



COMUNE DI PISA

PIANO PARTICOLAREGGIATO
LOCALITA' BARBARICINA

VIA CADUTI DEL LAVORO, VIALE DELLE CASCINE, VIA AURELIA NORD
VARIANTE AL P.P. APPROVATO CON DELIBERA C.C. n°66 DEL 7/12/2000

Proprietà:

Soc. Polisportiva Pisana, s.r.l.

Progetto:

Dott. Ing. Stefano CARANI
CARANI & PIERONI INGG. ASS.

Dott. Arch. Mauro CIAMPA
ARCHITETTI ASSOCIATI

Ing. STEFANO CARANI
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA
N° 1352 Sezione A
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE
INDUSTRIALE

collaborazione
Dott. Arch. Mario BUONAMICI



Oggetto: RELAZIONE TECNICA GENERALE



26 febbraio 2003

ALLEGATO

A

IL FUNZIONARIO
(TOMEI C. ALBERTO)

**PROPOSTA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO CON
CONTESTUALE VARIANTE AL P.P APPROVATO CON
DELIBERA C.C. n°66 del 07/12/2000, PER AREA SITA IN PISA
LOCALITA' BARBARICINA.**

Proprietà: Società "POLISPORTIVA PISANA S.r.l." – con sede in Lungarno
Sonnino, n°9, PISA.

RELAZIONE GENERALE

A. INQUADRAMENTO

Il presente Piano Particolareggiato è riferito ad un'area posta in Pisa, località Barbaricina, più precisamente compresa tra la Via Aurelia ad est, Viale delle Cascine e proprietà ANAS a nord, Via Caduti del Lavoro ad ovest e da proprietà Comunale con destinazione urbanistica a viabilità a sud.

Detta area è in proprietà alla "Polisportiva Pisana s.r.l.", avente sede in Pisa, Lungarno Sonnino 9, presso lo Studio Dell'Innocenti.

a.1. Dati catastali e proprietà

L'area suindicata è rappresentata al foglio di mappa n°16 del N.C.T. del Comune di Pisa dalle particelle 111, 522, 1451, 1463, 1452,1453,1464 e 1465 per una superficie catastale di mq. 27.330 in proprietà alla "Polisportiva Pisana s.r.l." per effetto rogito Notaio Ciampi in Pisa del 31.12.1973, n. 111.564/5386, registrato a Pisa il 16/1/74 al n.255.

L'area su cui è prevista la realizzazione della viabilità di P.R.G., già di proprietà del Comune di Pisa, è rappresentata al NCT del Comune di Pisa, Foglio di Mappa n. 16, particelle catastali n.ri 1030, 1475, 1476, 1477, 1039 e porzione 1474.

a.2. Precedenti e inquadramento urbanistico attuale

L'area ricade all'interno dell'UTOE 18 – Barbaricina. Il Piano Strutturale la inserisce nel *Sistema Insediativo*, subsistema aree residenziali;

una fascia parallela alla Statale Aurelia è individuata come area di connessione.

Il regolamento urbanistico classifica l'area come PP, confermando il Piano Particolareggiato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°66 del 7 dicembre 2000.

Tale Piano prevede la realizzazione di tre fabbricati, con contestuale sistemazione a verde dell'intera area, e costruzione di opere di urbanizzazione primaria su area pubblica e su area privata da cedere successivamente al Comune.

Il Piano prevede inoltre la realizzazione di impianti sportivi scoperti composti da due campi da tennis, due da calcetto e una piccola piscina.

Le destinazioni e funzioni ammesse dal PP approvato sono le seguenti:

- impianti sportivi scoperti;
- impianti sportivi coperti;
- attrezzature complementari di carattere sportivo;
- attrezzature per terapie di riabilitazione fisica e relativi spazi ricettivi;
- bar – ristoro;
- uffici direzionali attinenti alle destinazioni ammesse;
- abitazione per il custode o proprietario o direttore della struttura;
- impianti tecnologici.

Il piano approvato prevede la realizzazione di tre fabbricati e precisamente:

edificio A – attrezzature sportive

edificio B – centro medico terapeutico

edificio C – abitazione del custode o direttore del complesso

Il tutto per una superficie coperta di mq 2.404 di cui 514 mq fuori sagoma (seminterrato).

L'altezza massima degli edifici è pari a 10 metri con due piani fuori terra oltre un piano interrato o seminterrato.

a.3. Rilievo topografico e perimetrazione del comparto

Per quanto riguarda l'esatta individuazione dell'area si rinvia al rilievo topografico di dettaglio a supporto del PP approvato.

La reale consistenza dell'area di proprietà della Polisportiva Pisana s.r.l. oggetto del presente Piano è pari a 27.910 mq. Il comparto risulta chiaramente individuato e definito a nord da Via delle Cascine e proprietà ANAS, a est dalla Via Aurelia, a ovest da Via Caduti del Lavoro, a sud da proprietà Comunale con previsione viabilità.

B. PROPOSTA DI INTERVENTO

La presente proposta di Piano Particolareggiato nasce da uno studio organico ed approfondito del territorio di Barbaricina e dell'area in questione.

Il sito, con visuale aperta verso la piazza dei Miracoli, è inserito in quartiere ricco di verde e a prevalente vocazione residenziale come quello di Barbaricina ed è ubicato in fregio al Viale delle Cascine, principale accesso alla tenuta di San Rossore e in fregio alla Via Aurelia, a costituire una sorta di accesso alla città di Pisa per chi proviene da nord.

Tale felice collocazione ha segnalato con forza la necessità di una progettazione architettonica e paesaggistica particolarmente attenta e di qualità.

L'analisi del Piano Attuativo approvato ha evidenziato fin dai primi momenti una evidente estraneità, nei confronti della predisposizione e ubicazione dell'area, di alcune funzioni e destinazioni.

Ci si riferisce specificatamente agli impianti sportivi ed in particolare ai campi da calcetto e tennis che sembrano "calpestare" la vocazione della zona snaturandone le caratteristiche con l'inserimento di elementi di forte

disturbo per il quartiere, elementi e funzioni che, allo stesso tempo, non consentono una adeguata riqualificazione di tutta l'area.

Tale situazione era peraltro già stata messa in evidenza dalla Circoscrizione che aveva richiesto l'eliminazione dei campi o il loro allontanamento da Via Caduti del Lavoro, segnalando inoltre contrarietà per il presumibile aumento di traffico lungo la stessa Via Caduti del Lavoro.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si è proceduto all'ideazione di un nuovo assetto che riqualificasse l'area sia paesaggisticamente che con l'inserimento di funzioni più adatte al contesto e alla vocazione della stessa.

La presente proposta in variante ha peraltro preso il via da un attento studio del P.P. approvato con analisi dell'impianto architettonico e paesaggistico e delle funzioni e destinazioni ammesse.

Gli obiettivi posti come riferimento guida alla elaborazione del nuovo Piano Particolareggiato si possono sistematicamente riassumere ed esplicitare come segue:

- riqualificazione dell'area con previsione di un insieme organico di interventi e di funzioni che si inseriscano nel tessuto esistente senza snaturarlo bensì contribuiscano ad integrarlo;
- riqualificazione paesaggistica con sistemazioni a verde e predisposizione di percorsi attrezzati studiati con particolare riferimento al contesto attuale e alle previsioni di interventi vicini approvati o presentati;
- obiettivo qualità esteso alla globalità del progetto, con particolare attenzione all'architettura, alla scelta dei materiali, alle sistemazioni esterne, alla economizzazione delle risorse con specifico riferimento al sistema acque;
- ideazione di un progetto che possa idealmente costituire una porta di accesso alla città di Pisa, con precisi richiami alla tradizione e segnali di una città che sta crescendo e che vuole crescere in un confronto costruttivo con le più significative realtà italiane ed europee;

- ideazione di un assetto che non aggravi ma anzi migliori i problemi di traffico su Via Caduti del Lavoro;
- eliminazioni degli impianti sportivi che si può ragionevolmente presumere, come indicato anche dalla Circoscrizione, siano fonte di disturbo e aggravio di traffico su Via Caduti del Lavoro.

C. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'analisi critica degli obiettivi progettuali sopra evidenziati, la constatazione di un ormai consolidato invecchiamento della popolazione con una sostanziale prevalenza delle persone anziane rispetto alle altre fasce di età, hanno suggerito l'idea di studiare un sistema organico di spazi e strutture, con livelli qualitativi di eccellenza, specificatamente indirizzati verso la terza età.

Tale spunto progettuale è apparso subito interessante sia per il proprio contenuto di rilevanza sociale sia perché l'area in questione si presta ottimamente allo scopo.

L'ampiezza del terreno e la sua collocazione alle porte della tenuta di San Rossore la rendono infatti unica per l'organizzazione di ampi spazi verdi, percorsi per passeggiate, itinerari cicloturistici e naturalistici, attività terapeutiche e riabilitative, ippoterapia ecc..

La prossimità con la clinica "San Rossore" e con l'ospedale rendono il sito ancor più adatto allo scopo e alle possibili necessità di assistenza medica specialistica in caso di emergenza.

La facile accessibilità dei luoghi costituisce un ulteriore aspetto positivo e qualificante. Ultima, ma non per importanza, è apparsa anche la vicinanza con Piazza dei Miracoli che con la propria suggestione contribuisce a rendere unico il contesto in cui sviluppare l'idea progettuale.

Queste considerazioni rafforzate dal fatto che la città di Pisa, come molte altre, è carente di strutture di qualità specificatamente progettate,

realizzate e gestite per la terza età, hanno di fatto indirizzato concretamente la progettazione verso un organismo integrato con specifiche e innovative connotazioni funzionali e architettoniche.

Il P.P. approvato prevedeva già una struttura medico riabilitativa destinata ad ospitare attività di riattivazione funzionale (fisioterapia, idroterapia, ecc..) con ambulatori, sauna, piscina terapeutica coperta, servizi connessi, uffici e spazi ricettivi.

Il presente Piano Particolareggiato ripropone buona parte delle destinazioni e funzioni ammesse nel P.P. approvato assegnandogli però una specifica caratterizzazione, connotazione e indirizzo verso gli anziani.

Si prevede in buona sostanza la realizzazione di un complesso integrato composto da un centro medico riabilitativo (lo stesso già presente nel P.P. approvato), il trasferimento degli spazi ricettivi previsti in una specifica struttura per la terza età e, infine, un fabbricato destinato a residenza specialistica per anziani.

Gli spazi e le attrezzature sportive sono stati conseguentemente adeguati alle caratteristiche ed esigenze dei potenziali fruitori del complesso.

Le funzioni previste appaiono decisamente sinergiche fra loro con evidenti vantaggi e benefici reciproci legati alla utilizzazione comune dei percorsi e delle aree esterne, degli spazi e servizi previsti all'interno della struttura ricettiva specialistica, delle attrezzature, terapie e assistenza medica presenti nel centro riabilitativo.

L'assetto urbanistico proposto è frutto dell'analisi dell'attuale connotazione della zona, delle previsioni contenute nei P.P. presentati e approvati (schede norma 18.1 e 18.2) e del riassetto della piattaforma stradale di Via Caduti del Lavoro proposto dalla Circoscrizione.

Il progetto prevede l'arretramento di buona parte degli edifici prospicienti Via Caduti del Lavoro e la riqualificazione paesaggistica dell'intera zona con la realizzazione di amplissimi spazi a verde, la cui

sistemazione ed organizzazione con percorsi, spazi di sosta e ritrovo, specchi d'acqua e attrezzature sarà oggetto di specifico progetto del verde.

L'impianto proposto completa il progetto di riordino dell'asse di Via Caduti del Lavoro iniziato in occasione del P.P. scheda norma 18.2, e comprende il riassetto del nastro stradale e la connessione con un ampio corridoio verde di tutto il tratto da Via delle Cascine a Via Cafiero.

Particolare attenzione è stata posta anche al sistema di viabilità e al problema del traffico. L'assetto planimetrico minimizza infatti la realizzazione di nuova viabilità (rimane confermato il solo tratto stradale già previsto nel P.P. approvato e nel P.P. scheda norma 18.1) e di fatto alleggerisce il traffico su Via Caduti del Lavoro drenando i veicoli immediatamente dopo l'incrocio da Via delle Cascine invece di fargli percorrere l'intero tratto fino a Via Romita, così come previsto dal P.P. approvato.

Per quanto concerne la valutazione degli effetti ambientali si rimanda alle considerazioni e indicazioni riportate nel P.P. approvato non rilevando, per la presente proposta, sostanziali modifiche degli impatti sul territorio e sulle risorse rispetto a quanto già assentito.

Un ulteriore tema progettuale che è stato particolarmente approfondito è quello dell'inserimento dell'intervento in rapporto alle visuali di chi percorre la Via Aurelia e di chi proviene dalla città.

Per chi percorre l'Aurelia nel verso nord-sud, l'area in questione rappresenta la porta, l'effettivo incontro e presa di contatto con la città di Pisa.

Questa constatazione ha difatti imposto la caratterizzazione della testata del fabbricato come elemento di nodo di grande rilevanza ed effetto esplicitando in modo diretto una caratterizzazione di qualità e richiami ad una architettura specialistica integrata nel sistema del verde.

L'organicità delle strutture edilizie viene rafforzata dal sistema delle relazioni interne ed esterne al comparto di intervento.

Nel sistema delle connessioni ritroviamo anche percorsi in quota, che permettono di godere della vista verso la città, ed il complesso monumentale del Duomo ed al tempo stesso, si aprono verso il parco e le Apuane.

La realizzazione di coperture piane sistemate a verde rafforza la compenetrazione tra l'architettura e l'ambiente esterno e appare significativa a nostro avviso la proposizione di elementi naturali a verde che connotano l'origine del V.le delle Cascine verso il parco naturale.

C.1. spazi e servizi comuni

Gli edifici sono stati ideati e progettati per uno specifico utilizzo da parte di persone della terza età, mirando al raggiungimento di una elevata qualità architettonica e paesaggistica, prevedendo spazi, servizi e dotazioni tali da garantire livelli di eccellenza al soggiorno degli ospiti.

Particolare attenzione è stata posta nella individuazione di ampi e confortevoli spazi e attrezzature comuni che garantiscono la socializzazione, la vita di relazione e l'organizzazione di attività culturali.

Tali spazi sono stati individuati prevalentemente all'interno della struttura ricettiva specialistica in modo da costituire un fulcro attorno al quale graviteranno le altre funzioni mediante l'offerta di interventi individuali e collettivi.

I servizi e gli spazi comuni destinati alla vita di relazione, alle attività ricreative o culturali, e a quelle di riattivazione funzionale o di terapia di gruppo sono stati studiati in modo da consentire l'utilizzazione differenziata da parte di piccoli gruppi di ospiti.

Sono stati previsti locali e attrezzature per l'organizzazione di un servizio di assistenza generica continuativa, assistenza infermieristica, attività di check-up e terapie di gruppo, riattivazione funzionale, spazi specifici per la cura della persona e palestra.

Tutti i locali individuali, compresi quelli delle residenze specialistiche, i servizi comuni e gli spazi collettivi saranno ovviamente privi di barriere architettoniche.

I servizi igienici, i corridoi e i fabbricati nel loro complesso sono stati dimensionati e saranno arredati in modo da facilitare la mobilità e l'uso anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Particolare cura dovrà essere posta anche alla flessibilità delle suddivisioni interne e degli arredi per garantire facili adeguamenti alle specifiche esigenze degli ospiti.

Le soluzioni progettuali e impiantistiche studiate garantiscono inoltre un elevato standard di sicurezza attiva e passiva nei confronti di possibili infortuni, incendi o altri eventi imprevedibili che possano comportare la necessità di esodo forzato.

Gli spazi collettivi sono stati pensati anche in funzione della possibilità di organizzazione di incontri a tema, di natura medica o psicologica, ma anche di carattere culturale, musicale o di intrattenimento.

Tutte le attività e gli spazi comuni saranno aperte ed utilizzabili sia dagli ospiti delle residenze specialistiche per anziani che da quelli del centro riabilitativo che da utenti esterni.

In una realizzazione specificatamente pensata per la terza età e dotata di ampie aree verdi che, come nel presente caso, si è ispirata a criteri di eccellenza, assume particolare importanza la sistemazione degli spazi esterni.

Lasciando la definizione dei dettagli ai progetti esecutivi si precisa fin d'ora che lo studio dei percorsi pedonali, di percorsi vita e salute e degli spazi di sosta e aggregazione sarà oggetto di grande attenzione nella scelta dei tracciati e dei materiali con la totale eliminazione di ogni barriera architettonica per consentire una piena e ampia fruibilità a tutti gli ospiti.

La progettazione degli alloggi specialistici e delle singole camere è stata particolarmente attenta ed accurata. Nonostante il progetto sia ancora a livello di Piano Attuativo si è approfondito lo studio degli spazi e delle connessioni fra le varie funzioni private riducendo al minimo le fonti di pericolo ed intralcio di tipo passivo, privilegiando soluzioni lineari con eliminazione di spigoli, riseghe, ecc..

Le camere e i servizi igienici sono stati dimensionati, con studio degli arredi e delle attrezzature, imponendo superfici superiori a quelle normalmente adottate in considerazione delle potenziali difficoltà di deambulazione e speciali esigenze degli ospiti.

I servizi igienici potranno essere attrezzati con vasca e doccia e sanitari di tipo sospeso adatto alle varie necessità ed esigenze.

Tutti gli alloggi e le camere saranno cablati per consentire la più ampia connessione alle reti esterne (TV satellitare, connessioni a fibre ottiche, collegamento a internet a larga banda, ecc.) e saranno dotati di specifici impianti e attrezzature per la telemedicina.

Gli impianti tecnologici saranno realizzati con tecnologie d'avanguardia e consentiranno la gestione singola delle terminazioni dei vari impianti, con controllo centralizzato delle funzioni principali e dei sensori di monitoraggio (sensori di fumo, controllo accessi, antintrusione, ecc.).

Alcuni alloggi e camere saranno dotati di impianti di tipo intelligente con utilizzo di applicativi di domotica sviluppati specificatamente per la particolare destinazione.

C.2. gli edifici

Come sopra ampiamente descritto la proposta di P.P. si articola su tre fabbricati le cui caratteristiche sono desumibili dagli elaborati grafici del Piano e si possono sinteticamente riassumere:

Fabbricato **A** – **centro medico riabilitativo**: elevato in parte su un piano fuori terra e in parte su due oltre a seminterrato; altezza ml 4.50 / 7.60.

Fabbricato **B** – **residenze specialistiche per anziani**: composto da piano terra e primo; altezza ml 5.70.

Fabbricato C – **struttura ricettiva per la terza età** e spazi comuni:
elevato su piano terra, primo e secondo oltre a
seminterrato; altezza ml 9.80.

Confrontando il presente Piano col P.P. approvato si può notare come la cubatura già assentita sia stata sostanzialmente riconfermata. È stata confermata validità anche al valore di altezza massima fissato in 10 ml dal P.P. approvato; da notare come i fabbricati A e B abbiano altezze decisamente inferiori (7.60 ml e 5.70 ml).

C.3. incremento occupazionale

In ultimo si ritiene significativo richiamare l'attenzione sull'incremento occupazionale che si verrà a concretizzare con la realizzazione dell'intervento proposto.

A pieno regime si prevede infatti che per la gestione del complesso saranno necessari oltre 100 addetti a tempo indeterminato.

Le figure lavorative impegnate, di natura prevalentemente specialistica, saranno ricercate sul mercato del lavoro locale che offre personale sicuramente qualificato alle specifiche necessità.

Da segnalare altresì che la soluzione proposta comporta, rispetto al P.P. approvato, un più elevato numero di posti di lavoro di tipo fisso e specialistico.

Un ulteriore aspetto da non sottovalutare è quello dei benefici effetti che si risentiranno sulle attività dell'indotto sia in fase di costruzione che durante la gestione del complesso.

D. DATI QUANTITATIVI E PARAMETRI URBANISTICI

- Area di proprietà "Polisportiva Pisana" s.r.l. mq 27910
- Area da cedere al Comune di Pisa per parcheggi

Pubblici, rettifica Via Caduti del Lavoro e pista ciclabile	mq	1805
- Area di proprietà comunale destinata a viabilità	mq	2745
- Superficie territoriale (al netto della fascia di rispetto dell'Aurelia)	mq	23990
- Superficie fondiaria	mq	22185
- Rapporto di copertura territoriale	Rct = 0.15 mq/mq	
- Indice di fabbricabilità territoriale	It = 0.9 mc/mq	

E. RIEPILOGO E SUPERFICI E VOLUMI E VERIFICHE STANDARD

1. FABBRICATO A

Superficie coperta	mq	900
Altezza	ml	4.50/7.60
Volume urbanistico	mc	4800
Superficie utile	mq	1580
Parcheggio di superficie	mq	1470

2. FABBRICATO B

Superficie coperta	mq	820
Altezza	ml	5.70
Volume urbanistico	mc	4400
Parcheggio di superficie	mq	1170

2. FABBRICATO C

Superficie coperta	mq	1370
Altezza	ml	9.80
Volume urbanistico	mc	12000
Superficie utile	mq	2860
Parcheggio di interrato	mq	700
Parcheggio di superficie	mq	1620

Volume totale urbanistico mc $21200 < 21591 = It * St$

Superficie totale coperta mq $3090 < 3598 = Rct * St$

Superficie totale a parcheggio mq 4960

Dotazioni minime di parcheggi

Parcheggi di pertinenza

mq $21200/10 =$ mq 2120

Parcheggi di relazione

Fabbricato A

mq $1580 \times 40\% =$ mq 632

Fabbricato C

mq $2860 \times 30\% =$ mq 858

totale parcheggi di relazione mq 1490

Totale minimo a parcheggi

mq 3610

Spazi a parcheggio reperiti

mq 4960 > mq 3610

Alle dotazioni di parcheggi sopra indicate debbono aggiungersi, ancorché non conteggiati, i parcheggi pubblici che verranno realizzati in fregio alla nuova strada di P.R.G. e successivamente ceduti in proprietà al Comune (mq 430 per 23 posti auto).

Pisa, 26 febbraio 2003