

dott. Valerio Baggiani
Architetto

COMUNE DI PISA

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO

L.R. 65/2014 art. 119 R.U. parte II art 2.1

REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE PER 24 APPARTAMENTI

POSTI AUTO E GARAGE DENOMINATO “ IL GIARDINO VERTICALE “

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Ubicazione : via PELLIZZI 7

Proprietà : TACCHI Umberto ,Marco e Marisa

Dati catastali : F 20 part 463 sub 6,7,12,13,e 14

Dati urbanistici : zona Q3b RU art 1.2.2.3 rif to art 04.8 RU

PROGETTISTA E COORDINAMENTO GENERALE

Dott arch VALERIO BAGGIANI



Collaboratori

Dott Ing. ELENA BOSCHI

Dott Ing SILVIA LUCIA

Dott. Geol ADRIANA NOVI

Dott Agr GUIDO FRANCHI

Sostitutiva febbraio 2018

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e-mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto



Vista lato sud- est



Vista lato sud- est

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto

INDICE

Premessa ----- da pag 3

Parte A stato attuale----- da pag 7

Parte B stato di progetto ----- da pag 13



Vista lato nord ovest da via Pellizzi

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e-mail info@baggianiarchitetto.it

Premessa

Opera correlata : contesto edificato anni 60 - 70 H 7 PIANI

Ubicazione : PISA via PELLIZZI 7

Proprietà : TACCHI MARCO - UMBERTO e MARISA

Il sottoscritto progettista arch. Valerio Baggiani libero professionista iscritto all'Ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della prov. di Pisa al n. 422 con studio in Pisa, via Putignano 294 su incarico ricevuto dai sig TACCHI residenti in Pisa via Pellizzi 7 , con la presente trasmette la seguente relazione illustrativa.

Il presente piano attuativo , interessa una area privata , inserita all'interno di un tessuto , molto urbanizzato nel quartiere di Don Bosco, e ricadente in ambito Q3b nel vigente R.U. di Pisa . L'edificio esistente è composto da unico corpo di fabbrica disposto su due piani F.T. ubicato in via Pellizzi al cv 7 avente destinazione residenziale al piano primo ; e commerciale /artigianale al piano terra, quest'ultima ormai cessata da diversi anni già sede *dell'ex monopolio di Stato*.

Lo scopo del piano di Recupero è quello di cogliere l'occasione di realizzare, attraverso un processo di Rigenerazione Urbana , un edificio ad alta qualità dell'abitare.

- L'idea di creare uno spazio abitativo con il ***Giardino verticale*** prende spunto dalla proposta fatta a Milano da Boeri . Nella specie si propone di realizzare un giardino per facilitare e contenere i costi di manutenzione , ridurre le spese, ma allo stesso tempo aumentare la qualità della vita urbana e residenziale di chi abiterà nel giardino verticale .

L'integrazione fra verde e costruito è una delle strategie ambientali che consentono i maggiori benefici per ridurre i costi che l'habitat urbano impone all'ambiente stesso. In

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e-mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto

altezza si svilupperanno all'interno di fioriere e vasche le varie essenze ; non solo quindi per l'abbellimento ma devono diventare strutturali all'edificio, parte dell'ambiente di vita ed è a sua volta vivo e si evolve con cicli di lungo periodo. Le piante diventano elemento predominante sull'elemento architettonico . Per l'individuazione del corretto dimensionamento dei contenitori per la coltivazione delle piante, tale da garantire un'adeguata possibilità di sviluppo (nutrimento, fabbisogni idrici) e un'adeguata stabilità meccanica delle piante stesse , si è pensato alle fiorerie in aggetto sulle facciate collegate agli ambienti interni attraverso le logge , dunque facilmente accessibili per la cura ed il mantenimento .

L'utente finale, ed è questa la novità sostanziale, sarà dunque chiamato ad interagire con ambiente esterno per il controllo dell'evoluzione stagionale delle piante .

I criteri di selezione delle piante non potevano basarsi solo sull'estetica, sul potenziale ornamentale, ma dovevano tenere conto delle particolari condizioni di coltivazione. Fondamentale, quindi, valutare la resistenza strutturale delle specie , e cioè la loro intrinseca capacità di resistere alle sollecitazioni, ma anche di non risultare dannose o moleste e, aspetto non secondario, tollerare le potature di mantenimento senza perdere l'aspetto naturale unitario .

La progettazione totale del verde consentirà di ottenere all'interno del lotto di mq 2329 , **spazi verdi** , (tra pubblici e privati) compreso giardini pensili , fioriere, vasche , parcheggi pari ad una superficie di mq **2.027** ,

verde privato -----mq 1409

verde privato sopra garage mq 163

verde pubblico-----mq 455

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto

L'intervento si attua mediante la demolizione del vecchio ed ormai obsoleto manufatto , e la ricostruzione di un nuovo e piu' funzionale edificio ,moderno a carattere prettamente residenziale , ad alta qualità architettonica ed abitativa con tecnologie nuove che consentono di realizzare spazi verdi sull'intero edificio. L'intervento di sostituzione edilizia consentirà di realizzare un nuovo edificio plurifamiliare di altezza 7 Piani , uguale al contesto architettonico circostante, di complessivi **24 appartamenti** prevedendo 4 appartamenti cad/ piano ,dal piano 1° piano 6° , mentre al piano terra troveranno ubicazione gli accessori di servizio e pertinenziali quali ; posti auto , garage, locali tecnici e Hall di ingresso al condominio ed ampi spazi verdi . La volumetria demolita verrà recuperata con un intervento di rigenerazione urbana , ed ampliata in conformità all' art 04.8 del R.U.

L'intervento , comporta una variante alla normativa vigente, per adeguare l'altezza dell'erigendo fabbricato al contesto architettonico , rappresentato da palazzi risalenti agli anni 60, di varie forme e tipologie diverse tra loro.

Tutte le 24 unità immobiliari, potranno godere inoltre di giardini pensili (uno al piano primo ed uno al piano attico) piantumati con essenze autoctone sempre verdi di poca manutenzione; di aiuole su ogni piano e su ogni lato dell'edificio. Tutte le unità immobiliari saranno altresì dotate di posti auto e/o garage privati ai sensi art 04.12 RU .

Nel piano attuativo verranno realizzati anche spazi verde di uso pubblico con lo scopo di alzare il livello della qualità urbana , oggi compromessa e congestionata

L'erigendo edificio sarà realizzato con processi di innovazione e trasformazione tecnica – e tecnologica di alto livello con i quali si abbandona la vecchia concezione costruttiva e si rimette " l'abitante" nella condizione di poter godere di uno spazio organico ad alta efficienza energetica. Gli immobili saranno realizzati con alto target di rifiniture con

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto

tecniche innovative, che identificano il **BENESSERE ABITATIVO** alla massima efficienza , con immobili rientranti nella massima categoria di efficienza energetica A+ con alto target qualitativo, e rifiniture di pregio .



AREA IN OGGETTO

PARTE A

STATO ATTUALE E CONSISTENZA

Dati catastali: Catastalmente la proprietà è censita regolarmente al NCEU del Comune di PISA F 20 particelle 463 sub 6 , 7 ,12 ,13 ,14 , rispettivamente

Sub 6 cat A/2 sub 7 cat A/2 ; mentre sub 12 , 13 e 14 di cat D/8 unità collabenti rispettivamente di :

Proprietà TACCHI UMBERTO per l'intero dei sub 6 e 7 rendita € 3.056,91

Proprietà TACCHI MARCO per la quota di 887 /1000 e TACCHI MARISA per la quota di 113/1000 dei sub 12 , 13 ,14 con TACCHI Umberto usufruttuario rendita € 19.680,00

*Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggianiarchitetto.it*

dott. Valerio Baggiani
Architetto

dati urbanistici: L'edificio ricade in ambito **Q3b** nel vigente Reg. Urbanistico in zona di riqualificazione per la quale è ammesso l'intervento di sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione ed ampliamento Dal rilievi effettuato sul posto :

CONSISTENZA	Lotto	mq 2329 *	da verificare a seguito di accurato rilievo
	SUL	attuale	MQ 1637,07
	SC	attuale	MQ 1284,87
	VOLUME	attuale	MC 7921,84
	RC		55%

Dati urbanistici :

Ambito PGRA : elevata P3

Zona NON sottoposta a vincolo

Verifica edilizia : conforme e verificata

Distanza dalle MURA : oltre 100 mt

PIT : area esterna

Il fabbricato , è inserito in un contesto architettonico congestionato, a carattere prettamente residenziale , con negozi di vicinato e servizi ai piani terra ; costituito da palazzi di altezze che si attestano attorno ai 7 / 8 PIANI, e di epoca risalente agli anni 60/ 70 . L'edificio di cui trattasi è dotato di ampio resede su tre lati ad uso esclusivo per la sosta e parcheggio , mentre il lato sud è posto sul confine, denominato "ex monopolio di Stato" ed attualmente ha le seguenti destinazioni:

Piano terra : commerciale all'ingrosso ed una porzione commerciale al dettaglio

Piano Primo civile abitazione con due unità abitative

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto

L'edificio è disposto su due piani FT(terra e primo) ; ha forma pressoché regolare rettangolare le cui caratteristiche architettoniche e tipologiche sono ormai obsolete e superate.

conformità edilizia e caratteristiche tipologiche

costruito negli anni tra il **65 / 67**, mediante licenza n 226/65 dichiarato abitabile con decreto n 1240/67 Successivamente a seguito di modifiche sono altresì richiesti ed ottenuti :

art 26 L 47/85 del 25.10.94 ; sanatoria n 99/638 ; concessione edilizia n 397/99 agibilità n 10040/2000; DIA n 1330/08 agibilità per modifiche apportate n 10177/08

Edificio avente struttura in C.A con pilastri e travi e tamponamenti in laterizio ; copertura a volte per la parte del piano terra ed a terrazza per la parte del piano primo ove siti gli attuali due appartamenti del proprietario.



Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto

Il piano terra come si evince dalle tav. grafiche e DOC fotografica risulta costituito da tre locali distinti , un locale commerciale con servizio igienico a cui si accede da portone tipo artigianale ; un locale centrale intermedio ad uso commercio all'ingrosso suddiviso in tre stanze ed infine un altro ampio locale sul lato ovest con uffici. La sede stradale è di larghezza ml 8.10 ed è sprovvista di marciapiede su entrambi i lati . Le altezze interne vano da un min di H 4 ml ad un massimo di H 7,50 . Al piano primo , di H 3 ml si trovano le due abitazioni del proprietario accessibili da vano scala interno all'edificio ed indipendente . Nel contesto, molto urbanizzato, NON sono presenti aree verdi e/o giardini pubblici e/o spazi di aggregazione. Gli edifici esistenti sono posti a poca distanza l'uno dall'altro e lasciando pochissimi spazi di marginalità. L'edilizia è molto intensiva e spontanea con scarsa qualità architettonica ed urbana, pur essendo un quartiere molto richiesto per la sua vicinanza al centro storico ed alle mura storiche .



Immagine di via Pellizzi lati est

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto



Immagine di via Pellizzi lati ovest



Il quartiere è dotato di tutte le forniture dei servizi principali ENEL , FOGNATURE, ACQUEDOTTO, METANODOTTO, TELECOM che corrono sotterranee alla via Pellizzi .

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto

Il contesto del fabbricato è sostanzialmente residenziale servito con alcune piccole attività commerciali (farmacia, panificio, alimentari ,poste) buona a zona residenziale a pochi passi dal centro storico che si raggiunge attraverso via san Francesco in pochi minuti di passeggiata . Le scuole elementari e medie sono distanti circa 200 mt , ed i lungarni si trovano a circa 550 mt.



Posizione e contesto architettonico

*Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggianiarchitetto.it*

dott. Valerio Baggriani

Architetto



Particolare della via Pellizzi

PARTE B

PROPOSTA DI PROGETTO

La proposta progettuale prevede un progetto di **Rigenerazione Urbana dell'area**, attuabile mediante la sostituzione edilizia, ossia demolizione totale del manufatto esistente e la costruzione di un nuovo e moderno edificio di elevata qualità architettonica e realizzato con sistemi innovativi per ottenere la massima efficienza energetica in CL A+.

Il progetto è finalizzato al raggiungimento delle prescrizioni e degli obiettivi del recupero edilizio richiamati anche nella LR 65/14, e progettato sin conformità al R.U., al D.P.G.R. 64/R, al DGRT 53/R e LR 21/12. In particolare il progetto si riferisce agli elementi territoriali più significativi presenti: quali la morfologia, le tipologie edilizie, le caratteristiche architettoniche, gli allineamenti, le altezze, il n. dei piani, il rapporto di

*Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggrianiarchitetto.it*

dott. Valerio Baggiani
Architetto

copertura, ovviamente rielaborati con un disegno contemporaneo razionale e con una qualità architettonica in chiave moderna rispetto al contesto ormai obsoleto degli anni 60. La superficie attuale, nel progetto sarà aumentata del 25 % così come previsto dal RU art 04.8 di cui almeno il 5% come superficie non residenziale o accessoria, e tutte le superfici edilizie non quantificate come volume, per servizi accessori pertinenti comprese logge così come definiti dal DPGR 64/R del 11 novembre 2013.

Si propone un fabbricato con struttura in C.A. che si sviluppa con altezza **H. 7 P** (TERRA, PRIMO, SECONDO, TERZO, QUARTO, QUINTO E SESTO); e precisamente.

Al piano terra, sono previsti gli accessori pertinenti di servizio all'edificio, quali una hall di ingresso con vano scala ed ascensore, 2 locali tecnici laterali, ed corpo centrale costituito da garage, oltre posti auto scoperti. A corredo dell'edificio si realizzeranno delle ampie aree a verde, alberate con essenze a basso fusto adibite allo svago e ricreazione dei condomini oltre ad una ampia area pubblica attestante la via Pellizzi, ed una zona verde attrezzata privata, adibita a giardino sovrastante i locali garage sopra detti, ed accessibile con una scala ed ascensore.



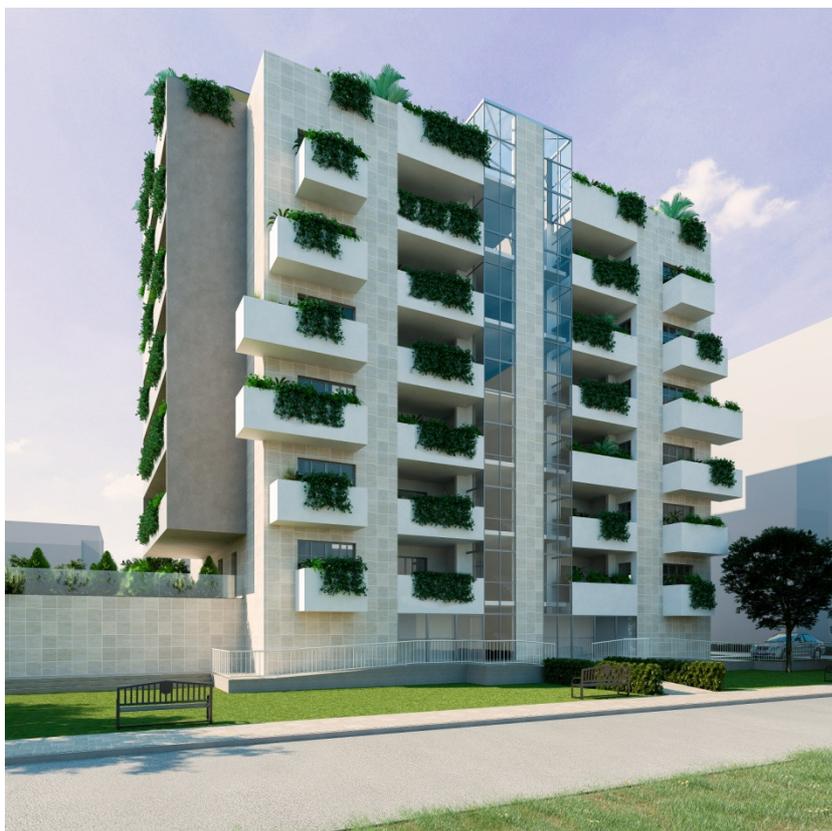
PROSPETTO SUD

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e-mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto



Vista dal giardino pensile a quota



VISTA lato principale

L'accesso carrabile all'edificio avverrà con percorso a senso unico con ingresso dal lato est(via medaglie d'oro) ed uscita dal lato nord ovest su via Pellizzi , con un passaggio

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto

sotto il fabbricato ; mentre l'accesso pedonale e principale dal lato di via Pellizzi avverrà mediante una modesta rampa pedonale di accesso .

In conformità alla cartografia del PGRA , approvata con D.D. N 9 del 14.03.17 che individua il battente idraulico a **3.90mt slmm**; la quota di via Pellizzi fissata dal PC è di **318mt slmm** . meglio specificata nella relazione idraulica allegata . Detto ciò tutto il piano terra, comprensivo della zona destinata a parcheggi privati , sarà impostato ad una quota di sicurezza idraulica di massima piena duecentennale **+ 0,72 cm** rispetto alla via Pellizzi .Mentre la zona di ingresso al condominio sarà impostata ad un'ulteriore quota di margine di sicurezza **+ 1.02 mt** . Tale dislivello verrà superato con idonee rampe carrabili e pedonali come indicato in progetto .



VISTA lato est

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto

CONSISTENZA Lotto mq 2329 * da verificare a seguito di accurato rilievo
 SF mq 1843 detratto (VP mq 455 cabina mq 31)
 SUL progetto **MQ 1964,00**
 SC progetto **MQ 665,00**
 VOLUME progetto **MC 5303,88**
 RC **36% (art 04.3 RU)**

UNITA ABITATIVE

Gli appartamenti troveranno ubicazione dal Piano 1° al 6° ed avranno H utile netta interna pari a 2,70 mt; e si articoleranno attorno al vano scala/ascensore centrale, il quale sarà dotato di un ballatoio che porterà luce naturale dal tetto al piano terra illuminando tutti i vari piani . Il vano scala prenderà luce naturale attraverso il lucernario sito in copertura e la vetrata posta sul lato principale .

Le unità abitative saranno dotate di logge pertinenziali così come definite art 10 c. 2 DPGR 64/R aventi lato minore inferiore a mt 2 , attraverso le quali si accederà agli spazi verdi posti su tutti i lati dell' edificio .Negli i spazi verdi verranno messe a dimora piante autoctone sempre verdi e di facile manutenzione .Si propone un modo di abitare conciliando confort , sicurezza,e desiderio di vivere con la natura . I tagli interni sono del tipo tradizionale con 2 tipologie da 71 MQ a 92MQ di sul , rispettivamente di due o tre camere con doppi servizi per ogni unità .

In conformità al DPGR 64/R otteniamo per ciascuna unità immobiliare :

APP	SUA mq	SUL	SNR mq	SU mq
1-4	59,56	71,46	19,10	78,66
2- 3	78,84	92,25	28,35	107,19

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto

5-8	59,56	71,46	13,68	73,24
9-12	59,56	71,46	13,68	73,24
13-16	59,56	71,46	13,68	73,24
17-20	59,56	71,46	13,68	73,24
21-24	59,56	71,46	13,68	73,24
6-7	78,84	92,25	30,51	109,35
10-11	78,84	92,25	30,51	109,35
14-15	78,84	92,25	30,51	109,35
18-19	78,84	92,25	30,51	109,35
22-23	78,84	92,25	30,51	109,35
Totale MQ	1660,80	1964,40	536,80	2.197,60

Le zone giorno saranno strutturate in “open space” con nicchia cottura dalle quali si potrà accedere ai giardini pensili dalle logge ; queste

, solo sul lato sud (tergale) avranno parapetti in vetro, per alleggerire la struttura architettonica e dare trasparenza. Nella progettazione è stato tenuto di conto gli indirizzi e prescrizioni specificati all’**art 28** del Reg. ed. unificato

PIANTA TIPO

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e-mail info@baggianiarchitetto.it



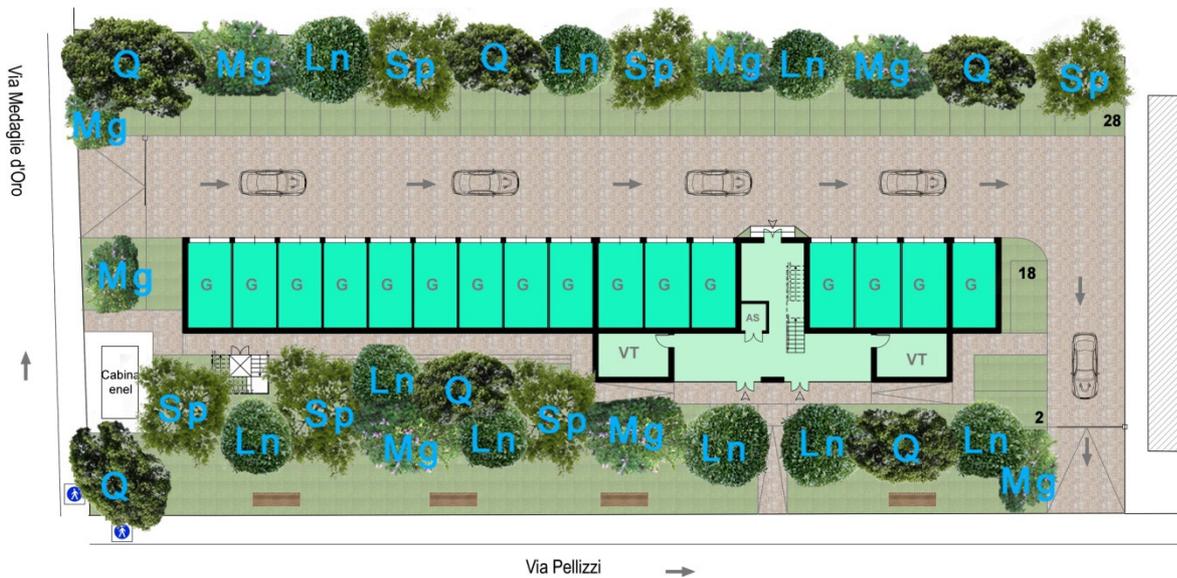
Le abitazioni rispettano tutte le norme previste nel Reg edilizio unificato (in particolare art 28) vigente e le superficie aereo illuminati di cui al **D.M. 5.7.75**. Per chiarimento di quanto sopra detto si rimanda alle tavole grafiche ed all' **Allegato A** (verifica urbanistica)

Tutti i parcheggi del piano terra sono stati quantificati ai sensi L 122/89 ed ai sensi del **R.U. art 04.12** che prevede per tutte le unità abitative così come progettate con SUL superiore a 65MQ di SUL 2 posti auto ; In caso fossero di media inferiore a 65 SUL sarà sufficiente 1 posto auto .Al piano terra si prevedono **48 PA** privati di cui **16 garage** e **32 posti auto** scoperti accessibili tramite due ingressi carrabili : di cui 1 per entrata ed 1 per uscita impostati ad una quota di sicurezza di + 72 cm rispetto alla via Pellizzi e alla via medaglie d'Oro ; Tutti i parcheggi saranno realizzati col sistema PRATOPRATICO o similari .

Tutte le parti condominiali saranno rese accessibili anche a persone portatrici di Handicap L 13/89 e DM 236/89)ed in conformità al titolo II cap III del REU art 31

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggrianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto



L'ingresso al condominio avverrà mediante una HALL con vano scala e ascensore condominiali posta sul lato principale (nord) accessibile sia pedonalmente che carrabilmente , attraverso cui si accederà direttamente ai piani superiori alle residenze .

L'intervento nel suo complesso darà dunque una Superficie Utile Lorda media non inf **mq 65** . nel rispetto del RU . Tutte le unità abitative trilo e quadrilo saranno dotate del doppio affaccio e di logge così come definite nel **DPGR 64/R** . Si precisa che dette logge avranno il lato minore non superiore a mt 2 , oltre fioriere destinate ad accogliere le varie essenze previste in progetto .

La copertura dell'edificio sarà a terrazza praticabile con giardino pensile piantumato ed attrezzato, con percorso coperto sul quale verranno installati pannelli solari . Tutte le essenze sono state scelte e posizionate mediante la consulenza di un agronomo di cui alla relazione allegata .

VERIFICA PAESAGGISTICA COL PIT

Il PDR in oggetto è stato verificato con il PIT con valenza di Piano paesaggistico in conformità e per gli effetti della D.C.R. n 37 del 27/03/2015. L'area in oggetto ricade in

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto

aree urbane di contesto successive agli anni 50 ed al di fuori del perimetro dei beni paesaggistici dei vincoli di cui all'art 136 Dlgs 42/04

SPAZI A VERDE

La scelta della specie per l'impianto in progetto è stata effettuata seguendo i seguenti criteri:

1. Aspetto paesaggistico: Si ritiene di scegliere essenze che si integrino nel paesaggio urbano circostante creando delle aree verdi ma senza andare ad ostruire fortemente le visuali mantenendo un'altezza inferiore a 2 m.
2. Aspetto qualitativo: la scelta della specie sempreverdi garantisce il miglioramento qualitativo dell'area urbana con l'inserimento di macchie con differenti tonalità di verde presenti tutto l'anno.
3. Aspetto pedoclimatico: si ritiene opportuno optare per specie resistenti all'ambiente urbano o le loro cultivar derivate, rustiche, ad oggi tipiche del paesaggio toscano con un buon adattamento al clima della zona, alle sollecitazioni del vento e all'adattabilità di crescita in "vaso".
4. Aspetti di Biomeccanica: è stata valutata anche la capacità intrinseca della specie a sviluppare un apparato radicale ampio e fascicolato data la ridotta profondità del "suolo" presente. La scelta è stata effettuata andando ad escludere le essenze arboree in grado di originare problemi di allergenicità o che presentano problemi di tossicità per l'uomo e per gli animali.
5. Manutenzione: visto il contesto del progetto, la funzionalità dell'area a verde e l'utenza che vi permarrà, sono state preferite essenze con una gestione semplificata.

*Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 01302320500
e-mail info@baggianiarchitetto.it*

dott. Valerio Baggiani
Architetto

La progettazione totale del verde consentirà di ottenere all'interno del lotto ,che è di MQ 2329 , **spazi totalmente verdi** , (tra pubblici e privati) compreso giardini pensili , fioriere pari a **MQ 2.027** ,

verde privato -----mq 1409

verde privato sopra i garage mq 163

verde pubblico-----mq 455

SPAZIO PUBBLICO

Al fine di risolvere la carenza di verde nel quartiere , si prevede di realizzare e cedere al comune , un ampia area a verde attrezzata attestata la via Pellizzi, posta a raso lungo la medesima via comunale di **MQ 455**. Il giardino si svilupperà per tutta la lunghezza del lotto e sarà facilmente accessibile, e diventerà una piccola oasi naturale all'interno di un tessuto fortemente urbanizzato . Le piante previste nel giardino saranno : la magnolia , laurus nobilis , salice piangente , e quercus ilex . , oltre a panchine di arredo ed illuminazione idonea.

SPAZI A VERDE PRIVATO

Il verde privato di **mq 1409** è concepito come verde strutturale all'edificio e viene progettato su tutte le superfici verticali ed orizzontali del nuovo fabbricato compresa la copertura . Tale sistema verticale è rappresentato ,nel progetto ,da una struttura di vasche facilmente accessibili da ogni unità abitativa, su ogni lato , al cui interno saranno piantumate le essenze arboree. Le piante progettate saranno del tipo : edera, ortensia, lauroceraso, sambuco nigra e Osmanthus per il lato **NORD** , mentre per i lati **SUD EST** e **OVEST** del fabbricato , plectranthus, bosso, fillera, pitosforo ed altri meglio descritti nelle tav 8 e 9 del progetto.

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto

Le piante previste in copertura saranno : Euonymus, rosmarino , lavanda, salvia, menta, malva ed altre. Le piante previste nelle aree a verde privato al piano terra e primo saranno magnolia , laurus nobilis , salice , limone, pitosforo, lavanda menta origano ed altre.

Oltre a quanto sopra si prevede un ' area a verde privato , sovrastante i locali garage del piano terra, destinata a giardino di **MQ 163** , attraverso cui i condomini potranno accedervi da una scala ed ascensore a norma di Legge 13/89 , posta sul lato frontale. Tale spazio, che andrà ad incrementare la superficie verde del plesso edilizio è stato pensato e concepito come un piccolo "*pocket park*" per il relax la conversazione e la ricreazione un piccolo spazio verde per l'aggregazione sociale tra gli abitanti dell'edificio . Le piante previste per questo spazio verde saranno : Euonymus, rosmarino, lavanda, salvia, menta, malva, origano, limone, bosso, cupressocyparis, ed altre.

RIFINITURE

L' erigendo edificio avrà una forma architettonica lineare, moderna ,razionale semplice molto elegante e rifiniture di alto livello . La facciata sarà ventilata e rivestita con materiale lapideo 60x60 di colore bianco opaco ; mentre il vano scala condominiale con il vetro . Intonaci colorati a base di calce idraulica idratata colore bianco opaco . Tutti i colori dovranno tra loro armonizzarsi con le superfici della vegetazione prevista in progetto . Come si evince dagli elaborati grafici, saranno previsti parapetti in vetro rinforzato antiriflesso e montanti in inox per le logge lato sud e per il giardino pensile sovrastante i garage . La strada di accesso sarà realizzata in cls architettonico tipo Levocel e/o elementi prefabbricati tipo PAVER idem per i garage pvt.

I quadri contatori (enel , gas, acqua)saranno ubicati in appositi vani in prossimità dei locali tecnici posti al piano terra ai lati del vano ingresso facilmente raggiungibili dai

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto

servizi. Sarà inoltre prevista una nuova cabina ENEL sul lato di via Medaglie d'Oro come richiestoci dall'ENEL. Tutti i pareri dei servizi pubblici sono già stati ottenuti e saranno allegati al Piano attuativo.

IMPIANTI

Gli impianti saranno realizzati per ottenere la massima efficienza energetica nel rispetto dei parametri acustici e termici con dotazione APE in CL A. Resta inteso che successivamente verrà redatto un progetto esecutivo completo che sarà presentato all'Amm.ne pubblica ed allegato al futuro P.C. con allegata la doc occorrente prevista dal reg edilizio ed urbanistico.

Le opere necessarie di urbanizzazione come indicato dagli enti preposti sono:

per la fognatura, si prevede l'installazione di idonea Imhoff per una prima depurazione e trattamento dei liquami, corredata da degrassatore, e successivo convogliamento in un percolatore aerobico prima dell'innesto alla fognatura pubblica posta su via Pellizzi di tipo Misto D 500.e/ o indicazioni che verranno dall'ente medesimo; per l'ENEL, verrà predisposta una cabina tipo box per l'incremento della potenza necessaria all'erigendo edificio, dalla quale partirà la linea che alimenterà i contatori del condominio. Tale cabina potrà risultare utile in futuro anche per il quartiere.

Per le altre utenze (gas acquedotto e telecom) sono sufficienti semplici allacci.

Il tutto meglio descritto e rappresentato nelle tav. grafiche allegate.

NB per qualsiasi comunicazione relativa alla presente pregasi rivolgersi all'arch Valerio BAGGIANI di Pisa via Putignano 294 tel 050 983118 info@baggianiarchitetto.it

ELENCO TAVOLE ALLEGATE AL PIANO ATTUATIVO

STATO ATTUALE

-Tav. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e-mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto

-Tav. 2 VISTE DEL CONTESTO

-Tav. 3 PIANTE E CALCOLO PALNIVOLUMETRICO

-Tav. 4 PROSPETTI E SEZIONI

-Tav. 5 ANALISI STORICA

STATO DI PROGETTO

-Tav. 6 VERIFICA URBANISTICA

-Tav. 7 PIANTE E PLANIMETRIA GNERALE

-Tav. 8 PROGETTO DEL VERDE. PIANO TERRA E PRIMO

-Tav. 9 PROGETTO DEL VERDE PIANO TIPO E COPERTURA

-Tav. 10 PROSPETTI E SEZIONI

-Tav. 11 PROFILI ARCHITETTONICI

-Tav. 12 VERIFICA L 13/89 E DM 236 /89 - ACCESSIBILITA' ED ADATTABILITA' -

-Tav. 13 CESSIONE AREE PUBBLICHE

-Tav. 14 RENDERING

-Tav. 15 RENDERING

-Tav. 16 INTEGRATIVA ESPLICATIVA SICUREZZA IDRAULICA

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e-mail info@baggianiarchitetto.it

dott. Valerio Baggiani
Architetto

DIMENSIONAMENTO PIANO DI RECUPERO

ALLEGATO A

VERIFICA URBANISTICA

Normativa di rif. to R.U ; reg edilizio Unificato ; DPGR 64/R

PREVISTI

PROGETTO

LOTTO	mq 2329		mq 2329
Superficie fondiaria	mq 1843	Superficie fondiaria	mq 1843
SUL 04.8 +20%	mq 1637	Art 04.8 +20%	mq 1964
SC RC 55% preesistente	mq 1284,87	SC 36 % art 04.3	mq 665
SU (sua + snr)			mq 2586,56
SUA			mq 1660,80
VOLUME art 23 DPGR 64/R			mc 5.303,88
Volumetria esistente	mc 7921,84		
ALLOGGI SUL media non inferiore di	mq 65		mq 81,85
SNR			mq 925,76
DISTANZE FABBRICATI	H10		H 10
DISTANZE STRADE	H 5		min H 7 max H 7,92
PARCHEGGI L.122/89	mq 589	L.122/89	mq 1046
ed art 04.12 RU in base alla (sul)	N 48	ed art 04.12 RU	N 48
SUP. PERMEABILE 25%	mq 582	26,92%	mq 627
SUP A VERDE TOTALE			mq 2027
SUP VERDE PRIVATO			mq 1409
SUP VERDE PRIVATO SOPRA GARAGE			mq 163
SUP A VERDE PUBBLICO			mq 455
ALTEZZA art 04.3	HP5 mt 15	HP7	mt 20.40
P.I.T. DCR n 37 /2015			Verificato e conforme
Reg edilizio unificato art 28			Verificato
Reg Urbanistico			Verificato
DPGR 64/R			Verificato
Cartografia PGRA approvata D.D. n 9 del 14/03/2017			Verificato
PARERI SERVIZI			OTTENUTI ED ALLEGATI

IL TECNICO PROGETTISTA

Arch. Valerio BAGGIANI

Studio : PISA via Putignano 294 - tel./fax 050/983118 - P.iva 0130232 050 0
e- mail info@baggianiarchitetto.it