

**ALLEGATO 1**

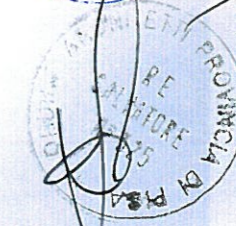
**N. 24**

**29 LUG. 2002**



**IL FUNZIONARIO**  
(TOMPI C. ALBERTO)

Coop/va COOPER 2000 s.r.l.  
Sede Leg. e Amm. P.zza C. Gambacorti, 20  
56125 PISA  
C.F. e P.IVA 00438450504



Architetto Ernesto Muscatello

via S. Frediano 18 - 56126 PISA  
Telefono/Fax (050) 580790  
E-mail: e.muscatello@tin.it

Architetto Salvatore Re

piazza San Sepolcro 2 - 56125 PISA  
Telefono (050) 43431 Fax 500119  
E-mail: s.re@archiworld.it

**committente**

**COOPER 2000**

Piazza C. Gambacorti 20 - Pisa



**progetto**

PIANO DI RECUPERO  
COMPLESSO RESIDENZIALE POSTO  
IN PIAZZA DEL ROSSO, PISA



**collaboratori**

Arch. Roberta Bellina  
Arch. Raffaele Bernardeschi  
Arch. Agnese Bernardoni  
Arch. Paolo Caroli  
Paolo Gagliardi  
Geom. Alessio Santini

**titolo**

**scala**

**data**

Luglio 2002

**formato**

A3

**aggiornamenti**

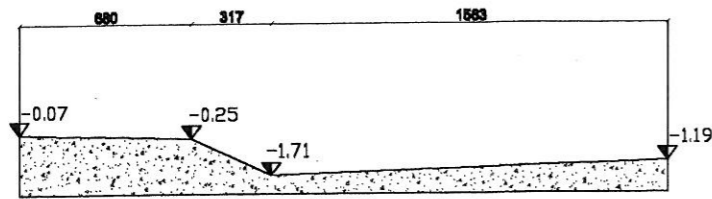
**protocollo**

161

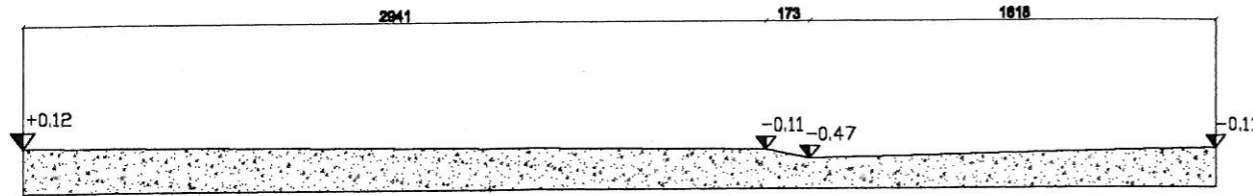




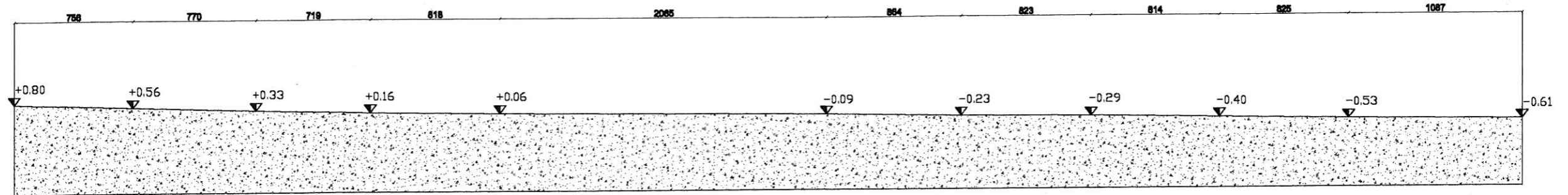
PROFILI ALTIMETRICI



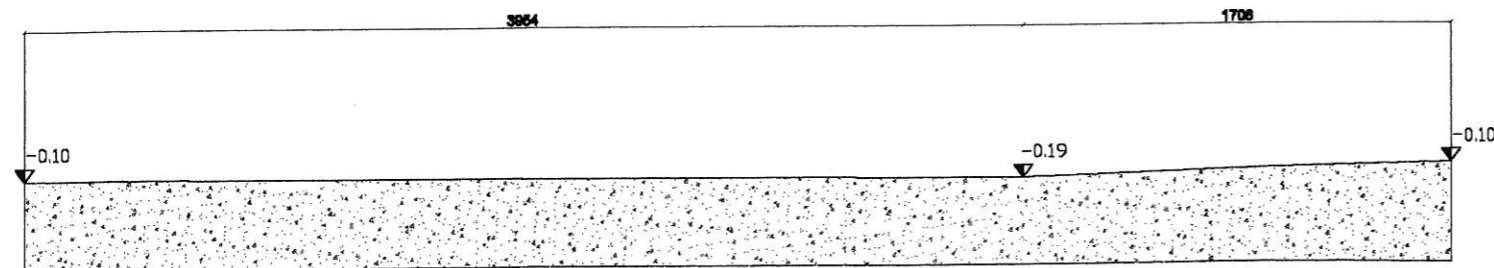
SEZIONE A-A



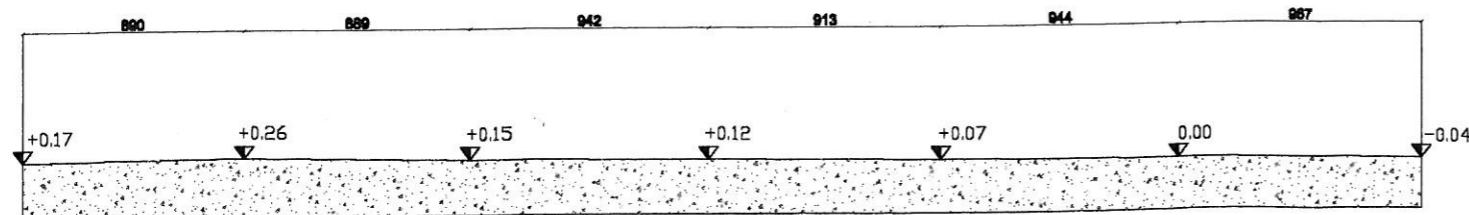
SEZIONE B-B



SEZIONE C-C



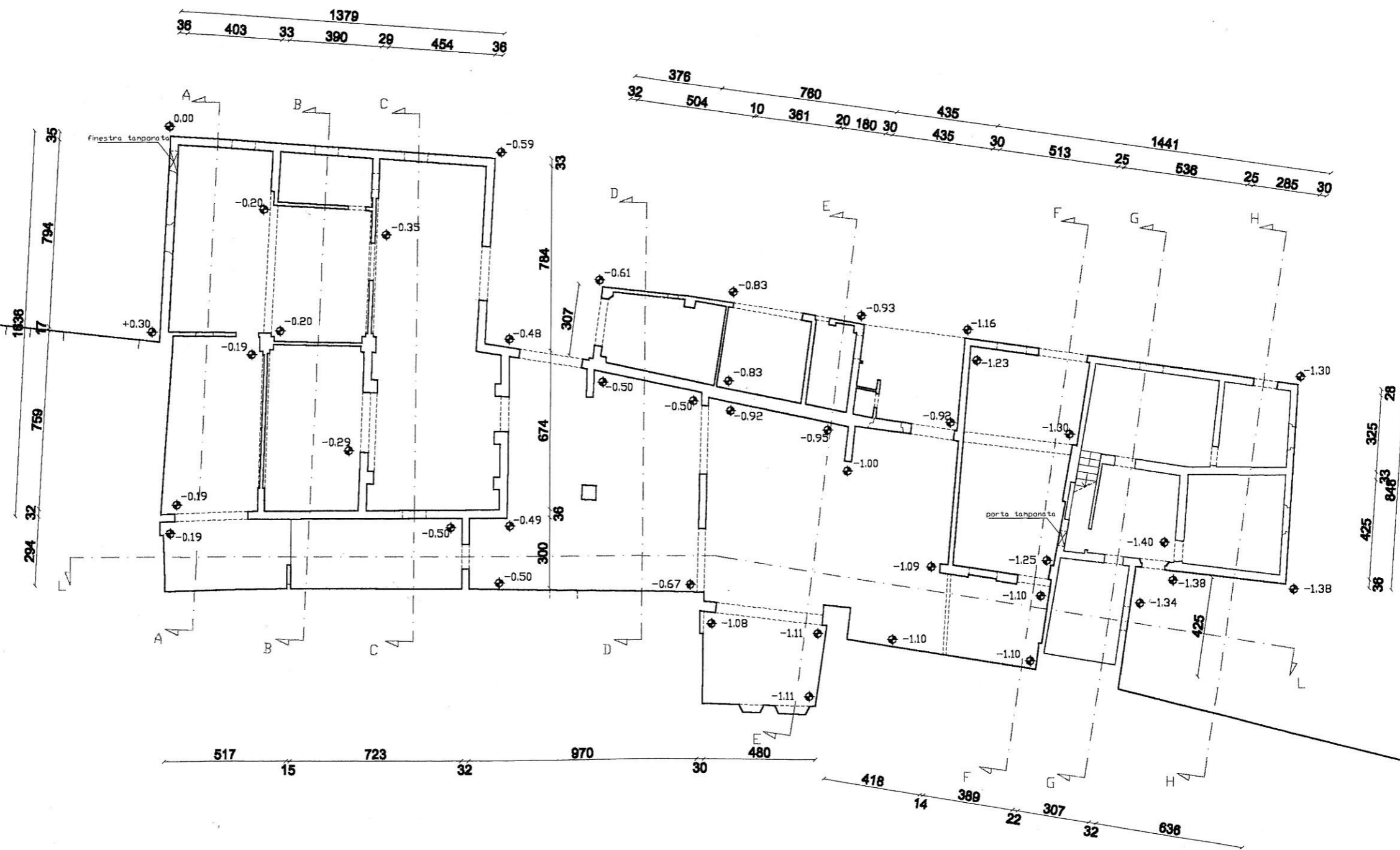
SEZIONE D-D



SEZIONE E-E

SCALA 1:300





PIANTA PIANO TERRA

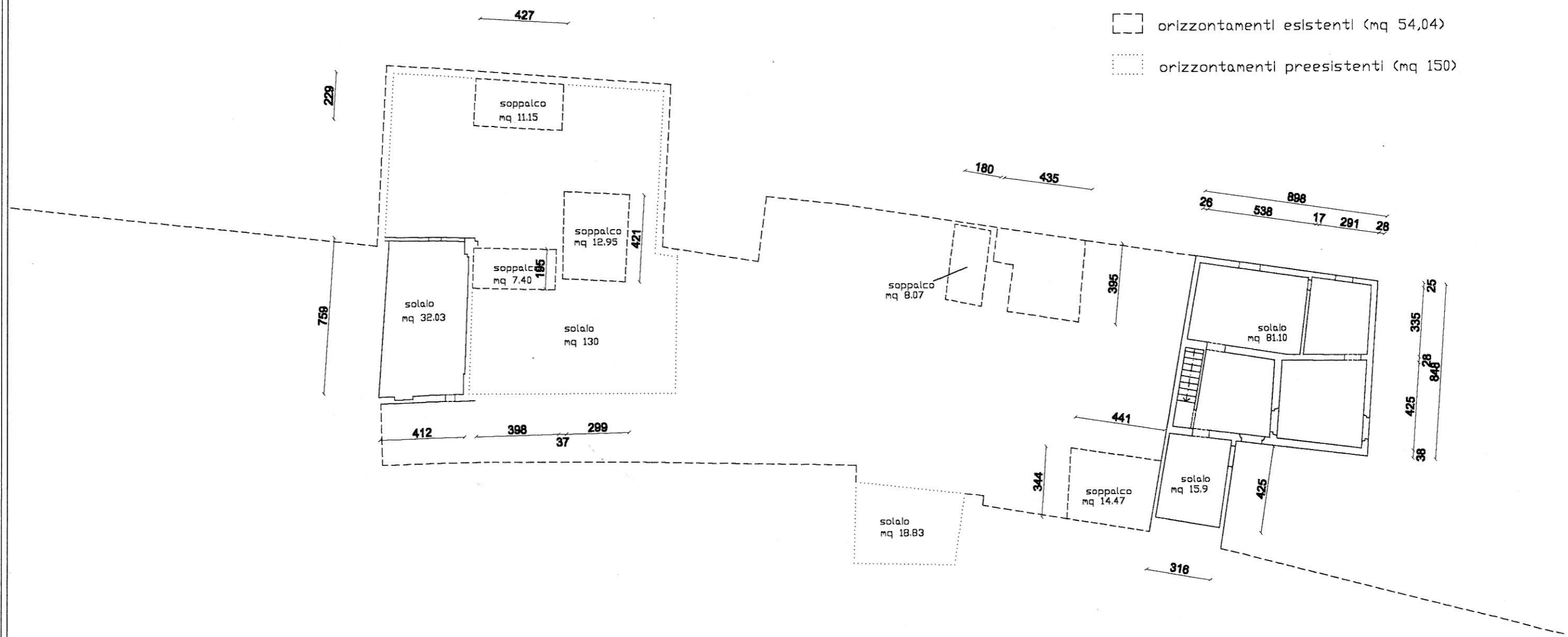
SCALA 1:200

ARCH. ERNESTO MUSCATELLO ARCH. SALVATORE RE

Via S. Frediano 18 - Piazza San Sepolcro 2, 58100 Pisa  
tel: 050 43431 fax: 050 500119 e-mail: a.re@architect.it  
PIANO DI RECUPERO COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN PIAZZA DEL ROSSO, PISA



- orizzontamenti esistenti e accatastati (mq 129,03)
- orizzontamenti esistenti (mq 54,04)
- orizzontamenti preesistenti (mq 150)

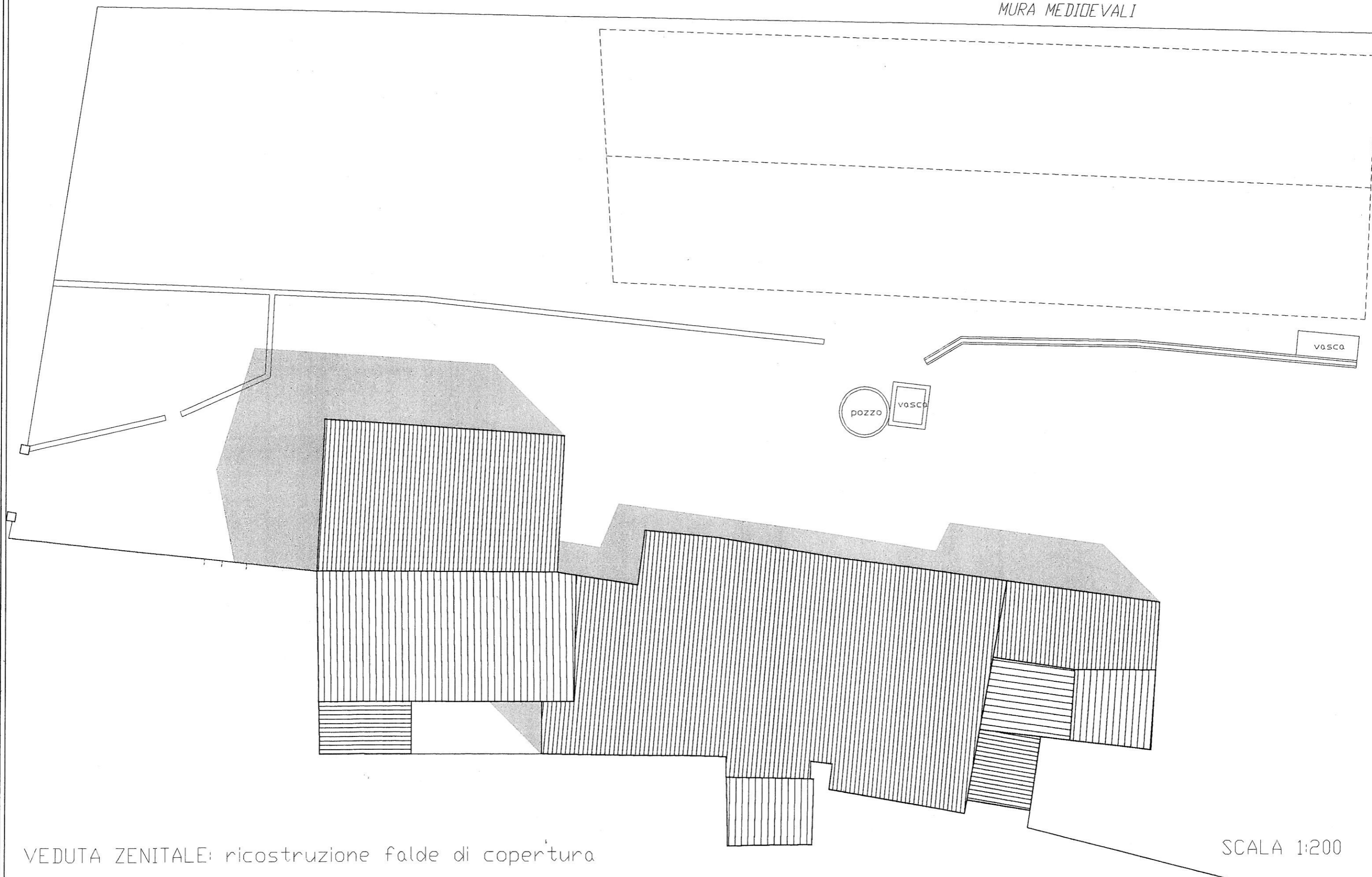


PIANTA PIANO PRIMO

SCALA 1:200



MURA MEDIEVALI



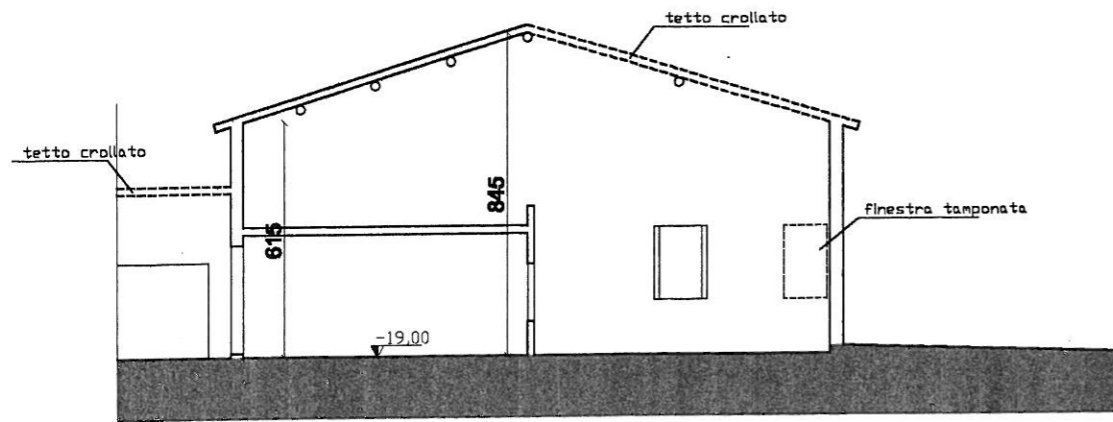
VEDUTA ZENITALE: ricostruzione falde di copertura

SCALA 1:200

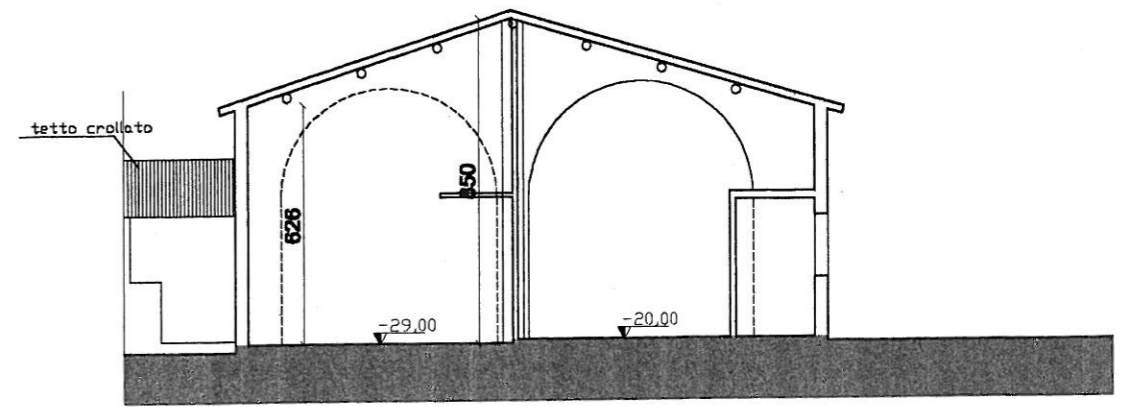
ARCH. ERNESTO MUSCATELLO ARCH. SALVA DE F...

Via S. Frediano 10 - Piazza San Sepolcro 2, 59100 Pisa  
tel: 050 49431 fax: 050 500116 e-mail: a.re@archwork.it  
PIANO DI RECUPERO COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN PIAZZA DEL ROSSO, PISA

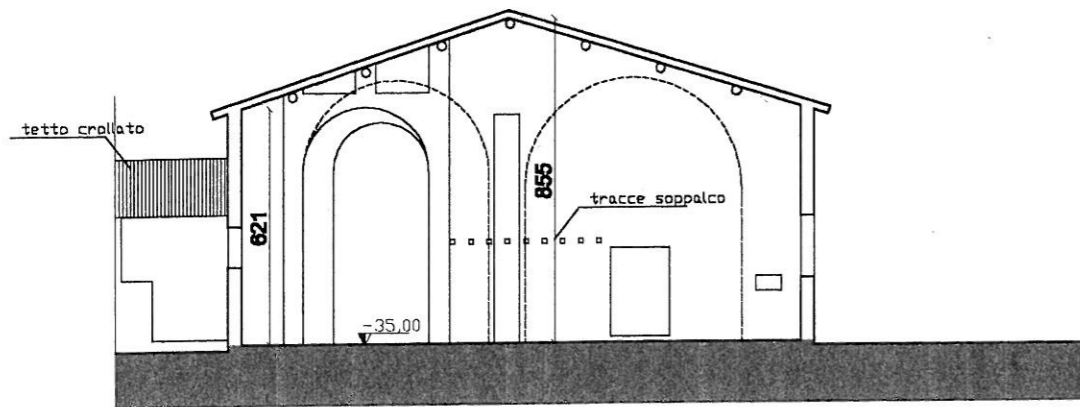




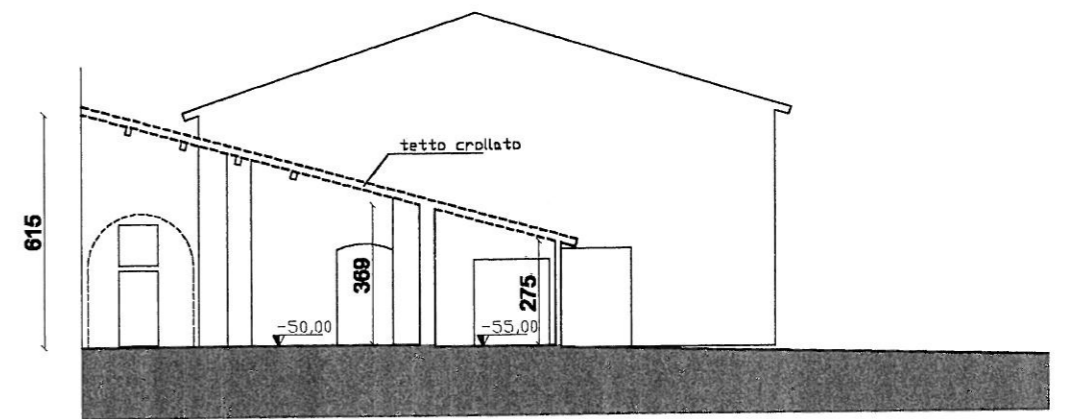
sezione A-A



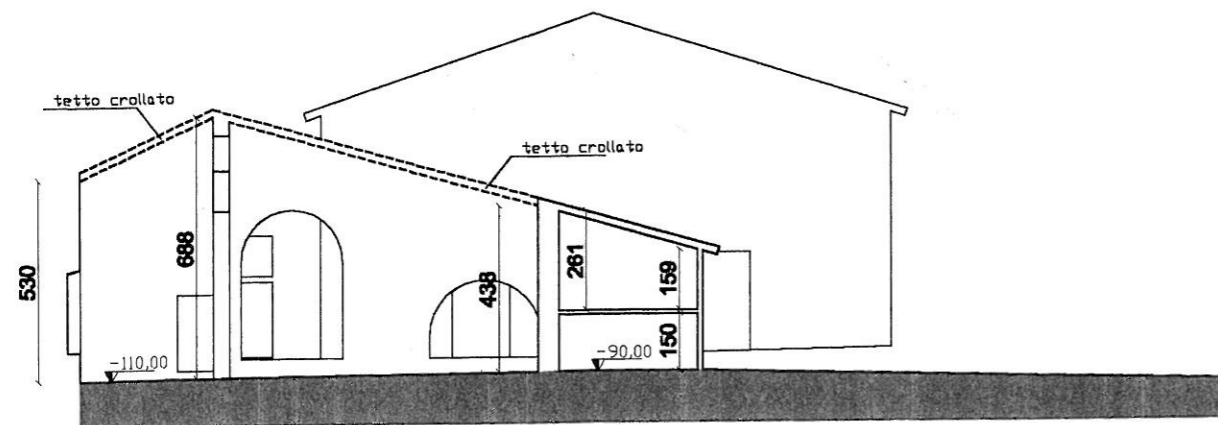
sezione B-B



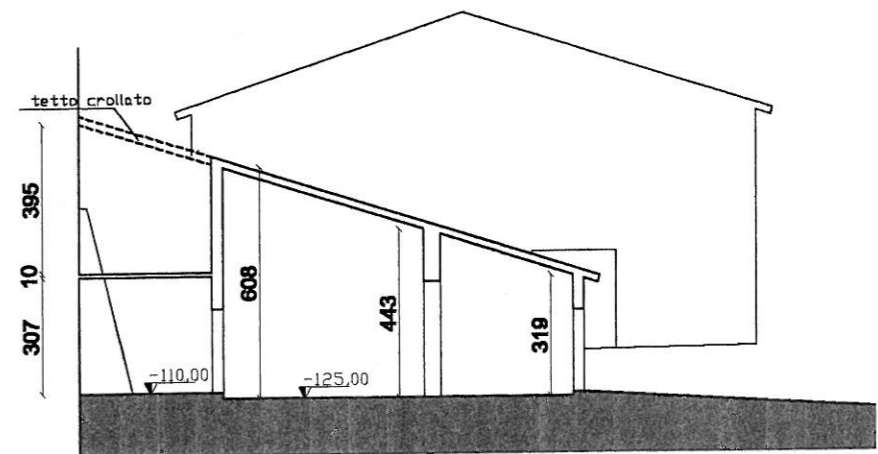
sezione C-C



sezione D-D



sezione E-E

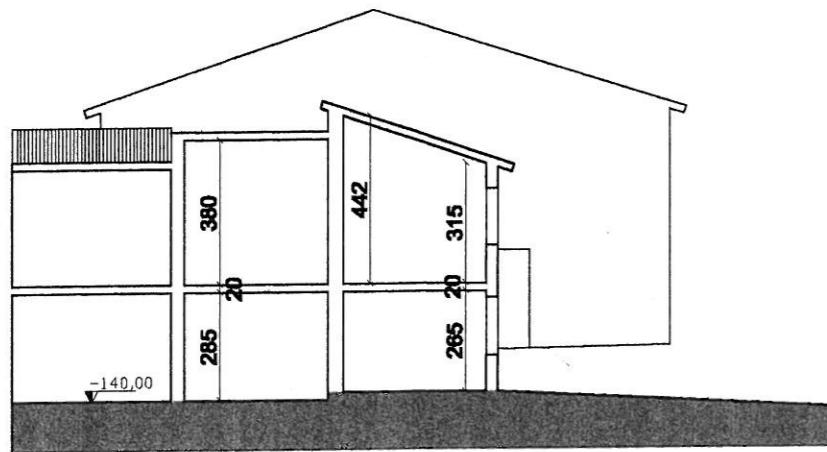


sezione F-F

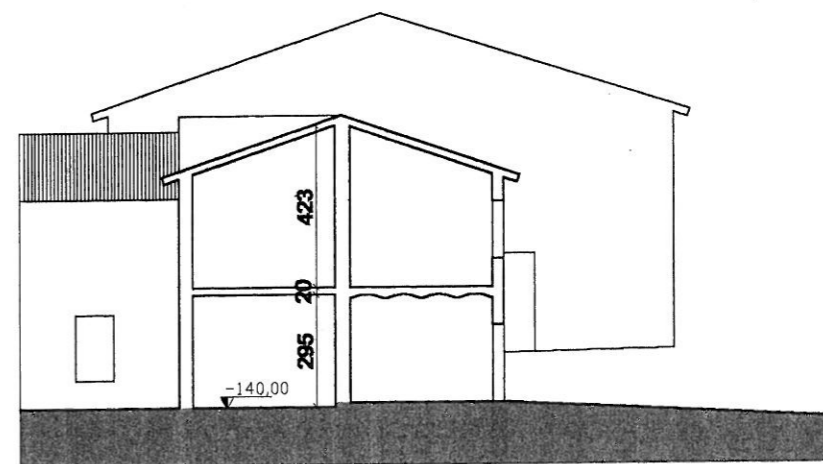
SEZIONI

SCALA 1:200

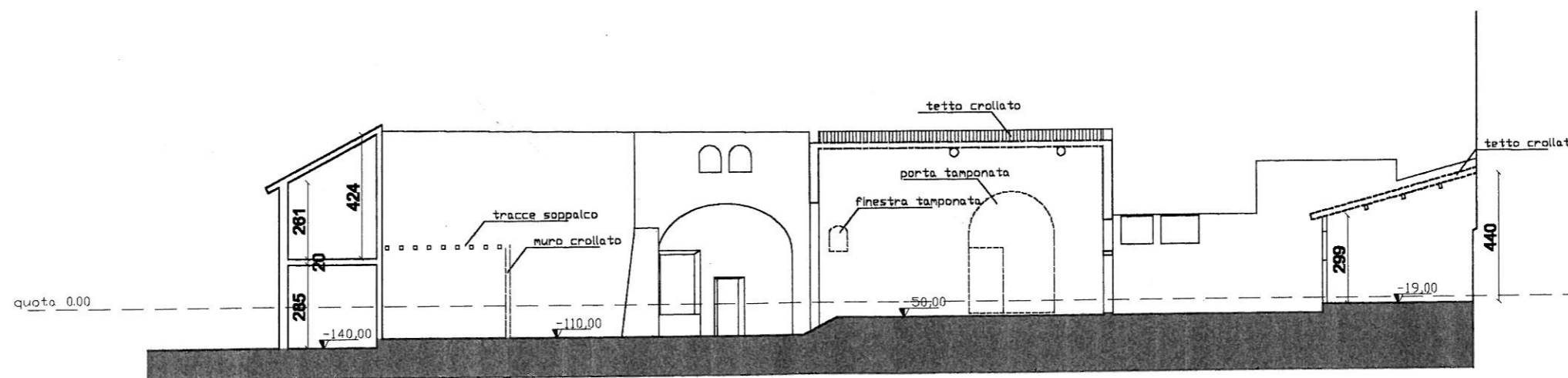




sezione G-G



sezione H-H



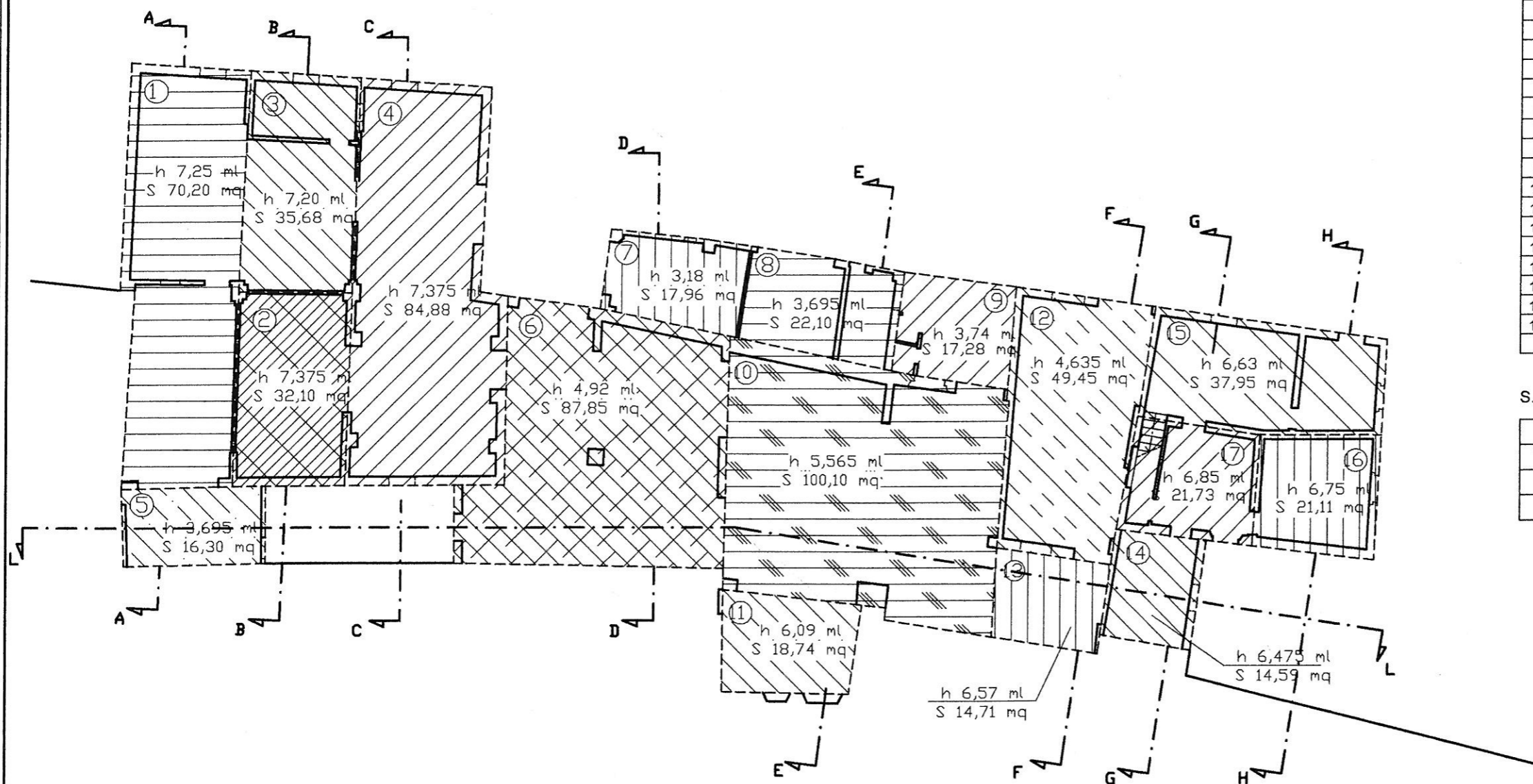
sezione L-L

SEZIONI

SCALA 1:200



# PIANTA PIANO TERRA: calcolo volumi



## DEFINIZIONE DIMENSIONALE DELL'INTERVENTO

La definizione dimensionale dell'intervento, in riferimento al recupero dei volumi esistenti dovrà essere ricondotta al parametro individuato dalla S.U.L.

Detto parametro di riferimento per le serre, in analogia a quanto espresso nelle vigenti norme del R.U., dovrà essere ricondotto direttamente alla superficie utile lorda dichiarata catastalmente di cui al F.28 Part.145, pozione b, pari a mq.1150.

## TABELLA PARAMETRICA VOLUMI ESISTENTI

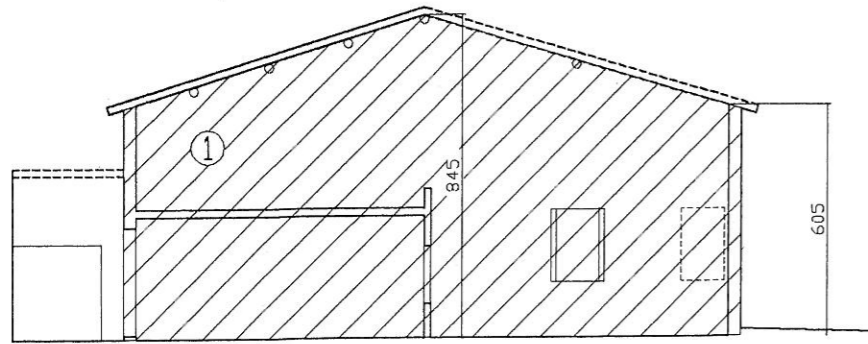
	ALTEZZA DI RIFERIMENTO (EX.R.U. norme appendice 1)	VOLUME URBANISTICO
1: Sup.: mq. 70,20	$(6,05+8,45)/2 = 7,25$ ml	508,95 mc
2: mq. 32,10	$(6,25+8,50)/2 = 7,375$ ml	236,74 mc
3: mq. 35,68	$(6,05+8,35)/2 = 7,20$ ml	256,90 mc
4: mq. 84,88	$(6,20+8,55)/2 = 7,375$ ml	625,99 mc
5: mq. 16,30	$(4,40+2,99)/2 = 3,695$ ml	60,23 mc
6: mq. 87,85	$(6,15+3,69)/2 = 4,92$ ml	432,22 mc
7: mq. 17,96	$(3,62+2,74)/2 = 3,18$ ml	57,11 mc
8: mq. 22,10	$(4,21+3,18)/2 = 3,695$ ml	81,66 mc
9: mq. 17,28	$(3,19+4,29)/2 = 3,74$ ml	64,63 mc
10: mq. 100,10	$(6,75+4,38)/2 = 5,565$ ml	557,06 mc
11: mq. 18,74	$(5,30+6,88)/2 = 6,09$ ml	114,13 mc
12: mq. 49,45	$(3,19+6,08)/2 = 4,635$ ml	229,20 mc
13: mq. 14,71	$(7,12+6,02)/2 = 6,57$ ml	96,64 mc
14: mq. 14,59	$(5,66+7,29)/2 = 6,475$ ml	94,47 mc
15: mq. 37,95	$(6,00+7,26)/2 = 6,63$ ml	251,61 mc
16: mq. 21,11	$(6,12+7,38)/2 = 6,75$ ml	142,49 mc
17: mq. 21,73	6,85 ml	148,85 mc
TOTALE VOLUME edifici esistenti		3958,88 mc

## S.U.L. MAX. AMMISSIBILE

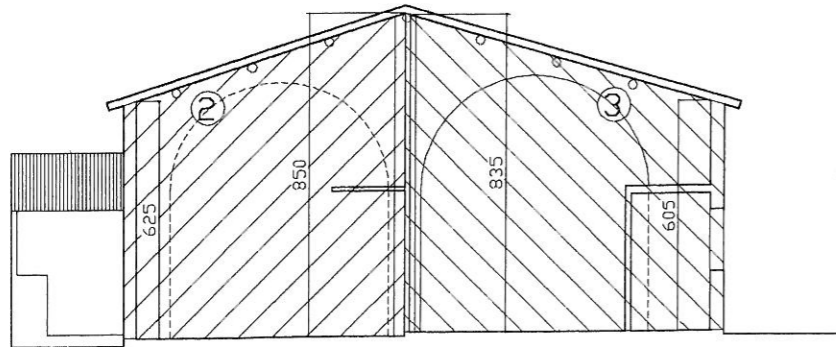
		Superficie (mq.)
Volumi esistenti	mc.3958,88/ml.3	1319,63
Serre	mq. 1150 x 50%	575
TOTALE (S.U.L. max ammissibile)		1894,63

SCALA 1:200

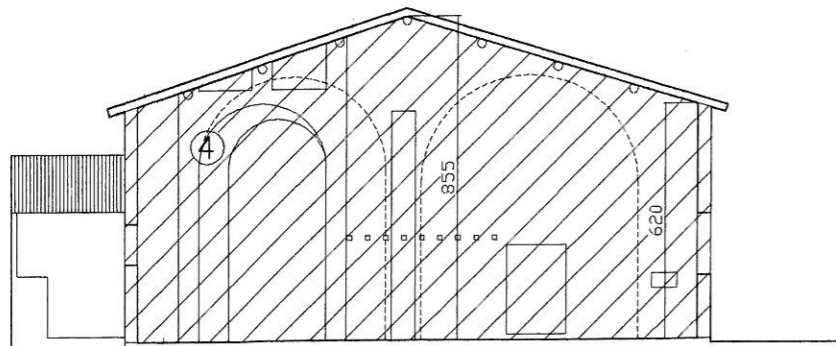
SEZIONI: calcolo volumi



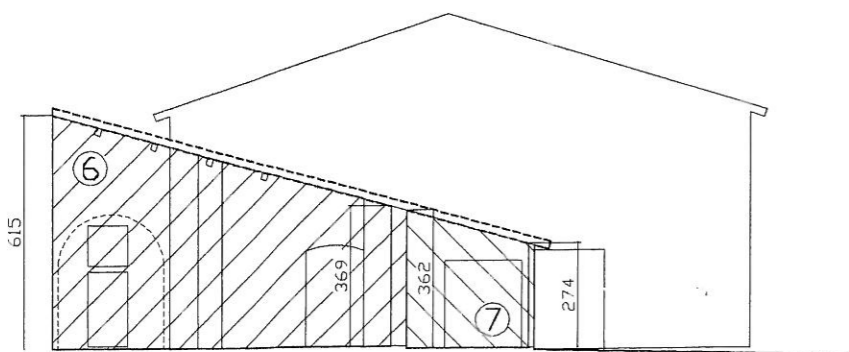
sezione A-A



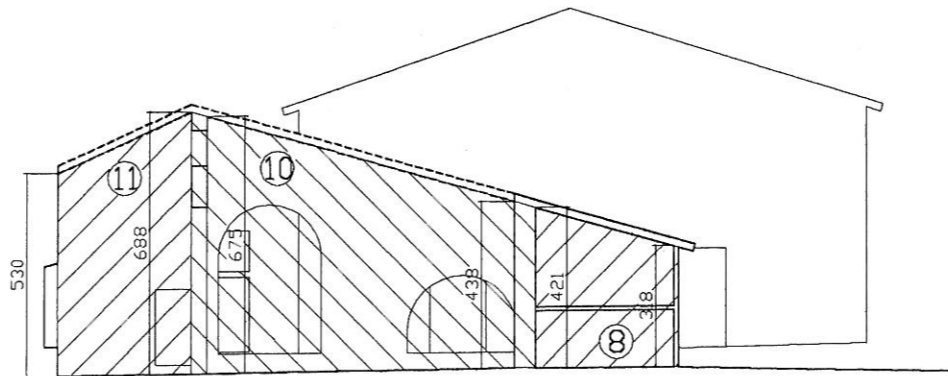
sezione B-B



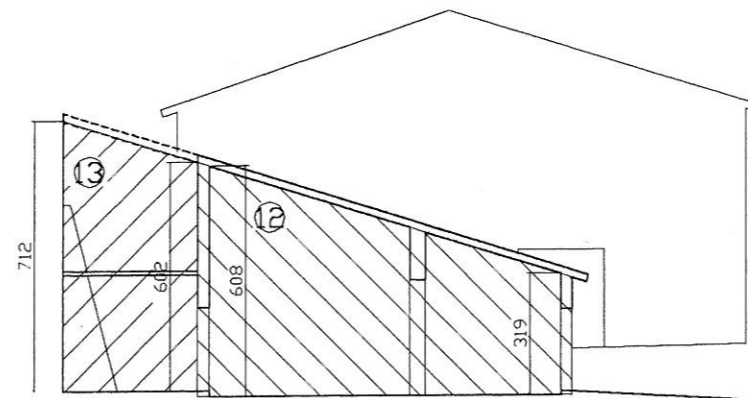
sezione C-C



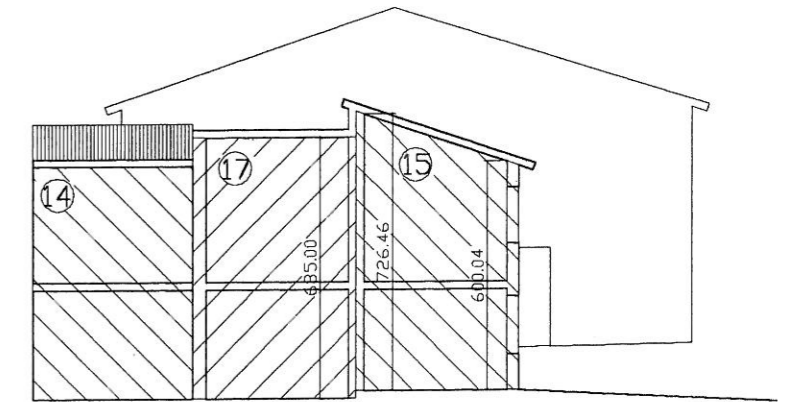
sezione D-D



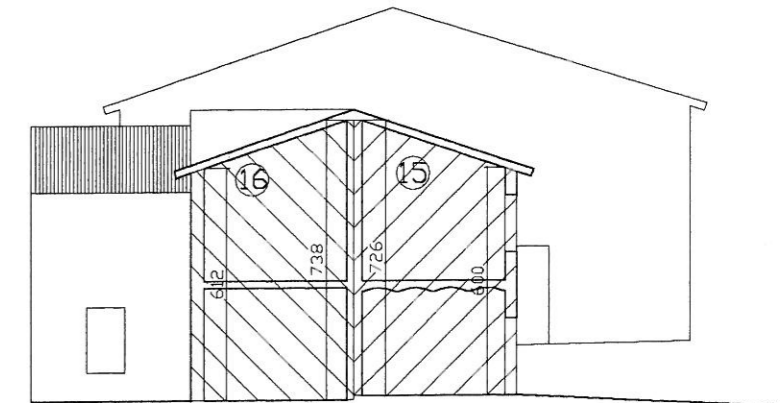
sezione E-E



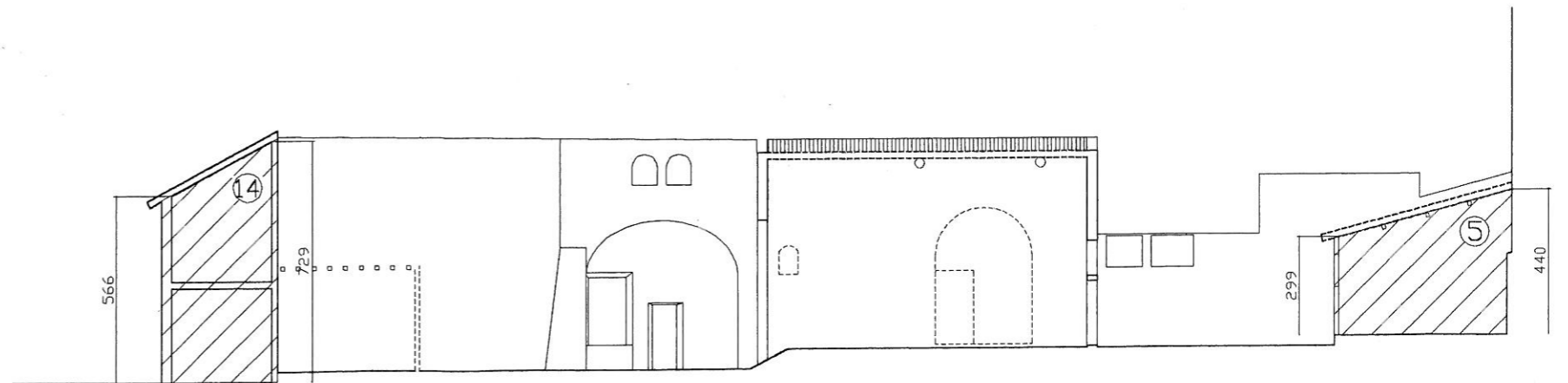
sezione F-F



sezione G-G



sezione H-H



sezione L-L

SCALA 1:200



RELAZIONE

ARCH. ERNESTO MUSCATELLO ARCH. SALVATORE RE

Via S. Frediano 16 - Piazza San Sepolcro 2, 56100 Pisa  
tel: 050 43431 fax: 050 500119 e-mail: s.re@archiworld.it  
PIANO DI RECUPERO COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN PIAZZA DEL ROSSO, PISA

L'area oggetto del presente Piano di Recupero si trova all'estremo limite sud orientale del centro storico, nelle vicinanze dell'antico complesso di San Silvestro e presenta un andamento a sviluppo longitudinale col lato maggiore, esposto a Nord che corre in adiacenza alle mura.

Il lotto si sviluppa parallelamente a via del Borghetto per una lunghezza massima di circa 150 m. ed è separato da questa dagli edifici prospicienti la via. L'accesso all'area risulta possibile dalla piazza del Rosso al civico n° 4, sul lato corto del lotto, mentre, dalla parte opposta, un giardino privato delimita la permeabilità e l'attraversamento possibile verso la via del Bastione.

La superficie catastale dell'intero comparto è di circa 6300 mq. inclusa la porzione sopraccitata. All'interno dell'area si trovano alcuni manufatti dai caratteri tipomorfologici eterogenei antecedenti il 1834 ed altri realizzati tra il 1920 e il 1924 (per una superficie di circa 700 mq.). E' testimoniata, inoltre, catastalmente e storicamente, la presenza di alcune serre per attività florovivaistica nella zona adiacente le mura, oggi quasi completamente distrutte.

Attualmente l'area presenta, nella parte non edificata, l'impianto di una fitta vegetazione arborea e arbustiva spontanea, non storicizzata e comunque non coordinata alla presenza d'impianto delle mura. Questa situazione è probabilmente dovuta alla passata presenza di aree ortive e destinate ad attività florovivaistiche abbandonate.

Il complesso, per la vicinanza al Lungarno e la presenza delle antiche mura urbane, risulta di particolare pregio storico architettonico in termini di incidenza contestuale più che di significato intrinseco contenutistico degli edifici presenti.

Anticamente, l'area risultava ineditata, come testimonia il fitotoponimo "Spina Alba"<sup>1</sup> per designare, dal secondo quarto del secolo XII, la coltivazione a cui era adibito questo spazio a conferma della limitata consistenza dell'abitato.

Anche la cartografia storica della città, a partire dalla pianta prospettica di Pisa realizzata a Colonia tra il 1572 e il 1610 da Georg Braun, Franz M. Hogenberg, contenuta in *Civitates Orbis Terrarum*, mostra la zona priva di edificato e attraversata

da un canale che circondava interamente le mura cittadine. La stessa situazione si può osservare nella pianta di Jocundus Hondius del 1627, in quella di J. Blaeu del 1633<sup>2</sup> e in quella pubblicata da Matthaeus Merian attorno al 1640 che contiene diversi importanti aggiornamenti.

Dall'analisi della carta del Catasto Leopoldino (vedi TAV. 1) risulta che il lotto nel 1830 era occupato da alcuni edifici destinati a fornaci, attività che, del resto, dalla fine del XII secolo era stata trasferita all'esterno della città, tutto intorno alle mura<sup>3</sup>. Per quanto riguarda il terreno, questo risulta, sempre dalla cartografia, destinato ad orto, lavorativo ortato o carciofaia.

Dall'osservazione della carta della periodizzazione degli edifici elaborata dal Comune di Pisa (TAV. 2) risulta, a conferma di quanto osservato nel Catasto Leopoldino, che gli edifici interni al lotto in esame sono in parte antecedenti al 1830, ma è erroneamente indicata l'appartenenza a questo periodo anche di quegli edifici costruiti successivamente.

L'antica inclusione nella carta dei vincoli del Centro Storico del Settembre del 1982, perimetrava come zona sottoposta a tutela ambientale ex Legge 1497/39, la sola superficie scoperta destinata a verde e verde di rispetto, lasciando gli edifici esterni a tale tracciato, pur nella prescrizione di porli in stretta connessione attraverso procedura di riqualificazione dell'intero complesso da sottoporre a P.d.R.

Successivamente l'intera zona è stata perimetrata come area da sottoporre a Piano di Recupero obbligatorio. Nella nuova Tav. A - scala 1:2000 - P.R.G. Centro Storico, Variante di disciplina degli interventi (Art. 5 L.R. 59/80) infatti l'area oggetto di studio risultava, pur nella sua configurazione di appendice esterna, perimetrata come "Zona di recupero" da sottoporre obbligatoriamente a Piano di Recupero, contraddistinta con il n°4 e soggetta ad interventi di ristrutturazione urbanistica.

RIFERIMENTI  
NORMATIVI  
PREVISIONI P.R.G.

<sup>1</sup> "Spina alba" era, chiamato, fin dall'età antica, il biancospino". G. Garzella, *Pisa com'era: topografia e insediamento*, Pisa 1990, p.135.

<sup>2</sup> Queste due carte sono comunque imitazioni della prima e quindi non costituiscono una testimonianza oggettiva della situazione reale

<sup>3</sup> E. Tolaini, *Le città e la storia d'Italia, Pisa*, Roma-Bari 1992, p.62.



Per quanto riguardava il dimensionamento del P.d.R., secondo quanto si legge nella norma citata, questo non poteva "...comportare incrementi né della superficie utile lorda né del volume degli edifici preesistenti e legittimi".

La successiva normativa inerente l'adozione della variante ex artt. 17 19 delle N.T.A. del P.R.G. all'epoca vigente, modificate ed adottate con delibera n°159 del 22.11.1996 (che disciplina gli interventi di recupero edilizio ed urbanistico e per la quale risultavano in esame numerose *Osservazioni Tecniche di modifiche alle stesse*) interveniva tra l'altro sull'art.29 (Art.29 *Zone di rispetto e vincoli particolari* comma b) nei confronti della soppressione del diritto di prelazione dell'Amm.ne Com.le sulle aree di privati costituenti un intorno delle mura urbane, liberando così l'area in questione dal pesante gravame preesistente.

Per quanto attiene all'art.17 (*Aree esterne alla perimetrazione del C.S.*, cui dal punto di vista formale ed in stretti termini di localizzazione topografica, la nostra poteva essere assimilata), si individuava la possibilità di intervenire in termini di ristrutturazione urbanistica anche attraverso opere di parziale e/o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i precedenti rapporti urbanistici, con possibile riorganizzazione dal punto di vista distributivo, funzionale e planivolumetrico dei singoli edifici, garantendo quindi un alto livello di libertà progettuale.

Un motivo di perplessità venne introdotto dal punto 3.2. dello stesso art.17, laddove si parlava di dimensionamento di PP.d.RR. esterni al C.S., per l'impossibilità di determinare incrementi volumetrici e della Superficie Utile Lorda, non essendo chiaramente definita l'individuazione di quest'ultimo parametro e apparendo oltremodo penalizzante una possibile interpretazione data in termini restrittivi.

La stessa è stata peraltro ripresa dalle *Prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione urbanistica all'interno del C.S.* (art.19.4), che lasciando presupporre l'opportunità di riferimento alle procedure previste dai P.R.U., una volta vagliata con l'Amm.ne la mancata convenienza alla percorribilità della procedura ordinaria.

Va detto che, in ogni caso, risulta già accertata la volontà dell'Amm.ne di intervenire in un'operazione che, con un possibile rapporto di tipo convenzionale, riesca a garantire una soglia di economicità dell'intervento, tale da giustificare un

impegno del soggetto attuatore alla riqualificazione ambientale di uno spazio da destinare ad uso pubblico e collettivo (percorso lungo le mura).

Il recente Regolamento Urbanistico approvato disciplina all'ambito di riferimento n°4 Piazza del Rosso gli interventi edilizi previsti, con le seguenti linee guida che prevedono:

- a) La ricostruzione dei ruderi con destinazione residenziale, nei limiti della documentata consistenza ante-bellica;
- b) La realizzazione di un'area a verde pubblico aderente alle mura urbane, da piazza del Rosso e via Del Bastione, inclusiva dell'area circostante il Bastione del Barbagianni;
- c) Le dotazioni di parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89 in garage interrato, strutturalmente correlate alle residenze e comunque funzionali al dimensionamento ottimale dello spazio a verde pubblico;
- d) Mantenimento della naturale pedonalità della Piazza del Rosso con esclusione dell'accessibilità veicolare riservata alla residenza.

- Al Piano di Recupero dovranno essere assegnati i seguenti obiettivi qualificanti:
- Perseguire la creazione di una porzione del sistema di verde pubblico (con percorsi pedonali, denominato Progetto-Mura, nei limiti planimetrici espressi dalla cartografia della Scheda-Norma che sarà approntata in fase progettuale.
  - La ricostruzione dei ruderi, nei limiti della documentabile consistenza antebellica e il recupero delle strutture delle serre quali elementi storicizzati, identificativi della tradizione culturale del luogo, con possibilità di trasferimento entro la perimetrazione del lotto.
  - Il recupero delle altre parti edificate, determinando la definizione planivolumetrica ed architettonica generale.
  - Prevedere la ridefinizione dell'assetto fisico, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, connessi ad una riconversione funzionale che determini l'introduzione della residenza e dei servizi in luogo delle funzioni dismesse (serre) da rilocalizzare.
  - Perseguire il collegamento tra la via del Bastione e la piazza del Rosso con percorso attrezzato da restituire all'uso pubblico, mediante acquisizione delle aree interessate da parte della Amm.ne Com.le.

Una parte dell'intera superficie del comparto, che misura in totale 6152 mq. sarà destinata a verde pubblico. Quest'area, localizzata lungo il tracciato murario, avrà una superficie di 2320 mq.

Il verde privato, che sarà distribuito intorno agli edifici, occuperà un'area di 1848 mq.

Per quanto riguarda la superficie da destinarsi a parcheggio, verrà realizzato un piano interrato, comprendente 18 garage, per una superficie di 971,89 mq. (superiore a quanto previsto dalla L.122/89 secondo cui sono necessari per l'intervento 594 mq.). I suddetti garage saranno raggiungibili direttamente dall'interno degli edifici per le u.u.i.i. poste al piano terra e mediante delle scale esterne per le altre u.u.i.i.

Nel rispetto della D.C.R. 21 Giugno 1994 n° 230 il 25% della superficie del comparto (1538 mq.) sarà permeabile.

L'intervento prevede la realizzazione di 11 u.u.i.i. così organizzate:

tipologia A: edificio a corte. Comprende 4 u.u.i.i. di superficie utile:

Piano terra

u.i. 1 = 95,50 mq. Composta da soggiorno/cucina con angolo cottura, 2 bagni, 1 camera matrimoniale con cabina armadi e 1 camera doppia. Dalle camere e dal soggiorno si accede alla corte interna.

u.i. 2 = 77,90 mq. Composta da soggiorno/cucina con angolo cottura, 2 bagni, 1 camera matrimoniale con cabina armadi e una camera doppia.

Primo piano

u.i. 3 = 85,25 mq. Composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno, 2 camera matrimoniali e sottotetto (non abitabile).

u.i. 4 = 77,15 mq. Composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura, 2 bagni, 2 camere matrimoniali e sottotetto (non abitabile).

tipologia B: villette binate. Comprende 2 u.u.i.i. disposte su due piani, ognuno di circa 140 mq. di superficie utile.

u.i. 5 = 140,40 mq. Composta da un porticato da cui si accede al soggiorno/pranzo con angolo cottura, 1 bagno, 1 studio e 1 camera singola al piano terra e da disimpegno, 1 camera matrimoniale, 2 camere singole, 1 bagno e 1 loggia al primo piano.

u.i.6 = 140,25 mq. Composta da un porticato da cui si accede al soggiorno/pranzo con angolo cottura, 1 bagno, 1 studio e 1 camera singola al piano terra e da 1 disimpegno, 1 camera matrimoniale, 2 camere singole e 1 loggia al primo piano.

tipologia C: terra-tetto. Comprende 1 u.i. (7) di 133,45 mq. di superficie utile, composta da soggiorno/pranzo, cucina 1 studio e 1 bagno al piano terra e da 2 camere doppie, 2 camere singole e 1 bagno al primo piano.

tipologia D: comprende 3 u.u.i.i.

u.i. 8 = 111,60 mq. Composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura, 1 studio e 1 bagno al piano terra e da 1 camera matrimoniale, 2 camere singole e 1 bagno al primo piano.

u.i. 9 = 110,05 mq. (piano terra). Composta da soggiorno/pranzo, cucina, 1 studio, 2 bagni, 1 camera matrimoniale e 1 camera doppia.



u.i.10 = 97,40 mq. (primo piano). Composta da soggiorno/pranzo, cucina con dispensa, 2 bagni, 2 camere doppie e 1 camera singola.


tipologia E: villa unifamiliare. Comprende 1 u.i. composta da 2 soggiorni (di cui 1 con angolo cottura), pranzo, cucina, dispensa, bagno, lavanderia e 2 camere dotate di cabina armadi e bagno al piano terra e, al primo piano, da 1 studio e 1 camera doppia con bagno.

Tutte le unità considerate saranno messe in congruenza morfologica con l'abitato preesistente, attraverso la realizzazione di connessioni strutturali sul lato tergale, caratterizzate dalla piantumazione di essenze fitovegetazionali autoctone a bassa manutenzione (rosmarino, timo, lavanda, ginestra, ecc.) sulla superficie dell'estradosso che sarà seminata con prato a dicendra (roof garden).









# Uso del suolo al 1830 (Catasto Ferdinandeo - Leopoldino)






















## Legenda

 Limite confine comunale









### Aggregato urbano (Centro Storico)

- |   |  |   |
|---|--|---|
|  Edificato         |  Giardini |  Campi           |
|  Viabilità interna |  Prato    |  Buche del grano |





### Uso agricolo e forestale

- |   |   |
|---|---|
|  Terreno nudo                        |  Bosco ceduo               |
|  Sodo, sodo infruttifero, sodaglia   |  Pineta                    |
|  Seminativo, lavorativo nudo         |  Renaio                    |
|  Sodo a pastura, pascolo, pastura    |  Giuncaia                  |
|  Prato                               |  Ontaneto                  |
|  Orto, lavorativo ortato, carciofaia |  Macchia                   |
|  Vigneto, lavorativo vitato          |  Macchia bassa             |
|  Arboreto                            |  Scopeto                   |
|  Ragnaia                             |  Terreni paludosi          |
|  Bosco alto fusto                    |  Pastura palustre          |
|   |  Dune sabbiose (litorale) |

### Uso promiscuo

- |  |   |
|--|---|
|  Lavorativo vitato e pioppato                               |  Lavorativo con maglioli |
|  Lavorativo ortato e vitato                               |  Pastura con olmi      |
|  Lavorativo vitato e olivato                              |  Pastura con lecci     |
|  Lavorativo con alberi, sodo con alberi, sodo con vetrici |  Pastura con alberi    |

### Filari

- |   |  |
|---|--|
|  Siepe   |  Lavorativo vitato e olivato                              |
|  Vigneto |  Lavorativo con alberi, sodo con alberi, sodo con vetrici |

### Costruito e pertinenze

- |   |  |  |
|---|--|--|
|  Edificato     |  Fornace                |  Resede, orto |
|  Casa colonica |  Architettura religiosa |  Aia          |
|  Villa         |  Giardino               |  Pozzo        |

### Assetto viario

- |   |   |
|---|---|
|  Viabilità |  Strade e viali alberati |
|---|---|

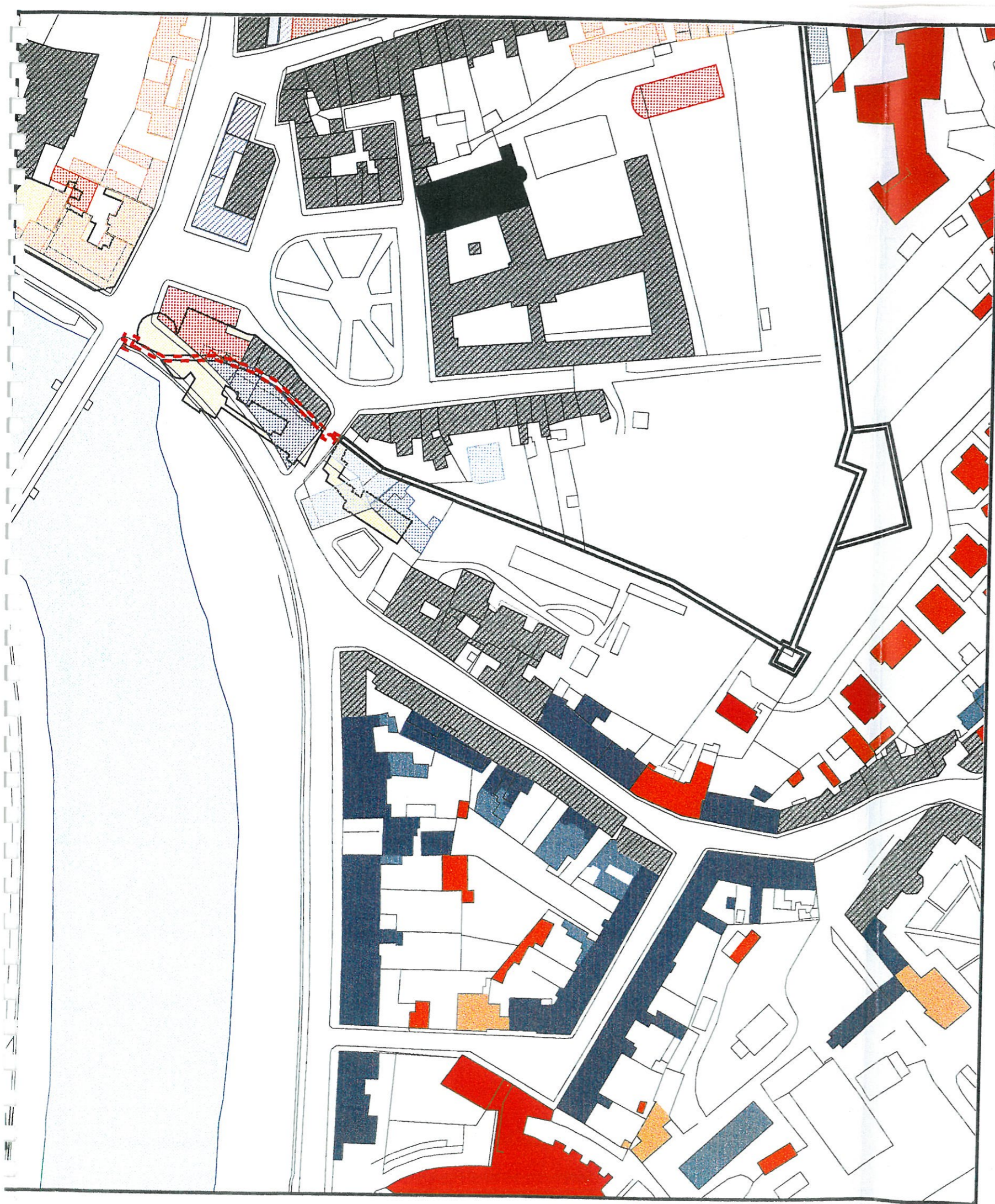
### Assetto idraulico

- |  |  |
|--|--|
|  Fiume                            |  Bacini naturali  |
|  Fosso o canale                   |  Ristagni d'acqua |
|  Fossetto d'irrigazione (scoline) |  Paludi           |
|  Argini                           |  |









Base utilizzata: Raster 1:10.000

Informatizzazione e realizzazione grafica  
SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE  
S.I.T.





Periodizzazione degli edifici

-  edifici monumentali
-  <1830
-  1830-1878
-  1878-1928
-  1928-1939
-  1939-1954
-  1954-1965
-  1965-1997



NORME TECNICHE

ARCH. ERNESTO MUSCATELLO ARCH. SALVATORE RE

Via S. Frediano 18 - Piazza San Sepolcro 2, 56100 Pisa  
tel: 050 43431 fax: 050 500119 e-mail: s.re@archiworld.it  
PIANO DI RECUPERO COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN PIAZZA DEL ROSSO, PISA



## ART.1 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PRESENTE PIANO ATTUATIVO

Costituiscono parte integrante del presente piano i seguenti elaborati:

### STATO ATTUALE

- Planimetria generale: rilievo topografico, scala 1:500
- Profili altimetrici, scala 1:300
- Pianta del piano terra, scala 1:200
- Pianta del primo piano, scala 1:200
- Veduta zenitale: ricostruzione falde di copertura, scala 1:200
- Sezioni A-A, B-B, C-C, D-D, E-E, F-F, scala 1:200
- Sezioni G-G, H-H, L-L, scala 1:200
- Calcolo dei volumi: pianta, scala 1:200
- Calcolo dei volumi: sezioni, scala 1:200

### STATO DI PROGETTO

- Planivolumetrico in scala 1:500, con contorno del confine del comparto.
- Pianta in scala 1:300 del piano sottotetto, del piano primo, del piano terra e del piano interrato.
- Prospetti in scala 1:300: prospetto sud e prospetto nord.
- Sezioni in scala 1:300
- Calcolo del volume
- Superfici a verde pubblico e verde privato
- Superficie a parcheggio
- Calcolo della superficie coperta e della superficie utile lorda
- Verifica della superficie permeabile
- Piano particellare di esproprio

## ART.2 DEFINIZIONE DIMENSIONALE

La definizione dimensionale dell'intervento, in riferimento al recupero dei volumi esistenti dovrà essere ricondotta al parametro individuato dalla S.U.L.

Detto parametro di riferimento per le serre, in analogia a quanto espresso nelle vigenti norme del R.U., dovrà essere ricondotto direttamente alla superficie utile lorda dichiarata catastalmente di cui al F.28 Part.145, pozione b, pari a mq.1150.

Ambito n°4 Piazza Federico del Rosso

- Superficie territoriale.....6152 mq.
- Superficie coperta.....1290,42 mq.
- Area pubblica.....2320 mq.
- Area privata = Superficie fondiaria.....3832 mq.

- Superficie non edificata:.....2320 mq.
  - a verde pubblico.....1848 mq.
  - a verde privato.....693,58 mq.
  - pavimentata.....5904,63 mc.
- Volume totale edificato.....971,89 mq.
- Parcheggi pertinenziali (L.122/89).....971,89 mq.

### Indici urbanistici

Hmax = 9,5 ml.

Rc = 0,25

I<sub>fs</sub> = 0,50 mq/mq (s.u.l./ sup. fondiaria)

S.U.L. max ammissibile = 1916 mq.

## ART.3 INDICAZIONI MORFOLOGICHE, LOCALIZZAZIONE DEI VOLUMI E TIPOLOGIE AMMESSE

Si individua una zona di concentrazione volumetrica nell'area a ridosso dell'edificato esistente con fronte antistante la via del Borghetto, individuando un'ampia superficie a verde da trasferire in quota di cessione all'Amm.ne Com.le nella parte in fregio allo sviluppo longitudinale delle mura, per una superficie di 2320 mq. atta a garantire uno degli obiettivi qualificanti del progetto, col mantenimento della naturale pedonalità da piazza del Rosso con esclusione dell'accessibilità veicolare, riservata alla residenza e la creazione di una permeabilità pedonale e ciclabile tra la piazza del Rosso e la via del Bastione.

Destinazione d'uso ammesso: residenziale.

Tipologie ammesse: tipologie a corte, case binate, ville d'impianto unifamiliare, terratetto.

## ART.4 ALLINEAMENTI E DISTANZE DAI CONFINI DEL LOTTO

I corpi di fabbrica degli edifici dovranno articolarsi nel rispetto degli allineamenti obbligatori determinati dal progetto. Per i lati non condizionati dall'allineamento è consentita la costruzione in aderenza con le stesse; risulterà pertanto ammessa la ricerca di una congruità morfologica con l'abitato esistente attraverso l'uso di strutture orizzontali con copertura a verde.

#### **ART.5 VANI ABITABILI**

Ai fini della determinazione dei locali abitabili che concorrono al calcolo della S.U.L., l'altezza di riferimento è di ml. 2,70, con un minimo di ml.2,40 per i vani accessori. Sia per i vani principali che per i vani accessori, nel caso di strutture con copertura inclinata, sono ammessi locali praticabili non abitabili, così come definito nelle Definizioni dell'Appendice 1 del R.U., pag.6.

#### **ART. 6 PRESCRIZIONE PER GLI SPAZI SCOPERTI**

La superficie dei lotti non impegnata dagli edifici dovrà essere sistemata a verde nella misura minima del 30% (indice di piantumazione: 1 pianta d'alto fusto ogni 100 mq.). Gli spazi scoperti privati o di uso pubblico dovranno essere piantumati con l'uso di essenze fitovegetazionali autoctone a bassa manutenzione. Le pavimentazioni saranno realizzate in pietra naturale o calcestruzzo architettonico. Le recinzioni saranno ammesse con siepi di essenze arbustive tipiche dei luoghi ridossate da reti opportunamente occultate, muri di cinta h=90 cm. con rivestimento in pietra.

La superficie permeabile dovrà essere eccedente il 25% della superficie del comparto.

D.R.T. n°230/94 (25% delle aree permeabili, di cui almeno il 50% previste a verde).

#### **ART.7 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

Dovrà essere prevista una fascia piantumata a verde con percorsi pedonali e ciclabili lungo tutto lo sviluppo longitudinale delle mura, garantendo la permeabilità con la via del Bastione. I prospetti saranno realizzati con pigmento a calce con l'uso di coloriture in tono a quelle dei fabbricati presenti nell'intorno considerato.

#### **ART.8 NORMA FINALE**

Una volta approvato, l'ambito omogeneo di riferimento sarà classificato come assetto urbano recente da qualificare in base a progetti unitari (Q.3.a.)

E' ammesso il frazionamento delle unità di cui al presente Piano in unità derivate, non eccedenti il limite dimensionale minimo di 75 mq. di sup. utile netta, previsto dall'art. 1.2.2.3, comma 5 del R.U.

Per quanto non previsto nelle presenti norme si rimanda al Regolamento Urbanistico vigente.



STATO DI PROGETTO

ARCH. ERNESTO MUSCATELLO ARCH. SALVATORE RE

Via S. Frediano 18 - Piazza San Sepolcro 2, 56100 Pisa  
tel. 050 43431 fax 050 500119 e-mail: s.re@archiworld.it  
PIANO DI RECUPERO COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN PIAZZA DEL ROSSO, PISA



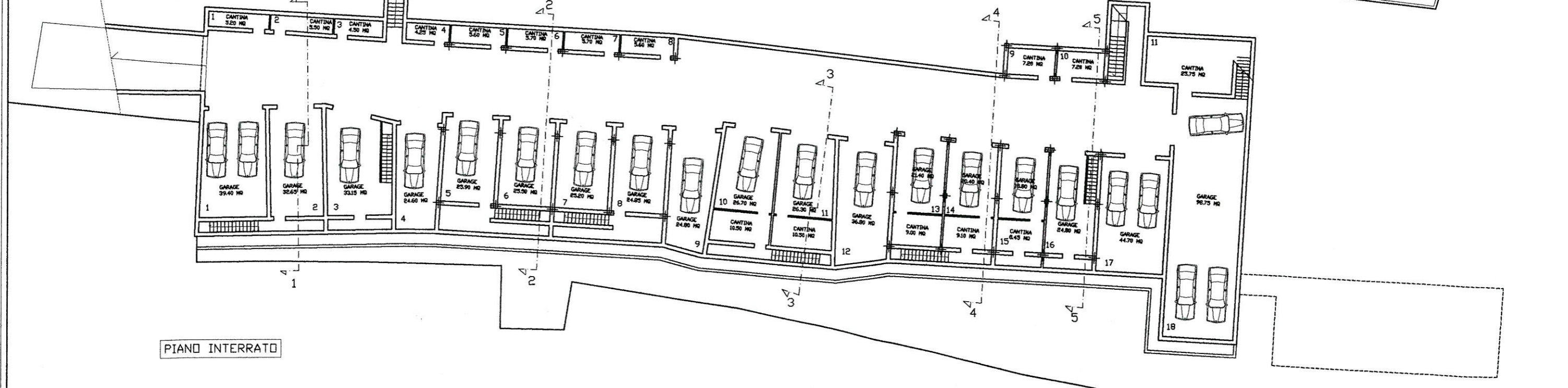
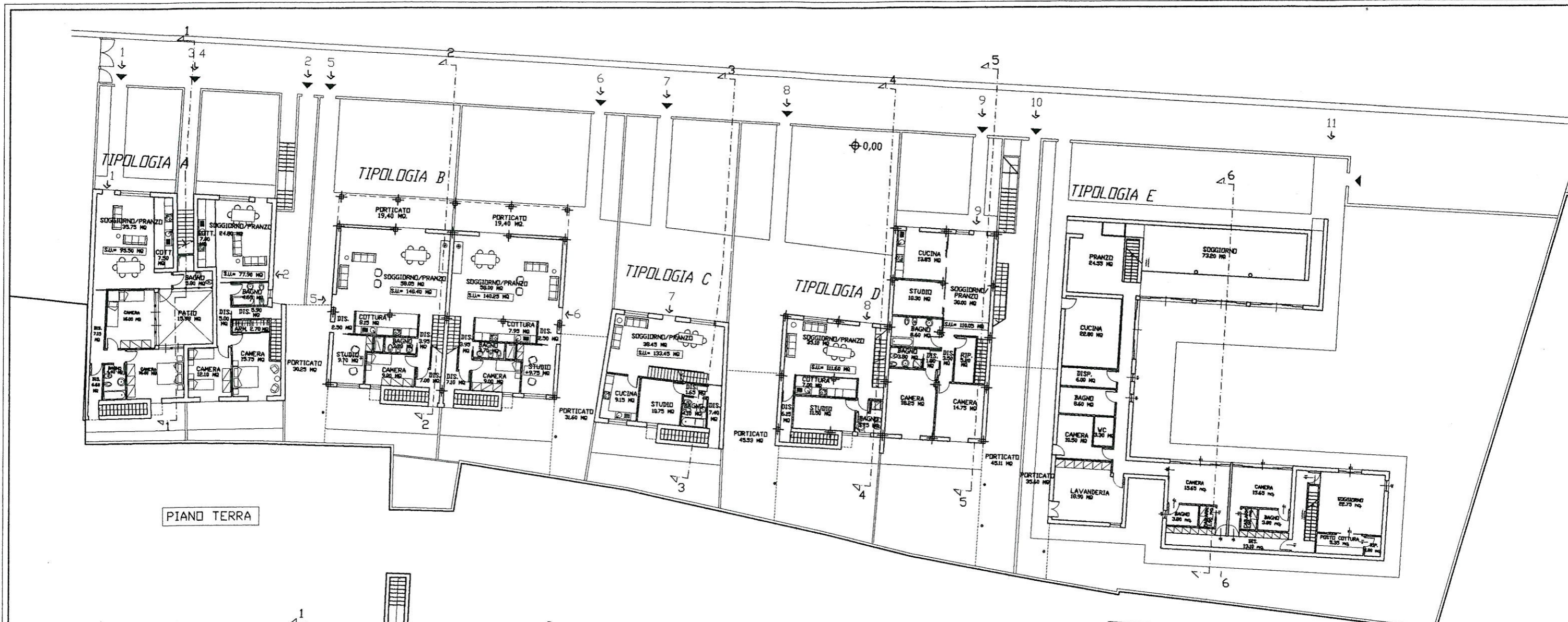


PLANIVOLUMETRICO SCALA 1:500

ARCH. ERNESTO MUSCATELLO, ARCH. SALVATORE RE

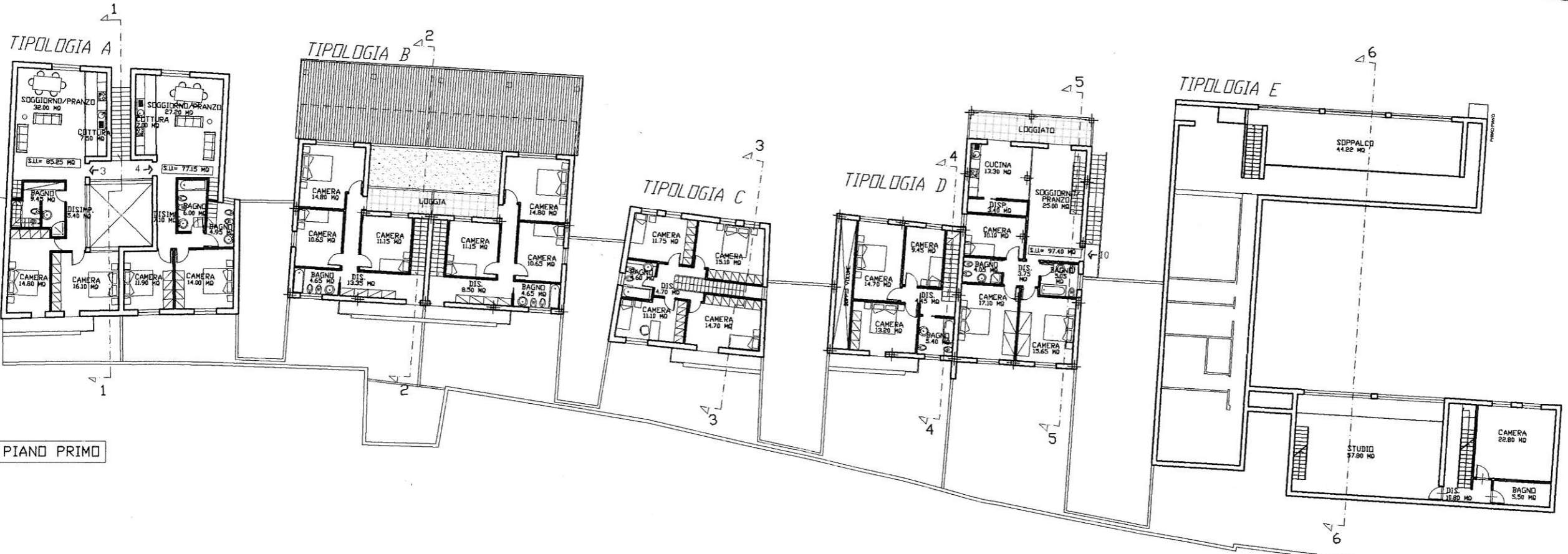
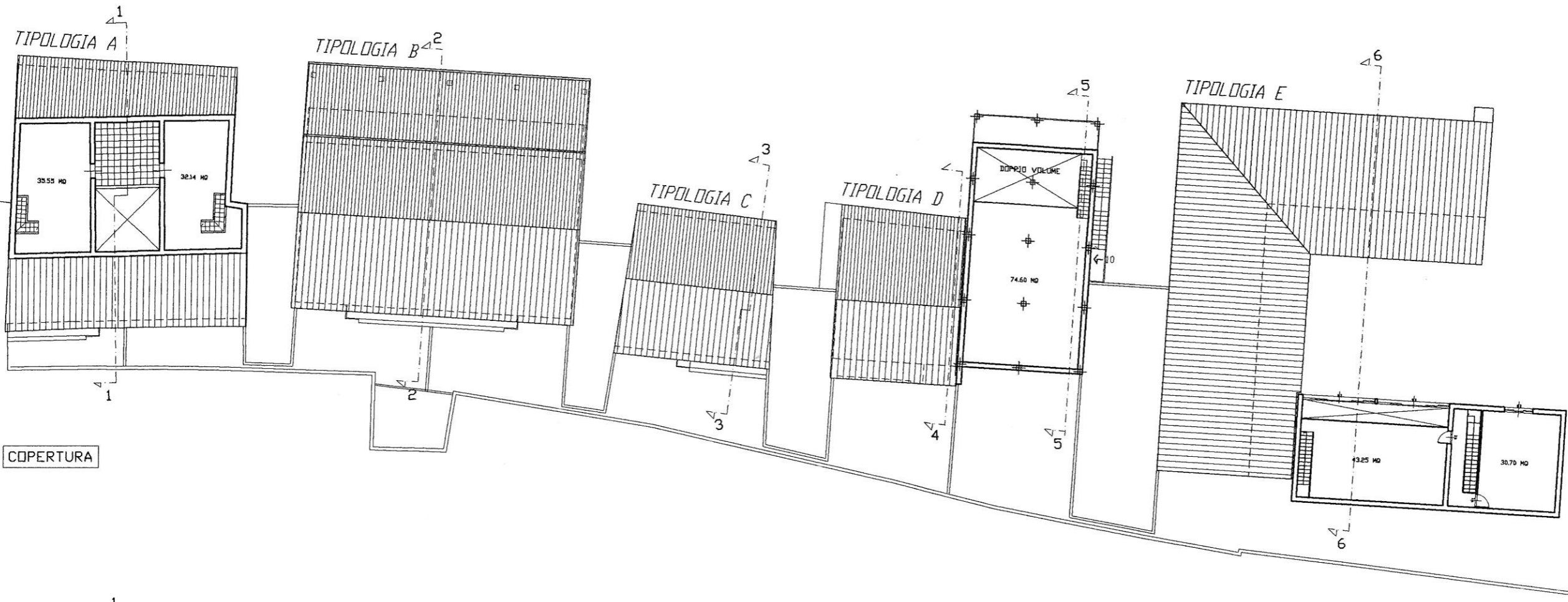
Via S. Frediano 18 - Piazza San Sepolcro 2, 56100 Pisa  
 tel: 050 43431 fax: 050 500119 e-mail: s.re@archiworld.it  
 PIANO DI RECUPERO COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN PIAZZA DEL ROSSO, PISA





PIANTE SCALA 1:300





PIANTE SCALA 1:300

ARCH. ERNESTO MUSCATELLO ARCH. SALVATORE RE

Via S. Frediano 18 - Piazza San Sepolcro 2, 56100 Pisa  
 tel: 050 43431 fax: 050 500119 e-mail: s.re@archworld.it  
 PIANO DI RECUPERO COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN PIAZZA DEL ROSSO, PISA





PROSPETTO SUD

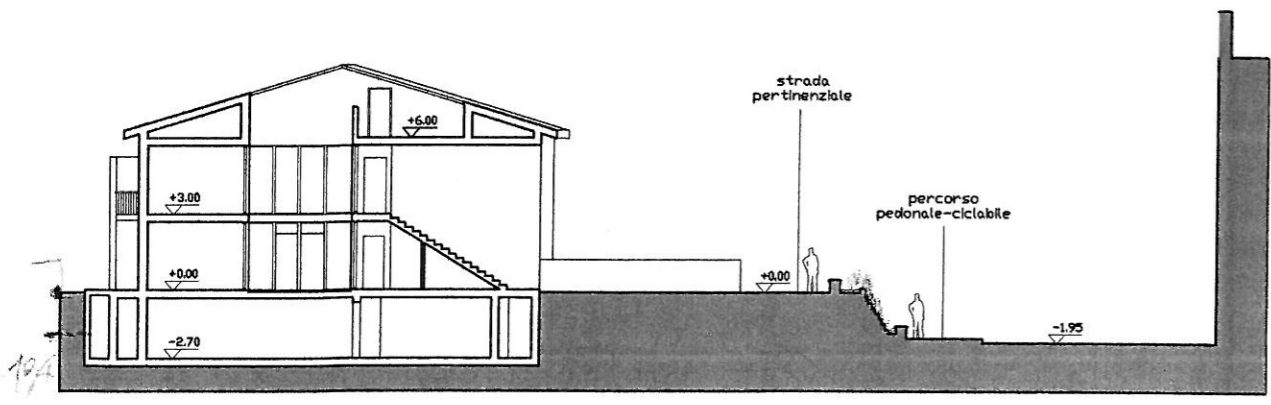


PROSPETTO NORD

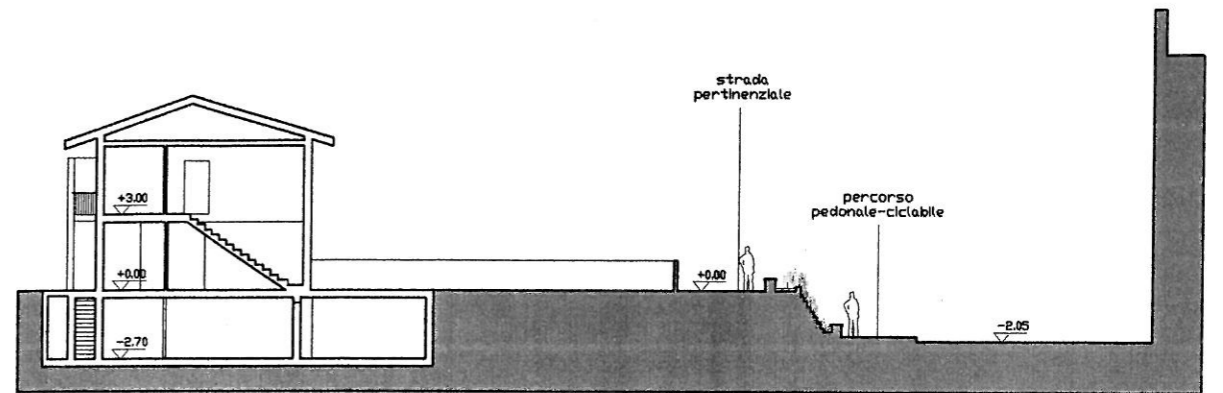
PROSPETTI SCALA 1:300

ARCH. ERNESTO MUSCATELLO ARCH. SALVATORE RE

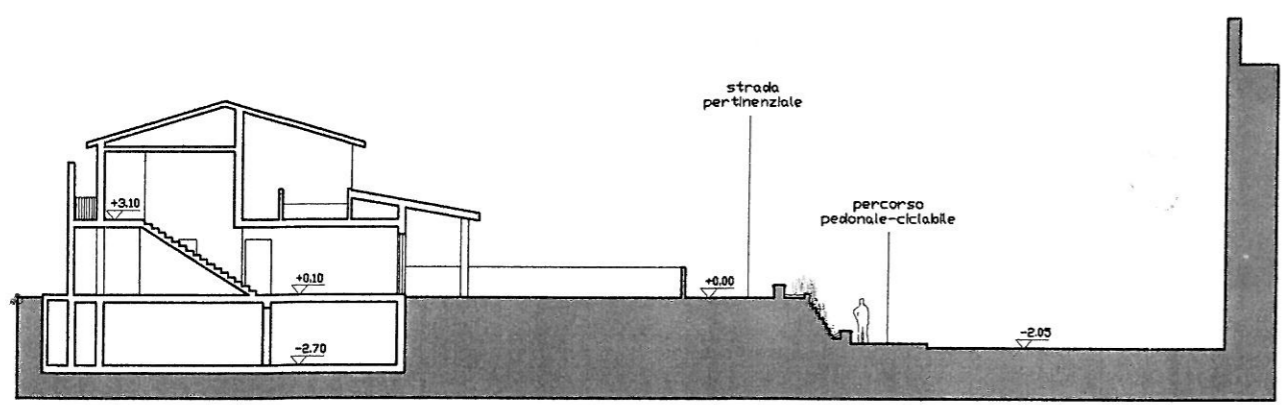
Via S. Frediano 18 - Piazza San Sepolcro 2, 56100 Pisa  
tel: 050 43431 fax: 050 500119 e-mail: s.re@archworld.it  
PIANO DI RECUPERO COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN PIAZZA DEL ROSSO, PISA



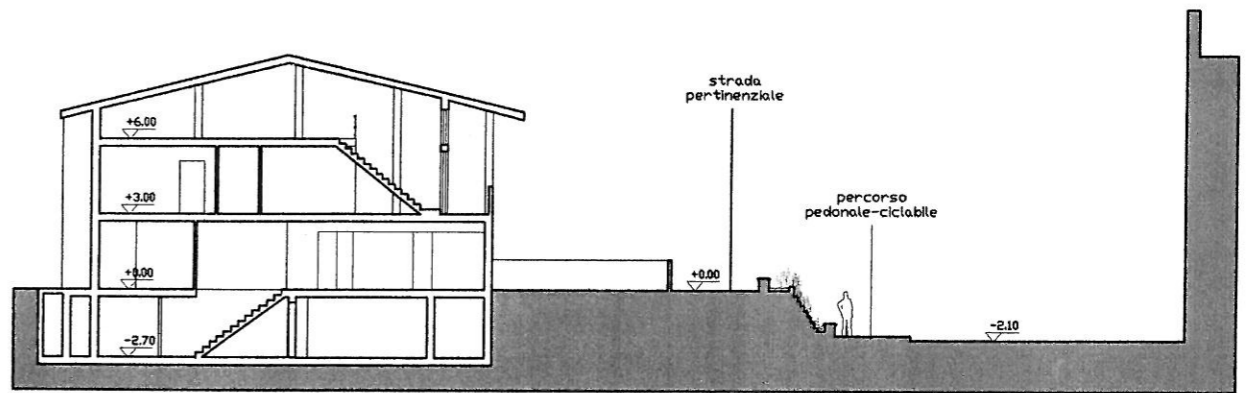
SEZIONE 1



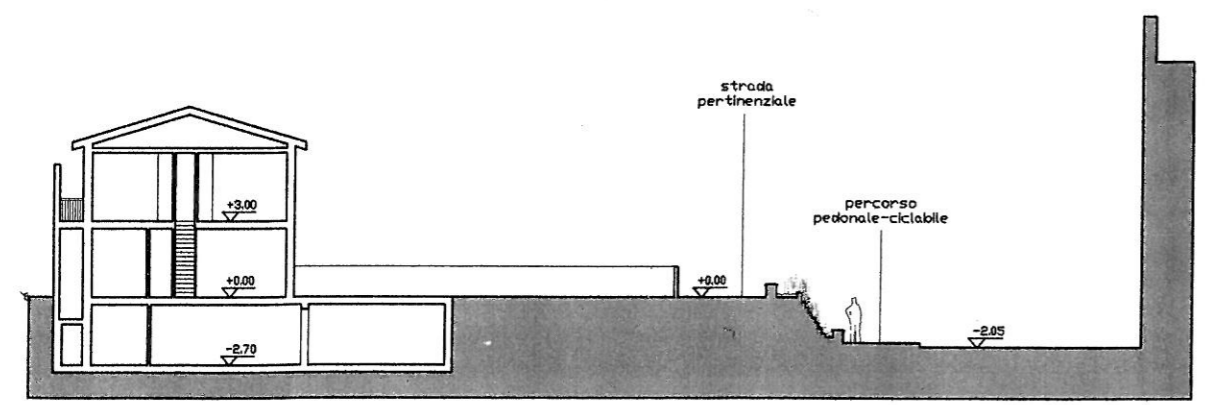
SEZIONE 4



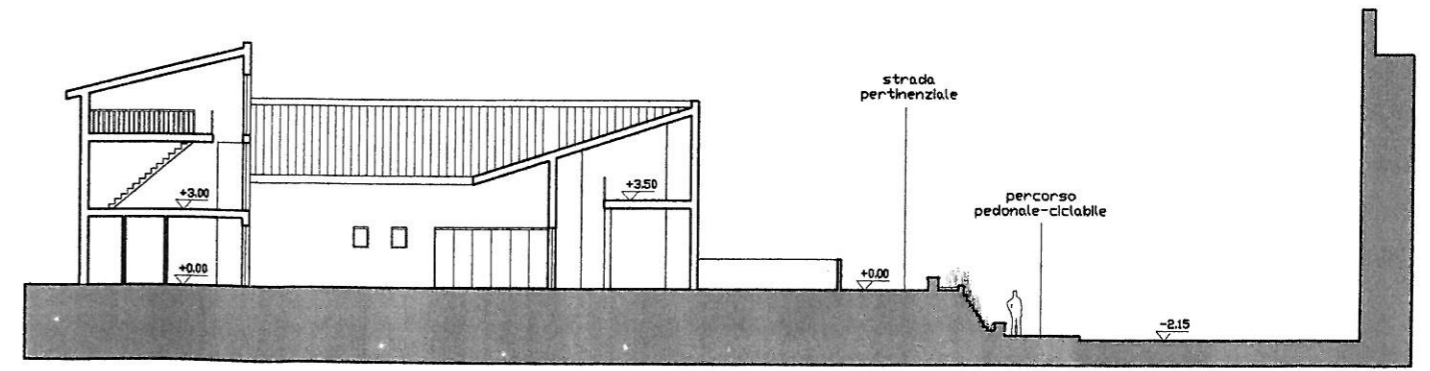
SEZIONE 2



SEZIONE 5



SEZIONE 3



SEZIONE 6

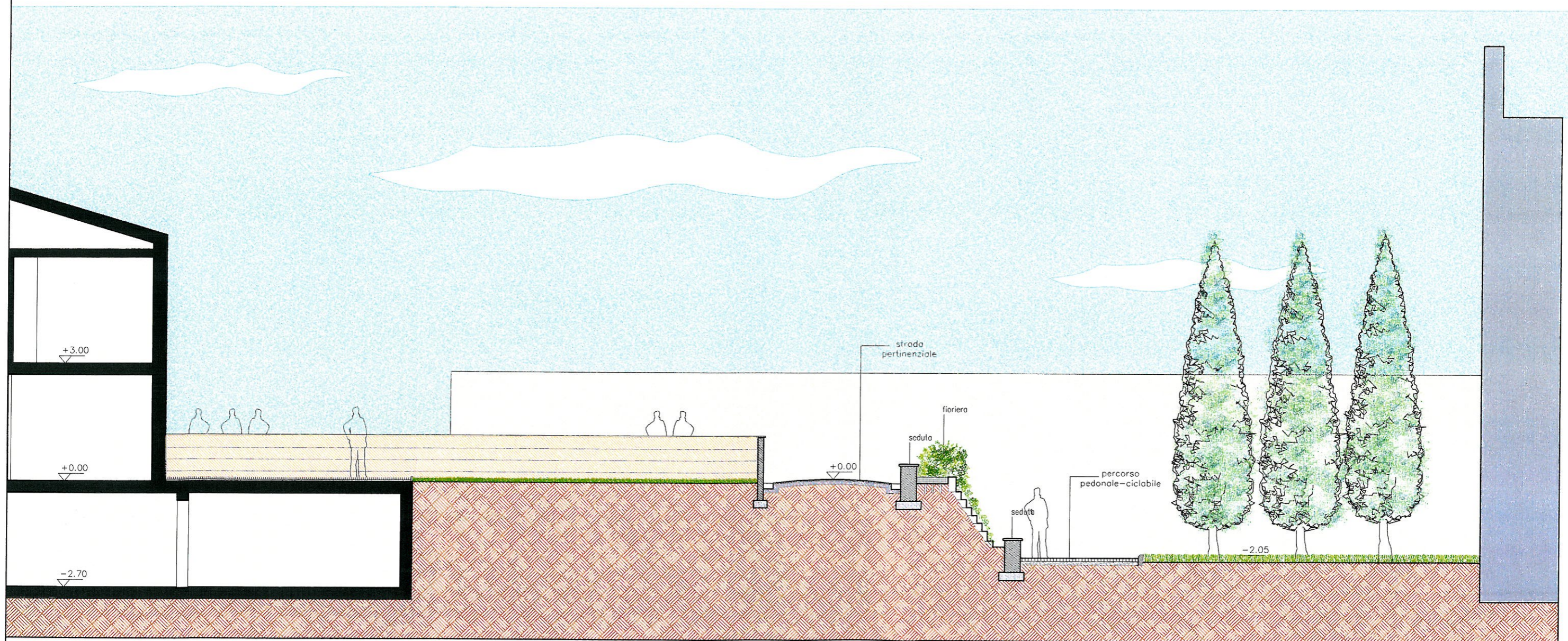
SEZIONI SCALA 1:300

ARCH. ERNESTO MUSCATELLO ARCH. SALVATORE RE

Via S. Frediano 18 - Piazza San Sepolcro 2, 56100 Pisa  
 tel: 050 43431 fax: 050 500119 e-mail: s.re@archworld.it  
 PIANO DI RECUPERO COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN PIAZZA DEL ROSSO, PISA

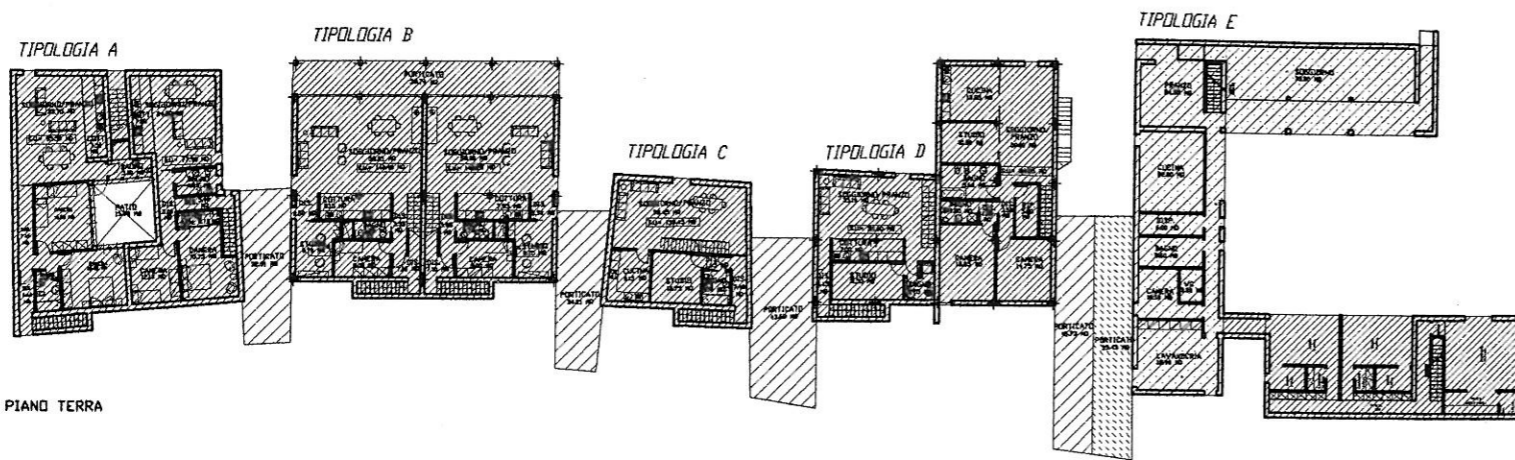


SEZIONE AMBIENTALE



SCALA 1:100





PIANO TERRA

NOTA 1: Il Volume del porticato della tipologia E viene computato al 50% in quanto la sua superficie è inferiore al 30% della superficie coperta del fabbricato.  
(Appendice 1 delle Definizioni del Regolamento Urbanistico)

**CALCOLO VOLUME UTILE LORDO**

(Il volume utile lordo è stato calcolato moltiplicando la superficie edilizia totale lorda per la rispettiva altezza lorda, ad eccezione dell'ultimo piano, per il quale è stata considerata l'altezza netta; Appendice 1 alle Norme del R.U. vigente pag. 6).

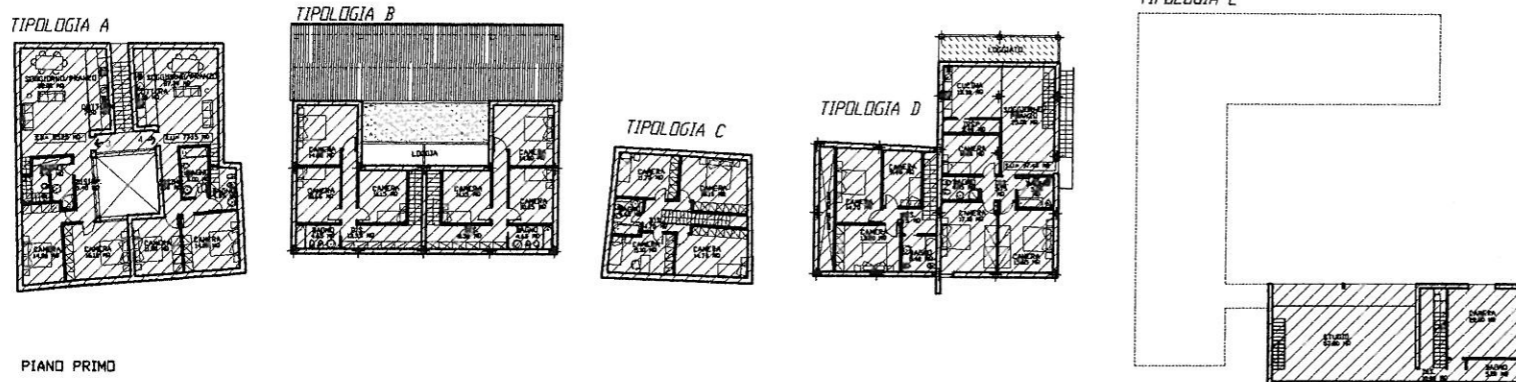
**VOLUME PIANO TERRA**

tipologia A:  $215,94 \text{ mq} \times 3 \text{ mt} = 647,82 \text{ mc}$   
 tipologia B:  $224,90 \text{ mq} \times 3 \text{ mt} = 674,70 \text{ mc}$   
 porticati:  $38,74 \text{ mq} \times 3,23 \text{ mt} + 67,12 \text{ mq} \times 2,7 \text{ mt} = 125,13 \text{ mc} + 181,22 \text{ mc} = 306,35 \text{ mc}$   
 tipologia C:  $86,76 \text{ mq} \times 3 \text{ mt} = 260,28 \text{ mc}$   
 tipologia D:  $203,29 \text{ mq} \times 3 \text{ mt} = 609,87 \text{ mc}$   
 porticati:  $89,42 \text{ mq} \times 2,7 \text{ mt} = 241,43 \text{ mc}$   
 tipologia E:  $223,80 \text{ mq} \times 3,2 \text{ mt} = 716,16 \text{ mc}$   
 $120,76 \text{ mq} \times 3 \text{ mt} = 362,28 \text{ mc}$   
 porticati:  $35,43 \text{ mq} \times 2,7 \text{ mt} \times 0,5 = 53,4 \text{ mc}$   
**TOTALE PIANO TERRA = 3872,29 mc**

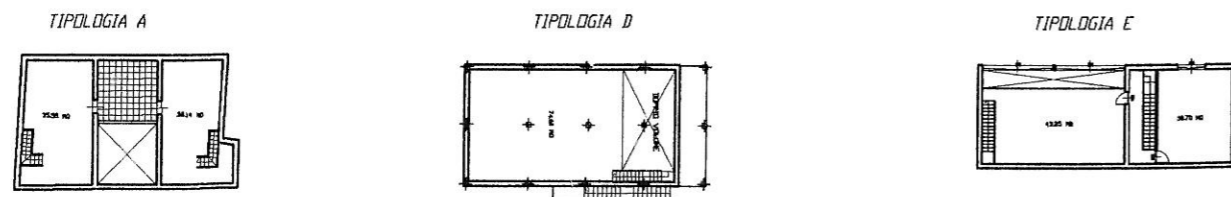
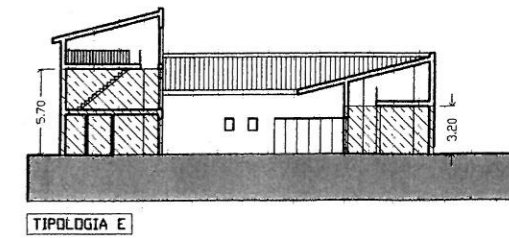
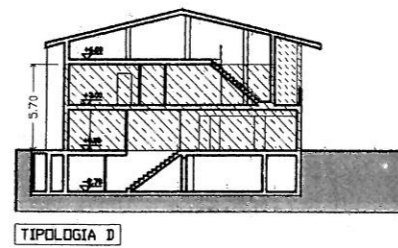
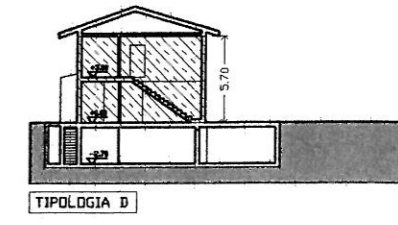
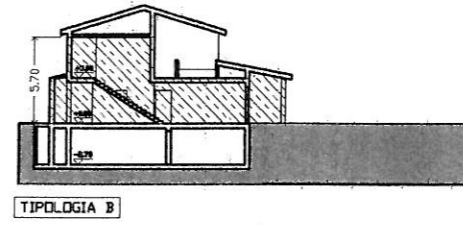
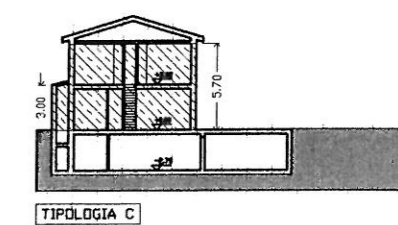
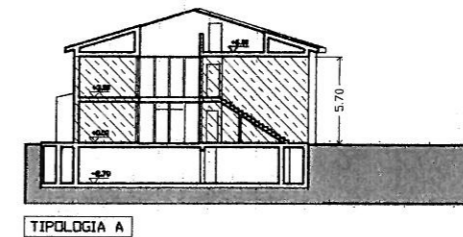
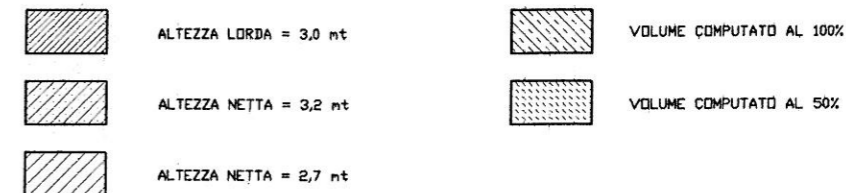
**VOLUME PIANO PRIMO**

tipologia A:  $210,73 \text{ mq} \times 2,7 \text{ mt} = 568,97 \text{ mc}$   
 tipologia B:  $140,86 \text{ mq} \times 2,7 \text{ mt} = 380,32 \text{ mc}$   
 loggia P.1\* (50%):  $11,97 \text{ mq} \times 4,06 \text{ mt} \times 0,5 = 24,30 \text{ mc}$   
 tipologia C:  $81,08 \text{ mq} \times 2,7 \text{ mt} = 218,91 \text{ mc}$   
 tipologia D:  $183,32 \text{ mq} \times 2,7 \text{ mt} = 494,96 \text{ mc}$   
 loggiato P.1\* (50%):  $14,39 \text{ mq} \times 4,3 \text{ mt} \times 0,5 = 30,93 \text{ mc}$   
 tipologia E:  $116,28 \text{ mq} \times 2,7 \text{ mt} = 313,95 \text{ mc}$   
**TOTALE PIANO PRIMO = 2032,34 mc**

**TOTALE VOLUME UTILE LORDO = 3872,29 mc + 2032,34 mc = 5904,63 mc**



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

NOTA 2: I locali praticabili non abitabili non vengono computati nel calcolo del volume in quanto sono vani non abitabili con un'altezza media minore di 2,20 mt.  
(Appendice 1 delle Definizioni del Regolamento Urbanistico)





**SUPERFICIE VERDE PUBBLICO E VERDE PRIVATO**

- SUPERFICIE COMPARTO: 6152 MQ.
- SUPERFICIE AREA PUBBLICA: 2320 MQ.
- SUPERFICIE AREA PRIVATA: 3832 MQ.

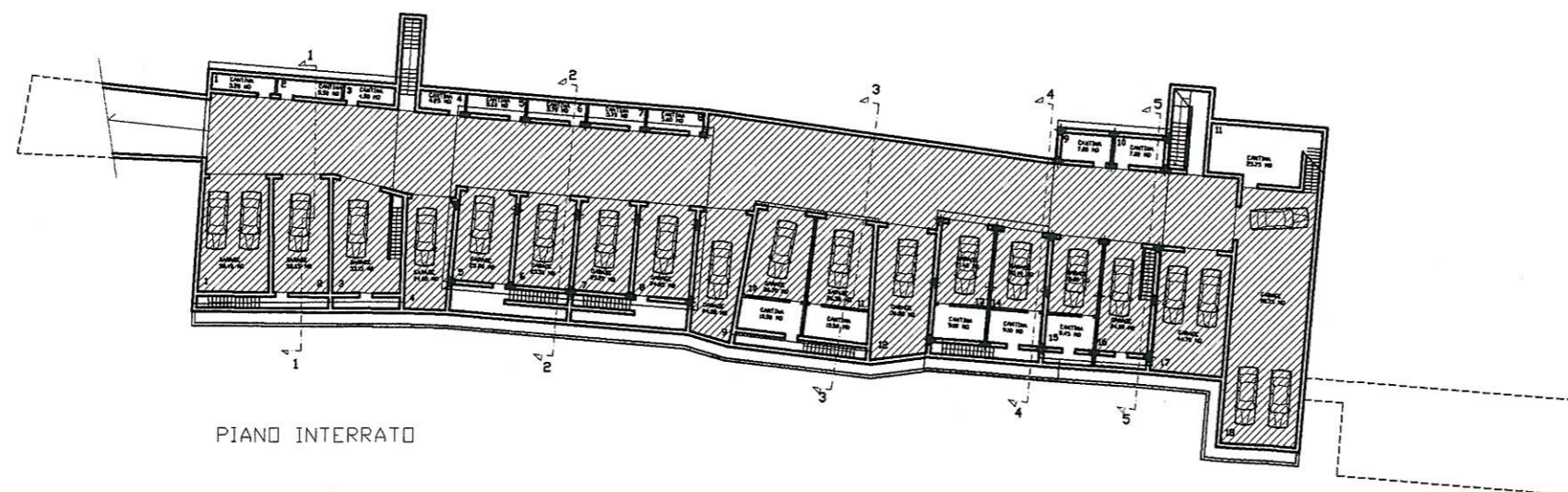
--- LIMITE COMPARTO

- - - LIMITE AREA PUBBLICA/PRIVATA

SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO: 2320 MQ.

SUPERFICIE A VERDE PRIVATO: 1848 MQ.

SCALA 1:500



**VERIFICA SUPERFICIE A PARCHEGGIO**  
(Legge 24 Marzo 1989, n°122)

VOLUME DI PROGETTO = 5940,86 MC

SUPERFICIE MINIMA PARCHEGGI = 594 MQ

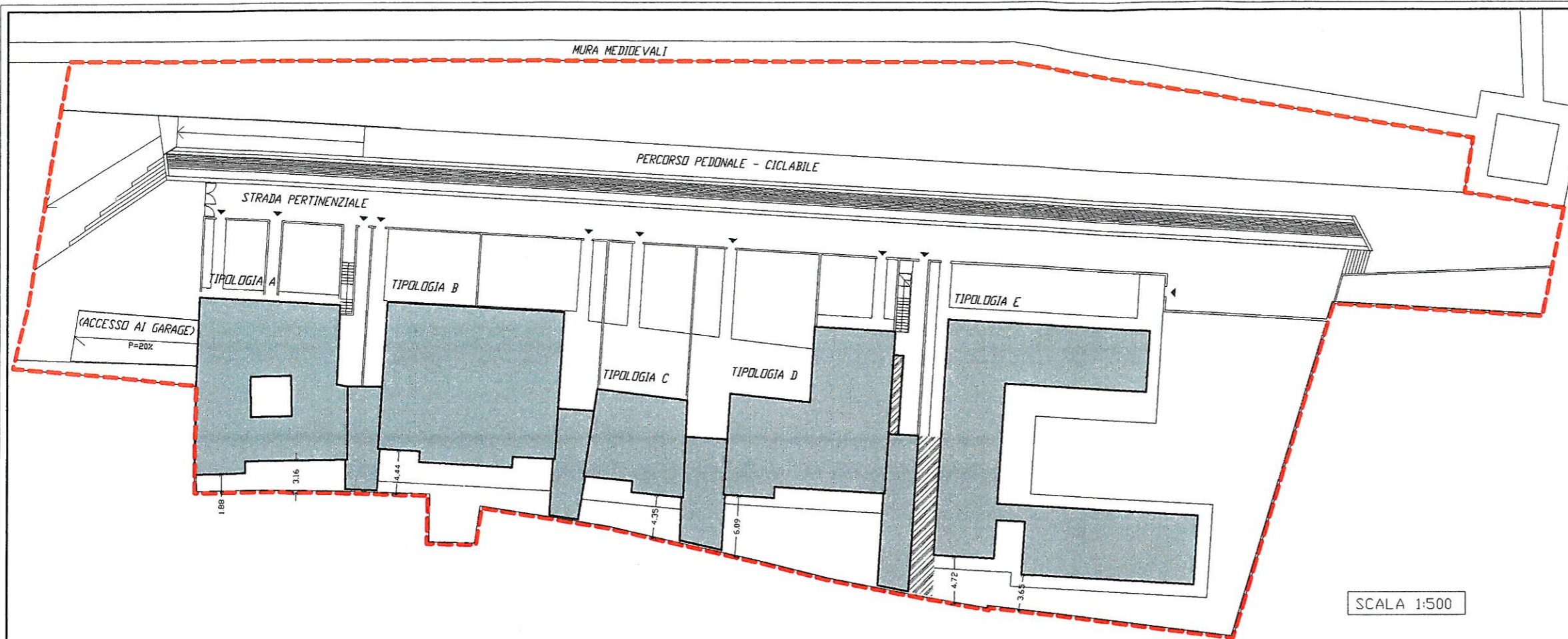
SUPERFICIE PARCHEGGI DI PROGETTO = 971,89 MQ

VERIFICA: SUP. PARCH. DI PROGETTO > SUP. MINIMA A PARCH.  
971,89 MQ > 594 MQ

SUPERFICIE A PARCHEGGIO PERTINENZIALE

SCALA 1:500





- - - SUPERFICIE COMPARTO: 6152 MQ.  
 ■ SUPERFICIE COPERTA COMPUTATA AL 100%  
 ▨ SUPERFICIE COPERTA COMPUTATA AL 50%

**SUP. UTILE LORDA E SUP. COPERTA**

1) SUL MAX. AMMISSIBILE: 1894 MQ.  
 SUL DI PROGETTO: 1763,42 MQ.  
 (PT=1043,56 MQ. P1'=719,86)

VERIFICA: SUL DI PROGETTO < SUL MAX AMMISSIBILE =  
 1763,42 MQ < 1894 MQ

2) SUP. COPERTA DI PROGETTO < 0,25 (SUP. COP. AMMISS.)  
 SUP. COMPARTO

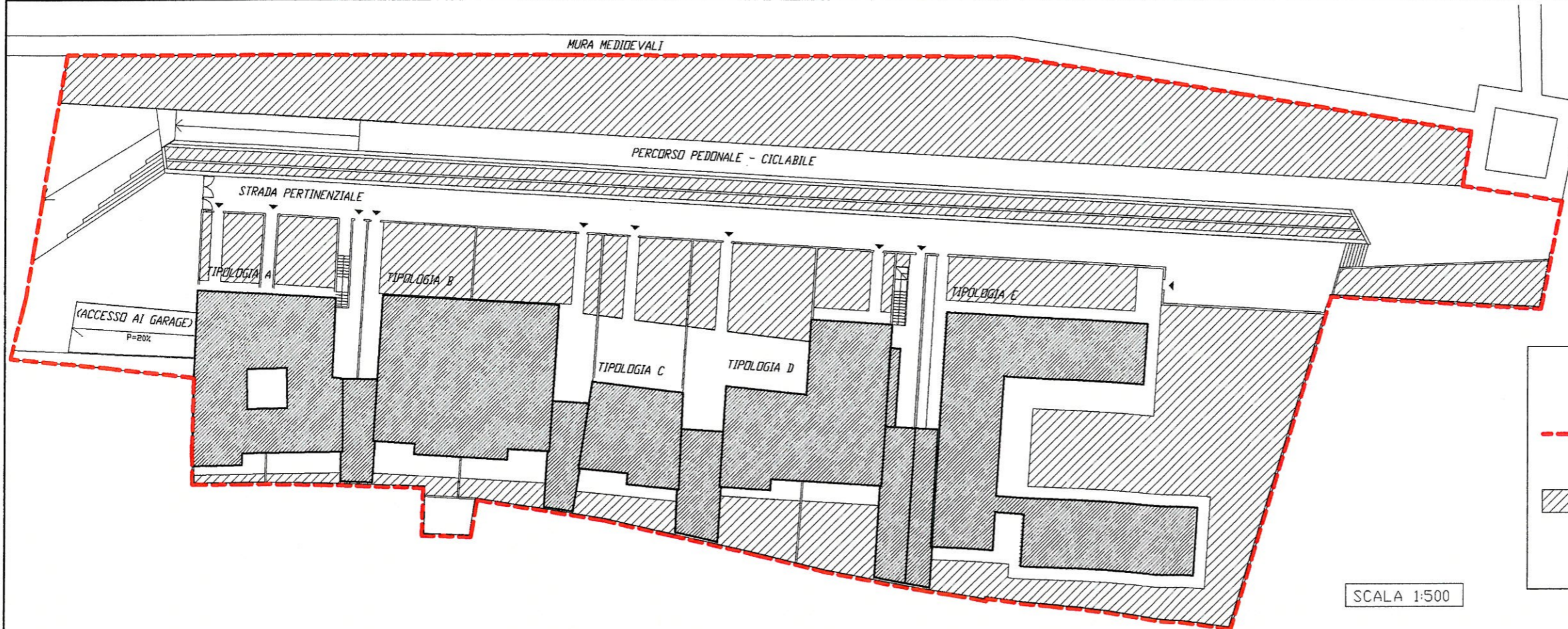
SUP. COPERTA DI PROGETTO:

TIPOLOGIA A: 217,56 MQ.  
 TIPOLOGIA B: 263,92 MQ. + 67,12 MQ (PORTICATO)  
 TIPOLOGIA C: 86,76 MQ.  
 TIPOLOGIA D: 203,29 MQ. + 89,42 MQ (PORTICATO)  
 TIPOLOGIA E: 344,55 MQ. + 17,8 MQ (PORTICATO)

TOTALE SUPERFICIE COPERTA: 1290,42 MQ.

VERIFICA: SUP. COP. DI PROG. < SUP. COP. AMMISS. =  
 1290,42 MQ < 1538 MQ = 0,21 < 0,25

NOTA 1: La superficie coperta dei porticati è stata computata al 100% in quanto la loro superficie coperta è superiore al 30% della superficie coperta dei relativi edifici, ad eccezione della tipologia E che risultando inferiore è stata computata al 50%.  
 (Appendice 1 delle Definizioni del Regolamento Urbanistico)



**VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE**  
 (D.C.R. 21 Giugno 1994, n°230)

- - - SUPERFICIE COMPARTO = 6152 MQ.  
 SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA = 25% (1613 MQ)

▨ SUPERFICIE PERMEABILE DI PROGETTO = 40% (2510 MQ)

VERIFICA: SUP. PERM. DI PROG. > SUP. PERM. MINIMA  
 2510 MQ > 1613 MQ



PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Comune : PISA

Foglio catastale: 28



Numero della Particella	Intestazione-titolo	N° partita	superficie inclusa nel Piano di Recupero (ettari)	destinazione d'uso	qualità catastale
683	Levi Minzi Renato propr. 1/2 Servi Carla propr. 1/2	17545	0.02.20	Giardino	Sem.Arb.
729	Guidi Giuliano propr. 1/2 Guidi Guido propr. 1/2	226202	0.00.30	Giardino	Sem.Arb.

Data : 09/07/2002 - Ora : 17: 38:59

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2002

Visura n. : 543610 Pag : 1 Fine

Dati della richiesta	Catasto Terreni Comune di PISA (PI) (Codice : G702) (Provincia di PISA) Foglio: 28   Particella: 683
----------------------	---

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	28	683			SEMIN ARBOR	2	02 20	A12 A142	Euro 1,09 L. 2. 108	Euro 0,57 L. 1. 100	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 26780 del 19/01/1972 in atti dal 12/12/1980
Partita		17545									

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LEVI MINZI RENATO, nato a TRIESTE il 11/03/1938	LVMRNT36C11L424T	Proprietà per 1/2
2	SERVI CARLA, nata a PITIGLIANO il 28/08/1937	SRVRL37M68G716W	Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 26780 del 19/01/1972 in atti dal 12/12/1980 Repertorio: 79122 Rogante: SALEMI P Sede: PISA Registrazione: UR Sede: PISA n. 214 del 28/01/1972			

Righe utili ai fini della liquidazione n. 18

Data : 09/07/2002 - Ora : 17: 39:55

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2002

Visura n. : 543689 Pag : 1 Fine

Dati della richiesta	Catasto Terreni Comune di PISA (PI) (Codice : G702) (Provincia di PISA) Foglio: 28   Particella: 729
----------------------	---

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	28	729			SEMIN ARBOR	2	00 30	A12 A142	Euro 0,15 L. 287	Euro 0,08 L. 150	TESTAMENTO PUBBLICO n. 3235. 1/1989 del 01/12/1988 in atti dal 03/11/1989
Partita		226202									

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GUIDI GIULIANO, nato a PISA il 24/10/1937	GDUGLN37R24G702O	Proprietà per 1/2
2	GUIDI GUIDO, nato a PISA il 24/03/1941	GDUGDU41C24G702R	Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO PUBBLICO n. 3235. 1/1989 del 01/12/1988 in atti dal 03/11/1989 Repertorio: 15412 Rogante: CACCETTA A Sede: PISA Registrazione: UR Sede: PISA n. 393 del 08/02/1989			

Righe utili ai fini della liquidazione n. 18