



**BERTINI ARCHITETTI**

via Toselli 9, Pisa

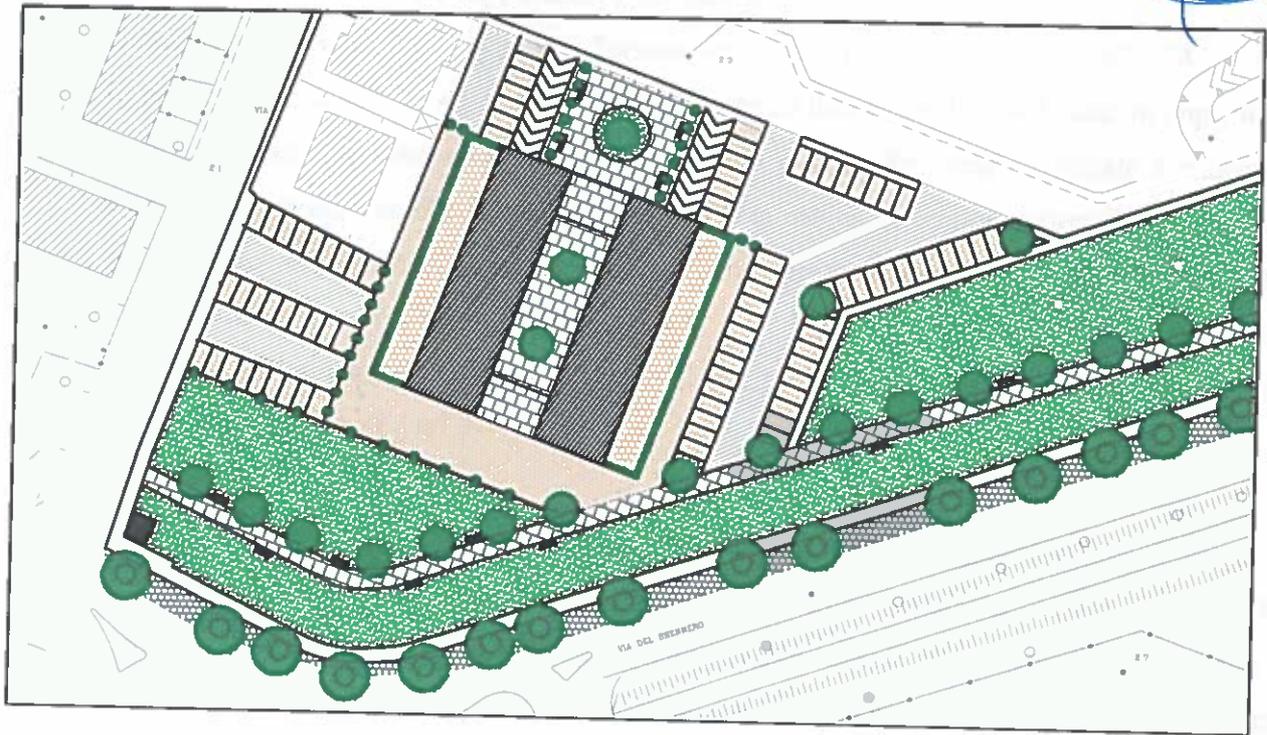
COMUNE DI PISA  
Provincia di Pisa

19 GIU. 2006



# PIANO ATTUATIVO PORTA A LUCCA-ENEL SCHEDA NORMA 10.1

IL FUNZIONARIO  
TOMELI C. 



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**ELABORATO ADOTTATO  
CON DELIBERAZIONE**  
 Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale  
n° 84 ..del.. 29. NOV. 2006

Proprietà  
Martorana Giuseppe, Martorana Gioconda, Scardina Maria, Enel SpA

COMUNE DI PISA

**AREA DI TRASFORMAZIONE SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO  
SCHEDA - NORMA N° 10.1 - P.TA A LUCCA - ENEL**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1- Localizzazione e identificazione catastale del comparto

L'area oggetto dell' intervento è situata nel settore est del quartiere di P.ta a Lucca ed è delimitata, relativamente agli spazi pubblici, a sud da via del Brennero, a ovest da via Firenze, a nord e ad est da via Palermo e dal piazzale M. L. King -

Detta area è rappresentata al Catasto Terreni nel Foglio 11, part.lle 322, 45, 202, 242-

In particolare : le part.lle 45 e 202 sono utilizzate da insediamenti ENEL con un impianto di trasformazione oggi dimesso e di fatto smantellato e da un fabbricato destinato a magazzini e alloggi del personale ENEL ; la part.lla 242 è la cabina di trasformazione ENEL, tuttora attiva ; sulla part.lla 322 vi è un complesso di strutture commerciali e artigianali con relativi resedi e una unità immobiliare residenziale -

L' estimo catastale della proprietà ENEL è di € 1.260.91 ( 19,81 % ), quella della proprietà privata è di € 5.103,11 ( 80,19 %)

2 - Reale quantificazione delle aree e conseguente modifica della Scheda Norma

L' estensione dell'intera superficie territoriale risulta essere, al Catasto Terreni, di mq 7.830, mentre il recente rilievo topografico strumentale (marzo 2006) ha rilevato la misura esatta di **mq 7.718** ( di cui mq 3.618 proprietà ENEL, pari al 46,88 % e mq 4.100 proprietà privata, pari al 53.12 % ).

La Scheda Norma n° 10.1 del Regolamento Urbanistico, che riporta peraltro una superficie territoriale di mq 8.180 , è la seguente

Residenziale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%
mq. 4.090	100	mq. 2.980	73	mq. 1.110	27
Totale aree a destinazione privata mq. 4.090	50	Tot. aree a destinazione pubblica mq. 4.090		50	
Totale sup. territoriale <b>mq. 8.180</b>					100

Nella progettazione è stata ritenuta valida e basilare la superficie di **mq 7.718** -

Di conseguenza i parametri urbanistici riportati nella Scheda Norma 10.1, punto 5, sono stati proporzionalmente ricalcolati, ottenendo la seguente TABELLA A in variante

TABELLA A ( in variante )

Residenziale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%
Mq. 3.859	100	mq. 2.701	70	mq. 1.158	30
Totale aree a destinazione privata mq. 3.859	50	Tot. aree a destinazione pubblica mq. 3.859		50	
<b>Totale sup. territoriale mq. 7.718</b>					<b>100</b>

La rettifica della Scheda Norma 10.1 comporta a sua volta la modifica quantitativa dei parametri urbanistico-edilizi di cui al punto 7 della Scheda stessa-

I nuovi parametri, aggiornati con le varianti di progetto, sono riportati nella seguente

TABELLA B

INDICI	SCHEDA DI IMPIANTO	SCHEDA IN VARIANTE
I.T.S. (= s.u.l. / sup. territoriale)	0.40	0.40
s.f. (Aree residenziali)	mq 4.090	mq 3.859
r.c.	20 %	32 %
s.u.l. ( Sup. utile lorda ) di cui 50 % a P.E.E.P.	mq 3.200	mq 3.087
i.f.s. (= s.u.l. / sup. fondiaria)	0.80	0.80
N° piani f.t. con possibilità di locali interrati o seminterrati destinati a parcheggio	3	3
H. max	ml 9.50	ml 9.50
Tipologia	Edifici mono-bifamiliari, schiera, in linea	In linea
Distanze minime dai confini	ml 5.00	ml 5.00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml 10.00	ml 5.00
Destinazione d' uso	residenziale	residenziale

### 3 - Elementi esterni all' area

#### 3.1 - Intorno edificato ( TAV. 3 )

Lungo via Firenze e via Palermo, rispettivamente a ovest e a nord dell' area, sono presenti edifici esclusivamente residenziali quasi tutti di tre piani fuori terra.

In particolare si evidenziano le seguenti viste fotografiche

Foto 1 - Fabbricato residenziale di sette piani fuori terra-

Foto 3 e 4 - Fabbricati residenziali di quattro piani fuori terra

Foto 5, 8, 9 e 13 - N° due fabbricati residenziali di tre piani fuori terra

Foto 6 e 7 - Fabbricati residenziali in linea di tre piani fuori terra

Foto 11 - Fabbricato residenziale di tre piani fuori terra

Foto 14 - Complesso residenziale di quattro piani fuori terra

### 3.2 - Vincolo su via del Brennero (TAV. 1)

La via del Brennero è interessata dal vincolo paesaggistico ex D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 con provvedimenti specifici : D.M. 28 novembre 1953 ( Dichiarazione di notevole interesse pubblico del viale Pisa - S.Giuliano Terme) e D.M. 28 marzo 1958 ( Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sul lato sinistro del viale Pisa - S.Giuliano Terme ).

Il Piano Attuativo ha recepito la prescrizione della Scheda Norma 10.1 ( punto 6 ) che pone come **invariante** una fascia di rispetto a verde boscato di 10 metri di profondità, oltre a una fascia parallela di ulteriori 5 metri di distanza dai fabbricati -

### 4 - Descrizione generale dell' intervento (TAV. 4)

Il Piano Attuativo è formato da due aree: una a destinazione residenziale e una a destinazione pubblica. ( TAV. 4.1 )

L'area residenziale è a sua volta formata da due U.M.I. : una destinata a PEEP ( U.M.I. n° 1, fabbricato ovest ) e una a residenza ordinaria ( U.M.I. n° 2, fabbricato est ). ( TAV. 4.3 )

Dalla lettura del progetto si possono evidenziare le seguenti soluzioni:

- A - Le aree a destinazione pubblica sono organiche e integrate con le adiacenti aree che il Comune ha previsto nel Regolamento Urbanistico.  
Infatti, la fascia a verde lungo via del Brennero è contigua e prosegue il percorso verde già previsto a est; il parcheggio sul lato est dell' area è in continuità con quello già previsto dal R.U.
- B - I parcheggi pubblici sono suddivisi in modo da avere, considerando anche quelli pertinenziali di superficie sul lato est, lo stesso numero di posti auto.
- C - L' area a verde pubblico è ampia, unitaria, facilmente raggiungibile dalle strade adiacenti e attraversata longitudinalmente e parallelamente a via del Brennero da un percorso pedonale attrezzato con illuminazione, aree di sosta, piantumazioni e alberature idonee.
- D - I percorsi pedonali sono completamente separati da quelli veicolari, non avendo alcun punto di intersezione ed essendo divisi da idonee barriere di verde. ( TAV 4.2 )
- E - L' accesso principale pedonale ai due edifici è posto su via Palermo, di fronte all' ampio piazzale M.L. King, ed avviene attraversando una piazzetta attrezzata con panchine, aiuole, alberelli di pesco, di pruno o simili-

5 - Fabbricati residenziali (TAV. 5)

Entrambe le U.M.I. sono formate da due edifici identici di tre piani fuori terra con parcheggio pertinenziale interrato. Alle due estremità i fabbricati terminano con due corpi a " L " contrapposti, strutturalmente e funzionalmente separati ma in aderenza tra loro, e privi del piano terra in modo da lasciare libero e pedonale il passaggio e il percorso interno alla " corte " che favorisce l' integrazione e la socializzazione delle due U.M.I.-

L' accesso ai piani superiori e al piano interrato dei due edifici avviene per mezzo di tre scale con vano ascensore sul fronte interno. Da ciascun vano scala si accede ai vari appartamenti.

I tre piani sono complessivamente formati da 22 unità immobiliari per fabbricato.

Il piano terra ha sei appartamenti, il primo e secondo piano hanno otto appartamenti.

Il taglio degli appartamenti prevede una ampia varietà di soluzioni tipologiche, essendo presenti, nel totale di ogni fabbricato, cinque monocali, dieci bilocali, sette unità con varie soluzioni a due o tre camere con o senza cucina abitabile e uno o due bagni.

Tutti gli appartamenti del primo e secondo piano hanno l' intero lato esterno balconato ( ad est e ovest dell' area ), mentre gli appartamenti al piano terra, privi di balcone, hanno un piccolo resede esclusivo ciascuno, in corrispondenza dei balconi soprastanti.

6 - Parcheggi pertinenziali interrati

Da via Palermo e dal piazzale M.L.King, ampio per la manovra e la sosta e con scarso transito, si accede alle due rampe che conducono al vano interrato dei parcheggi pertinenziali coperti.

Il numero dei posti auto regolarmente ricavabili per ciascun fabbricato è di 24, oltre ad un parcheggio riservato per portatori di handicap- Poiché gli appartamenti sono 22, restano disponibili due spazi ad uso biciclette, motocicli o locali tecnici-

7 - Parcheggi di relazione

Sul lato est dell'area sono stati ricavati 14 posti auto di " relazione " in continuità con il parcheggio pubblico.

Ulteriori 14 posti auto di " relazione " sono stati ricavati a fianco delle due rampe di accesso ai parcheggi interrati.

8 - Aree scoperte pertinenziali

Oltre alla "piazzetta" pedonale di accesso e lo spazio a " corte " tra i due fabbricati, è stato previsto uno spazio di percorrenza di tutto il perimetro della superficie fondiaria, al fine di creare una cintura libera di collegamento dell' intero comparto, esclusivamente pedonale e permeabile e in continuità con la fascia a verde pubblico .

9 - Superfici permeabili ( vedi TAB. E )

Entrambe le U.M.I. hanno una superficie permeabile ben superiore al 25 % previsto dal Regolamento Urbanistico. Tale superficie è ottenibile anche con tozzetti autobloccanti posizionanti nel percorso di cui al punto 8 -

10 - Caratteri costruttivi

Oltre alla prevedibile struttura portante in c.a. ( platea di fondazione, pareti dei locali interrati, strutture in elevazione, ecc ) e ai tamponamenti esterni, non è opportuno scendere, in questa sede, nei dettagli esecutivi strutturali.

Il contesto residenziale esistente nell' intorno abitato, semplice e dignitoso, suggerisce peraltro soluzioni architettoniche e finiture improntate alla stesse qualità, con un uso e una scelta appropriata di materiali di finitura ( intonaci, colori, infissi, davanzali, marciapiedi, scale, balconi, ecc.), tali da non creare contrasti con l' ambiente circostante e da integrarsi con un quartiere architettonicamente già caratterizzato e consolidato.

Per evitare coperture piane, non presenti nell' immediato intorno, sono state studiate, come possibile alternativa alle comuni falde inclinate coperte da manti in laterizio, due coperture a bassa curvatura senza soluzione di continuità e facilmente eseguibili, con rivestimento esterno continuo in rame (verde scuro). L' impatto ambientale da via del Brennero, anche per la presenza della profonda fascia a verde boscato di rispetto, è sicuramente minimo.

11 - Allacciamento ai sottoservizi ( TAV. 7 )

Tutta la zona intorno all' area in progetto è dotata di tutte le reti primarie necessarie.

Sia via Firenze che via Palermo sono percorse dalla fognatura nera, dalla fognatura bianca, dalle condotte del gas e dell' acqua potabile, dalle reti telefoniche di vari gestori, dalla rete dell' energia elettrica (che ha peraltro una cabina di trasformazione al margine sud-ovest dell' area stessa ).

12 - Sistema di difesa idraulica e utilizzo delle acque meteoriche

Per soddisfare la prescrizione di cui alla allegata Relazione Tecnica sulla verifica delle condizioni di rischio idraulico, la quota del cortile interno ai due fabbricati, e quindi l' intero complesso residenziale, sarà rialzata di almeno 30 cm dal piano di campagna, come pure l' accesso alle rampe del piano interrato. Il piano di pavimento effettivo dei vani abitabili risulta pertanto a quota + 50 cm dal p.c. -

Le aree residenziali saranno inoltre dotate di un impianto di raccolta delle acque meteoriche in quattro vasche monoblocco con capacità di circa di 10 mc ciascuna e poste come indicato nella TAV. 7- Le vasche avranno una duplice funzione: di riutilizzo, dopo opportuno

trattamento, come acque non potabili (irrigazione, lavaggio, ecc) e come difesa del suolo dei terreni limitrofi per laminazione della portata di massima piena -

13 - Isola ecologica

Sul piazzale M.L.King è già presente e funzionante un' isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti. L' ente gestore potrà eventualmente adeguarne la capacità alle previsioni dei nuovi fabbricati -

14 - Varianti urbanistiche

Nella stesura del progetto sono stati modificati alcuni parametri non prescrittivi rispetto a quelli riportati nelle tabelle della Scheda Norma d' impianto n° 10.1.

In particolare, nella Scheda Norma il rapporto massimo di copertura fondiaria è il 20 %

In realtà tale valore non è coerente con gli altri parametri urbanistici riportati nella stessa Scheda, in particolare con l' I.T.S. e con l' I.F.S. ( rispettivamente 0.40 e 0.80 ) e con l' altezza massima di ml 9.50 - Infatti il rispetto dei suddetti parametri porta già teoricamente a un rapporto di copertura superiore al 30 %, come realmente è avvenuto - (vedi TAB. B ).

15 - RIEPILOGO DEI DATI PROGETTUALI

TABELLA C

	PARAMETRI URBANISTICI	u.m.	Progetto
1	Superficie territoriale	mq	7.718
2	Tot. aree residenziali	mq	3.859
3	Tot. aree a destinazione pubblica	mq	3.859
4	I.T.S. ( 3086 / 7718 )	mq/mq	0.40
5	i.f.s. ( 3086 / 3859 )	mq/mq	0.80
6	s.u.l (di cui 50 % a P.E.E.P.)	mq	3.086
7	Altezza max	ml	9.50
8	Piani fuori terra	n°	3
9	Distanza degli edifici dai confini, min 5 ml	ml	10
10	Distanza degli edifici dalle aree pubbliche min 5 ml	ml	6

TABELLA D

	AREE RESIDENZIALI		UMI 1 area PEEP	UMI 2	TOTALI
1	Superficie fondiaria	mq	1.870	1.989	3.859
2	S.u.l	mq	1.543	1.543	3.086
3	Sup. coperta	mq	586	586	1.172
3	R.c.		32 %	30 %	

TABELLA E

	SUPERFICI PERMEABILI	u.m.	Norma = 25 %	Progetto	Diff.
1	U.M.I. 1 ( area P.E.E.P. )	mq	467.5	524	+ 56.5
2	U.M.I. 2	mq	497.5	644	+ 146.5

TABELLA F

	AREE PUBBLICHE	u.m.	Progetto	
1	Area a verde	mq	70 %	2.701
2	Area a parcheggio	mq	30 %	1.158
3	SUP. TOTALE	mq		3.859

Pisa, li 15 GIU. 2006

