



ALLEGATO 1

[Handwritten signature]
**IL FUNZIONARIO
(TOMBI C. ALBERTO)**

Comune di Pisa

Piano Attuativo di Iniziativa Privata

Zona Q3a Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari

Via Cesare Battisti . Via Catalani . Via Corte Bracci

Relazione illustrativa

Proprietà: Sig.ra Gadducci Giuliana, via Calcesana 175, Ghezzano (Pisa)

Progetto: Dott. Arch. Nicola Gagliardi *[Handwritten signature]*

Febbraio 2005



STATO di FATTO

Le caratteristiche fisiche

Il comparto oggetto di Piano Attuativo, individuato tramite determina della Direzione Urbanistica del Comune di Pisa n. atto Direz-15/903 del 07.11.2005, cod.ident. 255641, è formato dal complesso di immobili e terreni situati in Pisa e delimitato a nord da via Cesare Battisti, ad est da via Corte Bracci e a sud ed ovest da via Alfredo Catalani, e meglio identificati al NCUE di Pisa al foglio 38 particella n 87 sub 6, foglio 38 particella n 91 sub 5 e 6, foglio 38 particella n 96.

Le proprietà sopraccitate ricadono in zona esterna al centro storico in ambito Q3a del vigente Regolamento Urbanistico, art. 1.2.2.3 – Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari-.

La superficie complessiva dell' isolato, pari a 1903 mq, è occupata dalle proprietà sopraccitate per un totale di 981,5 mq, corrispondenti al 51,6 % ca. della superficie complessiva; di questa, 432,4 mq sono di superficie scoperta con accesso esclusivo da via Catalani.

L'insieme delle proprietà oggetto della richiesta si inserisce in un isolato a prevalente destinazione d'uso residenziale, caratterizzato da tipologie architettoniche della seconda metà del '900, con l'unica eccezione dell'unità immobiliare posta su via Corte Bracci.

Il complesso delle proprietà è costituito da immobili a destinazione d'uso commerciale ed artigianale, organizzati intorno allo spazio scoperto utilizzato attualmente sia come elemento di distribuzione delle varie unità immobiliari sia come ricovero d' attrezzature e area di lavoro a servizio dell'attività artigianali. Al piano terra del palazzo disposto a sud si aprono sul cortile altri due locali che sono destinati a magazzino.

Due locali della proprietà si affacciano su via Cesare Battisti e sono direttamente accessibili dal cortile, il primo è adibito ad esposizione, il secondo a vendita; da quest'ultimo si accede al piano scantinato dove sono presenti locali adibiti a sgombero e a magazzino.

L'unità immobiliare del complesso che affaccia su via Corte Bracci è organizzata su due piani. Il piano terra adibito a locali per attività artigianali mentre il piano primo è destinato a magazzino.

L'edificato del comparto presenta una crescita e distribuzione eterogenea, è costituito per la maggior parte da edifici a torre che raggiungono anche gli 8/9 piani fuori terra e per il resto da un unico edificio in linea che affaccia su via Corte Bracci che ha due soli livelli fuori terra. Lo spazio scoperto è interamente asfaltato ed è dotato sul lato nord di un portico a doppia altezza che lo collega con il fondo commerciale.

La presenza dell'attività artigianale appesantisce notevolmente il carico urbanistico dell'intero isolato. In particolar modo il traffico veicolare e la natura delle lavorazioni che vi si svolgono influiscono sul livello del rumore già elevato nell'ambito urbano di Via C. Battisti.

RELAZIONE di PROGETTO

La proposta progettuale parte dalla volontà dell'unica proprietà di trasferire in luogo più idoneo l'attività artigianale e dalla conseguente volontà di ammodernare l'edificato esistente, si fonda sulla previsione del Regolamento Urbanistico di Pisa che identifica la zona come facente parte di **Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari (Q3a)**.

L'obiettivo del progetto è quello di recuperare l'edificato e gli spazi scoperti del comparto secondo tre linee di intervento:

- Trasformazione degli spazi scoperti da destinare a verde o parcheggio;
- Riqualificazione architettonica e tecnologica degli spazi inseriti in strutture edilizie non comprese nel comparto ;
- Demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso per le restanti strutture.

L'attuale piazzale asfaltato assolve la necessità di ridare all'area un'adeguata superficie di terreno permeabile (maggiore o uguale a 25% della superficie fondiaria del comparto) destinabile a verde condominiale nonché a posti auto scoperti.

Per il fondo commerciali, il portico e il magazzino affacciato sul cortile (area **Z2** in tav.11) si opererà con gli strumenti della semplice manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia, permettendo anche il cambio di destinazione d'uso.

Per l'edificio dell'officina artigianale e del suo magazzino (area **Z1/a** in tav.11) si propone la possibilità di intervenire con manutenzione ordinaria, straordinaria, l'addizione volumetrica, restauro e risanamento conservativo, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia e urbanistica. Si prevede quindi la possibilità demolirlo e ricostruirlo secondo tipologie residenziali più consone all'area.

E' prevista la possibilità di incrementare una tantum la complessiva superficie edilizia del comparto sino ad un massimo del 20% rispetto a quella preesistente.

In luogo della cessione gratuita al Comune di spazi scoperti (30mq x 33mq s.e. totale), sarà corrisposta una somma pari al costo massimo sostenuto dallo stesso Comune, nell'anno precedente, per l'acquisizione di spazi scoperti nel territorio urbano.

Il tempo stimato per il completamento è di anni quattro dall'approvazione del Piano Attuativo, ovvero tre dal rilascio delle Concessioni Edilizie.