



COMUNE DI PISA


IL FUNZIONARIO
(TOMEI C. ALBERTO)

**PIANO ATTUATIVO PER LA SISTEMAZIONE E L'AMPLIAMENTO
DELL'AREA E DEGLI EDIFICI POSTI IN PISA,
CISANELLO, VIA BARGAGNA 2,
DI PROPRIETA' DELLA PUBBLICA ASSISTENZA S.R.
E AREE LIMITROFE**

INTEGRAZIONE al Piano Attuativo del 10-02-03 Prot. 416

**RELAZIONE SULLO STATO ATTUALE E DI PROGETTO
ALLEGATI A-B**

MODIFICATO PER OSSERVAZIONE

Teresa Arrighetti Architetto

Claudio Ulivieri Perito Edile

15 Settembre 2004



RELAZIONE SULLO STATO DI FATTO

Caratteristiche generale

L'area oggetto del presente piano attuativo è situata nella zona di Pisanova, fra la via Bargagna a nord, la via di Padule a ovest e la via Cisanello a sud, ed è composta da terreni con caratteristiche diverse.

L'area comprende gli edifici attualmente di proprietà e ad uso della Pubblica Assistenza e le aree libere di pertinenza, identificati in cartografia con il n° 1, realizzati negli anni 1990-98 con progetto unitario, su terreni donati dal Comune di Pisa alla Pubblica Assistenza con Del. C.C. 173/91 e 996/89; del progetto unitario faceva parte anche l'area destinata a verde e parcheggi pubblici situata a nord dell'area, in fregio alla via Bargagna, identificata con il n° 3 e compresa nel presente Piano Attuativo, realizzata su terreno di proprietà comunale ai sensi di appositi atti e Convenzioni allora stipulate, ed a servizio prevalente della pubblica Assistenza.

E' compresa nel Piano Attuativo, identificata con il n° 2, una fascia di terreno posta sul lato est, di proprietà comunale, destinata all'ampliamento dell'area della Pubblica Assistenza, per la quale è prevista la cessione da parte del Comune con apposita Convenzione.

Per continuità urbanistica è compreso nel perimetro del Piano anche il terreno confinante con l'area della Pubblica Assistenza posto sul lato sud (n° 4) di proprietà comunale, destinato a verde.

Il presente Piano Attuativo è integrativo del Piano presentato in data 10-02-03 Prot. 416, e rispetto al precedente prevede lo stralcio della striscia di terreno posta sul lato est, in minima parte di proprietà comunale ed in parte prevalente di proprietà privata, presente come area n° 2b nel Piano presentato in precedenza, per indisponibilità.

L'area stralciata è attualmente in comodato alla Pubblica Assistenza per l'uso e la sistemazione a verde, è verrà mantenuta con la stessa utilizzazione fino a che non interverranno diverse disposizioni ed accordi.

Descrizione dell'area e degli edifici

All'area si accede dalla via Bargagna attraverso un passaggio carrabile a est ed una zona pedonale centrale, in parte pavimentata e parte a verde; a ovest, in adiacenza all'area pedonale ed esteso fino all'incrocio con la via di Padule, è presente un vasto parcheggio arredato con aree verdi, realizzato su terreno comunale contestualmente ai fabbricati della P.A., a servizio prevalente dell'area.

Da via Bargagna, attraverso la suddetta area pedonale ed il passaggio carrabile, si accede al fabbricato principale, in cui sono allocate tutte le funzioni principali della Pubblica Assistenza.

Nella parte sud dell'area è presente l'edificio destinato in parte alle cappelle del commiato, ed in parte a ricovero coperto per i mezzi della P.A.

L'edificio è composto, infatti, da un corpo in mattoni faccia-vista, al cui interno si trovano le cappelle, e da una più ampia copertura a due falde sorretta da struttura metallica, che nella parte aggettante oltre il corpo in muratura costituisce copertura per i mezzi della P.A.

Intorno a questo edificio sono presenti le aree asfaltate per parcheggi privati.

Le aree ad est della P.A. sono attualmente inutilizzate e sistemate a verde.

L'area verde comunale a sud, in fregio alla via Cisanello, non è attrezzata, ed è mantenuta a prato con alberi ed arbusti spontanei.

Caratteristiche urbanistiche

Le aree comprese nel presente Piano, di superficie totale pari a mq. 10.630,20 sono così classificate dal vigente RU.:

area n° 1: *Destinazione urbanistica:*

SQ3/a- Insediamenti specialistici per produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari

Superficie indicativa: mq. 4.361,60

Uso attuale:

sede della Pubblica Assistenza composta da un edificio principale, in cui sono collocati i servizi, gli ambulatori e gli uffici relativi, e dall'edificio destinato parte alle cappelle del commiato e parte a tettoia per il ricovero automezzi, posto a sud dell'area; spazi di relazione sistemati a verde e pavimentati; corsie e spazi per la movimentazione dei mezzi, asfaltati e pavimentati; aree asfaltate di parcheggio privato.

area n° 2: *Destinazione urbanistica:*

Ambito di intervento di trasformazione urbana – Destinazioni d'uso prevalenti: servizi urbani

Superficie indicativa: mq. 456,00

Uso attuale: l'area è sistemata a prato ed è presente vegetazione spontanea.

area n° 3: *Destinazione urbanistica:*

P – Parcheggi

Superficie indicativa: mq. 3.270,90

Uso attuale: parcheggio pubblico arredato con verde ed alberature a prevalente servizio della Pubblica Assistenza; verde pubblico

area n° 4: VA – Verde attrezzato

Superficie indicativa: mq. 2.541,70

Uso attuale: area verde, sistemata a prato; è presente vegetazione spontanea.

Legittimità urbanistica

I fabbricati del complesso della sede della Pubblica Assistenza in Cisanello sono stati edificati in forza della Concessione n. 104 del 7-6-91 e delle successive Varianti di cui ai Nulla Osta 3645/92 e 2951/93.

I fabbricati hanno ottenuto l'abitabilità con Autorizzazione n.36/93 del 10-09-93 e n. 02/95 del 19-01-95.

Gli edifici nel 1996-97 sono stati oggetto d'interventi di ristrutturazione interna, regolarmente autorizzati, che non hanno modificato i parametri edilizi ed urbanistici del progetto originario.

Urbanizzazioni

L'area è completamente urbanizzata, compreso l'allacciamento alla fognatura nera comunale.

Identificazione catastale

Area n° 1:	Proprietà Pubblica Assistenza S.R.	foglio 33 part. 738
Area n° 2:	Proprietà Comune di Pisa	foglio 33 part. 762
Area n° 3:	Proprietà Comune di Pisa	foglio 33 part. 718/foglio 33 part. 210-115 parte
Area n° 4:	Proprietà Comune di Pisa	foglio 33 part. 724-750-207

STATO ATTUALE – TABELLE DIMENSIONALI E VERIFICHE URBANISTICHE

Superfici e volumetrie edifici esistenti

Superficie del lotto di pertinenza degli edifici (area n° 1) mq. 4.361,60

Superficie coperta attuale	
edificio principale	mq 508,60
<u>edificio cappelle</u>	<u>mq 348,00 (22,60 x 15,40)</u>
Totale	mq 856,60

Volumetrie esistenti

edificio principale	mc 3.900,00
<u>edificio cappelle</u>	<u>mc 551,77 (mq 153,27 x h 3,60)</u>
totale	mc 4.451,77

Superfici di calpestio ad uso uffici, terziario e direzionale esistenti; cappelle

in edificio principale	mq 539,26
<u>in edificio cappelle</u>	<u>mq 98,32</u>
totale	mq 637,58

Indice di utilizzazione fondiaria esistente : $SUL/SF = 637,58 / 4.361,60 = 0,146$

Superficie edilizia totale lorda esistente (compresi spazi coperti)

edificio principale	mq 1.428,50
<u>edificio cappelle</u>	<u>mq 348,00</u>
totale	mq 1.776,50

Incremento massimo ammesso S.E.T. = 20 % esistente = mq 355,30

Parcheggi privati esistenti

Nell'area n°1 sono presenti mq 670 per parcheggi privati, collocati in prossimità dell'edificio a sud.

Parcheggi pubblici e verde pubblico esistenti

Superficie totale parcheggio e verde pubblico via Bargagna (area n° 3) mq 3.270,90
di cui: mq 1.615,30 a parcheggio

Superficie area a verde pubblico via Cisanello (area n° 4) mq. 2.541,70

Superfici permeabili esistenti

La superficie del lotto di pertinenza degli edifici misura mq. 4.361,60

La superficie permeabile totale attuale (a prato) misura mq. 1.021,34 (75,20 + 143 + 665,64 + 137,50)

La superficie permeabile parziale esistente (tipo "betonelle" con sottofondo drenante) misura mq. 466,80, che si ritiene possa essere valutata ad 1/3, pari quindi a mq. 156 di superficie permeabile.

La superficie permeabile totale esistente assomma quindi a mq. 1.246,40.

RELAZIONE SUL PROGETTO

Oggetto e finalità del piano attuativo

Il piano ha lo scopo di riordinare e riqualificare l'intera area della Pubblica Assistenza coerentemente alle aree limitrofe, in quanto la carenza di spazi sia coperti che scoperti per i mezzi e l'insufficienza degli spazi per le cappelle del commiato comportano oggi il congestionamento dell'intera area, la difficoltà di gestione sia delle aree libere che degli edifici, ma soprattutto sono di ostacolo al corretto svolgimento delle funzioni di rilevante interesse pubblico che costituiscono le finalità della Pubblica Assistenza S.R.

Il presente piano attuativo ha quindi la finalità di soddisfare la necessità di sistemazione ed ampliamento delle aree e degli edifici della Pubblica Assistenza, in particolare dell'edificio destinato alle cappelle del commiato ed ai servizi connessi.

Il Piano prevede inoltre la realizzazione di un nuovo edificio destinato a garage coperto per i mezzi della P.A., in sostituzione dello spazio coperto attualmente esistente nell'edificio delle cappelle del commiato, che viene sostituito dall'ampliamento delle cappelle, a uffici, depositi ed usi diversi.¹

Per la realizzazione di tale previsione, il piano attuativo prevede la cessione alla Pubblica Assistenza, da parte del Comune di Pisa, di una fascia di terreno sul lato est di modeste dimensioni (mq 456 tot.) secondo le modalità definite da apposita Convenzione, da stipulare, in quanto le dimensioni e la conformazione del terreno attualmente di proprietà della Pubblica Assistenza non consentono la realizzazione del garage negli spazi disponibili.

Variante contestuale al Regolamento Urbanistico

Il presente piano, per la sua completa attuazione, prevede una variante alla destinazione di zona urbanistica prevista dal PRG - Regolamento Urbanistico per il terreno su cui sorgerà il garage, che dovrà essere modificato da "Ambito di intervento di trasformazione urbana" a zona SQ3/a "Insediamenti specialistici per la produzione di servizi...", come la restante parte del terreno della Pubblica Assistenza.

La porzione da variare ha una superficie totale di mq 456.

La Variante, sia per la modesta entità, sia perché modifica esclusivamente il confine fra due zone già presenti nel Regolamento Urbanistico, senza introdurre nuove destinazioni, sia perché è finalizzata alla realizzazione di un volume accessorio di una attrezzatura di interesse pubblico, risulta conforme alle prescrizioni del Piano Strutturale.

Interventi previsti dal Piano attuativo

Il presente Piano prevede i seguenti interventi:

- a. Ampliamento dell'edificio destinato alle cappelle del commiato occupando lo spazio coperto dalla tettoia a struttura metallica sul lato ovest, attualmente utilizzato per il ricovero mezzi di soccorso. Viene realizzato un corpo di fabbrica adiacente ed in continuità architettonica e funzionale con l'esistente, che viene ad occupare l'intero spazio sottostante la tettoia attuale. All'interno è prevista la realizzazione di n° 4 nuove cappelle, di due spazi per uffici e la diversa sistemazione degli attuali spazi per magazzini e servizi, con la realizzazione di un locale frigo e di due servizi igienici, di cui uno accessibile.
- b. Ampliamento della tettoia attuale sul lato est dello stesso fabbricato destinato alle cappelle del commiato, da cui è previsto l'arrivo e la sosta dei mezzi della P.A. che si dirigono alle cappelle; è previsto l'avanzamento della struttura metallica nella misura di un modulo strutturale, per consentire la sosta temporanea al coperto dei mezzi.
- c. Realizzazione di un nuovo edificio *destinato a garage coperto per i mezzi della P.A., ufficio, depositi ed usi diversi*, ad est della attuale area di pertinenza, attraverso l'acquisizione di una fascia di terreno profonda ml. 12,00, di proprietà comunale.

Il nuovo edificio è progettato come una semplice e lineare architettura ad un piano, con copertura piana ed altezza sufficiente a ricoverare i mezzi della

¹ Così evidenziate le parti modificate a seguito dell'Osservazione

Protezione Civile. Intorno al fabbricato è prevista un'area libera di 5,00 ml di profondità che garantisce la distanza minima dai confini, ed a sud del fabbricato consente di conservare un varco libero verso est, che consente l'accesso dalla proprietà della Pubblica Assistenza alla restante parte della proprietà comunale, come stabilito dagli accordi stipulati in precedenza. L'area sarà pavimentata e recintata con rete metallica integrata da siepe sempreverde.

- d. Conservazione a verde spontaneo e prato dell'area verde in fregio alla via Cisanello, secondo quanto previsto dalle norme di zona del R.U., in quanto costituisce arredo della viabilità e filtro fra questa e gli edifici della Pubblica Assistenza, garantendo fra l'altro maggiore riservatezza per le funzioni ivi svolte; la gestione dell'area è a cura della Amministrazione Comunale, proprietaria dell'area.
- e. Conservazione e manutenzione a verde pubblico e parcheggi dell'area di proprietà comunale n° 3, con le modalità attuali, senza modifica degli usi in atto.

PROGETTO – TABELLE DIMENSIONALI E VERIFICHE URBANISTICHE

Gli interventi edilizi previsti dal presente Piano Attuativo sono localizzati nelle aree n° 1, di proprietà della Pubblica Assistenza, e nell'area n° 2, di proprietà comunale, per la quale il presente Piano prevede la cessione alla Pubblica Assistenza secondo le procedure stabilite da apposita Convenzione da stipulare.

Le verifiche urbanistiche riguardanti indici edilizi (previste dall'art. 1.2.2.14 delle N.T.A. del R.U.), le quantità minime di parcheggi privati richieste dall'art.1.7.1, la verifica della superficie minima permeabile di cui alla Del. C.R. n. 230 del 21-06-94, vengono quindi effettuate relativamente alle suddette aree n° 1 e n° 2 oggetto di interventi edilizi, per un superficie totale di mq 4.817,60 (area n° 1: mq 4.361,60; area n° 2: mq 456).

Le verifiche dei parametri urbanistici, fra cui le aree a standard di cui al D.M. 1444/68, vengono effettuate sull'intera area oggetto del presente Piano Attuativo, comprese quindi l'area comunale a parcheggio e verde, lungo la via Bargagna, (area n° 3) (che è parte integrante del progetto unitario della nuova sede della P.A. ed è stata realizzata per soddisfare la necessità di aree pubbliche della Pubblica Assistenza stessa) e l'area a verde pubblico in fregio alla via Cisanello (area n° 4), anch'essa di proprietà comunale, che se pure non è oggetto di interventi è comunque da considerarsi in stretta relazione con l'area della Pubblica Assistenza come area di filtro fra questa e la viabilità.

Superfici e volumi edifici di progetto

Superficie coperta di progetto

edificio principale	mq	508,60
edificio cappelle ampliato	mq	390,40
<u>nuovo edificio</u>	<u>mq</u>	<u>196,00</u>
Totale	mq	1.095,00

Indice fondiario di copertura di progetto $1.095,00 / 4.817,60 = 0,23 < 0,50$ massimo ammissibile

Volumetrie di progetto

edificio principale	mc	3.900,00
edificio cappelle ampliato	mc	1.081,20 (mq 300,33 x h 3,60)
<u>ufficio interno a nuovo edificio</u>	<u>mc</u>	<u>294,00 (=1/3 del nuovo volume totale)</u>
sommano	mc	5.275,20

Nuovo volume destinato a garage mc 588,00 (=2/3 del nuovo volume totale)

Superfici utili ad uso uffici, terziario e direzionale esistenti; cappelle ampliate

in edificio principale	mq	539,26
in edificio cappelle	mq	232,30
<u>ufficio interno a nuovo edificio</u>	<u>mq</u>	<u>56,00</u>
totale	mq	827,56

Indice di utilizzazione fondiaria di progetto: $SUL/SF = 827,56 / 4.817,60 = 0,17$

Superficie edilizia totale lorda di progetto (compresa superficie accessoria e spazi coperti)

edificio principale	mq	1.428,50
edificio cappelle	mq	390,40
<u>nuovo edificio</u>	<u>mq</u>	<u>196,00</u>
totale	mq	2.014,90

Incremento massimo ammesso S.E.T. = 20 % x mq 1.776,50 (esistente) = mq 355,30 max

Incremento S.E.T. di progetto = mq 2.014,90 – mq 1.776,50 = mq 238,40 < max ammissibile

Parcheggi privati di progetto art.1.7.1

Parcheggi privati superficie minima = 1/10 volume = mq 528,00 min

Parcheggi privati scoperti di progetto = mq 780,70

Garage di progetto = mq 119,00

Totale di progetto = mq 899,70 > minimo prescritto

Parcheggi pubblici art.1.7.2 e verde pubblico

Standard pubblici minimi di verde e parcheggio = 40% x mq 827,56 sup.calp. = mq. 331,00

Parcheggio e verde pubblico esistenti e di progetto (area n° 3) sup tot mq. 3.270,90

di cui a parcheggio: mq 1.615,30

Superficie area a verde pubblico via Cisanello (area n° 4) mq. 2.541,70

Dotazione minima di spazi scoperti destinati a verde

Quantità minima di spazi a verde = 25% * mq 10.630,20 = mq. 2.126,04

Superficie a prato nelle aree n° 1 e 2 = mq 1.021,34

(vedi tav.3: mq 75,20 +143+665,64+137,50)

Verde pubblico esistente e di progetto nell'area n° 3 = mq 1.655,60

Superficie area a verde pubblico via Cisanello (area n° 4) = mq 2.541,70

Totale superficie a verde mq 5.218,64

Verifica Delibera Consiglio Regionale n. 230 del 21-06-94

Le superfici interessate da interventi edilizi corrispondono all'area n° 1, pari a mq 4.361,60, e all'area n° 2, di superficie mq 456,00, per un totale di mq 4.817,60

La superficie permeabile minima richiesta è pari a mq 4.817,60 x 25% = mq 1.204,40

Superficie permeabile di progetto a prato = mq. 1.021,34

(vedi tav.3: mq 75,20 +143+665,64+137,50) è

La superficie permeabile parziale esistente (tipo "betonelle" con sottofondo drenante o asfalto drenante) misura mq. 726,80 (vedi tav.3: mq 466,80 + 260,00), che si ritiene possa essere valutata ad 1/3, pari quindi a mq. 242 ca. di superficie permeabile.

La superficie permeabile totale per le aree n° 1 e n° 2, oggetto di interventi edilizi, somma quindi a mq. 1.263,34 > minimo richiesto.

L'area n° 3 destinata a verde e parcheggi ha una superficie totale di mq. 3.270,90 di cui:
superficie a verde, permeabile: mq. 1.655,60 (> 50% del totale);
superficie asfaltata impermeabile, a parcheggio : mq 1.615,30.

L'area n° 4, destinata a verde, è interamente permeabile.

Allegati:

Schemi di calcolo volumi e superfici

Estratto Regolamento Urbanistico Comune di Pisa

Planimetrie catastali (copia ridotta al 50% dell'originale 1:200)

Documentazione fotografica

Individuazione urbanistica dell'area oggetto del Piano Attuativo su:

Estratto Carta Tecnica Regionale ridotta a scala 1:5.000

Estratto di mappa catastale 1:2.000

Estratto Regolamento Urbanistico Comune di Pisa