



COMUNE DI PISA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
AMBIENTE PIANI E PROGRAMMI DI PROTEZIONE

Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
e-mail: a.deluca@comune.pisa.it

URBANISTICA

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Prot. Urb. _____

Pisa, 4 settembre 2002

Oggetto: L.R. n. 5 del 16.01.1995 artt. 30 e 31 lettera d) – L.R. n. 59 del 21.05.1980 – Adozione del Piano di Recupero, di iniziativa privata, relativo all'edificio Istituto Principe Amedeo in Via Mazzini con contestuale variante al Regolamento Urbanistico.

Relazione

Con istanza presentata il 27.02.2002 assunta con il n. 3193 del protocollo generale, viene proposto il Piano di Recupero relativo all'oggetto.

L'edificio risulta soggetto a vincolo archeologico ed è incluso fra quelli compresi negli elenchi di cui alla L. 1089/39.

La proposta risulta formalizzata con i seguenti documenti:

- tav. n. 1 – dossier generale con relazione tecnica (all. 1);
- tav. n. 2 – inquadramento urbanistico (all. 2);
- tav. n. 3 – relazione storico-archivistica (all. 3);
- tav. n. 4 – documentazione fotografica (all. 4);
- tav. n. 5 – schede descrittive (all. 5);
- tav. n. 6 – rilievo saggi stratigrafici (all. 6);
- tav. n. 7 – norme tecniche di attuazione (all. 7);
- tav. n. 1 – pianta piano terra – stato attuale (all. 8);
- tav. n. 2 – pianta piano primo – stato attuale (all. 9);
- tav. n. 3 – pianta piano secondo – stato attuale (all. 10);
- tav. n. 4 – pianta piano terzo – stato attuale (all. 11);
- tav. n. 5 – pianta copertura – stato attuale (all. 12);
- tav. n. 6 – prospetti – stato attuale (all. 13);
- tav. n. 7 – prospetto cortile e sezione B-B – stato attuale (all. 14);
- tav. n. 8 – sezione A-A e C-C – stato attuale (all. 15);
- tav. n. 9 – piante sovrapposto – stato di progetto (all. n. 16);
- tav. n. 10 – pianta piano terra – stato di progetto (all. n. 17);
- tav. n. 11 – pianta interpiano piano terra – piano primo – stato di progetto (all. n. 18);
- tav. n. 12 – pianta piano primo – stato di progetto (all. n. 19);
- tav. n. 13 – pianta interpiano piano primo – piano secondo – stato di progetto (all. n. 20);
- tav. n. 14 – pianta piano secondo – stato di progetto (all. n. 21);
- tav. n. 15 – pianta piano terzo – stato di progetto (all. n. 22);
- tav. n. 16 – pianta coperture – stato di progetto (all. n. 23);
- tav. n. 17 – prospetti est – ovest – stato di progetto (all. n. 24);

CAT/ad

C:\agata\PRATICHE\Principe Amedeo\relazione 1.doc

Comune di Pisa - via degli Uffizi,1 56100 Pisa - centralino: 050 910111 - fax: 050 500242 - partita IVA 00341620508

- tav. n. 18 – prospetti nord – sud – stato di progetto (all. n. 25);
- tav. n. 19 – sezioni B-B e C-C – stato di progetto (all. n. 26);
- tav. n. 20 – sezione A-A – stato di progetto (all. n. 27).

Rapportando la proposta con il Regolamento Urbanistico (cap. 4 delle NTA) art. 4.6 disciplina generale dei piani di recupero del Centro Storico, e art. 10.3 spazi privati da sottoporre a riqualificazione art. 4.5.2 (8.2); destinazioni compatibili e previste, residenza collettiva (conventi, pensionati), emergono le seguenti considerazioni:

1. che a prescindere dalle considerazioni successive, il Piano di Recupero si pone in variante al Regolamento Urbanistico (da residenze collettive, pensionati, convitti, etc. ad uffici ed abitazioni) n. 13 unità immobiliari in luogo di una;
2. le destinazioni proposte sono compatibili con lo strumento urbanistico (comunque in variante);
3. che il progetto in relazione alla componente resede risulta conforme al dettato dell'art. 4.6.2 delle NTA (nuovo muro, posti auto – autorimesse sono compatibili con la riqualificazione pur non soddisfacendo la dotazione minima di standard).

Nel merito della scheda di analisi e critica, 15/37 dell'appendice 3 alle NTA si ritrovano prescrizioni puntuali anche di procedura; emerge la seguente ulteriore considerazione:

- che le superfetazioni debbono essere demolite etc.

Il Regolamento Edilizio all'art. 11 definisce le categorie di intervento per il risanamento conservativo (C2) non risulta consentito il frazionamento in nuove unità immobiliari altresì l'art. 4.3.1.2 del Regolamento Urbanistico autorizza la deroga a precise condizioni

1.2 Edifici notificati

Per tali edifici si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro (C1).

Sulle parti restaurate si ammettono, successivamente, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici di tipologia abitativa di maggiore consistenza, corrispondenti alle dimore gentilizie che presentano unità immobiliari a destinazione abitativa o diversa di grande dimensione, allo scopo di assicurare la piena utilizzazione degli organismi edilizi, in deroga alle disposizioni di cui all'art.1, lett.C1 del vigente Regolamento Edilizio, può essere assentito, previo parere motivato espresso con deliberazione del Consiglio Comunale, il frazionamento dell'immobile, nell'ambito di un progetto organico di restauro, consolidamento e rifunzionalizzazione che assicuri la conservazione degli elementi architettonici di pregio e dell'impianto distributivo generale. Il frazionamento dovrà comunque essere operato mediante opere non strutturali e non potrà determinare l'inserimento di nuovi gruppi scala.

La SBAAAS con nota del 20 giugno 2002 ha espresso parere favorevole sulla proposta di piano di recupero con precise condizioni.

La validità temporale del piano di recupero dovrà essere contenuta in 10 anni dalla convenzione.

Il Funzionario
 Carlo Alberto Tomei
