



COMUNE DI PISA

PIANO di RECUPERO DELL' AREA " EX PIAGGIO "
VOLTA ALLA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE RICETTIVE
E CONTESTUALE VARIANTE ALLA SCHEDA 26.3 DEL VIGENTE R.U.
AI SENSI DEL'ART.32 DELLA LEGGE REGIONE TOSCANA 65/2014

VIA DEL CHIASSATELLO, PISA

PROPRIETA' : DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.
FONDO ATLANTIC 12

PROGETTISTI : Arch. Alberto Pacciardi , Arch Luca Tosi

URBANIZZAZIONI : Ing. Claudio Pedalino, Ing. Massimiliano Lugetti

COLLABORATORI : Rita Landi, Matteo Tosi



RELAZIONE TECNICA GENERALE
Allegato 1 - Fattibilità del P.d.R.
Allegato 2 Relazione Palazzina Direzionale
- Allegato 3 - Compatibilità con il P.I.T.

CONSEGNA MARZO 2018

Disegno protetto a termini di Legge. TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI

A) PREMESSA – FINALITA' ED OBIETTIVI DEL PIANO

La presente relazione tecnica concerne la variante proposta al Piano di recupero relativo all'ambito n. 26.3 del vigente Regolamento urbanistico (RU), denominato "*P. Ta a Mare – Via del Chiassatello*".

Per tale ambito, è vigente un Piano di recupero approvato con delibera G.C. n. 62 in data 10.4.2012.

Si anticipa che, rispetto a tale Piano, la variante proposta mantiene inalterati i tratti fondamentali, costituito ai seguenti:

- Il **perimetro del piano di recupero**: le aree interessate sono le medesime del Piano vigente, per mq. 41.890 di superficie territoriale (ST);
- la **capacità edificatoria in progetto**: si confermano SUL realizzabili nel limite di mq. 28.628, come previsto nel PDR approvato;
- l'**altezza massima**. Resta fissata in 7 piani fuori terra, anche se, mediamente, i nuovi edifici presenteranno un'altezza inferiore;
- gli **standard urbanistici**: si ribadisce l'impegno di cessione al Comune di aree per il 50% delle superficie territoriale, pari a mq. 20.945, previa realizzazione di opere pubbliche ed urbanizzative, in conformità a quanto sancito dal vigente Regolamento Urbanistico.

Di converso, in confronto al Piano vigente la variante innova il quadro delle destinazioni d'uso cui la superficie edificabile potrà essere indirizzata.

Ciò, al fine di adeguare il tipo di offerta prospettata alle reali ed effettive esigenze poste dal mercato.

Lo stato di inattuazione in cui il Piano versa dal 2012, in effetti, ha evidenziato chiaramente che il mix funzionale in precedenza delineato (prevalentemente a funzione residenziale e artigianale, con quota minima di uso commerciale, direzionale, per servizi) non suscita interesse negli investitori e nell'utenza.

il territorio di Pisa, del resto, vede come fattori trainanti del sistema economico il turismo e l'Università, per cui la variante è diretta a rimodulare l'articolazione funzionale del Piano a vantaggio di tali direttrici.

In tal senso, la proprietà ha cercato di aggregare intorno all'iniziativa il coinvolgimento di investitori istituzionali, specializzati nell'organizzare format ricettivi particolarmente idonei ad intercettare l'utenza turistica e studentesca (per tale ultima intendendosi l'intera gamma di flussi attratti dal contesto universitario, compresi docenti e ricercatori).

Dal confronto con tali soggetti, è appunto derivata l'impostazione della variante proposta, che in sintesi concentra nella caratterizzazione funzionale principale, appena descritta, la totalità della capacità edificatoria disponibile, confermando una quota di mero servizio per la destinazione commerciale – direzionale.

Di converso, si propone di azzerare la quota artigianale, che è risultata funzione incongrua e difficilmente coerenziale con un contesto con le caratteristiche appena illustrate.

L'approvazione della variante, in tal senso, costituisce presupposto necessario, che consentirà alla proprietà di riattivare il percorso attuativo del Piano di recupero, completando gli adempimenti per l'ingresso operativo di nuovi investitori specializzati.

Di seguito, sono più in dettaglio riportate le caratteristiche della variante proposta.

B) AREE COMPRESSE NEL PERIMETRO: ESTENSIONE E PROPRIETA' – RILEVANZA RISPETTO AL CONTESTO URBANO

Il Piano di Recupero concerne aree, per l'estensione complessiva di mq. 41.890 di superficie territoriale, interamente ricompresa, dal punto di vista catastale, al foglio di mappa 44, particella

1 del catasto dei terreni del Comune di Pisa, interamente di proprietà IDEA FIMIT SGR s.p.a. – FONDO ATLANTIC 12 (oggi DEA CAPITAL Real Estate SGR s.p.a.).

Il compendio è compreso tra via del Chiassatello e il Canale dei Navicelli, e risulta, allo stato attuale, pressoché interamente impermeabilizzato, e coperto dai capannoni dei depositi "ex Piaggio" per mq. 28.460.

La variante proposta, al pari del Piano di Recupero vigente, prevede la demolizione dei fabbricati esistenti (con l'eccezione parziale della "Palazzina uffici", si cui si veda oltre), e la riqualificazione urbanistica dell'intero compendio.

In tal senso, lo strumento attuativo persegue finalità di ricomposizione ambientale di chiara priorità, in vista della rigenerazione del quartiere di Porta a Mare.

Ciò, tramite la bonifica delle aree, conseguente alla demolizione dei manufatti, e l'apprestamento, nell'ambito dell'operazione di ricomposizione territoriale, di un sistema di aree a verde tale da assicurare, innovativamente, la quota di superficie drenante richiesta (25%), migliorando sensibilmente le condizioni di deflusso idrico nell'intera zona.

A ciò si aggiunge che le opere di urbanizzazione e di interesse generale, previste nel rapporto con il Canale dei Navicelli (con particolare riferimento alla ciclabile lungo il Canale, e al Centro Voga) si pongono come tasselli indispensabili per il recupero ambientale e quindi anche paesaggistico e fruitivo del Canale, che recentemente è stato sottratto alla sua condizione di corso chiuso con acque stagnanti, grazie alla realizzazione del collegamento con l'Arno.

C) CAPACITA' EDIFICATORIA IN PREVISIONE – IL RECUPERO DELLA "PALAZZINA AD UFFICI"

Secondo la Scheda annessa al RU vigente inerente l'ambito 26.3 in oggetto, al comparto è attribuita capacità edificatoria secondo l'indice "*Its 0,60, oltre al recupero del fabbricato direzionale posto a nord dello stabilimento*", per SLU pari a mq. 27.950.

A tale SLU, si aggiunge quella del recupero del fabbricato esistente (mq. 1.575,15).

A fronte della conseguente SLU massima (mq. 29.525), la variante, confermando anche in ciò il Piano di recupero vigente, sviluppa progettualmente SLU per mq. 28.628, di cui:

- mq. 27.052,85 SLU di nuova costruzione;
- mq. 1.575,15 SLU di recupero edilizio.

Per quanto concerne la "Palazzina uffici", giova ricordare che tale fabbricato era "classificato tra l'edilizia di interesse novecentesco", per i quali l'art. 05 del RU consente una gamma di interventi molto ampia – che astrattamente può giungere sino alla sostituzione edilizia – purché le trasformazioni siano "*volte a conservare o a ricostituire l'assetto precedente alle parziali trasformazioni o a consolidare l'assetto risultante dalle parziali trasformazioni intervenute o all'adeguamento igienico-sanitario, anche attraverso interventi di riordino e di riqualificazione, comprensivi dei manufatti minori, compatibili con le esigenze di tutela e di riconoscibilità e di lettura dell'edificio originario*".

Sotto tale profilo, si ricorda che il bombardamento del 1943 provocò, oltre alle molte vittime nello stabilimento, la quasi totale distruzione sia dei capannoni che della palazzina, motivo per il quale la ricostruzione della palazzina uffici nella configurazione attuale risale al 1955, riprendendosi, nello stile, quel razionalismo prebellico usato nello stabilimento di Pontedera).

Si è valutato, inoltre, che l'interesse maggiore della preservazione della Palazzina deriva indubbiamente dalla volontà di conservare l'immagine dell'ingresso della fabbrica come memoria del quartiere.

Da tali dati, si è giunti ad un'impostazione di progetto che salvaguarda, ed anzi valorizza al massimo, la connotazione della Palazzina come accesso all'ex stabilimento, dedicando in esclusiva all'accesso pedonale il portale della ex fabbrica, con separazione dal traffico veicolare, e creando un maggior distacco del fabbricato dal confine est, facendone risaltare così l'immagine.

Sul punto, si rinvia alla relazione specialistica allegata.

D) DESTINAZIONI D'USO

Con riferimento a quanto anticipato nella premessa, la variante vede il proprio elemento più rilevante proprio nella modifica delle destinazioni d'uso.

In tal senso, accanto alla eliminazione della (incongrua) destinazione artigianale, si introduce la funzione turistico – ricettiva, secondo quanto previsto dal nuovo Testo Unico del Turismo di cui alla LR 20.12.2016 n. 86, nell'ambito delle cui tipologie di ricettività turistica sono state qualificati i *residence* (cfr. art. 64).

Fermo restando che l'attivazione della ricettività interverrà nelle forme previste dalla LR n. 86/16, il riferimento a tale tipologie è effettuato – a titolo indicativo, nella presente sede di piano attuativo – in quanto ritenuto, allo stato, più idoneo ad intercettare i flussi di utenza potenziale, provenienti dal mondo dell'università e dal settore del turismo, cui l'iniziativa è rivolta.

In tal senso, la variante non esclude dal novero delle destinazioni d'uso ammissibili (cfr. art. 7 NTA del P d R) quelle residenziali, limitatamente, però, al novero delle abitazioni specialistiche e collettive (punti nn. 16 e 17 della Parte 5 delle NTA del RU), che si prestano a costituire, facoltativamente, destinazioni alternative per parte degli edifici, in quanto idonee ad integrarsi – specialmente per tipologie specifiche come quella dello studentato – con la caratterizzazione funzionale che si intende imprimere al comparto.

A completamento, ad una quota parte minima di SLU (mq. 1.173,34) è mantenuta la destinazione commerciale – direzionale, con evidente natura di funzioni complementari e di servizio.

Si conferma, per tali spazi, il vincolo – di cui alla Scheda del vigente RU – della superficie di vendita, per le singole unità commerciali, di mq 1.000, con il limite massimo di mq 600 per eventuali centri commerciali e/o supermercati. La SLU a tale destinazione è ubicata interamente nel corpo della palazzina uffici, oggetto di recupero. In fase esecutiva verrà verificata l'opportunità di mantenere la destinazione commerciale nel primo piano della palazzina.

Per l'effetto, la SLU complessiva di Piano (mq. 28.628) è come segue articolata per destinazioni:

- mq. 27.454,66 SLU a destinazione turistico – ricettiva;
- mq. 1.173,34 SLU a destinazione commerciale – direzionale.

E) DESCRIZIONE DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Dal punto di vista dell'assetto planivolumetrico, anche la conformazione interna del Piano si modifica in conseguenza della nuova impostazione funzionale, acquisendo talune caratteristiche nuove, di seguito illustrate in sintesi:

- la viabilità carrabile ed i parcheggi non sono più fondamentali per la nuova utenza, che privilegerà una mobilità più “leggera”, basata sulle “due ruote” e sui mezzi pubblici: tale aspetto, come meglio si dirà, si riflette anche sulla consistente riduzione del novero dei parcheggi;
- l'ottimizzazione della conformazione e della qualità del verde: una fascia di verde attrezzato attraversa centralmente tutti gli spazi privati per connettere le varie “corti” alle aree pubbliche;
- il migliorato assetto delle attrezzature pubbliche: una nuova zona di attrezzature viene posizionata sul bordo sud dell'area, per costituire un cuscinetto di protezione rispetto alle aree industriali presenti al di là del confine;
- la modifica della tipologia edilizia insediativa, che viene adeguata alle esigenze di funzionamento della “macchina ricettiva”: centralizzazione degli accessi, continuità dei corpi di fabbrica, controllo e sicurezza di tutta l'area privata.

Ulteriore aspetto di revisione del piano attiene alla definizione di due comparti edificatori, interni al Piano, organizzati in forma di unità minime di intervento (anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 24, comma 4 TU Edilizia).

Le UMI sono introdotte per poter articolare nel tempo l'attuazione del Piano in rapporto alle esigenze ed all'accoglienza del mercato.

Tra il primo e secondo comparto viene interposto un'ampia fascia pedonale alberata, in modo da avere spazi pubblici definiti a conclusione anche di un solo comparto.

F) DOTAZIONI DI AREE ED OPERE PUBBLICHE

Gli spazi pubblici hanno una funzione primaria nel progetto, in quanto garantiscono gli spazi a standard e le reti di supporto all' insediamento, avvolgono i comparti privati di intervento e formano il tessuto connettivo con il quartiere di Porta a Mare e con il Canale dei Navicelli.

Sono state inserite nel progetto anche alcune soluzioni per gli spazi esterni all'area di Piano, come il definitivo assetto della via del Chiassatello, finalizzate a costituire le “connessioni urbane” quanto mai indispensabili per la rigenerazione del quartiere.

Gli elementi più significativi della “Città pubblica” in previsione nel Piano sono costituiti dai seguenti:

- **Viabilità pubblica.** La strada nord-sud, con accesso da via del Chiassatello, mantiene il carattere di “viale alberato” previsto dal precedente PdR, con parcheggi posti in linea, ai due lati, intervallati da aiuole con alte alberature. La strada viene spostata tutta sul lato est dell'insediamento, come anche il sistema dei parcheggi, in modo da costituire un filtro alla vista delle aree residuali dell'insediamento adiacente della SANAC, che costituiscono il panorama meno piacevole dell'intorno. L' innesto su via del Chiassatello viene semplificato con la demolizione di una porzione della palazzina direzionale, evitando così di portare la viabilità carrabile dentro la zona pedonale. Nella zona sud si prevede anche la realizzazione di una diramazione del viale, per giunge sino al Canale dei Navicelli collegando, così, alla viabilità principale il nuovo Centro Voga, ove il viale sfocia su un ampio piazzale;
- **Piazza pedonale e parco lineare lungo il canale.** Sul punto, si conferma l'impostazione del piano approvato, che risponda, in tal modo, ad una indicazione precisa (anche se non vincolante) della Scheda del RU (che contempla quale *obiettivo qualitativo generale del progetto la riqualificazione del lato lungo il canale da rendere fruibile e attrezzare come zona a verde*). Si mantiene, quindi, la continuità pedonale tra la piazza affacciata sul canale e la passeggiata, che parte da via del Chiassatello e arriva fino al bordo sud del lotto con un percorso alberato lungo tutto il canale;
- **Montagnola e Centro voga.** Al bordo sud del piano si prevedono due strutture che separano funzionalmente e visivamente il nuovo insediamento dalle aree industriali oltre confine:
 - o La Montagnola si propone come uno “ziggurat”, gradonato e alberato, sul quale confluisce il sistema del verde e dei percorsi pedonali. E' pensato come un luogo piacevole alla vista e interessante da vivere come punto di sosta;
 - o Il “Centro voga”, previsto lungo il canale, costituisce struttura per ospitare i “Galeoni” delle regate delle Repubbliche Marinare e dei quartieri. Si tratta di un ampio hangar con servizi al piano terra, e la possibilità di ampliamento al piano superiore con uffici e spazio palestra/ riunioni. Potrà essere opportuno – ma si ratta di previsione non contemplata direttamente dal Piano –prevedere la realizzazione, davanti al piazzale, di una piccola darsena per l'ormeggio e l'alaggio delle imbarcazioni qui ospitate;
- **Via del Chiassatello.** Si tratta di intervento da effettuarsi su area esterna al Piano, ma importane per la migliore accessibilità al comparto, quanto decisivo per il riassetto viario del quartiere con una sistemazione finale e compiuta alla parte terminale della strada. Si dovrà partire da una situazione attuale molto complessa. Sul lato nord, infatti, è stato

terminato il nuovo sovrappasso sul Canale, che invade con un terrapieno una fascia del tracciato del vecchio Canale dei Navicelli, che qui piegava e entrava in città. Il resto dello spazio è abbandonato. La viabilità esistente, integrata con il nuovo progetto, non consenta a chi esce dall'area qui in oggetto, oppure parimenti dalla limitrofa area SANAC, di proseguire verso il mare senza arrivare fino alla rotonda dell'Aurelia. Di converso, non è possibile – per chi proviene dalla città – avere accesso all'area in esame o alla SANAC senza scontrarsi con chi viene dal mare e scende dal sovrappasso. In fase esecutiva si dovrà pensare a articolare e fluidificare gli scambi e le manovre, nella parte di attacco con l'esistente. Nella parte mediana, si prevedono alcuni parcheggi con un ampio marciapiede davanti alla parte commerciale della palazzina direzionale, con una fascia alberata a schermare il terrapieno. Nella parte antistante il canale invece si prospettano soluzioni che andranno precisate: si potrà prevedere la sistemazione con arredi e alberature, oppure, se la soc. Navicelli spa che gestisce il canale lo richiederà, si potrà prevedere nella fase esecutiva la riapertura di un tratto del Canale interrato per creare un punto di interscambio con il naviglio che entra ed esce attraverso l'incile con l'Arno;

- **Parcheggi pubblici.** I parcheggi pubblici vengono posizionati nei luoghi di maggiore frequentazione ed accessibilità anche non connessa al comparto, ovvero:
 - o a latere del viale nord – sud;
 - o lungo il ramo trasversale che porta sul canale;
 - o sul piazzale del centro voga.

Su via del Chiassatello, è ulteriormente previsto un piccolo spazio a parcheggio, abbinato al punto di deposito del noleggio bici (Ciclo PI), in quanto punto adatto all'interscambio modale auto/bici, in corrispondenza con la piazza pedonale, la struttura commerciale e la passeggiata lungo il canale.

Complessivamente, le aree pubbliche in cessione sono pari a mq. 20.116, di poco inferiore alla dotazione (mq. 20.945) prevista in base alla Scheda del RU vigente. Tale differenza è compensata dalla riserva di una zona privata utilizzata per connessioni stradali esterne al Piano di circa 841 mq, che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune al momento in cui questo ne faccia richiesta.

Le aree in cessione sono destinate:

- per mq. 7.189 a viabilità e parcheggi pubblici;
- per mq. 5.542 a Parco urbano costituito dalla piazza inter esterna su via del Chiassatello e dal sistema del canale con fasce verdi e pista ciclabile;
- per mq. 1.840 a Centro Voga;
- per mq. 5.545 ad aree a verde, distinte in:
 - o mq. 1.638: connessione verde;
 - o mq. 3.907: collinetta boscata.

Si rammenta che, secondo la Scheda dell'ambito annessa al RU vigente, ai fini della destinazione delle aree in cessione, *“la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo”*.

Per quanto riguarda la dotazione di aree a standard, con la cessione delle aree indicate si assolve qualunque dotazione dovuta in base alle normative vigenti.

Ai sensi dell'art. 5 del DM n. 1444/1968, infatti, per le funzioni direzionali e commerciali (categoria in cui è compresa anche la destinazione ricettiva, cfr. art. 4.6.2 delle NTA del RU), è dovuta una dotazione di standard (anche tramite conferimento in uso pubblico) per l'80% della SLU.

Il DM, però, precisa che *“tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative”*.

Per altro verso, tale parametro è da applicarsi alla sola SLU di nuova costruzione (mq. 27.052,85) e non alla SLU di recupero edilizio (mq. 1.575,15) già avente destinazione direzionale (“Palazzina Uffici”).

Nel caso di specie, il parametro di legge comporta, in relazione alla SLU di nuova costruzione in previsione, una dotazione pari a (mq. 27.052,85 x 80% =) mq. 21.641,60.

Per l'effetto del fatto che il comparto è incluso in zona B, la dotazione dovuta si deve ridurre al 50%, risultando, quindi, pari a mq. 10.820,80 (< mq. 20.116 dotazione reperita).

Da notare che le aree in cessione sul lato sud, antistanti il Canale dei Navicelli (ovvero mq. 3.907 per la collinetta boscata e mq. 1.840 per il Centro Voga, per un totale di mq. 5747), assolvono più che ampiamente all'obbligo, previsto dalla Scheda dell'ambito 26.3, di cedere al Comune *“il lotto con destinazione artigianale antistante il Canale dei Navicelli di mq. 5.000 di superficie fondiaria”*, che nel PdR era stato adempiuto con riferimento ad aree poste esattamente nella stessa posizione di quelle di cui sopra.

Parimenti, la realizzazione del Centro Voga assolve l'ulteriore prescrizione per cui *“all'interno dell'intervento deve essere realizzata un'opera pubblica di almeno 300 mq. oltre a servizi igienici e ai locali accessori, con destinazione d'uso da definire con l'Amm.ne Comunale in fase di stesura del P.A. e della convenzione, che dovrà essere ceduta al Comune”*.

G) QUALIFICAZIONE OPERE

Ad ogni effetto di rilievo ai fini della normativa urbanistico – edilizia, le opere pubbliche di cui al paragrafo precedente (unitamente a quelle, inerenti anche i sottoservizi, riportate negli elaborati di Piano) sono distinte come segue:

- costituiscono “opere di urbanizzazione” tutte quelle interne al perimetro del comparto, ovvero esterne ma strutturalmente connesse con il comparto, con riferimento a:

a) opere interne:

- tratti viari interni (strada nord-sud: “tratto 1”, “tratto 2”, “trasversale”);
- fognatura bianca e nera;
- rete telefonica e dati;
- rete gas;
- rete idrica opere interne;
- illuminazione pubblica opere interne;
- segnaletica opere interne;

b) opere esterne (allacciamenti):

- fognatura bianca - opere esterne
- fognatura nera opere esterne
- rete gas opere esterne
- rete idrica chiusura anello su Aurelia
- rete idrica chiusura anello su Via del Chiassatello

c) parco del Canale:

- area Via del Chiassatello;
- piazza interna;
- banchina interna alla proprietà;
- stradello verde;
- fognatura bianca piazza;
- illuminazione pubblica interna parco urbano;
- arredo piazza e parco urbano;
- verde parco urbano;
- verde opere interne;
- isole ecologiche;

- costituiscono “opere aggiuntive di interesse generale” quelle esterne al comparto e/o comunque serventi più generali esigenze di riqualificazione del quartiere, con riferimento alle seguenti:

- completamento di Via del Chiassatello;
- Centro Voga;
- collinetta verde;

In vista della sostenibilità economico – finanziaria dell’iniziativa, le “opere di urbanizzazione” concorrono allo scomputo degli oneri di urbanizzazione, per l’intero valore delle stesse, ad oggi stimato, in base ai computi metrici annessi ai progetti definitivi, in € 2.545.903,99.

Per le “opere aggiuntive di interesse generale”, il cui valore stimato è pari ad € 1.173.754,93 oltre al 5% di costi di progettazione pari a € 58.687,75 per un totale di 1.232.442,67 €, si propone il riconoscimento di forme compensative con altre debenze con il Comune, come meglio indicato nell’allegato 1 – *Fattibilità economica* alla presente Relazione.

Sono ovviamente fatti salvi i diversi valori che potrebbero emergere in sede di approvazione della progettazione esecutiva delle opere.

H) CENNI SULLE MODALITA’ DI APPROVAZIONE

Come anticipato, la variante al PdR si pone nell’assoluta invarianza, e osservanza, degli elementi essenziali e prescrittivi della Scheda dell’Ambito 26.3 in oggetto, con riferimento a perimetro e capacità edificatorie (cfr. par. 5 – *Parametri urbanistico – edilizi e dimensionamento*, della Scheda).

Risultano, invece, innovati aspetti derivanti in modo esclusivo dall’impostazione funzionale dell’intervento, con riferimento, quindi, sia all’assetto (nel medesimo par. 5 della Scheda) delle funzioni d’uso, sia a quella parte degli “*Elementi prescrittivi*” (par. 6 della Scheda), che a tale assetto funzionale si riferiscono.

Viceversa, gli altri “*Elementi prescrittivi*” del par. 6 (dal limite di superficie di vendita per le attività commerciali all’altezza massima, alla realizzazione delle opere e del parco, alla gestione del parco pubblico, l’ovvio divieto di attività insalubri) sono confermati ed attuato, al netto della previsione di realizzazione della darsena, posta la maggiore rilevanza (anche economica) del “Centro Voga” in previsione.

Per l’effetto, per l’approvazione della variante al PdR si assume l’applicazione del combinato disposto dall’art. 107, comma 3 della LR n. 65/2014 e dell’art. 32 della stessa Legge.

I) PARCHEGGI PRIVATI

Nel progetto attuale i parcheggi pertinenziali e di relazione non sono più collocati in interrato, e ciò sia per economicità di realizzazione e di gestione, sia considerata la delicata situazione idraulica della zona, che oggettivamente rende inopportune realizzazioni in interrato.

I parcheggi privati, perciò, sono posizionati, nel progetto, lungo il viale nord – sud, in due parcheggi alberati (posti a lato della “trasversale” di collegamento il Canale) e in un silos multipiano, ubicato nel lotto sito oltre la strada nord – sud.

Ciò premesso, la dotazione dovuta dei parcheggi pertinenziali è come segue determinata

STANDARD PARCHEGGI PERTINENZIALI PER USO TURISTICO RICETTIVO

TOGNOLI	mq 27.454	x3,00	mc82.362 x10%	mq 8.236,40
---------	-----------	-------	---------------	-------------

STANDARD PARCHEGGI PERTINENZIALI PER USO COMMERCIALE

TOGNOLI	mq 1.173,34	x3,00	mc. 3.520 x 10%	mq 352,00
---------	-------------	-------	-----------------	-----------

TOTALE	mq 8.588,40
--------	-------------

A questa dotazione obbligatoria potrà essere aggiunta la quota relativa ai parcheggi di relazione. In merito, il Piano garantisce la quota di parcheggi di relazione per la SLU a funzione commerciale, pari – secondo il parametro dettato dall’art. 04.12 punto c) delle NTA - a (mq. 1.173,34x 60% =) mq. 704.

Per quanto concerne il parametro dei parcheggi relazionali per la funzione turistico – ricettiva, si propone di prevederne la monetizzazione, come consentito dall’art. 04.12 punto c) delle NTA. Del R.U. Ciò, in vista dell’estrema difficoltà di reperire tali spazi: non potendosi operare in interrato, sarebbe necessario, infatti, incrementare l’altezza del silos multipiano, con effetti paesaggisticamente meno qualificanti.

Si tenga peraltro conto che le destinazioni turistico-ricettive, e specialmente per le categorie di target cui il progetto si informa, non presentano come dato caratterizzante l’accessibilità con automezzo privato, risultando, anzi, molto più frequente il ricorso, per i turisti, a pullman, ad aereo/treno (e quindi taxi), ovvero – per l’utenza di provenienza universitaria, a cicli e motocicli.

Appare, quindi, incongruo e contraddittorio onerare l’intervento di spese, e di maggior impatto sul paesaggio, per realizzare parcheggi di nullo o scarso utilizzo.

Anche in termini ambientali, è ormai criterio operativo acquisito – anche per interventi di matrice pubblica – ridurre il novero dei parcheggi come disincentivo all’utilizzo dell’automezzo privato.

Per quanto esposto, costituisce opzione prioritaria sotto ogni profilo procedere alla monetizzazione dei parcheggi di relazione per la sola destinazione turistico – ricettiva, in tal modo consentendo di disporre risorse utilizzabili – tramite il ricorso al criterio della compensazione del codice civile – per la realizzazione delle “opere aggiuntive di interesse generale” di cui al par. G.

A tali finalità, si rileva che la quota di parcheggi di relazione per la SLU a funzione turistico – ricettiva è pari a (mq. 27.454 x 10% =) mq. 2.745.

Applicando il parametro corrente presso il Comune per la monetizzazione di tali dotazioni (ovvero €/mq. 160) si consegue l’importo di € 439.200, comunque largamente inferiore al valore delle “opere aggiuntive di interesse generale” che ammontano a 1.232.442,67 euro

Ciò premesso, la dotazione di parcheggi dovuta per la variante è pari alla somma tra i parcheggi pertinenziali totali (mq. 8.588,40) e i parcheggi di relazione per la sola funzione commerciale (mq. 704), e, quindi, è pari a mq. 9.292,40.

A fronte di tale dotazione, la variante assicura superfici a parcheggi per una maggiore estensione di mq. 9.792, così costituita:

- mq. 5.580 somma delle aree destinate a parcheggio lungo la rete viaria;
- mq. 4.212 somma delle superfici del parcheggio pluripiano (piano tipo mq.1.404 x3 piani).

Anche tali parametri, dunque, sono compiutamente assolti.

J) ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DELLE AREE PRIVATE

Rispetto al Piano di recupero vigente, ovviamente la configurazione planivolumetrica si modifica, pur a parità di superfici edificabili.

La struttura ricettiva, infatti, richiede accessi limitati e controllati, continuità fisica dei fabbricati, sezioni e strutture di risalita ottimizzate, e ciò comporta un assetto molto diverso dai fabbricati residenziali.

Come già accennato, l’intervento è stato diviso in due comparti per meglio calibrarne l’attuazione sulla base delle risposte di mercato.

La variante individua, così, due fabbricati, articolati intorno a delle corti (chiuse o aperte verso il canale), con altezze variabili da un massimo di 4 piani fuori terra a 3 piani.

Le corti sono sistemate a verde e sono comunicanti tramite un ampio viale pedonale, con prati e alberi, attrezzato per la sosta e lo svago. Il viale percorre centralmente tutto l’insediamento, e, quindi, dalla piazza (a nord) conduce fino alla Montagnola (a sud).

La dorsale interna dei sotto servizi è collocata su quest'asse, che potrà essere usato anche come accesso ai mezzi di servizio e di soccorso.

I due fabbricati coincidono con i due comparti di intervento, e sono meglio descritti in appresso.

Il **comparto 1**, posto a nord, avrà una capacità ricettiva doppia rispetto all'altro, con una quantità variabile da 500 a 600 camerette.

Il comparto si estende anche alla ex "Palazzina uffici", recuperata, che farà da cerniera tra il quartiere di Porta a Mare ed il nuovo insediamento: conterrà i servizi alla struttura ricettiva, il bar, il ristorante, i luoghi di lettura e svago.

In sede di progettazione esecutiva vi sarà la possibilità di ricavare alcuni alloggi speciali al primo piano.

Per adeguarla a queste trasformazioni, la struttura esistente verrà mantenuta e ristrutturata nella parte centrale - con il caratteristico sottopasso e la pensilina - mentre il fabbricato verrà resecato sul lato est, per permettere il passaggio della viabilità principale, e sul lato ovest, dove sarà eliminata la parte più bassa lungo il canale e posizionata una nuova scala.

Il **comparto 2** avrà una capacità ricettiva variabile da 250 a 300 camerette; è collocato in posizione centrale ed ha una piena autonomia architettonica e funzionale.

L'area è separata dal comparto 1 da una fascia alberata che congiunge il canale alla viabilità principale, mentre è protetta dal bordo sud del PdR da una fascia di attrezzature pubbliche, ovvero: la strada con i parcheggi; la montagnola verde ed il centro per la voga. Nel comparto si prevede la realizzazione di un unico fabbricato a forma di "U", con il cortile aperto verso il canale.

Il lato nord ed il lato est del fabbricato presentano tre piani più piano terra, mentre il lato sud ha due piani oltre il piano terreno.

K) CARATTERISTICHE EDILIZIE DEI FABBRICATI

L'andamento volumetrico dei due fabbricati presenta una dorsale più alta e continua sul lato est, mentre a ovest, verso il Canale dei Navicelli, i fabbricati diventano più articolati in altezza e discontinui nei fronti.

L'ordito dell'edificato - con i suoi vuoti (la piazza pubblica, i cortili verdi privati, il viale verde), e l'alternanza di elementi verticali e orizzontali (le testate ed i fianchi dei fabbricati) - costituisce una ricca base volumetrica, da rivestire con la trama dei materiali dei prospetti che verrà messa a punto con il Permesso di Costruire.

I due fabbricati sono continui ai piani superiori, che passano sopra il viale centrale con 5 ponti.

I piani terra sono porticati all'interno verso i cortili ed il viale. La tipologia del cortile porticato richiama sia il chiostro, sia il *college*. I cortili porticati, nel progetto, costituiscono, insieme al viale, i punti di incontro all'aperto, per il tempo libero degli utilizzatori.

Ciò premesso, il funzionamento del fabbricato/ albergo si differenzia ai vari piani.

Al piano Terra si trova l'accoglienza, la sorveglianza ed i servizi, insieme ad una quota importante di unità abitative.

Ai piani intermedi (2/3) è presente un corridoio centrale con le unità abitative attestate sui due lati.

Al piano copertura, una gran parte dello spazio dei solai occupato da impianti fotovoltaici, mentre intorno alle scale si trovano gli impianti di condizionamento ed i locali di servizio. Su alcuni piani di copertura non occupati da impianti si possono ricavare piccoli locali per il tempo libero, abbinati a coperture praticabili e tetti erbosi con arbusti.

Gli impianti di risalita sono collocati nei punti di incrocio dei corpi di fabbrica, e servono ai vari piani i corridoi centrali e arrivano tutti in copertura.

Il dimensionamento delle camerette con bagno e uso di cucina varia da un minimo di 22 mq di s.u. ad un massimo di 48 mq di s.u.

Nel complesso dei due fabbricati si prevede, in linea di massima, una capienza di circa 820 camerette, oltre ai vari servizi alberghieri, con una incidenza media di SUL su unità abitativa di 34 mq.

Il progetto si completa con un sistema di recinzioni, posto che la sicurezza dell'ospitalità richiede di avere un sistema di controllo degli ingressi e delle uscite dalla struttura.

Tutte le aree private di ogni comparto, pertanto, saranno recintate.

L) L'IDENTIFICAZIONE DELLE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO (UMI)

Come più volte accennato, la variante non si limita ad individuare i due comparti edificatori sin qui descritti, ma organizza, intorno a questi ultimi, le corrispondenti Unità Minime di Intervento, e ciò anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 24, comma 4 TU Edilizia.

A tali finalità (e quindi al fine di assicurare che i lotti siano "funzionalmente autonomi"), occorre identificare le opere di urbanizzazione primaria afferenti ciascuna Unità, e le componenti strutturali ed impiantistiche connesse, la cui realizzazione e collaudo consente il perfezionamento delle agibilità delle singole UMI.

Con apposita Tavola sono quindi identificate le opere afferenti ciascuna Unità, e ciò con riferimento sia alle "opere di urbanizzazione" che alle "opere aggiuntive di interesse generale", come qualificate al par. G.

Per le "opere di urbanizzazione", il criterio è chiaramente quello di individuare le opere atte a garantire ad ogni comparto la necessaria autonomia funzionale, e, così:

- per il comparto 1, la relativa UMI 1 include:
 - o a valere sul "parco del Canale":
 - la sistemazione dell'area di Via del Chiassatello frontistante la "Palazzina Uffici" interna alla proprietà;
 - la piazza interna, con la banchina interna alla proprietà;
 - o a valere sulle "opere interne":
 - il solo tratto 2 della dorsale carraia (strada nord/sud), frontistante i comparti;
 - o sono comunque comprese, per l'agibilità, tutte le opere di allacciamento (non identificate sulla Tavola in commento), rispettivamente proprie a ciascun comparto, con riferimento a fognatura, rete gas, idrica, ecc.;
- per il comparto 2, la relativa UMI 2 comprende:
 - o a valere sul "parco del Canale":
 - lo stradello verde;
 - o a valere sulle "opere interne":
 - il tratto 1 della dorsale carraia (strada nord/sud).

Ovviamente, la realizzazione dei tratti viari comporta e comprende l'esecuzione di tutti i sottoservizi posti nel sottosuolo degli stessi, nonché le connesse illuminazione pubblica, aree a parcheggi e aree a verde.

Per quanto riguarda le "opere aggiuntive di interesse generale", per le quali non sono applicabili criteri di autonomia funzionale (dato che si tratta di opere non necessarie per la compatibilità ed agibilità degli edifici), la connessione con le UMI è stata prevista secondo criteri sia di prossimità localizzativa che di interesse pubblico nella tempistica della realizzazione delle opere

Per l'effetto, si prevede di connettere:

- alla UMI 1:
 - il completamento di Via del Chiassatello;
 - il Centro Voga;
- alla UMI 2:
 - la collinetta verde.

Anche in questo caso, ogni lotto di opera include sottoservizi, illuminazione, aree a verde ecc. connesse all'opera principale.

L'organizzazione delle UMI, fin qui sommariamente descritta, sarà precisamente dettagliata dal Cronoprogramma, che sarà allegato alla convenzione urbanistica.

In fase di attuazione, ovviamente, sono ammessi perfezionamenti e scostamenti (non costituenti variante al Piano), anche in relazione alla progettazione delle opere, ovvero a esigenze che emergano in fase esecutiva.

Arch. Alberto Pacciardi

I Progettisti

Arch. Luca Tosi

ALLEGATO 1

FATTIBILITA' ECONOMICA del Piano Di Recupero

COSTI DI ATTUAZIONE DEL PDR

Il progetto delle opere di urbanizzazione (Vedi il riepilogo del computo allegato) prevede la seguente articolazione dei costi:

Opere di urbanizzazione interne al Piano	1.339.473,59 euro
Piazza e parco del Canale	1.027.971,28euro
Allacciamenti di sotto servizi esterni al Piano	178.459,13 euro
Totale	2.545.904,25 euro

ENTRATE A SEGUITO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE

CALCOLO ONERI

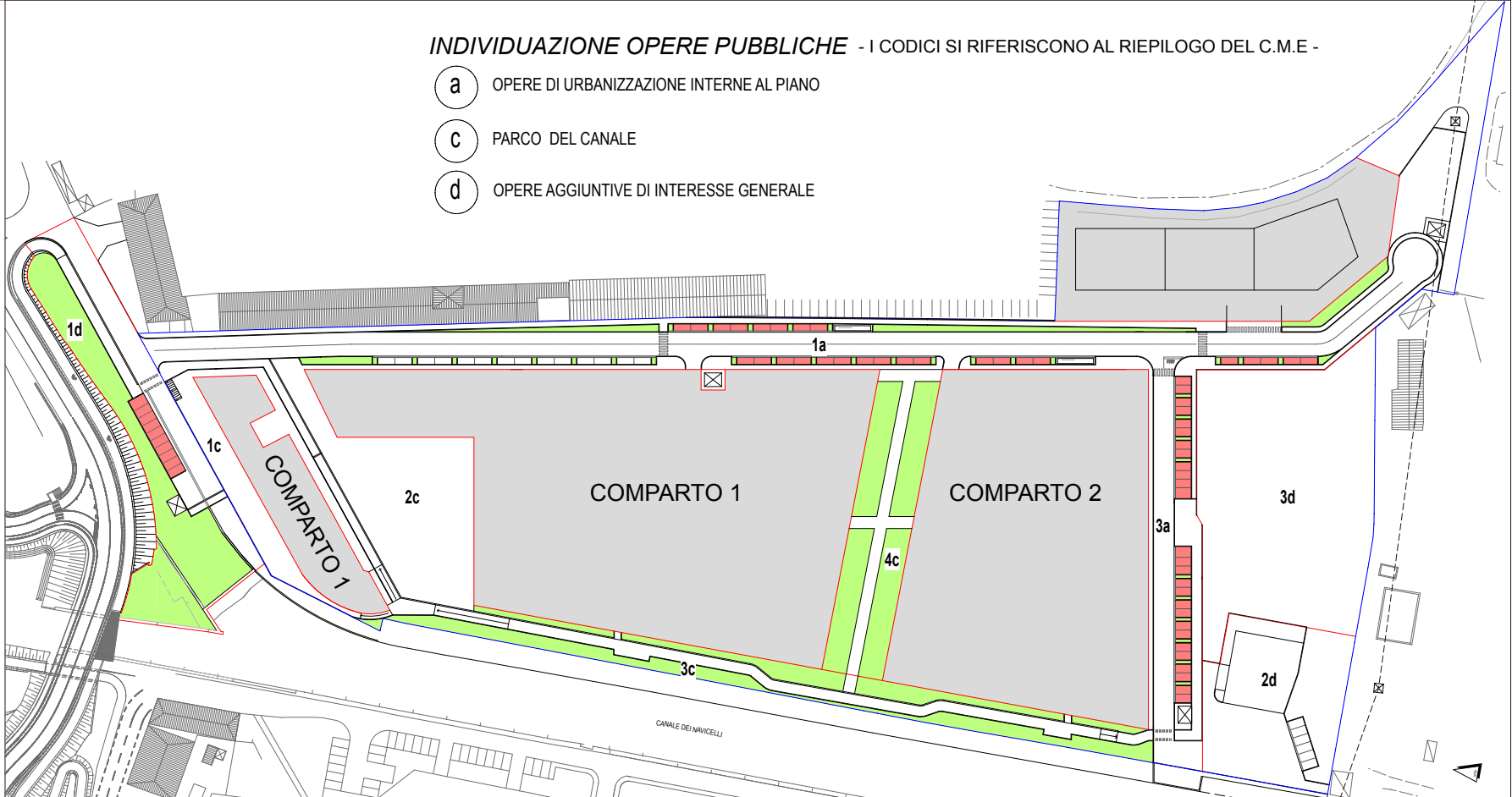
<i>TURISTICO RICETTIVO</i>		F4,1	PRIMARIA	SECOND.	TOTALE	IMP. ONERI
ONERI URB.	MQ			27454,66		
MC	82363,98		14,85	14,28	29,13 €	2.399.262,74 €
COSTO COSTRUZIONE						
	EURO/MC		255	6,00%	15,3	1.260.168,89 €
COMMERC. DIREZIONALE		Mq 1173,34	Mc 3520,02			
ONERI URBANIZZAZ.		6,86 €		3,43 €	10,28 €	36.185,81 €
COSTO COSTRUZ.						
	EURO/MC		255	10,00%	25,5	89.760,51 €
					TOTALE	3.785.377,95 €
TOT. ONERI URBANIZZ.						2.435.448,54 €
TOT. COSTO COSTRUZ.						1.349.929,40 €

IL COSTO DELLE OPERE SUPERA DI POCO LE ENTRATE COMPLESSIVE DERIVANTI DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

CONSUNTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE

A - OPERE INTERNE		
DESCRIZIONE	Cod.	PREZZO
TRATTO 1	1a	51 062.79
TRATTO 2	2a	327 725.41
TRASVERSALE	3a	122 471.54
FOGNATURA BIANCA OPERE INTERNE	4a	209 736.31
FOGNATURA NERA	5a	176 493.04
RETE TELEFONICA E DATI	6a	25 631.12
RETE ENEL	7a	117 969.56
RETE GAS	8a	72 153.18
RETE IDRICA OPERE INTERNE	9a	75 828.07
ILLUMINAZIONE PUBBLICA OPERE INTERNE	10a	158 287.65
SEGNALETICA OPERE INTERNE	11a	2 114.92
TOTALE		1 339 473.59
B - OPERE ESTERNE - ALLACCIAMENTI		
DESCRIZIONE	Cod.	PREZZO
FOGNATURA BIANCA OPERE ESTERNE	1b	6 045.47
FOGNATURA NERA OPERE ESTERNE	2b	97 464.97
RETE GAS OPERE ESTERNE	3b	6 582.74
RETE IDRICA CHIUSURA ANELLO SU AURELIA	4b	46 975.81
RETE IDRICA CHIUSURA ANELLO SU CHIASSATELLO	5b	21 390.13
TOTALE		178 459.13
C - PARCO DEL CANALE		
DESCRIZIONE	Cod.	PREZZO
AREA PRIVATA DA CEDERE VIA DEL CHIASSATELLO	1c	82 241.18
PIAZZA INTERNA	2c	339 882.59
BANCHINA INTERNA ALLA PROPRIETA'	3c	177 524.35
STRADELLO VERDE	4c	59 971.69
FOGNATURA BIANCA PIAZZA	5c	11 378.85
ILLUMINAZIONE PUBBLICA INTERNA PARCO URBANO	6c	70 908.81
ARREDO PIAZZA E PARCO URBANO	7c	81 213.32
VERDE PARCO URBANO	8c	29 702.88
VERDE OPERE INTERNE	9c	132 211.37
ISOLE ECOLOGICHE	10c	42 936.23
TOTALE		1 027 971.28
TOTALE A+B+C		2 545 903.99
D - OPERE AGGIUNTIVE DI INTERESSE GENERALE		
DESCRIZIONE	Cod.	PREZZO
COMPLETAMENTO VIA DEL CHIASSATELLO	1d	368 061.58
CENTRO VOGA	2d	438 000.00
COLLINETTA VERDE	3d	243 875.59
ILLUMINAZIONE PUBBLICA COLLINETTA	4d	49 375.48
VERDE COLLINETTA E CENTRO VOGA	5d	74 442.28
TOTALE		1 173 754.93
PROGETTAZIONE 5%		58 687.75
TOTALE D		1 232 442.67
TOTALE GENERALE		3 778 346.67

ONERI URB.
2 435 448.54



ALLEGATO 2 –
RELAZIONE PER LA PALAZZINA DIREZIONALE

La palazzina uffici rappresenta l’ interfaccia della ex fabbrica con la città.

Il vincolo di conservazione previsto dalla scheda urbanistica va inteso come volontà di conservare l’immagine dell’ingresso della fabbrica come memoria del quartiere.

Infatti la parte da est di cui si prevede la demolizione è ancora più vecchia della parte prospiciente via del Chiassatello come si può evincere dall’esame delle mappe catastali.

Il bombardamento del 43 provocò ingenti danni sia ai capannoni che alle strutture in muratura.

La ricostruzione della palazzina uffici nella configurazione attuale risale al 1955 e lo stile riprende quel razionalismo prebellico usato nello stabilimento di Pontedera.

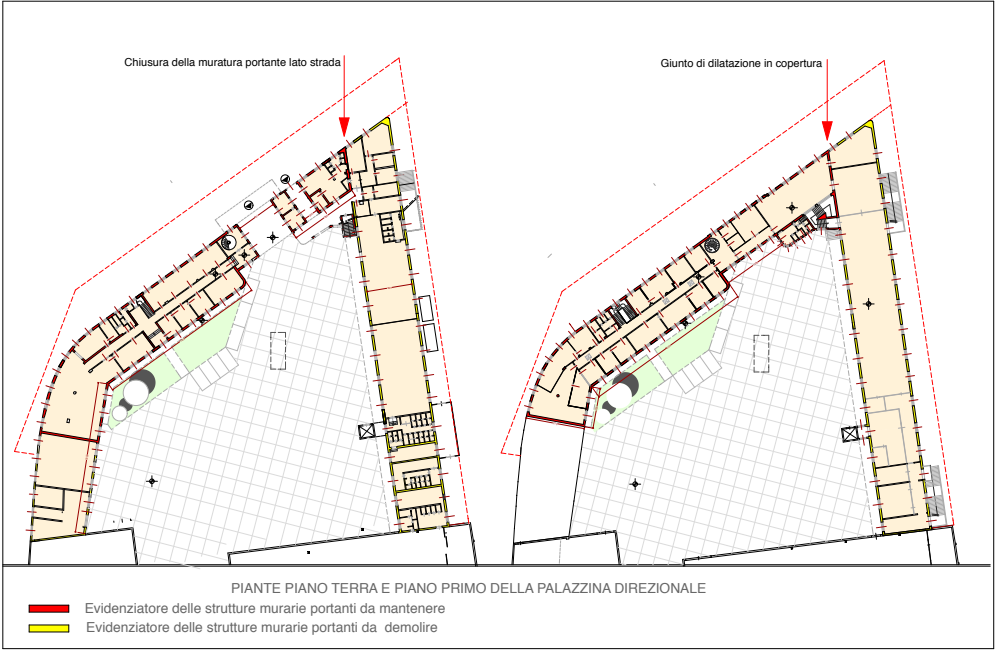
Il progetto di variante al piano attuativo approvato prevede di separare i due corpi di fabbrica secondo una logica che asseconda la conformazione degli edifici e le loro caratteristiche costruttive. Infatti il corpo di fabbrica prospiciente la strada si affianca al fabbricato posto sul confine con la ex SANAC conservando la sua autonomia statica. Al contrario rescindere il fabbricato proseguendo l’allineamento interno al piazzale squarcerebbe le strutture e i solai del fabbricato da demolire imponendo complessi interventi strutturali.

Come si vede dal rendering della proposta di variante il modesto accorciamento del fabbricato non pregiudica la sua connotazione di accesso all’ex stabilimento, anzi il maggior distacco dal confine EST ne valorizza l’immagine.

Questa soluzione inoltre porta al progetto di variante un considerevole vantaggio consentendo di spostare ad EST , sul confine della ex SANAC , la viabilità carrabile di accesso separandola completamente dall’accesso pedonale che avverrebbe attraverso il portale della ex fabbrica.

I progettisti
Arch. A. Pacciardi

Arch. L.Tosi



ALLEGATO 3

COMPATIBILITÀ CON IL PIT

Con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37 è stato approvato "Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Approvazione ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)" che individua il territorio del Comune di Pisa nell'Ambito 8 Piana Livorno-Pisa-Pontedera.

Di seguito si riporta l'estratto cartografica elaborato da Geoscopio-Regione Toscana-Cartografia del PIT-PP che individua le aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.142. Nello specifico si segnala che l'area oggetto di Variante ricade: a una distanza minima di 500 m rispetto al Vincolo delle "Aree tutelate-Lettera b)-I territori contermini ai laghi", a una distanza minima di 160 m rispetto al Vincolo delle "Aree tutelate-Lettera f)-I parchi e le riserve nazionali e regionali" e a una distanza minima di 25 m rispetto al Vincolo delle "Aree tutelate-Lettera g)-I territori coperti da foreste e da boschi".



L'area oggetto delle Variante ricade: a una distanza di circa 30 m dal Vincolo 169-1956 "Immobili e aree di notevole interesse pubblico" ai sensi del D.Lgs 136 42/2004; a una distanza di circa 180 m dal Vincolo 185-1985 "Immobili e aree di notevole interesse pubblico" ai sensi del D.Lgs 136 42/2004 e a una distanza di circa 370 m dal Vincolo 83-1960a "Immobili e aree di notevole interesse pubblico" ai sensi del D.Lgs 136 42/2004



Nel capitolo 5 “ indirizzi per le politiche” al comma 11 abbiamo i riferimenti che confortano il nostro progetto di recupero che partendo da una realtà industriale la riconverte a usi urbani e di servizio.

“ nella programmazione di nuovi interventi è necessario: ◦ evitare l’inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione del territorio agricolo da essi derivanti. Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti (come quello costituito dalla super- strada FI-PI-LI, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia), garantire che i nuovi interventi non ne accentuino l’effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico; ◦ indirizzare la pianificazione delle grandi piattaforme produttive e logistiche in modo da assicurare la coerenza anche paesaggistica degli insediamenti evitando la dispersione incrementale di ulteriori lotti, favorendo progetti di conversione, riqualificazione e riuso delle strutture industriali dismesse o in via di dismissione. Tale indirizzo è prioritario per il porto, il retroporto e l’interporto di Livorno, l’area produttiva lungo il canale dei Navicelli, l’area industriale di Pontedera, l’area industriale Solvay di Rosignano. ”

Malgrado l’ insussistenza di vincoli paesaggistici o architettonici, a scopo precauzionale, già nel 2010 il PDR era stato sottoposto ad un parere preventivo da parte della SOPRINTENDENZA (che si riporta in allegato) nel quale non si sollevavano problemi di tipo urbanistico – insediativo a questa realizzazione, ma solo suggerimenti migliorativi degli aspetti architettonici riguardo ad un progetto che oggi è sostanzialmente cambiato.

Pertanto si ritiene che il PDR in oggetto sia conforme agli indirizzi del PIT.

I progettisti

Arch. A Pacciardi

Arch L. Tosl



Ministero per i Beni
e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL
PAESAGGIO, PER IL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO ED
ETNOANTROPOLOGICO PER LE PROVINCE DI
PISA E LIVORNO

Pisa, 14 DIC. 2010

410 M.E.

Prot. N. 3562/2010 Allegati



A FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.a.
Via Malagoli, 12
PISA

AL COMUNE DI PISA
EDILIZIA PRIVATA
56125 PISA

OGGETTO: PISA (PI) - D.Lgs. 42/2004, Parte Terza, art. 146, nota n. 2499 del 11-11-2010
. Intestatario: FIRST ATLANTIC - REAL ESTATE SGR SPA (DANIEL BUARON) - C/O A.
PACCIARDI & L. TOSI ARCH. ASS. - VIA MALAGOLI, 12 - PISA - Area ex Piaggio -
Via del Chiassatello n. 3 - richiesta parere preliminare del piano di recupero - (ns.
fasc. n. 3577-2010 da citare in eventuali comunicazioni successive).

VISTO il D.Lgs. n. 368 del 20 ottobre 1998, pubblicato sulla G.U. n. 250 del 26.10.1998
recante "Istituzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali";

VISTO il D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24.02.2004,
rubricato come "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", ai sensi dell'art. 10 della Legge 6
luglio 2002 n. 137 e ss. mm. e ii.;

VISTO in particolare la Parte Terza "Beni Paesaggistici", articolo 146 "Autorizzazione";

VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007 n. 233 "Regolamento di Riorganizzazione del
Ministero per i Beni e le Attività Culturali", art. 18, comma 1.

Presa visione del piano di recupero preliminare, si esprime parere favorevole
all'intervento con le seguenti prescrizioni:

Si richiede una naturalizzazione dei dislivelli mediante l'addolcimento dei pendii fra quote
diverse e l'eliminazione dei muretti di contenimento.

In prossimità dell'antico tracciato del fosso dei Navicelli dovranno essere restaurate le opere
attinenti al canale con trattamento a verde delle superfici da utilizzare a parcheggio.

Si richiede in fase di progetto architettonico, una rielaborazione del volume a blocco in modo
da ingentilirne i prospetti e migliorare il rapporto visivo interno-esterno.

per il Soprintendente ad interim
(Arch. Agostino Bureca)
Il Funzionario Delegato

Il Funzionario di Zona

(Arch. Marta Ciafaloni)

CIA/sv

(Arch. Mario Ferretti)

art-146_parere