

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo primo
Norme Generali

CAPITOLO I obiettivi e contenuti del Piano

Art. 1 Caratteri Generali

L'obbiettivo del P.d.R. è quello di eliminare lo stato di estremo degrado che caratterizza questo comparto costituito da un ex fabbrica industriale dismessa ricadente secondo l'attuale Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa in ambito C1bB, "*ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente modificati*", composta da vari corpi tra loro disomogenei, demolendo la totalità dell'edificato e ricreando un nuovo contesto edificato con aree a verde sia comuni che private.

Nello stato attuale, gli immobili, risultano ormai fatiscenti, a causa del mancato uso, con un terreno che non presenta nessun grado di sistemazione. Tutto il comparto mostra in questo senso la necessità impellente di agire sia sulle sistemazioni esterne che sull'edificato.

Nonostante che nel R.U. sia inserito quale ambito ad intervento diretto noi, come sopra menzionato, in accordo con l'Amministrazione Comunale, abbiamo optato per operare un piano attuativo per risolvere il presente problema dell'ingresso al futuro complesso edificato che sarebbe avvenuto attraverso un piccolo passaggio da via di Oratoio e successivo ingresso dalla corte già congestionata dai numerosi abitazioni che qui si trovano; a tale scopo viene interessata un'area più vasta che si trova tra il futuro intervento edilizio e gli impianti sportivi dove troverà luogo un ampio parco urbano che oltre al



parcheggio pubblico di testata che risolverà il problema di sosta su via Maggiore di Oratoio permetterà l'accesso alla nuova area di intervento.

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. 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.

Il Piano di Recupero prevede consistenti interventi sia sull'edificato (demolizione e ricostruzione) la cui destinazione sarà residenziale, che sul resede, che riacquisterà una sua dignità tramite la sistemazione di aree a giardini sia privati che comuni e un parcheggio privato per i residenti.

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.

Il costo delle opere di realizzazione dell'intervento previsto nella seconda u.m.i. potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti dal soggetto attuatore per l'intervento previsto nella prima u.m.i..



Art. 2 elementi costitutivi del Piano

Il Piano di recupero consta dei seguenti elementi costitutivi:

1. copia del titolo di "declassamento"
 2. copia riconoscimento del lotto in qualità di porzione significativa dell'ambito territoriale C1b delimitato dal vigente Regolamento Urbanistico
 3. Relazione descrittiva dell'intervento
 4. Norme Tecniche di Attuazione
 5. Valutazione Effetti Ambientali
 6. Piano particellare di esproprio
- tav. 0 catasto Leopoldino Ferdinando, catasto 1940, unità morfologiche di aggregazione, estratto Regolamento Urbanistico, foto del contesto scala 1:2000
- tav. 1 rilievo stato attuale, planimetria generale, edifici A e B, documentazione fotografica scala 1:200
- tav. 2 rilievo stato attuale, edifici C e D, documentazione fotografica scala 1:200
- tav. 3 calcolo volumi, superficie terreno, superficie coperta, distanze dai confini, provvedimento sul rischio idraulico, superficie a parcheggio scala 1:500
- tav. 4 illuminazione esterna, smaltimento liquami scala 1:200
- tav. 5 inquadramento urbanistico, stato attuale e progetto; planimetria generale con essenze arboree e materiali pavimentazioni scala 1:200, 1:2000
- tav. 6 simulazione grafica dell'intervento
- tav. 7 piano terra, quote, rapporto illuminotecnico, destinazione locali, ingressi scala 1:100
- tav. 8 piano primo, quote, rapporto illuminotecnico, destinazione locali ingressi scala 1:100
- tav. 9 piano secondo, quote, rapporto illuminotecnico, destinazione locali ingressi scala 1:100
- tav.10 prospetti: est, nord, sud; legenda colori intonaci scala 1:100
- tav.11 sezioni: A-A, B-B, F-F; legenda colori intonaci scala 1:100
- tav.12 sezioni: C-C, D-D, E-E; legenda colori intonaci scala 1:100
- tav.13 particolari costruttivi: cancelli (ingresso condominiale, singole unità abitative); portoni ingresso scala 1:50, 1:2
- tav.14 piano terra: verifica di visitabilità e adattabilità L.13/1989 e s.m.e i. scala 1:100
- tav.15 piano primo: verifica di visitabilità e adattabilità L.13/1989 e s.m.e i. scala 1:100
- tav.16 piano secondo e planimetria generale: verifica di visitabilità e adattabilità L.13/1989 e s.m.e i. scala 1:100
- tav.17 planimetria generale, foto plastico, viste prospettiche (PARCO)) scala 1:500
- tav.18 inquadramento urbanistico progetto, planimetria generale con essenze arboree, sistema illuminazione (PARCO) scala 1:200, 1:2000
- tav.19 progetto di gazebo e spazio comunitario, pergola, sedute, sviluppo giochi bimbi (PARCO) scala 1:100, 1:20, 1:10, 1:5
- tav.20 piano particellare di esproprio (PARCO) scala 1:1000



CAPITOLO II prescrizioni di Piano – Destinazioni d'uso – procedure e tipi di intervento

Art. 3 osservanza e applicazione delle norme

Qualunque intervento di carattere edilizio – urbanistico s'intenda attuare nell'ambito degli immobili e delle aree scoperte ricadenti all'interno della perimetrazione indicata nelle tavole di progetto di cui al precedente art.2, dovrà essere realizzato secondo quanto prescritto nelle presenti NTA e nel rispetto delle più generali norme derivanti dal Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.

Una volta attuato il progetto in maniera unitaria deve essere riconosciuto, all'interno del Regolamento Urbanistico, quale capo 1.2.2 ambiti della qualificazione - art. 1.2.2.1 – assetti urbani recenti a villaggio unitario (Q1).

Art. 4 destinazioni d'uso

Per gli immobili di progetto e per le aree libere il Piano di Recupero si prevedono le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale e/o compatibili con la residenza (abitazioni, studi professionali, attività collaterali al sociale). L'intervento non potrà essere incrementato di ulteriori unità abitative (n.45), si potranno comunque accorpare una o più unità abitative.
- Parco Urbano: parcheggio ad uso pubblico, percorso vita, pergolato, orti didattici, campi da bocce, spazi gioco bimbi, gazebo, spazio coperto comunitario, piantumazione.

Art. 5 tipologia degli interventi-definizioni

Gli interventi ammessi sono:

1. Manutenzione ordinaria,
2. Manutenzione straordinaria
3. Ristrutturazione edilizia

Art. 6 procedure d'intervento

Il presente piano si attuerà mediante la realizzazione delle opere previste nelle seguenti unità minime d'intervento:

- 1° u.m.i.: complesso edilizio residenziale;
- 2° u.m.i.: parco urbano, parcheggio e viabilità.



- Le opere di cui alla prima u.m.i. potranno essere realizzate successivamente all'approvazione del piano, e prima e indipendentemente dalla realizzazione delle opere di cui alla seconda u.m.i. giusta quanto previsto al successivo capoverso.
- Le opere di cui alla seconda u.m.i. verranno realizzate successivamente all'acquisizione da parte del Comune di Pisa dell'area oggetto degli interventi medesimi, e quindi a condizione della messa a disposizione, da parte del Comune di Pisa in favore del soggetto attuatore, dell'area d'intervento; la consegna dell'area dovrà avvenire entro tre anni dall'approvazione del piano.
- Il piano dovrà essere attuato entro dieci anni dalla sua approvazione.
- Gli interventi potranno essere attuati con la presentazione di Dichiarazione Inizio Attività.
- L'accesso all'area di Recupero Edilizio avverrà da via Maggiore di Oratoio attraverso la corte adiacente all'area stessa, fino a quando l'Amministrazione Comunale non metterà a disposizione l'area dove verrà realizzato il Parco Urbano e la relativa nuova viabilità al complesso immobiliare oggetto del Piano Attuativo.

Titolo secondo Norme Particolari

CAPITOLO III Norme Tecnico Edilizie

Art. 7 Caratteri generali e Norme Tecnico Edilizie – Recupero Edilizio

Il Piano di Recupero prefigura il mantenimento dei caratteri formali e volumetrici del nuovo progetto secondo i seguenti criteri:

- ✓ Demolizione preventiva di tutti i fabbricati insistenti ad oggi sul lotto,
- ✓ Realizzazione di un complesso edilizio secondo il progetto allegato attraverso la: salvaguardia dell'impianto architettonico, la salvaguardia del disegno dei prospetti e delle altezze, la salvaguardia degli spazi aperti sia condominiali che privati.

Gli interventi edilizi dovranno adeguarsi alle norme più generali del Regolamento Edilizio del Comune di Pisa, nonché alle norme del Regolamento d'Igiene e di tutte quelle norme e regolamenti previsti in materia da leggi dello Stato e della Regione Toscana.



In particolare, per le altezze, le dimensioni ed i rapporti illuminotecnici dei vani apertura esterni e orizzontamenti valgono le seguenti prescrizioni:

altezza dei vani

- ✓ Locali abitabili h. minima ml. 2,70
- ✓ Locali di servizio h. minima ml. 2,40

Requisiti illuminotecnici

Non sono consentite variazioni sui prospetti e di conseguenza sulle aperture.

Requisiti dimensionali dei vani

Non sono consentite variazioni distributive che diminuiscano gli standard minimi abitativi.

Nuove aperture esterne

Nel rispetto dell'unitarietà del progetto non è consentita la variazione delle aperture esterne.

Spostamento dei solai

Non è consentita lo spostamento degli orizzontamenti, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali.

Aumenti di volume

Non è consentito nessun aumento di volume, tranne eventuali volumi tecnici.

Locali interrati

All'interno degli edifici è data la possibilità di realizzare locali interrati, ad uso cantina, h. ml.2,39, senza che questi vadano a modificare il disegno dei prospetti. Tali locali potranno essere areati e illuminati mediante aperture a bocca di lupo e grigliati nei marciapiedi perimetrali.

Art. 8 Materiali impiegati

Materiali immobile edilizio

- ✓ Copertura 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 vani scala condominiali saranno caratterizzati, su una delle quattro pareti, da un rivestimento in ceramica monocoloro o con rifinitura a "encausto". I blocchi su tre piani fuori terra sono dotati di ascensore del tipo a pistone costruito con struttura metallica e vetro di sicurezza.
- ✓ Portoni di sicurezza alle unità abitative 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 potranno essere in struttura di metallo con vetro antisfondamento.
- ✓ Gli infissi esterni realizzati in legno essenza di mogano o altra essenza, tinteggiati a corpo in grigio molto chiaro (colore tipo VIP n.S1502R(7)), avranno vetrocamera



minimo 4/8/4, dotati di persiane esterne realizzate in mogano (o altra essenza) e tinteggiate a corpo nel solito colore o di scurini interni. (vedi tav. 13)

- ✓ Le pavimentazioni interne potranno essere realizzate in cotto, ceramica, clinker porcellanato e/o legno.

Materiali esterni

- ✓ La struttura dei due cancelli di ingresso sarà realizzata in metallo zincato in forma semplice (vedi tav. 13) (colore tipo VIP n.S1502R(7)).
- ✓ 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).
- ✓ Le divisioni delle singole unità dovranno essere realizzate in rete metallica a maglia sciolta colore verde a nascondere la quale si faranno crescere siepi nelle essenze di alloro, rosmarino e salvia.
- ✓ 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" (o similare) tagliata a spacco posizionata tipo opera incerta.
- ✓ Nella zona a sud sono ubicati i parcheggi privati, uno per ogni unità abitativa, di cui 4 dimensionati per portatori handicap.
- ✓ Sistema del verde (vedere tav. 5)
dovranno essere messe a dimora, minimo le seguenti piante:
n.18 cipressi (*cupressus sempervirens*) a sud
n.34 piante di alloro (*laurus nobilis*) a sud da crescere a siepe
n.17 aceri campestri (*acer campestre*) est, nord e ovest
n.13 liriodendro (*liriodendron tulipifera*) a sud delle abitazioni e nelle corti interne
Gli spazi liberi privati non potranno essere pavimentati oltre a quelli inseriti negli elaborati di Piano di Recupero.
- ✓ L'illuminazione esterna dovrà essere: 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, 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.



Art. 9 Caratteri generali e Norme Tecniche – Parco urbano

Gli interventi relativi alla seconda u.m.i. saranno realizzati successivamente all'acquisizione da parte del Comune di Pisa dell'area oggetto degli interventi medesimi, e quindi a condizione della messa a disposizione, da parte del Comune di Pisa in favore del soggetto attuatore, dell'area d'intervento.

I lavori di recupero edilizio potranno cominciare indipendentemente dall'inizio dei lavori di realizzazione del Parco Urbano.

Gli interventi che compongono il Parco Urbano dovranno essere i seguenti:

P Parcheggio

Il parcheggio pubblico a servizio della via Vecchia di Oratoio e dei fruitori il Parco, per n.63 posti auto, si trova tra la nuova zona residenziale e il nuovo Parco. Vi si accede dalla nuova viabilità posta a sud. 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.

Sistema del verde

Dovranno essere messe a dimora, minimo le seguenti piante:

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	<i>prunus cerasus</i>
16	ippocastani	<i>aesculus ippocastanus</i>
64	gelsominio	<i>ricospernum</i> rampicante

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 dimensione di ml. 82,00x3,00. 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, 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. Ogni elemento realizzato in forma leggermente trapezia misura ml. 12x17. Sono spazi conchiusi, 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 orto sarà ubicata una piccola costruzione in legno (dimensioni ml. 150x150), con tetto a capanna, a deposito degli attrezzi agricoli. 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.

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).

Art. 10 Modalità di interventi di lavorazione all'interno della corte privata

- Il percorso dei mezzi avverrà sempre con operatori a terra che daranno l'autorizzazione al mezzo per il periodo strettamente necessario a percorrere il tragitto in entrata e in uscita tra la proprietà privata esclusiva, luogo d'intervento, e la viabilità pubblica;



- Per evitare picchi di sovrapposizione di mezzi operanti nel cantiere ed auto private dei residenti nella corte, l'impresa esecutrice rispetterà delle fasce orarie di entrata e di uscita mezzi suddivise in 9-11 per la mattina e 15-17 per il pomeriggio, evitando altresì di fare e entrare ed uscire automezzi nel n.2 o più consecutivamente. L'area della corte dovrà essere percorsa da un solo mezzo alla volta, sia in entrata che in uscita;
- I materiali di risulta provenienti da demolizione saranno opportunamente bagnati così da ridurre al massimo la dispersione di polvere nell'ambiente circostante,
- Le opere di urbanizzazione a servizio delle nuove costruzioni saranno eseguite immediatamente dopo la demolizione degli edifici attualmente esistenti ed il successivo trasporto dei materiali di risulta a pubblica discarica. Dette urbanizzazioni, realizzate in parte all'interno della corte comune, verranno eseguite con piccoli mezzi meccanici ed in parte a mano, così da recare il minor disturbo possibile. Alla fine della giornata lavorativa saranno posizionate delle opportune protezioni tali da rendere possibile l'accesso, anche carrabile alla corte in oggetto. I lavori suddetti necessiteranno, per essere completati, di un tempo pari a circa 15 giorni lavorativi.

in fede

Maurizio Andruetto Architetto

Monica Deri Architetto

