COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

MACROSTRUTTURA GOVERNO DEL TERRITORIO
Servizio Pianificazione e SIT

ISTANZE DI MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE E RIDETERMINAZIONE PERIMETRAZIONE RESEDE DI PERTINENZA EDILIZIA EDIFICI IN TERRITORIO RURALE EX ART.4 COMMA 6, DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO

Relazione - istruttoria con relative risultanze

Responsabile del Procedimento

arch. Chiara Turini

Il Comune di Cascina aderisce al Patto dei Sindaci dell'Unione Europea
www.pattodeisindaci.eu www.comune.cascina.pi.it

Premessa

L'art.4 comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente prevede:

" 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 dal dirigente dell'ufficio tecnico; con la stessa procedura può essere rideterminata la perimetrazione del resede di pertinenza edilizia degli edifici nel territorio rurale".

Tale procedura determina una modifica del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico vigente e, di conseguenza, risulta necessario provvedere, ai sensi dell'art.21 "Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica degli errori materiali" della Legge Regionale 65/2014, ad un aggiornamento del quadro conoscitivo con la procedura citata in quest'ultimo articolo, ossia:

"i soggetti di cui all'articolo 8 comma 1 provvedono all'aggiornamento del quadro conoscitivo degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica purché non comportante conseguenze sulle discipline, oppure alla correzione di errori materiali in essi contenuti mediante un'unica deliberazione. Ciascun soggetto di cui all'art.8 comma 1, trasmette agli altri soggetti istituzionali di cui al medesimo comma, la deliberazione di aggiornamento o di correzione il cui avviso è pubblicato sul BURT".

Il Servizio Urbanistica ha esaminato complessivamente n° 5 istanze pervenute nel periodo compreso tra il 02.05.2017 ed il 27.10.2017 tutte relative alla modifica della disciplina degli edifici storici.

Sono state accolte n°2 istanze e non accolte n.3 istanze alle quali sono stati inviati i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza in data 30.11.2017.

ISTANZE PRESENTATE

Sulla pagina web del Servizio Pianificazione/SIT è stato comunicato, lo scorso giugno, che al fine dell'emanazione del 2° provvedimento dell'anno 2017 era necessario presentare le istanze entro e non oltre il 31.10.2017; entro i termini sono state presentate n.5 istanze.

N. scheda	data	Prot.gen.	Richiedente	via	Località	Zona urbanistica	UTOE
1	02/05/2017	12961	**Parenti Alfredo** **Ciaccia Miria**	via del Borghetto, n.63	S.Lorenzo a Pagnatico	Area storica	12
2	23/06/2017	18856	**Crisci Pasquale** **Crisci Domenico**	Via Garzella, n.123/a e 141	S.Sisto al Pino	Area storica	22
3	21/09/2017	29233	**Gori Stefano** **Gori Maurizio** **Biasci Maria**	Via Rio Pozzale, n.9	Latignano	Area agricola	-
4	17/10/2017	32223	**Gori Stefano** **Gori Maurizio** **Biasci Maria**	Via Risorgimento	Latignano	Area storica	5
5	27/10/2017	33303	**Grassi Lina** **Grassi Luca** **Umalini Giuseppe** **Zoppi Alessandra**	Via Carlo Cammeo, n.288	Zambra	Area storica	3

Il Servizio Urbanistica ha analizzato le istanze presentate valutando sia la documentazione depositata sia quella acquisita d'ufficio verificando, per ognuna, i seguenti aspetti:

- Titolarità dell'istante;
- Tipologia della richiesta al fine di valutare se rientra nell'art.4 comma 6 delle NTA del RU;
- Destinazione urbanistica dell'area su cui insiste l'oggetto della richiesta;
- Estratto di mappa e visure catastali;
- Estratto di mappa delle carte storiche regionali (Catasto Leopoldino e Catasto d'impianto);

- Analisi della scheda di Piano Strutturale associata al fabbricato che non dà prescrizioni ma semplicemente fa una fotografia del fabbricato al 1998 (anno di redazione del Piano Strutturale) elencandone la tipologia insediativa, la datazione storica catastale, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso e lo stato di alterazione;
- Documentazione fotografica;
- Ogni altro elemento atto a valutare la possibilità di modifica della classificazione prescindendo comunque dalle frequenti richieste di modifica alla classificazione in funzione degli interventi da realizzare.

L'analisi delle istanze è supportata altresì dalla disciplina del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, in particolare:

1. art.7.2 "I criteri progettuali e normativi" delle NTA del Piano Strutturale;
2. art. 23.8 "Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale" delle NTA del Regolamento Urbanistico;
3. art. 23.9 "Aree di pertinenza edilizia nel territotio rurale" delle NTA del Regolamento Urbanistico;
4. art.24.1 "Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche" delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Al fine dell'istruttoria, non essendosi presentata la necessità di richiedere documentazione integrativa, è **stata convocata in data 29.11.2017 la commissione interna finalizzata a valutare l'istruttoria di tutte le istanze e deciderne l'esito.**

Riportiamo, per ognuna delle istanze, il resoconto della istruttoria:

Istanza n.1	**Parenti Alfredo – Ciaccia Miria**

- titolarità: proprietari
- residenza: via del Borghetto, n.61 Loc. San Lorenzo a Pagnatico
- ubicazione fabbricato: via del Borghetto, n.63 Loc. San Lorenzo a Pagnatico
- Sistema 1 - Pianura Storica
- UTOE: 12 – San Lorenzo a Pagnatico
- destinazione d'uso: residenziale

- Identificativi Catastali: F 29 mapp. 203
- Zona Omogenea: area storica
- n. edificio residenziale individuato dal RU: 39
- n. scheda del PS: 3339
- datazione: anteriore al 1830
- classificazione attuale: edificio di interesse tipologico

Descrizione: si tratta di un fabbricato storico, originariamente collegato con l'adiacente fabbricato padronale (attualmente classificato di interesse tipologico) attestante via del Borghetto ed inserito in un contesto di edifici storici tipologici e ambientali. E' censito con il n.32 dal Regolamento Urbanistico e con la scheda 3339 del Piano Strutturale dalla quale si evincono le seguenti indicazioni:

- datazione storica catastale: ante 1830
- tipologia insediativa: fattoria
- tipologia edilizia: casa colonica unifamiliare
- destinazione d'uso: residenziale
- stato di alterazione: parzialmente alterata

Il fabbricato, già presente nel Catasto Leopoldino, denota delle alterazioni dovute evidentemente a successivi interventi esterni ed interni tuttavia, nel suo complesso, mantiene inalterate le caratteristiche morfo-tipologiche tipiche della casa colonica.

Richiesta: si chiede di modificare la sua attuale classificazione *da "edificio di interesse tipologico" ad "edificio di interesse ambientale"* in quanto trattasi di edificio di impianto storico ma chiaramente alterato rispetto al carattere originario ed avente perso con il tempo tutti i requisiti per rimanere classificato di interesse tipologico.

Istruttoria: il fabbricato oggetto di richiesta di modifica della classificazione è stato già oggetto di:

1. richiesta di modifica della classificazione in data 26.09.2013 prot.gen.22863 che ha avuto esito negativo, riportato nella Determina n.158 del 19.03.2015 (scheda n.46), con la seguente motivazione, confermata poi a seguito delle osservazioni presentate: "esaminata la richiesta di modifica della classificazione del fabbricato, il contesto in cui si inserisce e valutate le sue caratteristiche formali architettoniche e tipologiche, in coerenza con i criteri normativi contenuti nel PS e nel RU, si rileva come esso pur avendo subito numerose modifiche mantenga alcune

caratteristiche che richiamano l'edificio padronale adiacente; pertanto si propone di mantenere l'originaria classificazione";

2. osservazione n.232 al RU peraltro non accolta con la seguente motivazione: "considerato che il fabbricato è stato oggetto di istanza di riclassificazione il cui esito negativo riportato nella determina n.158/2014 è derivato dalla proposta della commissione urbanistica riunitasi in data 17.10.2013 che si è espressa nei seguenti termini: esaminata la richiesta di modifica della classificazione del fabbricato, il contesto in cui si inserisce e valutate le sue caratteristiche formali architettoniche e tipologiche, in coerenza con i criteri normativi contenuti nel PS e nel RU, si rileva come esso pur avendo subito numerose modifiche mantenga alcune caratteristiche che richiamano l'edificio padronale adiacente; pertanto si propone di mantenere l'originaria classificazione".

L'intero fabbricato è classificato, dal vigente RU, come "edificio di interesse tipologico" disciplinato dall'art.24.1 comma 1 lett.b) che lo inserisce tra le "case padronali e signorili, edifici di vecchio impianto ad abitazioni allineate, che rappresentano una testimonianza del tessuto edilizio originario e della struttura a corte dell'edificato; sono contraddistinti in cartografia con il numero "2"; con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- *manutenzione, ordinaria e straordinaria;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *ristrutturazione edilizia di tipo R2;*
- *ampliamento per addizioni igienico sanitarie;*
- *nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:*
- *conservazione di eventuali elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, pozzi, lapidi, pavimentazioni pregevoli degli spazi scoperti;*
- *conservazione degli spazi aperti sistemati a corte, orto o giardino;*
- *non è consentito l'accorpamento di volumi secondari e pertinenze; eventuali edifici e manufatti non classificati esistenti in aderenza possono essere ricostruiti nella stessa posizione, in conformità alle previsioni del presente articolo, senza accorpamento di ulteriori volumi."*

L'intero complesso edilizio, censito dal PS, e presente nelle mappe storiche catastali, documentandone la presenza già nel Catasto Leopoldino, costituisce il chiaro esempio delle abitazioni allineate a corte; le caratteristiche morfo-tipologiche dell'intero fabbricato e la datazione ante 1830 (richiamata nella scheda del PS) ne hanno permesso la classificazione come "edificio di interesse tipologico" che, alla luce dell'analisi di tutta la documentazione agli atti, sembra essere congrua con le sue caratteristiche nonostante siano evidenti gli interventi edilizi che ne hanno modificato talvolta le caratteristiche peculiari.

La commissione interna, dopo aver esaminato tutta la documentazione inerente tale istanza nonché la disciplina delle NTA del RU e l'art.7.2 delle NTA del Piano Strutturale ha deciso il non accoglimento dell'istanza e, pertanto, sono stati inviati, **in data 30.11.2017 prot. gen.36633, i seguenti motivi ostativi**: "Esaminata la richiesta di modifica alla classificazione, da "edificio di interesse tipologico" ad "edificio di interesse ambientale", dell'intero fabbricato inserito in area storica e ubicato in Loc. San Lorenzo a Pagnatico via del Borghetto, si ritiene necessario sottolineare che la disciplina delle aree urbane storiche, nel rispetto degli obiettivi e prescrizioni del Piano Strutturale ed in conformità con le disposizioni della legge regionale, è finalizzata tra l'altro alla tutela e alla valorizzazione delle qualità architettoniche, dei valori storico-testimoniali e delle caratteristiche morfo-tipologiche dell'edificato, attraverso la conservazione e il recupero della morfologia insediativa e la definizione delle trasformazioni degli edifici e degli spazi scoperti compatibili con le dette qualità, valori e caratteristiche. Valutata l'istanza e la documentazione allegata, analizzate altresì l'istanza precedente e l'osservazione al Regolamento Urbanistico, entrambe caratterizzate dall'esito negativo, l'Ufficio ha riscontrato la congrua classificazione dell'intero fabbricato con i criteri di cui all'art. 7.2 del PS e con l'art. 24.1 comma 1 lett.b) delle NTA del RU che fanno riferimento all'impianto storico, alla partizione delle unità immobiliari e delle aperture esterne tipica dei fabbricati plurifamiliari in linea e non essenzialmente alla esistenza di elementi di decoro tipici di altre tipologie di fabbricati (ville, palazzi, ecc..). In conclusione non avendo aggiunto ulteriori elementi di valutazione rispetto alle istanze già non accolte si ritiene di confermare la tipologia riscontrando la sufficiente conservazione delle caratteristiche formali che ne determinano la congrue ed attuale classificazione; inoltre si fa presente che la documentazione fotografica allegata , relativa agli edifici circostanti,non è sufficiente per valutare correttamente lo stato di conservazione delle caratteristiche formali originarie. Pertanto si conferma l'attuale classificazione di "edificio di interesse tipologico", disciplinato dall'art.24.1 lett. b) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, ritenendo pertanto **la richiesta non accoglibile.**

I proprietari hanno 10 giorni dal ricevimento dei motivi ostativi per presentare al Servizio Urbanistica eventuali osservazioni in merito.

In data 18.12.2017 prot.gen.38413 sono state presentate le seguenti osservazioni dai proprietari: "il

" il prospetto nord non risulta avere le caratteristiche di fabbricato tipologico in quanto presenta caratteristiche morfo-tipologiche e formali con sostanziali modifiche prospettiche dovute a corpi in aderenza al fabbricato principale, di cui anche un portico, che non risultano in linea con la tipologia assegnata come si evince dalla documentazione fotografica allegata; pertanto propongono il riesame dell'istanza e la modifica della sua classificazione in edificio di interesse ambientale".

Il Servizio Urbanistica ha esaminato la documentazione integrativa depositata con le osservazioni ed ha conseguentemente espresso tali controdeduzioni:

" La documentazione fotografica allegata alle osservazioni ha documentato, in maniera più dettagliata, gli interventi effettuati sul *prospetto nord* del fabbricato; tali interventi insieme a quelli di distribuzione interna hanno determinato una modifica della tipologia edilizia dell'immobile storico in oggetto da "edificio plurifamiliare" ad "edificio unifamiliare" modificandone altresì sul prospetto nord la scansione delle aperture originarie che ne testimoniavano la vecchia tipologia.

Fermo restando tutto quanto precedentemente espresso dal Servizio Urbanistica ed appurato, attraverso la nuova documentazione fotografica depositata, che il fabbricato non possiede più, sul prospetto nord le caratteristiche morfo-tipologiche originarie si ritiene possibile la modifica della sua classificazione in "edificio di interesse ambientale" con la limitazione del vincolo di facciata sul prospetto sud (prospetto principale), attestante su via del Borghetto, necessario a mantenere la memoria storica della sua tipologia edilizia originaria ossia di "*edificio di vecchio impianto ad abitazioni allineate* che rappresenta una testimonianza del tessuto edilizio originario e della struttura a corte dell'edificato".

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, l'istanza può ritenersi **accoglibile.**

Istanza n.2	**Crisci Pasquale – Crisci Domenico**

- titolarità: comproprietari
- residenza: via Tosco Romagnola, n.262 Loc. Fornacette – Calcinaia
- via Garzella, n.123/A Loc. San Sisto al Pino - Cascina
- ubicazione fabbricato: via Garzella, n.123/a e 141 Loc. San Sisto al Pino
- Sistema 1 - Pianura Storica
- UTOE: 22 – San Sisto
- destinazione d'uso: residenziale
- Identificativi Catastali: F 4 mapp. 210 sub 2 e 211
- Zona Omogenea: area storica

- n. edificio residenziale del RU: 48
- n. scheda del PS: n. 2200-2201-2204
- datazione: anteriore al 1830 (presente nel Catasto Leopoldino)
- classificazione attuale: edificio di interesse tipologico

Descrizione: si tratta di una pozione di un fabbricato storico in linea, attualmente classificato di interesse tipologico, attestante su via Garzella ed inserito in un contesto di edifici storici tipologici e ambientali, censito con il n.48 dal Regolamento Urbanistico; la pozione oggetto di richiesta risulta censita con le schede 2200-2201-2204 del Piano Strutturale dalle quali si evincono le seguenti indicazioni:

- datazione storica catastale: anteriore al 1830
- tipologia insediativa: cortina
- tipologia edilizia: casa colonica plurifamiliare
- destinazione d'uso: residenziale
- stato di alterazione: parzialmente alterata

Il fabbricato, già presente nel Catasto Leopoldino, denota delle alterazioni dovute evidentemente a successivi interventi esterni ed interni, tuttavia nel suo complesso mantiene inalterate le caratteristiche morfo-tipologiche tipiche della casa colonica plurifamiliare.

Richiesta: l'intero fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto di richiesta presenta identica tipologia costruttiva della porzione immobiliare classificata di *"interesse ambientale"* tale da far pensare che sia identica l'epoca costruttiva; pertanto si può avallare la tesi che non sia giustificato il fatto che attualmente lo stesso fabbricato abbia una diversa classificazione e più precisamente la porzione ovest come *"edificio di interessa ambientale"* mentre invece la porzione centrale sia classificata di *"edificio di interessa architettonico"*; nelle unità immobiliari in oggetto non risultano essere presenti emergenze storiche e architettoniche tali da giustificare una classificazione di "interesse architettonico". Si chiede di modificare la sua attuale classificazione da *"edificio di interesse architettonico"* ad *"edificio di interesse ambientale"*

Istruttoria: l'istanza risulta erroneamente formulata sulla base della individuazione di un altro fabbricato, classificato di *"interesse architettonico"*, *"interesse tipologico"* e di *"interesse ambientale"*, non corrispondente ai dati catastali forniti. Inoltre dalle visure catastali effettuate sulle unità immobiliari in oggetto risulta che le stesse sono di proprietà del sig. Crisci Domenico e Crisci Pasquale e, pertanto, l'istanza deve essere firmata da entrambi i proprietari.

In data 31.10.2017 prot.gen. 33505 è stata presentata integrazione con la quale richiede l'istanza anche il sig. Crisci Domenico e, pertanto, l'istanza risulta procedibile.

Il fabbricato in oggetto, di cui fa parte l'unità immobiliare individuata catastalmente al F 4 particella 210 sub 2 e 211, risulta classificato invece di *"interesse tipologico"* ed è inserito in "area storica" tra edifici storici classificati di *"interesse tipologico ed ambientale"*. L'intero complesso edilizio, censito dal Piano Strutturale, e presente nelle mappe storiche catastali già nel Catasto Leopoldino, costituisce il chiaro esempio delle

abitazioni allineate attestanti sulla viabilità e la cui tipologia insediativa risulta essere a "cortina"; le caratteristiche morfo-tipologiche dell'intero fabbricato e la datazione ante 1830 (richiamata nella scheda del PS) ne hanno permesso la classificazione come "edificio di interesse tipologico". Nonostante le evidenti modifiche delle caratteristiche morfo-tipologiche (aperture, inserimento di elementi incongrui, ecc...) e l'assenza di elementi di pregio all'interno dell'unità immobiliare (come si evince dalla documentazione fotografica allegata) alla luce dell'analisi di tutta la documentazione agli atti e della documentazione acquisita d'ufficio, si possono avanzare le seguenti considerazioni:

- la disciplina delle aree urbane storiche, nel rispetto degli obiettivi e prescrizioni del Piano Strutturale ed in conformità con le disposizioni della legge regionale, è finalizzata tra l'altro alla tutela e valorizzazione delle qualità architettoniche, dei valori storico-testimoniali e delle caratteristiche morfo-tipologiche dell'edificato, attraverso la conservazione e il recupero della morfologia insediativa e la definizione delle trasformazioni degli edifici e degli spazi scoperti compatibili con le dette qualità, valori e caratteristiche;

- l'intero fabbricato, presente sia nel Catasto Leopoldino che nel catasto storico del 1906, costituisce elemento generatore della frazione di San Sisto al Pino e rappresenta una testimonianza del tessuto edilizio originario e della struttura a corte dell'edificato;

- il fabbricato in oggetto non presenta particolari caratteristiche tipologiche od elementi di pregio ma è evidente la sua morfo-tipologia tipica delle abitazioni allineate che evidentemente erano strettamente collegate all'abitazione principale;

- l'analisi delle schede di PS degli edifici adiacenti, classificati di "interesse ambientale", ha portato alla luce analogie morfo-tipologiche e di datazione catastale con l'edificio in oggetto;

- dall'analisi delle caratteristiche morfo-tipologiche, della tipologia insediativa, nonché della datazione storica-catastale e della tipologia edilizia oltre all'analisi del contesto in cui si inserisce e al confronto con la classificazione degli edifici adiacenti analoghi è evidente la possibilità di modificarne la classificazione in "edificio di interesse ambientale".

Tali conclusioni sono state condivise e confermate dalla commissione interna svoltasi in data 29.11.2017 come da verbale agli atti del Servizio e, pertanto, si conferma l'attuale classificazione di "edificio di interesse tipologico", disciplinato dall'art.24.1 lett. b) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, ritenendo pertanto **la richiesta non accoglibile.**

In virtù di tale esito in data **30.11.2017 prot. gen.36633,** sono stati inviati i seguenti motivi ostativi: *"Valutata l'istanza e la documentazione allegata l'Ufficio ha riscontrato la possibilità di modificare la attuale classificazione dell'**intero fabbricato** in "edificio di interesse ambientale", disciplinato dall'art.24.1 lett. c) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, previa sottoscrizione, da parte di tutti i proprietari, di apposita istanza dalla quale si evinca lo stato originario ed attuale delle altre unità immobiliari ricomprese nel fabbricato. Pertanto, in attesa di tali sottoscrizione e di tale documentazione, **si ritiene la richiesta non accoglibile."***

I proprietari hanno 10 giorni dal ricevimento dei motivi ostativi per presentare al Servizio Urbanistica eventuali osservazioni in merito che, ad oggi, non risultano depositate. In mancanza

di trasmissione della documentazione richiesta sarà adottato, senza ulteriori comunicazioni, il provvedimento finale da parte dell'organo Consiliare; mentre se tale documentazione perverrà oltre i 10gg suddetti l'istanza completa verrà istruita con il 1°Provvedimento 2018.

In data 19.12.2017 prot.gen. 38651: sono state presentate le seguenti osservazioni da uno dei proprietari: "" l'immobile fa parte di un ampio fabbricato di vecchia costruzione classificato di interesse tipologico disciplinato dall'art.24.1 delle NTA; tale articolo non tiene conto che tali immobili, in modo particolare quelli inseriti nel mio fabbricato, in seguito ai vari interventi edilizi apportati non possono essere più considerati una testimonianza del passato.Gli originali stili edilizi ed architettonici che costituivano la testimonianza del tempo, sono stati sostituiti da stili costruttivi con l'utilizzo di materiali edili moderni più funzionali. Da un punto di vista giuridico nei motivi ostativi sono presenti anomalie e vizi sintomatici che lasciano supporre un non corretto uso del potere discrezionale che la normativa statale riserva alla P.A.; vizio sintomatico dell'atto è dato dalla sua contradditorietà ed illogicità. La condizione che viene posta , modifica della classificazione del fabbricato previa sottoscrizione dell'istanza da parte di tutti i proprietari, si configura come un aggravio del procedimento in netto contrasto con il principio giuridico per cui la PA non può aggravare il procedimento se non per motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria. Non posso adempiere a tale obbligo in quanto non sono nelle condizioni di individuare i proprietari dei singoli immobili, alcuni di questi da ani non vi abitano più, vi sono immobili con molti proprieteri e con alcuni di essi posso aver avuto screzi oppure non vi sono buoni rapporti di vicinato oppure non hanno un concreto interesse (...) Inoltre dovrei acquisire informazioni e notizie strettamente personali, attività che si configura come una palese violazione della privacy degli interessati. D'altronde in relazione alle mie possibilità ho già adempiuto alla vostra richiesta producendo anche l'istanza del sig.Crisci Domenico che risulta essere uno dei proprietari di un bene confinante con l'appartamento di mia proprietà. Inoltre da una attenta lettura dei motivi ostativi della mia richiesta si evince una netta violazione del principio giuridico tra il chiesto ed il pronunciato art.102 cpc.In realtà tale obbligo è posto a carico non dell'istante ma dell'amministrazione procedente. La nrmativa vigente artt.7-8-9 della L241/90 impone:

- la comunicazione di avvio del procedimento ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre gli effetti diretti ed a quelli che per legge debbono intervenirvi;
- il contenuto sostanziale e formale della comunicazione mentre gli articoli successivi regolamentano il diritto di intervento dei soggetti interessati al provvedimento.

L'obbligo che ponete a mio carico si configura come vizio illogico dell'atto in quanto nel caso di accoglimento dell'istanza de iure non sono sacrificati gli interessi delle altre parti ma piuttosto sono ampliati i diritti, gli interessi, i poteri nonché le facoltà dei singoli cointeressati. Norma dell'art.9 L.241/90 nella mia qualità di titolare di un diritto privato chiedo di essere sentito personalmente prima dell'adozione del provvedimento finale e il riesame dell'istanza."

Il Servizio Urbanistica ha esaminato le osservazioni ed ha conseguentemente espresso tali controdeduzioni:Pur essendo le osservazioni pervenute fuori termine il Servizio Urbanistica ha scelto di redigere le controdeduzioni a tali osservazioni.

L'art.4 comma 6 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico 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 di privati proprietari** che documentino in modo particolareggiato i caratteri dell'edificio, valutate, di norma in due provvedimenti annuali dal dirigente dell'ufficio tecnico; con la stessa procedura può essere rideterminata la perimetrazione del resede di pertinenza edilizia degli edifici nel territorio rurale".

Poiché tale procedura determina una modifica del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico vigente risulta necessario provvedere, ai sensi dell'art.21 "Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica degli errori materiali" della Legge Regionale 65/2014, ad un aggiornamento del quadro conoscitivo con la procedura citata in quest'ultimo articolo, ossia:

"i soggetti di cui all'articolo 8 comma 1 provvedono all'aggiornamento del quadro conoscitivo degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica purché non comportante conseguenze sulle discipline, oppure alla correzione di errori materiali in essi contenuti mediante un'unica deliberazione. Ciascun soggetto di cui all'art.8 comma 1, trasmette agli altri soggetti istituzionali di cui al medesimo comma, la deliberazione di aggiornamento o di correzione il cui avviso è pubblicato sul BURT".

Considerato che l'istanza è pervenuta su iniziativa di un privato cittadino e visto che il fabbricato in oggetto è costituito da più unità immobiliari, aventi ognuna un diverso proprietario, si ritiene necessario, come già richiesto in precedenza per istanze di privati cittadini relative a fabbricati plurifamiliari, l'autorizzazione di tutti i proprietari delle unità immobiliari costituenti il fabbricato.

Il Servizio Urbanistica provvederà alla comunicazione di avvio del procedimento, prevista dall'art.7 della Legge 241/1990 e ss.mm.ii., nel momento in cui, al termine del quinquennio di vigenza del Regolamento Urbanistico, si procederà ad effettuare specifici sopralluoghi necessari alla nuova schedatura degli edifici storici in funzione della quale saranno successivamente classificati ai sensi dell'art.7.2 delle NTA del Piano Strutturale e degli artt. 23.8 e 24.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Pertanto non essendo l'istanza sottoscritta da tutti i proprietari delle unità immobiliari costituenti il fabbricato ed alla luce delle succitate considerazioni si ritiene **l'istanza non accoglibile.**

Istanza n.3	Spena Carmine – Toscano Caterina

- titolarità: comproprietari
- residenza: via Ciro Menotti, n.1 Loc. Latignano - Cascina
- ubicazione fabbricato: via Rio Pozzale, n.9 Loc. Latignano
- sistema 1 – Pianura Storica
- destinazione d'uso: residenziale
- Identificativi Catastali: F 18 mapp. 354
- n. edificio residenziale del RU: non esistente
- n. scheda del PS: non esistente
- datazione: cambio di destinazione in civile abitazione con DIA 891/2004
- classificazione attuale: edificio non classificato

Descrizione: si tratta di un fabbricato di recente costruzione oggetto di cambio di destinazione d'uso in "residenziale" attraverso la DIA n.891/2004 ed inserito nel resede di pertinenza edilizia nel territorio rurale" individuato con il n.510 del Sistema della Pianura Storica; l'edificio residenziale principale di tale resede, realizzato a seguito di Licenza Edilizia n.202 del 27.02.1978, è classificato come "edificio recente" ed è privo di scheda di Piano Strutturale in quanto non storico.

Il perimetro del resede in oggetto è stato modificato con Determina n.1137 del 29.12.2017 a seguito di istanza n.7 del 27.04.2016 prot.gen.11386

Richiesta: si chiede la classificazione dell'edificio, individuato catastalmente al F 18 mapp 354, come "edificio recente".

Istruttoria: al fine di analizzare il fabbricato è stato necessario verificare, innanzitutto, la DIA 891/2004 al fine di capire i reali interventi edilizi assentiti sul fabbricato stesso; dalla relazione tecnica allegata alla DIA si evince che l'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e, successivamente, sanato in forza dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria n.4819 del 20.09.1997. L'intervento previsto dalla DIA 891/2004 prevede la ristrutturazione dell'annesso agricolo (per il quale sono stati pagati gli oneri verdi) ed il cambio di destinazione d'uso in residenziale. Per il fabbricato è stata depositata l'abitabilità in data 13.12.2005. L'intero fabbricato, mai stato oggetto di istanza di classificazione, è classificato, dal vigente Regolamento Urbanistico, come "edificio non classificato" e disciplinato dall'art.23.8 comma 3 lett.f) che lo inserisce i manufatti di varia natura e destinazione, spesso accessori o pertinenze di edifici classificati, storici o recenti anche con caratteristiche di precarietà o in contrasto con il contesto ambientale in cui sono inseriti, tali da presentare un insieme di valore e di degrado; è inserito all'interno del perimetro del resede di pertinenza extraurbana n.510 del Sistema 1 del quale il fabbricato principale è classificato già come "edificio recente", non è mai stato oggetto di richiesta di modifica della sua classificazione. Il fabbricato

potrebbe essere individuato come edificio recente solamente, però, se individuato come edificio principale di un nuovo resede di pertinenza edilizia nel territorio extraurbano in quanto attualmente l'edificio recente è già individuato come principale del resede n.510. In assenza di alcuna relazione storicizzata tra i due fabbricati pertanto si ritiene necessaria l'individuazione di un nuovo resede extraurbano.

Tali conclusioni sono state condivise e confermate dalla commissione interna svoltasi in data 29.11.2017 come da verbale agli atti del Servizio e, pertanto, si conferma l'attuale classificazione di "edificio non classificato", disciplinato dall'art.23.8 comma 3 lett. f) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, ritenendo pertanto **la richiesta non accoglibile.**

In virtù di tale esito in data **30.11.2017 prot. gen.36633,** sono stati inviati i seguenti motivi ostativi: *" Valutata l'istanza e la documentazione allegata e considerata l'impossibilità di individuare un ulteriore "edificio recente" all'interno dello stesso resede extraurbano senza alcuna relazione storicizzata tra i due fabbricati, l'Ufficio ha riscontrato l'eventuale possibilità di modificare la attuale classificazione del fabbricato in oggetto in "edificio recente", disciplinato dall'art.23.8 lett. f) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, previa sottoscrizione, da parte di tutti i proprietari dell'attuale resede individuato con il n.510, con apposita nuova istanza dalla quale si evinca la necessità di individuare un nuovo resede di pertinenza extraurbana,ai sensi dell'ar.23.9 delle NTA del Regolamento Urbanistico, per lo stesso fabbricato di cui si richiede la classificazione in "edificio recente pertanto si ritiene* ***la richiesta non accoglibile****".*

I proprietari hanno 10 giorni dal ricevimento dei motivi ostativi per presentare al Servizio Urbanistica eventuali osservazioni in merito che, ad oggi, non risultano depositate.

Istanza n.4	Gori Stefano – Gori Maurizio – Biasci Maria

- titolarità: comproprietari
- residenza: Gori Stefano via P.Gori, n.35 Pisa, Gori Maurizio via Togliatti, n.9/c Crespina Lorenzana, Biasci Maria via Risorgimento, n.6 Latignano
- ubicazione fabbricato: via Risorgimento Loc. Latignano
- Sistema 1 - Pianura Storica
- UTOE: 5 Latignano
- destinazione d'uso: residenziale
- Identificativi Catastali: F 55 mapp. 399 sub 1
- zona omogenea: area storica

- n. edificio residenziale del RU: - (edificio principale adiacente n.4)
- n. scheda del PS: - (edificio principale adiacente n.1880)
- datazione: tra il 1906 e il 1950
- classificazione attuale: edificio non classificato

Descrizione: si tratta di un fabbricato non storico la cui datazione risale al periodo tra il 1906 ed il 1950, ricompreso all'interno di un'area storica costituita da una serie di fabbricati tra cui, quello principale classificato di interesse ambientale. Non è stato possibile, secondo quanto riportato dal tecnico incaricato a redigere l'istanza, risalire alla sua originaria destinazione d'uso che, attualmente (come si evince altresì dalla visura catastale), è residenziale.

Richiesta: si chiede di classificare il fabbricato come "edificio degradato o in contrasto"

Istruttoria: Il fabbricato in oggetto risulta individuato dal vigente RU come "*edificio non classificato*" ed è inserito in "area storica" in adiacenza ad un fabbricato storico individuato di "interesse ambientale" e un'area di nuovo impianto. Il fabbricato non risulta censito dal Piano Strutturale e non risulta presente nelle mappe storiche catastali. Le sue caratteristiche morfo-tipologiche denotano la destinazione residenziale e la datazione relativamente recente. Alla luce di tali considerazioni e dall'analisi delle caratteristiche morfo-tipologiche, della tipologia insediativa, nonché della datazione storica-catastale e della tipologia edilizia oltre all'analisi del contesto in cui si inserisce e al confronto con la classificazione degli edifici adiacenti analoghi è evidente la possibilità di modificarne la classificazione in "edificio degradato o in contrasto". Tali conclusioni sono state condivise e confermate dalla commissione interna svoltasi in data 29.11.2017 come da verbale agli atti del Servizio e, pertanto, si conferma la modifica dell'attuale classificazione in "edificio degradato o in contrasto", disciplinato dall'art.24.1 comma 1 lett. d) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, ritenendo pertanto **la richiesta accoglibile.**

Istanza n.5	**Grassi Lina – Grassi Luca – Umalini Giuseppe - Zoppi Alessandra**

- titolarità: comproprietari
- ubicazione fabbricato: via Carlo Cammeo, n.286/288 Loc. Zambra

- sistema 1 - Pianura Storica
- UTOE: 3 – Zambra
- destinazione d'uso: residenziale
- Identificativi Catastali: F 8 mapp. 2254 sub 7e sub 8
- Zona Omogenea: area storica
- n. edificio residenziale del RU: 31
- n. scheda del PS: n. 322
- datazione: tra 1830 e 1906
- classificazione attuale: edificio di interesse tipologico e una porzione non classificata

Descrizione: si tratta di un fabbricato storico in linea, attualmente classificato di interesse tipologico per una porzione e per la restante non classificato, attestante su via Cammeo ed inserito in un contesto di edifici storici tipologici e ambientali e una zona di completamento. E' censito con il n.31 dal Regolamento Urbanistico e con la scheda 322 del Piano Strutturale (riferita solamente alla porzione più bassa del fabbricato) dalla quale si evincono le seguenti indicazioni:

- datazione storica catastale: tra 1830 e 1906
- tipologia insediativa: case sparse
- tipologia edilizia: casa colonica unifamiliare
- destinazione d'uso: residenziale
- stato di alterazione: parzialmente alterata

Il fabbricato, non presente nel Catasto Leopoldino, nel suo complesso mantiene inalterate le caratteristiche morfo-tipologiche tipiche della casa colonica plurifamiliare.

Richiesta: si chiede che la porzione individuata come "edificio non classificato" venga classificata come l'altra porzione "edificio di interesse tipologico".

Istruttoria: Il fabbricato in oggetto risulta classificato per una porzione di "interesse tipologico" mentre la restante porzione (coincidente con la parte più alta del fabbricato) viene individuata come "edificio non classificato".

Una porzione dell'immobile risulta censita dal Piano Strutturale e risulta presente nelle mappe storiche catastali; costituisce il chiaro esempio delle abitazioni allineate attestanti sulla viabilità e la cui tipologia insediativa risulta essere a "cortina"; le caratteristiche morfo-tipologiche dell'intero fabbricato e la datazione (richiamata nella scheda del PS) ne hanno permesso la classificazione come "edificio di interesse tipologico".

E' evidente come la porzione finale del fabbricato, non classificata, pur non presentando particolari caratteristiche tipologiche od elementi di pregio possiede una morfo-tipologia tipica affine al resto del fabbricato e, pertanto, risulta necessario conformarne la classificazione. Tali conclusioni sono state condivise e confermate dalla commissione interna svoltasi in data 29.11.2017 come da verbale agli atti del Servizio e, pertanto, si conferma la modifica dell'attuale classificazione della porzione di fabbricato in "edificio di interesse tipologico", disciplinato dall'art.24.1 comma 1 lett. b) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, ritenendo pertanto **la richiesta accoglibile.**

PROCEDURA

Le rettifiche proposte puntualmente documentate nelle schede predisposte, ed allegate alla presente relazione, costituiscono oggetto di modifica della cartografia del Regolamento Urbanistico; pertanto, ai sensi del sopracitato art.4 comma 6 delle NTA del RU, saranno discusse in sede di commissione consiliare e proposte all'organo competente, quale il Consiglio Comunale, per l'emanazione dell'unico atto deliberativo necessario alla conclusione del procedimento come individuato dall'art.21 della LRT 65/2014.

Successivamente sarà cura della Macrostruttura Governo del Territorio-Servizio Pianificazione/SIT, aggiornare il sito web del Comune e trasmettere, così come previsto dall'art. 21 comma 2 della L.R. 65/2014, alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa la delibera con i suoi allegati e pubblicare il relativo avviso sul B.U.R.T.

CONCLUSIONI

Vista la documentazione presentata e le osservazioni depositate, premesse tutte queste considerazioni si ritiene la proposta di classificazione procedibile e, pertanto, può essere inserita nell'ordine del giorno della prossima Commissione Consiliare.

E' necessario sottolineare che le rettifiche proposte non modificano l'ordinato assetto urbanistico delle aree e dei relativi parametri urbanistici così come da deliberazione consiliare di approvazione della variante allo strumento urbanistico vigente.

Cascina, li 28.12.2017

Il Responsabile del Procedimento

arch. Chiara Turini