



Arch. Beniamino CRISTOFANI  
Via Antonio Meucci 1E Pisa 56121 tel 050/ 9914050 348/3341250  
e-mail: beniamino@crstofaniarchitettura.it



collaboratori:  
Arch. Alessandro Moreno Lupetti

Proprietà:  
CEMES S.P.A.  
Via delle Trincere 11, 56127 Pisa  
tel. 050 542845 - fax 050 543521  
amministracionecemes@cemes-spa.com



RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
A corredo del Piano attuativo  
dell'area Cemes/Pisa

### **Premessa**

1-LA CRESCITA DELLA CEMES, CHE SPERIMENTA L'AUMENTO DEI SETTORI DI INTERESSE IMPRENDITORIALE, INSIEME ALLA NECESSITA' DI MODERNIZZAZIONE DELL'AMBIENTE DI LAVORO, PER RENDERLO ADATTO ALLE ATTUALI ESIGENZE DI COMPETITIVITA', DI SICUREZZA E DI MERCATO, HA ORMAI RESO INDISPENSABILE LA RIORGANIZZAZIONE COMPLESSIVA DELLA SUA SEDE PRODUTTIVA.

QUESTO PROGETTO INDUSTRIALE E' ORMAI INDISPENSABILE PER ADEGUARE L'AZIENDA, CHE HA ORMAI SUPERATO I 500 DIPENDENTI, ALLA SUA EFFETTIVA CAPACITA' PRODUTTIVA E DI GESTIONE, NONCHE' PER UNIFICARE LE SEDI. ATTUALMENTE SIA LA PARTE PRODUTTIVA CHE QUELLA AMMINISTRATIVA SONO DISSEMINATE IN PIU' SEDI DIVERSE, ANCHE FUORI DAL COMUNE DI PISA. E' UNA SITUAZIONE POCO FUNZIONALE E MOLTO DISPERSIVA.

OGGI LA CEMES SI OCCUPA DI SVARIE ATTIVITA', CHE VANNO OLTRE LE OPERE FERROVIARIE, PER QUESTO SERVONO NUOVI UF-

FICI E NUOVI SPAZI COPERTI PER L'ATTIVITA' PRODUTTIVA. I SETTORI SONO DIVERSI: FERROVIE, EDILIZIA, ENERGIA, SICUREZZA, STRADE, SOTTOPASSI, PONTI, RICETTIVO, RISTORAZIONE, SANITARIO, SPORTIVO, ETC.

PER QUESTO GLI UFFICI DI GESTIONE HANNO NECESSITA' DI SUPERFICI MAGGIORI E FLESSIBILI, CHE SI ADATTINO ALL'EVOLUZIONE CONTINUA DELL'AZIENDA E CORRISPONDANO AI DIVERSI SETTORI OPERATIVI, MANIFESTANDONE AL TEMPO STESSO IL CARATTERE DI UNICITA'.

ABBIAMO PENSATO ALLA NUOVA SEDE AMMINISTRATIVA ORGANIZZATA CON SPAZI CHE ORBITANO INTORNO AD UNA CENTRALITA'. LA COMPOSIZIONE PROPOSTA, FORMATA DA ELLISSI CHE AVVOLGONO LO SPAZIO CENTRALE DELLA HALL, RAPPRESENTA QUESTA VOLONTA', UNA SORTA DI PICCOLO SISTEMA PLANETARIO.

IL PROGETTO SARA' ATTUATO PER FASI E NELL'INSIEME COMPRENDE OLTRE CHE LA COSTRUZIONE DEI NUOVI UFFICI, LA REALIZZAZIONE DI NUOVI CAPANNONI E DEI NUOVI PIAZZALI PER LA MOVIMENTAZIONE E LO STOCCAGGIO DELLE MERCI, RISTRUTTURAZIONE ED IL RECUPERO DELL'EDIFICIO DELLA RIMESSA REALE PROPRIO PER LE RIPARAZIONE DEI TRENI DI TESATURA, LA

DEMOLIZIONE DELLE TETTOIE E DEGLI EDIFICI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALL'ATTIVITA', SUPERFICIE VETUSTI.

### **1.1- Pianificazione urbanistica e le vicende dell'area Cemes 2001-2020**

In questa occasione preme ricordare che la presentazione di questo Piano Attuativo è l'ultima in ordine di tempo delle iniziative che la Proprietà ha preso fin dagli anni '80 per cercare di sistemare la sede. Tutto comincia con la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico, che segue quello degli anni '60 di Dodi e Piccinato, che non prevedeva alcuna possibilità di sviluppo nell'area, la quale veniva definita come area produttiva consolidata senza alcuna possibilità edificatoria, con uniche attività edilizie permesse: la manutenzione ordinaria e la straordinaria, art 17 bis delle norme d'attuazione di quel tempo. Il Piano de Lucia, approvato nel 2001, prevede una fascia profonda di ml 60 parallela alla ferrovia edificabile con destinazione attività produttive PQ1. A quel punto la proprietà presenta delle osservazioni, perché tale fascia, che era occupata per 30 ml dalla zona di rispetto della ferrovia, non consentiva nei 30 ml rimanenti di realizzare l'aspirata sistemazione della sede con spazi produttivi di adeguate dimensioni. Nel 2006, con la variante al R.U. per le UTOE 17-36-39-

40, arriva la conformazione attuale della destinazione produttiva PQ1. La proprietà nel 2007 consegna un progetto unitario ai sensi delle norme delle Zone PQ1 per la riorganizzazione complessiva dell'attività produttiva, che ottiene, dopo varie peripezie, finalmente l'approvazione della Soprintendenza (26-02-2010 prot 587). Tale progetto prevedeva, nella porzione d'area, che faceva parte dell'area a destinazione produttiva PQ1, alcune unità abitative per il personale dirigente dell'azienda. La norma prevedeva la possibilità di realizzare invece solo un' unità abitativa fino ad un massimo di mq 150, indipendentemente dalla grandezza dell'attività produttiva. Per questo motivo il Comune chiese che il progetto unitario fosse trasformato in Piano Attuativo. Il P.A. si arenò nel 2013 in Regione, che chiese una quantità di integrazioni assai esuberante. La proprietà esausta si fermò; tra l'altro in quel periodo la crisi economica stava facendo sentire tutta la sua forza soprattutto nel campo edile. Più tardi, nel 2016, viene presentato un nuovo progetto unitario, senza gli alloggi per la dirigenza in modo da non rischiare la procedura più lunga di un Piano Attuativo. Questo progetto aggiornato alle nuove esigenze ottiene l'approvazione della Commissione sul Paesaggio. Anche questo progetto si arena, perché nel 2017 non è ancora approvato ed interviene una revisione del PGRA che trasforma la zona in area ad alta pericolosità idrau-

lica e quindi inedificabile. Finalmente arriva la legge LRT 41 del 2018 che consente, con l'adozione di opportune soluzioni progettuali, la realizzazione del progetto. Nel Novembre del 2019, ormai pronti alla consegna del progetto unitario adeguato alla legge RT 41-2018, il Comune ci comunica, che per questioni riguardanti alcune carenze della variante di monitoraggio del R.U. del 2017, non è più possibile seguire la strada del progetto unitario, ma si deve provvedere alla presentazione di un Piano Attuativo. Nel frattempo subentrano le nuove norme in ambito geologico, idraulico e sismico con il DPGR 5/R2020. La relazione e le indagini geologiche, insieme ad alcune componenti del Piano Attuativo, vengono quindi adeguate alla nuova legge 5/R 2020 e a questo punto, Aprile 2020, il progetto della nuova Cemes è aggiornato, e viene consegnato. Dopo una prima disanima dell'ultima soluzione, inoltrata in data 21 aprile 2020, ci viene chiesto di rivedere l'intervento, utilizzando in questa fase, solo le parti interessate dalle attività svolte nelle strutture coperte e all'aperto, lasciando una porzione di area, localizzata ad Est per esigenze future del soggetto Attuatore

### **1.2 Il Progetto licenziato dalla Soprintendenza ai Monumenti di Pisa anno 2010**

Il progetto di cui al nulla osta della Soprintendenza del 26

febbraio 2010 prot. 587, vedeva la concentrazione dell'edificio destinato alle funzioni amministrativa e tecniche e dei tre capannoni per le attività produttive nell'area Sud-Ovest.

Allora lo strumento urbanistico includeva una piccola appendice dove venivano previste alcune unità immobiliari per i dipendenti della Cemes.

Il fabbricato di maggior rilievo architettonico era rappresentato dai nuovi uffici

pensato come un grande "tumulo etrusco" ricoperto di terra per dare continuità al Parco in parte a prato ed alberato, con l'unico volume a vista destinato alla Dirigenza e ai relativi servizi.

La scelta fatta allora fu quella di mantenere ampie zone pavimentate per la movimentazione dei mezzi, con un nuovo tracciato ferroviario che arrivava al centro dell'intervento tra i due capannoni principali che si fronteggiano; di fatto un elemento di dicotomia. Ovviamente le sensibilità nel corso degli anni cambiano e nessuno è immune dai cambiamenti che investono la Società.

Il progetto licenziato dalla Soprintendenza già a quel tempo era all'avanguardia perché teneva di conto dell'istanze relative al verde, al risparmio energetico, al corretto inserimento del nuovo costruito nell'ambiente antropizzato, nel modo di organizzare il lavoro o nella previsione di una pista ciclabile che si anda-

va ad innestare su quella esistente sul viale delle Cascine. Alcune componenti sono sopravvissute nel nuovo progetto come l'organizzazione del lavoro, la nuova viabilità che insiste su quella esistente, la pista ciclabile, la salvaguardia dei con visivi verso le emergenze architettoniche e ambientali; al di là della forma e localizzazione dei nuovi uffici e capannoni, se c'è una componente da evidenziare è quella del Verde che non investe più gli spazi di "risultato" ma nel nuovo progetto diviene l'elemento organico con un proprio percorso evolutivo che rappresenta il ciclo della vita.

Si veda la documentazione allegata:

-Parere favorevole della Soprintendenza.

-Planimetria generale di progetto

-Render, visione aerea.

### **3-IL PROGETTO**

Premesso che l'area di intervento ricadente Comparto PQ1 ha una superficie complessiva di mq. 92.992,94, in questa prima fase si utilizzeranno mq. 31.085,00 di cui mq. 24.758,00 per i nuovi capannoni a fronte di una potenzialità complessiva di mq 46.496,47 di sul. La restante area che fa parte del comparto PQ1, di circa mq. 36968,54 resta esclusa dall'intervento. Il progetto prevede in sintesi la realizzazione di un edificio per uffici tecnici ed amministrativi, la realizzazione di 3 capannoni per le attività produttive, il re-

cupero della Rimessa Reale, la demolizione degli edifici non più utili, la realizzazione di piazzali di manovra, parcheggi per mq.12.830,58 e aree verdi per mq 31.908,12 di cui mq 20.166,49 alberate.

Complessivamente sono state individuate 3 UMI che potranno essere realizzate secondo la logica di sviluppo adeguata all'azienda in 3 fasi:

3.1) Costruzione dei nuovi uffici dell'azienda ed unificazione delle sedi mq 3.280 e sistemazione del tracciato viario, prolungamento di via di Fasanna (UMI1 e 2);

3.2) Demolizione delle tettoie e dei volumi esistenti. Costruzione del capannone A con relativi servizi mq 14.411,00, ristrutturazione della ex rimessa reale mq 2.928, prolungamento della Via di Fasanna (UMI 2)

3.3) Costruzione dei capannoni B e C rispettivamente di mq 6.606,00 e mq. 3.367,00 (UMI 3);

Ogni fase prevede un suo specifico impegno economico, in modo da modulare nel tempo la necessaria programmazione finanziaria.

Fase 1 -Costruzione nuovi uffici

Questa fase prevede la costruzione dell'edificio ad uffici, le sistemazioni a terra compreso i parcheggi della sua area di pertinenza, la recinzione verso la via di Fasanna e la

lica e quindi inedificabile. Finalmente arriva la legge LRT 41 del 2018 che consente, con l'adozione di opportune soluzioni progettuali, la realizzazione del progetto. Nel Novembre del 2019, ormai pronti alla consegna del progetto unitario adeguato alla legge RT 41-2018, il Comune ci comunica, che per questioni riguardanti alcune carenze della variante di monitoraggio del R.U. del 2017, non è più possibile seguire la strada del progetto unitario, ma si deve provvedere alla presentazione di un Piano Attuativo. Nel frattempo subentrano le nuove norme in ambito geologico, idraulico e sismico con il DPGR 5/R2020. La relazione e le indagini geologiche, insieme ad alcune componenti del Piano Attuativo, vengono quindi adeguate alla nuova legge 5/R 2020 e a questo punto, Aprile 2020, il progetto della nuova Cemes è aggiornato, e viene consegnato. Dopo una prima disanima dell'ultima soluzione, inoltrata in data 21 aprile 2020, ci viene chiesto di rivedere l'intervento, utilizzando in questa fase, solo le parti interessate dalle attività svolte nelle strutture coperte e all'aperto, lasciando una porzione di area, localizzata ad Est per esigenze future del soggetto Attuatore

### **1.2 Il Progetto licenziato dalla Soprintendenza ai Monumenti di Pisa anno 2010**

Il progetto di cui al nulla osta della Soprintendenza del 26

febbraio 2010 prot. 587, vedeva la concentrazione dell'edificio destinato alle funzioni amministrativa e tecniche e dei tre capannoni per le attività produttive nell'area Sud-Ovest.

Allora lo strumento urbanistico includeva una piccola appendice dove venivano previste alcune unità immobiliari per i dipendenti della Cemes.

Il fabbricato di maggior rilievo architettonico era rappresentato dai nuovi uffici

pensato come un grande "tumulo etrusco" ricoperto di terra per dare continuità al Parco in parte a prato ed alberato, con l'unico volume a vista destinato alla Dirigenza e ai relativi servizi.

La scelta fatta allora fu quella di mantenere ampie zone pavimentate per la movimentazione dei mezzi, con un nuovo tracciato ferroviario che arrivava al centro dell'intervento tra i due capannoni principali che si fronteggiano; di fatto un elemento di dicotomia. Ovviamente le sensibilità nel corso degli anni cambiano e nessuno è immune dai cambiamenti che investono la Società.

Il progetto licenziato dalla Soprintendenza già a quel tempo era all'avanguardia perché teneva di conto dell'istanze relative al verde, al risparmio energetico, al corretto inserimento del nuovo costruito nell'ambiente antropizzato, nel modo di organizzare il lavoro o nella previsione di una pista ciclabile che si anda-

va ad innestare su quella esistente sul viale delle Cascine. Alcune componenti sono sopravvissute nel nuovo progetto come l'organizzazione del lavoro, la nuova viabilità che insiste su quella esistente, la pista ciclabile, la salvaguardia dei con visivi verso le emergenze architettoniche e ambientali; al di là della forma e localizzazione dei nuovi uffici e capannoni, se c'è una componente da evidenziare è quella del Verde che non investe più gli spazi di "risultato" ma nel nuovo progetto diviene l'elemento organico con un proprio percorso evolutivo che rappresenta il ciclo della vita.

Si veda la documentazione allegata:

-Parere favorevole della Soprintendenza.

-Planimetria generale di progetto

-Render, visione aerea.

### **3-IL PROGETTO**

Premesso che l'area di intervento ricadente Comparto PQ1 ha una superficie complessiva di mq. 92.992,94, in questa prima fase si utilizzeranno mq. 31.085,00 di cui mq. 24.758,00 per i nuovi capannoni a fronte di una potenzialità complessiva di mq 46.496,47 di sul. La restante area che fa parte del comparto PQ1, di circa mq. 36968,54 resta esclusa dall'intervento. Il progetto prevede in sintesi la realizzazione di un edificio per uffici tecnici ed amministrativi, la realizzazione di 3 capannoni per le attività produttive, il re-

cupero della Rimessa Reale, la demolizione degli edifici non più utili, la realizzazione di piazzali di manovra, parcheggi per mq.12.830,58 e aree verdi per mq 31.908,12 di cui mq 20.166,49 alberate.

Complessivamente sono state individuate 3 UMI che potranno essere realizzate secondo la logica di sviluppo adeguata all'azienda in 3 fasi:

3.1) Costruzione dei nuovi uffici dell'azienda ed unificazione delle sedi mq 3.280 e sistemazione del tracciato viario, prolungamento di via di Fasanna (UMI1 e 2);

3.2) Demolizione delle tettoie e dei volumi esistenti. Costruzione del capannone A con relativi servizi mq 14.411,00, ristrutturazione della ex rimessa reale mq 2.928, prolungamento della Via di Fasanna (UMI 2)

3.3) Costruzione dei capannoni B e C rispettivamente di mq 6.606,00 e mq. 3.367,00 (UMI 3);

Ogni fase prevede un suo specifico impegno economico, in modo da modulare nel tempo la necessaria programmazione finanziaria.

Fase 1 -Costruzione nuovi uffici

Questa fase prevede la costruzione dell'edificio ad uffici, le sistemazioni a terra compreso i parcheggi della sua area di pertinenza, la recinzione verso la via di Fasanna e la

magazzino manutenzione. Saranno sistemate a verde le aree di pertinenza contigue.

Il capannone in oggetto, così come gli altri, saranno costruiti in carpenteria metallica con tamponamento in pannelli di lamiera sandwich e parti illuminanti in policarbonato.

Fase 3-Capannoni B e C e servizi

Questa fase prevede la costruzione dei capannoni B e C, il completamento dei marciapiedi di collegamento, il parcheggio per i lavoratori, la riconfigurazione del piazzale di manovra esistente, il collegamento carrabile e pedonale con lo spazio di movimentazione del capannone A, con due fasce verdi alberate previste tra i due capannoni.

I capannoni hanno rispettivamente una lunghezza di 89,70 e 45,20 ml per 42.00 ml di larghezza e una altezza massima di ml.12,20 . I capannoni hanno le aperture sul lato lungo verso lo spazio verde alberato intervallato dal percorso carrabile che collega lo spazio di movimentazione del Fabbricato A la corte interna di manovra. La tettoia a sbalzo anche in questo caso consente lo scarico, il carico e movimentazione proteggendo gli addetti dagli agenti atmosferici. All'interno sono organizzati con tre campate come il capannone A. Entrambi hanno il piano di calpestio a + 120 cm dal piano di campagna e rampa di distribuzione sotto la tettoia.

Dopo la demolizione dei volumi e delle tettoie esistenti sa-

ranno completate a verde le aree di pertinenza contigue.

I capannoni saranno costruiti come il capannone A.

Questa "attenzione progettuale" si traduce in una serie di interventi che vedono in primo luogo la creazione di un "ring verde" di ben 31.833,85 mq, che ad eccezione dell'area destinata alla movimentazione e sosta dei treni, è caratterizzato dalla piantumazione di essenze diverse tra siepi, arbusti ed alberi. I nuovi capannoni, per avere un impatto minimo, sono stati progettati con la disposizione di due di essi (A e B) paralleli alla via di Fasanna, in modo che la loro limitata altezza consenta di nascondersi con la fascia verde alberata che li delimita verso ovest, rendendoli poco visibili dall'Aurelia. Come visibile dai fotoinserimenti, la loro altezza, insieme a quella delle piantumazioni in età matura, è tale da non interagire con la visione del complesso di Piazza dei Miracoli dall'Aurelia e nemmeno dello skyline dei Monti Pisani. Oggi dall'Aurelia si vedono materiali depositati in un'area produttiva con dietro la silhouette dell'industria vetraria Corning, domani vedremo il complesso del Duomo che poggia su una base costituita da una cortina verde che nasconde la silhouette della Corning senza intaccarne il suo cono visivo

Il capannone principale posto parallelamente al prolungamento di via di Fasanna nasconde i due capannoni inter-

ni, che si affacciano sulle corti interne dedicate alla movimentazione merci e agli spazi verdi, con la parte più bassa rivolta verso l'esterno. I capannoni saranno tamponati con pannellature metalliche di colore verde che li mimetizzano tra gli alberi che li circonda. La texture di queste pannellature è rappresentata nell'illustrazione di corredo alla relazione paesaggistica.

La nuova sede amministrativa nasce come un sistema di volumi ellittici che ruotano intorno ad una centralità rappresentata dal sistema dei collegamenti verticali e dagli spazi di accettazione e di sosta. Il suo colore chiaro ricorda il rapporto tra il bianco del Marmo del Duomo ed il Prato dei Miracoli.

Nel dettaglio, abbiamo scelto per la sistemazione del verde una serie di piante che favoriscano l'integrazione tra architettura e paesaggio naturale.

Sul lato verso la Via di Fasanna abbiamo pensato di predisporre una quinta verde con alberi ed arbusti di diverso sviluppo; in particolare verrà realizzata una prima siepe mista sul fronte della strada costituita da arbusti la cui altezza massima non supererà l'altezza di m 1,20/1,50.

Per questa fascia, riteniamo idonei i seguenti tipi di arbusti: Myrtus tarentina (mirto), Pittosporum tobira "Nana" (pitosforo nano), Myrsine africana (bosso di mare), Lavandula spica (Lavanda), Rosmarinus officinalis (rosmarino), Rosai a portamento arbustivo, Westringia fruticosa, Polygala

myrtifolia (poligala a foglia di mirto), Agapanthus (agapantho), Hemerocallis (emerocallide), Arbutus unedo (corbezzolo), Phyllirea angustifolia (filaria), Chamaerops humilis (palma di San Pietro), Pittosporum tobira (pitosforo), Myrtus communis (mirto), Pistacia lentiscus (lentisco).

La fascia di arbusti sarà ripetuta nella fascia verde posta in contiguità dei capannoni, mentre lungo la Via di Fasanna la siepe di arbusti sarà cadenzata da un filare di Ginkgo Biloba. Le piante da noi suggerite sono state scelte per la loro naturale predisposizione a vivere nell'ambiente pedoclimatico in cui andranno ad inserirsi. Non ci sarà quindi bisogno di apportare grandi quantitativi di terreno ma solo di aggiungere sostanza organica a quello presente in loco dopo aver praticato uno scasso profondo circa un metro.

Sopra i tetti dell'edificio amministrativo costituito da tre volumi ellittici sovrapposti, che si affacciano verso la Via di Fasanna dietro il parcheggio, verranno realizzati spazi a verde sedum, provvisti di impianto di irrigazione a goccia.

I tappeti erbosi saranno realizzati mediante la semina di un miscuglio polifita rustico selezionato, costituito in prevalenza da semi di Festuca arundinacea.

Il terreno da sistemare a prato, al piano campagna, verrà migliorato mediante l'apporto di sabbia grossa di fiume lavata, al fine di favorire lo sviluppo dell'apparato radicale del prato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
A corredo del Piano attuativo  
dell'area Cemes/Pisa

### **Premessa**

1-LA CRESCITA DELLA CEMES, CHE SPERIMENTA L'AUMENTO DEI SETTORI DI INTERESSE IMPRENDITORIALE, INSIEME ALLA NECESSITA' DI MODERNIZZAZIONE DELL'AMBIENTE DI LAVORO, PER RENDERLO ADATTO ALLE ATTUALI ESIGENZE DI COMPETITIVITA', DI SICUREZZA E DI MERCATO, HA ORMAI RESO INDISPENSABILE LA RIORGANIZZAZIONE COMPLESSIVA DELLA SUA SEDE PRODUTTIVA.

QUESTO PROGETTO INDUSTRIALE E' ORMAI INDISPENSABILE PER ADEGUARE L'AZIENDA, CHE HA ORMAI SUPERATO I 500 DIPENDENTI, ALLA SUA EFFETTIVA CAPACITA' PRODUTTIVA E DI GESTIONE, NONCHE' PER UNIFICARE LE SEDI. ATTUALMENTE SIA LA PARTE PRODUTTIVA CHE QUELLA AMMINISTRATIVA SONO DISSEMINATE IN PIU' SEDI DIVERSE, ANCHE FUORI DAL COMUNE DI PISA. E' UNA SITUAZIONE POCO FUNZIONALE E MOLTO DISPERSIVA.

OGGI LA CEMES SI OCCUPA DI SVARIE ATTIVITA', CHE VANNO OLTRE LE OPERE FERROVIARIE, PER QUESTO SERVONO NUOVI UF-

FICI E NUOVI SPAZI COPERTI PER L'ATTIVITA' PRODUTTIVA. I SETTORI SONO DIVERSI: FERROVIE, EDILIZIA, ENERGIA, SICUREZZA, STRADE, SOTTOPASSI, PONTI, RICETTIVO, RISTORAZIONE, SANITARIO, SPORTIVO, ETC.

PER QUESTO GLI UFFICI DI GESTIONE HANNO NECESSITA' DI SUPERFICI MAGGIORI E FLESSIBILI, CHE SI ADATTINO ALL'EVOLUZIONE CONTINUA DELL'AZIENDA E CORRISPONDANO AI DIVERSI SETTORI OPERATIVI, MANIFESTANDONE AL TEMPO STESSO IL CARATTERE DI UNICITA'.

ABBIAMO PENSATO ALLA NUOVA SEDE AMMINISTRATIVA ORGANIZZATA CON SPAZI CHE ORBITANO INTORNO AD UNA CENTRALITA'. LA COMPOSIZIONE PROPOSTA, FORMATA DA ELLISSI CHE AVVOLGONO LO SPAZIO CENTRALE DELLA HALL, RAPPRESENTA QUESTA VOLONTA', UNA SORTA DI PICCOLO SISTEMA PLANETARIO.

IL PROGETTO SARA' ATTUATO PER FASI E NELL'INSIEME COMPRENDE OLTRE CHE LA COSTRUZIONE DEI NUOVI UFFICI, LA REALIZZAZIONE DI NUOVI CAPANNONI E DEI NUOVI PIAZZALI PER LA MOVIMENTAZIONE E LO STOCCAGGIO DELLE MERCI, RISTRUTTURAZIONE ED IL RECUPERO DELL'EDIFICIO DELLA RIMESSA REALE PROPRIO PER LE RIPARAZIONE DEI TRENI DI TESATURA, LA

DEMOLIZIONE DELLE TETTOIE E DEGLI EDIFICI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALL'ATTIVITA', SUPERFICIE VETUSTI.

### **1.1- Pianificazione urbanistica e le vicende dell'area Cemes 2001-2020**

In questa occasione preme ricordare che la presentazione di questo Piano Attuativo è l'ultima in ordine di tempo delle iniziative che la Proprietà ha preso fin dagli anni '80 per cercare di sistemare la sede. Tutto comincia con la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico, che segue quello degli anni '60 di Dodi e Piccinato, che non prevedeva alcuna possibilità di sviluppo nell'area, la quale veniva definita come area produttiva consolidata senza alcuna possibilità edificatoria, con uniche attività edilizie permesse: la manutenzione ordinaria e la straordinaria, art 17 bis delle norme d'attuazione di quel tempo. Il Piano de Lucia, approvato nel 2001, prevede una fascia profonda di ml 60 parallela alla ferrovia edificabile con destinazione attività produttive PQ1. A quel punto la proprietà presenta delle osservazioni, perché tale fascia, che era occupata per 30 ml dalla zona di rispetto della ferrovia, non consentiva nei 30 ml rimanenti di realizzare l'aspirata sistemazione della sede con spazi produttivi di adeguate dimensioni. Nel 2006, con la variante al R.U. per le UTOE 17-36-39-

40, arriva la conformazione attuale della destinazione produttiva PQ1. La proprietà nel 2007 consegna un progetto unitario ai sensi delle norme delle Zone PQ1 per la riorganizzazione complessiva dell'attività produttiva, che ottiene, dopo varie peripezie, finalmente l'approvazione della Soprintendenza (26-02-2010 prot 587). Tale progetto prevedeva, nella porzione d'area, che faceva parte dell'area a destinazione produttiva PQ1, alcune unità abitative per il personale dirigente dell'azienda. La norma prevedeva la possibilità di realizzare invece solo un' unità abitativa fino ad un massimo di mq 150, indipendentemente dalla grandezza dell'attività produttiva. Per questo motivo il Comune chiese che il progetto unitario fosse trasformato in Piano Attuativo. Il P.A. si arenò nel 2013 in Regione, che chiese una quantità di integrazioni assai esuberante. La proprietà esausta si fermò; tra l'altro in quel periodo la crisi economica stava facendo sentire tutta la sua forza soprattutto nel campo edile. Più tardi, nel 2016, viene presentato un nuovo progetto unitario, senza gli alloggi per la dirigenza in modo da non rischiare la procedura più lunga di un Piano Attuativo. Questo progetto aggiornato alle nuove esigenze ottiene l'approvazione della Commissione sul Paesaggio. Anche questo progetto si arena, perché nel 2017 non è ancora approvato ed interviene una revisione del PGRA che trasforma la zona in area ad alta pericolosità idrau-



26 FEB 2010

  
**Ministero per i Beni  
e le Attività Culturali**  
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL  
PAESAGGIO PER IL TERRITORIO DI INTERESSE  
CULTURALE E PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI  
PISA E LIVORNO

**CRISTOFANI BENIAMINO**  
Borgo Sireto 3  
56127 PISA

*Prot. n. 587 del 26/2/2010*

**OGGETTO: PISA (PI) - D. Lgs. 42/2004, par. 3, art. 159, Autorizzazione rilasciata a CEMES SpA per Via Montelungo n. 15 - Piano Attuativo e progetto paesaggistico per la "Area Cemes SpA" (rs. fasc. n. 3741/2008 da citare in eventuali comunicazioni successive)**

VISTO il Decreto Legislativo n. 368 del 20/10/98, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 250 del 26/10/98 recante "Istituzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali";  
VISTO il Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 2004 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";  
VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 29 dicembre 2000, n. 441 recante "Regolamento recante norme di organizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali", attuativo del D. Lgs. 20 ottobre 1998 n. 368;

Preso visione dell'elaborato integrativo pervenuto a questo Ufficio in data 18/09/2009 con prot. 9288, e in considerazione delle modifiche volumetriche (ase a mimetizzare l'impatto del nuovo intervento in corrispondenza della visuale sui monumenti di Piazza Duomo, questa Soprintendenza esprime parere favorevole per quanto di competenza, al piano di recupero dell'area.

Resta inteso che il progetto esecutivo dovrà contenere ogni opera di dettaglio a scala adeguata relativa al sistema di manutenzione del verde in copertura e a terra nonché ai particolari costruttivi degli edifici e ai materiali.

**p. IL SOPRINTENDENTE**  
(Arch. Guglielmo M. Maichiodi)

**L'ARCHITETTO DIRETTORE COORDINATORE**  
(Arch. Maria Cialafani)



GIA/sp  
File 431\_Favac



