

Comune di Pisa - GEA SpA



IL FUNZIONARIO
(TOMEI C. ALBERTI)

[Handwritten signature]



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



www.aiceconsulting.it
e-mail: info@aiceconsulting.it

Piano Attuativo

RESPONSABILE DEL SERVIZIO: Ing. Domenico DARDANO coordinatore

RESPONSABILE DELLA COMMESSA: Arch. Marcela BRACALENTI

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

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

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:							
VEA		VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI							
C:	615-01	Redatto:	MB	REVISIONE	DATA	TIPO SERVIZIO	AREA/CORPO	CATEGORIA	N. ELABORATO
		Incaricato:	DD	1-A	settembre 2002	PA		AR	
BOX:	220	Controllato RC:	DD	1-C	dicembre 2002				
CD:	106	Approvato RS:	DD						
FILE:	615-01-PA-AR-VEA-Relazione-1C.doc								

INDICE

0.	SOMMARIO	2
1.	INTRODUZIONE.....	2
2.	OBIETTIVI DELLA PROPOSTA	2
3.	PARAMETRI DI PIANO	3
4.	CONSISTENZA DELL'INTERVENTO.....	4
5.	VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI	5
5.1.	Effetti in fase di esercizio.....	5
	<i>Abitanti insediati</i>	5
	<i>Fabbisogno idrico</i>	6
	<i>Fabbisogno di depurazione reflui</i>	6
	<i>Fabbisogno energetico invernale</i>	6
	<i>Variatione della superficie coperta</i>	6
	<i>Superficie permeabile a verde piantumato</i>	6
	<i>Alberi</i>	6
	<i>Accessibilità carrabile</i>	6
6.	CONCLUSIONI	7

0. SOMMARIO

Il Piano di Recupero di cui alla presente Valutazione degli Effetti Ambientali 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 Piano, su incarico della società GEA SpA, 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 e i manufatti presenti nell'area suddetta, risultano registrati nel Catasto Edilizio Urbano e nel 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. OBIETTIVI DELLA PROPOSTA

L'area oggetto del presente Piano Attuativo, si trova situata fra via Marche, via Abba e via Bianchi. E' occupata, nella porzione settentrionale, dall'ex vivaio comunale attualmente in stato di abbandono e nella parte meridionale, da un complesso di edifici (capannoni/tettoie/uffici) e piazzali di manovra, dismessi, appartenenti alla GEA SpA. L'area interessata, che occupa complessivamente 9.636 m², si trova all'interno di un quartiere prevalentemente residenziale, immediatamente fuori dal Centro Storico, e

costituisce 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.

Obiettivo della proposta è la riqualificazione del tessuto residenziale attraverso la demolizione dei fabbricati dell'area GEA, la valorizzazione del ex-vivaio comunale con la trasformazione a piazza-giardino pubblico, la costruzione di due edifici a destinazione prevalentemente residenziale e la realizzazione di un asse pedonale di attraversamento dell'area che garantisca la continuità fra il verde delle mura ed il nuovo giardino.

3. PARAMETRI DI PIANO

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

4. CONSISTENZA DELL'INTERVENTO

Si prevede la costruzione di due edifici (A e B), di 4 piani fuori terra e uno interrato, nella porzione sud dell'area, in sostituzione dei manufatti attualmente esistenti. Si tratta di edifici isolati, circondati da verde condominiale e/o privato.

Quello di maggiore consistenza (edificio B) si attesta su via Marche, arretrato rispetto all'attuale confine stradale. Il piano terra risulta destinato a uffici e commercio, ai quali si accede attraverso una galleria coperta, parallela a via Marche, il cui ingresso principale si trova sull'asse pedonale di collegamento che attraversa tutta l'area del Piano. In questa galleria si trovano anche gli accessi alle unità residenziali dei piani superiori.

Impostato secondo la direzione dell'asse di collegamento pedonale, si trova l'edificio A, interamente destinato a residenza.

Tab. 4.1 – Superficie destinata a residenza .

Edificio A	Unità abitative indicative	Superficie lorda utile
Piano Terra	4	350 m ²
Piano Primo	4	350 m ²
Piano Secondo	4	350 m ²
Piano Attico	3	320 m ²
Edificio B	Unità abitative indicative	Superficie lorda utile
Piano Primo	10	935 m ²
Piano Secondo	10	935 m ²
Piano Attico	6	794 m ²
TOTALE	41	4.034 m²

Tab. 4.2 – Superficie destinata a commercio ed uffici .

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

In tutti e due gli edifici, il piano interrato risulta destinato al parcheggio di pertinenza, il quale copre una superficie totale di 1.778m² quindi maggiore di 1 m² per ogni 10 m³ di volume lordo in progetto.

5. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

5.1. Effetti in fase di esercizio

Abitanti insediati

Visti gli elaborati progettuali, il carico urbanistico risulta prevedibile in un massimo di 90 abitanti per quel che riguarda la residenza (residenti presunti 1/150m³) e di 30/35 utenti legati alle attività terziarie.

Fabbisogno idrico

Con una dotazione idrica giornaliera di 200 litri/giorno per abitante , nella residenza, e 50 litri/giorno per utente negli uffici, l'incremento del carico insediativo di cui sopra comporterà un aumento del fabbisogno idrico, su base annua, di 7.200 m³, il che rientra nelle condizioni attuali di approvvigionamento della rete.

Fabbisogno di depurazione reflui.

Il sistema fognario esistente, al quale risulterà allacciato il nuovo complesso, ha le seguenti caratteristiche:

Via L. Bianchi – Fognatura nera (ϕ 200) e fognatura mista (ϕ 400);

Via Abba – Fognatura nera (ϕ 200) e fognatura bianca (ϕ 600);

Via Marche/via dell'Ozeretto – Fognatura mista.

Assunto l'incremento dei reflui pari all'incremento dei fabbisogni idrici, la rete esistente risulta idonea a supportare il nuovo carico fognario.

Fabbisogno energetico invernale

L'incremento di volumetria ed il cambio di destinazione d'uso rispetto alla situazione attuale comporterà un aumento dei fabbisogni energetici. Ad ogni modo, l'applicazione di moderni criteri di isolamento termico (vedi Legge 10/90) permetterà di mantenere entro margini accettabili l'aumento dei consumi energetici.

Variatione della superficie coperta

La superficie coperta esistente attualmente nell'area interessata dal Piano è di 2.505 m², mentre quella prevista in nel Piano comporta una riduzione del 32,6 % essendo pari a 1.688 m².

Superficie permeabile a verde piantumato.

Il progetto prevede un aumento consistente della superficie permeabile, in quanto la superficie libera dell'area Gea si presenta attualmente quasi completamente pavimentata. La superficie permeabile totale presente nell'area di piano è di 3.234 m², equivalenti al 33,6 % della superficie territoriale.

La superficie permeabile prevista in progetto è di 4.340 m² equivalenti al 45 % della superficie territoriale.

Alberi

Come si evince dalla “**Relazione sullo stato della vegetazione nell'ex-vivaio Comunale**”, l'area coperta da piante arboree presenta una superficie di 1.100 m² e contiene alberi di altezza fra i 5 e i 10 metri. Il progetto definitivo dell'area da destinare a verde pubblico, dovrà tener conto dello sfoltimento consigliato dal tecnico nella relazione sopraccitata e prevedere eventualmente aggiunte, sia di piante arboree che di siepi e arbusti.

Accessibilità carrabile.

L'accesso ai parcheggi sotterranei presenti nei due corpi edilizi avverrà senza interferire con l'asse pedonale di attraversamento dell'intera area. Via Marche rimarrà

una strada di accesso limitato agli utenti degli edifici presenti nell'area, con circolazione ad un senso di marcia (da Est a Ovest), quindi verrà eliminato l'accesso carrabile da Via del Brennero. L'accesso al parcheggio interrato dell'edificio A, avverrà attraverso la strada privata alla quale si accede da via L. Bianchi.

6. CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto si conclude che la proposta soddisfa la **Valutazione Effetto Ambientale** in tutte le sue componenti.

Pisa, dicembre 2002

Il progettista

Dott. Ing. Domenico Dardano

