

ARCHITETTO MICHELE GHIMENTI

Via Lungo Le Mura 36,
56021, Cascina , Pisa
tel 050/ 700740
mail ghimele@hotmail.it

GEOMETRA TONI GIOVANNI

Piazza Martiri della Libertà 1C,
56031, Bientina, Pisa
tel.0587/723950
mail info@studiotecnicotoni.it

COLLABORATORI

Arch. Valentina Toni
Geom. Pietro Rielli
Geol. Andrea Carnignani

oggetto: PIANO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART. 1.5.0 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA REALIZZAZIONE DI ABITAZIONI COLLETTIVE - Residenza Sanitaria Assistita RSA , Residenza Sanitaria a Carattere Comunitario per persone a rischio psico-sociale RSCC & Appartamenti per Anziani Senior Housing -	
ubicazione: Comune di Pisa, Loc. Barbaricina, Via G. Pastore	richiedente: Romano Riccardo, CORI Impresa Sociale SRL, NEXT SRL
Progettisti Capogruppo Arch. Michele Ghimenti & Geom. Giovanni Toni	proprietà: Parrocchia di Sant'Apollinare in Barbaricina
TAV 12 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	
scala: -	data: Giugno 2020

COMUNE DI PISA

PIANO ATTUATIVO ai sensi dell'art.1.5.0. del R.U.

**RELATIVO AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE ABITAZIONI COLLETTIVE
Residenza Sanitaria Assistita RSA, Residenza Sanitaria a Carattere Comunitario per persone
a rischio psico-sociale e Appartamenti per Anziani SENIOR-HOUSING**

in Pisa, località Barbaricina, via N.Badaloni – via G.Pastore – via I° Maggio

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

RICHIEDENTE : ROMANO RICCARDO - CORI IMPRESA SOCIALE SRL - NEXT SRL

Proprietario : PARROCCHIA DI S.APOLLINARE IN BARBARICINA

Il progetto riguarda la nuova edificazione di tre edifici tra di loro collegati da percorsi coperti, con parcheggi interrati e verde attrezzato, da attuarsi tramite permesso di costruire convenzionato con piano attuativo ai sensi dell'art.1.5.0. del R.U. e suddiviso in tre Unità Minime di Intervento.

La prima fase prevede la costruzione della residenza sanitaria assistita, corredata del verde e dei parcheggi relativi, sia entroterra che fuori terra, del prolungamento di via I° Maggio con opere a carico del richiedente da realizzare su proprietà comunale, e la cessione gratuita dell'area già sistemata a verde lungo via Badaloni.

In un secondo momento, nell'ambito delle tempistiche previste dalle N.T.A. allegate al Piano Attuativo, potranno essere costruiti, insieme o separatamente, gli altri due edifici dedicati anch'essi, rispettivamente, all'accoglienza di persone a rischio psico sociale o in condizioni di disagio relazionale e ad anziani ultrasessantacinquenni che desiderino condividere alcune attrezzature e spazi comuni abitando in piccoli alloggi con una o due camere; il tutto con la possibilità di usufruire del servizio mensa, lavanderia, attività motorie e di tutti gli altri servizi garantiti dalla vicinanza e sinergia degli altri immobili.

La Toscana è una delle regioni in cui si vive più a lungo rispetto alla media italiana ed europea. La speranza di vita alla nascita si avvicina ad 82 anni per i maschi e a 86 per le femmine (dato 2017);

cresce la popolazione anziana che dal 2007 al 2017 è aumentata di circa 90mila unità, passando da 849.136 a 939.649, facendo attestare l'indice di vecchiaia del 2018 (ovvero il rapporto tra la popolazione compresa tra 0 e 14 anni e quella con età uguale o superiore a 65) alla quota di 201,4, contro il valore nazionale pari 168,9. Ad oggi in Toscana un quarto della popolazione è over 65 (mentre in Italia gli anziani rappresentano 'solo' un quinto dei cittadini) e dei circa un milione di anziani, si stima (dati ARS 2017) che 80mila siano non autosufficienti. Di questi, meno di 13.000 (12.655, pari al 15% del fabbisogno) trovano una risposta istituzionalizzata in Residenze Sanitarie Assistite (che sono complessivamente 320).

Vi sono, pertanto, le condizioni (per non dire l'emergenza) per aumentare l'offerta di RSA sul territorio toscano e vi sono margini per offrire proposte alternative ai soggetti svantaggiati. Tra queste soluzioni, quella più appropriata sembra quella della "Struttura Residenziale a Carattere Comunitario per persone a rischio psico-sociale e/o in condizioni di disagio relazionale", normata dal DPGRT 2/R del 9 gennaio 2018; tra l'altro, questa soluzione ha il pregio di far sì che anche con il raggiungimento del 65esimo anno di età da parte della persona disabile, qualora non vi sia una condizione psicofisica di non autosufficienza conclamata, possa prevedersi la permanenza in detta struttura, riducendo così l'effetto destabilizzante nel suo equilibrio che si causa con il trasferimento in RSA, che normalmente avviene al compimento del 65esimo anno di età.

Nell'area pisana le statistiche ci consegnano valori peggiori della media regionale per cui, dall'analisi di questi dati, sommati ai trend demografici in corso, si evince l'esigenza di investimenti per dare risposta alle necessità di anziani e disabili.

Nell'area pisana le statistiche ci consegnano valori addirittura peggiori della media regionale, per cui, dall'analisi di questi dati, sommati ai trend demografici in corso, si evince l'esigenza di investimenti per dare risposta alle necessità di anziani e disabili.

Il terreno oggetto di intervento ha forma trapezoidale ed è posto tra le vie Badaloni e Pastore; la via I° Maggio, parallela alla via Aurelia, deve essere completata come da previsione di R.U. e collegata con via Badaloni: da questo tratto di viabilità avverrà l'ingresso principale al centro, mentre dalle altre due strade sono previsti gli accessi allo scarico delle merci per mensa e lavanderia (su via Badaloni), alla camera ardente e al parcheggio coperto della SRCC e della senior-housing (da via Pastore).

La proprietà comprende i mappali 1075 e 1076 del foglio 16, per una superficie catastale complessiva di mq.5940.

L'area oggetto dell'intervento ricade nell'U.T.O.E. 18 secondo il R.U. vigente, approvato con D.C.C. n.43 del 28-07-2001 e s.mm.ed ii.

L'attuale destinazione a SQ2/s – INSEDIAMENTI SPECIALISTICI SUSCETTIBILI DI SVILUPPO - è stata recentemente variata dalla precedente SQ2/c con delibera C.C. n. 41 del 24-09-2019.

L'impianto planivolumetrico segue l'orientamento delle due strade principali che delimitano l'area di intervento, per cui l'edificio destinato ad RSA si presenta in forma ad L con angolo ampliato, col lato lungo parallelo a via Badaloni e quello corto a via Pastore; gli altri edifici, più compatti, completano l'aggregato e ne degradano le volumetrie verso la parte libera posta ad est, verso via I° Maggio, dove è situato come detto l'ingresso principale del complesso, e la maggior parte dei parcheggi di relazione. Al centro una area verde di forma circolare che, insieme alla viabilità di servizio ad essa parallela e ai percorsi pedonali porticati, lega i tre edifici e ne costituisce sì la corte interna verso cui si affacciano gli edifici stessi, ma lasciando diversi con visuali sia in senso ovest-est che in senso sud-nord. L'altro importante cono visuale verso le Apuane è valorizzato dal completamento della viabilità in senso sud-nord, liberandolo dalla vegetazione che attualmente ne ostruisce la percezione visiva.

I fabbricati in progetto sono previsti di tre piani, col piano di calpestio praticamente coincidente col piano di campagna attuale, per evitare rampe e collegamenti che costituirebbero intralcio alla fruizione degli spazi da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria; l'altezza massima prevista, compreso l'extracorsa di ascensori e scale oltre la copertura piana ed i volumi principali, sarà di 13,50 ml., a fronte di una altezza massima consentita di 15,00 ml.; l'altezza dei corpi di fabbrica principali fino all'estradosso della copertura è di 10,80 ml. oltre ad una veletta dell'altezza di 1,20 ml. che oltre a delimitare il volume e a costituirne una sorta di cornice, consente l'alloggio dei pannelli fotovoltaici all'interno in modo che siano completamente nascosti alla vista.

La SUL utilizzata (4780 mq.) è inferiore a quella consentita dalla superficie fondiaria (5340 mq.) come pure la superficie coperta (mq.1978) è nettamente inferiore a quella copribile (2640 mq.) in modo da consentire un utilizzo quanto più esteso possibile del verde attrezzato, delle alberature e

dei parcheggi di relazione; gli altri parcheggi sono alloggiati al piano interrato e suddivisi in due parti, una sottostante l'edificio principale e più ampio, accessibile tramite una rampa da via I° maggio, e l'altra sottostante agli altri due edifici con accesso da via Pastore.

Le facciate sono lisce, dove la serialità delle aperture è accentuata dalle cornici perimetrali aggettanti, come aggettante è la veletta sulla sommità; il volume, oltre alla presenza del portico, è scavato verso la parte finale del corpo lungo creando logge e balconi che ne alleggeriscono la dimensione; agli estremi le due scale di sicurezza antincendio completamente in metallo verniciato in modo da mitigarne l'impatto visuale.

Anche gli altri due edifici hanno volumi geometrici definiti, scavati dalle varie logge e portici, che creano nelle facciate lisce e continue giochi di luce e di ombra che hanno senso estetico ma anche e soprattutto funzionale; ad accentuare il senso dell'unitarietà e dell'accrescimento dell'insediamento, i collegamenti con pensiline dei tre edifici che creano percorsi coperti al piano terra, necessari anche per il trasporto da e verso la cucina e la lavanderia, servizi comuni a tutti e tre gli immobili.

Dato che il conseguimento degli obiettivi in termini di efficienza energetica ha indirizzato verso l'utilizzo del cappotto termico, il trattamento delle superfici sarà volto, tramite sia le colorazioni che la finitura, ad uniformarsi con i colori prevalenti degli edifici limitrofi, per non accentuare la percezione dell'edificio specialistico. Le superfici opache saranno scavate da fughe orizzontali su tutto il perimetro, per alleggerire l'effetto della superficie continua e creare il gioco di luci ed ombre col resto degli elementi architettonici, ai quali saranno allineate e di cui costituiranno il proseguimento.

Al piano terra dell'edificio principale sono localizzate la maggior parte delle funzioni comuni e le sale aperte ai visitatori; vi troviamo tra l'altro, oltre alla hall di ingresso, gli uffici del personale e della direzione, la sala mensa con la cucina adiacente, la sala per attività ricreative e la palestra; verso il portico lato est sono localizzati gli spogliatoi del personale, i locali di servizio e tecnici; nel lato corto dell'edificio, parallelo a via Pastore, si trovano i locali per le onoranze funebri ed una cappella dedicata al culto religioso. Ai piani superiori i due nuclei per 40 ospiti ciascuno della RSA, con i locali dedicati al riposo, alle attività ricreative, la mensa, gli ambulatori e tutti i locali di servizio necessari.

Nell'edificio centrale avente pianta pressoché quadrata, quello destinato a senior-housing, sono stati ricavati 8 appartamenti per anziani autosufficienti, per un massimo di 14 ospiti, che possono usufruire dei locali comuni polifunzionali posti al piano terra e dei servizi di mensa e lavanderia localizzati nel primo edificio descritto; ogni alloggio è dotato però anche di cucina e zona giorno, per consentire la libera scelta della socializzazione e della condivisione.

Il terzo edificio, che replica le dimensioni del precedente ma con una forma in pianta rettangolare leggermente allungata, è dedicato all'accoglienza di persone, anche giovani, a rischio psico sociale o in condizioni di disagio relazionale, ed oltre agli spazi comuni e ai servizi, sono ricavati gli spazi per il personale sanitario e le terapie.

Oltre al sistema principale di percorsi coperti, che mettono in comunicazione tutti gli edifici tra di loro, con i servizi comuni principali e con i parcheggi coperti e scoperti, sono stati previsti percorsi per il cammino all'aperto, attrezzati con spazi di sosta e di riposo, adeguatamente alberati per creare ombreggiamento nelle stagioni calde e soleggiamento in quelle fredde. Il sistema dei percorsi, tutto in piano e quindi facilmente percorribile anche da persone con impedita o ridotta capacità motoria, è collegato e quindi può uscire all'esterno dell'area di intervento verso altre parti del quartiere dove è possibile passeggiare in tranquillità.

Saranno messe a dimora alberature caducifoglie tipo tigli (*Tilia cordata*), ornielli (*Fraxinus ornus*) e aceri campestri (*Acer campestre*) mentre al centro saranno posizionati alcuni lecci (*Quercus ilex*) l'alberatura sempreverde più rappresentativa della flora autoctona; siepi di alloro e lauro, e cespugli con fioritura stagionale completeranno tutte le aree a verde, dove saranno posizionate panchine in pietra e create apposite aree di sosta e ricreazione.

All'intersezione tra il prolungamento di via I° Maggio e via Badaloni, sarà costruita una piccola edicola votiva dedicata alla venerazione della Vergine Maria, accessibile liberamente dall'esterno, a ricordo e ringraziamento dei parrocchiani che contribuirono alla raccolta dei fondi per l'acquisto del terreno negli anni '80 e verso i quali la Parrocchia vuole lasciare, in accordo con i proponenti, un ricordo ed un segno tangibile.

Per tutte le descrizioni specifiche riguardanti il rispetto della normativa in vigore, in particolare DPGR 2/R del 9 gennaio 2018 in attuazione della L.R. 41/2005, e delle altre Leggi e Regolamenti

Comunali e Regionali, oltre alle NTA allegata al Piano Attuativo di cui la presente relazione costituisce parte integrante, si rimanda alla richiesta dei Permessi di Costruire.

VERIFICA DI COERENZA CON I CONTENUTI DEL P.S.I.

Gli elaborati ed i contenuti del presente Piano Attuativo, non contrastano con le norme di salvaguardia contenute nel P.S.I. adottato con Delibera di C.C. n.30 del 23/07/2020 ed in particolare:

L'intervento in oggetto ricade secondo il P.S.I. nella UTOE 1P Barbaricina - Campaldo; l'intervento rispetta i valori e gli obiettivi ivi indicati; il dimensionamento è coerente con quanto indicato nella tabella riepilogativa dell'UTOE 1P; è compatibile ed adeguato agli obiettivi previsti, rientrando nel morfotipo TPS3 Insule Specializzate; sono verificate le disposizioni di indirizzo nonché le prescrizioni relative agli elementi di carattere identitario e paesaggistico.

Data 30-06-2020

Firma e timbro dei progettisti dell'intervento