



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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO D

MODIFICATO PER OSSERVAZIONE

Teresa Arrighetti Architetto

Claudio Olivieri Perito Edile

15 Settembre 2004



ART. 1- OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO

L'area interessata dal Piano Attuativo ha una superficie totale di mq 10.630,20 così suddivisa:

Area n° 1: Lotto di pertinenza degli edifici

Proprietà Pubblica Assistenza S.R. foglio 33 part. 738 mq. 4.361,60 ca.

Destinazione urbanistica:

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

Destinazione d'uso attuale e di progetto:

Sede della P.A. 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: Fascia annessa sul lato est

Proprietà Comune di Pisa foglio 33 part. 762
Superficie totale mq. 456,00 ca.

Destinazione urbanistica:

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

Destinazione d'uso attuale:

L'area è inutilizzata ed è presente vegetazione spontanea.

Destinazione d'uso di progetto:

Garage, depositi, uffici ed usi diversi; fascia di rispetto¹

Area n° 3: Parcheggio e verde pubblico esistente

proprietà Comune di Pisa foglio 33 part. 718/foglio 33 part. 210-115 parte
mq. 3.270,90 ca.

Destinazione urbanistica:

P – Parcheggi

Destinazione d'uso attuale e di progetto:

parcheggio e verde pubblico arredato con alberature a prevalente servizio della P.A.

Area n° 4: Area verde via Cisanello

proprietà Comune di Pisa foglio 33 part. 724-750-207 mq. 2.541,70 ca.

Destinazione urbanistica:

VA – Verde attrezzato

Destinazione d'uso attuale e di progetto:

Area a verde non attrezzato, sistemata a prato; è presente vegetazione spontanea

¹ Così evidenziate le parti modificate a seguito dell'Osservazione

ART. 2- FINALITA' DEL PIANO ATTUATIVO E INTERVENTI PREVISTI

Il piano attuativo è redatto per 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 ha inoltre lo scopo di riordinare e riqualificare l'intera area, in quanto la carenza di spazi sia coperti che scoperti per i mezzi e la richiesta di nuovi spazi per le cappelle del commiato comporta oggi il congestionamento dell'intera area e la difficoltà di gestione sia delle aree libere che degli edifici.

Il presente Piano prevede i seguenti interventi:

- 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. E' prevista la realizzazione di un corpo di fabbrica adiacente ed in continuità fisico 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.
- Ampliamento della tettoia a struttura metallica dell'edificio delle cappelle, sul lato est, da cui è previsto l'arrivo e la sosta dei mezzi della P.A. che si dirigono alle cappelle, mediante un avanzamento della struttura metallica pari alla misura di un modulo strutturale, per consentire la sosta temporanea al coperto dei mezzi diretti alle cappelle del commiato.
- Acquisizione da parte della Pubblica Assistenza S.R., secondo modalità da convenzionare, della fascia di proprietà comunale ad est della attuale area di pertinenza, profonda ml. 12,00, di superficie pari a ca. mq. 456 ca. (ml. 38,00 ca. x ml. 12,00), attualmente non utilizzata.
- *Realizzazione di un nuovo edificio destinato a garage coperto per i mezzi della P.A., depositi, uffici ed usi diversi*, ad est della attuale area di pertinenza, nella fascia di terreno profonda ml. 12,00, di proprietà comunale, da acquisire con apposita Convenzione. *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 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. fascia di terreno profonda ml. 12,00 oggi di proprietà comunale.
- Conservazione a verde spontaneo e prato dell'area verde in fregio alla via Cisanello n° 4, 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.
- 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.

Art. 3 - 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 e la relativa fascia di rispetto, 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.

ART. 4- INTERVENTI PREVISTI – TABELLE DIMENSIONALI

Area n° 1 : sono previsti i seguenti interventi:

- ampliamento dell'edificio destinato alle cappelle del commiato, che comporta aumento del volume dell'edificio,
- ampliamento della copertura metallica, con aumento della superficie coperta.

Entrambi gli interventi comportano aumento della S.E.T.

<i>Ampliamento edificio cappelle del commiato</i>	
<i>Stato attuale</i>	<i>Progetto</i>
Volumetrie esistenti mc 554,40 (ml 14,10 x 10,87 ca = mq 154 x h 3,60)	Volumetrie di progetto mc 1.081,20 (ml 14,10 x 21,30 ca = mq 300,33 x h 3,60)
Superfici di calpestio ad uso uffici, terziario e direzionale esistenti mq 98,32	Superfici di calpestio ad uso uffici, terziario e direzionale mq 231,05

<i>Ampliamento copertura edificio cappelle del commiato</i>	
<i>Stato attuale</i>	<i>Progetto</i>
Superficie edilizia totale lorda esistente (compresi spazi coperti) mq 348,00 (22,60 x 15,40 ca)	Superficie edilizia totale lorda di progetto (compresi spazi coperti) mq 390,40 (25,35 x 15,40 ca)

Area n° 2: è previsto l'intervento di realizzazione del nuovo *edificio* e di sistemazione del verde; fra l'*edificio* ed il verde viene realizzata una fascia libera di larghezza ml. 5,00 con fondo drenante, pavimentata e/o asfaltata.

<i>Progetto nuovo edificio</i>	
Superficie coperta di progetto <i>nuovo edificio</i> mq 196,00 (ml 28 x 7)	
Volume nuovo edificio mc 882,00 (ml 28 x 7 x h 4,50, di cui mc 294 ca per ufficio e mc 588 ca per garage, depositi e usi vari)	

Aree nn° 3-4: interventi di manutenzione e sistemazione del verde e dei parcheggi.

ART. 5- PARAMETRI E VERIFICHE URBANISTICHE

PARAMETRI MINIMI E MASSIMI

Rapporto di copertura massimo ammissibile = **0,50 mq/mq**

Incremento Superficie Edilizia Totale massimo = 20 % esistente
= mq 1.776,50 x 20% = **max mq 355,30**

Parcheggi privati di progetto art.1.7.1 R.E.

Parcheggi privati superficie minima = 1/10 volume

Parcheggi e verde pubblici art.1.7.2 R.E.

Standard minimi di parcheggio e verde pubblici
= 40% sup.calp. ad uso uffici, terziario e direzionale

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

Superficie permeabile minima richiesta = 25% della superficie totale

Dotazione minima di spazi scoperti destinati a verde

Quantità minima di spazi a verde = 25% della superficie totale

VERIFICHE PARAMETRI DI PROGETTO

Superficie coperta di progetto = mq 1100,00 ca. Superficie Aree n° 1 + n° 2 = mq 4.817,60

Rapporto di copertura di progetto relativo alle aree n° 1-2 di pertinenza degli edifici =
0,23 mq/mq < 0,50 massimo

SET attuale = mq 1.776,50

SET progetto = mq 2.014,90

Incremento Superficie Edilizia Totale di progetto = mq 240 ca. < massimo ammissibile

Parcheggi privati di progetto art.1.7.1

Volume totale di progetto = mc 5275,20

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

Parcheggi privati di progetto scoperti totali =

mq 780,70 ca.

Parcheggi privati di progetto coperti totali =

mq 119,00 ca.

Totale

mq 899,70 ca. > minimo

Parcheggi e verde pubblici art.1.7.2

Standard minimi di parcheggi pubblici e verde pubblico = 40% sup.calp. ad uso uffici, terziario e direzionale = 40% x mq 827,96 = **mq. 331,00 minimo**

Parcheggi e verde pubblico esistenti e di progetto (area n° 3) = mq 3.270,90

di cui mq. 1.615,30 a parcheggio

Superficie area a verde pubblico esistente e di progetto via Cisanello (area n° 4) = **mq. 2.541,70**

Dotazione di spazi scoperti destinati a verde

Superficie a prato nelle aree n° 1 e 2 (vedi tav.3: mq 75,20 +143+665,64+137,50)	= mq 1.021,34
Verde pubblico esistente e di progetto nell'area n° 3	= mq 1.655,60
<u>Superficie area a verde pubblico via Cisanello (area n° 4)</u>	<u>= mq 2.541,70</u>
Totale superficie a verde di progetto	mq 5.218,64 > minimo richiesto

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

Superficie parzialmente permeabile esistente (tipo "betonelle" con sottofondo drenante o asfalto drenante) = mq. 726,80 corrispondente ad 1/3 di superficie permeabile = mq. 242 ca.

(vedi tav.3: mq 466,80 + 260,00)

La superficie permeabile totale per le aree n° 1 e n° 2, oggetto di interventi edilizi
= 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.

ART. 6- MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il Piano Attuativo è attuato dalla Pubblica Assistenza S.R. mediante Concessione Edilizia Convenzionata, in unico intervento o diviso nelle seguenti Unità Minime di Intervento:

UMI 1 .

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

UMI 2 .

Ampliamento della tettoia a struttura metallica dell'edificio delle cappelle, sul lato est, da cui è previsto l'arrivo e la sosta dei mezzi della P.A. che si dirigono alle cappelle, mediante un avanzamento della struttura metallica pari alla misura di un modulo strutturale, per consentire la sosta temporanea al coperto dei mezzi

UMI 3 .

Realizzazione di un nuovo edificio destinato a garage coperto per i mezzi della P.A., uffici, depositi ed usi vari ad est, nell'area n° 2.

L'intervento è subordinato alla stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale di Pisa per la cessione del terreno alla Pubblica Assistenza S.R.

L'intervento comprende la realizzazione della fascia di rispetto intorno all'edificio e della recinzione, nonché la realizzazione del passaggio di larghezza min. 5,00 ml. per l'accesso alla proprietà comunale ad est.

ART. 7- TEMPI E VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo ha validità di anni 10.

Nell'intero periodo di validità del Piano sono ammessi gli interventi previsti di cui all'art. 3 secondo le modalità di cui all'art. 5.

In assenza di Piano Attuativo ed a Piano attuato sono ammessi gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico vigente.

Poiché il presente Piano Attuativo non satura gli indici massimi di incremento di superficie edilizia totale e di densità fondiaria di progetto previsti dall' art. 1.2.2.14 per gli ambiti SQ3, nel periodo di validità del vigente Regolamento Urbanistico è ammessa la redazione di ulteriori Piani Attuativi fino a saturazione degli indici massimi di P.R.G.

ART. 8- VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI

Il Piano Attuativo non comporta alterazioni delle risorse essenziali del territorio, non comporta aumento del carico urbanistico né inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo.

ART. 9- ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Documenti che compongono il Piano Attuativo:

Relazione geologica

Relazione sullo stato attuale e di progetto

Allegati alla relazione: Schemi di calcolo volumi e superfici - Estratto Regolamento Urbanistico Comune di Pisa - Planimetrie catastali - Documentazione fotografica - Individuazione urbanistica dell'area oggetto del Piano Attuativo su: C.T.R., Mappa catastale 1:2.000, RU. Comune di Pisa

Elaborati grafici

Tav. 1 INTEGRAZIONE – Planimetrie urbanistiche – PRG/Confini scala 1:1.000

Tav. 2 INTEGRAZIONE – Planimetrie – Stato attuale scala 1:500

Tav. 3 INTEGRAZIONE MOD. PER OSS. –*Planimetrie – Progetto*
scala 1:500

Tav. 4 INTEGRAZIONE MOD. PER OSS. –*Planimetria/Profili/Piante – Stato attuale /Progetto*
scala 1:200

Tav. 5 INTEGRAZIONE MOD. PER OSS. – *Cappelle del commiato/Garage – Stato attuale/Progetto*
scala 1:200

Norme Tecniche di Attuazione

Schema di Convenzione

(comprendente modalità di cessione area n° 2 da Comune di Pisa a Pubblica Assistenza S.R.)

Variante al Regolamento Urbanistico : descrizione ed elaborati grafici