

Comune di Pisa

Piano di recupero della ex fornace di laterizi in via di
Viaccia - Porta a Mare .



aggiornamento settembre 2004

Proprietà G.A.I.A s.r.l.
Progettista architetto M. Sereni

Relazione Tecnica



All. 23

L'AREA DI INTERVENTO

La vasta area di complessivi mq. 145.600 mq. posta fra la Via Livornese ed il limite del fosso colatore a sud della superstrada FI-PI, lungo il canale dei Navicelli (via di Viaccia) rappresenta oggi un comparto dalle particolari caratteristiche urbanistiche che vengono definite nell'attuale Piano Strutturale come zona da destinare in parte alla edificazione, mediante trasformazione urbanistica ed in parte alla costituzione di un parco boscato lungo la via d'acqua.

L'area, in passato destinata alla produzione di laterizi, ha cessato ogni fruizione ed attività produttiva fin dagli anni '60 ed in seguito è andata via via trasformandosi con un uso occasionale e precario dei manufatti industriali esistenti.

Lungo la via di Viaccia furono consolidate alcune funzioni residenziali nel mentre gli altri spazi vennero occupati da laboratori artigianali e magazzini.

La società GAIA che ha rilevato nel tempo tutta la Donati rappresenta oltre il 75% del valore delle rendite di tutto il comparto individuato e pertanto a termini di legge ha potuto avanzare la proposta del presente Piano di Recupero.

LE CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE E LO STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI

Attualmente il sito è caratterizzato da un evidente stato di degrado fisico ed ambientale così come ampiamente testimoniato dalle recenti vicende legate allo stato di inquinamento del canale dei Navicelli (con ricorrenti interventi da parte dell'A.C. per migliorare la situazione generale dello stato delle acque).

Gli immobili, inoltre, vetusti e di nessun valore di reperto di archeologia industriale, manifestano vistosi cedimenti e degrado fisico in ogni loro componente.

Anche le poche parti non di proprietà della società GAIA, con specifico riferimento ai due immobili posti all'ingresso di via di Viaccia, risultano bisognosi di notevoli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico sanitario.

La zona a sud, poi, quella da recuperare per la realizzazione di un parco boscato è oggi in totale stato di abbandono e disuso dopo essere stata utilizzata per anni quale discarica a cielo libero e realizzare gli interventi accessori previsti nella UMI 7 per il parco boscato.

I CRITERI INFORMATIVI DEL PIANO DI RECUPERO

L'impostazione data al P.d.R. prevede la demolizione di parte degli immobili esistenti fatta eccezione dei fabbricati posti all'intersezione fra via di Viaccia e la via Livornese e di parte della costruzione lungo il canale dei Navicelli oggi destinata alla residenza.

E' previsto un riassetto viario complessivo con una strada di penetrazione e di nuove costruzioni, con accesso diretto da via Livornese che si svincola verso sud in due direzioni per consentire l'accesso al progettato impianto sportivo di iniziativa privata e al parco boscato, servendo lungo il suo percorso tutte le nuove costruzioni previste.

Il Piano di Recupero rispettando in pieno tutti i parametri circa gli obblighi di dotazione di standards urbanistici prevede un incremento del 20% della superficie trasformabile per cui verranno raggiunti i mq. 8069 di superficie trasformabile per quanto attiene alla proprietà della società GAIA, nel mentre per gli altri interventi previsti (R.U.) permane il limite delle superfici utili esistenti.

La localizzazione di un intervento per la realizzazione di una zona per impianti sportivi tende infine a realizzare un limite costruito di qualità e di basso impatto ambientale al Piano di Recupero verso ovest e verso la campagna.

Sono quindi perseguiti pienamente gli obiettivi previsti per la zona nella scheda Norma 23.1 del R.U., in quanto vengono rivitalizzanti edifici con carattere storico e viene proposta complessivamente la realizzazione della zona sportiva e di quella agricola-boscata.

Il progetto tiene di conto anche del rispetto degli elementi prescrittivi del R.U., quali:

- salvaguardia del tracciato ex tranvia;
- il taglio degli alloggi;
- gli standards urbanistici sono stati reperiti nell'area residenziale e in quella sportiva;
- il mantenimento dei segni territoriali quali i percorsi e le strade vicinali.

LE DESTINAZIONI D'USO

La previsione, del proponente, di effettuare un investimento diretto nell'iniziativa, ha comportato un'analisi delle necessità offerte dal mercato immobiliare e dalla situazione di assetto urbanistico della città.

E' stata quindi individuata la necessità di realizzare interventi privati finalizzati alla ricettività studentesca, in primo luogo, ed in genere per tutti coloro che stanziano per brevi periodi od occasionalmente in città (corpo docente non residente a Pisa, addetti ai servizi ospedalieri, militari in servizio occasionale nelle caserme pisane ecc...)

Per questo motivo nella progettazione si è tenuto conto della necessità di proporre un edificio complesso da destinare in parte come residenza speciale di immediata realizzazione e successiva gestione diretta da parte del proponente.

La rimanente superficie da trasformare verrà impiegata nella realizzazione della ristrutturazione della stecca esistente lungo il canale dei Navicelli ed in parte nella creazione di un piccolo nucleo commerciale e per piccoli appartamenti parcheggio per l'eventuale fabbisogno degli attuali residenti (fabb, 5) ed in parte in una serie di villette a schiera (costituite da 8 unità monofamiliari) poste all'estremo sud dell'intervento.

LE TIPOLOGIE

Nella scelta delle tipologie, di cui si dà ampia documentazione nelle specifiche tavole allegate al progetto, si è tenuto di conto di criteri di selezione in base alle esigenze abitative che si stanno manifestando su Pisa ed alle quali questo intervento potrebbe dare una risposta qualificata.

Per le residenze ci siamo orientati verso unità immobiliari del tipo duplex provviste di garage autonomo e dove possibile di un secondo posto auto. Anche per la schiera lungo via di Viaccia si è adottato tale criterio teso a dare nuova dignità al contesto favorendo, con la creazione di una loggia al piano terra, una migliore vivibilità della stessa strada che verrà ridotta a semplice percorso ciclabile pedonale.

A tale criterio sarà assoggettata anche la progettazione dell'edificio 2 .

Nell'edificio misto (fabb. 5) che costituirà anche una sorta di Centro Servizi con circa 500 mq. ad attività commerciali, si pensa di realizzare alloggi da impiegare per il trasferimento in corso d'opera dei pochi residenti di Via di Viaccia. L'edificio dotato di una autorimessa interrata si sviluppa con una tipologia a blocco con unico vano-scala ascensore centrale. Al piano ammezzato trovano posto un loggiato e gli spazi commerciali.

L'edificio per residenze speciali (o per residenza tradizionale qualora vengano a mutare le esigenze e le condizioni di mercato) sarà dotato di un'ampia autorimessa al piano seminterrato e si svilupperà per tre piani fuori terra con sovrastante piano costituito da una serie di monocali duplex.

La succitata tipologia è descritta nel dettaglio nell'allegata tavola di progetto. Nel caso di utilizzazione per sola residenza, consentita in qualsiasi momento mediante richiesta di concessione edilizia, dovrà essere predisposto dettagliato progetto esecutivo nei limiti della superficie trasformata, volume ed altezze prefissati nel P.D.R.

UNITA' MINIME DI INTERVENTO E SOGGETTI ATTUATORI

Il P.D.R. verrà realizzato dai proponenti ed i loro aventi causa mediante finanziamento ed investimento diretto. In ogni caso non è previsto il potere sostitutivo della pubblica Amministrazione, fatta salva la

realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oggetto di convenzione, in caso di inerzia dei proponenti.

Il Piano verrà attuato mediante Unità Minime di intervento così come meglio identificate nell'allegata planimetria di progetto (tav. 19).

Gli interventi saranno effettuati mediante richiesta di concessione edilizia singola per ogni unità immobiliare inserita in ogni U.M.I.

E' prevista la presentazione dei progetti esecutivi per la richiesta delle concessioni edilizie delle opere di urbanizzazione primaria e per le UMI 3 e 6 entro sei mesi dalla data di approvazione del P.D.R.

Per le altre UMI le richieste di concessione potranno effettuarsi entro i successivi tre anni.

Per il resto degli obblighi relativi alla realizzazione del Piano di recupero si rimanda alla lettura della bozza di convenzione in allegato.