

N. 26

03 DIC. 2002

ALLEGATO 1



# Comune di Pisa - GEA SpA

IL FUNZIONARIO  
(TOMEI C. ALBERTO)



Area tra via Marche e via Abba  
già sede della GEA SpA e del Vivaio Comunale

**AICE**  
CONSULTING  
www.aiceconsulting.it  
e-mail: info@aiceconsulting.it

Piano Attuativo

RESPONSABILE DEL SERVIZIO: Ing. Domenico DARDANO coordinatore

RESPONSABILE DELLA COMMESSA: Arch. Marcela BRACALENTI

COLLABORATORI: Geom. Leonardo FICINI  
Geom. Federica MILELLA  
Geom. Elena PUCCINI

Ing. DOMENICO DARDANO  
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA  
N° 1295 Sezione A  
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE  
INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE

AICE Consulting Srl - Sede: Via Boccaccio, 20 - 56010 Ghezzano (PI) - Tel. +39 050 8755011 Fax 050 878335  
Filiale: Via Piero Capponi, 19 - 20145 Milano - Tel./Fax +39 02 43912410

TIPO DOCUMENTO:		TITOLO:							
<b>RTG</b>		<b>RELAZIONE TECNICA GENERALE</b>							
C:	615-01	Redatto:	MB	REVISIONE	DATA	TIPO SERVIZIO	AREA/CORPO	CATEGORIA	N. ELABORATO
		Incaricato:	DD	1-A	settembre 2002	<b>PA</b>		<b>AR</b>	
BOX:	220	Controllato RC:	DD	1-C	dicembre 2002				
CD:	106	Approvato RS:	DD						
FILE:	615-01-PA-AR-RTG-Relazione-1C.doc								

## INDICE

0.	SOMMARIO .....	2
1.	INTRODUZIONE.....	2
2.	DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE ATTUALE .....	2
3.	OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO .....	3
4.	PARAMETRI URBANISTICO –EDILIZI.....	3
5.	CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DELL’INTERVENTO .....	4
6.	MODALITA’ ATTUATIVE .....	6

## 0. SOMMARIO

Il Piano Attuativo di cui alla presente Relazione Tecnica Generale si riferisce all'area identificabile dalla scheda n° 9.1, P.ta a Lucca – via Luigi Bianchi, Area comparto n° 2, del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.

## 1. INTRODUZIONE

Il progetto, su incarico della società GEA S.p.A, è stato redatto dalla società A.I.C.E. Consulting S.r.l., con sede in S. Giuliano Terme, via Boccaccio 20, loc. La Fontina; il responsabile della progettazione è l'Ing. Domenico Dardano, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Pisa, al n. 1295.

I terreni ed i manufatti presenti nell'area suddetta, sono riportati al Catasto Edilizio Urbano ed al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pisa come evidenziato nella Tabella che segue. Per maggiore comprensione, si veda l'allegata tav. AR01 – Planimetria catastale e le visure per immobile.

tab. 1.1 – Risultanze del Foglio Catastale n. 19.

Particella	Proprietà	Qualità
111 sub. 5,6,7,8,9,10,11,12	GEA Azienda Servizi per l'ambiente	Edifici
111 Sub 1,2,3,4	Comune di Pisa	Edifici
122	Comune di Pisa	Edifici
525	Comune di Pisa	Vivaio
119	Comune di Pisa	Passo
97	Comune di Pisa	Incolto sterrato
106	Demanio dello Stato	Prato

## 2. DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE ATTUALE

L'area oggetto del presente Piano Attuativo, è situata fra via Marche, via Giuseppe C. Abba e via Luigi Bianchi. Occupa complessivamente 9.636 m<sup>2</sup> e si trova all'interno di un quartiere prevalentemente residenziale, immediatamente fuori dal Centro Storico, costituendo non solo motivo di degrado dell'immagine urbana, ma anche una barriera nel tessuto connettivo fra via del Brennero ed il quartiere a Nord di via Abba.

La porzione settentrionale è occupata dall'ex vivaio comunale attualmente in stato di abbandono. I manufatti presenti nel vivaio (serre, tettoie, deposito attrezzi) sono fortemente degradati, mentre la vegetazione che copre i 3.000 m<sup>2</sup> liberi è costituita da essenze arboree fra 5 e 10 m. di altezza e da erba e cespugli spontanei (vedi "Relazione sullo stato della vegetazione nell'ex vivaio Comunale", allegata)

Nella parte meridionale si trova un complesso di edifici industriali dimessi ed il relativo piazzale di manovra, appartenenti alla GEA S.p.A. Su via Marche si affaccia la palazzina degli uffici, di tre piani fuori terra, che copre una superficie di 260 m<sup>2</sup> nonché una successione di capannoni di altezza compresa tra 5 e 8 metri. All'interno dell'area si trova il piazzale di manovra suddetto, completamente pavimentato, al quale si accede da via L. Bianchi attraverso una sede veicolare privata. In esso è presente un distributore di carburante ed altri manufatti di modesta altezza (vedi foto 7, 8, 10 del Report fotografico).

### 3. OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Obiettivo del Piano di Recupero è la riqualificazione del quartiere attraverso la valorizzazione dell'ex-vivaio comunale e l'integrazione del tessuto residenziale.

In dettaglio si prevede:

- la destinazione dell'ex vivaio comunale a giardino pubblico alberato;
- la costruzione di un edificio su via Marche, con il piano terra destinato a uffici, studi professionali e commercio di vicinato ed i restanti 3 piani a residenza.
- La costruzione di un edificio interamente destinato a residenza, sulla strada privata alla quale si accede da via Bianchi.
- la realizzazione di un asse pedonale di attraversamento dell'intera area che garantisca la continuità fra il verde delle mura urbane ed il nuovo giardino. Questo percorso risulterà integrato con gli ingressi alla residenza ed ai servizi
- la costruzione del parcheggio pertinenziale nel piano interrato dei rispettivi edifici;
- la definizione di aree destinate al parcheggio di superficie su via Marche e via Abba.

### 4. PARAMETRI URBANISTICO -EDILIZI

La consistenza dell'intervento così come i parametri urbanistico-edilizi sono sintetizzati nella seguente tabella:

tab. 3.1 – Indici urbanistici di Piano.

Descrizione Area	Superficie
Area interessata dal Piano di Recupero: Superficie territoriale	m <sup>2</sup> 9.636
Area destinata a residenza e servizi: Sf	m <sup>2</sup> 4.291 (<45%) 44,53%
Area di uso pubblico: asse pedonale, piazza, giardini pubblici	m <sup>2</sup> 4.195 55,47%
Parcheggio pubblico in superficie e area di via Marche inclusa nel Piano	m <sup>2</sup> 738 + m <sup>2</sup> 412
Superficie coperta attuale	m <sup>2</sup> 2.505
Superficie coperta prevista	m <sup>2</sup> 1.688
Rapporto di copertura (Rc)	39%
Superficie lorda utile totale prevista (s.l.u.)	m <sup>2</sup> 4.932
Quota destinata a uffici e commercio	m <sup>2</sup> 898 (<19% della sl_u totale)
I <sub>fs</sub> (slu/superficie fondiaria)	1,15 OK
I <sub>ts</sub> (slu/superficie territoriale)	0,51 OK
H. max in progetto	m 12,70
Superficie disponibile nei piani interrati per parcheggio pertinenziale	m <sup>2</sup> 1.778
Superficie permeabile attuale	m <sup>2</sup> 3.234
Superficie permeabile prevista	m <sup>2</sup> 4.340
Indice di permeabilità previsto	45% OK
Verde privato e condominiale	m <sup>2</sup> 1.300 30% DI Sf
Verde pubblico	m <sup>2</sup> 3.040 72% DI AREE PUBBLICHE

## 5. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DELL'INTERVENTO

La disposizione dei due blocchi che costituiscono l'edificato previsto nel Piano è stata dettata dalla necessità di sfruttare al meglio le superfici che si renderanno disponibili in seguito alle demolizioni. Si tratta di un lotto fortemente irregolare, con un ampio fronte su via Marche, un affaccio privilegiato sul nuovo giardino pubblico, e due accessi, uno da via del Brennero ed un'altro, veicolare, da via Bianchi. Queste caratteristiche di forma, sommate alla presenza dell'asse pedonale che garantisce la continuità visiva e di fruizione fra via del Brennero ed i nuovi giardini pubblici, sono stati i vincoli che hanno motivato la definizione del nuovo impianto urbano ed il posizionamento dei due blocchi.

L'edificio su via Marche (**B** negli elaborati grafici) riproduce a Sud il fronte continuo e compatto sulla strada che oggi è costituito dai diversi fabbricati GEA (vedi fotografia n° 2 – Report fotografico) ma è arretrato di qualche metro rispetto all'attuale confine stradale.

Sul fronte opposto, quello che si apre sul giardino pubblico, due avancorpi si inoltrano nel lotto, definendo un cortile condominiale di 16 m di lato e ampliando le possibilità di affaccio verso lo spazio verde.

Una galleria coperta, parallela a via Marche, “taglia” longitudinalmente l'edificio e si attea sul percorso pedonale servendo gli ingressi agli uffici/studi professionali disposti in questo livello e ai tre vani scala delle residenze dei piani superiori.

L'attività commerciale occupa l'estremo Sud-Ovest del blocco, incuneandosi nello spazio pubblico dell'asse pedonale.

Il quarto piano fuori terra risulta arretrato rispetto alle facciate del edificio, in modo da limitare l'impatto visivo dei volumi.

L'edificio **A**, interamente destinato a residenza, è disposto secondo l'orientamento definito dal percorso pedonale sul quale si trova l'ingresso. Si tratta di un blocco inserito nel verde dei giardini privati e condominiali, della stessa altezza del blocco **B**.

I piani interrati di entrambi gli edifici sono destinati a parcheggio di pertinenza per una superficie complessiva di 1.778m<sup>2</sup> (quindi maggiore di 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup> di volume lordo in progetto) e con una quantità di box-auto superiore al numero di unità abitative previste.

La consistenza dell'intervento, in termini di superficie lorda utile e numero di unità, è sintetizzata nella seguente tabella:

tab. 4.1 – Superficie destinata a residenza .

<b>Edificio A</b>	<b>Superficie lorda utile</b>
Piano Terra	350 m <sup>2</sup>
Piano Primo	350 m <sup>2</sup>
Piano Secondo	350 m <sup>2</sup>
Piano Attico	320 m <sup>2</sup>
<b>Edificio B</b>	<b>Superficie lorda utile</b>
Piano Primo	935 m <sup>2</sup>
Piano Secondo	935 m <sup>2</sup>
Piano Attico	794 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>4.034 m<sup>2</sup></b>

tab. 4.2 – Superficie destinata a commercio ed uffici .

Edificio B	Destinazione	Superficie lorda utile
Piano Terra	Commercio	260m <sup>2</sup> (di cui 200m <sup>2</sup> relazionali)
Piano Terra	Uffici	638 m <sup>2</sup>

Dal punto di vista delle finiture architettoniche, si cercherà di mantenere l'unità compositiva in entrambi gli edifici. Il progetto definitivo dovrà prevedere finiture in pietra, mattoni faccia a vista e/o superfici intonacate per le facciate, colorate richiamando le tonalità cromatiche calde presenti nella zona. Le coperture inclinate (a padiglione) e con pendenza inferiore al 32 % presenterà manto di copertura in laterizio o rame.

## 6. MODALITA' ATTUATIVE

All'interno del comparto, ognuno dei due edifici costituisce un'unità minima d'intervento.

Dal punto di vista attuativo, la realizzazione di una unità minima di intervento dovrà prevedere anche la realizzazione delle aree destinate ad uso pubblico.

Pisa, dicembre 2002

### Il progettista

Dott. Ing. Domenico Dardano

