

ALLEGATO 2

Architetto Salvatore Re

56100 Pisa
p.za S. Sepolcro, 2
Telefono (050) 43431 Fax 500119

committente

Opera Cardinale Maffi

Via Oberban - Pisa

oggetto

Restauro conservativo e rifunzionalizzazione
dell'Istituto Principe Amedeo di Pisa

progetto architettonico

Arch. Olimpia Niglio
Arch. Beatrix Rabanser

rilievo geometrico

Arch. Marco Baldaccini
Arch. Enrico Saviozzi
Geom. Irene Calvanese

computer graphics

Arch. Jose-Frederic Baeyens

consulenze

-Analisi materiale sull'organismo architettonico
F.lli Barbensi di Fulvio e Vittorio Barbensi S.n.c.

-Analisi storica-bibliografica

Arch. Olimpia Niglio

titolo

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Perimetrazione P.D.R.

tav. n.

2

scala

data

OTTOBRE 2001

formato

A4

aggiornamenti

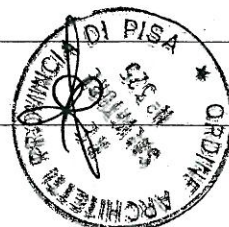
protocollo n° 213/01

N. 21



5 MAR. 2002

IL FUNZIONARIO
(TOMEI C. ALBERTO)



Relazione Tecnico – Urbanistica

1) **Verifiche urbanistiche** L'edificio oggetto di studio è inserito all'interno del Centro Storico, zona "A", con vincolo ai sensi dell'ex art. 1 della Lg.1089/39 e secondo quanto predisposto dall'art. 1 del Testo Unico, Legge 490/99.

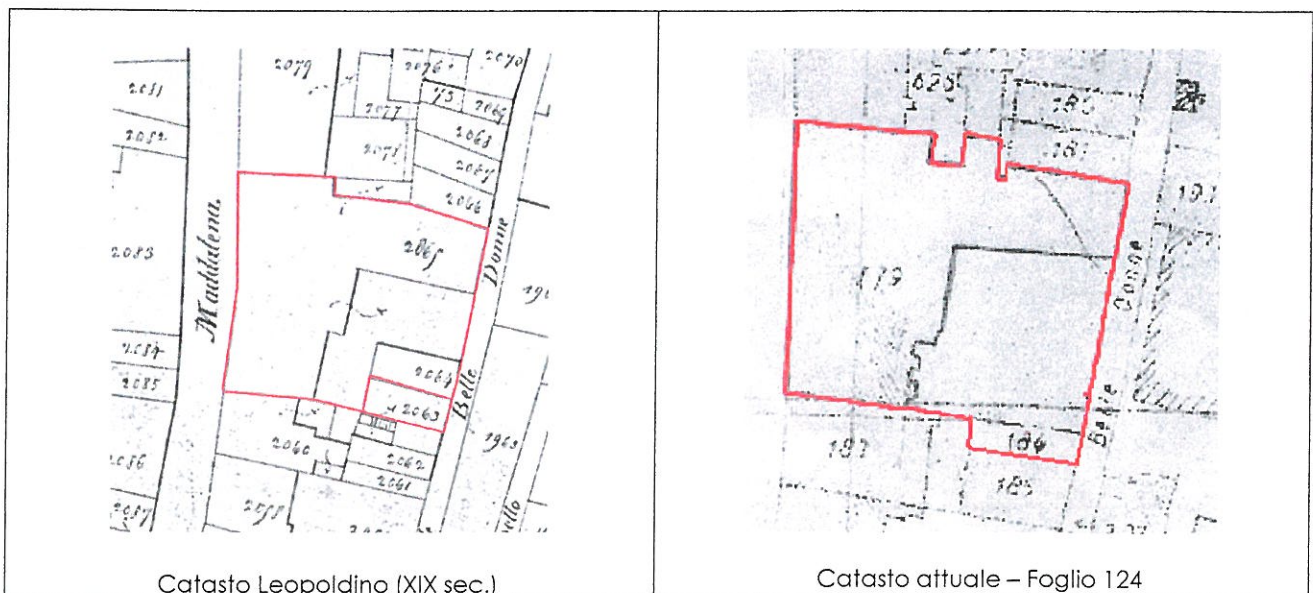
L'immobile è caratterizzato da pertinenza esterne destinate a verde privato, con ingresso diretto da Via Delle Belle Donne.

Inoltre l'edificio risulta esterno alla perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico, così come mostra il grafico ivi allegato

2) Verifica catastale

L'edificio è identificato dalla particella n°179 del foglio catastale n° 124 del comune di Pisa (codice G702). Categoria di appartenenza B1, classe 3. L'immobile risulta appartenere all'Opera Cardinale Pietro Maffi con sede legale in via Oberban di Pisa.

Dall'analisi del catasto Leopoldino (sec. XIX), si rileva che l'edificio oggetto di studio è identificato con il n° 2065. All'interno dell'attuale corte sorgeva un piccolo stabile (particella n° 2064) adibito a fienile e a stalla, pari a 273 braccia quadre e così disposto: un piano terreno caratterizzato da un unico vano e un piano primo con due vani. Confinante con quest'ultimo si trovava la Proprietà Gaetano Raffaelli. Si trattava di una casa con chiostra di circa 400 braccia quadre (particella n°2063) con accesso diretto da Via delle Belle Donne. La proprietà risulta documentata fino all'anno 1850. Attualmente l'edificio rappresentato dalla particella n°2064 non esiste più, mentre la particella n°2063 risulta inserita all'interno della corte ed è identificata dal n° 184 del foglio n°124 del Catasto del Comune di Pisa. Tale porzione è attualmente caratterizzata da una semplice tettoia, senza chiusure perimetrali, il tutto adibito a deposito. Il progetto prevede il recupero di tale area per la realizzazione di un volume (solo piano terreno) da destinare ad autorimessa.



3) **Destinazione d'uso.** Come da verifiche archivistiche effettuate la destinazione originaria dell'edificio è residenziale (vedi allegato n°3 "Relazione storico-archivistica"). Attualmente l'edificio è utilizzato come scuola materna e scuola elementare.

4) **Interventi ammessi.** Come evidenziato nella planimetria allegata al Regolamento Urbanistico dell'ottobre 2001, l'edificio viene classificato come residenza collettiva superiore a 50 anni.

Tutti gli interventi ammessi sono quelli che ricadono nelle seguenti categorie: A, B, C1, C2. Gli spazi esterni annessi all'edificio sono destinati ad interventi di riqualificazione.

5) **Unità immobiliari.** Attualmente l'edificio rappresenta un'unica unità immobiliare suddivisa su quattro livelli e con due ingressi separati, entrambi prospicienti su via Mazzini. L'ingresso da via delle Belle Donne dà accesso diretto al cortile esterno destinato a verde privato.

In fase di progetto le unità immobiliari previste sono in numero di 13, di cui 12 con accesso diretto da via Mazzini n°17 e la tredicesima con accesso da via Mazzini n°15.

6) Superfici attuali:	Superficie lorda totale	Mq 3255
	Volume totale	Mc 14.685
	Area esterna	Mq 486.88

7) Superfici di progetto:

SUPERFICI UTILI DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILI

U.I.	Stanza	mq	h-max	h-min	h-media	volume	piano	Sf lorda
1	Uff.1	39,34	4,6	3,53	4,065	159,9171	P0	177,1
	Uff.2	50	4,6	3,7	4,15	207,5		
	Uff.3	26,32	4,91	4	4,455	117,2556		
	Uff.4	23,36	4,98	3,95	4,465	104,3024		
	Dis.	1,96	4	4	4	7,84		
	Bagno	4,08	4	4	4	16,32		
	Superficie utile	145,06				613,1351		
Superficie Lorda	177,1							
	S.f.utile/S.f.lorda	81,91%						

2	Uff.1	33,88	4,88	3,2	4,04	136,8752	P0	216,38	
	Uff.2	68,1	4,52	2,87	3,695	251,6295			
	Uff.3	36,44	4,61	2,88	3,745	136,4678			
	Uff.4	27,73	4,8	3,8	4,3	119,239			
	Bagno	5,83	2,4	2,4	2,4	13,992			
	Superficie utile	171,98				658,2035			
	Superficie Lorda	216,38							
	S.f.utile/S.f.lorda	79,48%							

3	Sogg	19,66	4,6	3,23	3,915	76,9689	P0	104,55	
	Cott	5,75	4,17	3,5	3,835	22,05125			
	Pranzo	20,3	4,57	2,8	3,685	74,8055			
	Rip	4,23	2,4	2,4	2,4	10,152			
	Rip	3,47	2,4	2,4	2,4	8,328			
	Dis	12,24	4,6	3,7	4,15	50,796			
	Bagno	4	2,4	2,4	2,4	9,6			
	Cam1	20,2	4,36	2,7	3,53	71,306			P1
	Cam2	14,42	3,53	3,53	3,53	50,9026			
	Armadio	2,04	3,13	3,13	3,13	6,3852			
	Dis	12,64	3,53	3,53	3,53	44,6192			
	Bagno	7,38	2,4	2,4	2,4	17,712			
	Lav	2,58	2,4	2,4	2,4	6,192			
	Superficie utile	128,91				449,8187			
	Superficie Lorda	191,44							
		S.f.utile/S.f.lorda	67,34%						

4	Ufficio	83,04	4,37	4,37	4,37	362,8848	P0	138,46
	Dis	1,31	2,4	2,4	2,4	3,144		
	Bagno	10	2,4	2,4	2,4	24		
	Archivio	10,37	2,4	2,4	2,4	24,888		
	Rip	13,98	2,31	2,31	2,31	32,2938		
	Superficie utile	118,7				447,2106		
Superficie Lorda	154,89							
	S.f.utile/S.f.lorda	76,64%						

5	Soggiorno	59,61	4,86	4,86	4,86	289,7046	P1	334,9
	Bagno	9,02	3,74	3,15	3,445	31,0739		

U.I.	Stanza	mq	h-max	h-min	h-media	volume	piano	Sf lorda
	Cucina	5,04	3,83	2,64	3,235	16,3044		
	Dis	3,9	4,25	4,25	4,25	16,575		
	Dispensa	3,4	4,25	4,25	4,25	14,45		
	Armadio / Dis	26,77	4,25	4,25	4,25	113,7725		
	Dis	4,79	3,53	3,53	3,53	16,9087		
	Bagno	8,77	2,4	2,4	2,4	21,048		
	Cam3	17,02	3,53	3,53	3,53	60,0806		
	Armadio	2,62	3,53	3,53	3,53	9,2486		
	Cam2	27,57	3,53	3,53	3,53	97,3221		
	Cam1	34,25	4,87	4,87	4,87	166,7975		
	Arm	3,22	2,4	2,4	2,4	7,728		
	Bagno	4,3	2,4	2,4	2,4	10,32		
	Rip	4,73	3,95	3,95	3,95	18,6835		
	Ingresso	1,79	3,95	3,95	3,95	7,0705		
	Studio	31,38	3,95	3,95	3,95	123,951		
	Superficie utile	248,18				1021,039		
	Superficie Lorda	334,9						
	S.f.utile/S.f.lorda	74,11%						

6	Bagno	5,7	2,4	2,4	2,4	13,68	P1	190,31
	Cam1	27,79	5,02	5,02	5,02	139,5058		
	Cam2	26,49	5,06	5,06	5,06	134,0394		
	Arm	7,77	2,4	2,4	2,4	18,648		
	Dis	2,11	2,4	2,4	2,4	5,064		
	Dis	2,92	2,4	2,4	2,4	7,008		
	Bagno	6,68	2,4	2,4	2,4	16,032		
	Dis	1,67	2,4	2,4	2,4	4,008		
	Rip	5,51	2,4	2,4	2,4	13,224		
	Soggiorno	35,54	5,07		4,15	147,491		
	Cucina / Pranzo	27,57	3,53		4,54	125,1678		
	Soppalco	10,28	2,47	2,47	2,47	25,3916	IP2	55,77
	Soppalco	16,68	2,51	2,51	2,51	41,8668		
	Soppalco	12,02	2,24	2,24	2,24	26,9248		
	Soppalco	12,96	2,24	2,24	2,24	29,0304		
	Superficie utile	201,69				747,0816		
	Superficie Lorda	246,08						
	S.f.utile/S.f.lorda	81,96%						

7	Soggiorno / Pranzo	33,22	4,31	4,31	4,31	143,1782	P1	162,81
	Rip	4,87	2,4	2,4	2,4	11,688		
	Bagno	5,57	2,4	2,4	2,4	13,368		
	Rip	4,02	2,4	2,4	2,4	9,648		
	Lav	2,32	2,4	2,4	2,4	5,568		
	Bagno	8,54	2,4	2,4	2,4	20,496		
	Dis	6,38	2,4	2,4	2,4	15,312		
	Cam1	27,43	4,01	4,01	4,01	109,9943		
	Cam2	19,31	4,33	4,33	4,33	83,6123		
	Superficie utile	111,66				412,8648		
	Superficie Lorda	162,81						
	S.f.utile/S.f.lorda	68,58%						

U.I.	Stanza	mq	h-max	h-min	h-media	volume	piano	Sf lorda
8	Bagno	7,11	2,34	2,34	2,34	16,6374	P2	340,91
	Soggiorno	60,23	4,15	4,15	4,15	249,9545		
	Cucina	12,52	4,61	4,61	4,61	57,7172		
	Armadio / Dis	13,7	4,61	4,61	4,61	63,157		
	Cam3	17,06	2,7	2,7	2,7	46,062		
	Arm	3,14	2,7	2,7	2,7	8,478		
	Bagno	11,02	3,22	3,22	3,22	35,4844		
	Dis	5,26	3,22	3,22	3,22	16,9372		
	Cam1	27,68	3,22	3,22	3,22	89,1296		
	Cam2	30,64	3,96	3,96	3,96	121,3344		
	Bagno	5,05	3,96	3,96	3,96	19,998		
	Dis	3,05	3,96	3,96	3,96	12,078		
	Arm	4,37	3,96	3,96	3,96	17,3052		
	Ingresso	1,79	3,95	3,95	3,95	7,0705		
	Rip	4,73	3,95	3,95	3,95	18,6835		
	Studio	31,38	3,95	3,95	3,95	123,951		
	Superficie utile		238,73					
Superficie Lorda		340,91						
S.f.utile/S.f.lorda		70,03%						

9	Soggiorno	36,66	3,85	3,85	3,85	141,141	P2	184,66			
	Pranzo	8,86	3,54	3,54	3,54	31,3644					
	Cottura	25,4	3,54	3,54	3,54	89,916					
	Rip	3,93	2,4	2,4	2,4	9,432					
	Dis	7,42	2,4	2,4	2,4	17,808					
	Bagno	6,9	2,4	2,4	2,4	16,56					
	Cam1	29,07	3,87	3,87	3,87	112,5009					
	Cam2	28,35	3,54	3,54	3,54	100,359					
	Bagno	5,04	2,76	2,76	2,76	13,9104					
	Superficie utile		151,63						532,9917		
	Superficie Lorda		184,66								
S.f.utile/S.f.lorda		82,11%									

10	Soggiorno	37,22	2,7	2,7	2,7	100,494	P2	185,87			
	Cucina	18,05	3,52		3,25	58,6625					
	Cam1	18,3	3,52		3,14	57,462					
	Dis	15,77	2,4	2,4	2,4	37,848					
	Dis	1,15	2,4	2,4	2,4	2,76					
	WC	2	2,4	2,4	2,4	4,8					
	Cam2	15,79	2,63	2,63	2,63	41,5277					
	Arm	3,47	2,63	2,63	2,63	9,1261					
	Bagno	8,53	2,4	2,4	2,4	20,472					
	Lav	4,29	2,4	2,4	2,4	10,296					
	Bagno	7,97	2,4	2,4	2,4	19,128					
	Superficie utile		132,54						362,5763		
	Superficie Lorda		185,87								
S.f.utile/S.f.lorda		71,31%									

11	Soggiorno	22,88	3,65	3,65	3,65	83,512	P3	215,88
	Soggiorno	14,18	3,65	3,65	3,65	51,757		

U.I.	Stanza	mq	h-max	h-min	h-media	volume	piano	Sf lorda
	Cuc./Pranzo	13,12	3,65	3,65	3,65	47,888		
	Rip	2,9	2,4	2,4	2,4	6,96		
	Dis	4,36	2,4	2,4	2,4	10,464		
	Lav	4,4	2,76	2,76	2,76	12,144		
	Bagno	5,06	2,4	2,4	2,4	12,144		
	Dis	7,23	2,4	2,4	2,4	17,352		
	Studio	13,68	3,39	3,39	3,39	46,3752		
	Cam2	18,72	3,39	3,39	3,39	63,4608		
	Cam1	24,71	3,39	3,39	3,39	83,7669		
	Dis	1,72	2,4	2,4	2,4	4,128		
	Bagno	7,3	2,4	2,4	2,4	17,52		
	Superficie utile	140,26				457,4719		
	Superficie Lorda	215,88						
	S.f.utile/S.f.lorda	64,97%						

12	Soggiorno	31,95	3,65	3,65	3,65	116,6175	P3	185,91
	Cucina / Pranzo	20,4	3,65	3,65	3,65	74,46		
	Rip	2,9	2,4	2,4	2,4	6,96		
	Dis	1,96	2,4	2,4	2,4	4,704		
	Bagno	6,22	2,4	2,4	2,4	14,928		
	Dis	2,29	2,4	2,4	2,4	5,496		
	Arm	7,08	2,4	2,4	2,4	16,992		
	Dis	2,13	2,4	2,4	2,4	5,112		
	Bagno	7,51	2,4	2,4	2,4	18,024		
	Cam1	22,65	3,39	3,39	3,39	76,7835		
	Cam2	22,7	3,39	3,39	3,39	76,953		
	Superficie utile	127,79				417,03		
	Superficie Lorda	185,91						
	S.f.utile/S.f.lorda	68,74%						

13	Ingresso	7,37	2,86	2,86	2,86	21,0782	PT	101,48
	Soggiorno	15,18	2,86	2,86	2,86	43,4148		
	Ingresso	2,1	2,4	2,4	2,4	5,04		
	Bagno	5,63	2,86	2,86	2,86	16,1018		
	Rip	2,15	2,81	2,81	2,81	6,0415		
	Cucina / Pranzo	22,35	2,81	2,81	2,81	62,8035		
	Rip	4,23	2,4	2,4	2,4	10,152		
	Cam1	23,18	3,43	3,43	3,43	79,5074	IP1	75,44
	Dis	3,29	2,4	2,4	2,4	7,896		
	Dis	1,81	2,4	2,4	2,4	4,344		
	Bagno	4,3	2,4	2,4	2,4	10,32		
	Cam2	21,56	3,43	3,43	3,43	73,9508		
	Cam3	18,99	2,7	2,7	2,7	51,273	P1	75,44
	Arm	3,18	2,7	2,7	2,7	8,586		
	Dis	5,89	2,7	2,7	2,7	15,903		
	Bagno	4,47	2,7	2,7	2,7	12,069		
	Cam4	20,45	2,7	2,7	2,7	55,215		
	Sottotetto1	18,99			2,33	44,2467	IP2	74,74
	Rip	3,18	2,7	2,7	2,7	8,586		
	Dis	5,89	2,7	2,7	2,7	15,903		

U.I.	Stanza	mq	h-max	h-min	h-media	volume	piano	Sf lorda
	Bagno	4,47	2,7	2,7	2,7	12,069		
	Sottotetto2	20,45			2,02	41,309		
	Superficie utile	219,11				605,8097		
	Superficie Lorda	327,1						
	S.f.utile/S.f.lorda	66,99%						

TOTALE SUP. UTILE U.I.= 2136.24 MQ

TOTALE SUP. LORDE U.I.= 2868.16 MQ

SUPERFICI UTILI DELLE PARTI CONDOMINIALI

Piano	Spazio	mq	h-max	h-min	h-media	volume	Sf.utile/piano	Volume/piano
Terra	Ingresso	3,81			4,81	18,33	158,59	613,47
	Rip	6,36			2,4	15,26		
	Porticato	64,87	4,76	3,23	4,00	259,16		
	Dis	6,8			3,86	26,25		
	Ingresso	59,8	4,7	3,53	4,12	246,08		
	Rip	5,23	4,65	4	4,33	22,62		
	Loc.Tecn.	11,72	2,2	2,2	2,20	25,78		
Interpiano1	-	0	0	0	0,00	0,00	0	0
Piano 1	Dis	2,62			4,50	11,79	29,49	139,19
	Dis	21,95			4,82	105,80		
	Dis	4,92			4,39	21,60		
Interpiano2	-	0	0	0	0,00	0,00	0	0
Piano 2	Dis	4,92			2,96	14,56	37,43	138,26
	Rip	5			2,96	14,80		
	Dis	22,47			3,95	88,76		
	Dis	2,57			4,04	10,38		
	Dis	2,47			3,95	9,76		
Piano 3	Dis	30,29			2,70	81,78	30,29	81,78

Totale	S.f.utile	255,8	Volume	972,70
---------------	------------------	-------	---------------	--------

TOTALE SUP. UTILE CONDOMINIALE = Mq 255.8

TOTALE SUP. LORDE CONDOMINIALE = Mq 376.84

- Totale utile: Mq 2392,04
- Totale lordo: Mq 3245
- Volume totale: Mc 14.700

- **Area esterna:** mq 486.88, di cui 66.88 mq posti auto al coperto e 78 mq di posti auto scoperti. I rimanenti 342 mq sono destinati a verde privato condominiale
- **Chiostre:** 20 mq totali
- **Totale delle superfici terrazzate:** 171.31 mq

8) **Requisiti aereo illuminanti.** Come prescritto all'art. 24.3 del Regolamento Edilizio per l'edificio oggetto dell'intervento è consentita la deroga dai minimi indicati da legge soprattutto quando esigenze di conservazione dei prospetti non consentono modifiche delle aperture già esistenti.

9) **Barriere Architettoniche.** L'art. 23.1 del Regolamento Edilizio sancisce che in tutti gli edifici esistenti, oggetto di restauro, si applicano le norme vigenti in materia nazionale e regionale. In particolare essendo un edificio notificato il regolamento consente la deroga rispetto ai requisiti minimi dimensionali previsti.



ARNO

Lungarno Sonnino

+5.15

Via Toselli

Via Mazzini

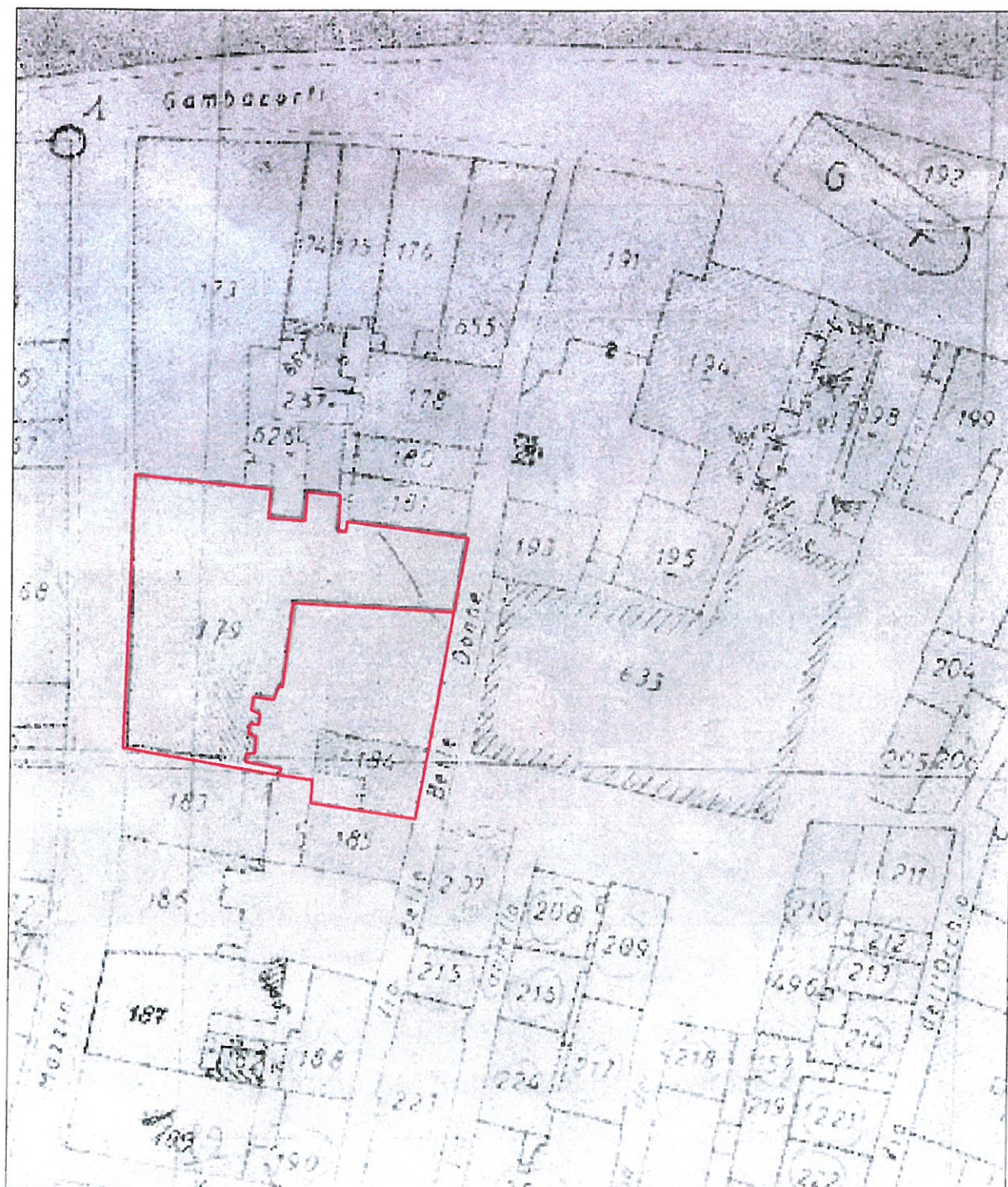
+5.33

+5.40

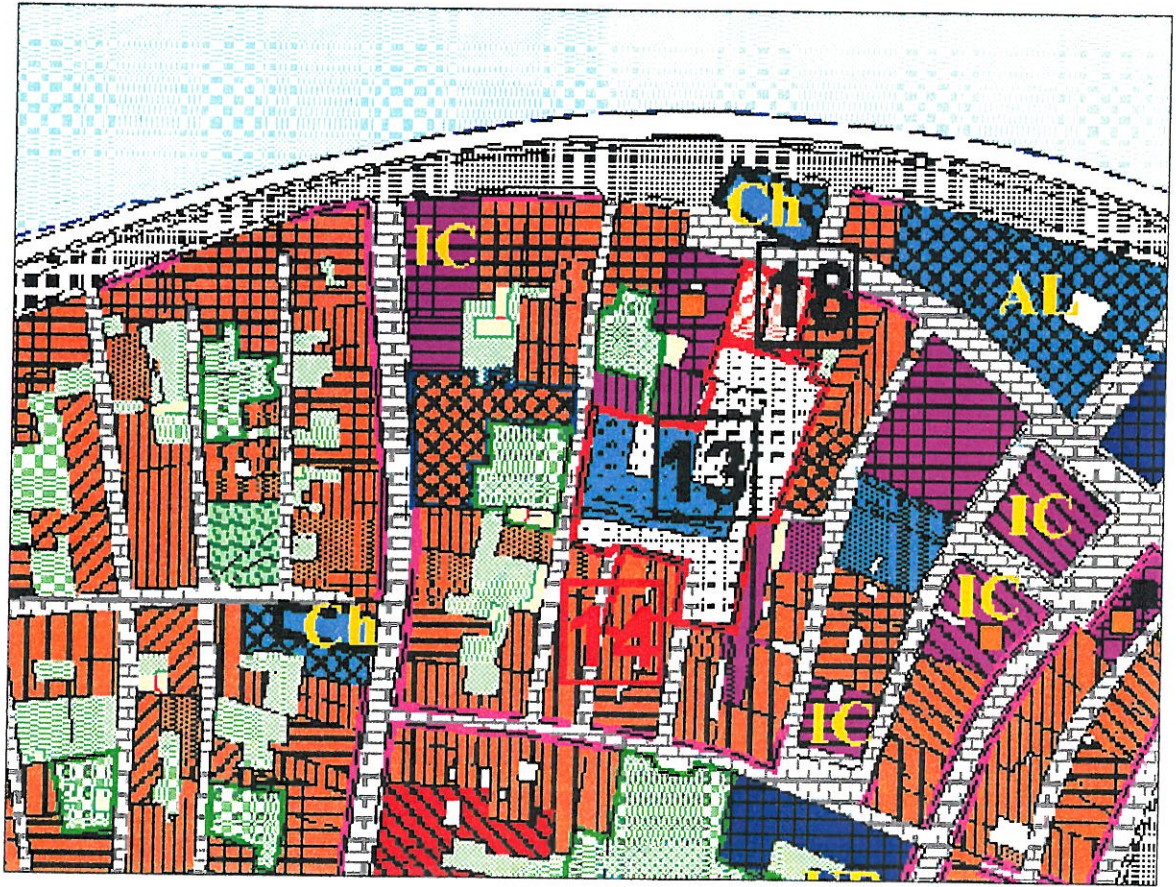
COMUNE DI PISA

PERIMETRAZIONE PIANO DI RECUPERO - scala 1:1000-




ISTITUTO PRINCIPE AMEDEO - Via Mazzini - Pisa

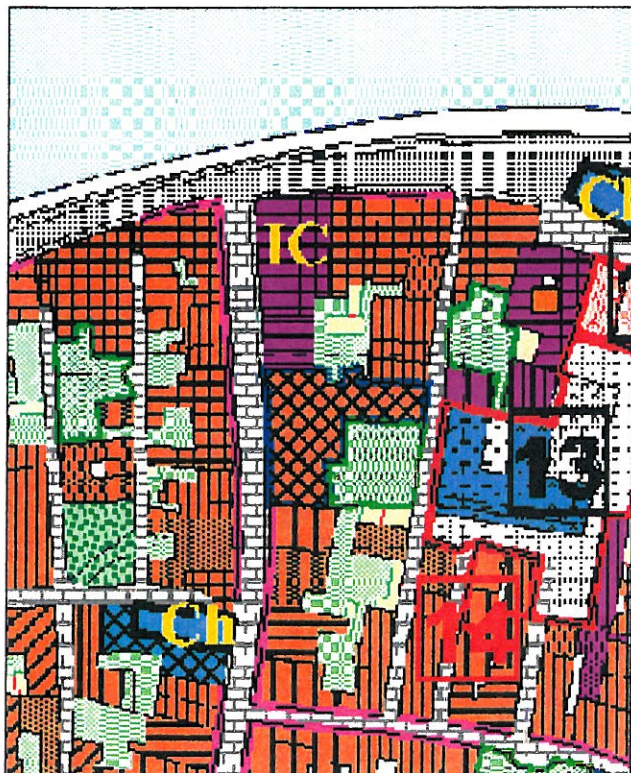


COMUNE DI PISA
ESTRATTO MAPPA CATASTALE
Foglio 124, particella n°179

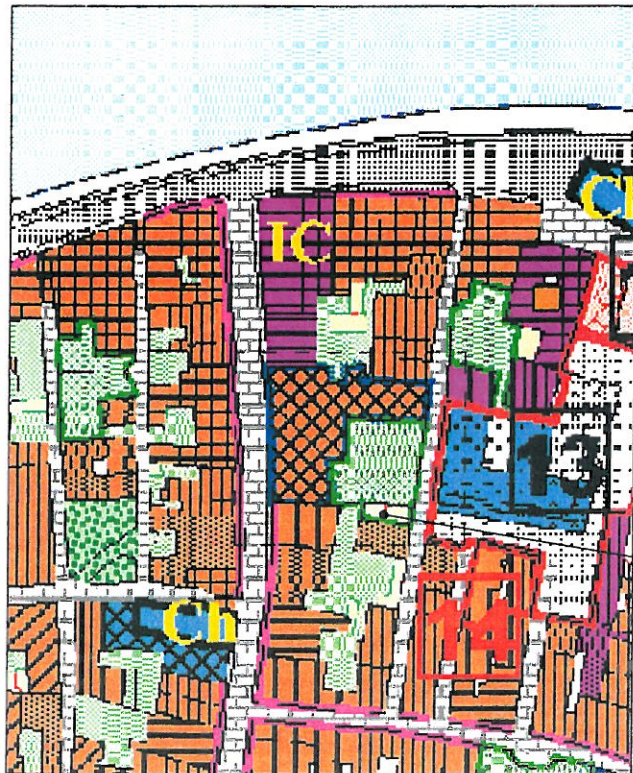


COMUNE DI PISA
CARTOGRAFIA DEL COMUNE DI PISA
Estratta dal Regolamento Urbanistico
Ottobre 2001

-  Area oggetto dell'intervento
-  Residenza collettiva superiore a 50 anni
Categorie d'intervento ammesse: A, B, C1, C2
-  Spazi esterni da sottoporre a riqualificazione



Perimetrazione dell'area
come dal Regolamento
Urbanistico vigente.





Correzione della
perimetrazione dell'area come
da verifiche catastali attuali.

Area parcheggio con tettoia di pertinenza
dell'Istituto Principe Amedeo



COMUNE DI PISA

-  Aree a rischio idrogeologico
-  Localizzazione dell'immobile oggetto di studio

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2002

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice : G702) (Provincia di "Pisa")
Catasto dei Fabbricati	Foglio: 124 Particella: 179 Dati relativi all'immobile selezionato

UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
		N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona		Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale
1	124	179		1	-	B/1	3	14.685 m ²	-		Euro 22.752,5 L. 44.055.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA MAZZINI GIUSEPPE n. 7 n. 9 piano: T-1-2												
Notifica		-		-		Partita		3849		Mod.58		-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERA CARDINALE MAFFI PIETRO	-	
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Righe utili ai fini della liquidazione n. 17 Richiesta n. 178530 Importo della liquidazione : Euro 1 , 29