

COMUNE DI PISA

---

VARIANTE AL PEEP « Centro Direzionale »  
in località Cisanello  
con revisione dimensionale e modifica dei perimetri

RELAZIONE  
e  
NORME DI ATTUAZIONE



IL SINDACO

*AB*

VARIANTE AL PEEP "Centro Direzionale" in località Cisanello  
con revisione dimensionale e modifica dei perimetri

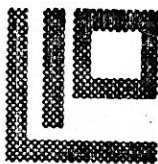
---

---

RELAZIONE

e

NORME DI ATTUAZIONE



LUCA  
PASQUINUCCI  
ARCHITETTO  
pontedera pisa



DIPARTIMENTO  
USO E ASSETTO DEL  
TERRITORIO  
settore urbanistica PRG

VARIANTE AL PEEP "CENTRO DIREZIONALE" IN LOCALITA'  
CISANELLO CON REVISIONE DIMENSIONALE E MODIFICA  
DEI PERIMETRI

---

RELAZIONE  
=====

PREMESSA

L'ampia area di Cisanello individuata dal PRG come "Centro Direzionale", con estensione pari a ha 260 circa, fa parte interamente di un Piano per Edilizia Economica e Popolare (PEEP Legge 14 aprile 1962 n°167).

L'avere compreso in un PEEP, e pertanto sottoposto a esproprio, aree destinate a servizi generali urbani e territoriali, è stata fin dall'inizio oggetto di contestazioni sia d'opportunità che di legittimità, concretizzatisi in una epistola di osservazioni al PRG e al PEEP ricorsi al Consiglio di Stato, al TAR ecc., articolata nell'arco di circa 20 anni.

Si è reso così necessario per l'Amministrazione Comunale di Pisa procedere ad alcuni interventi settoriali e a rielaborazioni; quella più significativa si è conclusa con la Variante al PRG approvata con Decr. Reg. n°4460 dal 14/5/80, in cui sostanzialmente si scindevano le aree residenziali dalle aree ad attrezzature generali, sino a quel momento indicate come aree "miste" nel rapporto 2/3 residenza e 1/3 attrezzatura e/o servizio.

Con la successiva approvazione della "Variata distribuzione delle zone all'interno del PEEP "Centro Direzionale" in lo-

calità Cisanello e Piano Particolareggiato di intervento esecutivo" del 21 gennaio 1985, questa articolazione degli insediamenti previsti riceveva un ulteriore approfondimento progettuale ed una precisazione programmatica meglio focalizzata dal confronto con le esigenze collettive in una realtà urbana come si è andata sviluppando dal 1965 (anno di approvazione del PRG.).

#### Le aree da stralciare dal PEEP

Secondo la proposta che si va così articolando con la ricerca di una sintesi tra esigenze pubbliche e diritto privato, tra programmazioni politiche ben definite e applicabilità dei mezzi attuativi, si ritiene opportuno stralciare alcune aree a destinazione d'uso non contemplata dalla legge "167", restituendola alla libera iniziativa privata: anche se tale "libera iniziativa" dovrà comunque operare all'interno di quella programmazione pubblica definita dal Piano Particolareggiato di intervento esecutivo vigente.

Si aderisce così a quella riflessione proposta anche da privati ricorrenti avverso il PEEP predisposto dal Comune di Pisa, secondo cui

"l'avere ... previsto in un "PEEP opere che travalichino la semplice richiesta ed esigenza del quartiere e/o dell'insediamento ipotizzato, e cioè opere che concernino la vita economica pubblica stessa dell'intera città ... snatura ... il concetto stesso di PEEP fissato dalla normativa in materia; ... cioè che opere e servizi pubblici devono necessariamente riferirsi alle esigenze delle zone edilizie economiche e popolari dovendo le esigenze urbanistiche relative

ad altre zone essere soddisfatte da altri strumenti di pianificazione urbanistica ...".

In definitiva i Piani per Edilizia Economica e Popolare e relativo meccanismo attuativo di legge - in una interpretazione più restrittiva - dovrebbero limitarsi a reperire aree residenziali per programmi edilizi sovvenzionati e convenzionati, e le relative aree di servizi (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 delinea come non pertinente; e l'applicazione dell'esproprio ai sensi della legge '167 non legittimo.

E' in questa ottica che l'Amministrazione Comunale opera lo stralcio dal PEEP delle aree destinate ad attrezzature e servizi generali, che pur cambiando "regime" rimangono peraltro regolate dal PRG vigente e dal Piano Particolareggiato con cui si è inteso mantenere all'Ente Pubblico la programmazione generale cui l'iniziativa privata deve sempre fare riferimento.

Vengono così stralciate dal PEEP le aree individuate nel grafico n°3 con i n°13,14,15,18 per :

n° 13	mq. 20.000	mc. 75.000
n° 14	mq. 8.000	mc. 30.000
n° 15	mq. 10.600	mc. 26.500
n° 18 (realizzazione già effettuata SIP)	mq. 3.900	mc. 20.475
TOTALE	mq. 42.500	mc. 151.975

### Gli edifici esistenti

Già in altra occasione (esame delle osservazioni al PEEP) ci si è soffermati sulla opportunità di mantenere in essere l'edilizia minore, esistente soprattutto lungo via Cisanello; o piuttosto procedere ad una ristrutturazione urbanistica radicale, previo acquisizione degli edifici atessi al demanio pubblico, loro demolizione e utilizzazione dei terreni di risulta secondo un piano edilizio organico, e con aumento del carico urbanistico complessivo.

Ma la distruzione di questo patrimonio edilizio, per quanto sopravvivenza di un tessuto periferico di scarso pregio, costituisce pur sempre uno spreco in un momento in cui ogni impegno finanziario (soprattutto pubblico) suggerisce equilibrio e riflessione.

La carenza inoltre di alloggi in genere, e di "alloggi parcheggio" in particolare, in cui trasferire gli utenti di queste unità immobiliari in attesa della ristrutturazione urbanistica e della realizzazione di residenze sostitutive, ha suggerito di rinviare a tempi successivi tale operazione proposta dal PRG sin dal 1965; pur nella convinzione della validità metodologica della proposta medesima.

Così gli edifici esistenti, per i quali erano consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.19 delle N.A. del P.R.G. (del Cons. n°460 del 21.6.1983 approvata con DGRT n°11126 del 22.10.1984) vengono anch'essi stralciati dal PEEP per un libero uso dei proprietari.

Inoltre, al fine di promuovere in prospettiva una riqualificazione del tessuto urbano con una sostituzione razionale, viene proposto un incentivo di volumetria per interventi organici di comparto.

#### Altri interventi in variante marginale :

In conseguenza di richieste di privati cittadini, e di trattative tendenti alla definizione di contenziosi esistenti avverso il Comune di Pisa a seguito di espropri di aree, si è reso necessario procedere ad altre marginali modifiche del perimetro del PEEP, e di "varianti" limitate di destinazione d'uso.

Queste ultime modifiche, non alterano sostanzialmente il carico insediativo complessivo nè i valori degli standards, considerato tra l'altro che nella definizione progettuale esecutiva vengono valorizzate e ampliate aree libere a verde condominiale e a parcheggio attraverso una concentrazione della volumetria edificabile.

#### L'altezza massima degli edifici

La programmazione esecutiva di intervento nell'area detta "Centro Direzionale" tende ad una caratterizzazione della emergenza del nucleo programmato rispetto alla circostante presenza urbana : un recupero ed una accentuazione di un ruolo e attraverso la concentrazione e la ripetitività di volumetrie e di tipologie.

Si è ritenuto che ove le caratteristiche geologiche e i valori portanti del terreno lo permettano, possa essere indicata una possibilità di maggior altezza del fabbricato a

"torre" fino a ml.35; un valore normativo questo che già troviamo realizzato in Pisa nella zona della Stazione FF.SS.; ed una emergenza architettonica che per la sua distanza da P.zza dei Miracoli non altererebbe il ruolo dello storico complesso della Torre pendente nello skyline della città.



NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1

Per gli edifici a "torre" dell'area "Centro Direzionale" in Cisanello, di cui al Piano Particolareggiato esecutivo di intervento, può essere consentita una altezza massima fino a ml.35.00, previa singola indagine geologica per lo accertamento delle capacità portanti del terreno.

Questa prescrizione normativa integra e modifica l'art. delle N.A. del P.R.G. vigente.

Art. 2

Patrimonio Edilizio Esistente

Per gli edifici residenziali esistenti nel "Centro Direzionale", e che vengono stralciati dal PEEP con il presente provvedimento, oltre agli interventi sino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.19 N.A. PRG (D.Cons. n°460 del 21.6.83 approvata con D.G.R.T. n°11126 del 22/10/84) sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica previa demolizione, sempre che si proceda per progettazione unitaria sull'intero comparto, così come individuato nella Tav. n°3 del P.P. esecutivo di intervento.

In tal caso vale la normativa di PRG corrispondente al 6.R.



IL SINDACO