

COMUNE DI PISA

Via A. Meucci – Via P. Castaldi

proprietà:

Croce Rossa Italiana – Comitato di Pisa

Legale Rappresentante pro-tempore Cav. Uff. Antonio Cerrai

PIANO ATTUATIVO

RELAZIONE



PREMESSA

L'area in oggetto, è situata nel Comune di Pisa in località Ospedaletto, ed è inserita all'interno di una prima periferia, zona artigianale-industriale, che nasce sull'asse viario della via Emilia. UTOE N° 34 zona industriale Ospedaletto.

Obiettivi qualitativi e funzioni generali: inserimento dei servizi a carattere locale ad uso delle attività presenti; disinquinamento dell'area e depurazione delle acque reflue del depuratore di Oratoio, recupero delle volumetrie dismesse per il trasferimento delle aziende pubbliche presenti e per l'erogazione di servizi nell'ambito urbano; recupero dell'equilibrio ambientale soprattutto legato all'idraulica superficiale compromessa che ha dato origine a fenomeni di ristagno.

Dal Punto di vista paesaggistico ambientale, trattasi di un contesto territoriale di tipo urbanizzato, caratterizzato da un aggregato di attività commerciali-direzionali, per la maggior parte dismesse. La zona è densamente edificata e priva di verde sia privato che pubblico.

L'espansione della zona avvenuta negli anni passati, è dovuta certamente all'esigenza di creare nuove aree artigianali in un momento di economia florida, oggi, con l'inversione di tendenza, la maggior parte dei contenitori risultano abbandonati.



Immagine aerea

Nello specifico il progetto prevede la riqualificazione di un'area consistente grazie alla creazione di un nuovo percorso di penetrazione e il recupero di volumi degradati con l'inserimento di funzioni di alta qualità a supporto del sociale con occupazione di personale altamente specializzato.

STATO DEI LUOGHI

L'area interessata dalla presente proposta di Piano Attuativo è costituita da un lotto, della superficie di mq. 7.377, sul quale insiste una costruzione avente una superficie coperta pari a mq. 4.434,84 ed un volume di mc. 29.335,79. La suddetta costruzione, composta da tre ampi volumi realizzata con pilastri e travi in C.A.P. e tamponamenti costituiti da pannelli faccia vista in mattoni oltre ad un volume più basso con medesima tecnologia costruttiva che serviva al carico-scarico delle merci, è completamente dismessa ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Il presente lotto, che attesta sulla Via Meucci ed è in angolo con Via Castaldi, risulta recintato per tutto lo sviluppo perimetrale e l'area scoperta è interamente asfaltata e pressoché priva di verde e di piante. L'attività precedentemente svolta all'interno dei predetti volumi era quella di tipografia industriale con circa cinquanta addetti.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il complesso edilizio risulta identificato al Catasto Fabbricati del comune di Pisa, a giusto conto, nel foglio 82 dalla particella 328 subalterno 3 graffata alla part. 39 subalterno 22 del foglio 83.

PREVISIONI URBANISTICHE

D.M. 1444/68 – ZONA OMOGENEA D

Il plesso in oggetto ricade al di fuori del centro storico in zona urbanistica PQ2 (Insediamenti produttivi: produzione di beni e di servizi) regolata dall' Articolo 1.2.2.6 e 1.2.2.7 delle vigenti Norme Tecniche di attuazione.

ampliamento e nuova edificazione ambiti PQ2

limitatamente agli ambiti produttivi PQ2 è altresì ammessa la nuova edificazione e/o ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;
- d) superfici accessorie di cui all'art. 04.11;
- e) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30 % della superficie fondiaria;

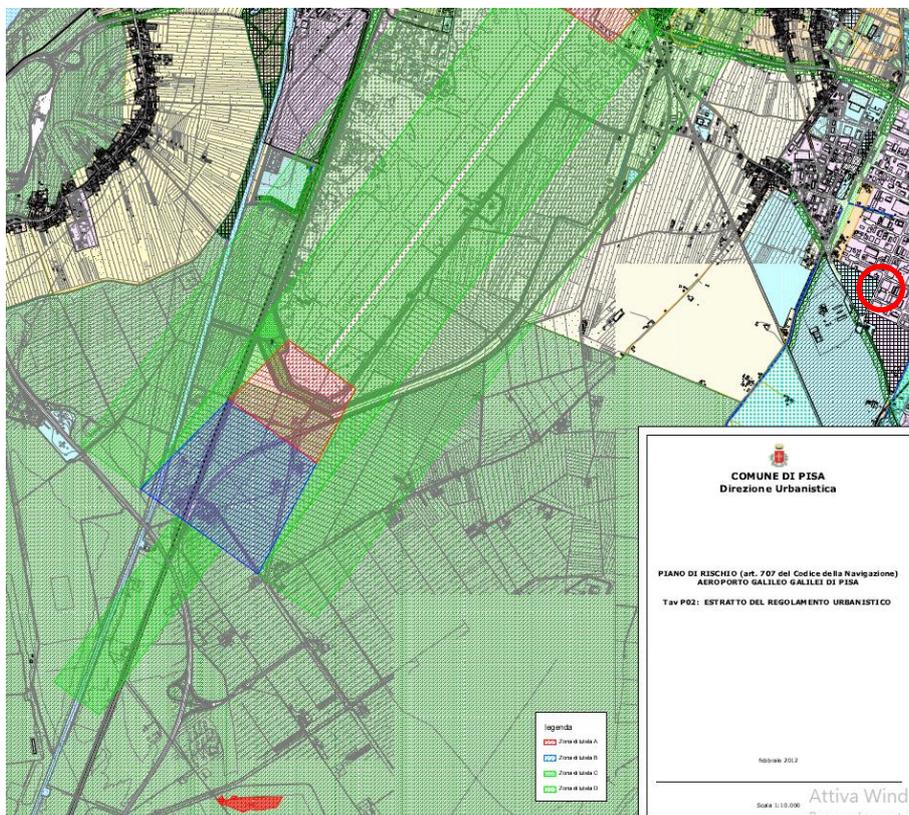


Estratto vigente regolamento urbanistico

VINCOLI

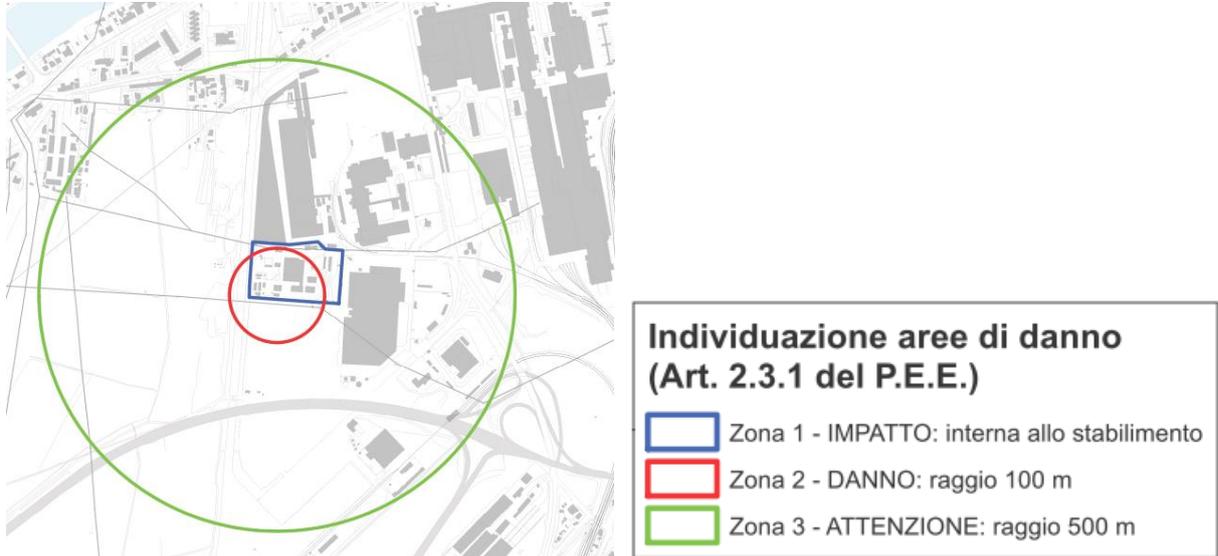
RISCHIO AEROPORTUALE

I beni non sono inseriti all'interno delle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale.



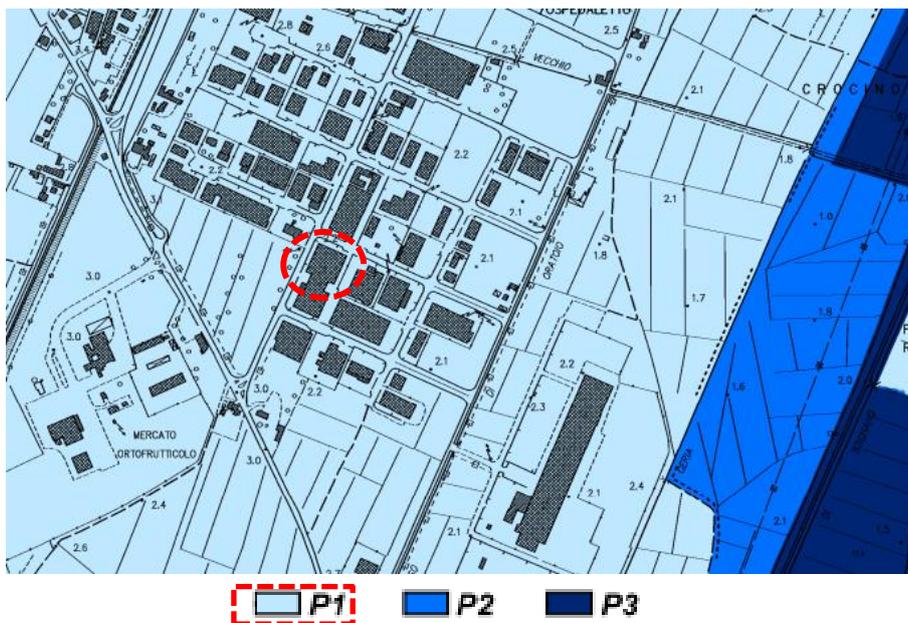
AREA DI DANNO

La zona interessata non ricade nell'area di danno, individuata nella pianificazione comunale, dove è presente una attività a rischio di incidente rilevante.



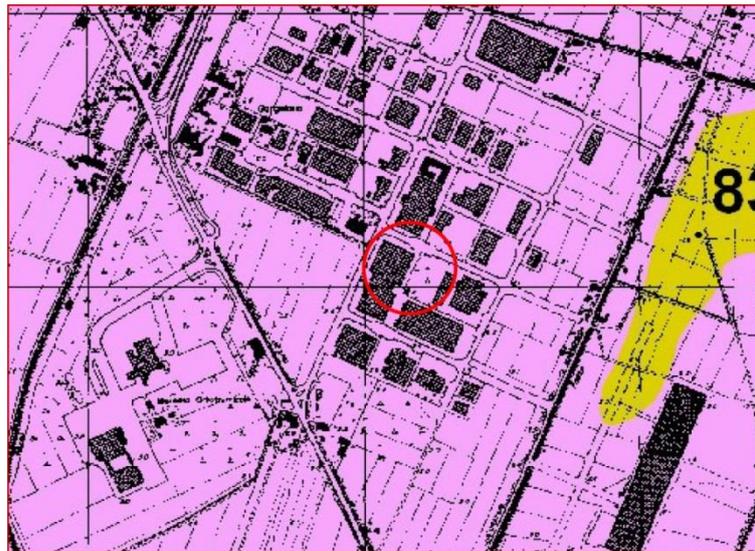
PERICOLOSITA' IDRAULICA

L'area nella quale è inserito il complesso immobiliare in oggetto ricade in zona a bassa pericolosità idraulica (P1).



Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni - Pericolosità Idraulica

CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA



Classe 3a - PERICOLOSITÀ MEDIO-BASSA: zone in cui il tetto delle argille compressibili è posto a profondità maggiori di 2 m. dal p.c..

Estratto carta pericolosità geologica

Dall'esame della carta della fattibilità geologica è possibile notare come l'area in oggetto rientri nella classe di fattibilità 2 (fattibilità geologica massima attribuita all'intervento di maggior rilievo) fattibilità con normali vincoli da precisare in sede di progetto: equivale a livelli di rischio basso. Non sono richieste indagini di dettaglio a livello di area complessiva. Il progetto deve basarsi su di un'apposita indagine geotecnica-idraulica mirata alla soluzione dei problemi evidenziati dal Piano Strutturale del Comune di Pisa. La relazione geologica e la relazione geotecnica-idraulica possono formare un unico elaborato nel quale la ricostruzione geologica del sito e la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo debbono essere reciprocamente coerenti: la relazione geotecnica-idraulica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa.

PERICOLOSITÀ SISMICA

Il Piano Strutturale, non è supportato da cartografie che affrontano le problematiche sismiche dell'area. Alla definizione delle Pericolosità dell'area, si è pertanto giunti utilizzando le indicazioni riportate nelle vigenti normative. Il lotto ricade in Zona con pericolosità sismica "3" e soggetta ad accelerazioni sismiche, georeferenziate secondo le coordinate del sito, di modesta intensità.

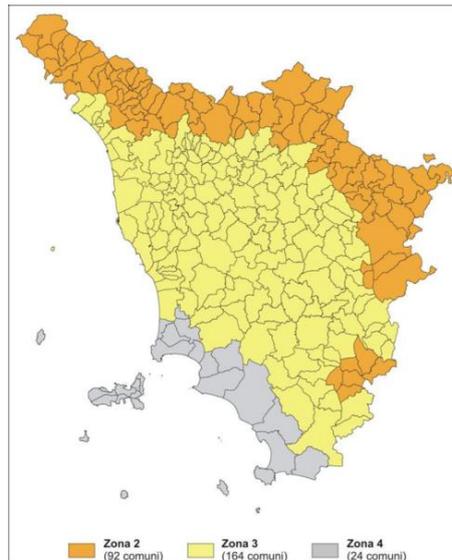


TAVOLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Infine il Piano Comunale di Classificazione Acustica, inserisce l'area in classe – IV, con la conseguenza che non occorre nessun tipo di intervento da posizionare all'interno del nuovo comparto.

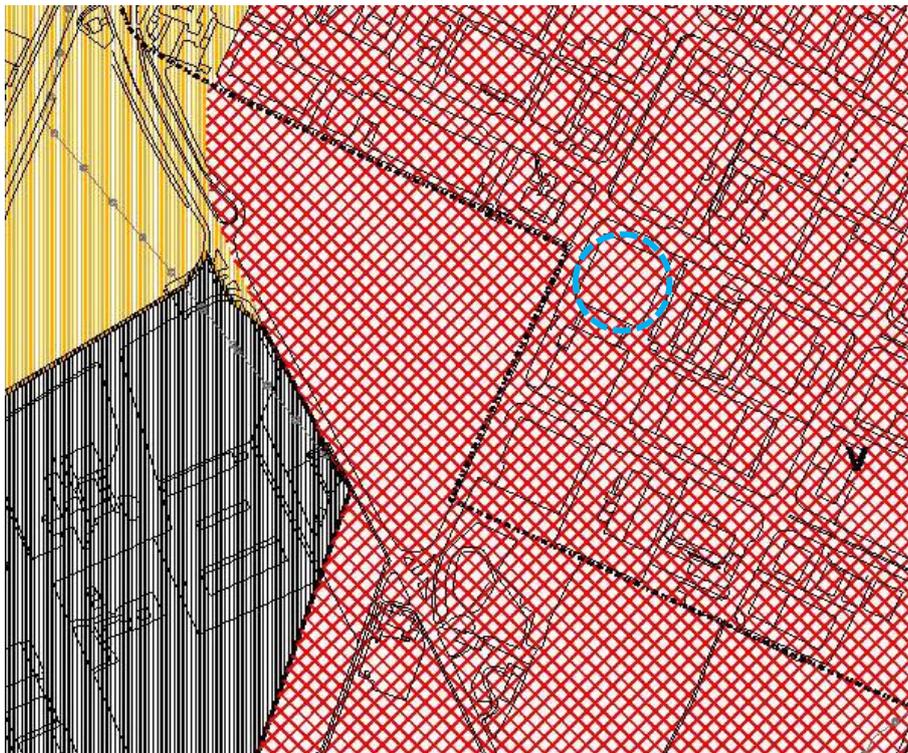


tavola classificazione acustica

Tabella B - valori limite di emissione - Leq in dB(A) (art. 2)

ALLEGATO

Tabella A - classificazione del territorio comunale (art. 1)

CLASSE I - aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali
CLASSE III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici
CLASSE IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
CLASSE V - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
CLASSE VI - aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi

classi di destinazione d'uso del territorio	tempi di riferimento	
	diurno (06.00-22.00)	notturno (22.00-06.00)
I aree particolarmente protette	45	35
II aree prevalentemente residenziali	50	40
III aree di tipo misto	55	45
IV aree di intensa attività umana	60	50
V aree prevalentemente industriali	65	55
VI aree esclusivamente industriali	65	65

Tabella C - valori limite assoluti di immissione - Leq in dB(A) (art. 3)

classi di destinazione d'uso del territorio	tempi di riferimento	
	diurno (06.00-22.00)	notturno (22.00-06.00)
I aree particolarmente protette	50	40
II aree prevalentemente residenziali	55	45
III aree di tipo misto	60	50
IV aree di intensa attività umana	65	55
V aree prevalentemente industriali	70	60
VI aree esclusivamente industriali	70	70

Fatte salve le indicazioni sopra indicate l'area in oggetto non risulta soggetta ad altro tipo di vincoli

DATI DI PROGETTO

1-dati urbanistici dimensionali

DATI URBANISTICI	PARAMETRI DEFINITI DALLE VIGENTI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	PREVISIONI DEL PIANO ATTUATIVO
Superficie fondiaria mq. 7.377		
a) Indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq	mq. 7.377 x 1,5 = mq. 11.065,50	mq. [3.494 (PT)+3.494 (PI*)+1.382 (PII*)]= mq. 8.370
b) Indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq	mq. 7.377 x 0,5 = mq. 3.688,50	mq. 3.494
c) altezza massima degli edifici: 15 ml.	15,00 ml.	12,76 ml.
d) sup. accessorie di cui all'art.04.11		
e) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30% della superficie	mq. 7.377 x 0,30 = mq. 2.213,10	mq. 2.255

DATI URBANISTICI	PARAMETRI DEFINITI DALLE VIGENTI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	PREVISIONI DEL PIANO ATTUATIVO
dotazione parcheggi 1 mq./10 mc	(mq. 3.494 x h.ml 7,20) + (mq. 1.382 x h ml. 3,44) = mc. 29.910,88/10 = mq. 2.991,09	area destinata a parcheggio piano interrato mq. 1.192,70 area destinata a parcheggio esterno mq. 1.846,90 totale area destinata a parcheggio mq. 3.039,60

-non essendo prevista la cessione di aree a standard si procederà alla loro monetizzazione secondo le vigenti normative.

2-destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso risultano diverse da quelle indicate nell'art. 1.2.2.7 delle vigenti Norme tecniche di Attuazione in quanto ammesse attraverso un Piano Attuativo. Le destinazioni d'uso del

presente Piano Attuativo, riconducibili alla Parte 5 delle vigenti N.T.A., risultano le seguenti: - (punto 23-29-29.2-29.3) Centro Diagnostico, Centro Medico di Base, Fisioterapia, Palestra riabilitativa/sportiva, Centro direzionale; -(punto 24-24.1) Asilo nido aziendale; -(punto 26) Centro di aggregazione anziani e giovani, Auditorium assemblea/convegni, Aule formazione interattive e multimediali, Sala operativa di Protezione Civile.

PIANO INDIRIZZO TERRITORIALE

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione e il recupero degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale e ambientale del territorio dai quali dipende il valore del paesaggio toscano oltre a privilegiare e favorire il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani anche al fine di evitare l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi di fruizione collettiva. Visto che il Piano attuativo non ricade in alcuno degli ambiti di tutela dei Beni paesaggistici non è pertanto necessaria la verifica degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT relative alla disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio anche se il presente intervento edilizio è conforme con esso.

ANALISI DEL PROGETTO

L'intervento si propone la totale riqualificazione del corpo di fabbrica, creando una nuova viabilità, interna al lotto, che collegherà via Antonio Meucci con Via Augusto Righi5.



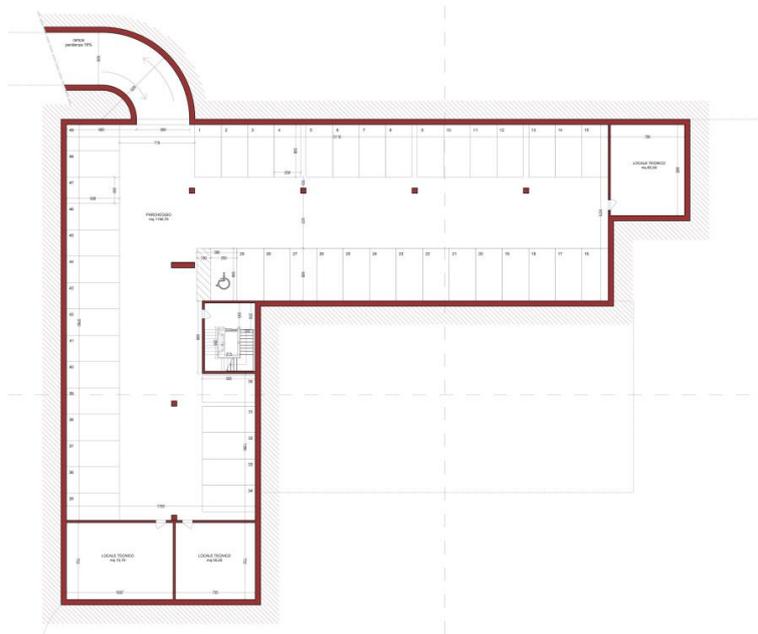
Foto aerea con individuazione area d'intervento e della nuova viabilità interna

L'edificio esistente, obsoleto e fatiscente, costruito nel 1973 sarà demolito e ricostruito con tecnologie attuali seguendo la normativa antisismica. La nuova struttura, costituita da un piano interrato e tre piani soprastanti, sarà in cemento armato gettato in opera con orizzontamenti tipo "Spiroll" e tamponamenti perimetrali in blocchi isolanti acustici e termici. Il volume e le altezze varieranno in rispetto alle direttive vigenti. Sarà creato un carter introno al fabbricato in lamiera grecata con i colori della Croce Rossa. Detto carter oltre all'aspetto estetico avrà una funzione di contenimento dei pluviali, dei cavidotti degli impianti tecnologici e di insonorizzazione.



Prospetto su via A. Meucci

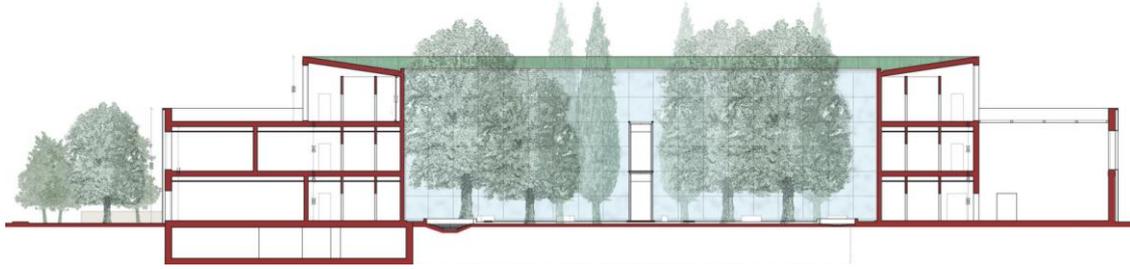
Il piano interrato, al quale si accederà mediante rampa di accesso collegata alla Via Castaldi, destinato a parcheggio ed in piccola parte a locali tecnici, sarà collegato con il piano superiore attraverso una scala interna ed ascensore; il tutto opportunamente compartimentato.



Pianta piano terra

Al piano terra, nella parte centrale del corpo di fabbrica, sarà realizzato un grande giardino-patio di 35,68m x 18,20m, dove troveranno dimora alberi ad alto fusto (aceri, cipressi) con sedute e due fontane. Questo permetterà l'affaccio dei locali finestrati. Il giardino sarà attraversato

trasversalmente da un tunnel di vetro che permetterà la fruibilità degli utenti anche con la brutta stagione che potranno godere al livello visivo il giardino.



Sezione AA'

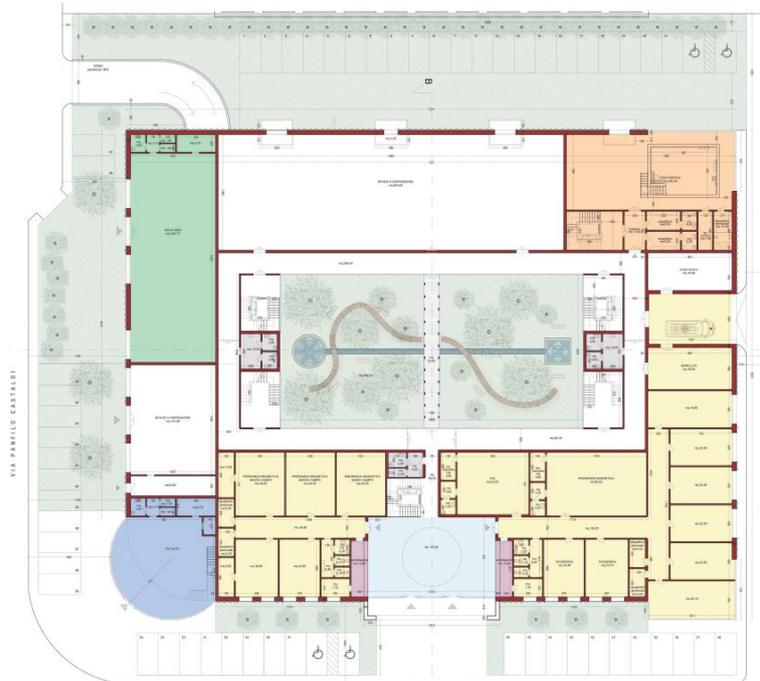
Ai quattro angoli dello spazio verde saranno ubicati collegamenti verticali che portano ai piani superiori. Tutta questa zona sarà unita da un percorso di due metri e cinquanta che consentirà, all'occorrenza, anche il passaggio delle barelle.

L'ingresso principale sarà posto sulla Via Antonio Meucci e verrà caratterizzato, sul prospetto, da un'ampia vetrata a tutta altezza preceduta esternamente da una struttura in rete metallica con piante rampicanti. L'interno sarà costituito da un grande ambiente sul quale si affacciano i due piani superiori tramite un'apertura circolare sovrastata da una cupola in vetro. Le funzionalità di accoglienza, informative e di orientamento verranno posizionate in due spazi posti rispettivamente sui lati destro e sinistro. Sulle pareti, nelle zone di attesa, saranno inseriti grandi schermi interattivi sia per finalità informative che di intrattenimento.



Prospetto sud

Al suddetto piano saranno previste locali socio/sanitari con le seguenti funzionalità: centro diagnostico e fisioterapia. Con ingresso indipendente e con affaccio su Via Panfilo Castaldi troverà collocazione l'Asilo Nido aziendale. La nuova viabilità interna di progetto darà anche la possibilità di sosta alle ambulanze per consentire ai barellati di entrare nella zona protetta.



Pianta piano terra

Al piano primo troveranno collocazione gli ambienti con funzione di aule formative, sala operativa di protezione civile, palestra riabilitativa, Auditorium, Centro Medico di base.

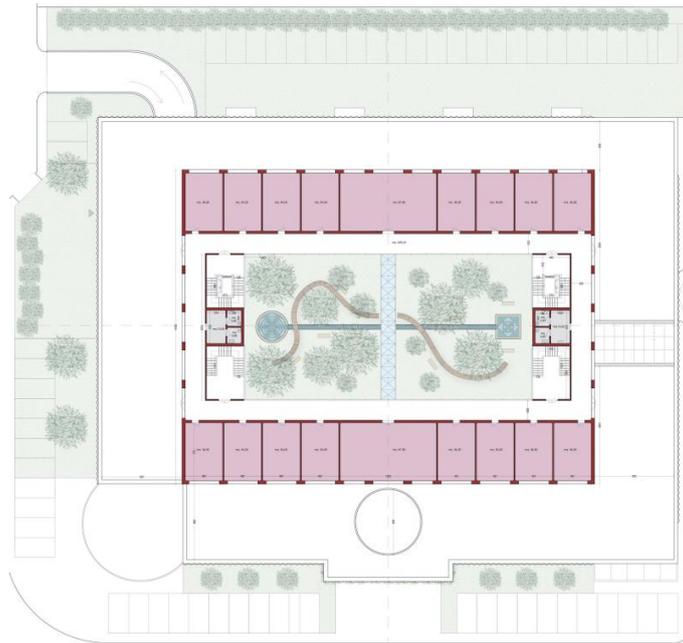
Si precisa che all'interno del plesso da realizzare alcuni ampi spazi, posizionati al piano terra e primo, rimarranno a disposizione delle esigenze temporanee della struttura.



Pianta piano primo

Il piano secondo avrà una superficie utile ridotta rispetto ai piani inferiori e sarà adibito interamente a centro direzionale. Tali ambienti si affacceranno sulla grande terrazza che circonda l'intero volume del secondo piano e dove trova posizione la cupola che sovrasta la reception.

La terrazza sarà in parte praticabile e in parte utilizzata per il posizionamento sia di pannelli fotovoltaici che termici, tutto ciò per ottimizzare i consumi e rendere l'intero edificio tendente all'autosufficienza. L'acqua piovana verrà recuperata e riutilizzata per i servizi igienici e per irrigare gli spazi al verde.



Pianta piano secondo

Le strutture interne saranno realizzate in cartongesso, con gli angoli dei locali stondati, il materiale usato avrà caratteristiche di contribuire alla depurazione dell'aria. Le pavimentazioni saranno in materiale plastico idoneo per strutture sanitarie. I servizi sanitari avranno rivestimento fino ad un'altezza di due metri e venti. Il sistema di illuminazione sarà interamente a Led per ottimizzare i consumi e l'impianto termico saranno posto sotto la pavimentazione. Il raffrescamento e il ricambio d'aria verranno posti nella parte alta, soffitti, per ottimizzarne la funzione. Le colorazioni interne saranno in colori chiari e saranno differenziati a seconda della funzione. La segnaletica sarà posta sulla parte alta delle pareti e avrà riferimenti telematici rispetto alle attività che dovrà svolgere il paziente. Questo sarà seguito, con il proprio sensore, dalla reception fino al luogo di destinazione.

VERDE PRIVATO

Il verde di progetto è stato pensato come un grande giardino-patio, della superficie di circa 650 mq., che viene contenuto all'interno della struttura da realizzare, nel quale verranno messi a dimora alberi di alto fusto (aceri e cipressi) così da essere percepiti anche esternamente. All'interno del giardino-patio verranno collocate sedute e due fontane che andranno a creare una gradevole area ricreativa e di attesa sulla quale si andranno ad affacciare i locali finestrati dei vari piani. Un tunnel vetrato lo attraverserà trasversalmente permettendone la fruibilità da parte degli utenti anche durante la brutta stagione godendone a livello visivo. Parte delle aree scoperte che circondano l'edificio, trattate a verde, fatta eccezione per il lato sud (percorso dalla nuova viabilità interna), saranno anch'esse piantumate con alberi di alto fusto (aceri, quercus) e siepi (ligustro o photinia) poste a delimitazione della zona prospiciente l'asilo.

DICHIARAZIONE

Il presente Piano Attuativo è stato redatto ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali che regolano l'attività edificatoria ed in conformità: alle Norme del Regolamento Urbanistico vigente; al Regolamento Edilizio; ai rilievi dello stato di fatto dei luoghi.

Pisa, 08 gennaio 2018

In Fede

Ilaria Barsacchi Architetto