



## PIANO ATTUATIVO

### Recupero edilizio su impianto preurbano morfologicamente alterato

Pisa, "Oratoio, via Maggiore"  
Proprietà: Fondiara Paradisa S.r.l.

Parco Urbano  
Pisa, località "Oratoio"  
Comune di Pisa

## RELAZIONE

### Introduzione

Il seguente Piano Attuativo prende in considerazione due porzioni di territorio diversamente qualificabili e identificabili urbanisticamente ricadenti all'interno dell'PUTOE 31 del Comune di Pisa.

Per quanto concerne il recupero edilizio su impianto morfologicamente alterato C1bB, nonostante che nel R.U. sia inserita quale ambito ad intervento diretto, in accordo con l'Amministrazione Comunale, abbiamo optato per operare un Piano Attuativo per risolvere il problema dell'ingresso al futuro complesso edificato, che sarebbe avvenuto attraverso un piccolo passaggio prospiciente via Maggiore di Oratoio alla corte già congestionata da numerose abitazioni. A tale scopo viene interessata un'area più vasta che si trova tra il futuro intervento edilizio e gli impianti sportivi. In essa è stato progettato un ampio parco urbano che oltre al parcheggio pubblico di testata a risoluzione del problema della sosta su via Maggiore di Oratoio, permetterà l'accesso alla nuova area di intervento. All'interno del Parco si svilupperanno una serie di spazi per attività che favoriranno l'incontro e lo scambio sociale.

Poiché l'area sulla quale verrà realizzato il parco urbano e la viabilità alternativa di accesso al complesso edilizio residenziale è di proprietà di terzi, dovendo considerare possibili ritardi nel completamento della procedura di acquisizione pubblica dell'area stessa, la proprietà ha proposto di suddividere il piano attuativo in due unità minime di intervento (u.m.i.), la prima avente ad oggetto la realizzazione del complesso edilizio residenziale e la seconda avente ad oggetto la realizzazione del parco urbano e della viabilità alternativa. E'



stato inoltre proposto di articolare in tempi successivi il piano medesimo, in particolare prevedendo che la realizzazione del parco urbano e della viabilità di cui alla seconda u.m.i. sia attuabile a condizione della, e con decorrenza dalla data di, consegna delle relative aree da parte del Comune in favore del soggetto attuatore.

### **Recupero edilizio su impianto preurbano morfologicamente alterato**

L'intervento mira alla riqualificazione di un area, dismessa da anni, destinata a sede di piccola industria, ricadente, secondo l'attuale Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, in ambito C1bB, "*ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente modificati*".

Il recupero dell'area ha come scopo la bonifica della zona in oggetto, dove la presenza dell'attività produttiva, oltre a recare disturbo alle residenze circostanti, non ha connotati morfologici storicamente stratificati di inserimento territoriale.

### **Descrizione dello stato attuale**

Partendo da un'attenta analisi del catasto Leopoldino Ferdinando (1876) il sito oggetto di intervento è identificato come un area non edificata, contigua alla zona agricola, riconoscibile con le stesse caratteristiche anche nella carta di impianto del Catasto Terreni del 1940.

Le costruzioni sono state realizzate con licenza di costruzione n.112 del 14.IV.1970 rilasciata dal Comune di Pisa al Sig.ri Magnini Aldo e Morgaro.

I quattro edifici insistono su di un terreno di mq. 4.255,05 per una superficie totale dell'area di mq. 1.645,28 ed un volume edificato di mc. 9.207,10.

Al terreno si accede da un resede prospiciente via Maggiore di Oratoio.

La prima costruzione presa in esame (identificata con la lettera **A** nel rilievo architettonico), costruita in adiacenza ad un edificio presente "primi novecento" si presenta con tipologia e caratteristiche completamente diverse da questo, ad un solo piano, la parte prospiciente lo slargo era destinata ad uffici dell'attività produttiva, mentre la zona retrostante a laboratori e magazzino; la zona ad uffici è caratterizzata da 4 stanze posizionate una dentro l'altra con grandi finestre rettangolari con infisso in alluminio e



**maurizio andruetto monica deri**  
**a r c h i t e t t i**

ingresso sul prospetto nord. La struttura è realizzata in blocchetti di cemento con copertura ad una falda e con interni controsoffittati. La zona a magazzino presenta tre locali che si aprono a sud con tre porte di varia dimensione, è realizzata in blocchetti di cemento con solaio in travetti di cemento e/o ferro e pignatte in laterizio. Per il tipo di utilizzo e il periodo nel quale sono state costruite, non si notano caratteristiche o peculiarità architettoniche di nessun rilievo (vedi documento declassamento allegato).

Nella parte retrostante, si trova l'edificio **C**, forma con il precedente una corte, infatti la costruzione si sviluppa in forma chiusa con i due bracci di lunghezze diverse. Planimetricamente sono locali di varia grandezza collegati direttamente uno all'altro tramite porte e/o aperture di varia dimensione. Nella zona interna ci sono aperture di grande dimensione, mentre sui prospetti esterni sono presenti finestre poste nella parte alta. La struttura è realizzata in blocchetti di cemento intonacati, il solaio di copertura è in travetti di cemento prefabbricati o gettati in opera (quelli angolari) e tavelloni in laterizio, il manto di copertura è in marsigliesi.

Gli edifici **B** e **D**, posizionati nella parte terminale est del lotto con gli ingressi contrapposti, hanno caratteristiche simili. Il capannone **B** si presenta con struttura portante di metallo, tamponato in forati, solaio di copertura su tralicci metallici (altezza media ml.4,75), manto di copertura in eternit ondulato, sul fronte sud sono presenti tre aperture, di cui quella centrale molto più grande delle altre, sugli altri prospetti sono presenti finestre alte, tutti gli infissi sono in metallo. Il capannone **D**, molto più grande del precedente, presenta struttura in bozze di cemento sulla quale poggia, fra gli interassi delle grandi finestre presenti sui prospetti est e ovest, il solaio in tralicci metallici curvi (altezza media libera ml.5,58), il materiale di copertura è in lamiera ondulata. Entrando dal portone posto a nord si trovano due locali rispettivamente a destra e a sinistra dell'ingresso, una scala metallica da accesso al piano posto superiormente a detti locali. Tutti gli infissi sono in profilato metallico.

Gli spazi esterni sono tutti finiti a ghiaia o sterrati, non sono presenti alberature, fatto salvo per tre pioppi cipressini posti ad est. L'intera area è recintata con rete a maglia sciolta, mentre un cancello in ferro zincato è presente all'ingresso della proprietà.

Per maggiori chiarimenti si fa riferimento agli elaborati grafici allegati.



## Progetto

Il progetto si basa su un'attenta analisi della morfologia del costruito storicizzato, realizzato intorno all'unico elemento di rilievo costituito dalla chiesa di San Michele a Oratoio del XII secolo e in riferimento alle direttrici viarie presenti e leggibili dal Catasto Leopoldo. Questo insediamento è caratterizzato da edifici di edilizia minore costruiti in linea, come addizioni di varie unità immobiliari o da edifici colonici, sia nell'uno che nell'altro caso è riconoscibile un resede frontale, aia o spazio comune usato per vari scopi privati e/o sociali, a costituire dei minimi nuclei dove si svolgeva la vita comune. Sono edifici di forma semplice, edificati su due o tre piani al massimo fuori terra, tetto a capanna e aperture: porte e finestre, molto lineari, che durante gli anni possono aver subito piccole modifiche in larghezza per l'apposizione di avvolgibili. Successivamente la costruzione della linea ferroviaria per Firenze e la variante alla SS.67, ma soprattutto la costruzione negli anni di altre tipologie residenziali ha fatto sì che la lettura originaria non sia più direttamente identificabile.

Ad oggi si possono individuare, riprendendo le trame dell'edificato storico e considerando un'area più vasta di analisi aggregati morfologici di edilizia minore, che in sintesi servono, a dedurre singole pertinenze di ambito territoriale di impianto.

Il progetto ha come scopo la costruzione di un manufatto edilizio che consideri l'intorno edificato e con esso si integri e collabori nel realizzare una continuità tra una zona marginale come Oratoio e la campagna che si estende a sud oltre la ferrovia.

Successivamente alla richiesta di declassamento sull'edificio posto in Oratoio, via Maggiore n.83, accatastati al foglio 49 part.749 sub.4, con la quale in data 13.05.2005 n. atto Direz.-15/366, codice indentificativo 220988 è stato determinato che i manufatti in questione siano stati declassati da *unità edilizia novecentesca di interesse storico e unità edilizia di interesse morfologico* per ridurli a *unità prive d'interesse storico* consentendo e/o autorizzando gli interventi stabiliti dall'art.1.2.1.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico, relativi agli ambiti d'impianto preurbano morfologicamente alterati (C1b). Conseguentemente al declassamento il progetto prevede in prima istanza la demolizione di tutti i manufatti presenti sull'area.



**maurizio andruetto monica deri**  
**a r c h i t e t t i**

Il progetto si collega alla costruzione presente ad ovest del lotto per svilupparsi in maniera lineare sullo stesso asse (continuità morfologica) e piegarsi ad esse sul confine con la zona sportiva posta ad est. Nella costruzione sono stati pensati dei vuoti, definiti sulla parte alta da frangisole, che oltre ad avere una valenza compositiva serviranno quale passaggio pedonale e ciclabile alla zona a parcheggio delle auto, posta a sud in zona filtro di rispetto alla ferrovia. La corte interna pedonale stimola la memoria delle corti presenti nella zona ed inoltre favorisce la vita di sociale e di scambio culturale.

Per caratterizzare l'intervento, che si eleva quasi totalmente su due piani fuori terra, in corrispondenza degli angoli e degli incroci dei vari corpi di fabbrica, i piani salgono a tre. In questo modo abbiamo ottenuto interruzioni prospettiche lavorate con differenti forme e tipologie di aperture, loggiati, rientranze e coloriture finali per rendere variegato il sistema abitativo nella logica di un contesto urbano altrettanto vario ma identificabile per le singole unità abitative.





maurizio andruetto monica deri  
a r c h i t e t t i

	superficie edilizia		superficie accessoriata lorda	volume	
<b>PIANO TERRA</b>					
A+A2	155,86 mq	A2	20,52 mq	467,58 mc	
A1	8,77 mq			26,31 mc	
B	98,50 mq			295,50 mc	
B+D1	61,27 mq	D1	17,71 mq	183,81 mc	
E	39,90 mq			119,7 mc	
F	98,50 mq			295,50 mc	
G+G1	102,12 mq	G1	16,56 mq	306,36 mc	
H	71,72 mq			215,16 mc	
C1	16,72 mq	C1	16,72 mq	50,162=25,08 mc	50%
C2	9,00 mq	C2	9,00 mq	27,2=13,6 mc	50%
C3	16,50 mq	C3	16,50 mq	49,52=24,75 mc	50%
C4	16,17 mq	C4	16,17 mq	48,512=24,25 mc	50%
C6	3,80 mq			10,52=5,26 mc	50%
I+I1	112,05 mq	I1	14,84 mq	336,15 mc	
L	2,28 mq	L	2,28 mq	6,842=3,42mc	50%
M+M1	94,73 mq	M1	17,26 mq	284,19 mc	
N	5,26 mq	N	5,26 mq	15,782=7,89 mc	50%
O	56,00 mq			168,00 mc	
P	6,77 mq	P	6,77 mq	20,312=10,15 mc	50%
Q+Q1	123,60 mq	Q1	16,20 mq	370,80 mc	
R1	5,95 mq	R1	5,95 mq	17,852=8,92 mc	50%
R2	2,16 mq	R2	2,16 mq	6,482=3,24 mc	50%
T	221,77 mq			665,31 mc	
S	3,06 mq	S	3,06 mq	9,182=4,59 mc	50%
U	3,052=6,10 mq	U	6,10 mq	18,302=9,15 mc	50%
U1	7,08 mq	U1	7,08 mq	21,242=10,62mc	50%
	1345,36 mq		200,23 mq	3885,16 mc	
superficie edilizia totale				1345,36 mq	
superficie accessoriata lorda a dettare				200,24 mq	
SUL piano terra				1145,12 mq	
	superficie edilizia		superficie accessoriata lorda	volume	
<b>PIANO PRIMO</b>					
A+A4	152,89 mq	A4	16,45 mq	458,67 mc	
A1	3,92 mq			11,76mc	
A2	4,85 mq	A2	4,85 mq	14,552=7,27 mc	50%
A3	3,19 mq	A3	3,19 mq	9,572=4,78 mc	50%
B	103,30 mq			309,9 mc	
D+D1	110,17 mq	D1	15,39 mq	330,61 mc	
E	103,30 mq			309,9 mc	
G+G1	100,74 mq	G1	16,45 mq	302,28 mc	
H	83,89 mq			250,77 mc	
C1	5,85 mq	C1	5,85 mq	17,552=8,77 mc	50%
C2	5,85 mq	C2	5,85 mq	17,552=8,77 mc	50%
C3	5,85 mq	C3	5,85 mq	17,552=8,77 mc	50%
C4	5,85 mq	C4	5,85 mq	17,552=8,77 mc	50%
C5	4,58 mq	C5	4,58 mq	13,742=6,87 mc	50%
C6	4,58 mq	C6	4,58 mq	13,742=6,87 mc	50%
I+I1	114,33 mq	I1	14,80 mq	342,99 mc	
L+L1	94,74 mq	L1	16,96 mq	284,22 mc	
M	5,26 mq	M	5,26 mq	15,782=7,89 mc	50%
N	56,00 mq			168,00 mc	
O	6,77 mq	O	6,77 mq		
P+P1	123,60 mq	P1	16,20 mq	370,8 mc	
R1	5,95 mq	R1	5,95 mq	17,852=8,92 mc	50%
R2	2,16 mq	R2	2,16 mq	6,48 mc	
R	3,33 mq	R	3,33 mq	9,992=4,99 mc	50%
S	180,77 mq			482,31 mc	
T	18,76 mq	T	18,76 mq	56,282=28,14 mc	50%
U	7,08 mq	U	7,08 mq		
	1287,28 mq		186,16 mq	3709,20 mc	
superficie edilizia totale				1287,28 mq	
superficie accessoriata lorda a dettare				186,16 mq	
SUL piano primo				1101,12 mq	
	superficie edilizia		superficie accessoriata lorda	volume	
<b>PIANO SECONDO</b>					
A+A2	156,09 mq	A2	17,11 mq	468,27 mc	
A1	8,77 mq	A1	8,77 mq		
B+B1	62,17 mq	B1	20,09 mq	186,61 mc	
C+C2	103,62 mq	C2	17,91 mq	310,86 mc	
C1	3,61 mq	C1	3,61 mq		
D+D1	97,69 mq	D1	17,65 mq	293,07 mc	
E	5,40 mq	E	5,40 mq	16,32=8,1 mc	50%
F	54,89 mq			163,77 mc	
F1	6,30 mq	F1	6,30 mq		
totale	498,24 mq		96,84 mq	1430,68 mc	
superficie edilizia totale				498,24 mq	
superficie accessoriata lorda a dettare				96,84 mq	
SUL piano secondo				401,40 mq	
<b>RIEPILOGO</b>					
SUL piano secondo				401,40 mq	
SUL piano primo				1101,12 mq	
SUL piano terra				1145,36 mq	
SUL totale				2647,88 mq	
volume piano secondo				1430,68 mc	
volume piano primo				3709,20 mc	
volume piano terra				3885,16 mc	
volume totale				9024,96 mc	



maurizio andruetto monica deri  
a r c h i t e t t i

P.T. superficie netta

unità abitativa		sup. utile S.U.	sup. netta	unità abitativa		sup. utile S.U.	sup. netta
1	sogg./pranzo con cucina	mq 35.56	mq 71.55	13	sogg./pranzo con cucina	mq 25.93	mq 59.79
	camera 1	mq 10.04			camera 1	mq 9.06	
	camera 2	mq 14.72			camera 2	mq 14.19	
	dis./rip.	mq 7.04			dis./rip.	mq 5.90	
	bagno	mq 4.19			bagno	mq 4.71	
2	monolocale	mq 27.63	mq 32.35	14	sogg./pranzo con cucina	mq 23.28	mq 59.23
	bagno	mq 4.72			camera 1	mq 14.17	
3	monolocale	mq 39.35	mq 43.21		camera 2	mq 14.74	
	bagno	mq 3.86			disimpegno	mq 2.88	
4	monolocale	mq 41.00	mq 47.23	bagno	mq 4.16	mq 44.49	
	bagno	mq 6.32		15	sogg./pranzo con cucina		mq 23.28
5	sogg./pranzo con cucina	mq 22.68	mq 44.75		camera		mq 14.17
	camera	mq 14.27		disimpegno	mq 2.88		
	dis./rip.	mq 3.33		bagno	mq 4.16		
	bagno	mq 4.47		16	monolocale	mq 30.97	
6	sogg./pranzo con cucina	mq 22.68	mq 44.75		bagno	mq 4.45	mq 35.42
	camera	mq 14.27		17	monolocale	mq 29.32	
	dis./rip.	mq 3.33			bagno	mq 3.75	mq 33.07
	bagno	mq 4.47		18	sogg./pranzo con cucina	mq 23.28	
7	monolocale	mq 45.63	mq 49.59		camera	mq 14.17	
	bagno	mq 3.96			disimpegno	mq 2.88	
8	monolocale	mq 31.40	mq 34.91	bagno	mq 4.16	mq 44.49	
	bagno	mq 3.57		20	sogg./pranzo con cucina		mq 23.92
9	monolocale	mq 28.71	mq 32.96		camera		mq 15.11
	bagno	mq 4.25			disimpegno	mq 2.67	
10	monolocale	mq 29.07	mq 32.67	bagno	mq 3.51	mq 45.21	
	bagno	mq 3.60		21	sogg./pranzo con cucina		mq 27.17
11	sogg./pranzo con cucina	mq 18.80	mq 47.98		camera 1	mq 14.19	
	camera 1	mq 14.35			camera 2	mq 9.06	
	camera 2	mq 9.23			camera 3	mq 10.43	
	disimpegno	mq 1.80			dim./rip.	mq 7.82	
	bagno	mq 3.80			bagno1	mq 4.71	
12	sogg./pranzo con cucina	mq 26.68	sup. netta mq 60.13		bagno2	mq 2.97	mq 76.35
	camera 1	mq 14.11					
	camera 2	mq 11.20					
	dis./rip.	mq 4.18					
	bagno	mq 3.96					





P.1° superficie netta

unità abitativa	sup. utile S.U.	sup. netta	unità abitativa	sup. utile S.U.	sup. netta	unità abitativa	sup. utile S.U.	sup. netta	
22	sogg./pranzo con cucina	mq 27.44	29	monolocale	mq 30.96	35	sogg./pranzo con cucina	mq 30.97	
	camera 1	mq 14.72		bagno	mq 3.60		camera 1	mq 9.05	
	camera 2	mq 14.76	30	sogg./pranzo con cucina	mq 18.80		camera 2	mq 12.25	
	dis./rip.	mq 6.19		camera 1	mq 11.38		camera 3	mq 14.02	
	bagno	mq 4.19		camera 2	mq 14.72		bagno1	mq 4.48	
23	sogg./pranzo con cucina	mq 27.41	31	disimpegno	mq 1.80	dis./rip.	mq 5.89		
	camera 1	mq 14.86		bagno	mq 3.80	bagno2	mq 2.56		
	camera 2	mq 9.78		31	cucina/pranzo	mq 11.20	36	sogg./pranzo con cucina	mq 18.90
	dis./rip.	mq 6.09			soggiomo	mq 21.00		camera	mq 14.35
bagno	mq 4.44	camera 1	mq 13.21		dis./rip.	mq 2.88			
24	cucina	mq 9.57	32	camera 2	mq 14.11	bagno		mq 4.32	
	pranzo/soggiomo	mq 29.70		dis./rip.	mq 7.66	37	sogg./pranzo con cucina	mq 23.28	
	camera 1	mq 15.12		bagno	mq 3.96		camera	mq 14.17	
	camera 2	mq 9.14		32	sogg./pranzo con cucina		mq 22.75	dis./rip.	mq 2.88
	camera 3	mq 9.14	camera 1		mq 9.06	bagno	mq 4.16		
	bagno1	mq 4.35	camera 2		mq 14.19	38	sogg./pranzo con cucina	mq 23.56	
	disimpegno	mq 3.62	dis./rip.	mq 5.90	camera 3		mq 10.43		
bagno2	mq 3.57	bagno	mq 4.71	camera 2	mq 9.06				
25	sogg./pranzo con cucina	mq 22.68	33	sogg./pranzo con cucina	mq 23.28		camera 1	mq 14.19	
	camera	mq 14.27		camera 1	mq 14.17	bagno1	mq 4.71		
	dis./rip.	mq 3.33		camera 2	mq 14.74	dis./rip.	mq 7.82		
	bagno	mq 4.47		dis./rip.	mq 2.88	bagno2	mq 2.97		
26	monolocale	mq 45.63	34	bagno	mq 4.16	39	sogg./pranzo con cucina	mq 25.27	
	bagno	mq 3.96		sogg./pranzo con cucina	mq 23.28		camera	mq 15.11	
27	monolocale	mq 31.40		camera	mq 14.17		dis./rip.	mq 2.67	
	bagno	mq 3.57		dis./rip.	mq 2.88		bagno	mq 3.51	
28	monolocale	mq 28.71	bagno	mq 4.16					
	bagno	mq 4.25							



P.2° superficie netta

unità abitativa	sup. utile S.U.	sup. netta	unità abitativa	sup. utile S.U.	sup. netta
40	monolocale	mq 31.40	44	sogg./pranzo con cucina	mq 22.75
	bagno	mq 3.57		camera 1	mq 14.19
41	monolocale	mq 28.70	44	camera 2	mq 9.06
	bagno	mq 4.25		camera 3	mq 10.43
42	sogg./pranzo con cucina	mq 22.75	45	bagno1	mq 4.71
	camera 1	mq 14.19		dis./rip.	mq 7.82
	camera 2	mq 9.06		bagno2	mq 2.97
	camera 3	mq 10.43		sogg./pranzo con cucina	mq 23.75
	bagno1	mq 4.48		camera	mq 14.15
	dis./rip.	mq 7.82		dis./rip.	mq 2.55
	bagno2	mq 2.97		bagno	mq 4.93
43	monolocale	mq 30.97			
	bagno	mq 4.45			

Le unità si differenziano in taglio (mq.) e sono presenti:

- n.16 monolocali, da mq. 32,35 a mq. 47,23
- n.12 alloggi ad una camera, da mq. 44,49 a mq. 46,56
- n.11 alloggi con due camere, da mq. 47,98 a mq. 71,55
- n.6 alloggi con tre camere, da mq. 72,74 a mq. 84,21

**per una superficie netta totale di mq. 2.209,43 ed una superficie netta media ad unità abitativa di mq. 49,10, sempre al netto dei vani accessori.**

Una delle abitazioni più grandi è disposta su due piani, con zona giorno e bagno al piano inferiore e zona notte con secondo bagno sul piano superiore. A tutte le unità abitative poste al piano terra, si accede tramite una piccola loggia che protegge dalle intemperie e impedisce che successivamente siano posizionate tettoie. Sotto la loggia possono trovare spazio le caldaie e le adduzioni: gas, luce, e vari servizi. Le abitazioni sul p.t. hanno un giardino privato. Anche nel caso delle abitazioni in condominio abbiamo voluto che fossero protetti gli ingressi da una loggia arretrata. Quanto esposto definisce, per le considerazioni sopra riportate, un ambito territoriale di dimensioni sufficienti a consentire il raggiungimento degli obiettivi di ripristino delle regole insediative di impianto atto a



ricucire la zona marginale tra edificato e campagna, rielaborando le immagini, le qualità abitative e socioculturali di una microarchitettura inserita in un più vasto complesso territoriale. Così come negli intenti degli estensori del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

### **Materiali impiegati**

La struttura sarà realizzata in C.A. tamponata con blocchi "poroton" posti su di una fondazione a platea con gattaioolato opportunamente aerato a norma di legge. I solai saranno realizzati in laterizio armato, la copertura opportunamente isolata con materiale idoneo a norma di legge sul contenimento energetico, verrà realizzata con coppi e tegole alla toscana; discendenti, canale, pluviali, ecc. sono tutti realizzati in rame. Le scale in muratura avranno alzate e pedate rivestite in pietra di colore chiaro con corrimano in ferro, anch'esso tinteggiato in colore chiaro, in disegno semplice. I blocchi su tre piani fuori terra sono dotati di ascensore costruito con struttura metallica e vetro di sicurezza.

Alle unità abitative si accede tramite portoni di sicurezza realizzati con finitura laccata (colore tipo VIP n.S1502R(7)). In alcuni casi, per ovviare alla mancanza di luce nelle unità abitative, i portoni di sicurezza saranno in struttura di metallo con vetro antisfondamento. Le porte interne realizzate in maniera semplice saranno laccate in colore pastello.

Gli infissi esterni realizzati in legno essenza di mogano tinteggiati a corpo in grigio molto chiaro (colore tipo VIP n.S1502R(7)), avranno vetrocamera 4/8/4, possono essere dotati di persiane esterne realizzate in mogano (o altra essenza) e tinteggiate a corpo nel solito colore o di scrutini interni.

Le pavimentazioni interne potranno essere realizzate in ceramica, clinker porcellanato e/o legno, mentre i rivestimenti dei bagni e delle cucine in ceramica o vetricolor il tutto in colori chiari.

I vani scala condominiali saranno caratterizzati, su una delle quattro pareti, da un rivestimento in ceramica monocoloro o con rifinitura a "encausto".

### **Materiali esterni**

Si accede al complesso da due ingressi, uno a sud sulla viabilità adiacente al parco e l'altro sulla corte privata di via Maggiore. Il primo cancello è composto nella parte centrale da



L'ingresso carraio affiancato da pilastri in muratura con sovrastante elemento decorativo in pietra, sul lato destro entrando si trova un cancello più piccolo ad uso pedonale per l'accesso diretto degli abitanti il complesso al parco. La struttura realizzata in metallo zincato in forma semplice (vedi tav. 13) verniciato a corpo nello stesso colore degli infissi (colore tipo VIP n.S1502R(7)). Il secondo cancello ha due ingressi pedonali-ciclabili ed uno centrale carraio, ad uso esclusivo dei mezzi di soccorso. Entrando da questo ingresso, in struttura di muratura opportunamente dimensionata, troveranno posto parte dei contatori.

Cancelli in ferro verniciato (colore tipo VIP n.S1502R(7)) si troveranno agli accessi dei giardini delle abitazioni ubicate sul piano terra, realizzati con disegno uguale a quello ingresso (vedi tav. 13).

I materiali adottati per le pavimentazioni esterne sono: per la nuova viabilità di penetrazione al lotto e per la zona di parcheggio posta a sud, geoblocchi montati su letto di sabbia di coloritura e finitura tipo pietra; per la viabilità pedonale: ingressi alle abitazioni (private e condominiali) e marciapiedi intorno alle costruzioni, pietra "solare" tagliata a spacco posizionata tipo opera incerta.

Particolare attenzione è stata rivolta allo studio del sistema del verde. Sono state progettate alberature a sud del complesso, cipressi (*cupressus sempervirens*) e folta siepe in alloro (*laurus nobilis*), alberature sempreverdi in maniera da schermare sia visivamente che acusticamente le unità abitative dalla presenza della linea ferrovia Pisa-Firenze. Ad est, nord e ovest del complesso aceri campestri (*acer campestre*); a sud in prospicenza delle abitazioni e delle corti interne liri dendro (*liriodendron tulipifera*) albero con foglia caduca in colore verde molto chiaro. Tutto il resto verrà lasciato a prato.

Le divisioni delle singole unità saranno realizzate in rete metallica a maglia sciolta colore verde a nascondere la quale si faranno crescere siepi nelle essenze di alloro, rosmarino e salvia.

L'illuminazione esterna sarà essenziale: lungo la strada di accesso e la zona a parcheggio sarà di tipo radente e carrabile con schermatura nella parte superiore per evitare inquinamento luminoso. Al di sotto degli alberi, ubicati a sud, sono state pensate luci di bassa potenza per illuminare le chiome. Nelle zone delle corti verdi si trovano dei "paletti"



h. cm. 140 con schermatura superiore. Maggiori indicazioni si trovano all'interno della tavola n. 4.

Nella zona a sud sono ubicati i parcheggi, uno per ogni unità abitativa, di cui 4 dimensionati per portatori handicap.

A maggior forza sia gli elaborati cartografici di studio nonché quelli di progetto allegati possono meglio integrare e specificare la presente relazione.

### **Parco Urbano**

Il Parco Urbano copre una superficie di mq. 16.210, per un'area meglio identificata al catasto terreni al foglio 49 particella 757 (tutta), particella 753 (in parte), particella 786 (in parte), particella 1426 (in parte), particella 2001 (in parte); il tutto come meglio specificato dalla tav. 20 "piano particellare di esproprio" e dalle relative visure.

Tra la zona di recupero edilizio e il parco è stata progettata una zona a parcheggio per n.63 posti auto che serviranno i residenti di via Maggiore di Oratoio e gli utenti del Parco.

Il parco urbano conterrà le seguenti funzioni: due ampi spazi attrezzati per giochi bambini, orti didattici da utilizzare in stretto rapporto con le vicine scuole elementari e medie, due campi bocce per richiamo degli anziani e per riscoprire questo gioco che va perdendosi dalla nostra tradizione, percorso vita di circa trecentotrenta metri ad estensione della vicina attività sportiva, due spazi coperti per il ristoro e l'incontro, un ampio pergolato per il passeggio e non da meno un folto polmone di verde con piante di altofusto. L'orografia del territorio sarà dolcemente mutata per la formazione di una leggera collina alberata che avrà la funzione di barriera insonorizzante tra la ferrovia e l'edificato esistente.

L'intervento, così ultimato, ridarà dignità e vivibilità a questa frangia urbana ricreando continuità e funzioni ad oggi carenti in questa circoscrizione favorendo l'incontro sociale di tutte le fasce di età.

### **Materiali impiegati**

#### Le alberature

31	Cipressi	<i>cupressus sempervirens</i>
63	aceri	<i>acer campestre</i>
17	querce	<i>quercus ilex</i>
20	tigli	<i>tilius</i>



- 17 ciliegi *prunus cerasus*  
16 ippocastani *aesculus hippocastanus*

Per un totale di 164 piante, oltre a n.64 piante di rampicanti in essenza di gelsomino "*ricospernum*" a decorazione e frangisole del pergolato.

#### **A** Pergolato

Il pergolato si sviluppa da est ad ovest nelle dimensioni di ml. 82,00x3,00. E' realizzato su una piastra posta ad una altezza di cm.40 dal piano di campagna, che ne rappresenta una lunga seduta. La struttura verticale e orizzontale del pergolato è in profili ferro zincato ancorata a terra tramite flange e controflange, tiranti in acciaio collegano i vari elementi permettendo al rampicante di ricoprire l'intera struttura.

#### **B** Percorso vita

Il percorso vita ruota intorno al Parco, è studiato come un nastro di una lunghezza di ml. 335 circa e largo ml. 1,80, per svolgere attività sportiva come la corsa. Rappresenta il collegamento le attività ludiche, didattiche e di incontro presenti. La finitura superficiale è eseguita con pietrisco di pezzatura fine legato con c.l.s..

#### **C** Campi da bocce

A nord del pergolato sono posti due campi da bocce, nelle dimensioni di ml.24x3 delimitati da assito di legno h. cm.15/20. A fianco dei campi sarà presente impianto di acqua per annaffiatura e levigatura della superficie.

#### **D** Spazio gioco bimbi

Posti in testata ovest del pergolato si trovano due spazi gioco per i bambini. Sono due tappeti di materiale antitrauma dello spessore di mm.35 in colore rosso, dove la dimensione delle mattonelle è di cm. 50x50, certificato per una caduta dall'alto di ml.1,20 (Orsogrill città S.r.l.), sui quali vengono montati giochi come altalene, sabbiera per i più piccoli, dondoli, trave di equilibrio, e vari giochi composti.

#### **E** Orti didattici

Gli orti sono 4 e sono posti a sud del pergolato. Sono stati studiati per sensibilizzare i bambini che attraverso le scuole, soprattutto elementari e medie, possono osservare e studiare l'avvicinarsi delle culture in funzione delle stagioni, magari anche affiancati dall'esperienza degli anziani della circoscrizione.



Ogni elemento è realizzato in forma leggermente trapezia nelle dimensioni di ml. 12x17. Sono spazi chiusi, delimitati da muri, che ne rappresentano anche sedute (dimensioni cm.40x40), con tagli centrali sui lati lunghi in maniera da realizzare gli accessi.

A sud di ciascun porto sarà ubicata una piccola costruzione in legno (dimensioni ml. 150x150), con tetto a capanna, a deposito degli attrezzi agricoli e per un eventuale motocoltivatore. La sua finitura sarà tinteggiata con colori pastello.

#### F Gazebo

E' una struttura leggera di legno posta superiormente al leggero declivio del terreno a nord del Parco. Sarà realizzato in legno lamellare sia per i pilastri che per la struttura del tetto, le chiusure saranno anch'esse realizzate in legno amovibili, in maniera da rendere completamente aperto lo spazio interno. Ospiterà il bar, per il ritrovo e il ristoro.

#### G Spazio coperto comunitario

Realizzato strutturalmente come il gazebo, se ne distingue perché è uno spazio aperto, dove si potranno allestire giochi di società e qualsiasi attività ludica sociale.

#### S Sedute

Le sedute sono realizzate in elementi di graniglia colorata di cemento gettata in opera nelle dimensioni di ml. 0,50x4,00. Si troveranno a fianco degli spazi gioco bimbi (n.2 per tappeto), e sui lati dei campi da bocce (3 per ogni campo).

#### P Parcheggio

Il parcheggio si trova tra la nuova zona residenziale e il nuovo parco è dimensionato per n.63 posti auto. Vi si accede dalla nuova viabilità posta a sud. La distribuzione lineare dei posti auto è impostata sul disegno di una lente con una interruzione sul lato est per permettere l'ingresso al parco. Il fondo stradale avrà finitura bianca di pietrisco rullato fissato con c.l.s., mentre gli stalli dei posti auto saranno in geoblocchi di calcestruzzo con finitura tipo pietra nei toni del grigio.

in fede

Maurizio Andruetto Architetto



Handwritten signature of Monica Deri and a circular professional stamp of the Ordine degli Architetti della Provincia di Pisa.