

Studio di Architettura  
Dott. Arch. Nicola Gagliardi

Via Etrusca n. 8 - 50121-Cospedaletto, Pisa  
Tel. 050.568718

mail: ngagliardi@interfree.it

**ALLEGATO 2**

COMUNE DI PISA

# Piano Attuativo di Iniziativa Privata

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

Via Cesare Battisti      Via Catalari      Via Corte Bracci

## ELABORATI GRAFICI

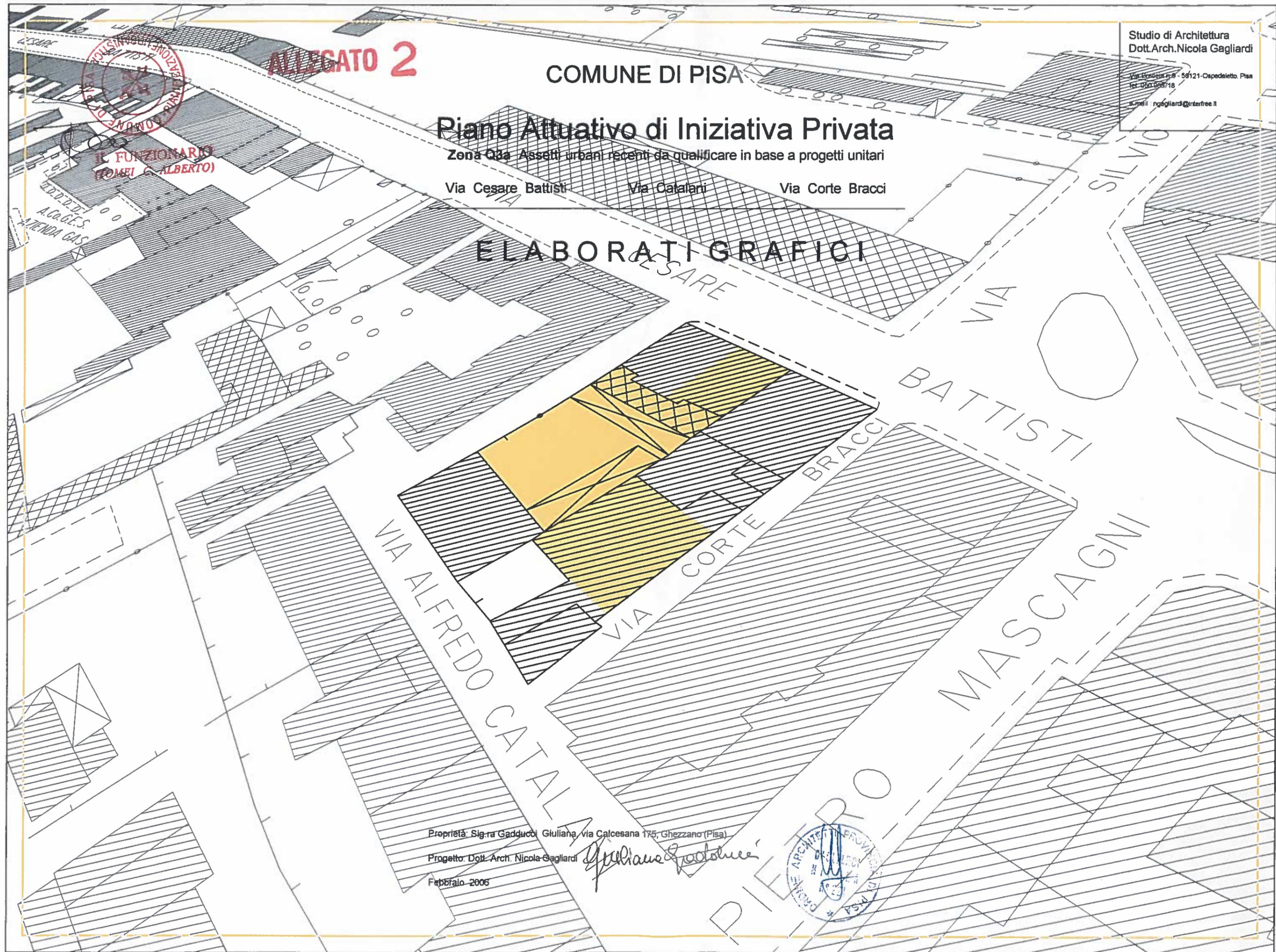
IL FUNZIONARIO  
(TOMEI & ALBERTO)

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

Progetto: Dott. Arch. Nicola Gagliardi

Febbraio 2005

*Giuliana Gadducci*



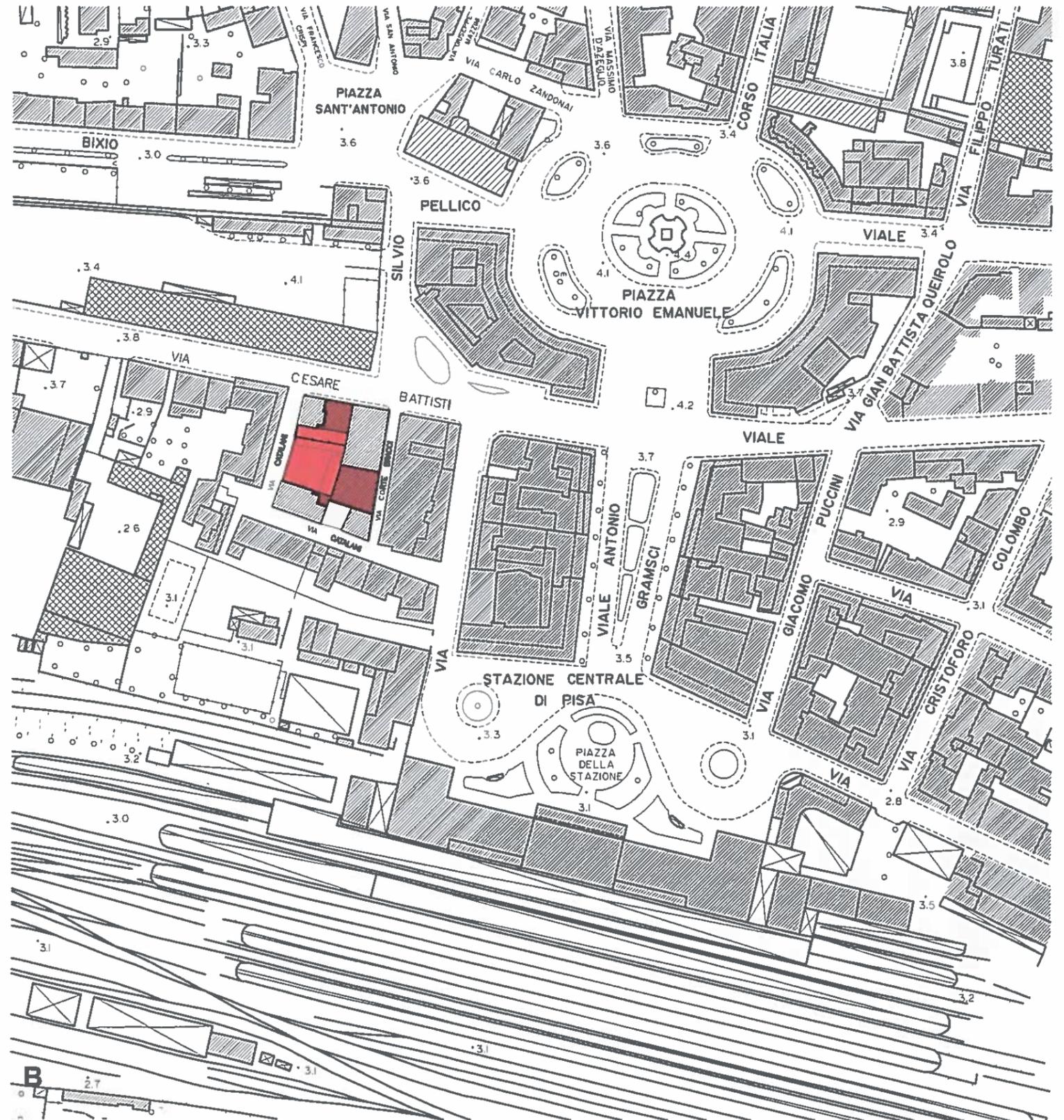
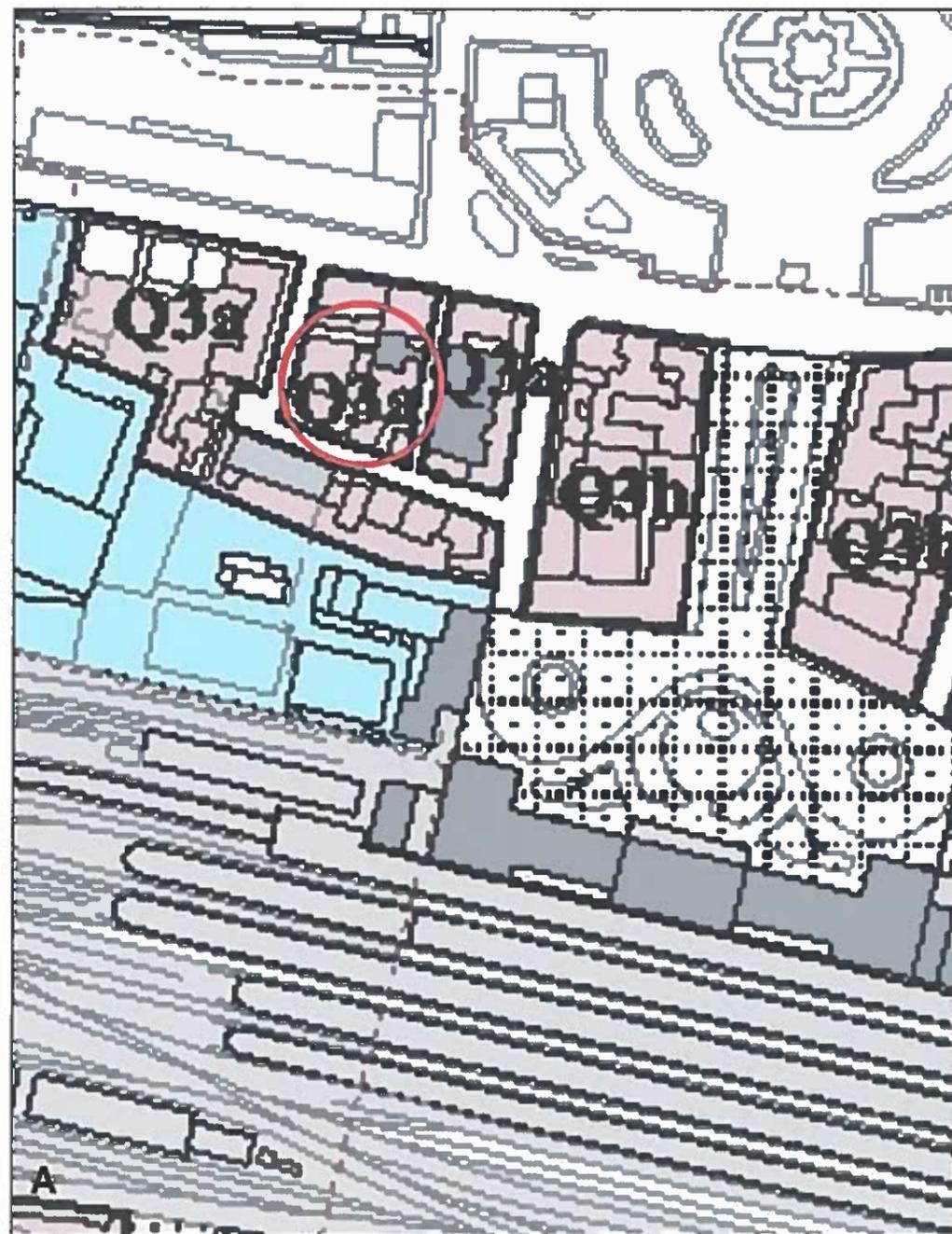
**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Assesti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari ( Q3a )  
PISA, Via Cesare Battisti, Via Catalani, Via Corte Bracci

**TAV. 1 STATO ATTUALE**  
**Individuazione territoriale**

**A. Estratto dal Regolamento Urbanistico**  
scala 1:2000

**B. Planimetria generale**  
scala 1:2000



Studio di Architettura  
Dott. Arch. Nicola Gagliardi  
Via Breccia n.9 - 56121-Ospedaletto, Pisa  
tel. 050.983718  
e.mail : ngagliardi@interfree.it

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari ( Q3a )  
 PISA, Via Cesare Battisti, Via Catalani, Via Corte Bracci

**TAV. 2 STATO ATTUALE**  
**Individuazione catastale**

**A. Estratto di mappa catastale**  
*elenco catastale delle proprietà*  
 scala 1:1000

Studio di Architettura  
 Dott.Arch.Nicola Gagliardi

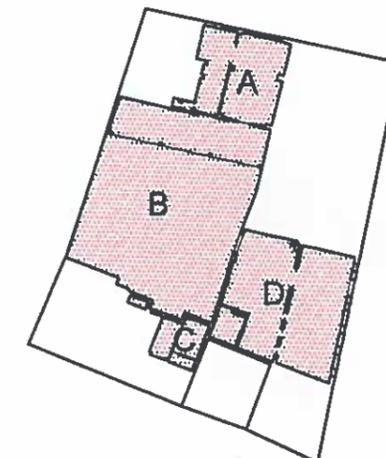
Via Breccia n.9 - 56121-Ospedaletto, Pisa  
 tel. 050.983718

e.mail : ngagliardi@interfree.it



**ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'**

- A: Fondo Commerciale  
 Superficie: 223.73 mq  
 Pisa ,Fabbricati, F. 38, part.91  
 sub.6, cat.C/1, piano T-S1
- B: Cortile pavimentato e Porticato  
 Superficie: 519,66 mq  
 Pisa ,Terreni, F. 38, part.92  
 soppressa e unita alla part.87 sub.6
- C: Magazzino di spazi commerciali  
 Superficie: 37.72mq  
 Pisa ,Fabbricati, F. 38, part.87  
 sub.6, cat.C/1, classe 7
- D: Officina artigiane  
 Superficie: 552.52mq  
 Pisa ,Fabbricati, F. 38, part.96  
 cat.D/7 piano T-1



tutte i beni indicati sono di proprietà  
 della Sig.ra Gadducci Giuliana,

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari ( Q3a )  
PISA, Via Cesare Battisti, Via Catalani, Via Corte Bracci

**TAV. 3 STATO ATTUALE**  
**Area Piano Attautivo**



Studio di Architettura  
Dott. Arch. Nicola Gagliardi

Via Breccia n.9 - 56121-Ospedaletto Pisa  
tel. 050 983718

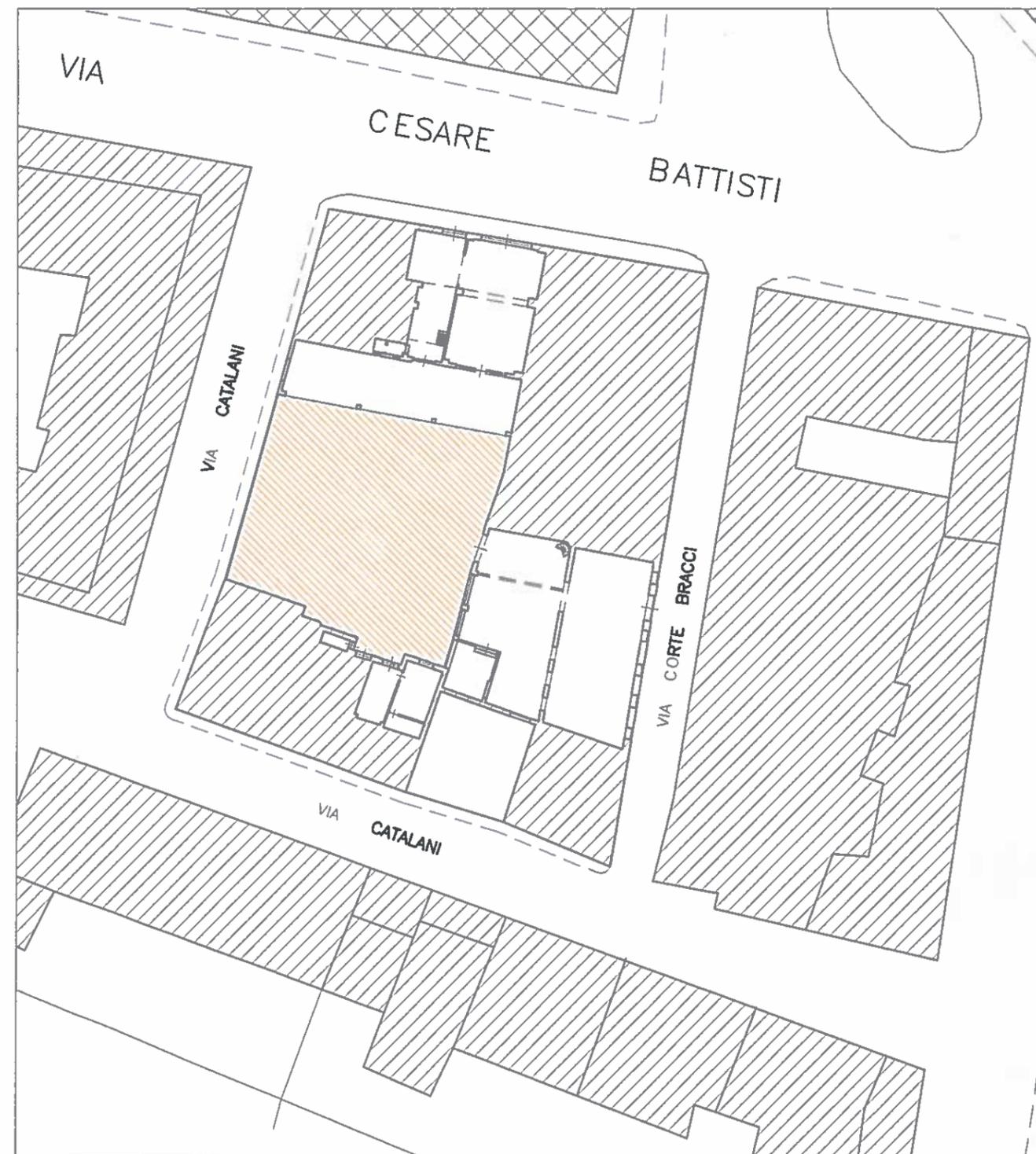
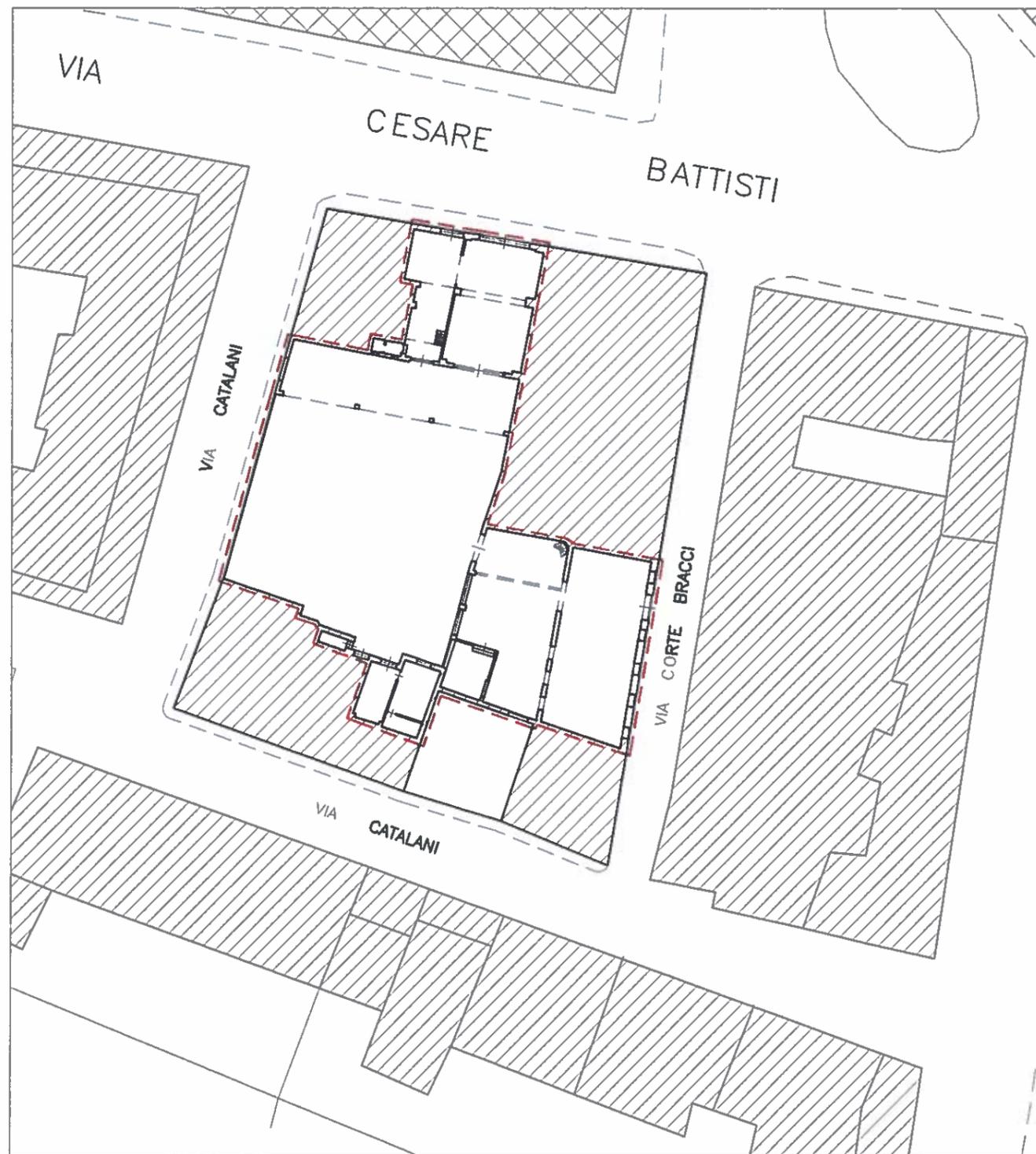
e.mail : ngagliardi@interfree.it

**A. Individuazione intervento**  
scala 1:500

--- Perimetro area di intervento

**B. Pavimentazione spazi scoperti**  
scala 1:500

 Piazzale asfaltato



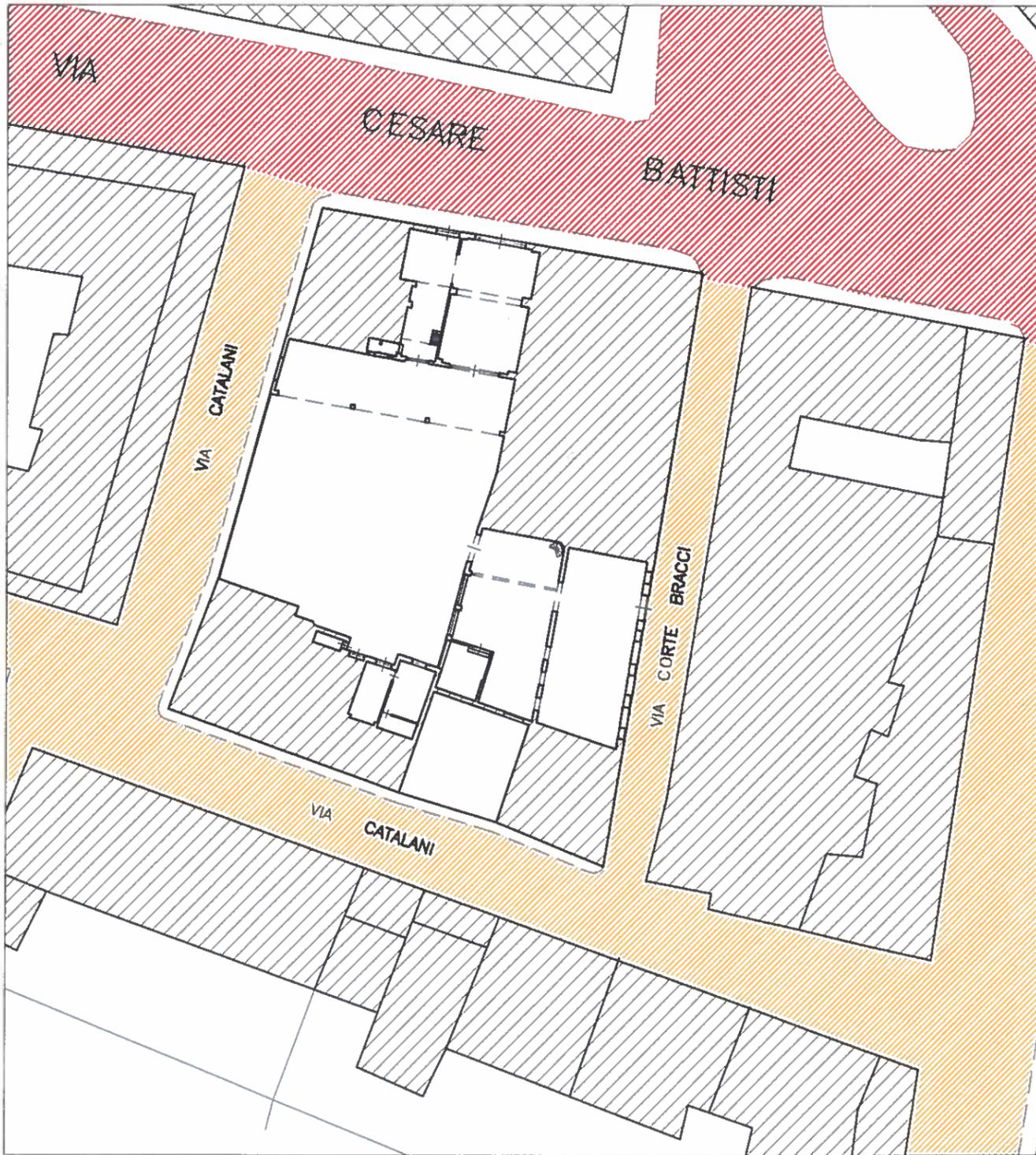
**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari ( Q3a )  
PISA, Via Cesare Battisti, Via Catalani, Via Corte Bracci

**TAV. 4 STATO ATTUALE**  
**Area Piano Attautivo**

**A. Rete viaria**  
scala 1:500

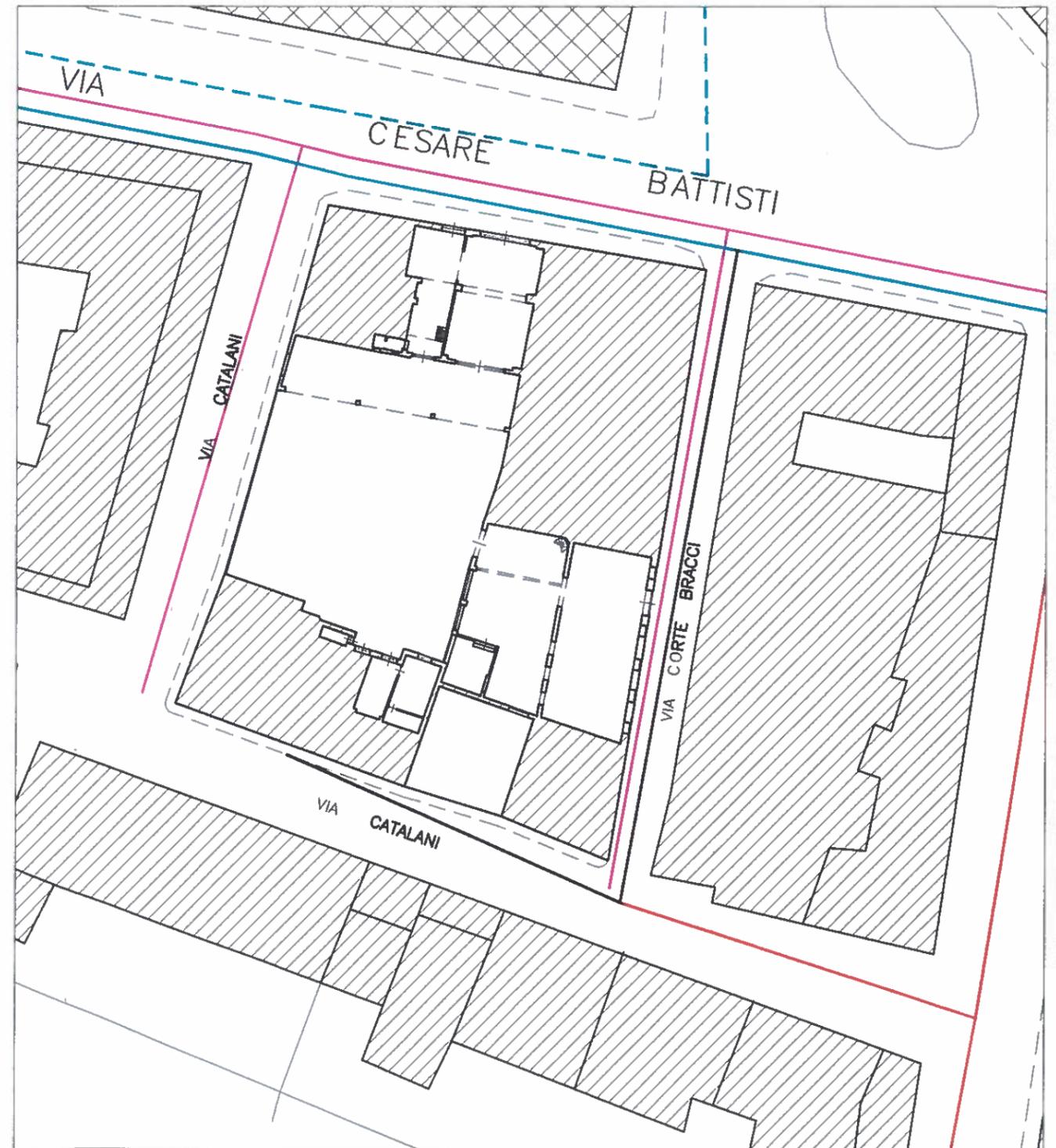
 Viabilità principale  
 Viabilità secondaria



**B. Rete dei sottoservizi**  
scala 1:500

**Fognatura**  
 Fognatura mista

**Metanodotto**  
 Canalizzazione da 6" o più  
 Canalizzazione da 4"  
 Canalizzazione da 2o3"



Studio di Architettura  
Dott. Arch. Nicola Gagliardi

Via Breccia n.9 - 56121-Ospedaletto, Pisa  
tel. 050.983718

e mail : ngagliardi@interfree.it

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Assegni urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari ( Q3a )  
PISA, Via Cesare Battisti, Via Catalani, Via Corte Bracci

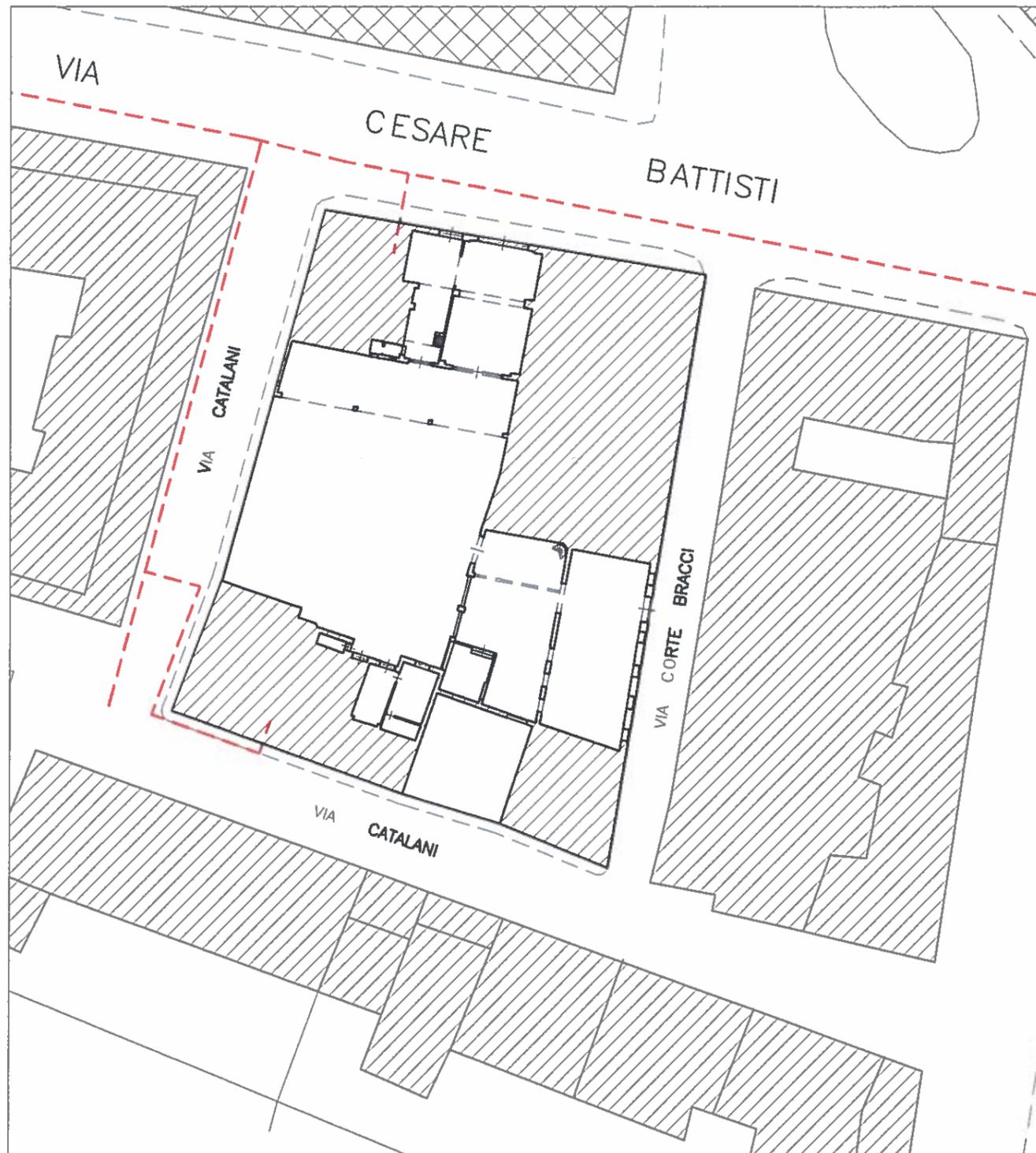
**TAV. 5 STATO ATTUALE**  
**Area Piano Attativo**



Studio di Architettura  
Dott. Arch. Nicola Gagliardi  
Via Breccia n.9 - 56121-Capedaletto, Pisa  
tel. 050.983718  
e mail : ngagliardi@interfree.it

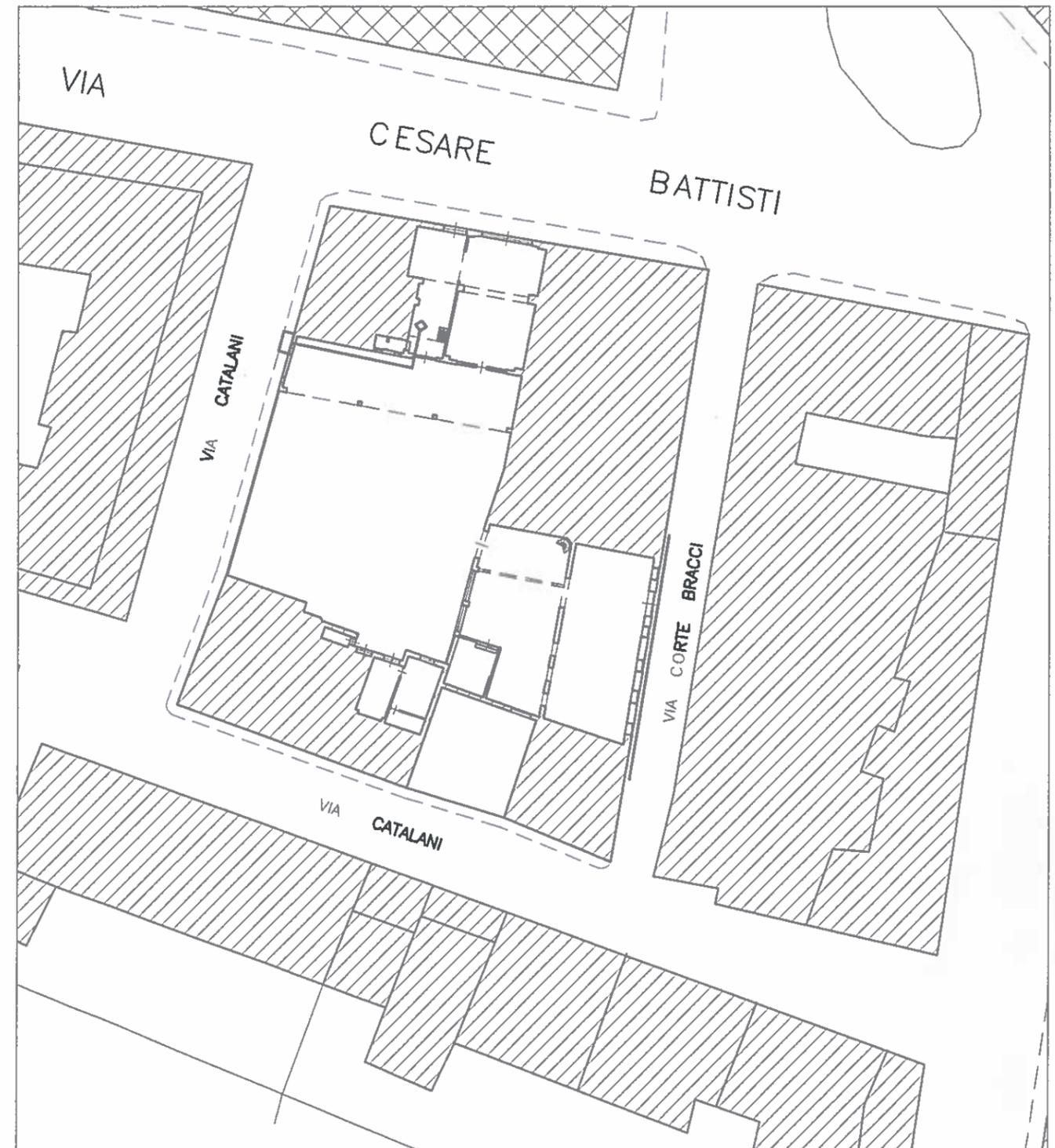
**B. Rete dei sottoservizi**  
scala 1:500

**Linee telefoniche**  
--- Cavi telefonici



**B. Rete dei sottoservizi**  
scala 1:500

**Linee elettriche**  
— Linea aerea a bassa tensione  
◇ Contatori



**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Assesti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari ( Q3a )  
PISA, Via Cesare Battisti, Via Catalani, Via Corte Bracci

Studio di Architettura  
Dott. Arch. Nicola Gagliardi

Via Breccia n.9 - 56121-Ospedaletto, Pisa  
tel. 050.983718

e mail : ngagliardi@interfree.it

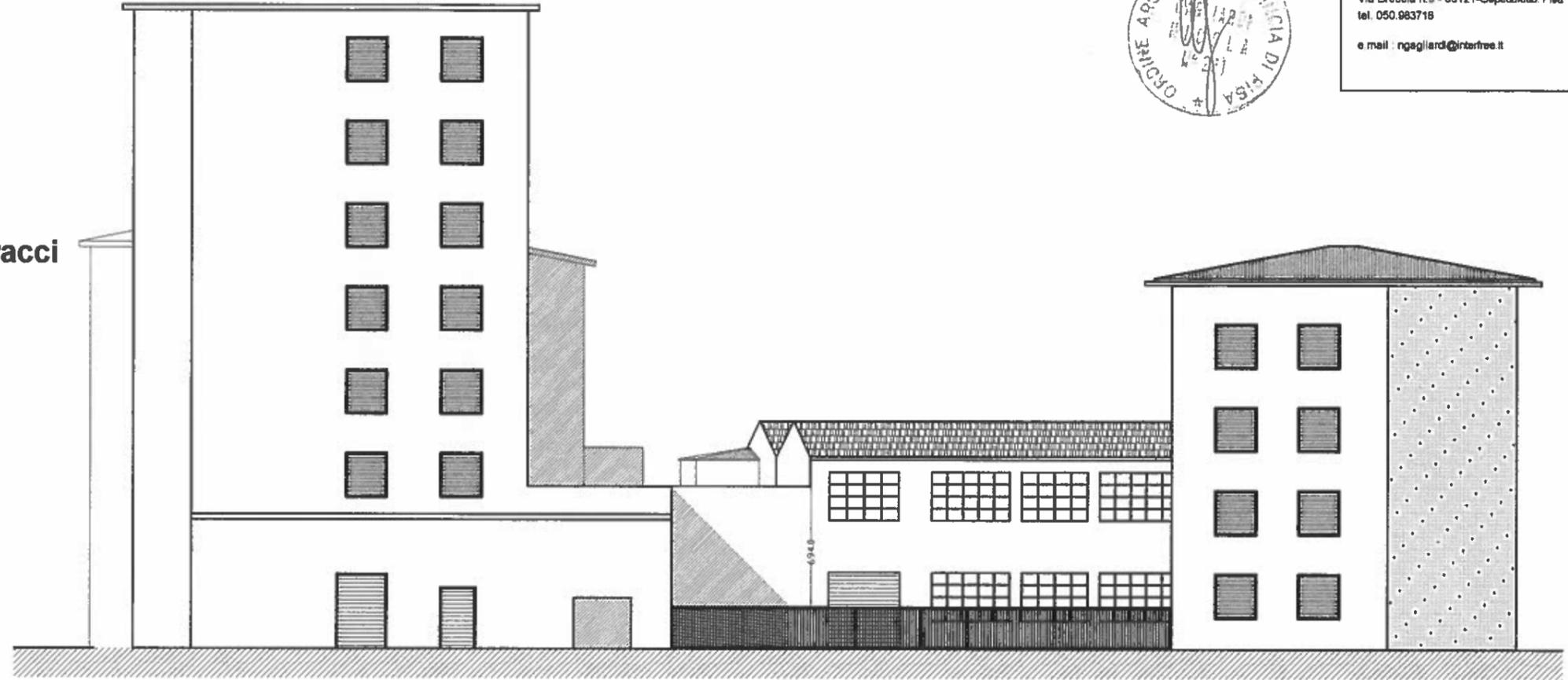


**TAV. 6 STATO ATTUALE**  
**Area Piano Attuativo**

**A. Profilo altimetrico Via Catalani**  
scala 1:200

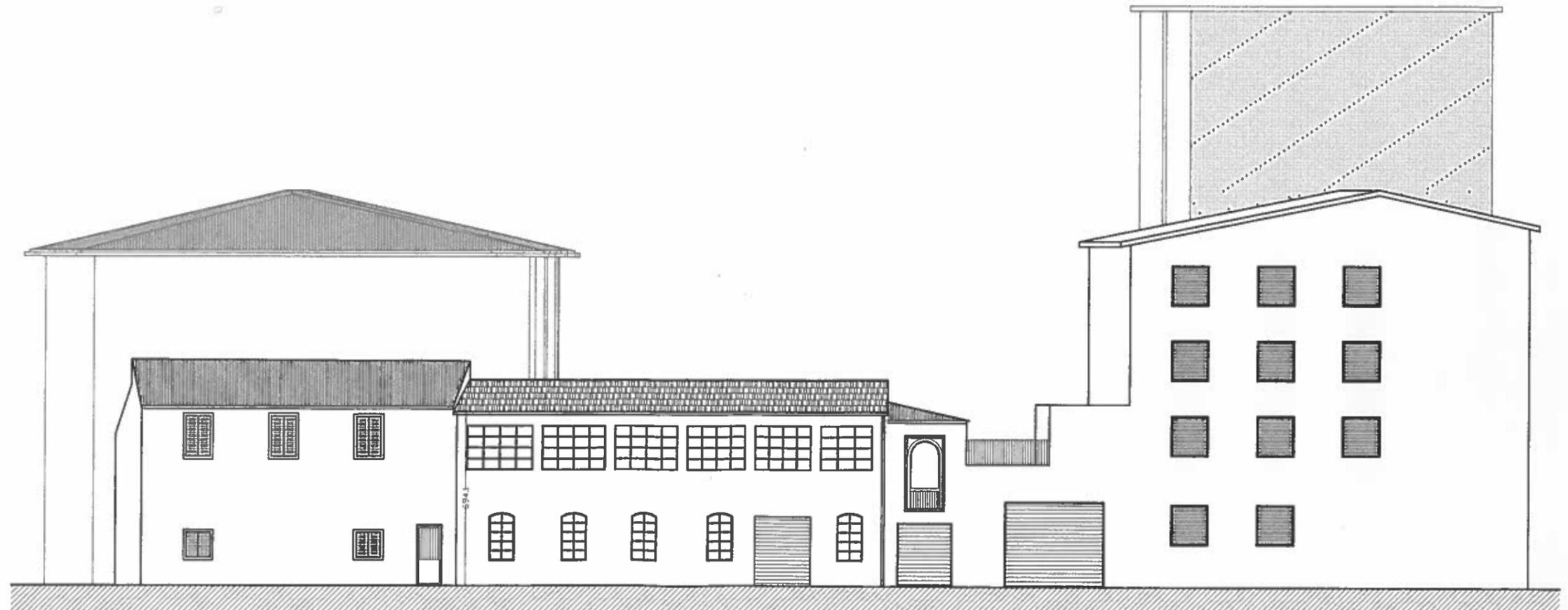
**B. Profilo altimetrico Via Corte Bracci**  
scala 1:200

A



OGGETTO DI INTERVENTO

B



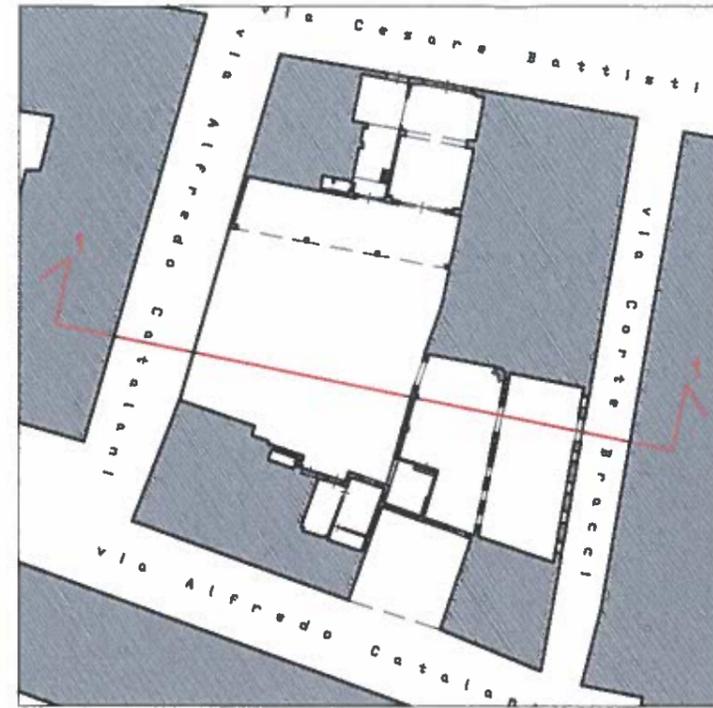
OGGETTO DI INTERVENTO

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari ( Q3a )  
PISA, Via Cesare Battisti, Via Catalani, Via Corte Bracci

**TAV.7 STATO ATTUALE**  
**Area Piano Attuativo**

**Sezione 1\_1**  
scala 1:200



Studio di Architettura  
Dott. Arch. Nicola Gagliardi

Via Breccia n.9 - 56121-Ospedaletto, Pisa  
tel. 050.963718

e.mail : [ngagliardi@interfree.it](mailto:ngagliardi@interfree.it)



**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari ( Q3a )  
PISA, Via Cesare Battisti, Via Catalani, Via Corte Bracci

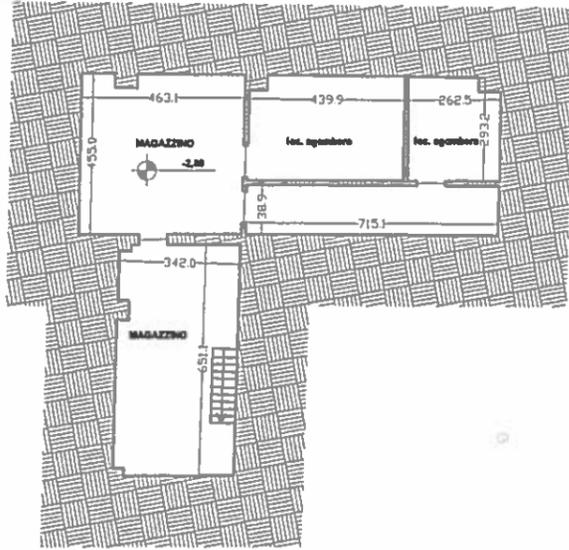
**TAV. 8 STATO ATTUALE**  
**Area Piano Attuativo**

**A. Pianta complessiva piano terra**  
scala 1:200

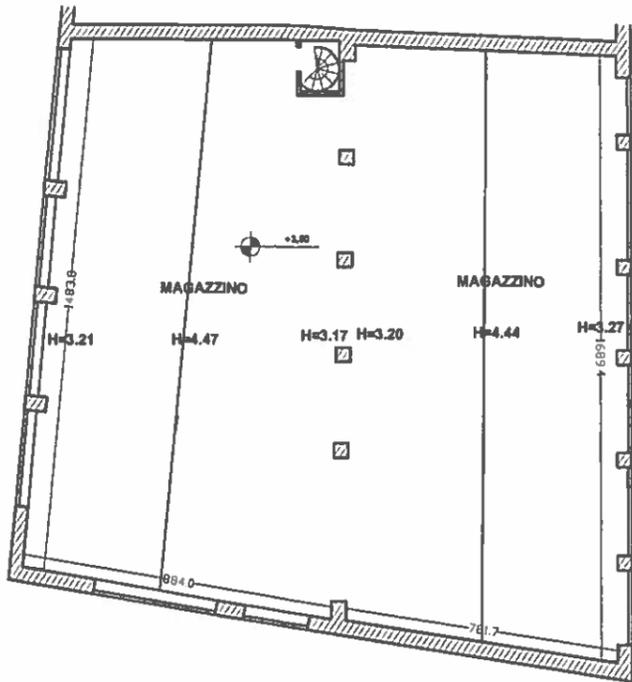
**B. Pianta piano interrato fondo commerciale**  
scala 1:200

**C. Pianta piano primo officina**  
scala 1:200

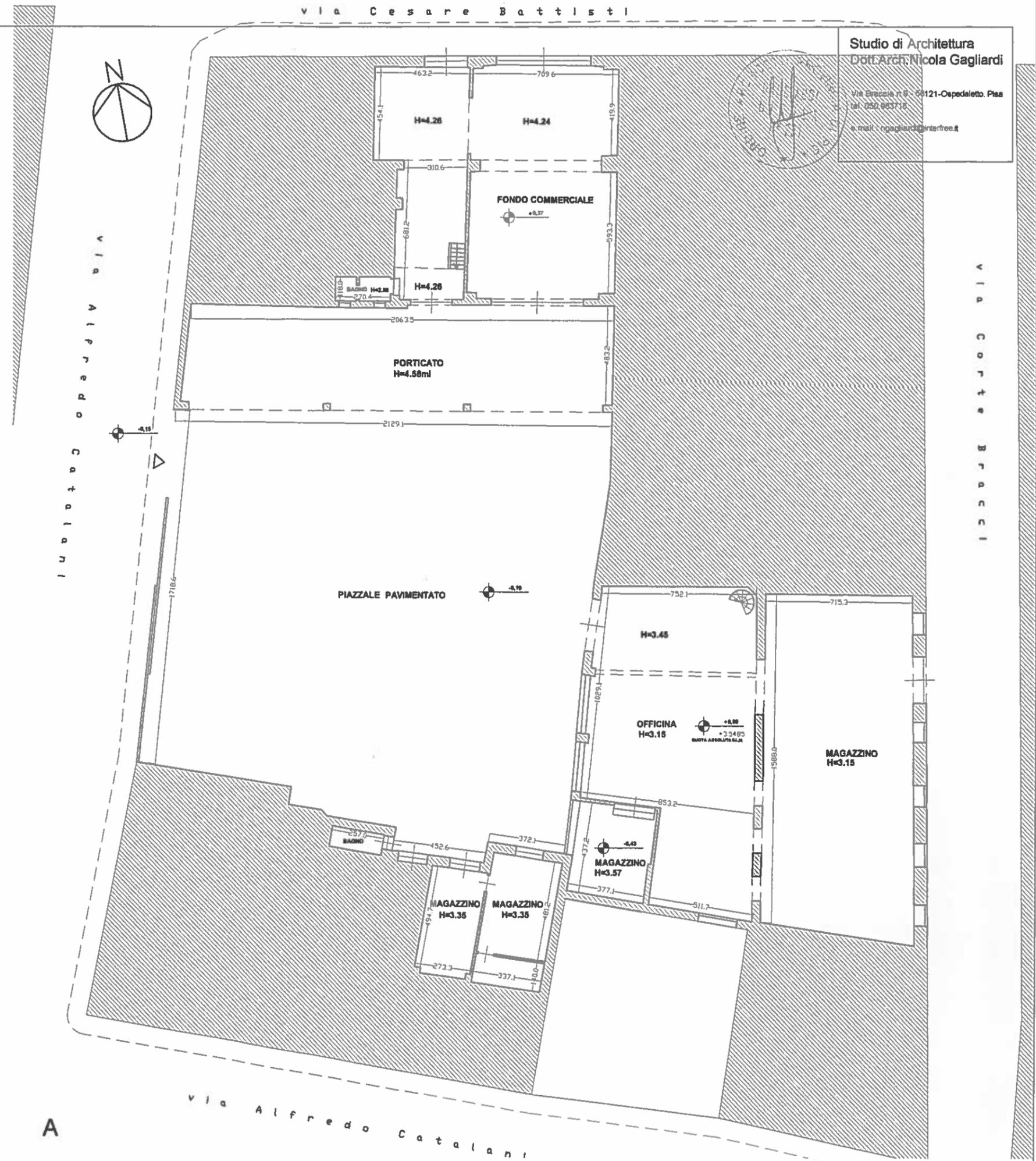
B



C



A



Studio di Architettura  
Dott. Arch. Nicola Gagliardi  
Via Ercole n. 8 - 56121-Ospedaletto, Pisa  
tel. 050.883718  
e-mail: ngagliardi@interfree.it



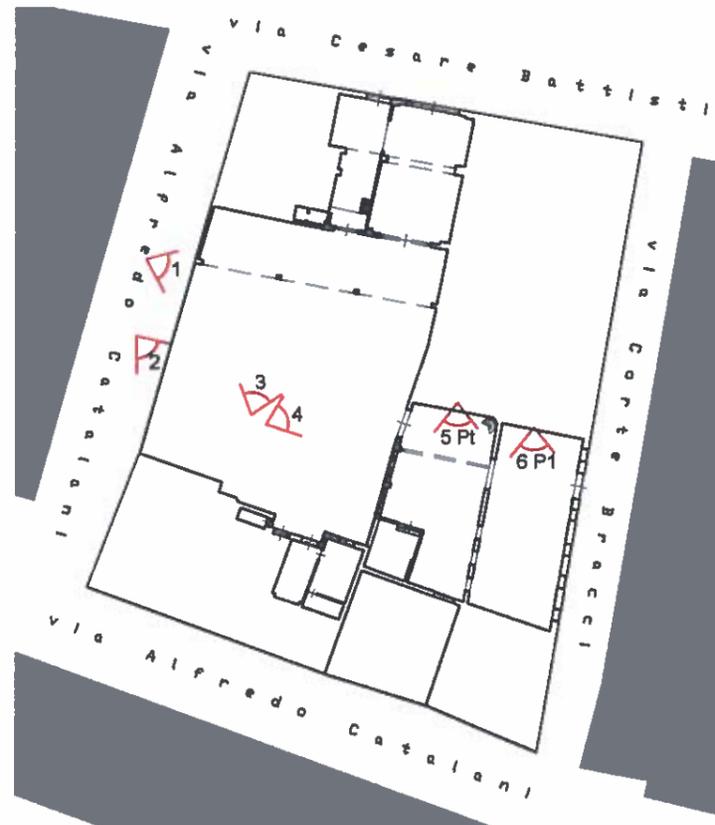
**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari ( Q3a )  
PISA, Via Cesare Battisti, Via Catalani, Via Corte Bracchi

**TAV. 9 STATO ATTUALE**  
**Documentazione fotografica**



Studio di Architettura  
Dott. Arch. Nicola Gagliardi  
Via Breccia n.9 - 56121-Ospedaletto, Pisa  
tel. 050.983718  
e.mail ngagliardi@interfree.it



**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari ( Q3a )  
PISA, Via Cesare Battisti, Via Catalani, Via Corte Bracci

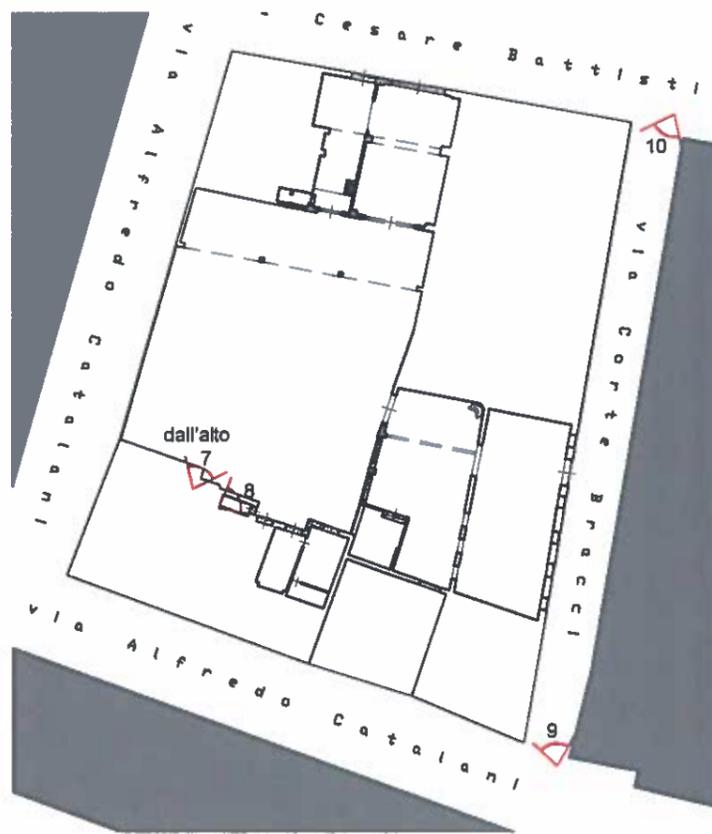
**TAV. 10 STATO ATTUALE**  
**Documentazione fotografica**



Studio di Architettura  
Dott. Arch. Nicola Gagliardi

Via Breccia n.9 - 56121-Capedaletto, Pisa  
tel. 050.983718

e mail : ngagliardi@interfree.it



**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari ( Q3a )  
PISA, Via Cesare Battisti, Via Catalani, Via Corte Bracci

**TAV. 11 STATO DI PROGETTO**  
**Area Piano Attuativo**

**Planimetria intervento, zonizzazione**  
scala 1:500

--- Perimetro area di intervento

**A. Sistema degli spazi scoperti**

**Destinazioni d'uso ammissibili:**

- Verde condominiale
- Parcheggi scoperti e aree manovra  
(sup.permeabile totale  $\geq$  25% s.f.)

**B. Sistema degli spazi coperti**

**Destinazioni d'uso ammissibili:**

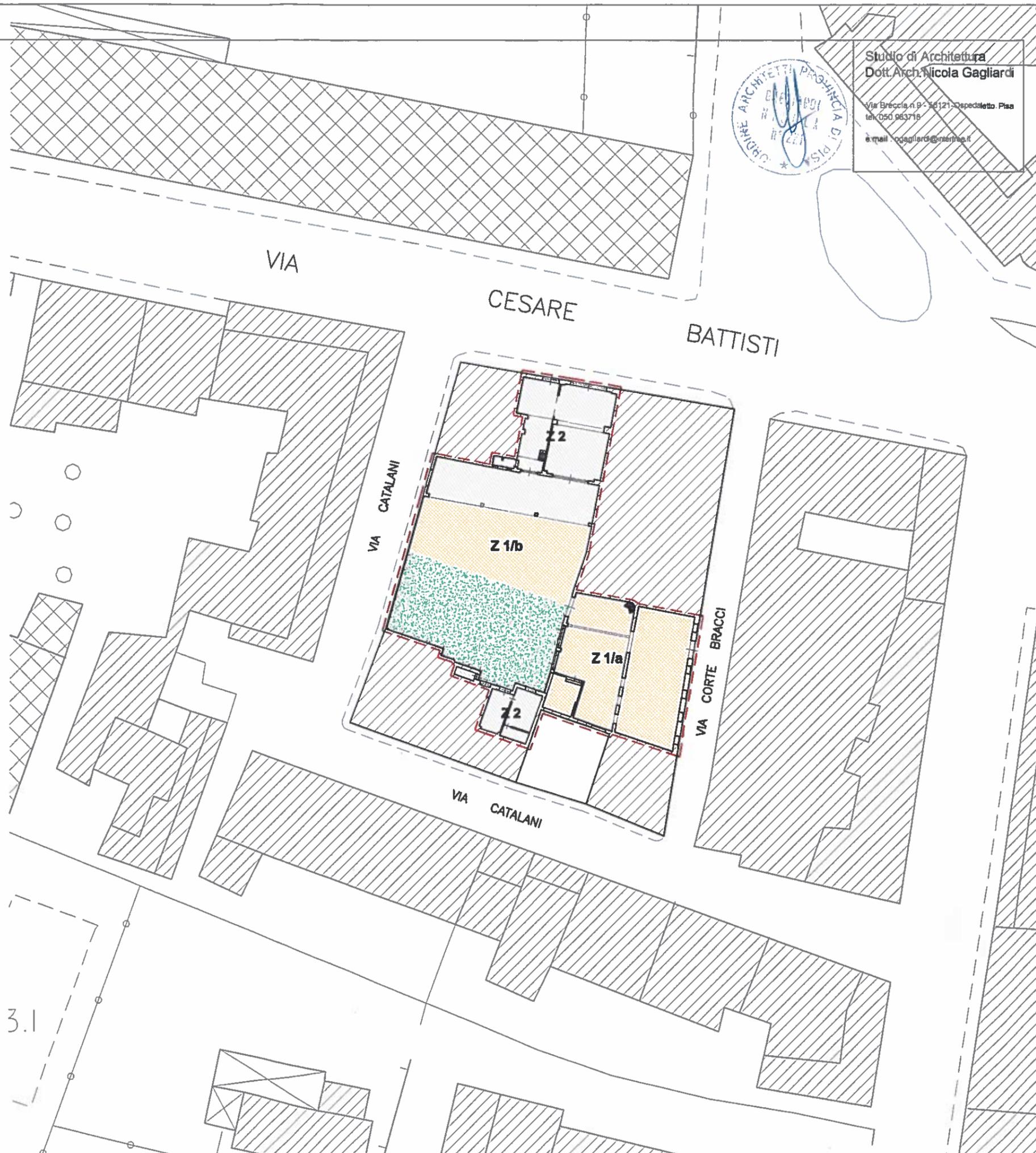
- Abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive
- Attività ricettive
- Strutture culturali o sanitarie
- Commercio al dettaglio
- tutto quanto previsto dall'Art.4 delle Norme Tecniche di Attuazione

**Trasformazioni fisiche ammissibili:**

**Z 1** Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, addizione volumetrica, restauro e risanamento conservativo, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia e urbanistica.

**Z 2** Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, mutamento di destinazione d'uso.

E' possibile prevedere un incremento una tantum della complessiva superficie edilizia totale sino ad un massimo del 20% rispetto a quella preesistente.



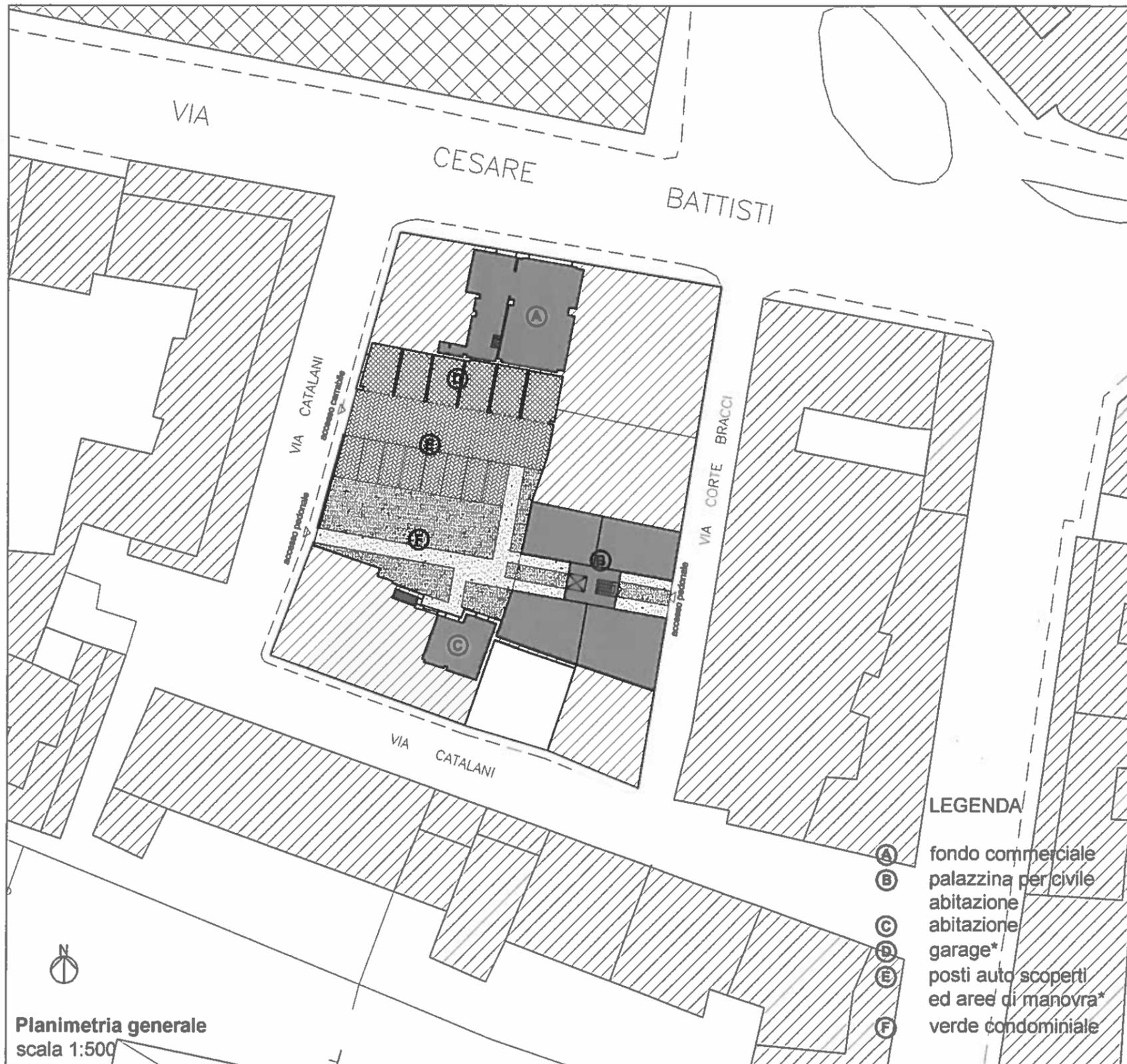
**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari ( Q3a )  
 PISA, Via Cesare Battisti, Via Catalani, Via Corte Bracci

**TAV. 12 STATO DI PROGETTO**  
**ipotesi di tipologie edilizie**



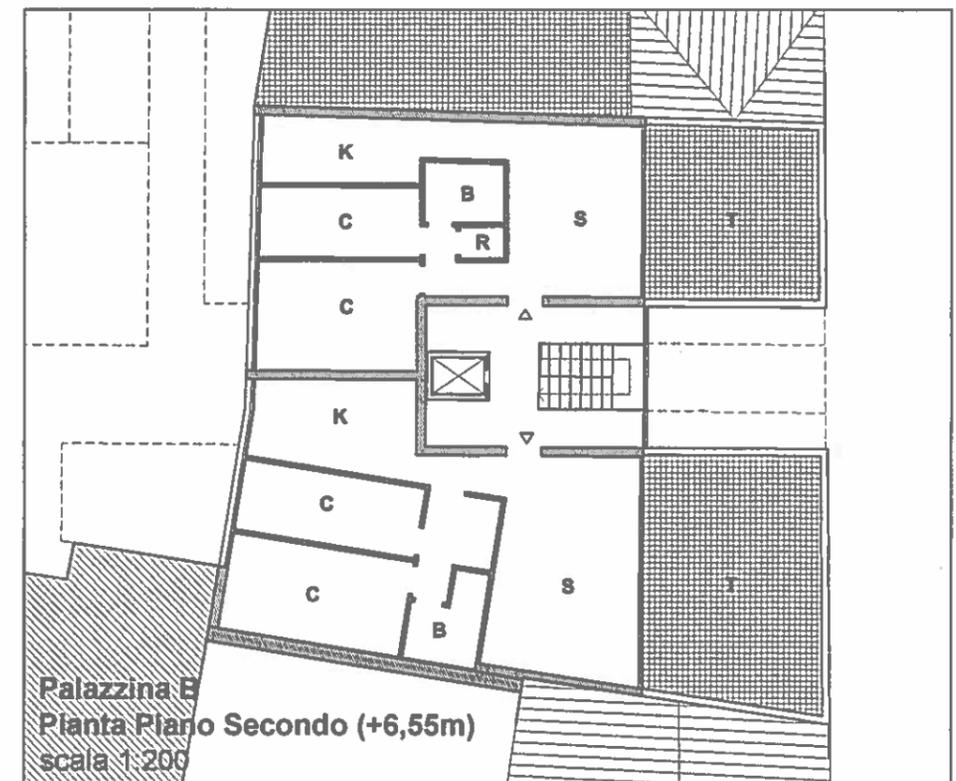
Studio di Architettura  
 Dott. Arch. Nicola Gagliardi  
 Via Breccia n.9 - 56121-Ospedaletto, Pisa  
 tel. 050.963718  
 e.mail : ngagliardi@interfree.it



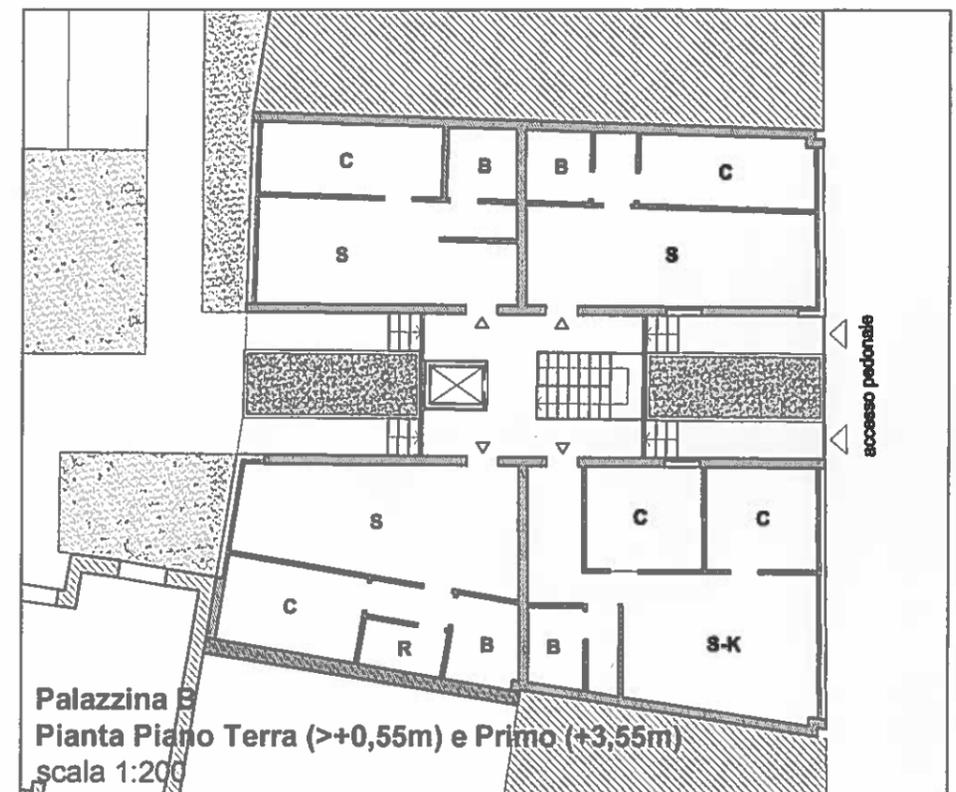
Planimetria generale  
 scala 1:500

**LEGENDA**

- (A) fondo commerciale
- (B) palazzina per civile abitazione
- (C) abitazione
- (D) garage\*
- (E) posti auto scoperti ed aree di manovra\*
- (F) verde condominiale



Palazzina B  
 Pianta Piano Secondo (+6,55m)  
 scala 1:200



Palazzina B  
 Pianta Piano Terra (>+0,55m) e Primo (+3,55m)  
 scala 1:200