

Ing. Alessandro Fiorindi Ing. Raffaele Boccaccini	Piano attuativo per la riorganizzazione dell'area compresa tra via Quarantola, via Cesare Battisti, via Pietro Mascagni e la sede ferroviaria a Pisa
--	---



COMPAGNIA PISANA TRASPORTI
Via Bellatalla 1, Ospedaletto, Pisa

COMUNE DI PISA
Via degli Uffizi 1, Pisa

Relazione Tecnica di Progetto



Premessa

L'obiettivo generale del progetto di intervento in oggetto è la riqualificazione e dell'area limitrofa alla stazione ottenuta per mezzo di una riorganizzazione delle funzioni presenti. E' possibile individuare due sottoinsiemi di interventi previsti dal presente piano attuativo.

Il primo riguarda l'area sud di via Battisti, caratterizzata dalla presenza di funzioni pubbliche e beni edilizi molto eterogenei, per la quale si prevedono interventi di massiccia demolizione, accorpamento di volumi e la localizzazione della nuova stazione autobus del Consorzio pisano trasporti.

La seconda è l'area a nord, compresa tra via Battisti e via Bixio e comprendente le mura cittadine. Per questa zona si cercherà di dare sbocco alle previsioni di Regolamento Urbanistico realizzando un parco urbano attorno alle mura, ottenuto liberando l'area dal parcheggio autobus del CPT e demolendo gran parte dei manufatti edilizi attualmente presenti e privi di valore storico.

1. descrizione degli interventi previsti nell'area a sud di via C. Battisti

L'ara in oggetto, trovandosi storicamente fuori dalle mura cittadine, non presenta elementi di natura storica significativi. Pertanto l'intervento prevede la demolizione di gran parte dei manufatti edilizi presenti, come meglio descritto negli elaborati grafici di progetto, e la realizzazione, sul sedime degli attuali capannoni ex- Enel (ora CPT), di un edificio polifunzionale destinato ad accorpare tutte le funzioni attualmente presenti nell'area e altre funzioni qualificanti, ovvero: la nuova sede dei Vigili Urbani, uffici

comunali, la nuova sede del CPT, uffici privati e fondi commerciali. Si veda la successiva descrizione dell'edificio per ulteriori approfondimenti.

L'altro intervento rilevante previsto sull'area è la realizzazione, sul sedime dell'attuale fast park e della ex-Ages, della nuova stazione autobus, del relativo deposito e dei servizi di supporto, necessaria per liberare la zona delle mura dall'attuale stazione CPT. Infine il progetto prevede lo spostamento dell'attuale fast park in una zona adiacente più a sud, in proprietà ferroviaria. Il progetto prevede la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili finalizzati a creare un collegamento tra la stazione e la città alternativo a quello attuale, caratterizzando quest'area come un nodo di scambio intermodale che concentra la possibilità di fruizione di treno, automobile o moto, bicicletta, autobus. Pertanto le ulteriori funzioni previste nell'area, sebbene in quantità modeste, sono finalizzate a valorizzare questo ruolo di transito, prevedendo uffici privati, prevalentemente orientati ai servizi al cittadino, e attività commerciali, anche alimentari, di piccole dimensioni.

tabella riassuntiva dei dati relativi agli interventi previsti

intervento	funzioni	Volume (mc)	Sup. coperta (mq)	h.med (max)
edificio polifunzionale ZCV 1	uffici pubblici, uffici privati, commercio	33.800	1.700	20 (21)
Stazione autobus	Sosta autobus, biglietteria e attesa partenze, rifornimento e lavaggio.	ZCV2 - 350 ZCV4 - 135	ZCV2 - 100 ZCV4 - 200	ZCV2 - 3,5 ZCV4 - 4
Fast park	Cabina biglietteria e ufficio, pensiline di copertura posti per moto, struttura fast parck.	ZCV3 - 75	ZCV3 - 25 f.p. - 4250	ZCV3 - 3

Legenda: ZCV1 – edificio polifunzionale; ZCV2 – biglietteria e attesa autobus; ZCV3 – ufficio fast park; ZCV4 – locali impianti e officina a servizio del lavaggio e rifornimento autobus.

2. descrizione degli interventi previsti nell'area compresa tra via c. Battisti e via N. Bixio.

I principali interventi previsti in questa area sono relativi alla demolizione di gran parte degli edifici esistenti, finalizzata a ricostruire una continuità nella fascia di rispetto delle mura e a dotare l'area di una zona verde significativa. A tal fine sono già previsti interventi preliminari da realizzarsi per fasi che sposteranno totalmente nella zona a sud delle mura le attività della CPT, consentendo di realizzare una prima area verde tra le mura e via Bixio. Gli interventi previsti in questa zona sono pertanto conformi al vigente Regolamento Urbanistico e se ne discostano solo per la previsione di mantenimento di un edificio, l'ex magazzino del rame, giudicato di interesse storico e pertanto conservato a seguito di un intervento di restauro già in fase di progettazione.

3. caratteristiche del nuovo edificio polifunzionale previsto – ZCV1

Il nuovo edificio polifunzionale previsto nell'area attualmente occupata dai magazzini ex Enel si configurerà come il principale nuovo volume previsto nell'area e dovrà contenere in via prioritaria le seguenti funzioni:

- la nuova sede dei Vigili Urbani, per complessivi 1500 mq di superficie utile, a cui si sommeranno le superfici necessarie in termini di posti auto e moto protetti e eventuali spazi di front office;
- la nuova sede della CPT, per complessivi 1500 mq di superficie utile di uffici;
- uffici comunali, da quantificare in ragione della valutazione complessiva dell'intervento, a titolo perequativo;
- uffici privati, alienati e/o gestiti da parte della CPT, in misura derivante dalla valutazione complessiva dell'intervento;
- fondi commerciali al piano terra, per circa 500 mq complessivi, alienati e/o gestiti da parte della CPT.

L'edificio sarà caratterizzato da una volumetria articolata entro un massimo di 33.800 mc fuori terra, per un limite di altezza massima di 21 metri. Ne deriva la possibilità di realizzare 6 piani fuori terra e un piano seminterrato, in parte destinato ad autorimessa dei VV.UU.

Gli aspetti architettonici e tipologici potranno essere meglio definiti a seguito di una precisa puntualizzazione delle esigenze, fatta salva la necessità di collocare sul lato nord dell'edificio gli spazi per i VV.UU., al centro gli spazi per la CPT e a sud le attività commerciali e gli uffici ad uso privato. La profondità massima del corpo di fabbrica, di

28 metri, consente in via preliminare l'adozione sia di tipologie in linea a corpo quintuplo, sia di tipologie a corte, articolate, con corpi di fabbrica a corpo triplo.

L'architettura dell'edificio dovrà comunque essere indirizzata ad un linguaggio moderno ed essenziale, caratterizzato al piano terra da una particolare attenzione alla fruizione collettiva dei percorsi, nel tentativo di fornire un elemento ordinatore di una zona che, per il resto, è priva di segni forti caratterizzanti. Inoltre l'edificio, eventualmente grazie all'adozione di schermature verdi o artificiali, dovrà contribuire al benessere acustico e visivo della parte est del quartiere, schermando il rumore proveniente dalla ferrovia e dalla nuova stazione CPT.

4. considerazioni per una stima preventiva dei beni oggetto di trasformazione

L'intervento in oggetto interessa numerosi immobili di natura pubblica e privata, per cui si rende necessaria una valutazione economica delle proprietà oggetto di intervento e trasformazione, al fine di procedere all'attribuzione di quote di proprietà o cessioni di natura economica e/o gestionale o altri indennizzi perequativi.

Si procede in primo luogo con il riportare il quadro delle demolizioni e costruzioni previste.

demolizioni

costruzioni

descrizione e proprietà	V (mc)	Sc (mq)	descrizione e proprietà	V (mc)	Sc (mq)
D1 – edificio VV.UU. – Comune di Pisa	4050	660	Edificio polifunzionale ZCV1	33800	1700
D2 – Uffici – Comune di Pisa	2800	702	Biglietteria e attesa ZCV2	350	100
D3 – prop. Comune di Pisa	990	110	Uffici fast park ZCV3	75	25
D4 – Uffici ed autorimesse VV.UU. – Comune di Pisa	8250	1860	Lavaggio e rifornimento ZCV4	135	200
D5 – Fast Park e locali tecnici – in concessione su proprietà del Comune di Pisa	300	2324	Fast park		4250
D6 – Capannoni ex Enel – proprietà CPT	10598	1810			
D7 – Magazzino consorzio ferrotranviario, proprietà Provincia di Pisa	837	187			

D8	-	Magazzino ferrotranviario, proprietà CPT	1632	352			
D9	-	Magazzino ferrotranviario, proprietà CPT	655	63			
D10	-	Edificio proprietà CPT	1370	200			
D11-	locali tecnici	ferrotranviari prop. Provincia di Pisa	1044	382			
Totale demolizioni			32.526	8.650	Totale costruzioni		34.360 6.275

Sarà quindi necessario procedere in fase di progettazione esecutiva degli interventi a definire un criterio compensativo per le proprietà in gioco, fermandoci in questa fase alla considerazione che la nuova volumetria prevista consente senza dubbio di operare in modo da compensare gli apporti di ciascun ente coinvolto nell'intervento. In particolare, vista la possibilità di procedere in via autonoma e preventiva alla demolizione delle proprietà della Provincia di Pisa presenti a nord di via Battisti, ne deriva che la compensazione degli apporti di beni avrà luogo solo tra CPT e Comune di Pisa e sarà operata attraverso la cessione al Comune di Pisa di una parte del nuovo edificio polifunzionale che verrà destinata alla sede dei Vigili Urbani e ad altri uffici comunali.