

Comune di Pisa

## Piano Attuativo di Iniziativa Privata

Variante al Regolamento Urbanistico- Scheda Norma n. 06.1

Cisanello - area filtro verde - area agricola S. Michele - comparto 3

---

# Relazione Generale

## STATO DI FATTO

### Le caratteristiche fisiche

Il comparto oggetto di Piano Attuativo è un'area pianeggiante a bassa densità abitativa sul lato Ovest di un quadrilatero costituito da strade di antico tracciato ( in parte modificato) che ha al centro il cimitero di San Michele.

E' un residuo delle aree agricole esterne all'abitato urbano, circondato su tre lati da edilizia a carattere intensivo alla quale nell'ultimo decennio si sono aggiunti vari edifici commerciali e per servizi.

Non ci sono tracce di edificato anteriore al novecento , ne altre connotazioni tali da distinguere il comparto rispetto alla sua collocazione storica; si può eventualmente identificare il residuo di quella urbanizzazione extraurbana recente, conservato solo in virtù del vincolo di inedificabilità cimiteriale che ha sottratto l'area alla pianificazione urbanistica che, con lo strumento degli anni 1965/72 ha completamente modificato l'assetto di Pisa Est.

In virtù di questa modificazione urbanistica alcuni nuclei edilizi appaiono in condizioni di subsidenza rispetto ai nuovi piani stradali e all'edificato circostante : da qui si rileva una relazione stretta con i terreni agricoli retrostanti ed una scarsissima permeabilità verso il tessuto urbano di impianto recente.

L'edificato può essere classificato in tre gruppi distinti : case coloniche o villini a schiera dell'inizio del novecento, alcune caratterizzate dalla giacitura ortogonale rispetto alla strada, alcune conservate altre più o meno profondamente modificate, edifici classificabili come annessi, garage, cantine occupanti i resede delle case coloniche, spesso recenti e legittimati da sanatorie edilizie; edifici unifamiliari isolati realizzati immediatamente prima dell'entrata in vigore del Piano Regolatore del 1965/72.

Salvo alcuni cortili a servizio degli edifici esistenti (ingressi a comune) ed alcuni piccoli giardini tutta la restante area non edificata è tenuta a orti e campi da fieno.

In virtù di quanto sopra accennato rispetto alla conservazione delle aree libere ,il rapporto con gli isolati circostanti appare decisamente dissonante per la bassa densità edilizia.

Il vuoto normativo conseguente alla riduzione del vincolo cimiteriale ha lasciato segni chiarissimi nell'uso del suolo e nella conservazione dell'edificato esistente. Se da un lato si è rivelato incongrua la presenza di terreni agricoli in un'area urbana a così alta densità edilizia, dall'altro l'edilizia dell'area si è andata via impoverendo perché non più rispondente alle esigenze degli abitanti né dotata di possibilità di trasformazione da consentirne il recupero nei confronti dei nuovi indirizzi d'area.

## RELAZIONE di PROGETTO

La proposta progettuale, che parte dall'istanza degli abitanti della zona che da tempo hanno sottoposto all'attenzione dell'Amministrazione Comunale la carenza della normativa urbanistica sulle loro proprietà, tende ad individuare le possibilità di ammodernamento dell'edificato esistente ed a far rientrare le aree residue in relazione con il tessuto urbano circostante mediante la realizzazione di limitati interventi edilizi e di piccole strutture di parcheggio e di verde pubblico che oltre a soddisfare abbondantemente gli standard di zona costituiscano un primo nucleo della previsione di Parco Urbano alle quali sono destinate le aree comprese tra il comparto di progetto e il Cimitero di San Michele.

Al'interno dell'area di progetto sono state individuate alcune sottozone distinte tra quelle già edificate e non. Tre comparti costituenti circa la metà dell'intero intervento su cui si opererà con gli strumenti del recupero: riordino, eliminazione dei corpi impropri, riallineamenti, ristrutturazione con piccoli incrementi volumetrici. senza modifica del numero delle unità immobiliari.

A Nord un piccolo lotto con all'interno una unità immobiliare recente di cui , visto il permanere di un favorevole rapporto planivolumetrico si propone un modesto ampliamento (comparto 1 zona di recupero A).

Nell'area centrale, si prescrive essenzialmente il riordino delle aree limitrofe al fabbricato principale attraverso la riqualificazione dei volumi non residenziali ( comparto 3 area di recupero B).

L'area edificata principale , attestata sull'incontro tra le vie Cuppari e di Parigi è stata analizzata in funzione degli affacci sulle strade caratterizzati proprio perché gli affacci principali sono prevalentemente sulla via Cuppari o sulla via di Parigi.

In questo caso ci si è limitati , oltre ad assoggettare l'edificato ad una normativa che consenta specifici interventi di manutenzione e ammodernamento, alla prescrizione di allineamenti di linee di gronda e copertura finalizzati al recupero di un'immagine architettonica attualmente disomogenea o compromessa (comparto 5 area di recupero C).

Sono stati poi individuati due comparti ( comparti 2 e 4 ), coincidenti con le aree libere, al cui interno sarà organizzato il tessuto strutturante la nuova area urbana. Si prevede infatti, tramite la cessione di terreni attualmente privati, l'allargamento della via Cuppari con possibilità di realizzazione del marciapiede, la realizzazione di percorsi pedonali paralleli e trasversali alla via Cuppari che daranno accesso alle aree a verde retrostanti e formeranno il tracciato iniziale dei sistemi di circolazione del Parco Urbano previsto dal Regolamento Urbanistico. Piccole strade di penetrazione consentiranno l'accesso ai nuovi edifici e ai parcheggi di contestuale utilizzo per la residenza privata e l'utenza del Parco.

La nuova edificazione ,ipotizzata nelle tipologie della casa singola della piccola schiera o della casa in linea sino a tre piani fuori terra , intenzionalmente frammentata, intende riferirsi nelle dimensioni, nelle tipologie e negli allineamenti all'edificato esistente, accennando in qualche caso la possibile costituzione di piccole "corti" interne.

Il vincolo cimiteriale, in ogni caso, impone mantenere l'edificato vicino alla via Cuppari ; in merito agli indici urbanistici dovrà esser tenuto in maggior conto quello territoriale rispetto a quello fondiario.

Gli standard esuberanti, pubblici e privati corrispondono ad aree potenzialmente edificabili ma non occupabili con "edifici" per l'insistenza di un vincolo di carattere igienico sanitario piuttosto che urbanistico.

Di seguito si riporta la tabella con il calcolo degli standard:

Sup . a standard da prescrizioni normative	mq.	<b>1403,0</b>
di cui	a verde pubblico mq.	1098,0
	a parcheggi/aree di manovra mq.	305,0
Sup . a standard di progetto	mq.	<b>3058,3</b>
di cui	a verde pubblico mq.	1813,2
	a parcheggi/aree di manovra mq.	1245,1

Il Piano Attuativo avrà valore di variante nei confronti del Regolamento Urbanistico, quindi necessita dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

I proprietari privati, riuniti in consorzio o tramite un operatore del settore, potranno intervenire direttamente per la realizzazione delle nuove urbanizzazioni, che si concluderanno con la cessione al Comune di Pisa della aree a standard. Il tempo stimato per il completamento è di anni quattro dall'approvazione del Piano Attuativo, ovvero tre dal rilascio delle Concessioni Edilizie.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà contestuale alla costruzione degli edifici privati.

#### Previsioni di spesa

Le aree oggetto di intervento fronteggiano principalmente la Via Cuppari, strada Comunale che risulta essere dotata di fognatura e servizi di rete. La nuova urbanizzazione si collegherà quindi con servizi esistenti.

Quali nuove opere di urbanizzazione saranno realizzati brevi tratti di strade di accesso, parcheggi pubblici, marciapiedi e percorsi pedonali, aree a verde.

Le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno cedute gratuitamente al Comune di Pisa. Si ipotizza invece una cessione a prezzo concordato, delle porzioni esterne all'area d'intervento. Su questo nuovo lotto dovrebbe ricadere il percorso verde, di collegamento tra la via Cisanello e via di Parigi, elemento strutturante del Parco Urbano esterno al cimitero di San Michele e parte essenziale del sistema verde di collegamento con il Viale delle Piagge.

I costi di intervento sommariamente stimati possono essere così riassunti :

Aree a verde	€	77.000,00
Strade e parcheggi	€	148.000,00
Marciapiede e illuminazione	€	50.000,00
Sommano	€	<u>275.000,00</u>