

PIANO ATTUATIVO DI INTERVENTO NEL "CENTRO DIREZIONALE"

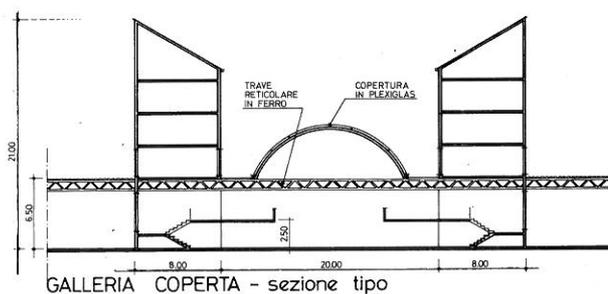
Cisanello



Comune di Pisa

PIANO ATTUATIVO DI INTERVENTO NEL “CENTRO DIREZIONALE”

Cisanello



a cura del Comune di Pisa

Il presente testo è conforme alla stesura approvata dal C.C. con delib. n° 96 del 22/1/85 divenuta esecutiva in data 16/2/85 e con delib. n° 99 del 4/2/85 divenuta immediatamente esecutiva.

PROGETTAZIONE:

Luca Pasquinucci Arch. Libero Professionista

Franco Fiamma Ing. 1° Dip. USO E ASSETTO DEL TERRITORIO
1° Sett. URBANISTICA P.R.G.

COLLABORAZIONE PER LA GRAFICA E INDAGINE CATASTALE

Maurizio Bianciardi
Lorenzo Casotti
Giorgio Paglianti
Gabriele Ricoveri
Carlo Alberto Tomei

FOTOGRAFIE E PROGETTO GRAFICO

Massimo Martini Arch.

VINICIO BERNARDINI
Sindaco di Pisa

La presente pubblicazione segna il concludersi di un lavoro complesso portato avanti dalla Amministrazione Comunale nel corso della passata legislatura per dare attuazione alla scelta di riqualificazione dell'area di Cisanello attraverso la realizzazione del centro direzionale.

La città che cresce, il territorio che si trasforma, non sono solo storie di nuove case per residenza; devono essere anche aree di parco alberato, strade, piazze e parcheggi, edifici per scuole e per negozi o per altri edifici collettivi, in un equilibrio di spazi e di funzioni che tenda ad armonia di vita.

La acquisizione delle vaste aree nel «cuore» dell'espansione unidirezionale a Cisanello è motivo di soddisfazione non solo perché offre la possibilità di realizzare centinaia di nuovi alloggi rispondendo concretamente a precise esigenze residenziali, ma soprattutto perché crea le premesse per una promozione della qualità della vita urbana, con la proposta di parchi pubblici, di servizi urbani, di attrezzature collettive oggi assenti.

L'Amm.ne Com.le, cui spetta l'onere della programmazione generale del territorio, ha affrontato il problema per ottenere risultati omogenei in una articolazione di esigenze collettive così varia e indeterminata; la progettazione planivolumetrica degli edifici da realizzare ha privilegiato servizi e aree a verde come connettivo organico di uno spazio a misura d'uomo. È anche un impegno assunto verso i cittadini: quello cioè di non limitarsi a buoni propositi, ma di avviare concretamente una nuova metodologia di intervento urbano, fondato sulla programmazione.

Noi sottolineiamo in questo senso il valore di fondo dell'accordo stabilitosi tra l'ente locale, le associazioni cooperative della edilizia e l'imprenditoria privata associata per dare corso alla realizzazione di un progetto che raccoglie in sé tante e importanti esigenze di una parte decisiva della città, anche ai fini del suo complessivo riequilibrio; e sottolineiamo altresì, sulla base dell'insegnamento di passate esperienze, la necessità di una realizzazione tempestiva, e completa di tutte quelle parti che hanno attinenza alla vivibilità di Cisanello e alla sua progressiva integrazione nel corpo della città.

Abbiamo operato per la conclusione di questo lavoro con l'esplicita intenzione di fare di questo progetto un momento essenziale, sia dal punto di vista del metodo che dei contenuti, nell'avviato processo di riqualificazione, riequilibrio e valorizzazione del tessuto urbano e dell'intero territorio comunale.

Vinicio Bernardini

ORIANO RIPOLI
Vice Sindaco Assessore ai LL.PP.

Il P.R.G. del 1965 indicò, come è noto, le linee su cui doveva svilupparsi la nuova città. Infatti, rifiutando l'espansione «a macchia d'olio» venne proposto un nuovo nucleo alternativo al «Centro Storico»; il cuore di tale nucleo fu indicato nel Centro Direzionale, una ampia area di alcune decine di ettari da espropriare ed edificare con le procedure della Legge 167 di edilizia economica e popolare, e con quelle che avrebbero dovuto essere codificate dalla proposta di legge urbanistica con esproprio generalizzato e pubblicizzazione conseguente di ogni terreno edificabile.

Sono trascorsi da allora 20 anni e il «Centro Direzionale» è rimasto un'area inutilizzata — e in degrado — all'interno di una espansione urbana disarticolata perché priva dei servizi strutturali. Durante questo periodo si registravano intanto sensibili modificazioni di ordine giuridico legislativo: cadevano le proposte di legge per l'esproprio generalizzato dei terreni, e dopo alcune sentenze di non costituzionalità veniva meno anche la possibilità di acquisizione a basso costo delle aree.

È in questo contesto socio-politico che va posta l'iniziativa della Giunta Municipale e le scelte conseguenti, apparentemente in contrasto con alcuni principi, ma in realtà responsabilmente subordinate ad un interesse della collettività. Infatti, la trattativa con la proprietà privata non ha mai perduto di vista la problematica della città, anzi ne ha con determinazione privilegiato le esigenze.

Acquisire ancor oggi al demanio pubblico così numerosi ettari di terreno a mille lire il metro quadrato, e rendere perciò possibile a breve termine la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o agevolata, oltre a nuclei di servizi collettivi e di verde attrezzato, è la dimostrazione, a mio parere, della validità della operazione, dopo 20 anni di sostanziale inazione e di negativa paralisi urbana.

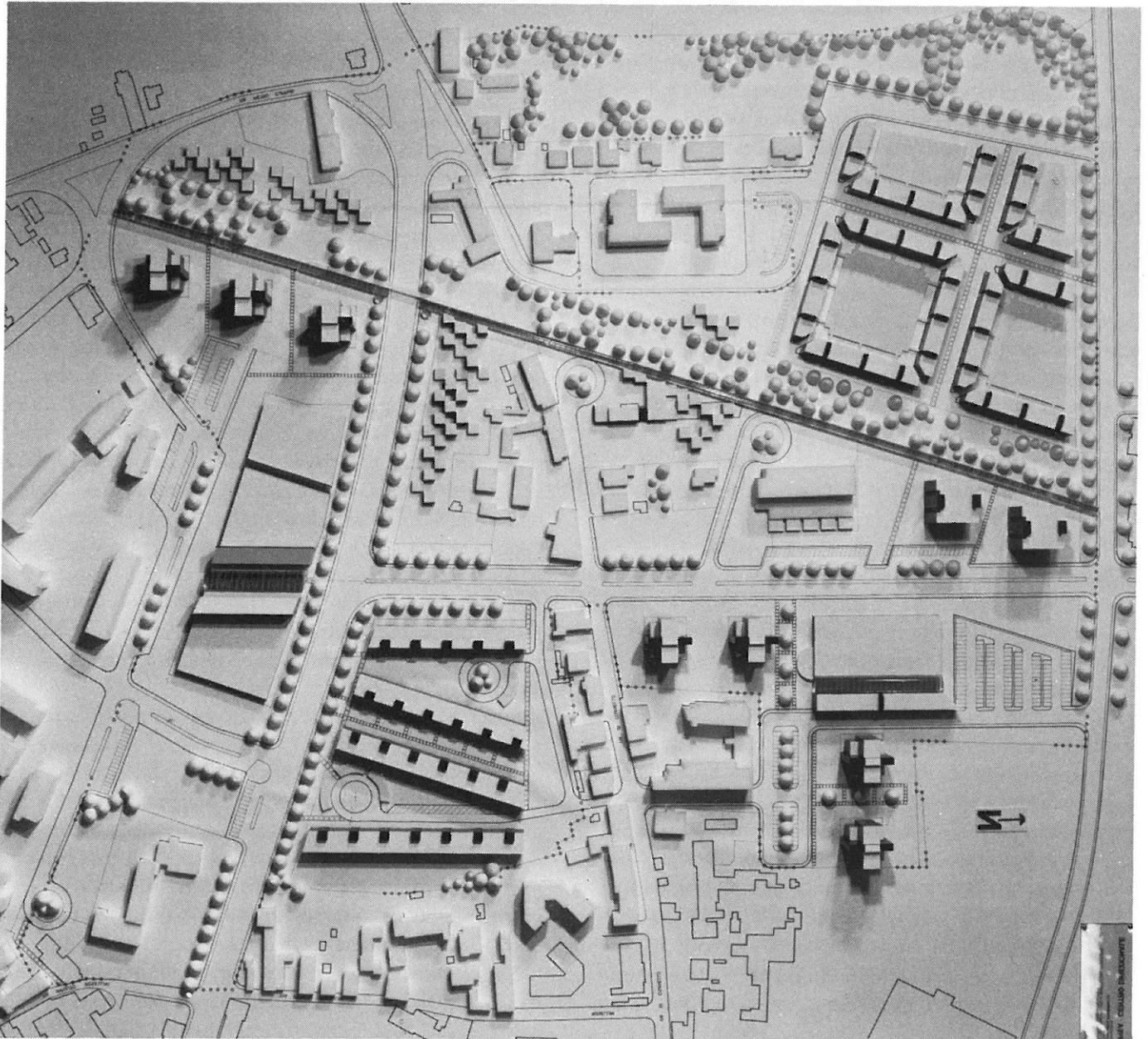
Con la definizione planivolumetrica degli interventi, l'Amministrazione Comunale ha inoltre voluto assolvere ad un ruolo di programmazione urbana, che le è propria, di un'area così vasta, indicando interventi che anche i privati potranno realizzare, ma in un'ottica urbanistica per i risultati e in una articolazione di esigenze collettive da tutelare.

Sotto questo aspetto sono previsti strumenti per migliorare la qualità della vita nella zona di espansione urbana di Cisanello munendo la stessa di servizi e di attrezzature collettive, oggi quasi completamente assenti.

Pertanto il provvedimento proposto dalla Giunta e deciso dal Consiglio Comunale, frutto di un intenso lavoro portato avanti sul piano tecnico dall'Architetto Luca Pasquinucci in collaborazione con i settori interessati dell'Amministrazione Comunale, rappresenta indubbiamente un momento significativo nello sviluppo urbanistico della città.

Oriano Ripoli

1) *Plastico*



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 cercava 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 rimasti 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 di 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.

È così che il «Centro Direzionale», ultima realizzazione della programmata espansione unidirezionale, rimane piuttosto una indicazione toponomastica, anziché 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 costituiti da:

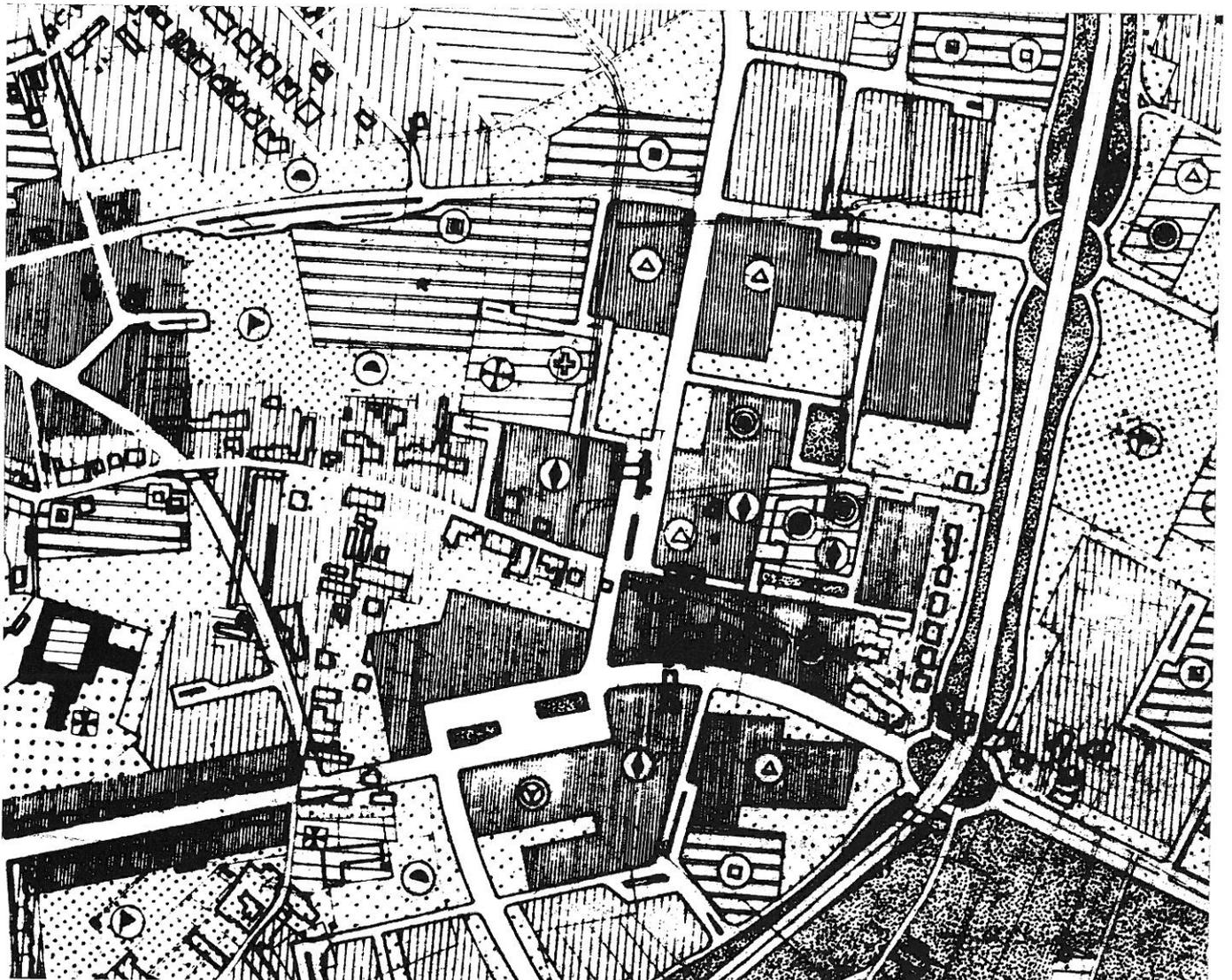
- A) Una revisione o razionalizzazione della viabilità di scorrimento fondamentale e di distribuzione interna;
- B) La organizzazione delle zone sia residenziali che a servizi per una maggiore organicità, anche in relazione alla facoltà funzionale che tale zona dovrebbe assumere nel contesto della nuova 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 delineatesi 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 circovallazione;
- 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».

1) P.R.G. - Approvato dal D.P.R.



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.

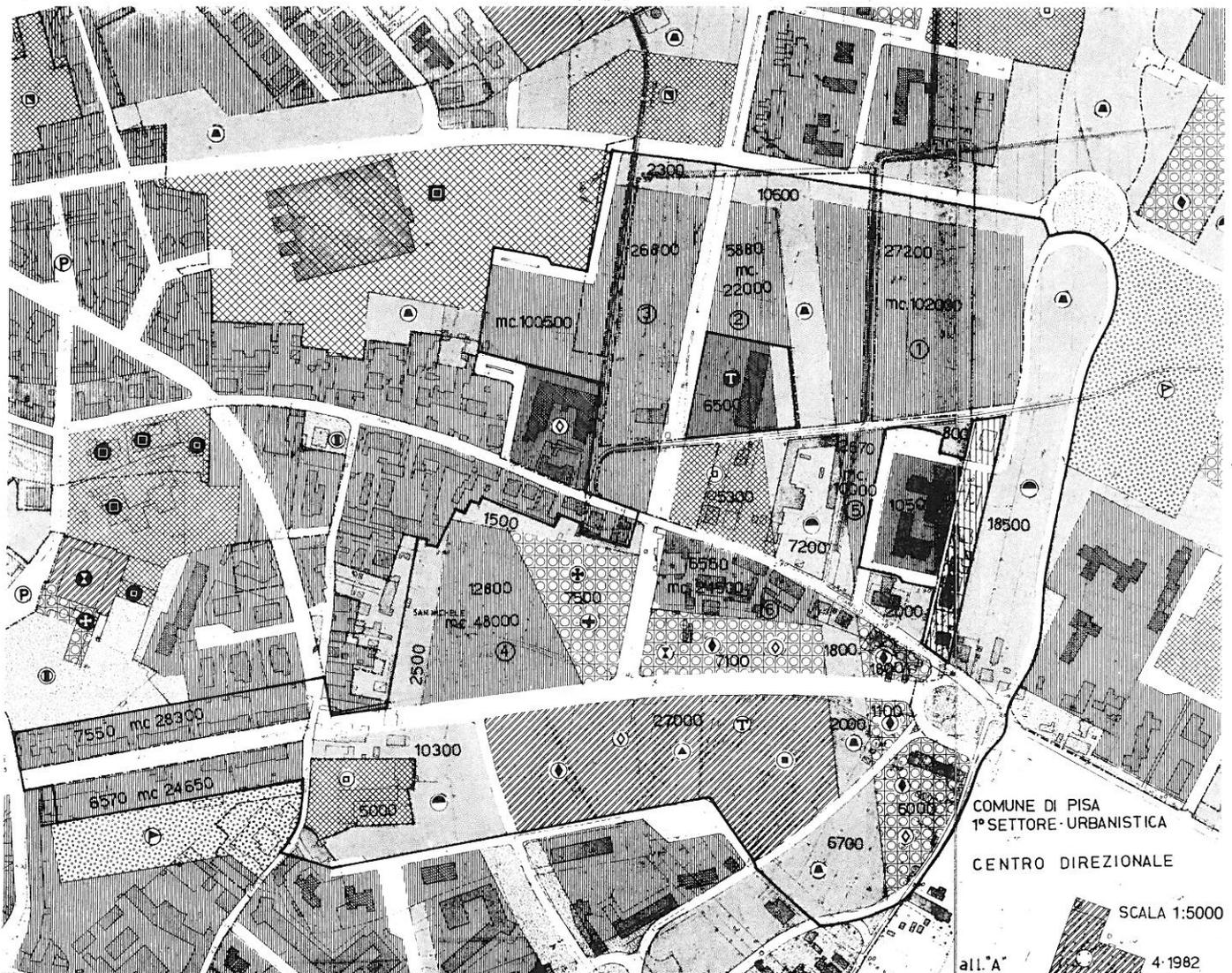
Particolare attenzione veniva poi usata per alcune di queste zonizzazioni che coincidono con aree in parte già edificate, su cui cioè insistono edifici residenziali o annessi vari talvolta di scarso valore strutturale, ma più spesso di recente ristrutturazione e di una certa consistenza: meritevoli comunque 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 un 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

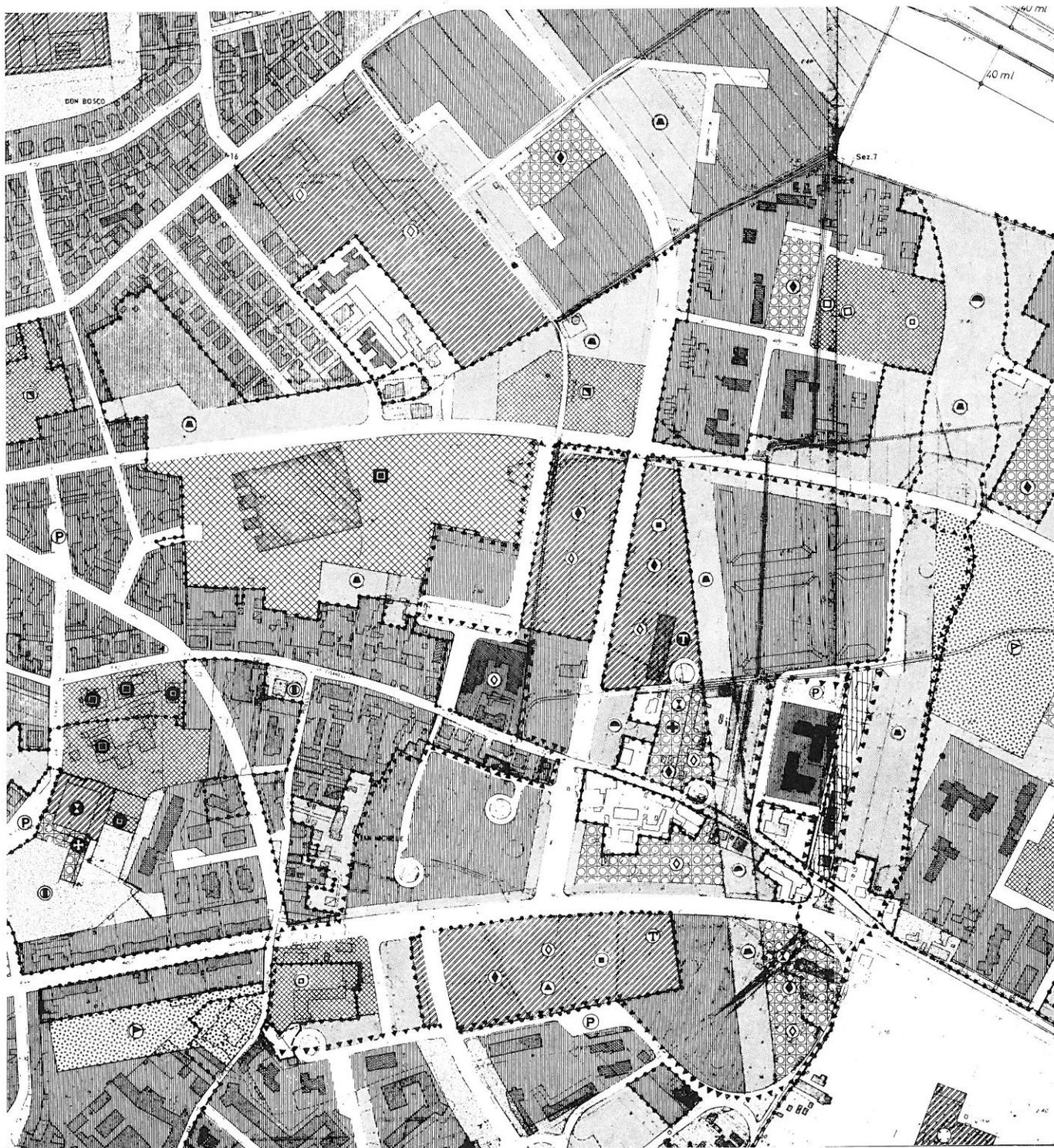
2) P.R.G. - Delib. C.C. n° 353 del 4/5/79



- 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

3) P.R.G. - Delib. C.C. n° 97 del 22/1/85



IL PROBLEMA ATTUATIVO

È 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 scarsamenti 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 riduttive, 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 delinearare 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 il relativo 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.

È 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.



Aereofotogrammetria relativa alla zona interessata dal Piano di Intervento



2) *Complesso scolastico "C. Marchesi"*



3) *Edificio SIP, uffici e centrale di trasmissione*



4)

5) *Grossa viabilità interna connessa al nuovo ponte sull'Arno*

6)

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, dei 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'aver... previsto in un PEEP opere che travalichino la semplice richiesta ed esigenza del quartiere e/o l'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 l'Edilizia Economica e popolare e il 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 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 pertinente; e l'applicazione dell'esproprio ai sensi della legge '167 non legittimo.

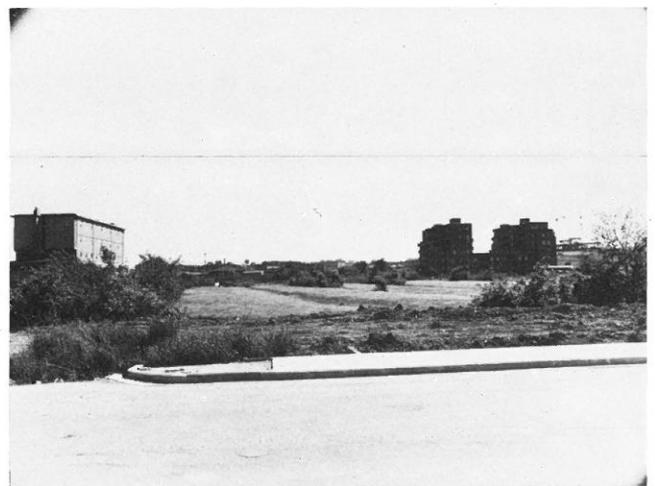
Le soluzioni alternative che in tale interpretazione si presentavano alla Amministrazione Comunale erano:

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 straor-



7)

8) *Aree interessate dagli espropri*

9)

dinari 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 residence, 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 considerazione con senso realistico e con disponibilità quanto veniva segnalato.

In particolare si è preso atto della improponibilità, nell'attuale momento, di un esproprio generalizzato dai 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 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.

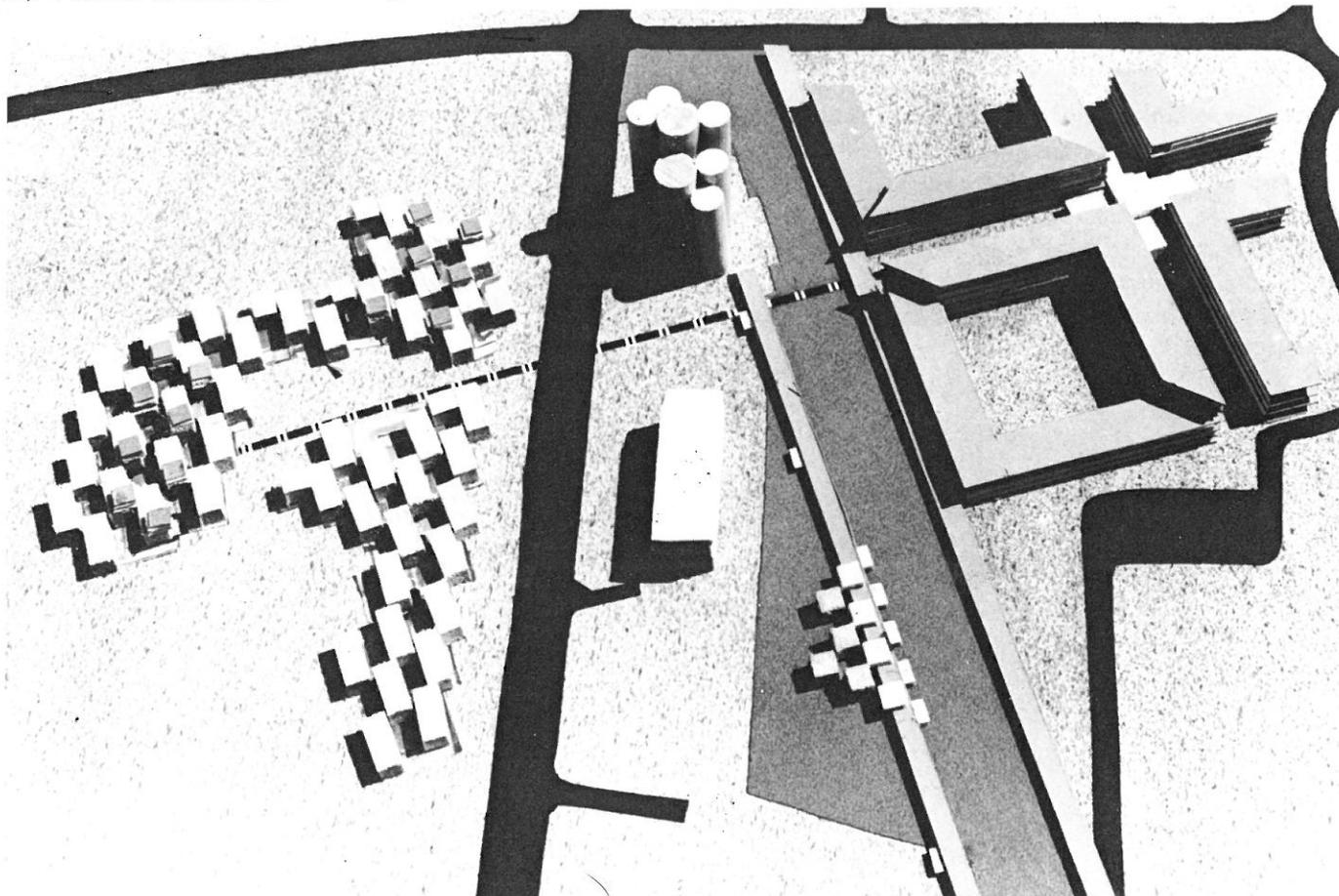
Già come risposta alle esigenze operative poste dal 3° Programma pluriennale ai sensi della legge 22/10/1971, n° 865 si è proceduto ad uno stralcio operativo in corso di realizzazione (stralcio A) nell'anno 1982.

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.

10) *Plastico di studio (particolare)*



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 progettuale; 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.

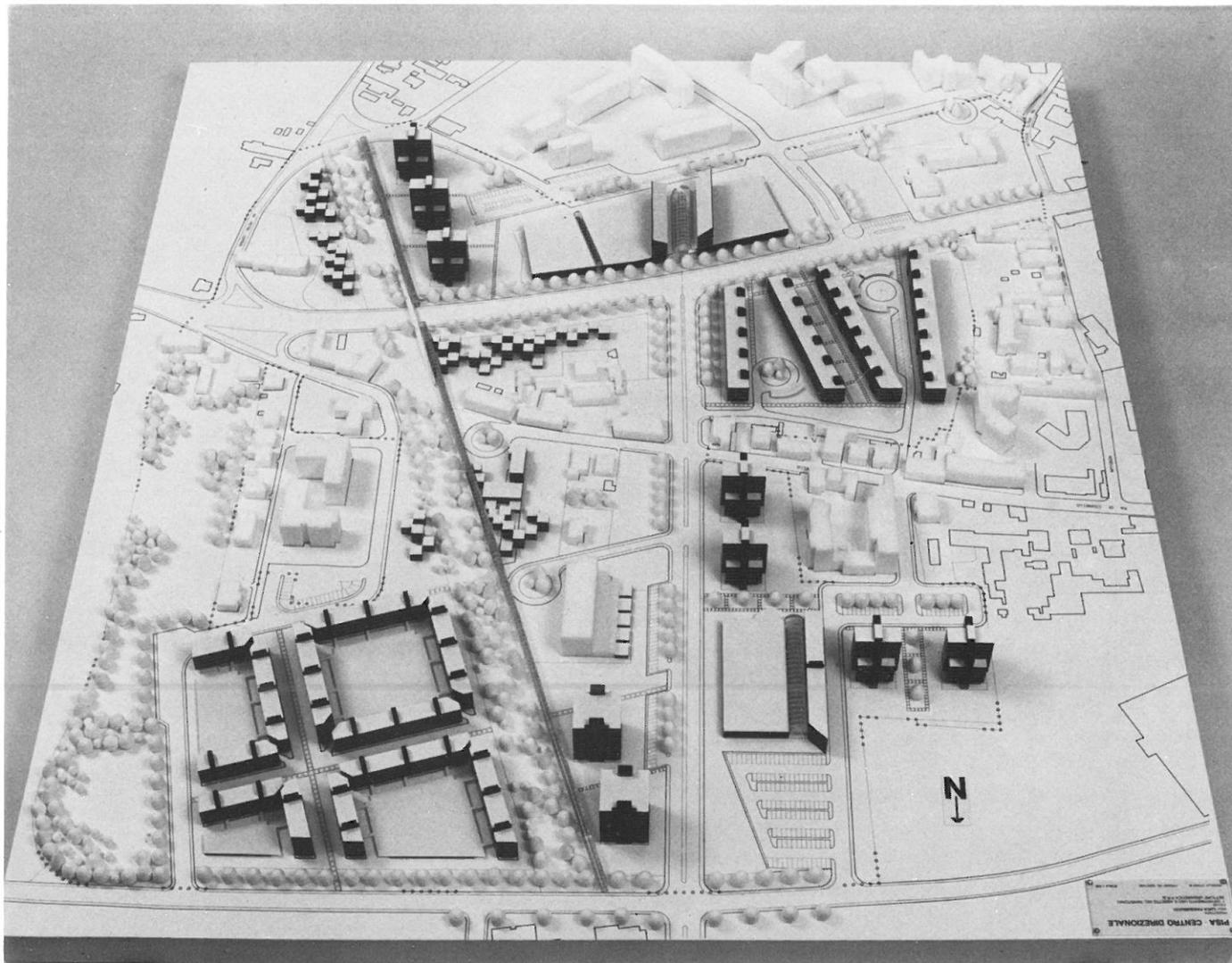
Particolare ruolo di marcatura dovrebbe assumere la successione degli edifici a torre.

La polivalenza dei «contenitori» individuati permetterà poi 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 elaboratori 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.

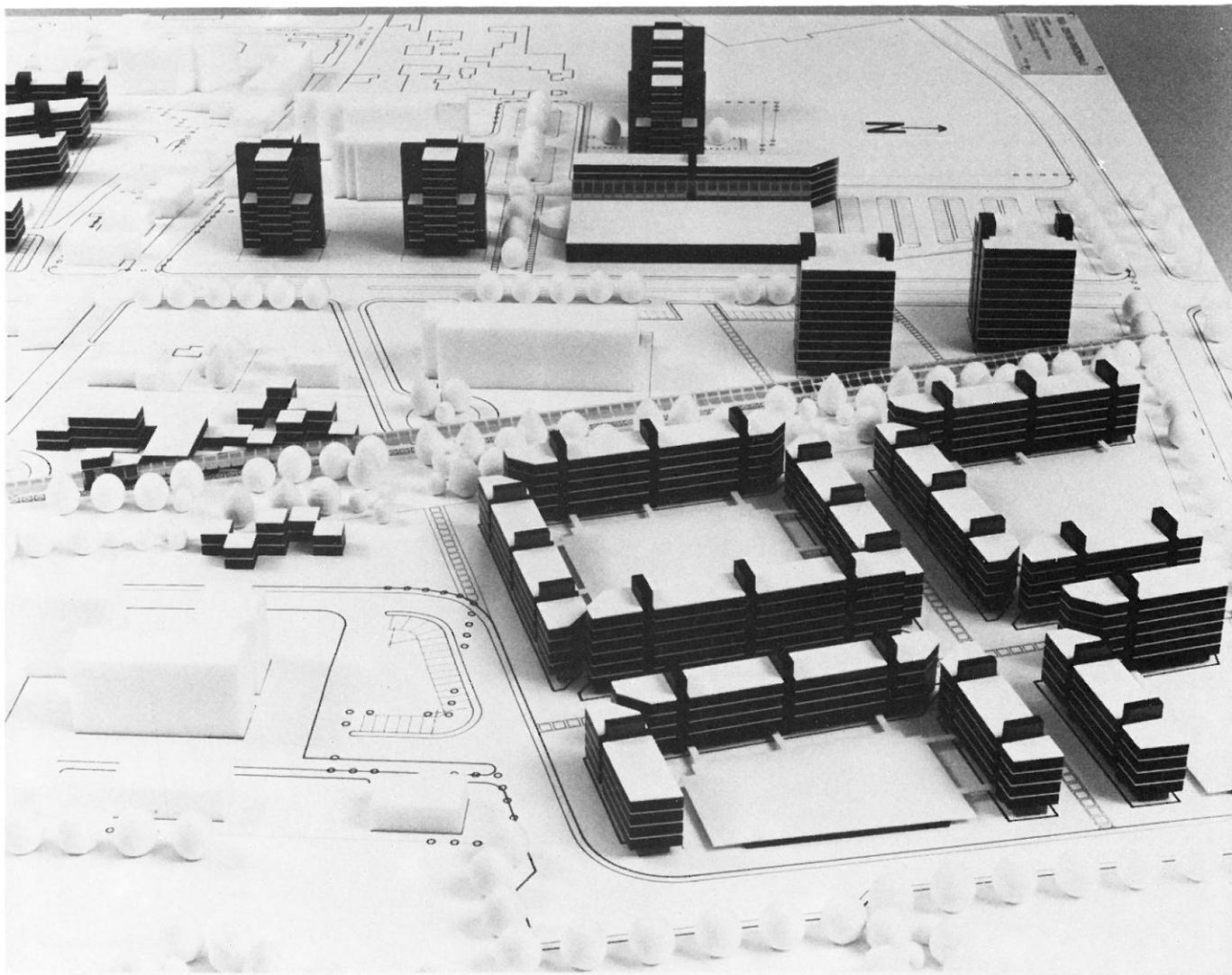
1) *Plastico di insieme*



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 della delimitazione 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.

12) *Plastico (particolare)*



DATI DIMENSIONALI

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

Superficie del C.D.	mq. 260.000
Aree per servizi + 1/3 zone miste	mq. 61.350 mc. 190.400 Iff = 3.57 mc/mq.*
Aree per residenze	mq. 85.880 mc.360.880 Iff = 3.57 mc/mq.*
Verde pubblico	mq. 61.320
Scuole d'obbligo	mq. 10.260
Aree stradali	mq. 41.210**

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

** la quantità dovrebbe essere mq. 41.190.

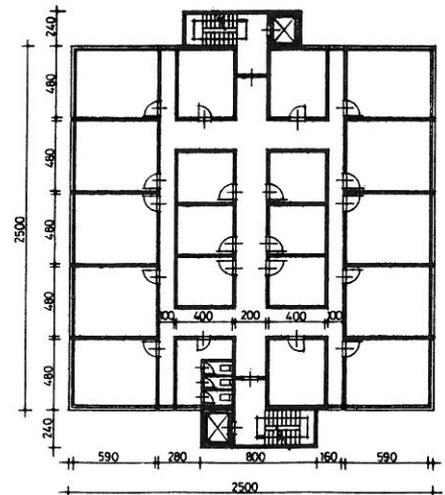
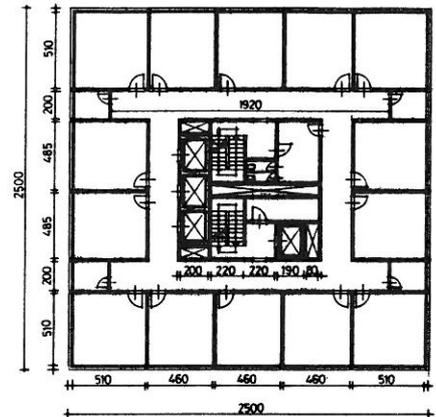
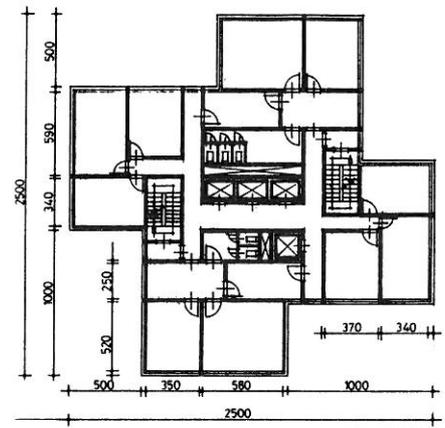
Gli elaborati della «variata distribuzione delle zone» di cui alla presente relazione ripropongono con attenzione gli stessi valori complessivi, con la sola trasposizione delle aree a «scuola d'obbligo» (da mq. 10.260 a mq. 7.700), e delle aree a strade e parcheggi (da mq. 41.190 a mq. 40.710) alle aree a verde (da mq. 61.320 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.

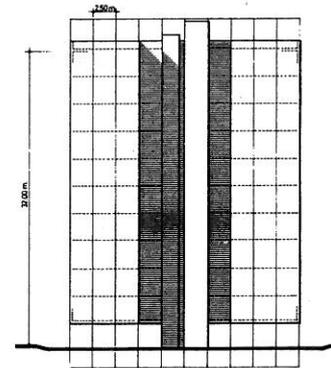
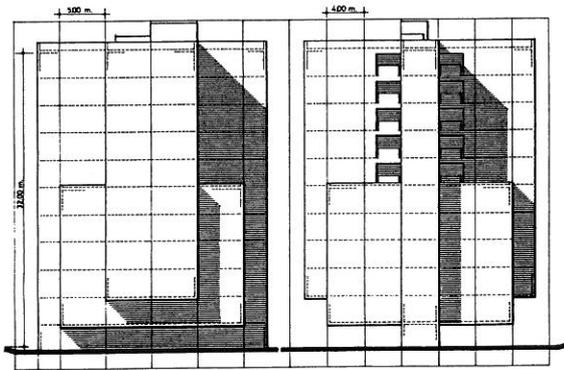
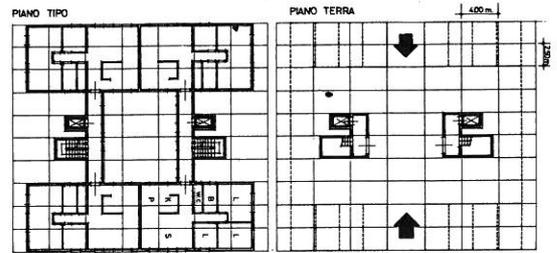
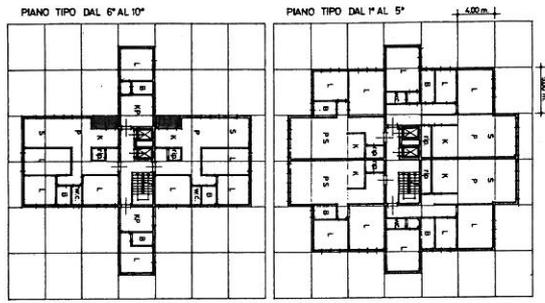
Anche il valore normativo delle altezze massime raggiungibili è mantenuto in m. 24.00, che è l'altezza maggiore raggiunta in Pisa, con la sola eccezione della Torre pendente.

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.

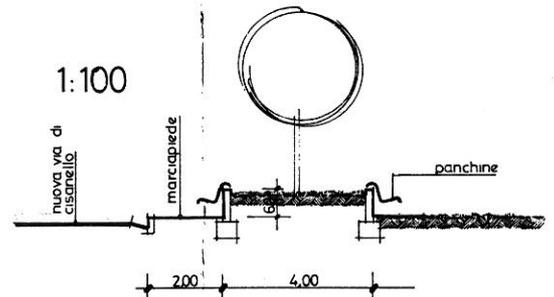
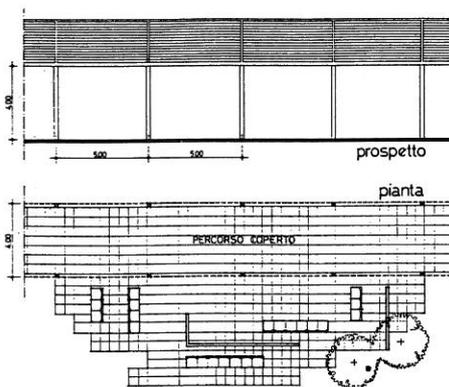
EDIFICIO A TORRE rif. lotto n° 141 PER UFFICE E SERVIZI GENERALI



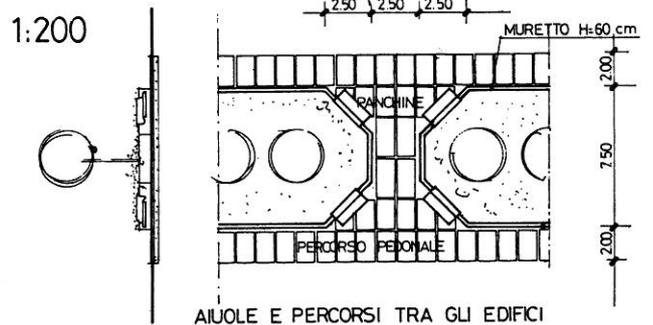
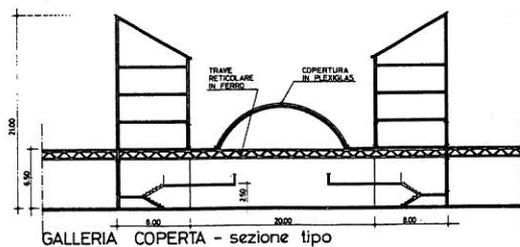
EDIFICIO A TORRE rif. lotti n° 1.3.4 PER RESIDENZE



PARTICOLARI COSTRUTTIVI



SEZIONE AIUOLA LUNGO LA NUOVA VIA CISANELLO



AIUOLE E PERCORSI TRA GLI EDIFICI

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 planivolumetrica del Piano Particolareggiato.

Art. 3

Gli elaborati

Gli elaborati per l'edificazione nei lotti dovranno essere tali da garantire una specificazione esatta dell'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 adaguata.
- 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 dei 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

Aree 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».

È 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 elaboratori 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**

È fatto divieto di realizzare corpi di fabbrica esterni ai limiti di massima edificabilità e comunque estesi al fab-

13) Percorsi pedonali



bricato principale. Sono ammesse autorimesse seminterate, che dovranno comunque ottenersi con realizzazioni omogenee.

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.ne 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 pubblici 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 giochi per ragazzi.

La sistemazione delle aree a verde pubblico deve intendersi contestuale alla realizzazione degli edifici, ed in questo senso la 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 organico 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.

16) Veduta d'insieme "fabbricati realizzati con lo stralcio A"





15) Particolare del vano scale "stralcio A"



13) Percorsi pedonali all'interno dello stralcio "A"



PIANO PARTICOLARE DI ESPROPRIO

ELENCO DELLE DITTE SOGGETTE AD ESPROPRIO



5) Planimetria catastale

N.C.T.

N. ord.	Partita Catastale	Ditta catastale N.C.T.	F. Mapp.	Qual. CL.	SUPERFICIE			SUP. DA ESPROP.	NOTE		
					ha	a	ca				
1	5079	Ciardelli Amabile nei Pisani ora Pisani Francesca nata a Pisa il 3.11.1931									
		Pisani Stefania nata a Pisa il 6.6.1939	29	664		7	20	720			
		Pisani Maria Gioia nata a Pisa il 14.5.1935		665		5	50	550			
2	18226	Morgantetti Laura L8500106223411M	29	688pr	s.2°	12	50	1.250			
		Morgantetti Franco G7020119839331L	29	689pr	s.2°	10	60	1.060			
			29	76	s.2°	15	20	1.520			
3	6800	Cerrai Tito fu Vitello	29	690pr	s.2°	4	30	430			
4	9134	Benelli Ruggero D6120098826304N	29	92	sa.3°	99	08	250			
		Benelli Giorgio D6120083028304 M	29	108	sa.2°	1	90	00	12.000		
5	13967	Leoncini Maria Luigia G7020053427416F	29	77	sa.2°	38	30	3.830	Area occupata dal Comune con provvedimento d'urgenza		
		Stefanini Bianca A2410081694226M		5907	sa.2°	1	0,6	20		10.620	
				906	sa.2°		38	00		3.800	
				105	sa.2°	1	00	00		10.000	
				908	sa.2°		71	60		7.160	
				913	sa.2°		10	60		1.060	
				911	sa.2°		8	10		810	
		106	fr.		10	30	1.030				
6	5083	Evangelista Giovanni Antonio	32	5/1	fr.						
		I8380105901326F		529	sa.2°	1	30	130			
7	13967	Leoncini Maria Luigia G7020053427416F	32	6	sa.2°	16	80	1.680	Area occupata dal Comune con provvedimento d'urgenza		
		Stefanini Bianca A2410081694226M		842	sa.2°	11	20	1.120			
				843	sa.2°	19	50	1.950			
8	6800	Cerrai Vito fu Vitello	32	52	sa.1°	31	70	3.170			
9	10676	Cini Elio fu Orlando	32	60	sa.1°	23	55	2.355			
10	16001	Sereni Peppino o Giuseppe G7020083007323D	32	63	sa.1°	53	40	5.340	Area occupata dal Comune con provvedimento d'urgenza		
		Sereni Ferdinando G7020090412340		847pr	sa.1°	24	80	2.480			
				848pr	sa.1°	21	30	2.130			
11	13296	Gabbriellini Brunero G7020110626313D Petri Maria E7150066429416G	32	481	sa.2°	3	20	320			
12	13623	Degl'Innocenti detto Lucchesi Mauro	32	69	sa.1°	13	20	1.320	Area occupata dal Comune con provvedimento d'urgenza		
		G70200848113190		850	sa.1°	6	80	680			
13	5112	Zari Mario G7020064805306P	32	72	sa.1°	14	90	1.490	Occupata dal Comune con provvedimento d'urgenza		
				851	sa.1°	4	00	400			
13	3422	Gozzi Cesare C1130085692109M	32	78	frutt.u	1	20	120	Occupata dal Comune con provvedimento d'urgenza		
				852	frutt.u	38	00	190			
				853	frutt.u	2	60	260			
15	5152	Antonini Rina fu Martino G7020082610413M	32	80	sa.1°	1	52	152	Occupata dal Comune con provvedimento d'urgenza		
		proprietaria		854	sa.1°	5	78	578			
		Opera Pia di mezzanotte concedente livellaria		855	sa.1°	2	60	260			
16	17521	Morelli Bruna G2540084610425G	29	75	sa.2°	37	20	2.260			
		Marmugi Giuseppe G2540109331325L									
		Marmugi Giuseppina G2540121920405L									
		Marmugi Sestilia G2540116417414P									
		Baldini Giovanni G687010417328A									
		Casini Luigi G6870055891739F									
		Paini Sergio F4580050313324M									
		Paini Federigo G6870045822303S									
		Costa Isabella H2230070714426A									
		Chiesa di S. Michele degli Scaldi in Pisa									
		Benvenuti Margherita G6870124903401D									
		17	3410	Menconi Gino G7020068806321G livellario alla Pia eredità di Mezzanotte	32	82	sa.1°		40	40	Occupata dal Comune con provvedimento d'urgenza
						858	sa.1°	6	80	680	
				866	sa.1°	3	00	300			

N.C.T.

N. ord.	Partita Catastale	Ditta catastale N.C.T.	Qual. CL.	F. Mapp.	SUPERFICIE			SUP. DA ESPROP.	NOTE
					ha	a	ca		
18	9879	Cecconi Rina G7020063905413G usufruttuaria Di Lupo Renato fu Antonio proprietario		32 84	sa.1°	20	70	1.200	
19	12592	Lami Oliviero fu Guido E45500777314317A		32 861 101 862	sa.1° sa.1° sa.1°	5 8	80 00 37	580 80 37	Area espropriata dal Comune
20	14270	Lami Maria Teresa E4550100041422N		32 477 478 872	sa.1° sa.1° sa.1°		80 20 40	80 220 40	
21	12522	Grassini Agesilao G702007950131G Grassini Ermenegildo G7020113508322T		32 121 636	sa.1° sa.1°	6 45	30 60	630 2.500	
22	2908	Di Nasso Titea fu Pio ved. Marazzini		32 282	s.2°	10	80	1.080	
23	7789	Pera Ugo di Dante		32 299 867 868	frutt.u frutt.u frutt.u		45 40 80	45 140 180	Area occupata dal Comune con provvedimento d'urgenza
24	10769	Martelli Ferdinando Di Giovanni e Martelli Ferrante di Ferdinando		32 302	sa.2°	26	60	2.660	
25	11191	Martelli Nerina Martelli Ferrante Martelli Laura Martelli Adriana Sorelle fu Ferdinando Paolicchi Clelia fu Emilio A3900060106428N		32 306 407	sa.2° sa.2°	38 23	60 50	3.860 2.350	
26	10734	Boni Sestina A5620094711315A		32 383	sa.1°	2	80	280	
27	11348	Malloggi Lina fu Eliseo in Balestri		32 432		5	40	60	
28	8784	Marrocco Vittoria fu Tommaso A56201090284050		32 50	sa.1°	12	45	150	
29	3637	Maccanti Paolo Ugo G70200550013300		32 371 870	frutt. frutt.	1 9	20 70	120 970	Area occupata dal Comune con provvedimento d'urgenza
30	16976	Maccanti Giampaolo o Gian Paolo G702007533 326P		32 119 863 864 865 763	sa.1° sa.1° sa.1° sa.1° sa.2°	6 67 1 47 1	4 60 32 20 19	44.430 6.760 13.220 4.720 11.500	Area occupata dal Comune con provvedimento d'urgenza
31	17370	Maccanti Giampaolo G7020075331326P propr. Paparelli Adriana G7020078009414M usufrut.		32 81 757 253 274	sa.1° sa.1° frutt. f.r.		70 20 38 40	70 1.020 60 740	Area occupata dal Comune con provvedimento d'urgenza
32	2602	Congregazione frati della carità frati Biagi con casa generalizia in Roma rappresentata da padre Condino al secolo Martini Giovanni fu Francesco		32 113 114	s.1° sa.1°	2 44	50 00	150 4.400	Area espropriata dal Comune
33	17552	Tosi Bengasino E4550081812323T Tosi Luciano G702006634311L		32 570	sa.1°		9 70		250
34	12873	Bizzarri Giacomo G70200975530314P		32 528 527	sa.2° sa.2°	4 10	20 90	420 600	
35	13294	Sargentini Rino F0350113220321L Gherardi Dina D6000623214210		32 475	sa.2°	3	85	385	
36	5873	Nuti Clara B39000646154120 Nuti Maria Bianca Fu Menotti		32 388	sa.1°	4	40	440	
37	17412	Limanni Benito B5560074436315G Vaccaro Santa G348009654440A		32 387	sa.1°	1	10	110	
38	17408	Giannarelli Leonia I6220065409416F		32 386	sa.1°	1	40	140	
39	7140	Citi Mario di Secondo G7020059619321P		32 476	sa.1°		50	50	

N. ord.	Partita Catastale	Ditta catastale N.C.T.	F.	Mapp.	S	Piano	Cat.	CL.	Vani	m ³	m ²	R.CVani	m ³	m ²												
40	3839	Nuti Clara nei Montagnani nata a Calci il 12.10.1915 Nuti Maria nata a Calci il 28.5.1920	32	68	1	T-1°	A/5	3°	4,5			11.880	4,5													
						T-1°	A/5	4°	5			15.600	5													
						T-1°	A/5	4°	2,5			260	2,5													
						67	a comune					50				50										
			339		T-1°	A/5	3°	4,5		9.240		4,5														
41	1499	Cini Elio fu Orlando propriet. Vanni Calliope usufruttuaria	32	61		T-1°	A/5	4°	4,5			14.040														
						335	1																			
						335	2	T-1°	A/4	3°	6			39.240		35	*									
42	6982	Nocchi Fernanda nata a Pisa il 29.1.1936	32	62	2	T-1°	A/6	4°	4,5			14.040		35	*											
43	6983	Bartalini Pierina di Giovanni	32	62	3																					
				335	4	T-1°	A/5	4°	4,5			14.040		35	*											
43	6983	Bartalini Pierina di Giovanni	32	62	3	T-1°	A/5	4°	4,5			14.040		35	*											
44	4939	Del Moretto Mariella nata a S.G.T. il 9.7.1927 Sereni Giuseppe nato a Pisa il 26.9.1963	32	65	1	T-1°	A/5	4°	7,5			180	7,5		*											
						2	T	A/5	4°	3			312	3	*											
						3	1°	A/5	4°	3,5			364	3,5	*											
						4	T-1°	A/5	4°	2,5			260	2,5	*											
						5	T-1°	A/5	3°	2,5			220	2,5	*											
						6	T-1°	A/5	4°	6,5			676	6,5	*											
						32	64	1	T-1°	A/5	3°	2			176	2	*									
		2	T-1°	A/5	4°	2			176	2	*															
45	884	Giannarelli Leonia nata a Seravezza il 16.2.1909	32	39		T	C/2	1°			16	7.680		16	*											
						68	2	T-1°	A/5	3°	3,5			308	3,5	*										
						68	3	T-1°	A/5	3°	4,0			10.560	4	*										
						68	4	T°	A/5	3°	4			10.560	4	*										
						67	a comune							50		50	*									
46	6196	Li Manni Benito nato a Camporeale il 15.6.1936 Vaccaro Santa nata a Partinico il 1.8.1944	32	68	7	T-1°	A/5	3°	3,5			7.800	3,5													
						67	a comune							50		50										
47	11871	Martelli Ferdinando fu Giovanni usufrutt. Martelli Ferrante nato a Pisa il 12.8.1926 1/3 Martelli Nerina nata a Pisa il 4.7.1924 1/3 Martelli Laura nata a Pisa il 31.10.1923 1/3	366	3	T-1°	A/4	3°	6,5				42.510	6,5													
					366	1	T	C/2	1°		1050		504.000		1050											
					32	213																				
48	9411	Alderigini Alda di Giuseppe usufr. Evangelista Giovanni fu Pasquale Evangelista Franca fu Pasquale	32	70	1	T	A/5	4°	2,5			260	2,5													
						70	1																			
						5	3	T	A/5	5°	4			496	4,0											
						70	3																			
						304	3	T-1°	A/5	4°	2,5			260	2,5											
						70	4																			
304	2	T-1°	A/5	5°	3			372	3																	
49	1962	Ceccanti Giorgio nato a Laiatico il 5.12.1932 Scarnelli Anna nata a Cascina l'8.2.1936	346			T-1°	A/4	1°	4,5			32	71	1												
												20.520	4,5													
50	6655	Biasci Sestilia	32	71	2	T-1°	A/4	1°	4,5			20.520	4,5													
51	5447	Zari Mario nato a Pisa il 6.1.1905	32	342																						
																344	T	A/4	1°	5			22.800	5		
																345								2		
																343	T	A/5	4°	3,5			10.920	3,5		
			344	1	T	A/4	1°	3			13.680	3														
52	474	Bartorelli Silvano nato a Pisa il 21.8.1929 Marchetti Piera nata a S. Gualiniao Terme il 12.4.1937	32	341																						
																346	T-1°	A/5	4°	7			21.840	7		
53	9369	Gherlardi Iride fu Alfredo	32	73	1	T	A/4	1°	2			9.120	2													
						73	2	T	A/4	1°	5			22.800	5											
54	6947	Rigon Valerio di Attilio	32	73	4																					
																347	1	T-1°	A/4	2°	4,5			24.570	4,5	
																73	3	1°	A/4	2°	2			10.920	2	
55	12735	Bianchi Luciano nato a S. Luce il 16.6.1940	32	73	5																					
																347	2	T-2°	A/4	2°	3,5			63.570	3,5	
																73	6	2°	A/4	2°	3			63.570	3	

N. ord.	Partita Catastale	Ditta catastale N.C.T.	F.	Mapp.	S	Piano	Cat.	CL.	Vani	m ³	m ²	R.CVani	m ³	m ²	
56	3686	Mori Enia nata a Pisa il 10.5.1920	32	74	4										
				605	1	T-1°	A/4	4°	7,5		1.950	7,5			
				74	1										
				348	1	T	A/4	2°	4		728	4			
				74	6										
57	28865	Al Adas Mowaffk nato a Damasco il 2.8.1937	32	74	2										
				348	2	T	A/4	2°	5		910	5			
58	26655	Falco Claudio nato a Livorno il 5.4.1955	32	74	5										
				605	3	T-2°	A/4	4°	4,5		1.170	4,5			
59	5198	Raglianti Libero nato a Fauglia il 9.12.1929	32	75	3										
				575		T-1°	A/4	2°	4,5		19.110	4,5*			
				75	4										
				577		T-1°	A/4	2°	5,5			5,5*			
60	10439	Puccini Giuseppina nata a S. Giuliano Terme il 17.6.1904	32	75	2										
				472		T	A/4	1°	4		15.960	4			
				576		passo a comune				55		55*			
60	10438	Centi Giampiero nato a Pisa il 1.6.1943	32	75	1										
				473		T	A/4	3°	5		1.090	5			
				576		passo a comune				55		55			
62	2835	Gozzi Cesare fu Leopoldo	32	76	1	T-1°	A/5	4°	4,5			14.040	4,5		
				76	2	T-1-2	A/5	4°	3,5		10.920	3,5			
				76	3	T-1°	A/5	4°	3,5		10.920	3,5			
				76	4	T-1°	A/5	1°	4,5		20.520	4,5			
				349	1	T	A/5	3°	2		5.280	2			
				350		garage							45		
351		latrina							3						
63	3785	Tommaselli Lidia nata a Castelliri il 31.10.1930	32	349	2	T-1°	A/5	4°	3,5			10.920	3,5		
				349	3	T-1°	A/5	4°	4,5		14.040	4,5			
64	6293	Pera Francesca nata a Livorno il 29.9.1949 Giovacchini Bianca ved. Pera usufrutt. nata a Livorno il 14.2.1902	32	349	4	T-1°	A/5	4°	5,0			15.600	5,0		
65	108	Corsinovi Robeto nato a Pisa il 4.2.1939 pr. Corsinovi Loredana nata a Pisa il 15.6.1947 pr. Corsinovi Bruno nato a Scandicci il 13.9.1909 usuf.	32									79			
				352		T-1°	A/5	4°	5		15.600	5			
66	2063	Lami Oliviero Fu Guido	32	100	1	T-1°	A/4	3°	8			52.320	8	*	
67	11807	Lami Maria Teresa nata a Lari il 22.11.1941	32	100	2	T-1°	A/5	3°	4			10.560	4	*	
68	29786	Foderaro Giovanni nato a Cortale il 5.9.1959	32	104	1	T	A/5	5°	2,5			310	2,5		
69	29787	La Bella Filippo nato a Butera il 5.8.1944	32	104	2							682	5,5		
70	2023	Marrazzini Alberto fu Oreste Marrazzini Maria Luisa fu Torello	32	105	1	T	C/2	2°				34	19.560		34
				105	2	T-1°	A/5	4°	4,5		14.040	4,5			
				105	3	T-1°	A/5	4°	4,5		14.040	4,5			
				105	4										
				314	1/2	T-1°	A/5	4°	4,5		14.040	4,5			
				315		T	C/2	2°			172	99.060		172	
71	24371	Amministrazione del patrimonio della sede apostolica della Città del Vaticano	32	106											
				107											
				108		T-1-2	B/1	2°		11750	15.275		11750		
				110											
				749											
				115		corse a comune									
				111							1				
				311		T-1°	A/5	4°	4,5		468	4,5			
				111	2	T-1°	A/5	4°	4		416	4			
				111	3	T-1°	A/5	4°	2		208	2			
				111							4				
312		1°	A/5	3°	3,5		308	3,5							

N. ord.	Partita Catastale	Ditta catastale N.C.T.	F.	Mapp.	S	Piano	Cat.	CL.	Vani	m ³	m ²	R.CVani	m ³	m ²
72	4620	Rossi Luisa fu Giulio ved. Girometti (livell. alla Pia Casa degli esercizi di S. Iacopo in Orticaia) dirett.	32	116	1/2	fabbricato distrutto								
				116	3	T-1°	A/5	3°	5			13.200	5	
				116	4	T-1°	A/5	3°	5			13.200	5	
				116	5	T-1°	A/5	3°	4			10.560	4	
				116	6	T-1°	A/5	3°	6,5			16.150	6,5	
				116	7	T-1°	A/5	3°	4,5			11.880	4,5	
				115										
73	2278	Fichi Antonio nato a Pisa il 7.3.1939 propr. Fichi Francesco nato a S. G. Terme il 3.2.1944 propr. Cardosi Firenze usufr. Sereni Derna nata a S. G. Terme il 30.1.1912 usufr.	32	340		T	A/5	5°	5			620	5	
74	12848	Citi Mario nato a Pisa il 21.11.1919 Degl'Innocenti Miranda nata a Pisa il 22.11.1919	32	385		T	A/2	2°	(59.630	6	
75	6488	Degl'Innocenti detto Lucchesi Mauro nato a Pisa il 19.4.1911	31	396										
				399		T-1°	A/4	3°	8			52.320	8	
76	23466	Lombardi Ottorino nato a Lorenzana il 15.5.1916	32	397	1	T	C/2	4°			79	1.090		79
					2	T-1°	A/2	1°				1.190	5	
				708		T	C/2	4°		154		2.125		154
77	124000	Gambogi Costruzioni di Alfredo Persoglio e C. S.N.C. con sede in Pisa Persoglio Gamalero Alfredo nato a Buenos Aires il 7.12.1913 Persoglio Gamalero Giovanni nato a Pisa il 27.11.1941 Persoglio Gamalero Umberto nato a Pisa il 15.7.1945 Gambogi Augusto nato a Pisa il 24.9.1983 Gambogi Gastone nato a Pisa il 18.12.1985	32	298		T	A/4	2°	4,5			819	4,5	
				433										
				436										
				437			D/8				60	15.670		30
78	7573	Fontana Filippo Marrocco Vittoria	32	434								1		
				435		T	A/1	1°	4,5					
				434	2							41,650		
				493										
				494		T	A/1	1°	4,5					*
79	7581	Bizzarri Maria fu Olinto	32									440		
				441		T-1°	A/4	3°	6,5			1.417	6,5	
80	7580	Macchia Lido nato a Cascina il 6.11.1921	32	442										
				443		T	A/2	2°	6,5			1.846	6,5	
81	12861	Gabbiellini Brunero nato a Cascina il 13.12.1926	32	458		T	A/2	3°	5,5			65.450	5,5	
82	11811	Tosi Luciano nato a Pisa l'11.7.1940 Tosi Riccardo nato a Pisa il 18.11.1954	32	489	1	T	A/2	1°	5			1.190	5	
				489	2									
				464		T-1°	A/2	1°	6,5			1.547	6,5	
83	12862	Zucchello Antonio nato a Pozzoleone il 30.10.1926 Castaldello Adelina nata a Carmignano di Brenta l'1.10.1931	32	498	1	T	A/2	2°	6			124.250	6	
				492	2	1°	A/2	2°	6,5			124.250	6,5	
84	15378	Puccini Mary nata a Pisa il 31.7.1948 propr. Puccini Gisberto nato a Pisa il 21.1.1913 usufr.	31									518		
				520		T-1°	A/7	1°	9			2.628	9	
85	26783	Gabbiellini Raffaello nato a Cascina il 1.1.1919 Bargagna Giovanna nata a Cascina il 30.11.1919	32	790		T	C/6	2°			33	306		33
86	8470	Pierini Carlo nato a Pisa il 13.8.1946	32	77	1									
				484										
				482		T-1°	A/4	1°	7				7	*

N.C.E.U.

N. ord.	Partita Catastale	Ditta catastale N.C.T.	F.	Mapp.	S	Piano	Cat.	CL.	Vani	m ³	m ²	R.CVani	m ³	m ²			
87	6996	Martelli Ida nata a S. G. Terme il 2.11.1899	32	97	2	T	C/1	5°			48	1.185		48	*		
				97	4	T	C/1	5°			14	345		14	*		
				97	1												
				77	7	T	A/4	2°	4				728	4			*
				97	3												
				77	11	T-1°	A/2	1°	9,5				2.261	9,5			*
			648			T	C/6	2°			25	232		25	*		
88	3563	Giambastiani Olinto nato a Pisa il 24.10.1907	32	77	6												
				99		T	A/4	1°	5			22.800	5			*	
89	6913	Li Manni Pietro nato a S. Giuseppe Lato il 24.4.1910 Accardo Maria nata a Camporeale il 7.5.1918	32	77	2												
				313		T-1°	A/5	4°	6,5			18.720	6,5			*	
				103		accessorio comune											
90	10663	Lorini Dante nato a Castelliri il 25.1.1935	32	483	1												
				77	9												
				98	1	T	A/4	1°	4				18.240	4			*
				77	10												
				98	2												
				483	2	T-1°	A/4	1°	3,5				15.960	3,5			
91	8287	Di Nasso Guido fu Alberto usufru. Di Nasso Nila di Guido	32	77	4	T-1°	A/5	2°	2,5			5.550	2,5		*		
				77	5												
				450		T-1°	A/5	2°	4,5			9.990	4,5		0		
92	8471	Coltelli Irene fu Livio	32	77	3	T-1-2	A/5	2°	3			6.660	3				
				107		accessorio comune											
93	4909	Amministrazione sede apostolica Città del Vaticano per l'area E.N.E.L. per il fabbricato	32	109			D/1										
94	21877	Favilli Vittorio nato a Pisa il 20.12.1912	32	367													
				8		latrina											
				12		T-1°	A/5	3°	6,5			572	6,5				
				14		cortile comune											
95	2804	Menconi Maria n.ta a Pisa il 7.2.1902 prop. 1/3 Menconi Gina n.ta a Pisa il 21.6.1906 prop. 1/3 Menconi Eberardo n. a Pisa il 2.10.1908 pr. 1/3 Menconi Pierluigi n. a Pisa il 20.3.1936 pr. 1/9 Menconi Renzo n.to a Pisa il 5.9.1938 prop. 1/9 Menconi Vincenzo n. a Pisa il 2.3.1944 pr. 1/9 Ceccotti Sestina n.ta a Calci il 23.2.1911 prop. Niesi Argia fu Giuseppe usufr. 1/9	32	9	1												
				10	1	T-1°	A/4	2°	5			27.310	5				
				9	2												
				10	2												
				13	2	T-1°	A/4	3°	8,5			55.590	8,5				
				13	1	T	C/3	1°			14	4.225		14			
				14		cortile comune											
				367		latrina											
96	3176	Maccanti Giampaolo nato a Pisa il 26.1.1931 Raparelli Adriana	32	120	2	T-1°	A/4	2°	4,5			810	4,5				
				120	3	T-1°	A/4	2°	8,5			1.547	8,5				
97	28115	Bottai Lorenzo nato a Pisa il 12.3.1935 Dani Alberta nata a Laiatico il 10.6.1936	32	413								1					
				813		T-S1	A/3	2°	2,5			920			*		
98	28116	Gambini Enrico nato a S. Giuliano Terme il 28.9.1919 Iapuissi Giulia nata a Frosinone il 2.4.1927	32	413								2					
				814		T-S1	A/3	2°	2,5			920	2,5		*		

* Area occupata dal Comune con provvedimento d'urgenza

* Area espropriata dal Comune

* Accessorio, solo mappale 335

** Occupazione d'urgenza

* Espropriato dal Comune

* Soggetto a esproprio solo una porzione di terreno di circa mq. 20

* Espropriata dal Comune

* Da espropriare solo la porzione di cortile di mq. 25

* Da espropriare solo la porzione di cortile di mq. 10

VARIANTE AL PEEP «CENTRO DIREZIONALE» IN LOCALITÀ 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'aver 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 episodica 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 del 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 attrezzature e/o servizio.

Con la successiva approvazione della «Variata distribuzione delle zone all'interno del PEEP «Centro Direzionale» in località 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 contemplate dalla legge «167», restituendole 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'aver... previsto in» 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.

È 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

17) Prime realizzazioni





GLI EDIFICI ESISTENTI

Già in altra occasione (esame delle osservazioni al PEEP) ci si è soffermati sulla opportunità di mantenerne in essere l'edilizia minore, esistente soprattutto lungo via Cisanello; o piuttosto procedere ad una ristrutturazione urbanistica radicale, previo acquisizione degli edifici stessi 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.

19)

20)

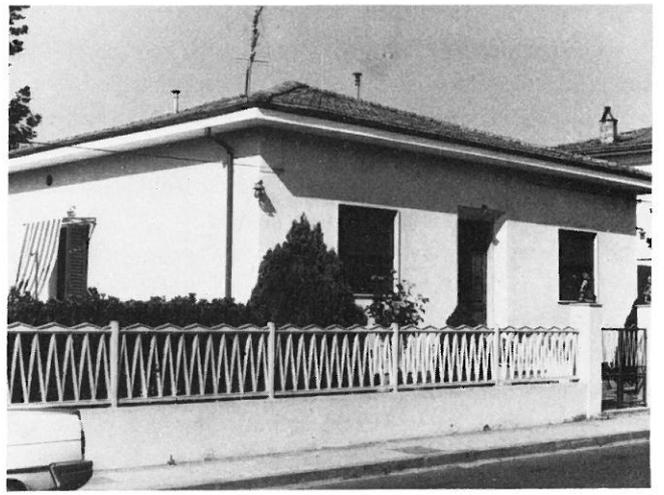
21) *Edilizia minore, esistente lungo la via Cisanello*

22)

23)

24)





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.

S. FRANCESCO

LE TORRI
(C.C.D.)

I. INTRODUZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

Si riferisce nella presente relazione di una indagine geologica sul terreno posto in loc. Cisanello in cui il P.R.G. prevede un intervento edilizio denominato complessivamente «CENTRO DIREZIONALE», con le seguenti destinazioni:

- aree residenziali;
- aree a verde pubblico;
- aree a servizi;
- viabilità;
- scuole d'obbligo, ecc.

interventi che si estendono per una superficie complessiva di circa 260.200 mq e con una cubatura di circa 300.000 mc.

I manufatti previsti, con altezze da un minimo di ml 5 ad un massimo di 24 ml, sono caratterizzati da schemi planimetrici semplici secondo la normativa antisismica in materia edilizia. Nell'area sono già inseriti alcuni edifici ed altri sono in fase di completamento (SIP-IACP-Stralcio A, ecc.).

La zona, posta alla quota assoluta di circa 3,00 ml sul mare (più esattamente da 2,60 a 3,10 m), è a forma di quadrilatero irregolare, delimitato a nord dalle nuove vie Valgimigli e De Ruggiero, a ovest dal complesso edilizio del II Liceo, da un tratto della strada comunale dell'acquedotto e dalle ultime costruzioni della zona di Via I. Rossellini, a sud da via Cuppari e da nuove vie di P.R.G.; ad est da un tratto parallelo alla via Danimarca fino a Via De Ruggiero.

Attualmente la zona è percorsa da due fossi di sgrondo: il fosso S. Iacopo e il fosso S. Michele; ma i nuovi interventi edilizi e stradali hanno privato parte del terreno di drenaggi efficaci per cui si generano talvolta dei ristagni di acque.

Poiché il Piano Esecutivo d'Intervento «CENTRO DIREZIONALE» risulta in pratica una variante allo strumento urbanistico attuativo, redatto senza il preventivo supporto di indagini geologico-tecniche, sono stati eseguiti accertamenti circa la fattibilità degli interventi proposti.

Questa relazione intende fornire dati riguardanti la possibilità dell'intervento previsto con le condizioni geomorfologiche del territorio, ricadente in zona sismica di 2^a categoria ($S=9$) con un parametro previsto di accelerazione massima convenzionale inferiore a 0,20 g.

L'area, per le caratteristiche geologico-tecniche e morfologiche sufficientemente già accertate su altri interventi urbanistici, si può far ricadere tra quelle in cui non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotte dalla sollecitazione sismica, cioè con bassa pericolosità, inseribile perciò nella classe 3 della tabella I della normativa regionale. Nella relazione vengono dunque accertate le caratteristiche e le proprietà fisico-meccaniche dei livelli superficiali del terreno: a) capacità portante, b) deformabilità.

Nella fase esecutiva occorrerà effettuare indagini di dettaglio dei vari interventi in relazione ai requisiti delle opere che verranno progettate.

2. INDAGINI SVOLTE

Nell'area interessata dai vari inserimenti edilizi sono stati effettuati n. 4 saggi geognostici superficiali, spinti sino a circa -5,00 ml dal p.d.c.

I livelli più profondi sono stati messi in evidenza da circa 15 sondaggi spinti fino ad un massimo di 25,00 ml dal p.d.c. ubicati nelle zone in cui sono stati previsti ed effettuati interventi da parte dell'IACP di Pisa.

Nel corso dell'esecuzione dei saggi stessi sono stati prelevati, mediante fustella di acciaio, campioni indisturbati di terreno che sono stati sottoposti a prove di identificazione e a prove meccaniche. Precisamente:

- taglio rapido non drenato
- limiti di Atterberg
- prove di compressibilità edometrica.
- peso di volume e umidità del terreno.

I risultati di tali prove sono riportati nelle tabelle, mentre l'ubicazione dei saggi superficiali e di quelli profondi è evidenziata dalle tavole allegate.

3. CARATTERISTICHE GEOLOGICHE E GEOTECNICHE DEI TERRENI

I livelli individuati confermano che tutto il sedime dei fabbricati è costituito per almeno i primi 6,00 ml dal p.d.c. dalle alluvioni prevalentemente argillose dell'Arno, mentre al di sotto fino ad almeno 20 ml dal p.d.c. si trova il complesso delle formazioni palustri con limi e sabbie grigie.

Ad andamento perfettamente pianeggiante il deposito alluvionale può essere ritenuto pressochè omogeneo sia nella distribuzione planimetrica che altimetrica dei diversi livelli che lo costituiscono, come risulta dalle stratigrafie dei sondaggi eseguiti e di seguito commentati:

saggio n° 1

quote	0,00	-0,80	terreno vegetale;
	-0,80	-3,00	argilla beige compatta (livello A)
	-3,00	-6,00	argilla grigio-azzurra (livello B)
	oltre -6,00		limo sabbioso palustre (livello D)

- sono state eseguite prove di laboratorio su campioni del livello A e del livello B;
- non è stata rinvenuta falda acquifera superficiale;
- prove effettuate in situ con Pocket Penetrometer hanno fornito i seguenti valori di resistenza complessiva al taglio: argilla beige da 1,5/2,5 kg/cmq; argilla grigia da 1,0/1,5 kg/cmq.

saggio n° 2

quote	0,00	-1,70	terreno vegetale e riporto;
	-1,70	-3,00	argilla beige compatta (livello A)
	-3,00	-6,00	argilla grigio-azzurra (livello B)
	oltre -6,00		limo sabbioso palustre (livello D)

- sono state eseguite prove nel livello A e B
- non è stata rinvenuta falda acquifera superficiale;
- prove effettuate col P.P. hanno fornito i seguenti valori di resistenza al taglio: argilla beige da 1,5/1,75 kg/cmq; argilla grigia da 0,6/1,0 kg/cmq.

saggio n° 3

quote 0,00 -0,80 terreno vegetale;
 -0,80 -2,70 argilla beige compatta (livello A)
 -2,70 -4,00 sabbie beige limose fini (livello C)
 -4,00 -6,00 argilla grigio-azzurra (livello B)
 oltre -6,00 limo sabbioso palustre (livello D)

- sono state sottoposte a prove i terreni dei livelli A e C
- sono state riscontrate deboli infiltrazioni di acqua tra i livelli -2,70/-4,00 ml dal p.d.c.
- prove effettuate col P.P. hanno fornito i seguenti valori argilla beige da 1,5/2,2 kg/cmq; sabbie beige 0,00 kg/cmq.

saggio n° 4

quote 0,00 -0,70 terreno vegetale;
 -0,70 -2,60 argilla beige compatta (livello A)
 -2,60 -3,20 argilla grigio-azzurra (livello B)
 -3,20 -4,20 sabbie beige limose fini (livello C)
 -4,20 -6,00 argilla grigio-azzurra (livello B)
 oltre -6,00 limo sabbioso palustre (livello D)

- sono state sottoposte a prove le terre dei livelli A,B,C,:
- si è riscontrata una debole infiltrazione di acqua tra le quote -2,20/-4,20 dal p.d.c.
- prove col P.P. hanno fornito i seguenti valori del taglio: argilla beige 1,00/2,00 kg/cmq; argilla grigia 1,5/1,75 kg/cmq; sabbie beige 0,00 kg/cmq.

I risultati delle prove geotecniche, per i diversi tipi di terreno incontrati, sono sintetizzati nella seguente tabella.

	Y	W	Ø	C	WL	WP	IP	IL	Ic	e°	Cc
LIVELLO A	1,900	23	6°	0,50	45	21	23	0,087	0,91	0,650	0,215
LIVELLO B	1,880	25	5°	0,35	57	18	39	0,18	0,82	0,620	0,347
LIVELLO C	1,865	26	27°	0,00	NL	NP					
LIVELLO D	1,600	50	3°	0,10	64	20	44	0,70	0,30	1,3	0,45

ove Y = peso dell'unità di volume
 W = umidità naturale in %
 Ø = angolo di attrito
 C = coesione (kg/cmq)
 WL = limite liquido
 WP = limite plastico
 IP = indice plastico
 IL = indice liquido
 Ic = indice di consistenza
 e° = indice dei pori
 Cc = indice di compressibilità

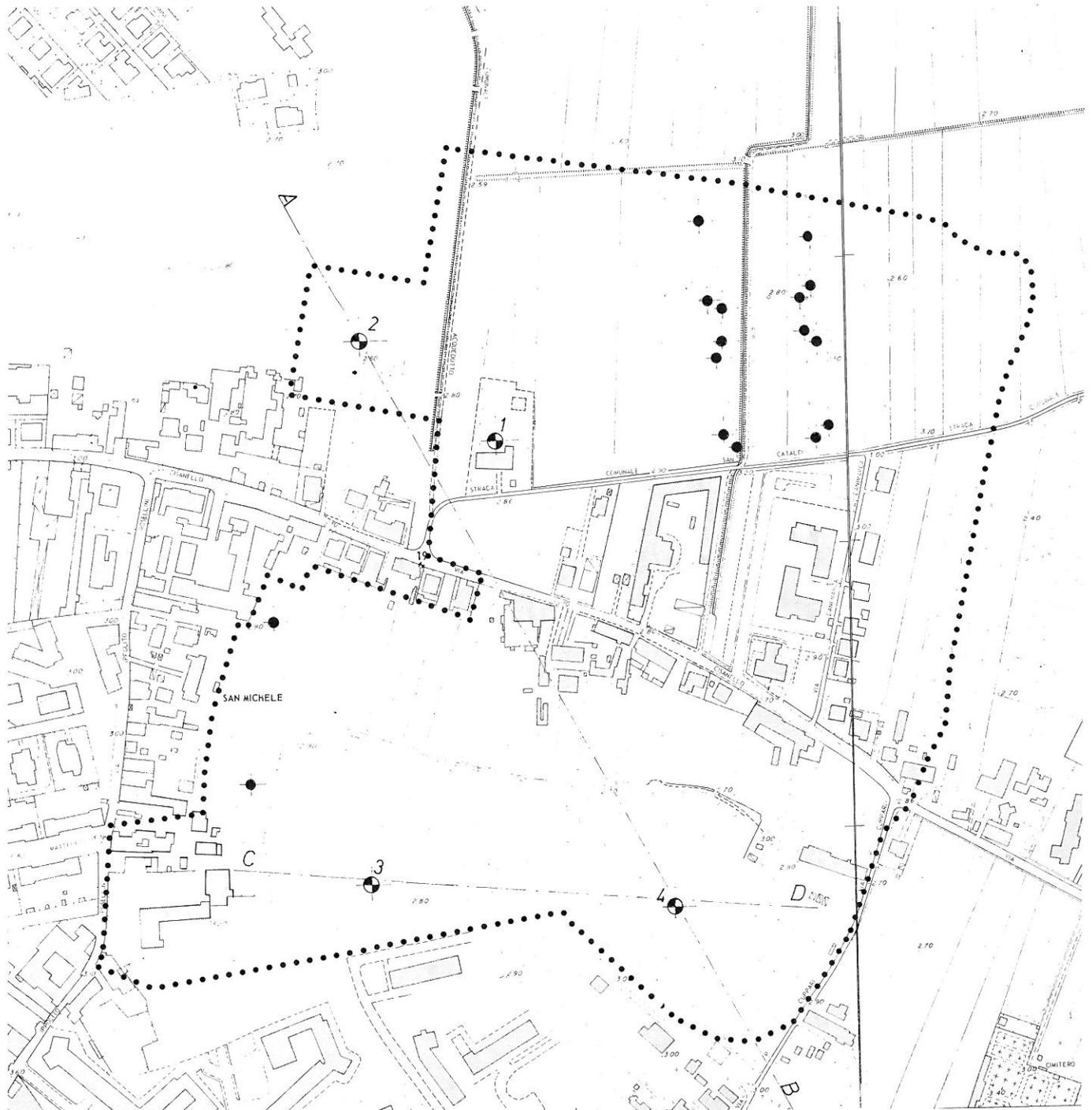
I valori riportati per il livello D sono stati attribuiti in base a campioni prelevati in altri interventi nella stessa zona.

I limiti di Atterberg (WL-WP) consentono di classificare i terreni del livello A e B come:
Argille inorganiche di media/alta plasticità.

Nel concludere questi dati di carattere geologico è opportuno far rilevare che i terreni almeno nei livelli A e B sono nettamente impermeabili, per cui si possono generare ristagni di acque nelle aree di modesti avvallamenti, dopo eventi meteorici.

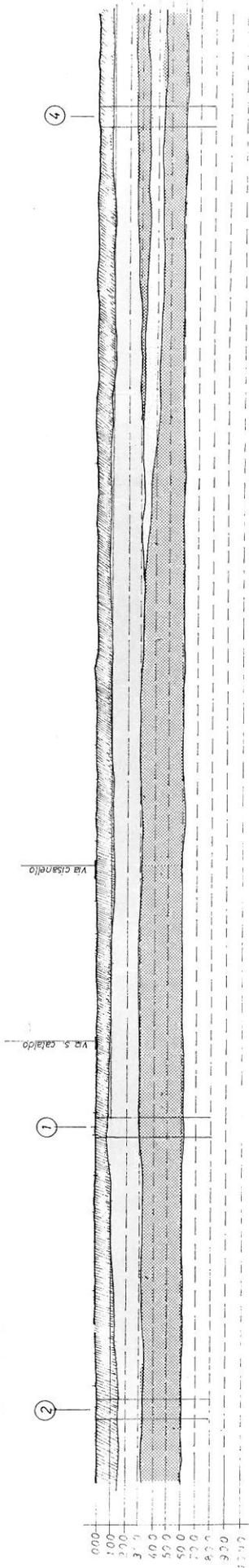
È necessario perciò prevedere opportuni drenaggi e canalizzazioni delle acque di scorrimento superficiale.

7) Ubicazione saggi

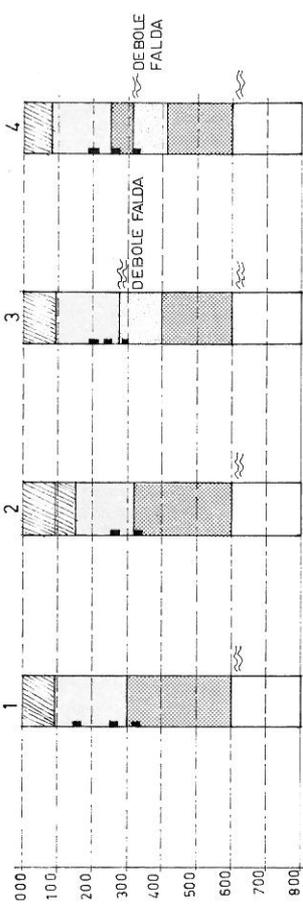


8) Sezioni - Stratigrafie

SEZIONE A-B

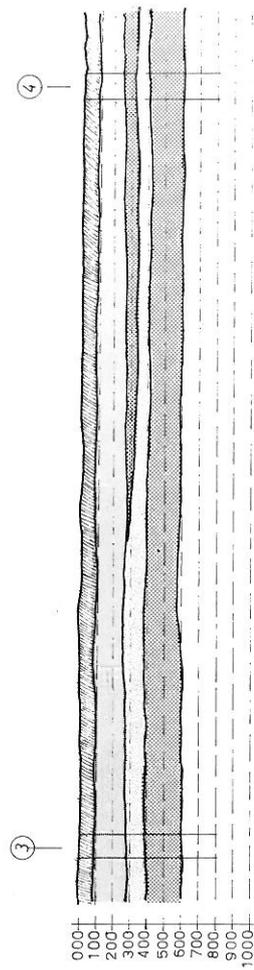


STRATIGRAFIE
SCALA (VERTICALI) 1:100



SCALE
ORIZZONTALI 1:1000
VERTICALI 1:200

SEZIONE C-D



- LEGENDA
- CAMPIONE INDISTURBATO
 - ▨ ARGILLA BEIGE
 - ▩ ARGILLA GRIGIO AZZURRA
 - ▧ SABBIE BEIGE FINI LIMOSE
 - ▦ LIMI PALUSTRI PLASTICI

4. CONSIDERAZIONI SU FONDAZIONI DI TIPO SUPERFICIALE

a) *Capacità portante del terreno.*

Nel presente paragrafo viene esaminata la possibilità di prevedere fondazioni di tipo superficiale, a trave rovescia o a platea.

In particolare sono state fatte alcune verifiche sulla capacità portante delle prime fasce di terreno, cioè quelle maggiormente sollecitate dai carichi trasmessi da fondazioni di tipo superficiale.

Tali verifiche, riportate solo a titolo esemplificativo, si sono basate sulle seguenti ipotesi:

- fondazione di tipo continuo a trave rovescia in c.a.
- piano di imposta della fondazione tra ml 1,00/1,50 d a l

p.d.c.

- larghezza della fondazione tra 1,50 e 2,50 ml.

I calcoli hanno portato a valori della pressione specifica di 0,9/1,0 kg/cmq, con coefficiente di sicurezza uguale a tre.

b) *Caratteristiche di deformabilità del terreno.*

Dalle prove edometriche, oltre che da considerazioni sui limiti di Atterberg, si è potuto constatare che i livelli di terreno maggiormente interessati da fondazioni di tipo superficiale (A-B-C) hanno dato valori di compressibilità piuttosto contenuti.

In particolare sono stati calcolati i seguenti parametri riferibili al livello A:

Modulo edometrico $E_d = 36 \text{ kg/cmq}$

Coeff. di compressib. = 0,215

indice dei vuoti $e^o = 0,662$

Si deve inoltre tener conto che il terreno esaminato risulta sufficientemente pre-consolidato, come evidenziato dalla curva edometrica ricostruita «in situ», ricavata da quella fornita dalla prova di laboratorio.

Ad esempio si è visto che un campione di argilla del livello A, prelevato alla quota di -2,70 ml dal p.d.c. cioè con una pressione litostatica di circa 0,480 kg/cmq risultava pre-consolidata fino ad una pressione di circa 1,3 kg/cmq.

Per quanto riguarda il comportamento delle strutture di fondazione nei confronti dei cedimenti di insieme, questi saranno in funzione della distribuzione uniforme delle pressioni di contatto, ottenibili solo con strutture piuttosto rigide e la loro entità sarà piuttosto contenuta purché con i bulbi di pressione non si vada ad interessare i livelli del limo plastico (livello D) ma si esauriscano nei primi sei metri.

5. CONSIDERAZIONI SU FONDAZIONI DI TIPO PROFONDO

Pur non entrando nel merito del calcolo specifico di una fondazione su pali, si fa presente che una palificata deve essere considerata sospesa, adottando pali gettati in opera, in quanto il limo plastico si riscontra sino ad oltre 20,00 ml dal p.d.c.; questo in linea di massima.

Dato il tipo litologico i pali dovranno essere calcolati tenendo conto che essendo il terreno per i primi metri essenzialmente argilloso, l'angolo di attrito è da considerarsi pressochè nullo e l'unico parametro efficace è la coesione; per i livelli più profondi del terreno la coesione diminuisce notevolmente fino a valori molto modesti.

6. CONCLUSIONI

In base alle considerazioni geologiche e geotecniche premesse si può dichiarare che il Piano Esecutivo di intervento «CENTRO DIREZIONALE» di Cisanello, all'interno del PEEP, è compatibile con le condizioni geomorfologiche del territorio in cui è previsto, secondo l'art. 13 della legge n. 64 del 2-2-74 e secondo la legge regionale n. 21 del 17-4-84 e normative tecniche di attuazione (delibera n. 94 del 12-2-85).

Attraverso i saggi sono state rilevate due fasce di terreno: quello prevalentemente argilloso e sostanzialmente uniforme dal punto di vista meccanico nei primi sei metri (livelli A-B-C) e quello dei limi sabbiosi palustri grigi riscontrabile fino ad almeno 20,00 ml dal p.d.c. con mode-
ste caratteristiche meccaniche.

I ristagni di acqua attuali confermano la notevole impermeabilità dei primi livelli, per cui in fase esecutiva devono essere previste opportune opere di drenaggio superficiale.

La progettata ubicazione di edifici in corrispondenza del fosso S. Iacopo, comporterà scelte tecniche da prendere in seguito.

Da quanto esposto, nei limiti dei dati di una perizia di fattibilità geologica, si può in definitiva affermare, che fondazioni di tipo superficiale, a trave rovescia o a platea in c.a. con struttura a reticolo, possono essere considerate tecnicamente valide; il piano di posa delle fondazioni dovrà superare lo strato di terreno vegetale o di riporto e il carico specifico contenuto entro 1,00 kg/cmq.

Per quanto riguarda i cedimenti, questi saranno in funzione degli effettivi carichi permanenti e accidentali presenti nei vari livelli delle strutture ma sempre contenuti, purché le tensioni indotte dai manufatti non assumano valori significativi nei livelli più compressibili dei limi plastici. Si può assumere un coefficiente sismico di fondazione $E = 1$.

Siamo in presenza di terreni essenzialmente coesivi e perciò non suscettibili di liquefazione in conseguenza al sisma.

INSERZIONISTI:

GRUPPO COSTRUTTORI EDILI della UNIONE INDUSTRIALE PISANA

S.T.G. Studio Tecnico Geologico

TOSCANA SOLTRAVI

AGCI Associazione generale cooperative italiane

Co. C.E.R. Consorzio costruttori edili riuniti

CAMBOGI COSTRUZIONI

ARCAT Associazione regionale cooperative abitazione toscane

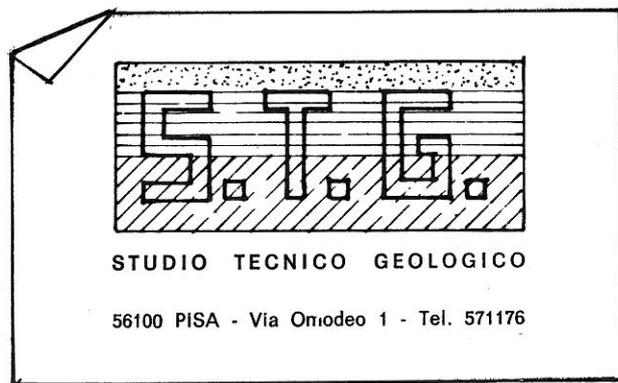
LITOGRAFIA TACCHI

GRUPPO COSTRUTTORI EDILI DELLA UNIONE INDUSTRIALE PISANA

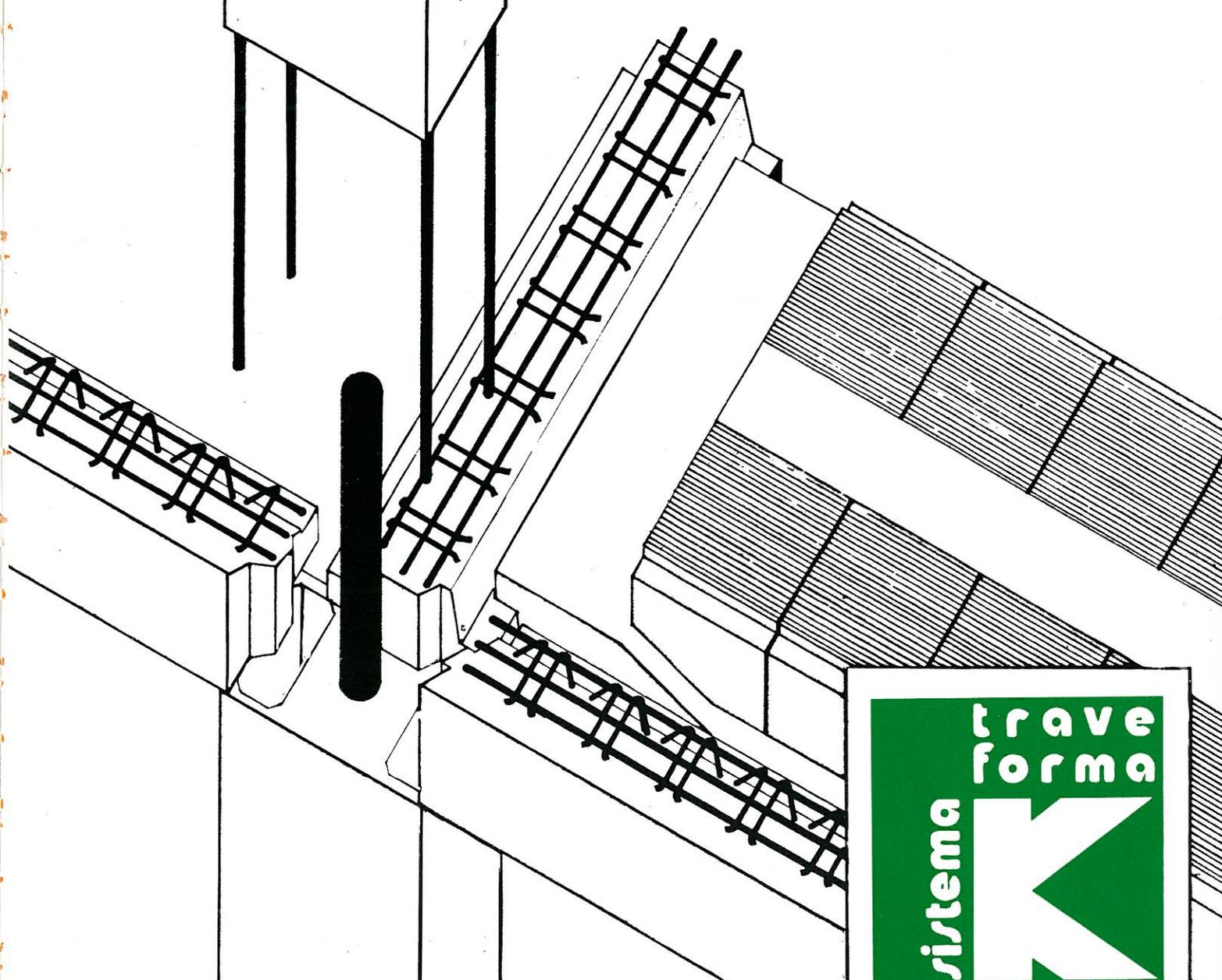


Piazza V. Emanuele, 11 Pisa tel. 050/42060

— LABORATORIO ANALISI SU TERRE
— GEOLOGIA E GEOTECNICA

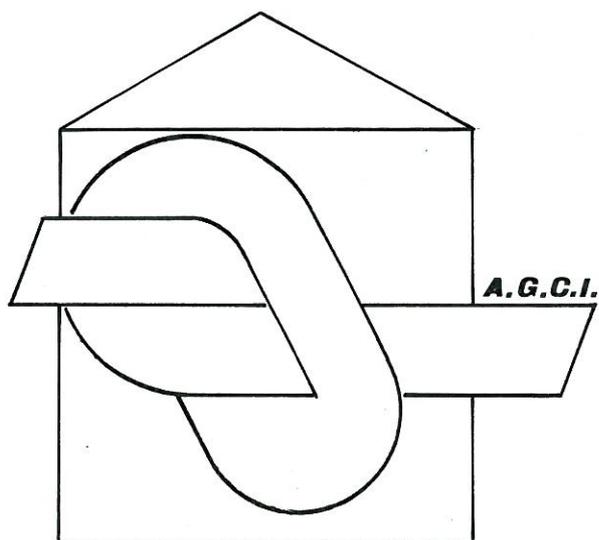


PER FARE PRIMA
PER SPENDERE MENO
STRUTTURE PREFABBRICATE



TOSCANA

SOLTRAVI



**ASSOCIAZIONE
GENERALE
COOPERATIVE
ITALIANE**

Co.C.E.R. SOCIETÀ PER AZIONI

CONSORZIO COSTRUTTORI EDILI RIUNITI

Una forte aggregazione di Imprese della Provincia di Pisa partecipa, in accordo con l'Amm/ne Comunale e le Cooperative di utenza, alla realizzazione del nuovo quartiere residenziale di Cisanello.

Imprese facenti parte del Consorzio CO.C.E.R. S.p.A.:

- BERTI Geom. ROMOLO** - Impresa Costruzioni - Via A. della Pura n. 4/B Pisa
- BIANCHI SERGIO** Impresa Edile - Via dei Magazzini n. 10 Pontedera (Pisa)
- BIANCHI UGO S.a.s.** - Costruzioni Edili Stradali e Navali - Via Fratti n. 14 Pisa
- CEMES S.p.A.** - Via Montelungo n. 5 Pisa
- CEPI S.p.A.** Costruzioni Edili Pisane - Via P. Paoli n. 25 Pisa
- COMAR S.r.l.** - Materiali per arredamento - Via C. Battisti n. 119 Pisa
- COOPERATIVA TERRAZZIERI EDILI ED AFFINI** - Via XXV Aprile n. 21 Calcinaia (Pisa)
- EDILCOSTRUZIONI** - Via Risorgimento n. 26 Pisa
- GALAZZO PREFABBRICATI** - Via Aurelia Sud n. 2 Pisa
- GARDENIA COSTRUZIONI S.a.s.** Impresa Edile - Via Enrico Betti n. 17 Pisa
- GAMBINI Ing. PIER LUIGI** - Impresa Edile - Via Labriola Ghezzano S. Giuliano T. (Pisa)
- GASPERINI Impresa Edile** - Via della Vittoria n. 9 Casciana Terme (Pisa)
- GENOVESI Geom. PRIMO** - Impresa Edile - Via Risorgimento n. 39/bis Latignano Cascina (Pisa)
- ICEP** - Impresa Costruzioni - Via P. Cuppari n. 13 Pisa
- I.C.G. - INTERNATIONAL CONSTRUCTION GROUP S.p.A.** - Via S. Maria n. 31 Pisa
- LUPI F.lli & C. S.a.s.** - Costruzioni Edili - Via Vecchia di Pontedera n. 54 Ponsacco (Pisa)
- M.G.F.** - Impresa Costruzioni Edili - Via Vittorio Veneto n. 11 - Casale Marittimo (Pisa)
- MONTESI CARLO & C. S.a.s.** - Impresa Stradale - Via Oliva n. 5 Ospedaletto (Pisa)
- PIETRAMALA Geom. DOMENICO** - Impresa Costruzioni - Via dell'Omodarme n. 165 Pisa
- ROTA P.I. LUIGI** - Impresa Edile - Via di Pratale n. 3 Pisa
- TOMMASINI FURIO** - Impresa Edile - Via delle Colline Pontedera (Pisa)

CO.C.E.R. S.p.A. (Consorzio Costruttori Edili Riuniti)

Un punto di riferimento per gli Enti locali per i grandi interventi convenzionati e/o in concessione.

Da oltre 70 anni in Italia e nel Mondo



GAMBOGI COSTRUZIONI

PISA - VIA S. CECILIA, 3 Tel. 46231 - Telex 500299 • ROMA - VIA DI TRASONE, 54 Tel. 836513 - 8314027 - Telex 611228



lega

ARCAT

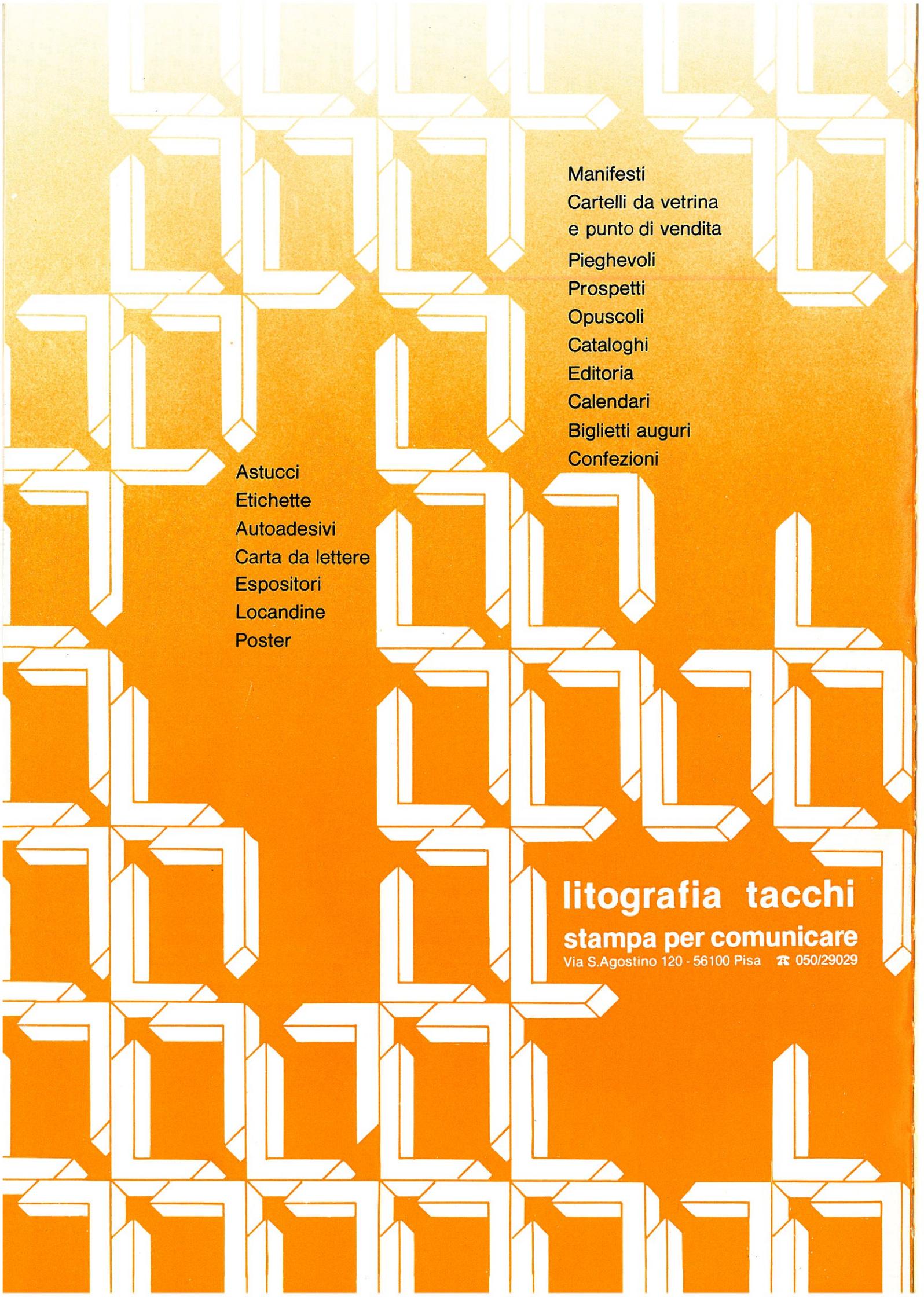
associazione regionale cooperative abitazione toscane

CONSORZIO COOPER 12

Borgo Stretto 35 - PISA

Tel. 050/28502 - 43468 - 21266

**LA COOPERAZIONE DI
ABITAZIONE
PER UNA RISPOSTA CASA
VALIDA PER OGNI SOCIO**



Manifesti
Cartelli da vetrina
e punto di vendita
Pieghevoli
Prospetti
Opuscoli
Cataloghi
Editoria
Calendari
Biglietti auguri
Confezioni

Astucci
Etichette
Autoadesivi
Carta da lettere
Espositori
Locandine
Poster

litografia tacchi
stampa per comunicare

Via S. Agostino 120 - 56100 Pisa ☎ 050/29029

INDICE

Presentazione	
Il sindaco Vinicio Bernardini	pag. 5
Il vicesindaco Oriano Ripoli	pag. 5
Variata distribuzione delle zone (art. 34 L. 22 ottobre 1971 n. 865) all'interno del PEEP «Centro Direzionale» in località Cisanello e Piano Particolareggiato esecutivo d'intervento	pag. 7
Norme di attuazione	pag. 22
Piano Particolare di Esproprio	pag. 26
Variante al PEEP «Centro Direzionale» in località Cisanello con revisione dimensionale e modifica dei perimetri	pag. 33
Norme di attuazione	pag. 39
Indagine Geomorfologica	pag. 40

INDICE DEGLI ELABORATI

1 PRG variata distribuzione (F.23)	1:2000
2 PRG variata distribuzione (F.24)	1:2000
3 PRG variante al PEEP (F.23)	1:2000
4 PRG variante al PEEP (F.24)	1:2000
5 Tav. 2 planimetrie catastali	1:1000
6 Tav. 3 zonizzazione	1:1000
7 Tav. 4a lottizzazione	1: 500
8 Tav. 4b lottizzazione	1: 500
9 Tav. 5a planivolumetrico	1: 500
10 Tav. 5b planivolumetrico	1: 500

Finito di stampare nel
mese di novembre 1985
dalla Litografia Tacchi
Pisa

SCHEDA N. 1

Come è noto, il P.R.G. individua in Cisanello, un insieme di aree che vanno impropriamente sotto il nome di «Centro Direzionale»; questa denominazione, emersa fin dal 1962 alle prime presentazioni del progetto di P.R.G. degli architetti Dodi e Piccinato, venne forse introdotta come esemplificazione di un concetto più ampio della nuova organizzazione urbana che si andava a proporre: la città antica intorno al suo Centro Storico, la nuova città alternativa intorno ad un suo polo di servizi generali e di funzioni direzionali.

Ma oggi, questi frammenti di territorio residui nella informe periferia di Cisanello non solo limitano il tentativo di riscatto dell'immagine della città del "2000", ma non potranno certo surrogare per dimensioni delle aree, per soggetti di intervento decisi, per meccanismi finanziari e di produzione edilizia operanti, per funzioni individuate, a quello che viene abitualmente inteso come «Centro Direzionale», e che in Pisa rimane pressoché inalterato all'interno del suo «Centro Storico» e ai suoi immediati margini.

SCHEDA N. 2

La «emergenza architettonica» viene proposta (anche in **variante** alle altezze massime di normativa) come elemento di riferimento alla nuova città, come puntualizzazione di zona differenziale nello «sky line» urbano, come conclusione del «cannocchiale» di grande verde alberato da V.le Buozzi; ma anche come risposta a esigenze funzionali reali.

Da destinarsi a utilizzazioni diverse dalla residenza, può divenire immagine qualificata di servizi differenziali e/o tecnologici; torre piezometrica, ristorante panoramico urbano; ma anche stazione radio-televisiva, ecc.

La sua eventuale introduzione richiede due verifiche preliminari: quella paesistico-ambientale, in relazione alla Torre Pendente (peraltro lontana); e quella funzionale sulla base di reali richieste operative.

SCHEDA N. 3

Il progetto stralcio introduce la tipologia degli edifici a corte; il suggerimento compositivo urbano nasce dal tema di n. 4 quadrati con un ampio spazio interno a verde condominiale, separati da percorsi pedonali pubblici.

I 4 elementi — ritagliati poi secondo la configurazione planimetrica della zona edificabile — sono articolati ciascuno in 4 edifici a linea; la soluzione di continuità agli angoli del quadrilatero è suggerita da un taglio per tutta la profondità del corpo di fabbrica, al cui allineamento (vedi elab. n. 2A) ogni intervento dovrà attenersi obbligatoriamente.

La normativa di intervento, e le indicazioni riportate sugli elaborati di progetto, tendono infatti ad una programmazione progettuale planivolumetrica con l'individuazione degli spazi liberi (attrezzati e con le diverse volumetrie correlate), con i percorsi pubblici di cui viene indicato lo stesso arredo urbano, e con il suggerimento dei riparti di terra a definire le autorimesse esterne ai corpi di fabbrica principali.

SCHEDA N. 4

Particolare attenzione si è posta ai percorsi pubblici pedonali, la cui realizzazione all'interno di questo primo stralcio di C.D. deve essere contestualmente agli interventi edilizi, ed obbligatoria con le caratteristiche indicate negli elaborati di planivolumetrico.

Questi percorsi fluiscono verso l'asse di verde alberato che costituisce la dorsale di riferimento, e la sutura ideale delle diverse zone di Centro Direzionale; questo percorso verde, attrezzato ai margini con strutture di servizio ed emergenze architettoniche, si propone come riferimento fondamentale; la sua continuità prospettica fino al viale alberato del lungarno Buozzi, un taglio verde nel mezzo della città murata, un vuoto di refrigerio nell'asfalto e nel cemento di questa inconcludente periferia che è divenuta la nuova Pisa, viene proposta come tema emblematico caratterizzante.

