

C O M U N E        D I        P I S A

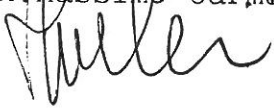
DIPARTIMENTO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Sett. Studi e Progettazione - Sett. Urbanistica u.o. Centro Storico

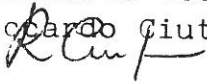
PIANO DI RECUPERO DELL'AREA RETROSTANTE LA CHIESA DI SAN MICHELE IN BORGO  
(Zona di Recupero n°1)

NORME DI ATTUAZIONE

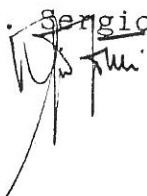
Il Funzionario Tecnico  
(Arch. Massimo Carmassi)



Il Funzionario Tecnico  
(Ing. Riccardo Ciuti)



Il Funzionario di Programma  
(Ing. Sergio Bonti)



Il Sindaco

PIANO DI RECUPERO DELL'AREA RETROSTANTE LA CHIESA DI S.MICHELE  
IN BORGO (zona di recupero n°1)

NORME DI ATTUAZIONE

art.1) Articolazione del Piano

Il Piano di Recupero relativo all'area retrostante la Chiesa di S.Michele in Borgo si articola in n°4 unità minime di intervento, individuate alla tav.n° 24 e così descritte:

- U.M.I. n° 1 - edificio esistente, in Via Vernagalli, di proprietà del Conservatorio di S.Anna;
- U.M.I. n° 2 - ruderi di edifici medioevali, da ricostruire e restaurare, in Via Vernagalli;
- U.M.I. n° 3 - edificio da ricostruire, lungo la Via degli Orafi;
- U.M.I. N° 4 - rudere, parzialmente recuperato, da ricostruire e restaurare, su Via S.Orsola.

art.2) Soggetti attuatori

Il P.d.R. è attuato per unità di intervento da:

- U.M.I. n° 1 - la proprietà
- U.M.I. n°2, 3, 4 - dal Comune di Pisa.

Per quanto attiene l'U.M.I. n°4, comprendente parti di proprietà della Parrocchia di S.Michele e di privati, la attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione tra Comune e gli altri proprietari relativi a: accollo di oneri per il trasferimento temporaneo delle attività in atto o permuta di quote immobiliari corrispondenti, o alla definizione di un atto di acquisto da parte del Comune.

art.3) Previsione di Piano

Con riferimento alla tavola n°25 si dettagliano come di seguito:

- elemento A - corpo esistente di n°4 piani fuoriterra. Si prevede l'abbassamento della copertura e il riporto a n°3 piani + soppalco
- elemento B - corpo esistente di n°1 piano fuoriterra. Il muro lato sud corrisponde a n°2 piani fuoriterra.

Si prevede la ricostruzione fino a n°3 piani + soppalco, fuoriterra.

- elemento C - corpo scala di nuova costruzione su sedime di edificio demolito.
- elemento D - resti di murature mediovali corrispondenti a un piano fuoriterra, da consolidare.
- elemento E - ricostruzione di un corpo di accesso alla piazza, su sedime di edificio demolito.
- elemento F - edificio da ricostruirsi, corpo di n°4 piani fuoriterra.
- elemento G - edificio da ricostruirsi, corpo contenente il vano scala e un accesso alla piazza.
- elemento H - edificio da ricostruirsi, corpo di n°3 piani fuoriterra.
- elemento I - edificio da ricostruirsi, corpo di n°2 piani fuoriterra.
- elemento L - realizzazione di un passaggio coperto a doppio volume.
- elemento M - resti di murature medioevali corrispondenti a 2 piani fuoriterra, da consolidare.
- elemento N - resti di un edificio medioevale di un piano fuori terra, da consolidare.
- elemento O - resti di murature medioevali corrispondenti a n°2 piani fuoriterra, da coprire e consolidare.
- elemento P - resti di murature medioevali corrispondenti a n°2 piani fuoriterra, da consolidare e sopraelevare fino a n°4 piani fuoriterra.
- elemento Q - resti di murature medioevali corrispondenti a n°3 piani fuoriterra. Si prevede il consolidamento statico e la sistemazione per n°2 piani fuori terra.
- elemento R - resti di murature medioevali corrispondenti a n°3 piani fuoriterra. Si prevede il consolidamento e la sistemazione per n°3 piani fuoriterra.
- elemento S - edificio esistente di n°4 piani fuoriterra. Si prevede il restauro e il consolidamento statico.
- area (P1) - spazio riservato a parcheggio dei residenti
- area (P2) - spazio riservato a parcheggio dei residenti

art.4) Dimensionamento unità funzionali

Si prevedono:

- a) fondi: n°7 di superficie compresa tra mq 29 e mq 46;  
destinazioni ammesse: commercio, pertinenze della re  
sidenza;
- b) alloggi: n°20 di superficie compresa tra mq 38 e mq115  
dei quali almeno 10 di superficie compresa  
tra mq 46 e mq 70.

art.5) Aree pedonali di uso pubblico

Le aree scoperte e di accesso coperto alla piazza indi-  
viduate nella tavola n°24 sono destinate all'uso pubbli-  
co riservato ai pedoni.

Dovranno essere pavimentate e protette fisicamente dal-  
l'accesso di autoveicoli.

art.6) Validità delle previsioni di P.d.R.

Il Piano di Recupero è definito a livello di progetto  
architettonico di massima.

I progetti esecutivi comunali, soggetti all'approvazio-  
ne del Consiglio Comunale e l'eventuale progetto a corre-  
do dell'istanza di concessione sull'U.M.I. n°1 corrispon-  
dente all'edificio di proprietà del Conservatorio di S.An-  
na, dovranno essere conformi alle previsioni di Piano di  
Recupero, date dalle presenti norme e dalle tavole di pro-  
getto.

I progetti esecutivi dovranno essere redatti in scala  
1:50 e contenere un'accurata descrizione dei materiali e  
delle tecnologie che si intendono impiegare, con espres-  
so riferimento alle necessità di far corrispondere agli e-  
difici, di recupero o di ricostruzione, alle norme tecni-  
che per le costruzioni in zona sismica, di cui al D.M. 3.  
3.1975, modificato con D.M. 3.6.81, con esclusione del ri-  
spetto delle prescrizioni di cui ai punti C3 C4 C1 e C7  
per i quali si richiede la deroga ai sensi dell'art.12  
della Legge 2.2.1974, n°64.

Sono consentite limitate varianti distributive interne  
ai vari corpi edilizi costituenti il Piano, fatte salve  
ulteriori prescrizioni di modifica imposta dai competenti  
organi alla cui approvazione è sottoposto il presente Pia-  
no di Recupero.

E' consentito, a parziale modifica di quanto previsto al precedente art.4, in rapporto ai programmi d'intervento dell'Amministrazione Comunale, variare la ripartizione delle destinazioni tra fondi e alloggi entro un massimo del 10% della superficie complessiva.

art.7) Programma di attuazione

L'approvazione dei progetti esecutivi comunali e/o dell'eventuale istanza di concessione per l'intervento sull'U.M.I. dovrà avvenire entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla data di approvazione definitiva del Piano di Recupero.

L'attuazione di tutti gli interventi previsti dal piano di recupero dovrà essere compiuta entro 3 (tre) anni dalla data di approvazione dei progetti esecutivi comunali e/o dalla data di rilascio della concessione relativa all'intervento sull'U.M.I. n°1.

Con riferimento all'art.3, ultimo comma delle presenti norme ove la proprietà dell'immobile compreso nell'U.M.I. n°1 risultasse inadempiente agli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune è tenuto ad esplicare il proprio potere sostitutivo, previsto dall'art.9 della Legge Regionale 21 maggio 1980, n°59.

---

INDICAZIONE DELLE SITUAZIONI DI DEROGA ALLA LEGGE N° 64/74 PREVISTE DALL'ART. 12 DELLA STESSA LEGGE

(Riferimento alle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche approvate con D.M. 3.3.1975, n° 39)

- 1) Distanza minima tra contorno degli edifici e ciglio opposto della strada non inferiore a 3,50 m., anzichè a 10 m. (deroga al punto C.3 delle norme: "Limitazione delle altezze in funzione della larghezza stradale")
- 2) Altezza massima degli edifici pari a 14,50 m., anzichè non superiore al doppio della minima distanza tra contorno dell'edificio e ciglio opposto della strada (deroga allo stesso punto della norma)
- 3) Mancanza di giunto tecnico fra edifici contigui non costituenti "unico organismo statico" (deroga al punto C.4 delle norme: "Edifici contigui")
- 4) Adozione, per gli edifici non costruiti con "strutture intelaiate", di strutture portanti in muratura armata con funzione statica analoga a quella delle strutture "a pannelli portanti" (deroga al punto C.1 "Edifici costruttivi" ed al punto C.7 "Edifici con strutture a pannelli portanti").