



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

**ELABORATO ADOTTATO
CON DELIBERAZIONE**

Giunta Comunale

Consiglio Comunale

n° **83** ..del..... **03 LUG. 2006**

**Piano Attuativo
Cisanello - Area Filtro Verde
Scheda norma n°6/1**



IL DIRIGENTE
Arch. GABRIELE BERTI



Responsabile del procedimento:
Arch. Gabriele BERTI

Gruppo progettazione:
Arch. Riccardo DAVINI
Geom. Denise COSCI
Geom. Carlo Alberto TOMEI

Collaborazione interna:
Geom. Marina BONFANTI
Geom. Paolo SBRANA

Collaborazione esterna:
Arch. Manrico LOGLI
Arch. Luigi PIEROTTI

RELAZIONE



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANIFICAZIONE

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
Tel: 050 910409
Fax: 050 910456
sito internet:
www.comune.pisa.it/pianificazione

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 12 giugno 2006

Relazione

Oggetto: Piano Attuativo “Area filtro verde – Cisanello“ scheda 6.1 del Regolamento Urbanistico.

Introduzione e cenni storici dei luoghi

Il Piano Strutturale ha identificato questa zona come “*area di connessione*“ ... *in quanto porzione di territorio poco urbanizzato..., da conservare,...* al fine di perseguire la tutela ed il miglioramento delle valenze naturalistiche della zona attraverso l’interposizione di aree con caratteri di naturalità tra gli insediamenti antropici. L’obbiettivo della norma di Piano Strutturale si è tradotto in una scheda per le aree a parco urbano soggette a piano attuativo, la 6.1 Cisanello – Area Filtro Verde, frutto di un intenso lavoro di progettazione a scala urbana a cui è stata sottoposta la zona di Cisanello, nella fase di studio del Regolamento Urbanistico, che ha interessato tutte quelle zone inattuate, per vari motivi dagli strumenti urbanistici precedenti, e sulle quali è possibile intervenire per qualificare il nuovo centro funzionale della città. Il Piano Attuativo si sviluppa lungo un asse nord-sud, che delimita la città storica e storicizzata dalla nuova espansione prevista dal P.R.G. di Dodi e Piccinato del ’70, derivato dalla combinazione della mancata attuazione dell’asse attrezzato della viabilità con la fascia di rispetto del cimitero di San Michele, connette tutta una serie di aree verdi di diversa funzione che possono mantenere un corridoio ecologico interno ad un ambito fortemente urbanizzato. Gli interventi per opera dell’uomo in questo territorio, Cisanello al tempo Arsiccio dal latino Arsiccium, risalgono ai romani con la bonifica delle aree per coltivare la vite, ma i primi insediamenti ancora presenti sono datati intorno al mille e si tratta di chiese sparse in una zona rurale molto fertile grazie ai continui apporti di sedimenti solidi dal fiume.





Nascono dei veri borghi rurali intorno alle chiese di San Michele degli Scalzi (doc. 1025), diventata sede dei monaci Pulsanesi tra il 1152 e 1172 San Iacopo in Orticaria (doc. 1110), San. Pietro (o Piero) (doc. 1156), San Biagio (doc. 1179), di epoca poco più tarda risale il monastero di Santa Croce in Fossabanda (1325) ospitava le monache domenicane. A partire dal cinquecento,

sotto i Medici, venne realizzato il viale delle piagge che dette sviluppo a ad una edilizia di tipo signorile, accanto agli agricoltori ed artigiani della zona, sviluppando nuovi tipi di economia basati sul commercio lungo fiume verso l'entroterra orientale della Toscana. Gli edifici o ville, di maggiore importanza, costruite nella zona sono Villa Tealdi, ristrutturata nel 1628, era circondata da vaste estensioni di territorio agricolo; la famiglia Scorzi proprietaria dell'immobile, fu promotrice dello sviluppo economico della zona, Villa Laura, edificio con il loggiato a due arcate, con cappella privata e un giardino un tempo ricco di grandi alberi, villa "Della Seta" che nel cinquecento è stata abitata dall'omonima famiglia e recentemente a ospitato il reparto di pediatria dell'ospedale, la "casa di S. Ranieri", in via Pungiluppo, che secondo la tradizione il patrono di Pisa (1117-1160) trascorreva il tempo libero in compagnia degli amici. È dell'ottocento la costruzione della fattoria Guerrazzi, per la quale lavoravano numerose famiglie, e ai cui lati si innalzavano imponenti torri quadrangolari che hanno dato il nome alla strada, via delle Torri. Intorno alla metà dell'Ottocento, sotto Leopoldo II di Toscana, vennero realizzati numerosi mulini lungo la riva dell'Arno e vaste zone di territorio agricolo, dalla golena alla via Calcesana fino a S. Cataldo, vennero acquisite dall'Università di Pisa per la Scuola di Agraria, con sede in via del Borghetto, della stessa epoca sono i primi edifici del "Sanatorio" oggi ospedale di Cisanello.

Nello stesso periodo la zona delle Piagge ebbe uno sviluppo di tipo industriale, concentrato nel quartiere di San Michele, con la realizzazione di numerose fabbriche di ceramica: Ceramica Artistica, Aquila d'Italia, Ceramica Pera, e la più importante di tutte la Richard-Ginori che ha cessato la produzione nel 1975.



Chiesa di San Biagio



Villa Della Seta



"Casa di San Ranieri"

Descrizione del Piano

Il Piano discende integralmente da quelli che sono gli obiettivi indicati dalla scheda norma, diciamo che c'è stato un salto di scala accompagnato da dei segni sulla carta che traducono in sintesi le scelte fatte dal Piano Regolatore Generale a distanza di circa cinque anni. Possiamo pertanto riportare fedelmente la descrizione del territorio e gli obiettivi da raggiungere nel piano e verificare se il progetto è rispondente a quelle indicazioni.

Il Piano Strutturale ha inserito l'intera area, di dimensione complessiva di circa 28 ettari, all'interno di una unica Utoe considerandola un sistema ambientale di connessine composto da vari spazi aperti a diversa tipologia di verde, rimasto libero a causa della mancata attuazione dell'asse attrezzato del piano Dodi-Piccinato. Le aree comprese lungo l'asse nord-sud, che collega la zona agricola di Praticello, nel comune di San Giuliano Terme, con l'area delle Piagge in golenata d'Arno, hanno varie dimensioni e destinazioni tali da mantenere libero e inalterato uno spazio interno ad un'area densamente urbanizzata. Lo spazio aperto è caratterizzato dalla presenza di estensioni di territorio agricolo, oggi in abbandono, nella parte nord, aree a prevalente funzione sportiva contornate da orti urbani nella parte centrale e zone destinate a funzioni di tipo agricolo periurbano (orti serre etc.) a ridosso del cimitero di S. Michele, dove è tuttora presente un sistema di edifici rurali storici d'impianto leopoldino, in prossimità del viale delle Piagge. Le tre zone descritte, anche se fanno parte di un unico sistema, sono fisicamente individuabili sul territorio perchè delimitate dagli assi viari principali che collegano il centro storico della città con la nuova zona di espansione, via De Ruggero, via Cisanello e nella scheda vengono trattate secondo tre comparti d'intervento ognuno dei quali fa riferimento a tipologie di utilizzo diverse, all'interno di un disegno unitario che ha come obiettivo principale quello di favorire una fruibilità pubblica all'interno dell'area.

- **PARCO URBANO S. CATALDO** (comparto 1)

- **AREA SPORTIVA S. CATALDO** (comparto 2)

- **AREA AGRICOLA S. MICHELE - PIAGGE.** (comparto 3)

Per permettere una migliore operatività al piano abbiamo suddiviso il comparto 1 e il comparto 3 in due unità minime di intervento mentre il comparto 2, relativo all'Area Sportiva S. Cataldo, mantiene una trasformabilità unitaria legata al progetto di riqualificazione delle attrezzature sportive esistenti. Il parco è suddiviso in cinque UMI:

UMI 1 dalla nuova viabilità del CNR al fosso artificiale

- UMI 2 dal fosso artificiale alla via De Ruggero
- UMI 3 dalla via De Ruggero alla via Cisanello
- UMI 4 dalla via Cisanello alla via di Parigi
- UMI 5 dalla via di Parigi al viale delle Piagge

UMI 1 Area Agricola Periurbana

Questa zona di circa 3,8 ettari, a confine con il comune di San Giuliano Terme, favorisce una continuità funzionale con la vicina zona “Praticelli“ mantenendo un corridoio ecologico aperto in un’area fortemente urbanizzata e sottoposta a continui processi di trasformazione a cui sono maggiormente sottoposte le zone periferiche, o per meglio dire marginali, rimaste libere.

Per questa area il piano conferma la destinazione urbanistica attribuita alle zone libere a confine con i comuni limitrofi, tale da mantenere o favorire funzioni agricole che permettano di sviluppare una “corona di verde“ intorno alla città. La norma di riferimento per le trasformazioni compatibili in questa zona è l’art. 1.1.1.3 del Regolamento Urbanistico relativo alle aree agricole periurbane, favorendo particolarmente colture di piante d’alto fusto, a confine con l’area CNR è prevista la realizzazione di un percorso pedonale-ciclabile nord-sud che collega la pista ciclabile della nuova viabilità con la UMI 2 mediante un ponticello di legno sul fosso artificiale.

Il percorso interno alla UMI ha uno sviluppo di circa 160 ml per una larghezza di 3m e copre una superficie complessiva di 480 mq.

Dati dimensionali UMI 1

	Superficie mq.
Area Agricola Periurbana	36.500
Fosso Artificiale	1.000
Percorso Ciclopedonale	500
Tot.	38.000 mq.



UMI 2 Parco Urbano Pubblico

Per il piano questa area risulta strategica al processo di qualificazione del quartiere in quanto trasforma un'area abbandonata, sottoposta a condizioni di degrado ambientale, in un parco urbano pubblico dotato di attrezzature per il tempo libero all'interno di un sistema di verde che crea delle valenze ambientali in una zona ad alta pressione antropica.

Il parco urbano, con estensione di 4,8 ettari circa, è composto da due parti a funzioni diverse: una centrale a parco pubblico attrezzato con pista ciclabile-pedonale, specchi d'acqua e bosco di piante d'alto fusto, l'altra perimetrale per attrezzature sportive polivalenti.

In fase di progetto definitivo dell'area, è prescrittiva la localizzazione riportata nel piano della Zona a Concentrazione Volumetrica (Z.C.V.), degli impianti sportivi scoperti e dei parcheggi che fanno parte della superficie sportiva scoperta.

Lo sviluppo delle piste ciclabili-pedonali è di circa 500 ml per una larghezza di 3 m e copre una superficie complessiva di 1500 mq, su via De Ruggero è previsto l'attraversamento a raso semaforizzato.

Dati dimensionali UMI 2

	Superficie mq.	Volume mc.
Area a Verde Attrezzato	30.500	
Area a Verde Sportivo	8.000	
Z.C.V.	2.500	25.000
Viabilità	1.500	
Parcheggi	3.000	
Percorso Ciclopedonale	1.500	
Fosso Artificiale	1.000	

Tot 48.000 mq



UMI 3 Area Sportiva San Cataldo

Si tratta dell'unica zona sportiva di una certa valenza, all'interno del quartiere, ad avere prospettive di riqualificazione e sviluppo rispetto ad un sistema di impianti sportivi esistenti molto limitato in considerazione anche del fatto che gli impianti esistenti degli ospedalieri verranno utilizzati per l'ampliamento dell'ospedale e i nuovi impianti avranno dei tempi di realizzazione legati all'intero complesso ospedaliero. L'area sportiva San Cataldo diventa il "fulcro" del parco urbano essendo al centro dell'intero sistema di percorsi e collegamenti tra le varie funzioni legate prevalentemente al tempo libero, che si svolgono già lungo il viale delle Piagge, mettendo in comunicazione questa parte con il nord del quartiere attraverso una struttura di verde fatta di spazi pubblici e spazi privati che si integrano l'uno con l'altro mantenendo libero un corridoio ecologico lungo quest'asse.

La superficie complessiva dell'area è di 65 ettari circa suddivisa in Verde Sportivo e relativi parcheggi, Verde Pubblico Attrezzato, Agricolo Urbano (orti), piazza pubblica con servizi, percorsi pedonali-ciclabili e nuova viabilità. La parte a Verde Sportivo copre oltre la metà dell'intera area e il piano prevede la qualificazione delle strutture esistenti oltre allo sviluppo di ulteriori impianti e servizi, nel rispetto di quanto stabilito dalle norme del Regolamento Urbanistico per le aree sportive. Sono previsti due campi di calcio ad 11 e relative tribune, un campo a 7 e due spazi polivalenti in sintetico, spogliatoi, palestra e servizi necessari all'intero impianto comprese strutture ricreative al servizio del quartiere. Il Verde Pubblico Attrezzato "avvolge" l'area sportiva mediante un sistema di alberature e spazi verdi attraversati da percorsi pedonali-ciclabili che mettono in comunicazione la zona con tutte le altre parti del quartiere e attraverso un sovrappasso, o sottopasso, su via di Cisanello ci si collega con l'area Agricola Urbana di San Michele (UMI 4).

A corredo del Verde sono previsti dei servizi uno posto a nord, tra la via De Ruggero e la via San Cataldo, l'altro a sud sulla piazza pubblica lungo la via di Cisanello.

Gli orti esistenti vengono confermati, e mediante un progetto unitario di riqualificazione complessivo in base all'art. 1.2.4.1 relativo alle Aree agricole urbane, fanno parte integrante e sostanziale dell'Area Sportiva San Cataldo.

Dati dimensionali UMI 3

	Superficie mq	Volume mc
Area a Verde Sportivo	26.900	5.057
Parcheggi (V.S.)	5.500	
Area Verde Attrezzato	23.470	
Servizi (V.A.)	100	300
Aree Agricole Urbane	3.000	
Percorsi Ciclopedonali	5.000	
Piazza Pubblica	1.000	
Servizi della Piazza	30	90

Tot 65.000 mq



UMI 4 Area Agricola San Michele (zona cimitero)

In questo comparto il piano prevede il mantenimento delle attività colturali esistenti disciplinate dall'art.1.2.4.1 relativo alle Aree agricole urbane, auspicando la messa a dimora, da parte dei proprietari, di piantumazioni di alberi d'alto fusto in modo da creare un "filtro verde" intorno al cimitero, a favore di condizioni bioclimatiche ed estetiche migliori per l'intero quartiere.

Sono previsti dei parcheggi in corrispondenza degli ingressi al cimitero: nella parte nord, su via Cisanello, inserito in un'area a verde pubblico attrezzato. Un parcheggio alberato per mezzi a due ruote collegato al percorso ciclabile-pedonale, nella parte sud, su via di Parigi, un parcheggio alberato per auto su ambo i lati della strada di accesso al cimitero. Il percorso pedonale-ciclabile

previsto dal piano, collegato con la UMI 3 mediante un sovrappasso o sottopasso, passa sul margine sinistro del comparto ed ha uno sviluppo di oltre 500 ml per una superficie occupata di 1500 mq circa. I parcheggi previsti dovranno avere una fascia di filtro verde a salvaguardia delle abitazioni esistenti.

Dati dimensionali UMI 4

	Superficie mq
Area Agricola Urbana	52.000
Area a Verde Attrezzato	3.300
Parcheggi	2.700
Pista Ciclopedonale	2.000
Tot.	60.000



UMI 5 Area Agricola San Michele (zona Viale delle Piagge)

Ultimo comparto a sud del Parco, a ridosso del Viale delle Piagge, mette in comunicazione l'area Filtro Verde prevista dal Regolamento Urbanistico con un sistema di verde strutturato, consolidato nel tempo da considerarsi storico, quello lungo il fiume nella zona delle "Piagge". Si tratta dell'ultima parte del corridoio ecologico che collega la zona di Praticelli alla golena d'Arno indicata dal Piano Strutturale come area di connessione e considerata dal Piano del Verde come zona di mantenimento e qualificazione del sistema vegetazionale e ortivo esistente. Su quest'area, lungo la via di Vietta, insistono una serie di edifici storici che il piano inserisce all'interno dell'ambito di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1bA), relativi ai nuclei di case coloniche, disciplinati dall'art. 1.2.1.2 del Regolamento Urbanistico. Le uniche trasformazioni che il piano prevede sono la realizzazione del percorso pedonale-ciclabile, che collega la UMI 4 con il viale

delle Piagge, e il Parcheggio alberato su via Maccatella indicato, tra l'altro, dallo strumento urbanistico vigente.

Lo sviluppo del percorso pedonale-ciclabile all'interno della UMI è di 330 ml circa per una superficie di 1000 mq complessivi.

Dati dimensionali UMI 5

	Superficie mq.
Area Agricola Urbana	21.000
Ambito Residenziale (C1bA)	4.000
Parcheggio	3.500
Pista ciclopedonale	1.000

Tot. 29.500

