

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
per demolizione e ricostruzione di edificio esistente
con cambio di destinazione d'uso

RELAZIONE TECNICA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(emendate dal Consiglio Comunale)

UBICAZIONE: via Saragat / via Pilla – Comune di Pisa

PROPRIETÀ: Tacchi Giovanni, Tacchi Franco, Tacchi Luigi, Tacchi Francesca,
Tacchi Lucia, Tacchi Maria Pia

Pisa, li 30 maggio 2007

Ing. Pasquale Coviello

PREMESSA

Costituisce oggetto della presente relazione la realizzazione di un intervento di recupero di un fabbricato in stato di degrado ubicato in Pisa via Saragat, angolo via Pilla. La proposta progettuale prevede il recupero dell'area (identificata presso l'Agenzia del territorio del Comune di Pisa al FG.41 part.86) con riqualificazione del contesto in cui si interviene mediante la demolizione di un fabbricato in evidente stato di abbandono, con la successiva ricostruzione di due corpi di fabbrica destinati a civile abitazione.

DESCRIZIONE FABBRICATO ESISTENTE

L'edificio esistente è composto un unico corpo di fabbrica ed è posizionato sul fronte di via Pilla. Da un'analisi della tipologia costruttiva si può rilevare che è costituito da tre realizzazioni successive. La parte lato via Saragat ha strutture portanti in muratura ordinaria, quella centrale ha una struttura portante verticale costituita da pilastri in muratura di mattoni pieni con tamponamenti in laterizio e copertura realizzata con capriate in legno, mentre la parte lato ferrovia ha strutture portanti in acciaio con tamponamenti in muratura intonacata.

Le tre parti costituenti l'edificio principale sono legittimate dalla concessione in sanatoria n°6739 del 20/11/1985 prot. gen. 26667 prot. part. 570 (relativamente al FG.41 – part. 86 sub.2) rilasciata in data 24/06/1999, concessione in sanatoria n°6740 del 28/02/1995 prot. gen. 12844 prot. part. 1430 (relativamente al FG.41 – part. 86 sub.3) rilasciata in data 24/06/1999, concessione in sanatoria n° 6741 del 28/02/1995 prot. gen. 12845 prot. part. 1429 (relativamente al FG.41 – part. 86 sub.4) rilasciata in data 24/06/1999, concessione in sanatoria n° 6743 relativamente al mutamento di destinazione d'uso da magazzino in locali adibiti ad attività sportiva dell'immobile censito al N.C.E.U. di Pisa al FG.41 – part. 86 sub.4 rilasciata in data 24/06/1999, concessione in sanatoria n° 6744 relativamente al mutamento di destinazione d'uso da magazzino in locali adibiti ad attività sportiva e alla realizzazione del campo di calcetto ed annesso campo da minitennis con relativa recinzione in pali e rete metallica dell'immobile censito al N.C.E.U. di Pisa al FG.41 – part. 86 sub.3 e sub.6 rilasciata in data 24/06/1999.

Gli spazi pertinenziali hanno una pavimentazione in misto cementato, relativamente all'area scoperta di connessione degli spazi coperti con quelli aperti, in misto cementato pavimentato con tessuto relativamente al campetto da calcetto e da minitennis presenti all'interno dell'area in oggetto.

Tutta la zona di pertinenza del fabbricato principale risulta essere cementificata con assoluta assenza di superfici permeabili. Nell'area in questione non si trovano alberature.

L'area è stata adibita fino a qualche anno fa ad uso sportivo con palestra nei locali coperti e calcetto, tennis negli spazi scoperti. In seguito alla cessazione dell'attività l'area è rimasta in disuso ed è oggetto di degrado della zona della città in cui è localizzata.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

La proposta del presente piano attuativo è motivata dalla presenza di un tessuto urbano consolidato e formatosi nei secoli passati, avente una prevalenza degli usi residenziali rispetto ad altre eventuali destinazioni compatibili con la zona. L'attività sportiva non risulta invece consona con il contesto: ne è testimonianza la cessazione dell'attività. Analizzando a più larga scala il tessuto urbano si evidenzia la quasi totalità di aree residenziali nell'intera periferia, fanno eccezione i locali adibiti a presidio sanitario e il distributore di carburanti.

Il regolamento urbanistico individua l'area in oggetto come "insediamenti specialistici saturi SQ1": la perimetrazione del P.S. unisce il lotto oggetto della presente proposta progettuale con un altro su quale insiste un edificio realizzato con concessione edilizia dell'anno 2000 ed avente destinazione d'uso civile abitazione. Il presente piano attuativo uniforma tale situazione alla maglia del tessuto urbano attribuendo all'intera area una destinazione residenziale.

Al fine di un'ideale riorganizzazione complessiva dell'area, il presente progetto prevede la riqualificazione funzionale e architettonica da conseguire mediante la demolizione completa dell'edificio insistente nella presella con successiva ricostruzione di due edifici ad uso residenziale, posti ad una distanza dalle strade maggiore di 5,0 m. Si prevede anche la riqualificazione degli spazi aperti di pertinenza con la creazione di aree verdi permeabili e di aree di manovra e sosta interni realizzate con materiale drenante.

Il cambio di destinazione d'uso correlato con l'intervento in progetto porta ad un miglioramento della situazione dei parcheggi dell'area con conseguente vantaggio per la collettività. Infatti se fosse insediato in tale zona un'altra attività sportiva o commerciale (compatibile con l'attuale regolamento urbanistico), questa comporterebbe un notevole aggravio della richiesta di parcheggi esterni all'area, che avrebbe ripercussioni in tutta la zona in quanto la possibilità di zone di sosta interne all'area sono attualmente estremamente limitate. È questo uno dei motivi che ha portato alla cessazione dell'attività sportiva che prima era intrapresa nei locali che insistono sull'area. Il progetto prevede la realizzazione di aree a parcheggio interne con conseguente sgravio dei posti auto posizionati lungo le strade comunali.

ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente piano attuativo si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Relazione geologico-geotecnica di fattibilità;
- Atto di provenienza, estratto di mappa catastale, copie documenti proprietari;
- Pareri preventivi Enti vari;
- Copia del certificato di destinazione urbanistica;
- Copia accordo della proprietà con RFI;
- Tav.1 - STATO ATTUALE - planimetria inquadramento, scatti fotografici;
- Tav.2 - STATO ATTUALE – planimetria generale, calcolo volume, piante, sezioni;
- Tav.3 - STATO DI PROGETTO – planimetria generale;
- Tav.4 - STATO DI PROGETTO – calcolo superfici e volumi;
- Tav.5 - STATO DI PROGETTO – planimetria d'insieme, piante;
- Tav.6 - STATO DI PROGETTO – prospetti;
- Tav.7 - STATO DI PROGETTO – sezioni;
- Tav.8 - STATO DI PROGETTO – schema smaltimento liquami.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il presente piano attuativo prevede, successivamente alla demolizione completa dei manufatti esistenti presenti sull'area, la costruzione di due edifici a tre piani fuori terra con destinazione d'uso residenziale per un totale di 24 unità immobiliari. Si prevede anche la completa rimozione della pavimentazione presente nell'area per poter così realizzare le aree a verde sia ad uso comune che ad uso esclusivo e le aree destinate al transito ed alla sosta degli autoveicoli. È prevista una nuova viabilità interna che garantisce l'accesso alle varie unità immobiliari; l'accesso avviene da via Saragat mentre la circolazione interna è a senso unico con la presenza di due uscite, entrambe su via Pilla. Con questo sistema di circolazione si evitano interferenze di flussi veicolari che portano all'insorgere di situazioni di pericolo; l'immissione dall'area in oggetto su via Pilla non crea situazione pericolose in quanto tale strada è a fondo chiuso. La pavimentazione della viabilità interna sarà realizzata con masselli tipo autobloccanti e quindi garantiranno una quota parte di superficie permeabile.

Nel complesso la situazione in progetto porta alla realizzazione di aree a verde e pavimentazioni interne in materiale drenante, ciò comporta un aumento della superficie permeabile della zona con conseguente vantaggio su tutto il quartiere della città.

I due edifici risultano essere speculari, hanno quindi le stesse caratteristiche dimensionali ed accolgono dodici appartamenti ciascuno. Quelli posizionati al piano terra hanno l'accesso indipendente, mentre quelli ai livelli superiori sono collegati al piano di campagna mediante un gruppo scala ed un ascensore posizionati nella zona baricentrica del fabbricato. Ciascuna zona giorno presenta un terrazzo esterno di pertinenza. Tutti i locali abitativi sono dotati di finestre esterne aventi una superficie maggiore di 1/8 di quella del relativo ambiente. I corridoi interni, le scale e il vano ascensore rispettano le prescrizioni dimensionali del regolamento edilizio.

L'altezza degli edifici in progetto è inferiore a quella media degli edifici esistenti nelle immediate vicinanze.

SOTTOSERVIZI

In merito ai sottoservizi ed agli allacciamenti delle future utenze si è verificata la piena fattibilità dell'intervento in progetto. In allegato si riportano i pareri preventivi (tutti favorevoli) espressi dai vari Enti che erogano i servizi:

- Allaccio alla fognatura pubblica;
- Fornitura di acqua potabile;
- Fornitura di energia elettrica;
- Fornitura di gas metano.

L'area non necessita del parere dell'ufficio dei "Fiumi e Fossi" in quanto non sono presenti canali gestiti da tale Ente.

AMBITO FERROVIARIO

Per quanto concerne il vincolo relativo alla vicinanza della linea ferroviaria, si evidenzia che la proprietà ha stipulato un accordo con RFI in data 15/02/2005 secondo il quale a fronte di una definizione anticipata del procedimento di esproprio di una piccola zona in adiacenza all'area ferroviaria con cessione volontaria dell'area da parte della proprietà Tacchi, RFI riconosce (previa esibizione di regolare progetto) la deroga dell'art. 49 del DPR 753/1980 purché la soluzione progettuale non porti un avanzamento dei corpi di fabbrica esistenti rispetto ai binari ferroviari (vedi accordo allegato).

In virtù di quanto sopra negli elaborati grafici relativi al progetto è ben evidenziata la linea corrispondente alla attuale distanza dai binari con conseguente verifica della prescrizione imposta da RFI.

MATERIALI

I due edifici saranno realizzati con tecnologie costruttive tradizionali ed avranno strutture portanti realizzate con un telaio spaziale di travi e pilastri in c.a. gettato in opera. Per quanto concerne le strutture orizzontali si prevede la realizzazione di solai in latero-cemento gettati in opera. Per le tamponature si prevede l'impiego di pareti a cassetta con l'uso di blocchi in laterizio. Le tramezzature interne saranno realizzate con l'uso di foratelle in laterizio. Per le finiture si prevedono intonaci sia interni che esterni, pietre locali e materiali tipici della tradizione locale. Gli infissi esterni e quelli interni saranno realizzati in

legno con profili e disegni alla toscana. Le tinteggiature esterne saranno nei colori tipici della realtà locale, è prevista riquadratura delle finestre tramite una bordatura colorata. Le canale di gronda, i pluviali e le scossaline saranno in rame.

L'intervento, nel suo complesso, sarà caratterizzato dall'uso di materiali coerenti ai caratteri architettonici e ambientali del contesto in cui si va ad inserire.

PARAMETRI URBANISTICI

Il presente piano prevede il recupero della superficie edilizia totale esistente sull'area, legittima e conforme agli elaborati grafici allegati alle sanatorie sopra meglio specificate di cui si riporta una copia in allegato. Come meglio specificato negli elaborati grafici la superficie dello stato attuale è di 1328,26 mq, nella presente proposta si prevede un incremento di tale volume del 20% a cui corrisponde una superficie edilizia totale in progetto di 1593 mq. Tale incremento è conforme a quanto previsto dal regolamento urbanistico per gli "Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari (Q3a)", in misura di un tantum della superficie edilizia totale fino ad un massimo del 20% rispetto a quella preesistente. In merito all'obbligo previsto al comma 2 dell'art. 1.2.2.3 del R.U. di cessione al Comune di Pisa di spazi scoperti in ragione di 30 mq ogni 33 mq di superficie edilizia totale, si prevede la monetizzazione al costo sostenuto, nell'anno precedente, per l'acquisizione con accordo amichevole degli spazi scoperti del territorio urbano.

L'intervento ha i seguenti dimensionamenti:

- Superficie fondiaria 2726 mq;
- Volume di progetto da edificare 4663 mc;
- Superficie coperta 531 mq;
- Rapporto di copertura 0,20;
- Superficie di progetto da edificare 1593 mq;
- Altezza massima in gronda 8,78 m;
- Piani fuori terra n° 3;
- Superficie a verde con uso comune 240 mq;

- Superficie a verde con uso esclusivo 560 mq;
- Superficie a strade a parcheggi 1058 mq.

PARCHEGGI

Il presente piano attuativo prevede aree a parcheggio privato e zone di manovra nel rispetto di quanto previsto dalla L. n.122 del 24-03-1989. All'interno dell'area saranno realizzati parcheggi in misura di uno per ciascuna unità immobiliare, è stato individuato anche uno spazio di sosta per portatori di handicap. Come si evince dagli elaborati grafici, tali spazi di sosta sono dotate delle necessarie aree di manovra che in taluni casi possono rappresentare ulteriori zone di parcheggio degli autoveicoli.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

La soluzione progettuale allegata rispetta quanto prescritto dalla L.09/01/1989 n.13 e dal D.M. 14/06/1989 n.236 in merito al superamento delle barriere architettoniche negli edifici residenziali ad uso privato.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZA

La media della superficie netta utile degli alloggi non potrà essere inferiore a mq. 75.