

N. 27

19 MAR. 2003

ALLEGATO 1



[Signature]
IL FUNZIONARIO
(TOMEI C. ALBERTO)

COMUNE DI PISA

PIANO DI RECUPERO

DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

AI SENSI L.R. N. 5/95 - AMBITO N. 22- LARGO CIRO MENOTTI

PORZIONE DI FABBRICATO ATTESTANTE VICOLO DEL POSCHI

DI PROPRIETA' SALZA FEDERICO E IMMOBILIARE CRI.FE.MA S.r.l.

Studio di progettazione:

Geom. Domenico Tonini
Geom. Fausto Benedettini
Arch. Patrizia Bongiovanni
Arch. Daniela Bongiovanni

Disegnatore
Geom. Giuseppe Pellegrini

MARZO 2003



PREMESSA

La consistenza immobiliare oggetto del presente piano di recupero è composta da:

- un fabbricato, con ingresso da Borgo Stretto, in parte vincolato ai sensi della Dlgs..490/99
- un fabbricato posto in Pisa tra il Vicolo detto del Poschi, Borgo Stretto e Via delle Case Dipinte, ricostruzione del dopoguerra di edificio demolito in seguito ai bombardamenti.
- Fondi commerciali su via Case Dipinte

Il tutto meglio individuato negli elaborati grafici allegati.

Dalla lettura dei dati urbanistici si evince che l'area oggetto del piano è, in parte, all'interno della perimetrazione del comparto urbanistico classificato, secondo il vigente Regolamento Urbanistico, quale Ambito n° 22 – "Largo Ciro Menotti" del Centro storico, ed è interamente destinata ad un progetto di riqualificazione.

In particolare la porzione oggetto di proposta di intervento edilizio è classificata con "retinatura" che identifica " DESTINAZIONE MISTA: RESIDENZA E SERVIZI".

Il criterio del piano è di conferire una migliore qualità urbana della suddetta area, inserendosi negli obiettivi dell'Amministrazione e svincolandosi dalla scheda redatta all'interno del Regolamento Urbanistico.

La suddetta scheda prevede un piano di recupero dell'intera area perimetrata, per operazioni che esuberano la manutenzione straordinaria, che riteniamo di difficile attuazione per l'ingente frazionamento della proprietà: si è valutato circa 50 proprietà diverse da accordare.

Inoltre segnaliamo che l'attività artigianale non è permessa, all'interno del centro storico, dal Regolamento vigente, ma lo stesso Regolamento non consente un cambio d'uso a meno di un piano di recupero che comprenda tutte le 50 proprietà.

Riteniamo che si è creata una situazione di impasse che non aiuta certo a recuperare quella qualità urbana, obiettivo dello stesso Regolamento.

L'obiettivo è quindi di presentare una piano attuativo, che costituisca anche Variante al Regolamento Urbanistico vigente, per proporre una nuova perimetrazione che escluda le aree che non prospettano direttamente su largo Ciro Menotti.

Questa operazione, di iniziativa privata, consente la possibilità di un rapido recupero della zona, da troppo tempo degradata, in quanto la proprietà è unica e i finanziamenti sono esclusivamente privati, e può diventare promotrice di altre iniziative volte al miglioramento della qualità di tutta l'area.

La proprietà intende procedere con la realizzazione di nuove residenze, che occuperanno i luoghi oggi destinati all'attività artigianale della proprietà, attività, che si sottolinea nuovamente, non permessa dalla norme vigenti.

Questo fatto oltre a fare fronte, pur in minima parte, alla carenza di abitazioni, promuoverà la riqualificazione di vicolo del Poschi, adiacente all'area pedonale di Borgo Stretto.

Sarà poi compito dell'Amministrazione provvedere ad un recupero del sedime stradale e di un'illuminazione adeguata, ad oggi, molto degradata.

STATO ATTUALE

Largo Ciro Menotti e le aree di nuova edificazione presenti nella scheda 22 furono realizzate in seguito ai bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale, che sventrò ampia parte del quartiere di San Francesco e del tessuto medioevale preesistente.

In seguito la ricostruzione venne effettuata con una tipologia costruttiva e con l'impiego di materiali edili non consoni alla tradizione storica-architettonica tipica del borgo cittadino.

Questa situazione ha originato una discontinuità stilistico-formale rispetto all'edificato circostante, che ha condizionato formalmente, oltre la via di Borgo, anche le circostanti vie Case Dipinte, Mercanti e vicolo Del Poschi.

Le condizioni di degrado attuali di Largo Ciro Menotti, la presenza di un'attività artigianale, della stessa proprietà Salza, ormai non più consona al centro storico, sono fattori che si ripercuotono negativamente sulla qualità urbana e sulla viabilità dei vicoli circostanti.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N°1

La prima unità di intervento consiste nella porzione di fabbricato, che attualmente è destinata ad uso artigianale: in particolare è svolta all'interno dei locali l'attività di pasticceria e catering della famiglia Salza.

La porzione di fabbricato in oggetto, ha una superficie coperta delle dimensioni in pianta, di circa ml. 28,00 per una profondità media di circa ml. 10,00; pertanto la superficie coperta piana è di circa mq. 280, salvo migliore identificazione di superficie che sarà determinata in sede di progetto definitivo.

Le coperture sono a capanna e a falda unica.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N°2

La seconda unità di intervento consiste nel laboratorio di pasticceria al piano terra, primo e secondo, che comprende anche il negozio su Borgo Stretto e parte dell'appartamento posto al piano secondo lato Borgo.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N°3

La terza unità di intervento consiste nella restante parte delle proprietà Salza e figli, fabbricato prospiciente su Borgo Stretto, su cui, ad oggi, non sono previsti interventi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In particolare lo stato attuale del piano di recupero, come risulta dalle consultazioni catastali che si allegano alla presente (all. 1), comprende le unità immobiliari così individuate:

unità di intervento n°1

- 1) Foglio 121 mappale 433 sub. 3 con categoria catastale D/1, e destinazione artigianale/commerciale.
- 2) Foglio 121 mappale 433 sub. 1 graffato ai mappali 434 sub. 2, Foglio 121 particella 437 sub. 1, particella 438 sub. 3, particella 439 sub. 1 , particella 441 sub. 25 con categoria catastale D/1, e destinazione artigianale/commerciale. (in parte)
- 3) Foglio 121 mappale 432 sub. 3 – piano primo ad uso uffici.
- 4) Foglio 121 mappale 439 sub. 9 – piano terra ad uso artigianale/commerciale.

unità di intervento n°2

- 1) Foglio 121 mappale 434 sub. 1 ad uso artigianale/commerciale.
- 2) Foglio 121 mappale 433 sub. 1 graffato ai mappali 434 sub. 2, Foglio 121 particella 437 sub. 1, particella 438 sub. 3, particella 439 sub. 1 , particella 441 sub. 25 con categoria catastale D/1, e destinazione artigianale/commerciale. (in parte)

unità di intervento n°3

- 1) Foglio 121 particella 427 sub 5 graffato a particella 432 sub. 4 ad uso abitazione
- 2) Foglio 121 particella 432 sub. 6 ad uso abitazione
- 3) Foglio 121 particella 432 sub. 7 ad uso abitazione
- 4) Foglio 121 particella 432 sub. 8 ad uso abitazione
- 5) Foglio 121 particella 441 sub. 20 ad uso commerciale
- 6) Foglio 121 particella 434 sub. 3 ad uso ufficio
- 7) Foglio 121 particella 434 sub. 4 ad uso abitazione
- 8) Foglio 121 particella 434 sub. 9 ad uso abitazione
- 9) Foglio 121 particella 434 sub. 10 ad uso abitazione
- 10) Foglio 121 particella 437 sub. 6 ad uso commerciale
- 11) Foglio 121 particella 437 sub. 23 ad uso magazzino
- 12) Foglio 121 particella 437 sub. 26 ad uso magazzino
- 13) Foglio 121 particella 441 sub. 26 ad uso commerciale artigianale
- 14) Foglio 121 particella 441 sub. 27 ad uso commerciale artigianale
- 15) Foglio 121 particella 441 sub. 28 ad uso commerciale artigianale

Per una migliore individuazione dell'area si allega alla presente:
copia dell'estratto catastale, con evidenziata la zona di intervento;
estratto del Regolamento Urbanistico, con evidenziata con coloritura gialla, la porzione oggetto della presente relazione ;
copia della scheda d'ambito n° 22 e relativi allegati.

RELAZIONE DI PROGETTO

Il Piano di Recupero riguarda un comparto interamente occupato dal vasto e articolato complesso edilizio di proprietà Salza su vicolo del Poschi e Borgo Stretto.

L'obiettivo generale consiste nel riqualificare fisicamente questa zona, caratterizzando l'area con una pluralità di funzioni più consone al centro storico, ovvero residenziale e commerciale, che diano vita urbana a un complesso fino a oggi destinato esclusivamente alla funzione artigianale.

Il centro storico, con le aree pedonali e i vicoli, per la particolare crescita dell'attività non è più logisticamente funzionale, pertanto la stessa proprietà ha programmato lo spostamento di una parte dell'attività artigianale in locali fuori dal centro.

Il presente piano di recupero prevede la riqualificazione dell'immobile, accompagnata dal cambio d'uso della porzione di fabbricato che prospice Vicolo del Poschi.

L'intervento si pone come restauro, ristrutturazione e riprogettazione, tre categorie di intervento diverse tra loro, necessarie per garantire un criterio di relazione che leghi tra loro due porzioni di edificio così diverse: la prima vincolata quale bene storico artistico e la seconda quale ricostruzione di edificio demolito dai bombardamenti.

Come indicato nella linea guida della scheda urbanistica, è preventivata la riprogettazione coordinata del prospetto interessato dall'intervento. In particolare sarà ridisegnato il prospetto tenuto conto dei necessari affacci e vedute, nonché lo studio dei piani di copertura.

L'aumento delle unità immobiliari, dovuto a frazionamento, non modifica le superfici utili.

Suddivisione del complesso secondo destinazioni e fasi

Per potere operare è necessario scomporre l'edificio sia in termini fisici che temporali. Ma la sua suddivisione serve anche a definire distinte unità d'intervento che rendano materialmente possibile il recupero, graduandone lo svuotamento, senza interrompere l'attività di laboratorio di pasticceria.

Il complesso sarà pertanto suddiviso in tre unità minime d'intervento.

Il progetto consiste del recupero delle volumetrie esistenti, che vengono trasformate in:

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N° 1

- *n°14 nuove unità abitative ai piani primo e secondo. Si fa presente che al piano primo viene annesso una porzione di immobile vincolato prospiciente su Borgo Stretto e vincolato ai sensi della l.1089/39.*

Le unità saranno così suddivise:

- A. piano primo n° 7 unità*
- B. piano secondo n° 4 unità*
- C. piano terzo n° 3 unità*

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N° 2

- *laboratorio di pasticceria al piano terra, primo e secondo, che non viene sostanzialmente modificato, a meno della realizzazione del vano scala e ascensore per accedere alle residenze dei piani superiori, che fa parte dell'unità precedente.*

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N° 3

- *edificio posto sopra la pasticceria, con destinazione residenziale, su cui ad oggi non sono previste modifiche: né cambi di destinazione d'uso, né frazionamenti.*

Si desume che questo intervento è quindi consentito, pur essendo all'interno di un'area a rischio idraulico molto elevato, in virtù di quanto stabilito dall'art.3, comma c della norma D.C.I 139/99, ovvero:

- le modifiche interessano prevalentemente i piani superiori, e come già descritto, in modo minimale il piano terra.
- le strutture esistenti non vengono modificate in modo sensibile, in quanto i frazionamenti delle unità immobiliari vengono realizzate con tramezzature, all'interno di vani molto ampi, senza demolizioni importanti
- non si prevede aumento di superficie.

Le parti da restaurare sono rispettate, in quanto verranno, pur in un progetto di rifunzionalizzazione, utilizzati i materiali e le tecniche di restauro tramandatici dagli esecutori originari.

Le aree di nuova progettazione, nel rispetto del contesto e delle antiche murature vicine, nonché degli elementi di valore artistico e architettonico, sono state studiate nell'intento di dare una nuova immagine al vicolo, fatta di modernità e di relazioni con gli immobili circostanti.

Il progetto interviene anche nell'adeguamento strutturale e impiantistico .

La maggior parte delle unita' immobiliari saranno accessibili ai sensi della L. 13/89 e sue successive modificazioni ed integrazioni, attraverso l'inserimento di ascensore e piattaforme elevatrici.

Descrizione dell'intervento

Tutti gli interventi del Piano di Recupero prevedono che:

Le superfetazioni e i corpi aggiunti, costruiti in oggetto in modo precario devono essere eliminati.

non si devono alterare i valori costruttivi, architettonici, artistici ed ambientali presenti negli edifici oggetto di recupero, anche se testimonianza di interventi di minore qualità, ma occorre recuperare i suddetti valori.

Gli elementi costruttivi esistenti, costituenti caratteristiche architettonico ambientale quali: portali, mensole, soglie, masselli in balconi, cornicioni, lapidi, stemmi, inferriate, portoni, ecc. non devono essere eliminati bensì utilizzati previo adeguato restauro.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N° 1

L'unità n°1 è quella che ad oggi prevede opere edilizie di trasformazione dell'esistente.

Al fine di operare nello spirito dei precedenti punti e con l'opportuna attenzione posta al problema di alterazione ambientale si sono previste:

1. Coperture:

tetto con pendenza costante a falde, costituito dai tradizionali coppi laterizi su vicolo del Poschi. All'interno è prevista una porticato con brise soleil, per garantire luminosità, pur ricostituendo la linea di una copertura a capanna.

2. Infissi esterni:

gli infissi esterni per finestre, porte e portoni saranno in legno.

I sistemi di oscuramento saranno realizzati con scuri o persiane in legno.

Nei casi in cui le norme legislative prescrivano l'uso di barriere metalliche (ad esempio locali caldaie) gli elementi metallici dovranno essere interni, mantenendosi per l'esterno dell'infisso le indicazioni prima fornite.

3. Aperture esterne:

i vani degli infissi esterni saranno delimitate con sogli e imbotti in lastre di marmo, o in pietra naturale o in murature intonacate, o in mattoni faccia a vista.

4. Rivestimenti esterni:

le pareti esterne saranno finite con intonaco naturale; e con rivestimenti esterni a cortina in elementi in pietra. Eventuali elementi architettonici quali cornici, riquadri, lesene, basamenta, saranno in pietra naturale a forte spessore o ad intonaco a stucco.

La scelta dei materiali avverrà tra quelli tipici della zona o comunque tenendo presente i caratteri dell'edificio e del contesto in cui si inseriscono.

5. Tinteggiatura e verniciatura:

le pareti esterne degli edifici, gli infissi, le ringhiere, ecc., saranno tinteggiate e verniciate con colori intonati fra loro e con gli edifici vicini.

Nell'elaborazione del progetto esteso a tutta l'U.M.I. potranno essere scelti colori diversi (scala del giallo e del rosa antico) qualora si ritenga debbano essere ripristinate coloriture originarie degli edifici che vi ricadono o per motivi ambientali. In ogni caso la coloritura sarà non solo inquadrata nell'U.M.I. quanto anche nella quinta stradale.

Per quanto riguarda stipiti cornici e cornicioni, la tinteggiatura può essere di una tonalità di colore diverso, anche se sempre intonata di quella della facciata.

6. Canali di gronda e colonne pluviali esterne, impianti tecnologici ed allacciamenti:

I canali di gronda e colonna pluviali saranno a sezione semicircolare esclusivamente in rame.

Nelle pareti prospettanti vicolo del Poschi è intenzione del progetto la sistemazione di tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere.

I condizionatori saranno installati sulle coperture degli edifici, in vani appositamente realizzati, tale da consentire un'ideale sistemazione architettonicamente preventivamente progettate.

7. Ringhiere:

E' prescritto il mantenimento in sito delle ringhiere esistenti.

Le ringhiere saranno in ferro, costituite da piatti, quadretti e tondi.

8. Canne fumarie:

le teste dei camini saranno rifatti con i materiali e la forma originaria. In ogni caso le canne fumarie visibili all'esterno dell'edificio e comunque, le torrette del camino, saranno realizzate con lo stesso materiale o tipo di finitura del fabbricato di appartenenza.

9 reti tecnologiche

Gli impianti tecnologici a rete, quali acquedotti, fognature, rete ENEL, SIP, gasdotti sono già presenti. E' previsto lo spostamento della cabina ENEL per consentire la realizzazione dell'ingresso al vano scale al piano terra.

NORME

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I GENERALITA'

Art. 1: Finalità del Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero per la proprietà Salza, posta in vicolo del Poschi del Comune di Pisa è finalizzato a definire il quadro pianificatorio e normativo entro il quale realizzare tutti gli interventi connessi alle esigenze rivolte al recupero del patrimonio edilizio degradato da un uso artigianale che attualmente risulta improprio.

Gli obiettivi del presente Piano sono:

1. conservazione, recupero e riqualificazione del patrimonio urbanistico - edilizio esistente;
2. adeguamento funzionale, igienico e tecnologico del patrimonio edilizio degradato;
3. miglioramento della viabilità con la diminuzione di mezzi pesanti che devono accedere nel centro storico.

Art. 2: Ambito di applicazione

Le disposizioni che seguono disciplinano gli interventi urbanistici ed edilizi e le modificazioni d'uso degli immobili ricadenti nell'ambito del Piano di Recupero così come individuati nell'allegata Tav. .

Art. 3: Carattere delle norme

Le presenti norme di attuazione si inseriscono come specificazione dello strumento urbanistico generale vigente e fanno riferimento a tutte le leggi e decreti vigenti in materia.

In particolare si richiamano la legge 5 del 1995 e le norme di attuazione del regolamento urbanistico.

Per quanto non specificatamente previsto nelle presenti norme, si opererà nel rispetto del regolamento edilizio e delle norme del Regolamento Urbanistico vigente.

Art. 4: Articolazione delle norme

Le presenti norme sono formate da:

- Prescrizioni di carattere generale;
- Elaborati grafici descrittivi.

Le norme di carattere generale sono valide in quanto non in contrasto con quelle particolari di ogni singola unità minima di intervento.

Per gli elementi di Piano rappresentati in scala diversa e su più elementi di un elaborato, laddove si riscontrano difformità si intendono prevalenti quelli rappresentati nella scala di maggiore dettaglio. Analogamente in caso di difformità le norme di attuazione, di seguito riportate,

prevalgono su quanto indicato sugli elaborati grafici.

Art. 5: Elaborati costitutivi del piano

Costituiscono parte integrante del Piano di Recupero i seguenti elaborati:

- Relazione tecnico illustrativa;
- Tavole di rilievo;
- Tavole di progetto.

Documenti allegati

1. Consultazioni catastali
2. Planimetrie catastali
3. Scheda di ambito n° 22 del vigente Regolamento urbanistico
4. Scheda di ambito n° 22 del vigente Regolamento urbanistico con nuova perimetrazione
5. Estratto di mappa catastale
6. D.C.I. n°139/99 dell'Autorità di Bacino
7. Parere Ufficio edilizia privata del 11/03/03
8. Parere Struttura extradipartimentali progetti speciali del 18/09/02
9. Dichiarazione attestante che l'atto di pianificazione urbanistica è stato redatto conformemente agli esiti delle indagini geologiche
10. Fascicolo fotografico

CAPITOLO II : DEFINIZIONE TERMINOLOGIA CORRENTE

Art. 6: Si fa riferimento alla terminologia del capitolo "Definizioni" del vigente Regolamento Urbanistico.

TITOLO II: STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 7: Attuazione degli interventi

Il Piano di recupero è attuato dai proprietari , secondo quanto previsto dall'art. 28 del titolo IV della Legge 5 Agosto 1978 N. 457 e dell'art. 31 della Legge 5/95.

Per la realizzazione degli interventi di recupero sia edilizio che urbanistico si è redatto un progetto esecutivo esteso all'unità minima di intervento, così come individuate nelle rispettive tavole di riferimento.

Il progetto dell'unità minima di intervento può prevedere la realizzazione dei lavori anche per stralci funzionali purché sia rispettato quanto prescritto dalla vigente normativa sismica.

Le U.M.I. sono state delimitate considerando le divisioni catastali e i possibili punti di giunzione tecnica.

I due parametri possono però essere suscettibili di variazione ad una più accurata analisi, pertanto i progettisti che opereranno nel dettaglio potranno proporre, motivandola opportunamente e dettagliatamente, la modifica di tali delimitazioni.

TITOLO III: DISCIPLINA SPECIFICA D'USO DEL TERRITORIO
OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO
CAPITOLO IV : NORME GENERALI

Art. 8: Categorie d'intervento

Gli interventi di recupero del P.di R. sono quelli riportati nelle tavole allegare e consistono principalmente in ristrutturazione e restauro, con adeguamento igienico tecnologico.

Si fa riferimento alle categorie d'intervento consentite dalla Scheda n° 22 del centro storico del vigente Regolamento urbanistico, di cui :

- A. manutenzione straordinaria; del
- B. restauro conservativo
- D. ristrutturazione edilizia (D1, D2, D3)
- E. riqualificazione prospettica

In tutti i fabbricati è inoltre consentita la manutenzione ordinaria, la riparazione e l'adeguamento antisismico ed il consolidamento secondo quanto prescritto nella presente normativa secondo le norme vigenti al momento dell'intervento.

Inoltre, per ogni comparto, sono state riportate le particolari prescrizioni previste dal P.R.G. vigenti.

Art. 9: Destinazioni ammesse

Gli immobili ricadenti definito dal Piano sono destinati prevalentemente a funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

Al fine di consentire l'integrazione delle residenze con altre funzioni urbane sono ammesse le seguenti categorie di destinazione d'uso:

- attrezzature e servizi pubblici, locali per associazione culturali, sindacali, assistenziali, religiose;
- uffici privati, banche, studi professionali, esercizi commerciali al dettaglio;
- ristoranti, bar, pensioni e convivenze, locali di ritrovo e di spettacolo, con esclusione di attività che siano fonte di rumore; attività artigianali con l'esclusione di attività nocive, dannose o comunque tali da provocare disagio alla residenza;

Art. 10: Confini di proprietà

Negli interventi di ristrutturazione edilizia non sono vincolati i confini delle preesistenti unità immobiliari quando l'adeguamento igienico, funzionale ed architettonico degli alloggi richiede accorpamenti di unità o parti di unità immobiliari diverse all'interno di una singola unità minima di intervento.

Sono consentite inoltre, sempre su un progetto unitario esteso a tutta l'unità di intervento, variazioni planimetriche, tese alla riqualificazione ambientale.

A tale proposito le variazioni planimetriche, riportate nelle tavole di progetto del presente Piano sono da intendersi quale schema le cui articolazioni vanno specificatamente dettagliate nella progettazione esecutiva dell'intervento.

Art. 11: Requisiti abitativi

In tutto il perimetro del Piano di Recupero è obbligatorio il rispetto dei requisiti minimi abitativi (grado di umidità, aereazioni, illuminazione naturale, dotazione e caratteri dei servizi igienici, ecc.) secondo le indicazioni delle leggi vigenti al momento dell'intervento.

Art. 12: Rispetto delle preesistenze e delle emergenze

Negli interventi di riparazione è fatto obbligo di conservare o ricollocare in opera tutti gli elementi architettonici recuperabili quali: portali, davanzali e soglie in pietra, cornicioni, manti di copertura in coppi, nonché particolari decorativi dei paramenti murali esterni.

Art. 13: Prescrizioni geologico - tecniche

In tutti gli interventi previsti dal P.di R. devono essere rispettate le prescrizioni geologico - tecniche dell'allegata indagine geologica - tecnica redatta dal geologo dott. Francesca Franchi.

Art. 14: Documentazione richiesta

Si fa riferimento all'art. 2.1.1 del vigente Regolamento Urbanistico

