

# COMUNE DI PISA

---

VARIATA DISTRIBUZIONE delle zone  
(art. 34 L. 22-10-1971 n. 865)  
all'interno del PEEP « Centro Direzionale »  
in località Cisanello  
e PIANO PARTICOLAREGGIATO esecutivo di intervento

## RELAZIONE e NORME DI ATTUAZIONE



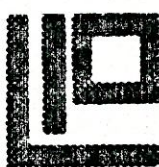
# VARIATA DISTRIBUZIONE ZONE

(art. 34 della legge 22/10/1977 n°865)

## ALL' INTERNO DEL PEEP CENTRO DIREZIONALE IN LOCALITÀ CISANELLO PIANO ESECUTIVO D'INTERVENTO



### RELAZIONE E NORMATIVA



**LUCA PASQUINUCCI**  
ARCHITETTO  
pontedera pisa



**DIPARTIMENTO**  
USO E ASSETTO DEL  
TERRITORIO  
settore urbanistica PRG

**dic 1985**



VARIATA DISTRIBUZIONE DELLE ZONE (art.34 L.22/ott./1971 n°865) ALL'INTERNO DEL PEEP "CENTRO DIREZIONALE" IN LOCALITA' CISANELLO E PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INTERVENTO

---

RELAZIONE

PREMESSA

Il P.R.G. approvato nel 1965, più particolarmente articolato nei Piani Particolareggiati di Edilizia Economica e Popolare, individuata nella zona di Cisanello una vasta area a Centro Commerciale-Direzionale.

L'individuazione di un "asse attrezzato" per scorrimento veloce e articolato nord-sud, tangente ad una zonizzazione "mista" per residenze e servizi (con alto indice di fabbricabilità = 5.25), caratterizzava questo ampio nucleo urbano evidenziandone il ruolo Direzionale.

La mancanza peraltro di precise indicazioni planivolumetriche, e la genericità della simbologia dei servizi, oltre ai limiti operativi di intervento emersi nella applicazione della Legge 18 Aprile 1962 n°167 e sue successive integrazioni e modifiche, dimostrava nel tempo notevoli difficoltà di realizzazione per questo comparto urbanistico particolarmente delicato, e importante quale "centro" della espansione est della città in alternativa al Centro Storico.

La programmazione urbanistica della città di Pisa negli anni '60 aveva individuato uno sviluppo unidirezionale verso l'entroterra come una nuova città alternativa del Centro Storico.

Escludendo una caratterizzazione a "periferia" si cercva di individuare anche un ruolo autonomo nelle funzioni urbane e/o territoriali, proponendo il trasferimento di uffici direzionali e finanziari dall'Antico Centro Urbano in una nuova area baricentrica alla nuova espansione in Cisanello, esemplificata come "Centro Direzionale".

A questa proposta è mancato peraltro il supporto di una organica politica urbanistica, tale da avviare programmaticamente gli elementi caratterizzanti individuati nel Piano Regolatore Generale, che - al di là dei giudizi di merito settoriali o di dettaglio - tracciava una indubbia promozione culturale nella città e nel territorio individuando le istanze vitali di una società in trasformazione.

Difficoltà economiche, complicazioni procedurali, discontinuità politica nella conduzione amministrativa della città e altre attendibili motivazioni hanno condotto a risultati differenti rispetto alle premesse e alle intenzioni; sta di fatto che nei 20 anni successivi mentre nelle aree di espansione si realizzava - più o meno coordinatamente - la nuova città, non si sviluppava quel processo di decentramento del Centro Storico, che era stato indicato come indispensabile per la sua stessa salvaguardia e valorizzazione.

Anzi, col trasferimento di attività produttive e magazzini fuori città, ma con l'utilizzazione dei contenitori ri



masti disponibili per uffici e servizi, si accentuava il suo carattere di "cuore" rispetto a tutto l'organismo territoriale comunale.

Basta ricordare le sedi centrali di tutte le banche che operano nel comprensorio di Pisa, e la loro localizzazione definitiva in prestigiosi palazzi del Centro Storico, restaurati e/o ristrutturati: prima tra tutte la Banca d'Italia; con tutte le conseguenze indotte, dal traffico al parcheggio auto nei vicoli angusti.

La stessa considerazione vale per molti uffici pubblici (v. INPS, ecc.), con la loro definitiva collocazione nel C.S.; mentre in questi anni '80 si sta accentuando il fenomeno di trasformazione d'uso di molte antiche residenze in uffici e studi professionali, in sedi di attività direzionali.

E' così che il "Centro Direzionale", ultima realizzazione della programmata espansione unidirezionale, rimane piuttosto una indicazione toponomastica, anzichè un reale baricentro dinamico alternativo al Centro Storico; una più ragionata realizzazione edilizia intesa come tessuto connettivo e come organico raccordo di una periferia occasionale e frammentata.

Eppure molto possiamo ancora recuperare; un nucleo vitale può ancora dinamicizzare una espansione urbana, così che non sia un grande quartiere dormitorio.



## LA VARIANTE AL PRG

Nel 1975, constatate le reali difficoltà operative per la realizzazione di questa zona, l'Amministrazione Comunale deliberava di procedere ad un approfondimento e verifica delle indicazioni programmatiche previste dal PRG; i punti fondamentali di questa ricerca progettuale erano costi tuiti da :

- a) Una revisione o razionalizzazione della viabilità di scorrimento fondamentale e di distribuzione interna;
- b) La organizzazione delle zone sia residenziali che a servizi per una maggiore organicità, anche in relazione alla facoltà funzionale che tale zona dovrebbe assumere nel contesto della nuova espansione di Cisanello;
- c) La suddivisione e separazione delle aree miste in residenziali e di servizio, così da poter convogliare sulle prime interventi PEEP di 167 - i soli previsti istituzionalmente dai provvedimenti di tale legge - e sulle operazioni private convenzionate o pubbliche, comunque con differente procedura e/o finanziamento da definirsi in successivi momenti.

Tutto questo anche in relazione ad interventi di nuova strutturazione urbana, o alla necessità di soluzioni di problemi contingenti delineatisi nel frattempo :

- la megastruttura del Liceo - Istituto Professionale ecc. realizzata dalla Amministrazione Provinciale;
- la caotica espansione residenziale manifestatasi senza alcun coordinamento;
- la nuova viabilità in corso di realizzazione in rapporto al Policlinico di Cisanello, intesa come viabilità di scorrimento tangenziale alla città, e come sua circonvallazione;



- la riflessione sulla viabilità di attraversamento interna prevista dal P.R.G. e denominata "asse attrezzato", e sulla opportunità di un ulteriore ponte sull'Arno, e di una immissione di traffico di attraversamento del Centro Urbano.

La variazione dello schema viario generale sancita dalla definizione esecutiva di alcune scelte fondamentali (in particolare la realizzazione del nuovo ponte sull'Arno a Putignano), ha condizionato i parametri di riferimento del "Centro Direzionale".

A questa ns. zona rimane peraltro il limite della "mancanza di continuità" degli spazi e dei relativi percorsi a terra; infatti la viabilità urbana generale interviene decisamente all'interno dei nostri 26 ha. spezzandoli in almeno n°3 zone diverse per destinazione, utilizzabilità, articolazione degli spazi urbani.

Particolare attenzione veniva poi usata per alcune di queste zonizzazioni che coincidono con aree in parte già edificate, su cui cioè insistono edifici residenziali o annessi vari talvolta di scarso valore strutturale, ma più spesso di recente ristrutturazione e di una certa consistenza : meritevoli comunque di una ulteriore riflessione sulla opportunità e sulla convenienza della loro sostituzione, così che la decisione "amministrativa" in questa fase esecutiva escludesse ogni "spreco" per la collettività.

Questo fatto - da ritenersi comunque marginale, in quanto limitato, rispetto alla problematica generale - risulta sempre facilmente recuperabile quando si volesse preferire al recupero degli edifici esistenti la loro sostituzione



perseguendo una immagine diversa della città attraverso una ristrutturazione urbana radicale.

Si reputa utile richiamare per punti gli atti amministrativi e i parametri dimensionali vigenti per queste aree, nella loro articolazione temporale.

- Adozione del P.E.E.P da parte del C.C. - delibera n°62 del 13/4/64
- Approvazione : D.M. n°342 del 18/9/67 e n°704 del 28/7/77.
- Decisione del Consiglio di Stato con la quale viene stralciata dal P.E.E.P una quota delle aree del "Centro Direzionale" - n°704 del 20.7.76
- Variante al P.R.G. relativa alla distinzione delle aree residenziali e delle aree per servizi nel "Centro Direzionale" : Delibera C.C. n°355 del 4/5/1979
- Approvazione : Delibera G.R.T. n°4460 del 14/5/1980
- Variante al P.E.E.P. con la quale si reintegrano nel medesimo le aree stralciate dal Consiglio di Stato : Delibera C.C. n°354 del 4/5/1979
- Approvazione : Delibera G.R.T. n°4286 del 7/5/1980
- Ridimensionamento aree comprese nel perimetro del Centro Direzionale (C.D.), con esclusione della proprietà del Comune a est e ad ovest della via Matteucci; 26 ha.
- Destinazioni :

Aree residenziali	85.880 mq. per 306.880 mc.
Aree a verde pubblico	61.320 mq.
Aree a servizi (di quartiere e urbani)	
	61.360 mq. per 190.400 mc.
Viabilità	41.190 mq.
Scuola d'obbligo	10.260 mq.

IL PROBLEMA ATTUATIVO

E' ben noto come sino dalla prima programmazione urbanistica dell'espansione unidirezionale di Pisa in Cisanello (1962-1965) l'intera area di C.D. ricadesse in PEEP di cui alla legge 18 aprile 1962 n°167.

Di questa scelta ricordiamo le più significative motivazioni contingenti :

- a) attraverso i P.E.E.P., e l'esproprio generalizzato di cui si auspicava una introduzione a breve termine, ci si proponeva un intervento progettuale omogeneo e qualificato: la iniziativa privata produce da sempre in Pisa interventi edilizi scarsamente significativi;
- b) le aree appartengono prevalentemente a n°2 proprietari: la libera valorizzazione intensiva di questa area favoriva accumuli ingiustificati di utili, senza adeguate contropartite pubbliche; l'esproprio attraverso la "167" si prospettava come soluzione politica imparziale;
- c) l'orientamento politico del momento, aperto alle speranze di sostanziali riforme urbanistiche e dalla pubblicizzazione generalizzata dei suoli, tendeva a realizzare l'espansione urbana di Pisa per il 70% - 80% attraverso i PEEP, che già si proponevano per intrinseca natura formale quali Piani Particolareggiati esecutivi di attuazione.

Questi ed altri motivi hanno introdotto per Pisa una strumentazione urbanistica secondo cui il C.D. è zona per Edilizia Economica e Popolare, attuabile pertanto solo con le procedure, le normative, i finanziamenti, gli operatori (e le caratteristiche) previste dalla legislazione vigente per le aree P.E.E.P.



Ma la storia ha deluso certe attese : è venuta meno la introduzione dell'esproprio generalizzato; la legge 167 ha avuto note - e sentenze - esplicative in senso riduttivo, limitandosi l'applicazione ad aree per Edilizia Residenziale Economica/Popolare e ai relativi servizi di quartiere; la Corte Costituzionale ha infine annullato i vigenti meccanismi di valutazione delle indennità di esproprio, complicando di fatto gli espropri stessi.

#### IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Un impegno rimaneva peraltro inderogabile per l'Amministrazione Comunale : mantenere all'Ente Locale il diritto - dovere di programmare la definizione degli interventi e coordinare la omogenea realizzazione.

Contrariamente a quanto si è verificato nelle altre aree di espansione urbana, il Comune voleva mantenere il ruolo di promotore e di referente alle molteplici componenti operative e alle esigenze settoriali, da ricondurre tutte ad una soluzione organica rispondente alle esigenze dell'intera città.

Si veniva così a delineare l'avvio del Piano Particolareggiato esecutivo, che senza dimenticare l'insieme meglio focalizzasse le problematiche di intervento: destinazioni d'uso, definizione dei lotti, limiti volumetrici e altimetrici, materiali e tipologie.

#### SITUAZIONE URBANISTICA ESISTENTE

Dal 1965, anno di redazione conclusiva e di entrata in vigore del PRG, ad oggi l'evoluzione della struttura urbana nella vasta area agricola di "Cisanello" ha introdotto

una serie di nuovi elementi che hanno modificato sostanzialmente l'assetto di riferimento anche della vasta ed omogenea area del "Centro Direzionale"; 26 ettari continui, se consideriamo che per la duplice fascia di edifici residenziali ai lati della via Cisanello (edilizia minore e di scarso pregio patrimoniale) si proponeva un totale intervento di demolizione per una successiva ristrutturazione urbanistica di zona.

In momenti successivi, e con diverse motivazioni contingenti, sono state autorizzate alcune costruzioni di media dimensione, che si sono introdotte nell'area di C.D. come episodi edilizi estranei e frammentari.

Sono due edifici a residenze e uffici, (via Svezia); un corpo di fabbrica articolato per residenze (via Cisanello); l'edificio SIP, uffici e centrale di trasmissione.

La ripetuta richiesta inoltre dei numerosi proprietari degli edifici residenziali esistenti sulla stessa via Cisanello; e il mutamento della cultura urbana, dove la demolizione del patrimonio edilizio esistente veniva individuata preliminarmente come "spreco" del patrimonio collettivo; facevano riflettere sulla opportunità di un immediato intervento radicale di acquisizione per la ristrutturazione della zona.

Ci si orientava così ad autorizzare una limitata ristrutturazione per la loro manutenzione, enucleando dove possibile dal PEEP stesso gli edifici esistenti con la relativa resede.

Altro importante elemento con implicazioni non marginali si sta dimostrando la realizzazione della grossa viabilità interna connessa al nuovo ponte sull'Arno a Putignano,



e che trasferisce nella fascia urbana est e nord-est buona parte del traffico di attraversamento della città di Pisa.

E' in questa situazione, ben diversa dalla articolazione intuita e programmata dagli estensori del PRG nel 1965, che è stato necessario calare il nostro Piano Particolareggiato esecutivo, che tenesse conto delle strutture edilizie recentemente realizzate; oltre ai limiti delle proprietà dei suoli, e alle nuove esigenze funzionali della città intera.

LE OPPOSIZIONI E I "RICORSI" AL "TAR" (Tribunale Amministrativo Regionale) DEI PROPRIETARI DEI TERRENI INTERESSATI DAGLI ESPROPRI

L'area PEEP indicata come "Centro Direzionale" interessa una estensione complessiva di ha. 26.00.00, comprensiva delle resedi della viabilità di scorrimento urbano che la attraversano.

Di questi, ha. 6.35.30 risultano di proprietà dei signori Stefanini Leoncini; ed ha. 7.49.15 dei Signori Maccanti; cioè il 53.23% dell'intera area, mentre il rimanente appartiene a numerosi cittadini per limitate porzioni di terreno agricolo e/o di fabbricato.

La previsione urbanistica individua alcune zonizzazioni per servizi generali a carattere urbano e/o territoriale per complessivi 131.500 mc., e che ricadono inevitabilmente all'interno delle n°2 estese proprietà citate.

Secondo una riflessione proposta in alcuni ricorsi avverso il PEEP predisposto dal Comune di Pisa, :

" l'avere ... previsto in un PEEP opere che travalichino la semplice richiesta ed esigenza del quartiere e/o l'insediam<sup>o</sup>to ipotizzato, e cioè opere che concernino la vita economica pubblica stessa dell'intera città ... snatu<sup>ra</sup> ... il concetto stesso di PEEP fissato dalla normati<sup>va</sup> in materia; ... cioè che opere e servizi pubblici devo<sup>no</sup> necessariamente riferirsi alle esigenze delle zone edi<sup>lizie</sup> economiche e popolari dovendo le esigenze urbanisti<sup>che</sup> relative ad altre zone essere soddisfatte da altri strumenti di pianificazione urbanistica ...".

In definitiva i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e il relativo meccanismo attuativo di legge - in una inter<sup>pretazione</sup> più restrittiva - dovrebbero limitarsi a reperire aree residenziali per programmi edilizi sovvenzionati e convenzionati, e le relative aree di servizio (a verde, a scuola, a negozi, ecc.), ma pertinenti allo specifico insediamento abitativo, o al relativo "quartiere".

In questa ottica l'individuazione di aree per servizi generali, urbani e territoriali si delinerebbe come non per<sup>tinente</sup>; e l'applicazione dell'esproprio ai sensi della legge '167 non legittimo.

Le soluzioni alternative che in tale interpretazione si presentavano alla Amministrazione Comunale erano :

1° - Variante al PEEP, con modifica della destinazione di uso di tali aree; ed utilizzazione a "verde urbano" o a "servizi" ma di interesse di quartiere anziché urbano.

Sarebbe venuto peraltro a decadere il programma urbanistico, individuato nel PRG vigente, e tendente a individuare nel "cuore" di Cisanello il baricentro



della nuova città, con la realizzazione di una zona di uffici direzionali, di attrezzature per lo spettacolo, di strutture commerciali di grossa dimensione.

2° - Stralcio del PEEP delle aree a servizi urbani e/o territoriali : fatta salva la programmazione planivolumetrica dell'intero comparto.

Da questa eventuale operazione è intuitivo come il privato proprietario delle aree possa trarre una consistente valorizzazione della proprietà stessa: infatti i valori di aree a destinazione d'uso per servizi generali possono al momento della effettiva richiesta assumere valori straordinari nel libero mercato.

Ma differente luce verrebbe ad assumere questa liberalizzazione di aree se è contestuale alla cessione "bonaria" con un indennizzo simbolico delle residue aree a verde, a servizi di quartiere, a strade, a residenze, ecc.

La collettività può ritrovare, nella consistente economia ottenuta con la cessione quasi "gratuita" di aree soggette ad esproprio, un notevole vantaggio; che andrebbe a sommarsi alla semplificazione delle procedure di acquisizione al pubblico demanio, notoriamente complesse e - considerate certe difficoltà proprie agli apparati degli enti locali - faticose e prolungate nel tempo.

Così, anche per superare quel blocco degli espropri che da tempo rende problematica la disponibilità di terreni per opere pubbliche, si è sviluppata una soluzione contrattata con i principali proprietari delle aree, dove questa scelta proponeva contropartite interessanti per

la collettività, e una definizione operativa completa; ripartendo le volumetrie edificabili come servizi generali a carattere urbano e territoriale proporzionalmente alla estensione delle proprietà interessate dall'intervento PEEP, compatibilmente con l'articolazione progettuale delle planivolumetrie programmate dal piano particolareggiato esecutivo di intervento.

Tale "proporzionalità" stabilisce tra l'altro un criterio equanime per la trattativa eliminando margini di discrezionalità.

Per i proprietari minori si è proceduto - sulla base delle specifiche richieste pervenute e agli atti - a considererare con senso realistico e con disponibilità quanto veniva segnalato.

In particolare si è preso atto della improponibilità, nell'attuale momento, di un esproprio generalizzato dei fabbricati residenziali ancora inclusi nella nostra area di C.D. Tra l'altro molti di questi sono di recente costruzione, o ristrutturazione, comunque in condizioni ottimali : l'esproprio di questi immobili, oneroso e complesso, avrebbe ulteriormente esasperato' tra l'altro il problema degli alloggi.

Si è così introdotta una proposta articolata che lascia oggi per questi edifici la possibilità della conservazione nell'uso, della ristrutturazione, del limitato ampliamento per miglioria igienica.

LA PROGRAMMAZIONE COMUNALE E I PIANI PLURIENNALI : GLI  
STRALCI A e B

Nel momento esecutivo il "Centro Direzionale" della città di Pisa, anche se ormai privo di un suo ruolo di "emergenza" formale e funzionale, quale si proponeva nel 1965 all'approvazione del "nuovo" Piano Regolatore Generale della città (espansione unidirezionale : Centro Direzionale come "cuore" della nuova città), deve mantenere un ruolo preminente in una organica programmazione pubblica.

Questa determinazione dell'Amministrazione Comunale tende a far confluire iniziative di Enti e di Imprese private, di Cooperative e di singoli cittadini in maniera coordinata nella ricerca di un risultato più valido della episodica occasionale; siamo infatti convinti che l'ambito di PE PEEP (piano di edilizia economica e popolare) in cui vengono ad articolarsi gli interventi residenziali non debba intendersi limitativo, ma debba invece proporsi come maggiore impegno per la ricerca di risultati qualitativi che troppo spesso nelle zone di nuova espansione residenziale rappresentano oggi occasioni perdute per un nuovo modo di costruire la città.

L'edilizia sovvenzionata e gli interventi convenzionati, pur condizionati da normative restrittive e da limiti di finanziamento, non devono necessariamente presentarsi come sottoprodotti dell'impegno imprenditoriale e della intelligenza degli Enti e degli Operatori.



Già come risposta alle esigenze operative poste dal 3° Programma Pluriennale ai sensi della legge 22/10/1971, n°865 si è proceduto ad uno stralcio operativo in corso di realizzazione (stralcio A) nell'anno 1982.

Un secondo stralcio (B) è stato deliberato nel 1983, per poter mettere a disposizione di nuovi finanziamenti per l'edilizia popolare le aree necessarie.

Ma questi piani esecutivi (stralci A e B) sviluppano operativamente la scelta progettuale di un Planivolumetrico esteso all'intero C.D.; si inseriscono cioè in una idea di pianificazione organica già caratterizzata nelle sue linee fondamentali, che attendeva solo una verifica tipologica e di specifica destinazione d'uso quale poi si è definita nel suo intero.

Gli stralci operativi nascevano dunque dalla urgenza di reperimento di aree per la utilizzazione di finanziamenti concessi a differenti soggetti operativi per la costruzione (nel biennio 1982-83) di edilizia economica e popolare.

#### I CRITERI DI INTERVENTO PROGETTUALE

Abbiamo già detto come sull'area oggetto della ns. progettazione sin dal momento dell'incarico ricevuto si doveva tener conto di numerose preesistenze, anche di recente formazione, sia a terra (grossa viabilità di scorrimento e raccordo urbano) sia come presenza planivolumetrica (edifici a 5 e 6 piani e tessuto urbano di fronte strada a 1 e 2 piani).

L'esigenza di operare all'interno di questa situazione, cercando soluzioni di coordinamento organico ad una unitarietà degli interventi, ha costituito condizionamento pro-

gettuale; che si complica ulteriormente con l'introduzione da parte della Amministrazione Comunale della problematica della trattativa con i proprietari di grosse aree.

Diciamo questo non per introdurre alibi ai risultati di programmazione planivolumetrica non sempre soddisfacente, ma per ricordare le difficoltà di una sintesi per una problematica complessa e multiforme.

La concentrazione per grosse volumetrie omogenee, quasi emergenze architettoniche in un tessuto urbano frammentato e discontinuo, è stata l'indicazione per una articolazione urbana che recuperasse unità e preminenza.

Particolare ruolo di marcatura dovrebbe assumere la successione degli edifici a torre.

La polivalenza dei "contenitori" individuati permetterà poi gli inevitabili adeguamenti d'uso alle richieste che si definiranno.

Una particolare attenzione è stata posta alla individuazione degli spazi liberi, con una continuità di percorsi pubblici integrati da attrezzature collettive: la loro realizzazione deve essere contestuale agli interventi edilizi, e dovrà rispettare le caratteristiche indicate negli elaborati del planivolumetrico.

Questi percorsi fluiscono verso il percorso alberato che costituisce la dorsale di riferimento, e la sutura ideale delle diverse zone di "Centro Direzionale": questo percorso, attrezzato ai margini con strutture di servizio e emergenze architettoniche, si propone come riferimento fondamentale con la sua continuità prospettica fino al viale alberato

del Lungarno Buozzi; un taglio verde nel mezzo della città murata, come tema emblematico caratterizzante.

Diviene, nella nostra proposta, un riferimento privilegiato a quella continuità pedonale e a quella filtrabilità urbana a cui la realizzazione di questo Centro Direzionale deve tendere come risultato qualificante.

Questa organizzazione a terra sottintende l'abolizione delle delimitazioni alle pertinenze di lotto con barriere; e la attrezzatura con pavimentazioni idonee, con piante verdi, con punti di sosta attrezzati, di questi percorsi pedonali, sottolineandone la differenziazione e separazione da quelli meccanizzati.

#### DATI DIMENSIONALI

Il Decreto Regionale n°4460 del 14/5/1980, nel suo quadro riepilogativo, così riassumeva la Variante al PRG per la area C.D. approvata :

Superficie del C.D.	mq. 260.000
<hr/>	
Aree per servizi + 1/3 zone miste	mq. 61.350 mc.190.400 Iff = 3.57 mc/mq. *
<hr/>	
Aree per residenze	mq. 85.880 mc.306.880 Iff = 3.57 mc/mq. *
<hr/>	
Verde pubblico	mq. 61.320
<hr/>	
Scuole d'obbligo	mq. 10.260
<hr/>	
Aree stradali	mq. 41.210 **
<hr/>	

Nota: \* L'indice di fabbricabilità fondiaria riporta il valore medio per l'intera zona

\*\* La quantità dovrebbe essere mq. 41.190.



Gli elaborati della "variata distribuzione delle zone" di cui alla presente relazione ripropongono con attenzione gli stessi valori complessivi, con la sola trasposizione delle aree a "scuola d'obbligo" (da mq.10.260 a mq.7.700), e delle aree a strade e parcheggi (da mq. 41.190 a mq.40.710) alle aree a verde (da mq. 61320 a mq.64.360) : la somma complessiva di queste aree di urbanizzazione secondaria è peraltro inalterata.

Ci preme sottolineare peraltro che mentre i valori medi degli indici di fabbricabilità fondiaria (Iff) sono ripetuti, come risultanze di un rapporto (volume edificabile/superficie di pertinenza) di identici valori, nell'ambito della progettazione esecutiva (P.P.) l'Iff nei singoli lotti individuati si articola da mc/mq. 1.70 rilevati per l'edilizia esistente, a mc/mq. 3.75, fino a mc/mq.5.25 : valori già presenti nel PRG, e che vengono nuovamente proposti per una concentrazione dell'edificato a favore di più ampi spazi a verde e a parcheggi.

Anche il valore normativo delle altezze massime raggiungibili è mantenuto in ml.24.00, che è l'altezza maggiore raggiunta in Pisa, con la sola eccezione della Torre pendente.

Rimanendo peraltro gli "indici" sostanzialmente identici, la variante che si propone è di esclusiva competenza del Consiglio Comunale, a norma dell'art.34 L.22/10/1971 n°865.

NORME DI ATTUAZIONE  
=====

Art.1

Utilizzazione delle aree

L'utilizzazione delle aree dovrà risultare strettamente conforme agli elaborati del Piano Particolareggiato esecutivo : essa avverrà ai sensi delle leggi e delle normative vigenti.

L'utilizzazione avverrà mediante progetti edilizi riferiti alle singole unità denominate "lotti" nelle tavole del P.P.: previo rilascio di concessione edilizia e/o di concessione edilizia convenzionata.

Art. 2

Edificazione nei lotti

L'edificazione dovrà avvenire nelle unità residenziali individuate nelle tavole di progetto e denominate "lotti", nel rispetto della volumetria e delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie indicate negli elaborati del progetto e delle tabelle allegate.

Nel caso il piano presentasse discordanze di carattere grafico e normativo si intendono valide le indicazioni del grafico in scala maggiore e le prescrizioni più restrittive.

Gli edifici dovranno seguire di massima le indicazioni tipologiche e morfologiche previste dagli elaborati del P.P.; differenti soluzioni non dovranno peraltro alterare le indicazioni generali e l'impostazione planimetrica del Piano Particolareggiato.



## Art. 3

Gli elaborati

Gli elaborati per l'edificazione nei lotti dovranno essere tali da garantire una specificazione esatta dello intervento; in particolare essi dovranno contenere :

- planimetria generale ed elaborati planivolumetrici indicanti i caratteri dell'intervento, comprensivi della sistemazione generale relativa all'intero lotto, in scala adeguata.
- almeno due sezioni generali in scala non inferiore a 1:100.
- planimetrie relative a ciascun piano dell'edificio (o degli edifici tali da definire la tipologia edilizia e la sistemazione degli spazi liberi, in scala non inferiore a 1:100.
- dovranno essere individuate le distanze fra gli edifici e quelle dai confini dei lotti, le altezze, le volumetrie ed ogni altro elemento necessario alla definizione delle caratteristiche dell'unità edilizia.
- dovranno inoltre essere precisati i materiali di finitura degli edifici, la sistemazione degli spazi liberi, la pavimentazione esterna, gli impianti tecnologici con il loro dimensionamento.

## Art. 4

Arece non edificate di pertinenza dei lotti

L'intervento edilizio dovrà comprendere necessariamente la sistemazione degli spazi liberi relativi al lotto di pertinenza.

Tali aree attrezzate sono da intendersi di uso privato e/o condominiale.



Nella sistemazione degli spazi liberi, interni ai lotti, i progetti dovranno tendere ad assicurare la massima continuità funzionale e l'unitarietà del "verde".

E' vietata la delimitazione dei lotti con opere murarie o con recinzione di qualsiasi materiale: è ammesso solo l'uso di siepi o di piante verdi in genere.

#### Art. 5

##### Tipologia

Le differenti tipologie individuate (in linea a torre, a trama, ecc.) sono rappresentate graficamente in scala 1:200 nella apposita tavola di progetto; devono intendersi indicative, fatti salvi i valori normativi di cui ai successivi articoli.

Queste soluzioni illustrano cioè alcune possibilità di intervento, ed esemplificano come il piano nasca da una proposta ragionata con riferimento particolare ai parametri della semplicità costruttiva della funzionalità e della possibilità di articolazione dei corpi di fabbrica.

#### Art. 6

##### Indicazioni dimensionali

I corpi di fabbrica verranno realizzati secondo le indicazioni planivolumetriche riportate dagli elaborati del P.P.

Devono intendersi prevalenti, ove fosse riscontrata in sede esecutiva una difformità normativa o di computazione, le indicazioni del volume massimo edificabile per ogni singolo lotto; e le distanze dalle strade e tra i fabbricati, da considerarsi come minime inderogabili.

## Art. 7

Allineamento

La annotazione grafica costituita da una linea in grassetto individua l'allineamento obbligatorio degli edifici : le singole parti dei corpi di fabbrica dovranno perciò articolarsi a partire da tali linee .

## Art. 8

Limiti di edificabilità

I corpi di fabbrica dovranno comunque essere realizzati all'interno dei "limiti di massima edificabilità" indicati nelle tavole di progetto.

## Art. 9

Limiti volumetrici e altimetrici

Il volume e l'altezza massima indicati per ogni lotto devono intendersi come valori massimi non superabili; tali valori sono indicati nelle apposite tabelle; per il calcolo del volume e della altezza vale quanto prescritto nelle Norme di Attuazione del P.R.G. e nel R.E. vigente. Il valore dell'altezza massima non superabile è talvolta integrato dal numero dei piani abitabili, inteso anche esso come valore normativo invariabile.

## Art. 10

Costruzioni accessorie

E' fatto divieto di realizzare corpi di fabbrica esterni ai limiti di massima edificabilità e comunque esterni al fabbricato principale. Sono ammesse autorimesse seminterrate, che dovranno comunque ottenersi con realizzazione omogenea.

## Art. 11

Patrimonio Edilizio Esistente

Per gli edifici esistenti nell'area PEEP "Centro Direzionale", sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia di cui all'Art.19 delle N.T.A. del P.R.G. (Del.ne Cons.re n°460 del 21.6.1983, approvata con D.G.R.T. n°11126 del 22.10.1984).

## Art. 12

Aree a verde pubblico e/o attrezzato

Si intendono per verde pubblico e/o attrezzato aree intensamente piantumate con alberi di alto fusto, nella proporzione minima di n°1 albero ogni 30 mq.; dovranno essere usate preferibilmente essenze quali querce, lecci, laurus-canphora, tigli, platani, ontani, mimose, ecc.

Le aree a terra dovranno essere attrezzate con percorsi pedonali completi di punti di sosta e spazi per gioco per ragazzi.

La sistemazione delle aree a verde pubblico deve intendersi contestuale alla realizzazione degli edifici, ed in questo senso l'Amministrazione Comunale con l'adozione dei presenti programmi attuativi prende impegno a considerare tali interventi prioritari nella utilizzazione degli oneri di urbanizzazione II° provenienti dalle realizzazioni edilizie di zona.

## Art. 13

Zone per servizi ed attrezzature di quartiere

Le zone per servizi e attrezzature di quartiere ricadenti nel C.D. potranno essere realizzate in modo orga



nico ed unitario anche a mezzo di Concessione Edilizia convenzionata, e a cura anche di privati e/o Associazioni e/o Enti.

La realizzazione di tali attrezzature dovrà essere contestuale alla realizzazione degli edifici residenziali, e in questo senso la Amministrazione Comunale, con la adozione dei presenti programmi attuativi prende impegno a considerare tali interventi prioritari nella utilizzazione degli oneri di urbanizzazione II° provenienti dalle realizzazioni edilizie di zona.

#### Art. 14

##### Riferimento alle norme del P.R.G e del R.E.

Per quanto non esplicitamente riportato in questa normativa di attuazione, si fa riferimento alle norme di attuazione del vigente P.R.G. di cui il presente P.P. è intervento particolareggiato, e del R.E. Comunale.