



N. 24

ALLEGATO 2

29 LUG. 2002

IL FUNZIONARIO  
(TOMEI C. ALBERTO)



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

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

committente

COOPER 2000

Piazza C. Gambacorti 20 - Pisa



progetto

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



collaboratori

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

titolo

ESTRATTO DI P.R.G.  
PLANIMETRIA CATASTALE  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO A

scala

data

Luglio 2002

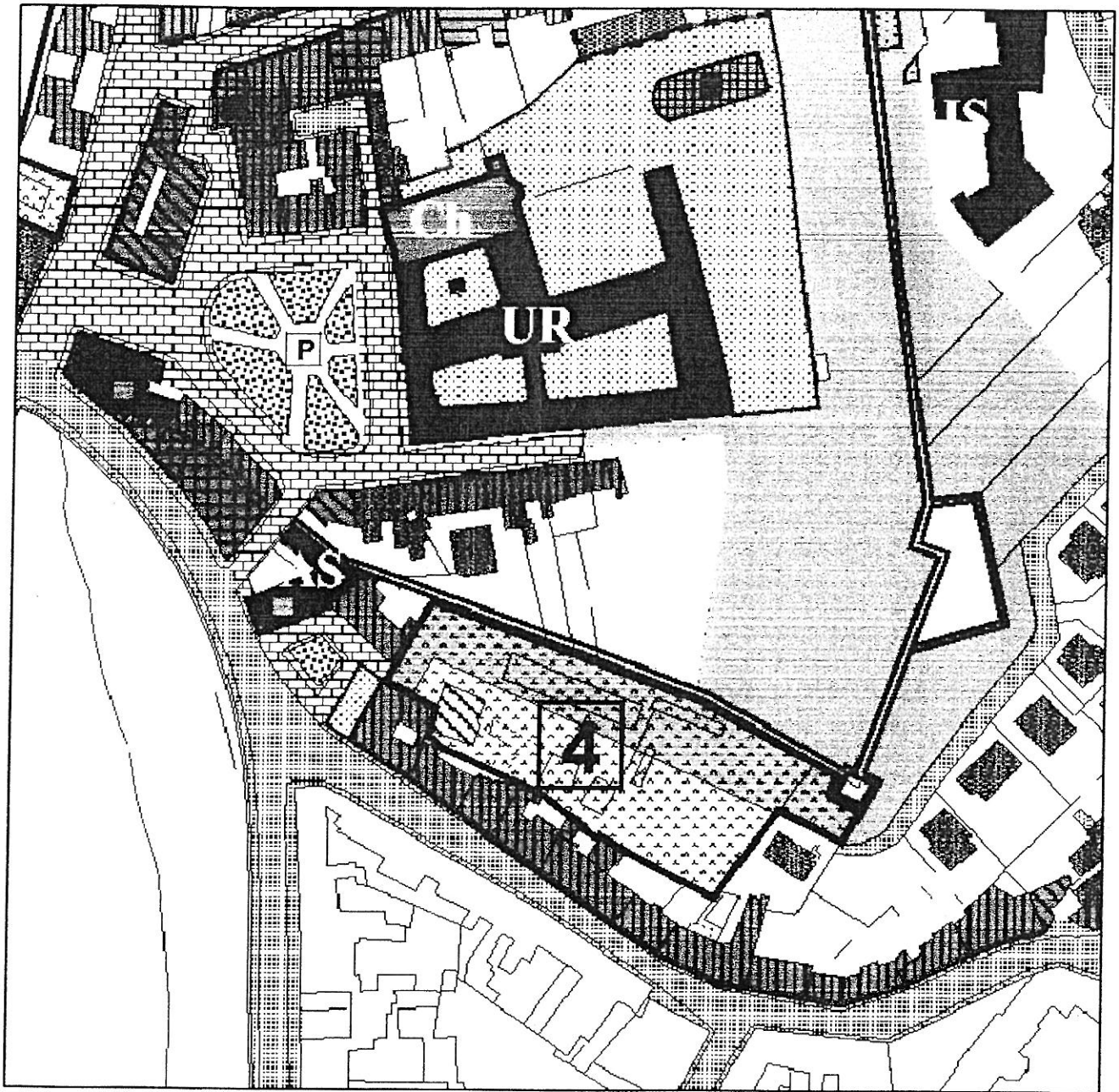
formato

A4

aggiornamenti

protocollo

161



ESTRATTO P.R.G.

Scala 1:2000

COMUNE DI PISA

## Regolamento Urbanistico

# Schede- norma

relative alle aree di trasformazione  
soggette a piano attuativo

F1 - centro storico



IL DIRIGENTE  
SERVIZIO PROGETTI SPECIALI  
(Ing. Arch. Riccardo Ciuti)

*R. Ciuti*

2001 - DIC. 2001

## AMBITO N° 4 Piazza F. Del Rosso

Superficie totale dell'ambito 6.540 mq

	Stato Attuale	Stato di progetto
Superficie coperta	976 mq	
Superficie non edificata:	5.564 mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	3.630 mc	
Indici urbanistici:		
• Rc	14,9%	
• Iff	3,8 mc/mc	
• Slu		

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
<i>Alcuni manufatti non risultano censiti né documentati dalla Schedatura ai sensi della L. 59/80</i>				
Edificio n° 1	208	1.367		A,B,C,D1
Edificio n° 2	92	552		Ristrutturazione urbanistica E
Edificio n° 3	74	126		Ristrutturazione urbanistica E
Edificio n° 26/142	129	891		Ristrutturazione urbanistica E
Edificio n° a	348	471		Demolizione obbligatoria
Edificio n° b	87	162		Demolizione obbligatoria
Edificio n° c	38	61		Demolizione obbligatoria

**N.B. Le quantità indicate sono desunte in automatico da Carta2000 e non costituiscono riferimento giuridico per il dimensionamento**

### Note. Descrizione, relazioni con il contesto, e vincoli sovraordinati

L'ambito occupa l'area interstiziale compresa tra l'edificato storico lungo via del Borghetto e piazza del Rosso e le mura urbane. Attualmente l'accessibilità è esclusivamente pedonale e limitata a Piazza del Rosso. Il lato sud-est dell'ambito confina con la proprietà privata a conclusione di via Del Bastione. All'interno vi risultano presenti alcuni manufatti dai caratteri tipologici e morfologici eterogenei antecedenti il 1834 (edificio n° 1) e realizzati tra il 1920 e il 1924 (edifici n° 2, 3). Vi insistono inoltre manufatti a caratteri superfetativo e precario realizzati e demoliti a più riprese, di cui alcuni in aderenza alle mura (fabbricati n° a, b, c, d) prevalentemente destinati all'attività florovivaistica.

La presenza di aree ortive e destinate ad attività florovivaistiche (queste ultime attualmente dismesse) ha determinato l'impianto di una ricca vegetazione arborea ed arbustiva comunque non coordinata alla presenza delle mura.

L'ambito risulta soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi della l. 1497/39. L'ambito in esame comprende aree incluse nel "Progetto Mura" e corrispondenti al comparto PM 15 dello stesso

### Note. Elementi di criticità

L'area risulta virtualmente interclusa dal lato di Piazza Del Rosso, stante la naturale pedonalità della stessa. L'accessibilità dal lato di via Del Bastione risulta attualmente interdotta dalla pertinenza privata della residenza unifamiliare. L'installazione dei manufatti precari e a carattere superfetativo, nonché l'impianto della vegetazione non finalizzato alla fruibilità dell'area, compromettono la percezione corretta tra mura e tessuto edilizio. La natura privata delle pertinenze inoltre rende non fruibile né percorribile l'area adiacente le mura.

### Riferimenti alla documentazione di archivio

-

### Procedimenti in itinere

- "Complesso residenziale posto in Piazza del Rosso" aut. E. Muscatello, S. Re, 1999



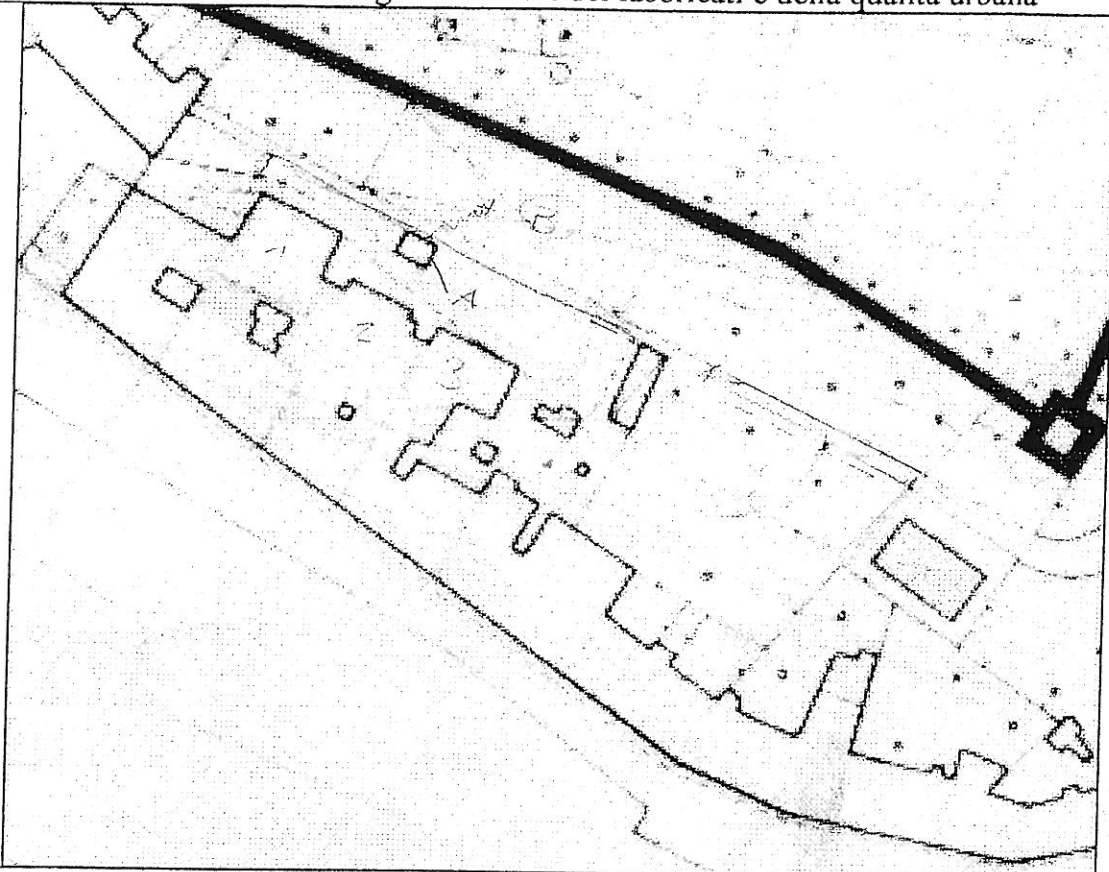
**Note. Linee guida**

Si prevede:

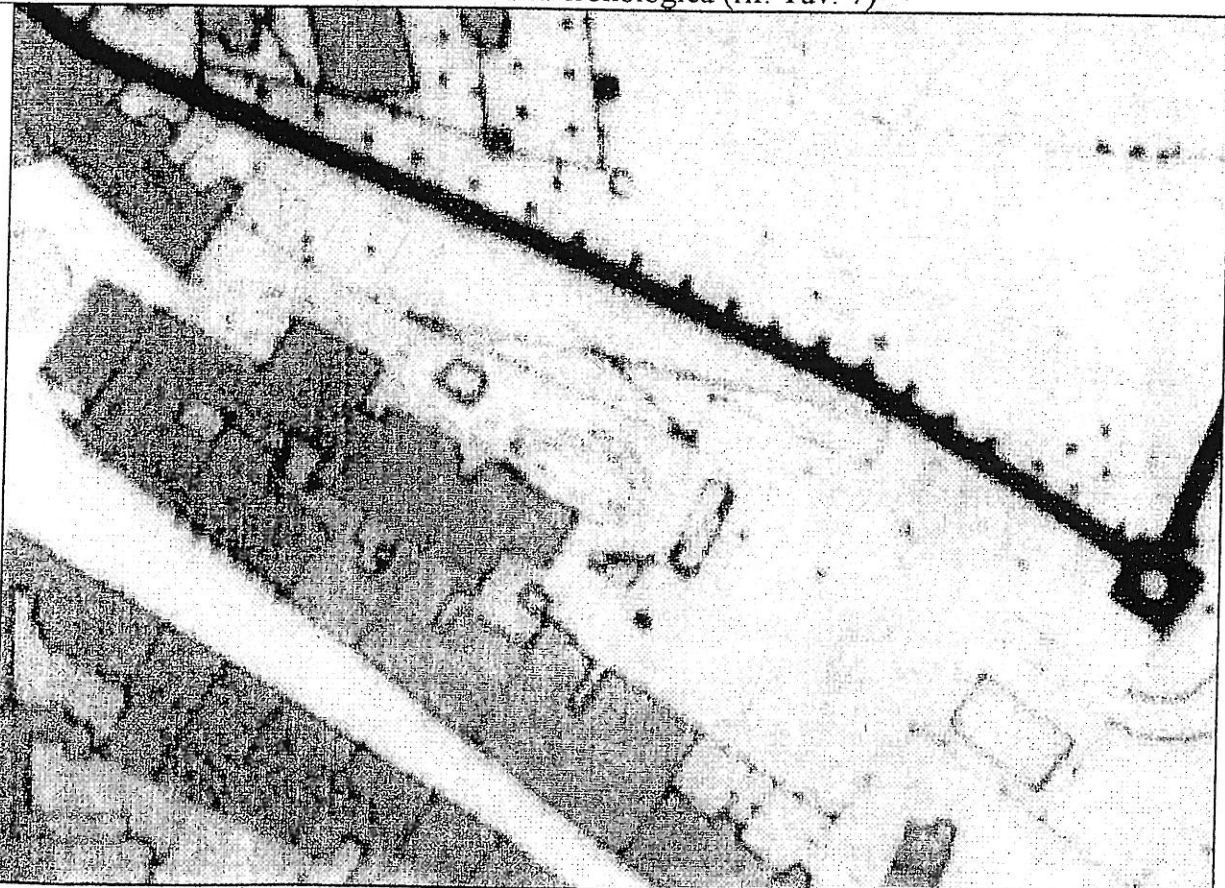
- a) La ricostruzione dei ruderi con destinazione residenziale, nei limiti del volume originario legittimo incrementabile fino al 50% del volume delle serre;
- b) La realizzazione di un'area a verde pubblico aderente alle mura urbane, da Piazza Del Rosso a Via De Bastione, inclusiva dell'area circostante 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 da Piazza Del Rosso con esclusione dell'accessibilità veicolare riservata alla residenza .

AMBITO N°4

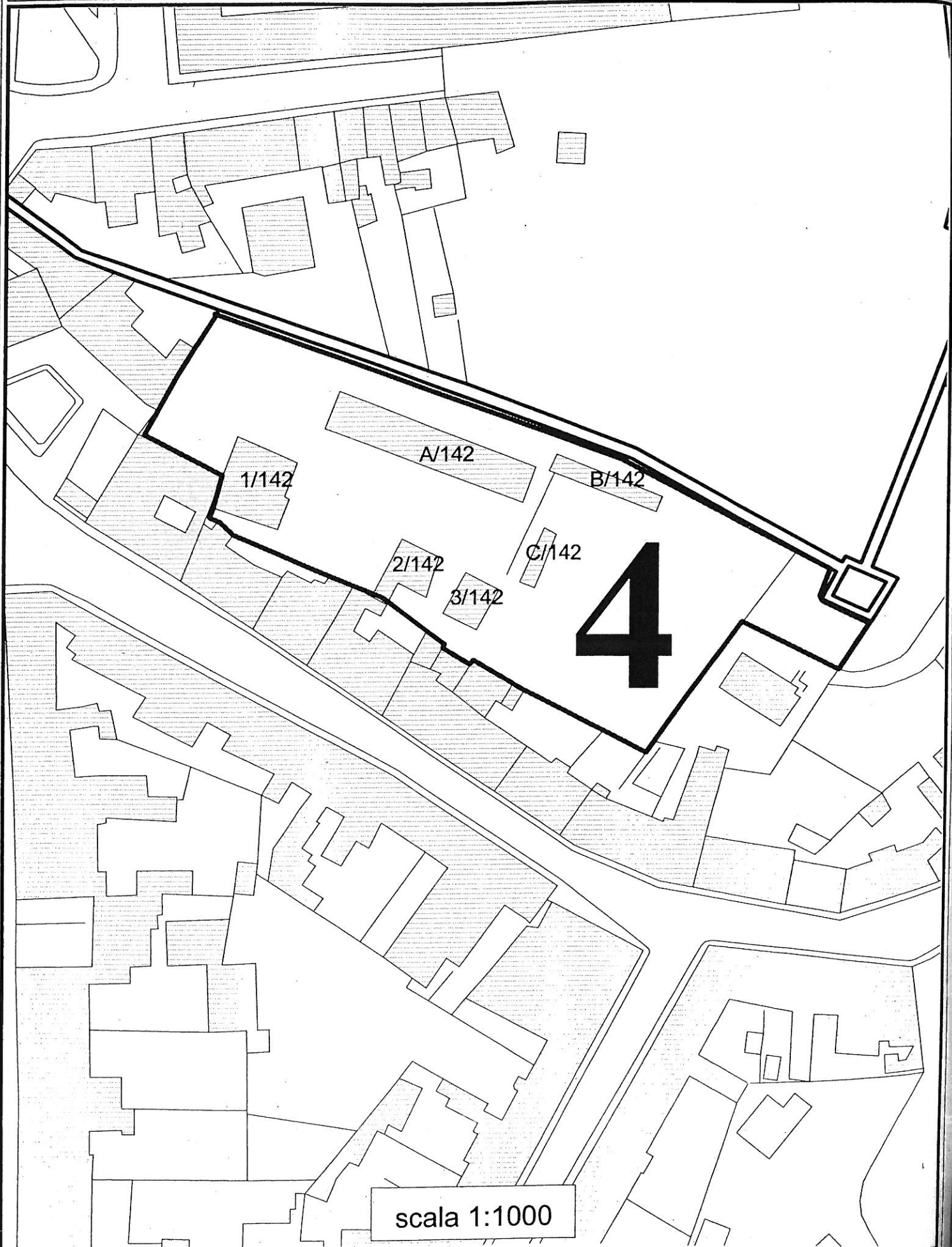
Estratto Carta del degrado formale dei fabbricati e della qualità urbana



Estratto Carta cronologica (rif. Tav. 7)



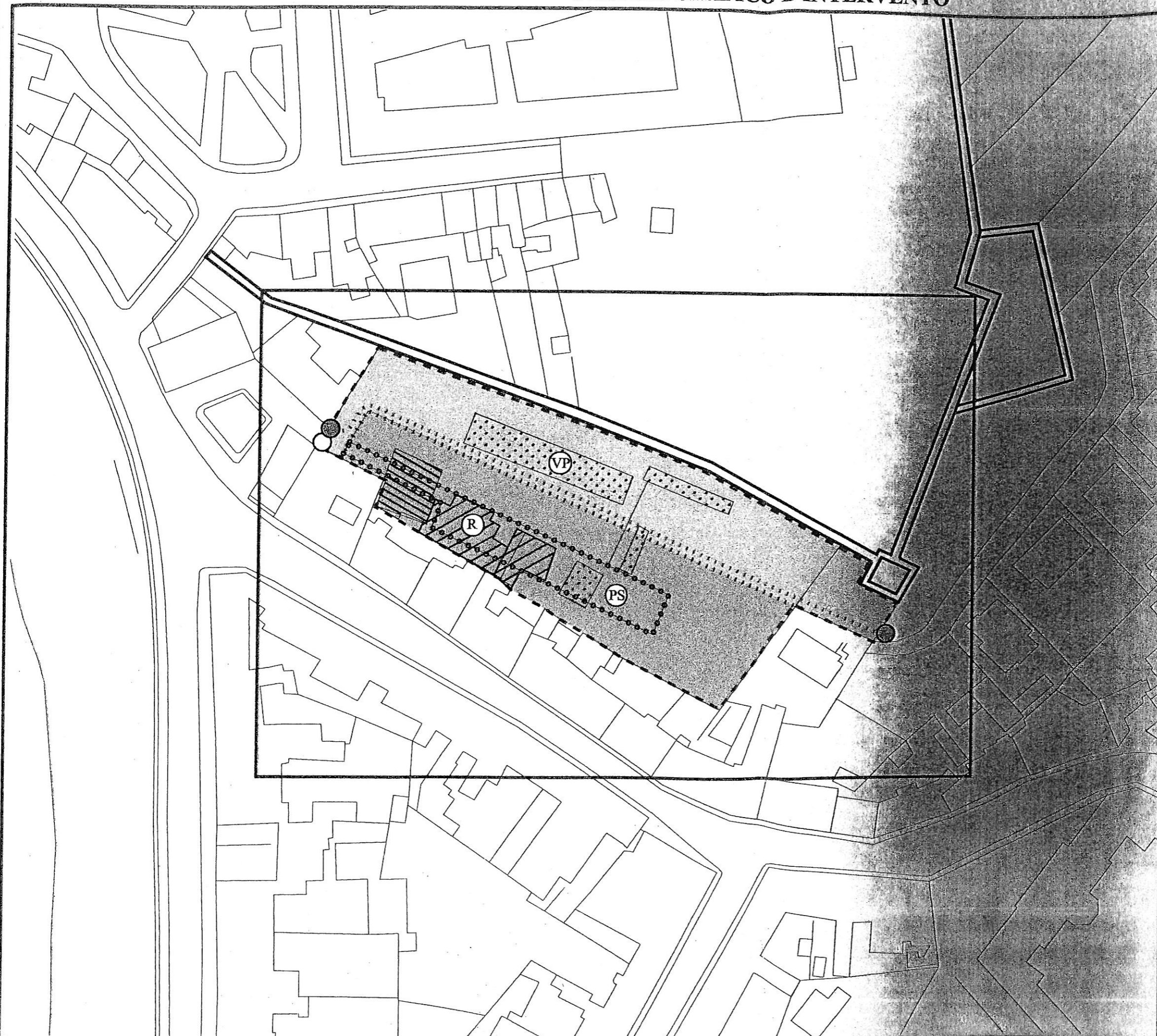
**AMBITO N. 4 - Area esterna alle mura urbane con accesso da P.za F. Del Rosso  
RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA l.r. 59/80**



scala 1:1000



**Ambito n. 4 - Area esterna alle mura urbane con accesso da piazza Federico del Rosso**  
**SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- - - percorso pedonale/ciclabile
- ▤ Piazza

**Perimetri**

- - - Perimetro ambiti
- - - Perimetro comparti d'intervento

**Categorie d'intervento**

- ▤ Conservazione-Restauro
- ▤ Demolizione prescritta
- ▤ Ristrutturazione edilizia
- ▤ Ristrutturazione urbanistica
- ▤ Riqualficazione arredo urbano
- ▤ Conservazione facciate/recinzioni
- ▤ Ridisegno recinzioni
- ▤ Riqualficazione prospettiva
- ▤ Nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

- ▤ Verde pubblico attrezzato (VP)
- ▤ Parcheggio a raso (P)
- ▤ Parcheggio interrato (PS)
- ▤ Parcheggio in silos
- ▤ (R) Residenza (RS) Residenza speciale
- ▤ Servizi (S) Servizi pubblici
- ▤ (SP) Servizi privati
- ▤ Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- ▤ Dest. mista: Residenza - Servizi

☀ scala 1 : 1000



## AMBITO 4

### **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area, al di sotto dello spessore di terreno di riporto, è costituito da terreni costituiti prevalentemente da limi e/o sabbie fini con intercalazioni argillose cui seguono delle argille plastiche il cui tetto si trova alla profondità di circa -10/-11 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda si trova mediamente intorno a quote oscillanti intorno -3/-4 m dal p.c.

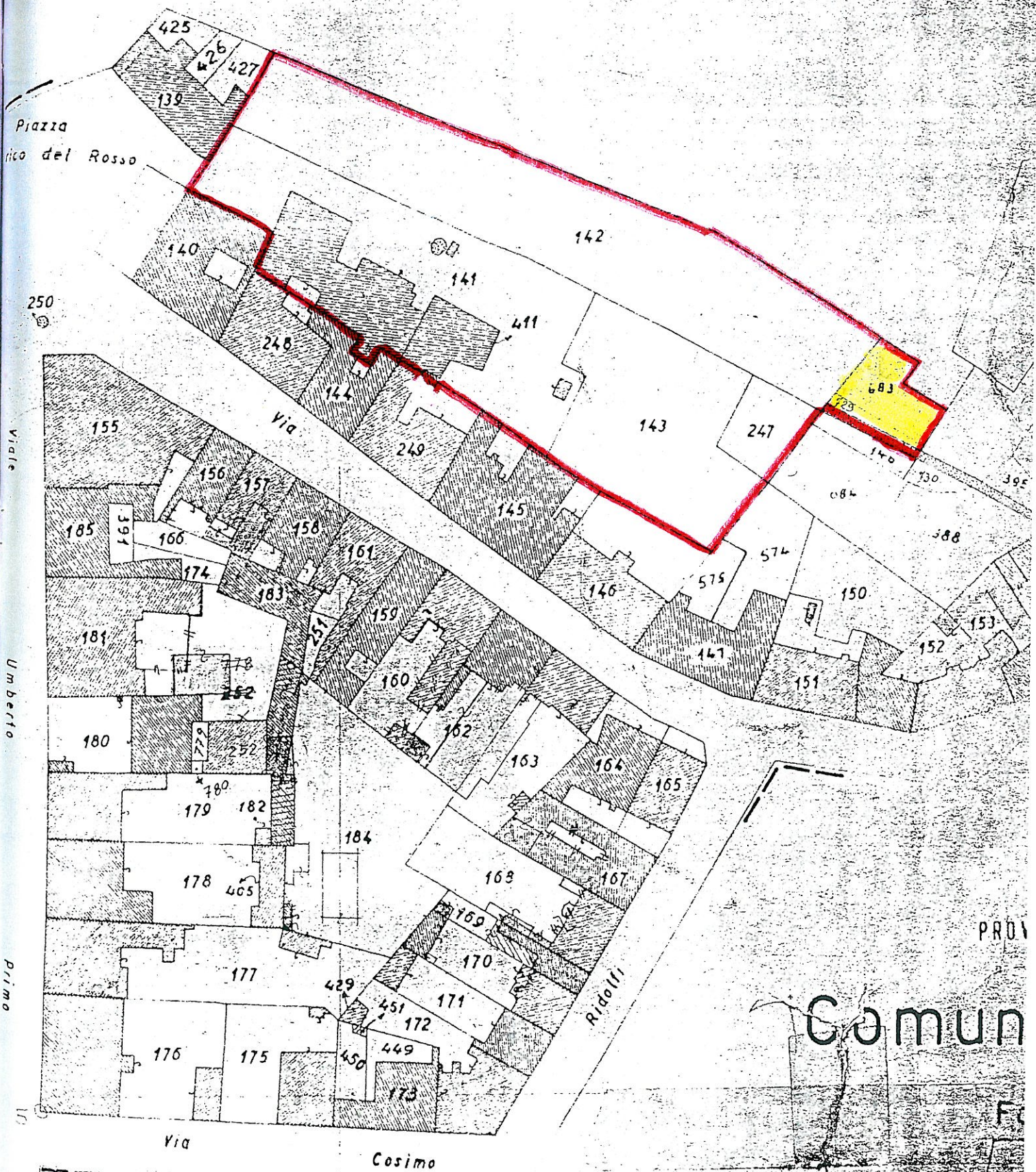
### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

L'area rientra in classe di pericolosità 3a - pericolosità medio-bassa

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (classe di fattibilità 2).  
Per quanto riguarda gli edifici che prevedano opere in seminterrato o interrato, la fattibilità è condizionata alla predisposizione di indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).





PROV  
Comun



## Visura per partita

### Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2002

Dati della richiesta	Catasto dei Fabbricati Comune di PISA (PI) (Codice : G702) (Provincia di PISA) Partita: 1038986
----------------------	--

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA COOPER 2000 S. R. L. con sede in PISA	00438450504	Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
Registrazione: 0			

**UNITA' IMMOBILIARI**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe		
1	28	141		1	C/2	3	442 mq Euro 1.780,54 L. 3.447.600	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 4916. 1/1998 del 09/06/1998 in atti dal 15/07/1998
Indirizzo								
PIAZZA DEL ROSSO FEDERICO n. 4 Piano: T1								

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe		
2	28	411	1	1	A/4	1	5 vani Euro 294,38 L. 570.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 4916. 1/1998 del 09/06/1998 in atti dal 15/07/1998
Indirizzo								
PIAZZA DEL ROSSO FEDERICO Piano: T1								

## Visura per partita

### Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe		Consistenza
3	28	411	2	1	A/4	1	6 vani	Euro 353,26 L. 684. 000
Indirizzo PIAZZA F. DEL ROSSO Piano: T-1								
Annotazioni Classamento D. M. 701/94								

#### TOTALI DI PARTITA

		Mq.	
Intestati	1		442
Unità Immobiliari	3		0
Vani	11		Euro 2.428,18 - L. 4.701.600

Righe utili ai fini della liquidazione n. 29



## Visura per partita Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2002

<b>Dati della richiesta</b>	Catasto Terreni Comune di PISA (PI) (Codice : G702 ) (Provincia di PISA) Partita: 229489
-----------------------------	---

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA COOPER 2000 S. R. L. con sede in PISA	00438450504	Proprieta' per 1000/1000

### IMMOBILI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz.		Reddito	
1	28	142		-	ORTO IRRIG	2	23 90	A12 A142	Euro 77,75 L. 150. 546	Euro 35,18 L. 68. 115	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 2349. 2/1998 del 09/06/1998 in atti dal 15/07/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz.		Reddito	
2	28	143		-	FRUTTETO	U	12 10	A12 A142	Euro 19,46 L. 37. 679	Euro 9,37 L. 18. 150	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 2349. 2/1998 del 09/06/1998 in atti dal 15/07/1999

## Visura per partita Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub.	Poiz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito		
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario	
3	28	247		-	VIGNETO	1	02	20	A12		Euro 1,73 L. 3. 342	Euro 1,48 L. 2. 860	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 2349, 2/1998 del 09/06/1998 in atti dal 15/07/1999

### TOTALI PARTITA

<b>Intestati</b>	1	<b>Superficie</b>	0. 38.20
<b>Particelle</b>	3	<b>Subaltemi</b>	0
<b>Redd. Dominicale</b>	Euro 98, 94 - L. 191. 567	<b>Redd. Agrario</b>	Euro 46, 03 - L. 89. 125

Righe utili ai fini della liquidazione n. 25

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2002

Dati della richiesta  Comune di PISA (PI) (Codice : G702) (Provincia di PISA) Foglio: 28      Particella: 141	Catasto Terreni
---	-----------------

**IMMOBILE**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz.		Reddito
1	28	141		-	ENTE URBANO	-	19 10	-		Impianto meccanografico del 02/03/1977
<b>Partita</b>										
1										

Righe utili ai fini della liquidazione n. 11

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2002

<b>Dati della richiesta</b>	Catasto Terreni Comune di PISA (PI) (Codice : G702) (Provincia di PISA) Foglio: 28   Particella: 411
-----------------------------	---

**IMMOBILE**

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca		Deduz.
1	28	411		-	ENTE URBANO	-	01 70	-	Dominicale Agrario
<b>Partita</b>									
1									

Righe utili ai fini della liquidazione n. 11

Impianto meccanografico del 02/03/1977



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2002

<b>Dati della richiesta</b>	Catasto Terreni	
	Comune di PISA (PI) (Codice : G702)	
	(Provincia di PISA)	
	Foglio: 28	Particella: 729

#### IMMOBILE

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	Dominicale Euro 0,15 L. 287	Agrario Euro 0,08 L. 150	TESTAMENTO PUBBLICO n. 3235, 1/1989 del 01/12/1988 in atti dal 03/11/1989
<b>Partita</b>											

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GUIDI GIULIANO, nato a PISA il 24/10/1937	GDUGLN37R24G7020	Proprieta' per 1/2
2	GUIDI GUIDO, nato a PISA il 24/03/1941	GDUGDU41C24G702R	Proprieta' per 1/2
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
		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 09/02/1989	

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2002

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

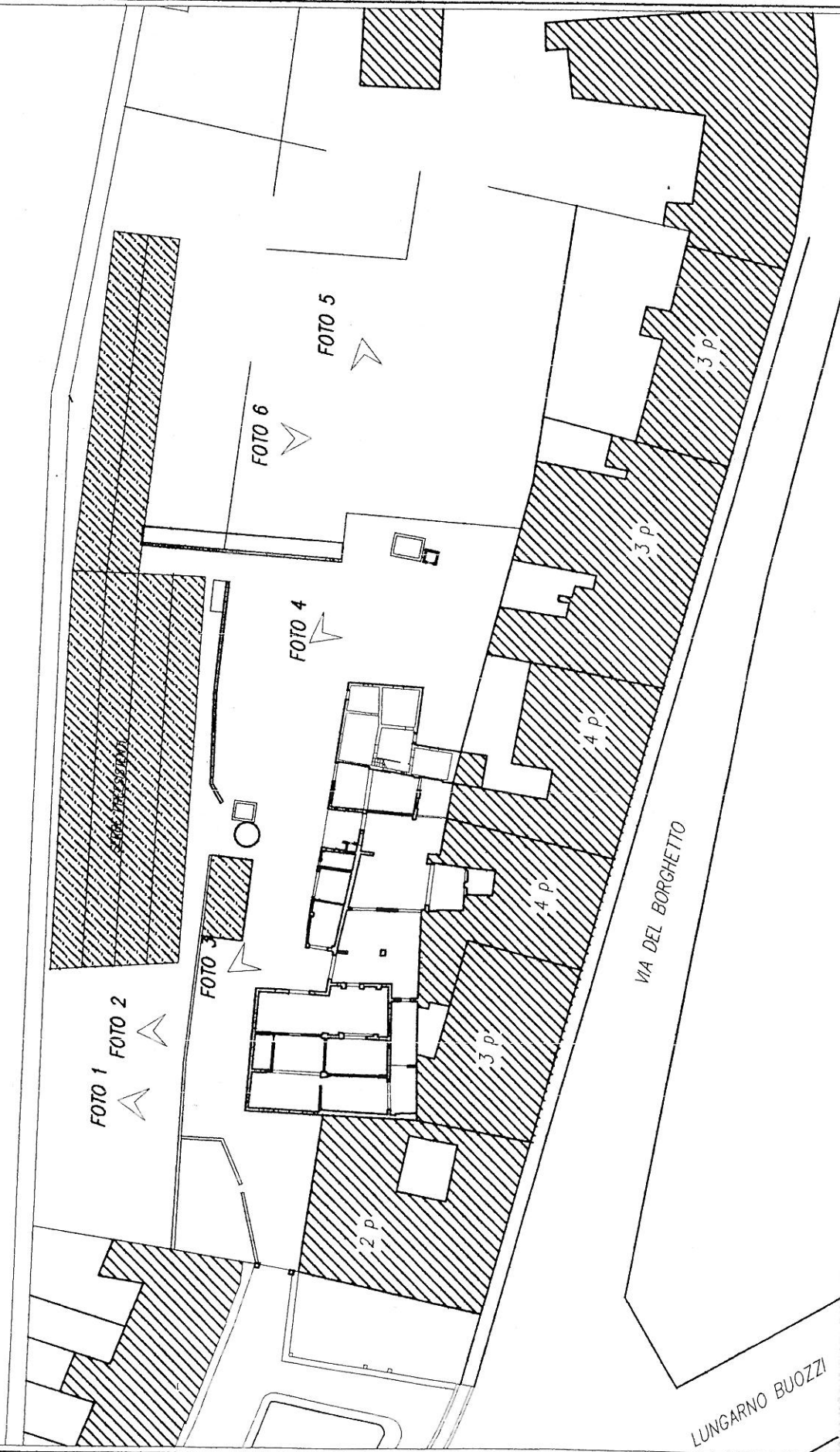
**IMMOBILE**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub.	Potz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca		Deduz.	Reddito		
1	28	683		-	SEMIN ARBOR	2	02 20	A12	Euro 1,09	Dominicale Agrario	Euro 0,57 L. 1. 100	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 26780 del 19/01/1972 in atti dal 12/12/1980
<b>Partita</b>				17645								

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LEVI MINZI RENATO, nato a TRIESTE il 11/03/1936	LVMRNT36C11L424T	Proprieta' per 1/2
2	SERVI CARLA, nata a PITIGLIANO il 28/08/1937	SRVCRL37M88G716W	Proprieta' per 1/2
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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	

PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE PUNTI DI RIPRESA



ARCH. ERNESTO MUSCATELLO ARCH. SALVATORE FIE  
Via S. Frediano 18 - Piazza San Saverio 2, 56100 Pisa  
tel. 050 43431 fax. 050 200119 e-mail: a.rnc@archworld.it  
PIANO DI RECUPERO COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN PIAZZA DEL FOSSO, PISA





FOTO N. 1



FOTO N. 2

ARCH. ERNESTO MUSCATELLO ARCH. SALVATORE R

Via S. Frediano 18 - Piazza San Sepolcro 2, 56101  
tel. 050 43431 fax: 050 500119 e-mail: s.re@archiw  
PIANO DI RECUPERO COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN PIAZZA DEL ROSSO.





FOTO N. 3



FOTO N. 4





FOTO N. 5



FOTO N. 6