimento in vista della predisposizione del previsto provvedimento dirigenziale di riclassificazione e dell'aggiornamento del quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico.

Il Servizio Urbanistica, effettuata l'istruttoria di tutte le suddette 17 istanze, ha provveduto a trasmettere le necessarie comunicazioni dei motivi ostativi ex. art. 10bis della L. 241/1990 e ss. mm. e ii. per quelle istanze per le quali sussistevano le condizioni per non poter procedere al loro accoglimento.

N. ord. istanza	Prot.Gen.	Data presentazione	Richiedente	Località	Ubicazione	Zona Urbanistica	UTOE	Esito istruttoria
1	19241	23.07.2015	Donati Manrico	San Prospero	via R. Giusti	A	14	non accolta
2	19539	27.07.2015	Incaprera Caterina	Navacchio	via Vecchia Fiorentina, n.148	A	17	non accolta
4	23730	15.09.2015	Beton Masoni di Masoni Ghino	Casciavola	via Tosco Romagnola, n.1106	A	13	non accolta
6	27796	23.10.2015	Albanese Pasquale Albanese Giuseppe Albanese Pietro	San Giorgio	via Santa Maria, n.52	A	11	parzialmente accolta
8	29612	10.11.2015	La Veglia Vincenzo La Veglia Francesco La Veglia Cono	San Giorgio	via Santa Maria, n.132	Territorio rurale	Pianura storica	non accolta
9	29624	12.01.2016	Bellusci Giovanni Tilli Silvia	Ripoli	via Santa Lucia, n.23	Territorio rurale	Pianura storica	non accolta
10	31173	25.11.2015	Forti Roberta	Zambra	via della Libertà, n.25	A	3	parzialmente accolta
11	31320	26.11.2015	Lupi Marzia Massei Roberto Moretti Andrea Grillai Paolo Menocci Alba Iseli Hans Rudolf	Badia Montione	via Piantalbis, n.58-60-62-64	A	19	non accolta
13	613	12.01.2016	Marziotti Sandro	San Frediano a Settimo	via Giusti, n.1	A	9	non accolta
15	26707	05.11.2013	Baglini Anna Baglini Giuseppe Banti Emanuela Nannipieri Franco	Visignano	via del Nugolaio, n.43	Territorio rurale	Pianura storica	non accolta
16	28482	21.11.2013	Biondi Bruno	San	via Pietro di	A	13	non accolta

N. ord. istanza	Prot.Gen.	Data presentazione	Richiedente	Località	Ubicazione	Zona Urbanistica	UTOE	Esito istruttoria
			Vitellozzi Graziella	Prospero	Lupo Parra			
17	31436	31.12.2013	Noccioli Guido Noccioli Piero Rivano Gioietta	Visignano	Via Tosco Romagnola, n.2159/2161	A	16	non accolta

Come risulta dall'attestazione redatta dal Responsabile dell'URP, agli atti del Servizio Urbanistica, entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, sono pervenute le seguenti osservazioni:

N. Ord. Istanza di riferimento	**Prot. Gen.**	**Data presentazione**	**Osservante**
2*	3047	09.02.2016	Ascione Luciano (per conto di Incaprera Caterina)
	7164	15.03.2015	
8	3712	16.02.2016	La Veglia Vincenzo La Veglia Francesco La Veglia Cono Gjana Dritan Gjana Flutura Cotignola Pasquale De Minicis Nazzareno Guidotti Alessandro Ciurli Lorenza
9	3420	12.02.2016	Bellusci Giovanni Tilli Silvia Di Pede Luigi Santerini Brunetta
11	3422	12.02.2016	Lupi Marzia Massei Alberto
13	2773	05.02.2016	Marziotti Giovanni Seppia Ranieri Seppia Mara

*Con riferimento a tale istanza, a seguito delle osservazioni presentate è stata trasmessa una nuova comunicazione di motivi ostativi, con nota prot. 5836 del 01.03.2016, a cui ha fatto seguito la presentazione, sempre nei termini, di una nuova osservazione a firma del tecnico incaricato, con allegato parere legale a firma dell'Avv. Alberto Benedetti, con studio in Pisa.

RIEPILOGO OSSERVAZIONI PRESENTATE E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI

La sottoscritta, Arch. Chiara Turini, nella sua qualità di tecnico istruttore delle istanze di cui trattasi:

- esaminate le osservazioni pervenute e, per ciascuna di esse, la documentazione agli atti del Servizio Urbanistica;
- Visto il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina, approvato con DCC n. 11 nella seduta del 19 marzo 2015 ed, in particolare, l'art.4 comma 6 "*Validità del Regolamento Urbanistico*" delle NTA che recita "*Modifiche alla classificazione degli edifici sono ammesse con le procedure di variante previste dalla legge regionale, su iniziativa dell'ufficio comunale competente o sulla base di richieste di privati proprietari che documentino in modo particolareggiato i caratteri dell'edificio, valutate, di norma, in due provvedimenti annuali del dirigente dell'ufficio tecnico; con la stessa procedura può essere rideterminata la perimetrazione del resede di pertinenza edilizia degli edifici nel territorio rurale*";
- visti i criteri di classificazione del patrimonio edilizio esistente in linea con quelli vincolanti per il RU contenuti nell'art.7.2 "I criteri progettuali e normativi" delle NTA del Piano Strutturale";

riporta di seguito la propria proposta di controdeduzioni.

Istanza n.2	**Osservazione prot.3047 del 09 febbraio 2016**

Richiedente: **Incaprera Caterina**

Oggetto istanza: **Richiesta di riclassificazione** del fabbricato residenziale, ubicato in Navacchio via Vecchia Fiorentina n.148, inserito in area storica e individuato dal vigente Regolamento Urbanistico come "***edificio non classificato***", disciplinato dall'art. 24.1 comma 1 lett. e) delle Norme Tecniche di Attuazione.
Richiesta di modifica classificazione in **edificio degradato o in contrasto**

Esito istruttoria: non accoglibile

Dati sul fabbricato e rilievi prima istruttoria del Servizio Urbanistica:
L'edificio attuale deriva, come dichiarato dal tecnico incaricato, da un precedente intervento di demolizione e accorpamento di volumi storici esistenti, in conseguenza del quale esso non possiede più alcuna caratteristica storica.
Detto edificio, già nel 2013, era stato oggetto di altra istanza con cui veniva richiesta la sua classificazione come "edificio di interesse ambientale"; mantenendo tuttavia l'attuale classificazione con le motivazioni riportate nella scheda n.36 allegata alla Determina n.158 del 17.03.2014.
La copia dell'immagine del volo aereo GAI-RT del 1954 non risulta adeguatamente leggibile e, pertanto, così come si presenta non permette di poter dimostrare con certezza l'esistenza del fabbricato di cui trattasi.

Motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza [prot.gen. 2223 del 29.01.16**]:**
Valutate le caratteristiche formali, architettoniche e tipologiche dell'edificio in questione, 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 precedente provvedimento n.158 del 17.03.2014.

Contenuto dell'osservazione pervenuta in data 09.02.16, prot.gen. 3047:
L'osservazione presentata pone 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.

Controdeduzioni all'osservazione Controdeduzioni all'osservazione pervenuta e nuovi motivi ostativi [prot. n. 5836 del 01.03 2016]:

Il Servizio ha confermato 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, sia all'epoca dell'intervento che allo stato attuale, possiedono altezze decisamente diverse e non simili, come sostenuto dal professionista incaricato.

Infatti, a seguito della presentazione delle osservazioni, reperita d'ufficio la pratica edilizia relativa alla CE n.788/94 del 18.04.1995, è stato accertato che:

- contrariamente a quanto precedentemente dichiarato dal tecnico incaricato, il fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso senza variazione del sedime originario.
- il fabbricato in oggetto, pur avendo mantenuto l'originaria giacitura e risultando completamente trasformato, anche se di impianto storico aveva, all'epoca dell'intervento, natura accessoria e pertinenziale all'edificio principale classificato di "interesse tipologico" e censito dal PS con la scheda n.2340 (edificio n. 70 del vigente RU) e, quindi, in conformità all'art.24.1 comma 1 lett.e) delle NTA del vigente RU detto fabbricato risulta correttamente individuato come "edificio non classificato"

<u>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.</u>

Contenuto dell'osservazione pervenuta in data 15.03.2015, prot. gen. 7164

L'osservazione presentata pone 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;

L'allegato parere legale dell'avv. Alberto Benedetti rileva, in particolare 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

Controdeduzioni all'osservazione Controdeduzioni all'osservazione pervenuta
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.

Istanza 8	**Osservazione prot. 3712 del 16 febbraio 2016**

Richiedente: **La Veglia Cono, La Veglia Francesco, La Veglia Vincenzo**

Oggetto istanza: **Richiesta di modifica della classificazione** di porzione del fabbricato plurifamiliare residenziale, ubicato in San Giorgio via Santa Maria sud n.132, inserito all'interno del resede di pertinenza edilizia nel territorio rurale identificato con il n. 187 del sistema della pianura storica e individuato dal vigente Regolamento Urbanistico

come "***di interesse tipologico"*** , disciplinato dall'art. 23.8 comma 3 lett. b) e, per le parti recenti aggiunte ai lati, dall'art. 23.8 comma 3 lett. c) delle Norme Tecniche di Attuazione.
Richiesta di modifica classificazione in **edificio di interesse ambientale**;

Esito istruttoria: non accoglibile

Dati sul fabbricato e rilievi istruttoria del Servizio Urbanistica:

I fabbricati in oggetto sono censiti con la scheda del Piano Strutturale n.1843, allegata al Quadro Conoscitivo, che li individua come "casa colonica plurifamiliare" e "annesso agricolo alla casa colonica" parzialmente alterati e datati anteriormente al 1830.
L'istanza di modifica della classificazione del fabbricato plurifamiliare non risulta presentata dalla totalità dei proprietari.

Contenuto dei motivi ostativi inviati [prot. gen. 2250 del 29.01.2016**]:**

Perché l'istanza sia esaminabile dovrà sia essere sottoscritta da tutti i soggetti proprietari sia anche corredata da specifico elaborato da cui si possano evincere le relative proprietà.

Contenuto dell'osservazione pervenuta [prot.gen. 3712 del 16.02.16**]:**

A seguito della comunicazione dei motivi ostativi inviata dall'Ufficio Urbanistica viene presentata osservazione, firmata da tutti i proprietari, 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.

Controdeduzioni all'osservazione:

Analizzati ulteriormente i criteri progettuali e normativi previsti dall'art. 7.2 delle NTA allegate al piano Strutturale, 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, possieda 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".

Alla luce di tali considerazioni l'istanza non accoglibile, pertanto, **permane, per l'intero edificio in oggetto, la classificazione di "edificio di interesse tipologico" disciplinato dall'art. 23.8 comma 3 lett. b) mentre per le parti laterali recenti la disciplina di cui all'art. 23.8 comma 3 lett. c) delle NTA del Regolamento Urbanistico.**

Istanza 9	**Osservazione prot. 3420 del 12 febbraio 2016**

Richiedente: **Bellusci Giovanni e Tilli Silvia**

Oggetto istanza: **Richiesta di individuazione del resede di pertinenza edilizia nel territorio rurale e di classificazione del relativo edificio**, ubicato in Ripoli via Santa Lucia n.23;. Richiesta di modifica classificazione in **edificio di interesse ambientale**;

Esito istruttoria: non accoglibile

Dati sul fabbricato e rilievi istruttoria del Servizio Urbanistica:
Il fabbricato residenziale di recente realizzazione (1993) è stato oggetto dei seguenti procedimenti amministrativi:

- sanatoria n.832 del 05.12.2007;
- DIA presentata in data 06.07.2010 prot.n. 20082;
- SCIA presentata in data 13.09.2013 prot.n. 21231;

In riferimento all'art.4 delle NTA, l'istanza è valutabile come richiesta dei privati proprietari per la determinazione della perimetrazione del resede di pertinenza edilizia nel territorio rurale di cui all'art. 23.9 delle NTA.

Contenuto dei motivi ostativi inviati [prot. gen. 2246 del 29.01.2016**]:**
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, non può essere accolta (…).

Contenuto dell'osservazione pervenuta [prot.gen. 3420 del 12.02.16**]:**
A seguito della comunicazione dei motivi ostativi, inviata dall'Ufficio Urbanistica, viene presentata osservazione, firmata da entrambi i proprietari dei due fabbricati insistenti sull'area agricola in oggetto, 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 che documenti in maniera opportuna i due fabbricati e gli elementi che delimitano l'area di "pertinenza" degli stessi edifici.

Controdeduzioni all'osservazione:
Analizzate la documentazione fotografica presentata ed 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 lett. d);
b) l'annesso agricolo come "annesso agricolo ed edificio specialistico" disciplinato dall'art. comma 3 lett. e) delle NTA del RU.

Pertanto si ritiene l'istanza accoglibile.

Istanza 11	**Osservazione prot. 3422 del 12 febbraio 2016**

Richiedente: **Lupi Marzia, Massei Alberto, Moretti Andrea, Grillai Paolo, Menocci Alba, Iseli Hans Rudolf**

Oggetto istanza: **Richiesta di modifica della classificazione** del fabbricato plurifamiliare residenziale, ubicato in Badia Montione via Piantalbis n.58-60-62-64, inserito in area storica e individuato dal vigente Regolamento Urbanistico come di "***interesse tipologico"*** , disciplinato dall'art. 23.8 comma 3 lett. b) delle Norme Tecniche di Attuazione.
Richiesta di modifica classificazione in **edificio di interesse ambientale**

Esito istruttoria: non accoglibile

Dati sul fabbricato come da istruttoria Servizio:
Il fabbricato, suddiviso in porzioni tipologiche ben evidenziate, è censito:

- per una porzione con il n.11 e con le schede del Piano Strutturale n.2249,2250,2251, allegate al Quadro Conoscitivo, che lo individuano come "casa colonica unifamiliare" integra con datazione storica anteriore al 1830,
- per la restante porzione è censito con il n.11 e con la scheda di Piano Strutturale n.2252 che lo individua come "casa colonica unifamiliare" gravemente alterata con datazione storica compresa tra il 1906 e il 1939

Contenuto dei motivi ostativi inviati [prot. gen. 2238 del 29.01.2016**]:**
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" e, pertanto, la richiesta presentata non può essere accolta.

Contenuto dell'osservazione pervenuta [prot.gen. 3422 del 12.02.16**]:**
A seguito della comunicazione dei motivi ostativi, inviata dall'Ufficio Urbanistica, viene presentata osservazione, firmata solamente dai proprietari dell'unità immobiliare corrispondente al F 5 mapp. 418 sub 8, i cui punti salienti riguardano:

- 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 ha alterato il carattere originario;
- l'inserimento di elementi aggiuntivi (ripostigli e locali tecnici, scale in cemento armato, avvolgibili, ecc…) 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.

Controdeduzioni all'osservazione:

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 possieda 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.

Istanza n.13	**Osservazione prot. 2773 del 05 febbraio 2016**

Richiedente: **Marziotti Sandro**

Oggetto istanza: **Richiesta di riclassificazione** della porzione del fabbricato plurifamiliare residenziale, ubicato in San Frediano a Settimo via Giusti n.1, inserito in area storica e individuato dal vigente Regolamento Urbanistico come di "***interesse tipologico***", disciplinato dall'art. 23.8 comma 3 lett. b) delle Norme Tecniche di Attuazione.
Richiesta di modifica classificazione in **edificio di interesse ambientale**

Esito istruttoria: non accoglibile

Dati sul fabbricato come da istruttoria Servizio:
la porzione di fabbricato in oggetto è censita con il n.98 e con le schede del Piano Strutturale, allegate al Quadro Conoscitivo, n. 1409 e n.1410 che la individuano come "*casa colonica unifamiliare*" integra la cui datazione storica riguarda il periodo 1830-1906

Motivi ostativi all'accoglimento istanza [prot.gen. 2096 del 28.01.16**]:**
"*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 1830-190,6* ***si ritiene che la stessa non possieda caratteristiche tipologiche e architettoniche tali da giustificarne la modifica della classificazione****."*

Inoltre, essendo stato accertato in corso di istruttoria che:
- l'immobile identificato con il mappale 246, sub 13 del foglio 25 del C.F. risultava intestato catastalmente al sig. Marziotti Giovanni;
- l'immobile identificato con il mappale 2, sub 5 del foglio 25 del C.F. risultava intestato catastalmente ai signori Seppia Mara e Seppia Ranieri;
- che non risultava alcuna trascrizione a favore del Sig. Marziotti Sandro relativamente ad alcuno dei suddetti immobili;

la comunicazione dei motivi ostativi trasmessa precisava altresì che, in ogni caso, la legittimità dell'istanza presentata era condizionata alla dimostrazione dell'effettiva titolarità della proprietà da parte del richiedente, Sig. Marziotti Sandro, con riferimento all'immobile per cui l'istanza era stata presentata e che, pertanto, lo stesso poteva presentare osservazioni qualora fosse stato in grado di dimostrare la titolarità degli immobili di cui trattasi.

Contenuto dell'osservazione pervenuta in data 05.02.16 prot.gen. 2773:
A seguito del ricevimento della comunicazione dei motivi ostativi inviata dall'Ufficio Urbanistica, è stata ripresentata l'istanza di nuova classificazione a firma degli effettivi proprietari delle unità immobiliari costituenti la porzione di fabbricato oggetto dell'istanza stessa, sig.ri Marziotti Giovanni, Seppia Ranieri e Seppia Mara.
Non viene formulata alcuna osservazione in ordine alla motivazione indicata quale rigetto dell'istanza presentata dal Sig. Marziotti Sandro né fornita alcuna documentazione integrativa a sostegno della medesima istanza che possa fornire elementi utili per una variazione della classificazione dell'immobile in questione.

Controdeduzioni all'osservazione pervenuta:
Si ritiene regolarizzata la legittimità dell'istanza essendo la stessa stata ripresentata dai soggetti proprietari degli immobili interessati dalla medesima istanza.
Tuttavia, non vengono forniti elementi utili a contestazione delle motivazioni indicate per il non accoglimento dell'istanza di modifica di classificazione che possano variare l'esito dell'istruttoria.

Pertanto **si ritiene di confermare** l'esito precedentemente espresso ritenendo l'istanza ripresentata da tutti i soggetti proprietari confermando, altresì, **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.**

*****

In conseguenza di quanto precedentemente illustrato e proposto si riassume l'esito delle istanze a seguito dell'esame e controdeduzione delle osservazioni presentate:

N. Ord. istanza	Prot. gen.	Data presentazione	Osservante	Esito dopo esame osservazioni	Classificazione fabbricato	Disciplina NTA del RU
2	3047	09.02.2016	Ascione Luciano (per conto di Incaprera Caterina)	**Accoglibile parzialmente**	Interesse ambientale	Art. 24.1 comma 1 lett. c)
	7164	15.03.2016				
8	3712	16.02.2016	La Veglia Vincenzo La Veglia Francesco La Veglia Cono Gjana Dritan Gjana Flutura Cotignola Pasquale De Minicis Nazzareno Guidotti Alessandro Ciurli Lorenza	Non accoglibile	Interesse Tipologico	Art.23.8 c.3 lett.b)
					Interesse Ambientale (per le parti laterali recenti)	Art. 23.8 c.3 lett. c)
9	3420	12.02.2016	Bellusci Giovanni Tilli Silvia Di Pede Luigi Santerini Brunetta	**Accoglibile**	Edificio Recente	Art.23.1 c.3 lett.d)
					Annesso agricolo ed Edificio specialistico	Art. 23.8 c.3 lett. e)
11	3422	12.02.2016	Lupi Marzia Massei Alberto	Non accoglibile	Interesse Tipologico	Art.24.1 c.1 lett. b)
13	2773	05.02.2016	Marziotti Giovanni Seppia Ranieri Seppia Mara	Non accoglibile	Interesse Tipologico	Art.24.1 comma 1 lett. c)

Cascina, lì 14.03.2016

Il Tecnico Istruttore
F.to **Arch. Chiara Turini**

Preso atto delle risultanze dell'istruttoria e della proposta di controdeduzioni formulata dall'Arch. Chiara Turini;

Verificata la documentazione agli atti del Servizio Urbanistica;

Visti:

- il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina ed, in particolare, l'art.4 comma 6 "*Validità del Regolamento Urbanistico*" delle NTA;
- i criteri di classificazione del patrimonio edilizio esistente in linea con quelli vincolanti per il RU contenuti nell'art.7.2 "I criteri progettuali e normativi" delle NTA del Piano Strutturale"

Ritenuto di condividere in toto la proposta formulata dall'Arch. Chiara Turini;

La sottoscritta, Ing. Luisa Nigro, Responsabile del Procedimento di cui trattasi, approva le risultanze suddette, disponendo che il presente atto andrà a costituire parte integrante e sostanziale del provedimento definitivo.

Cascina, lì 18.03.2016

La Responsabile della Macrostruttura
Pianificazione del Territorio/Patrimonio

F.to ***Ing. Luisa Nigro***