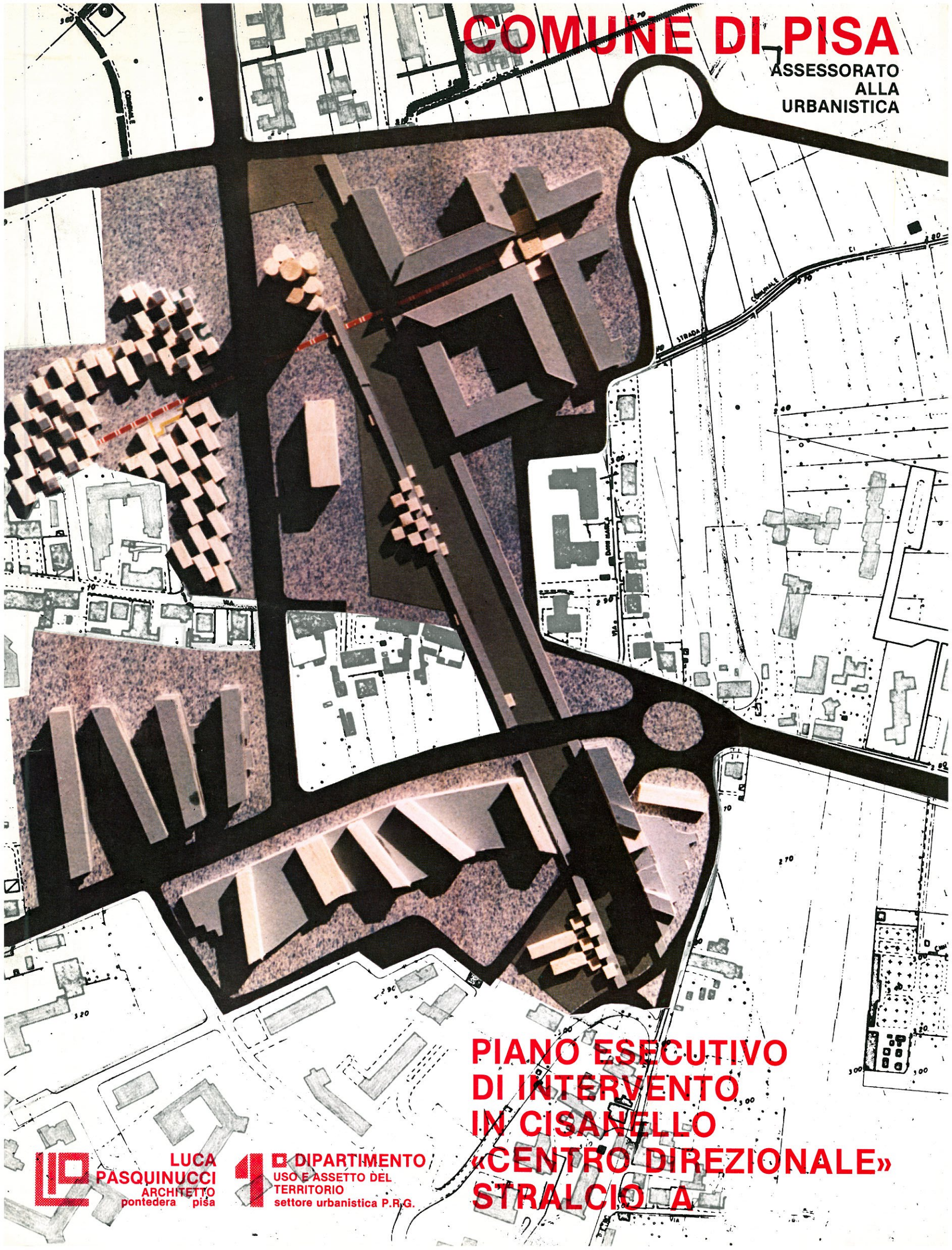


COMUNE DI PISA

ASSESSORATO
ALLA
URBANISTICA



PIANO ESECUTIVO DI INTERVENTO IN CISANELLO «CENTRO DIREZIONALE» STRALCIO A

 **LUCA
PASQUINUCCI**
ARCHITETTO
pontedera pisa

 **DIPARTIMENTO
USO E ASSETTO DEL
TERRITORIO**
settore urbanistica P.R.G.

Nella relazione allegata a questo 1° stralcio operativo del progetto planivolumetrico del «Centro Direzionale» in Cisanello, si legge come la cultura urbanistica degli anni 60 e i postulati della ricerca allora imperanti contribuirono alla determinazione dei Centri Direzionali, a Pisa e in altre città, come possibilità di estensione quantitativa alla scala edilizia di complessi commerciali, uffici pubblici, funzioni direzionali ed attrezzature ricettive.

Un siffatto assunto corrispondeva alla necessità da più parti in Italia avvertita, di procedere al graduale, ma programmato trasferimento delle attività terziarie congestionanti il Centro Storico con il favorire quello che venne definito «il principio della integrazione funzionale» per garantire, comunque, continuità di vita alle nuove concentrazioni urbane.

A Pisa, come in altre città quindi, l'idea del Centro Direzionale non fu interpretata soltanto come alleggerimento e recupero del Centro Storico, ma anche come innesto polifunzionale, organico alla formazione di un nuovo tessuto urbano che oggi trova nella zona di espansione una ormai disintegrata immagine residenziale.

Al fine, allora, di poter recuperare gli indispensabili elementi di organicità e nell'intento di voler, comunque, corrispondere ai criteri di funzionalità, troppe volte disattesi nell'arco di un travagliato iter ventennale, l'Amministrazione Comunale vuole, con questa proposta di un piano esecutivo relativo alla parte residenziale da attuarsi con i meccanismi pubblici di intervento, sottolineare il suo ruolo preminente all'interno del disegno programmatico.

Enti Pubblici, come l'I.A.C.P., Cooperative e iniziative consorziate hanno favorito nel corso di questi mesi l'affermazione ed il progressivo sviluppo di un tale principio, conferendo, così, allo stesso piano di edilizia economica e popolare la dignità e il prestigio che solo i giusti criteri della progettazione coordinata, dello studio di tipologie omogenee e della verifica costante e unitaria dei diversi problemi tecnici, sono in grado di garantire.

Con la presentazione a stralcio di questo primo intervento l'Amministrazione Comunale è convinta di aver rispettato una importante scadenza, e ribadisce il suo impegno a presentare quanto prima la proposta relativa a tutte le aree rimanenti nel quadro di quella organicità progettuale e di unità di intenti per cui sin da ora è giusto ringraziare i tecnici del 1° Dipartimento, il Progettista incaricato e tutti i soggetti che hanno contribuito con il loro impegno a questo importante risultato.

Pisa, li 18 maggio 1982.

EROS CARLOPPI
Assessore all'Urbanistica

RELAZIONE

Premessa

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 a un suo polo di servizi generali e di funzioni direzionali.

ma oggi, questi frammenti di territorio residui nella informe periferia di Cisanello non solo limitato 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.

Tra l'altro il regime di dette aree, che continueremo convenzionalmente a chiamare «Centro Direzionale» (C.D.) è quello delle zone destinate alla edilizia economica e popolare, ex legge n. 167/1962; con tutti i limiti operativi che ciò comporta, e che solo la promozione di iniziative «pilota», con particolari finanziamenti, potrebbe in parte recuperare ad una più valida immagine urbana.

Si reputa utile richiamare per punti gli atti amministrativi e i parametri dimensionali che vigono per queste aree.

— Adozione del P.E.E.P. da parte del C.C.

Delib. n. 62 del 13.4.64

— Approvazione:

D.M. n. 342 del 18.9.67

— Decisione del Consiglio di Stato con la quale viene stralciata dal P.E.E.P. una quota delle aree del Centro Direzionale».

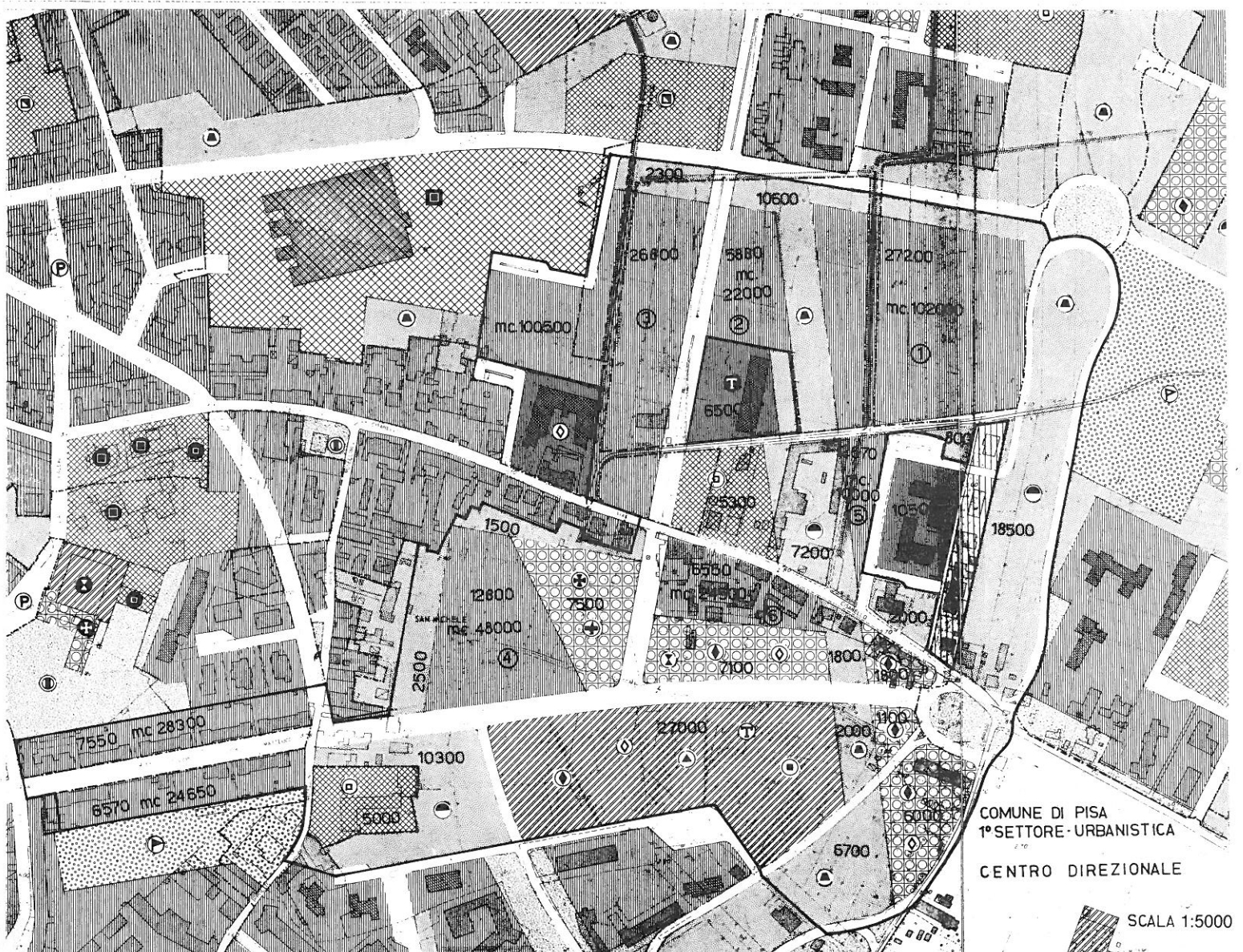
n. 704 del 20.7.1977

— Variante al P.R.G. relativa alla destinazione delle aree residenziali e delle aree per servizi nel «Centro Direzionale»:

Delib. C.C. n. 355 del 4.5.1979

PIANO ESECUTIVO DI INTERVENTO CISANELLO - «IL CENTRO DIREZIONALE» STRALCIO A

P.E.E.P.: stralcio operativo in riferimento al 3° programma pluriennale (a 1977-1981) ai sensi della legge n. 865 del 22/10/1971.



- Approvazione:
Delib. 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:
Delib. C.C. n. 354 del 4.5.1979
- Approvazione:
Delib. G.R.T n. 4286 del 7.5.1980
- Dimensione 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
81.900 mq. per 307.000 mc.
- Aree a verde pubblico
66.200 mq.
- Aree e servizi
23.500 mq. (quartiere + 5.000 mq.)
- Aree a servizi
27.000 mq. (urbano)
- Viabilità
34.300 mq.
- Scuole d'obbligo
10.300 mq.
- Area SIP e residenziale attuata
17.000 mq.

Per una analisi concernente la quantificazione delle volumetrie residenziali di concreta realizzazione, le aree medesime sono state suddivise in comparti (vedi allegato A) e così individuate:

Comparto 1 - Superficie: 27.200 mq.
per un volume di 102.000 mc.

Comparto 2 - Superficie: 5.880 mq.
per un volume di 22.000 mc.

Comparto 3 - Superficie: 26.800 mq.
per un volume 100.500 mc.

Comparto 4 - Superficie: 12.800 mq.
per un volume di 48.000 mc.

Comparto 5 - Superficie: 2.670 mq.
per un volume di 10.000 mc.

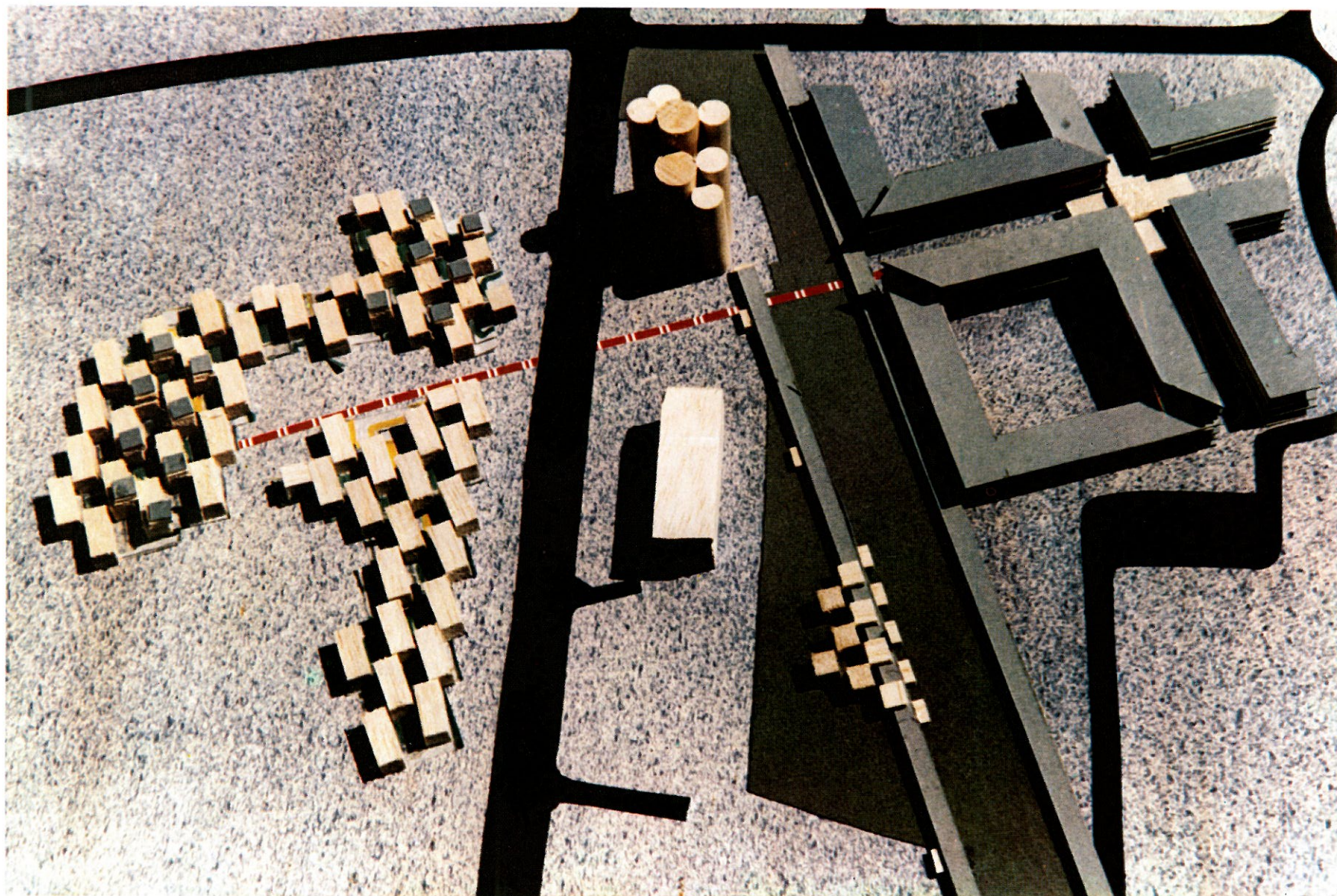
Comparto 6 - Superficie: 6.550 mq.
per un volume di 24.500 mc.

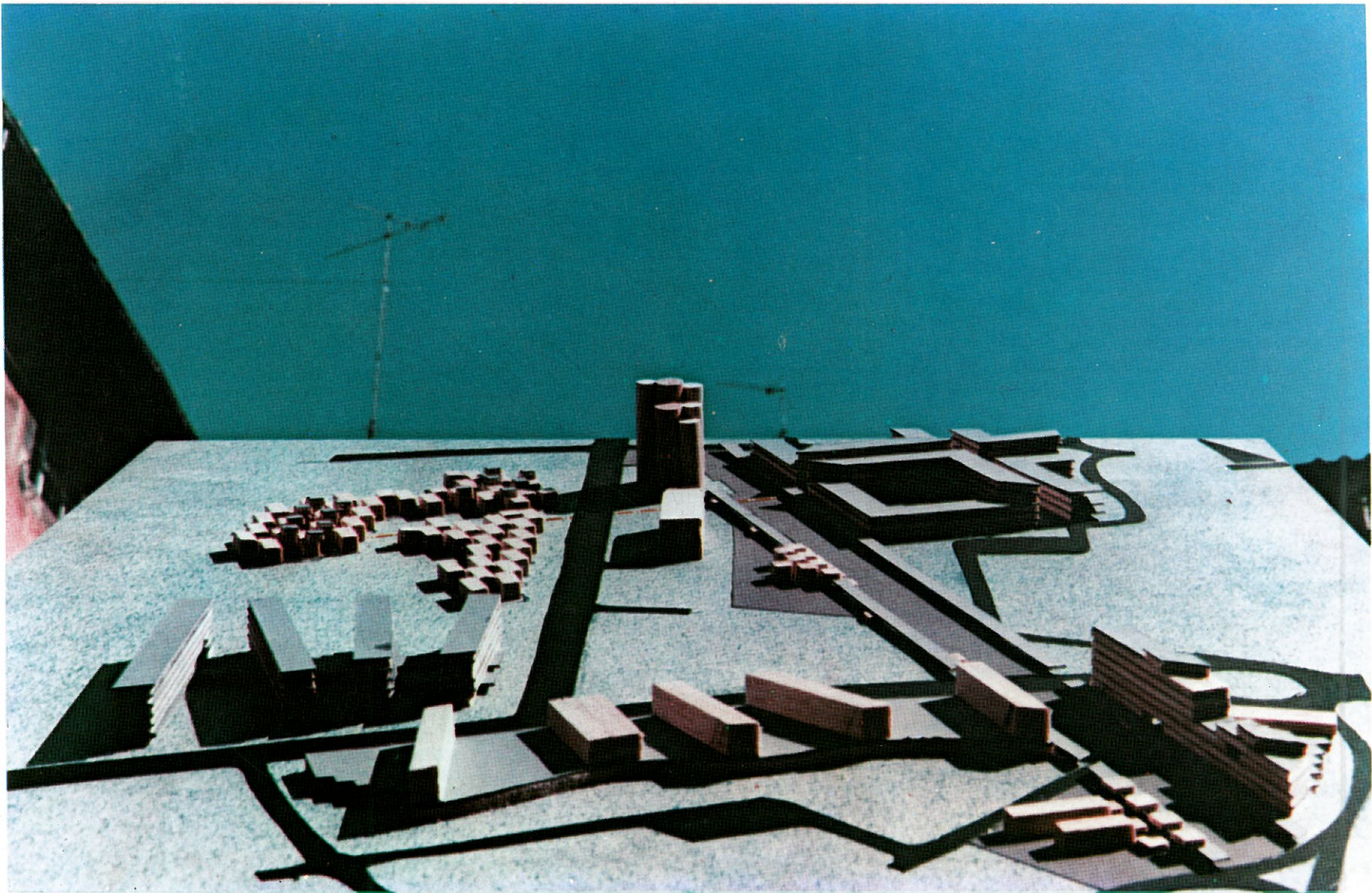
Di fatto solamente le superfici relative ai comparti 1-2-3-4 sono suscettibili di nuova edificazione, in quanto libere da costruzioni e di forma regolare; infatti la superficie del comparto 5 è di difficile utilizzazione, data la forma particolare; quella del comparto 6 è caratterizzata dalla presenza di un patrimonio edilizio di una certa

consistenza. In sede di soluzione planivolumetrica definitiva potranno essere adottate soluzioni alternative, lasciando peraltro inalterate le volumetrie complessive all'interno del perimetro del C.D.

(*) La dimensione delle aree, discende da una misurazione più accurata rispetto a quella effettuata per la verifica degli standards (delib. C.C. n. 353 del 4.5.1979); ciò comunque non incide sulle volumetrie delle residenze e dei servizi, volumetrie che sono rimaste immutate: residenze mc. 307.000; servizi mc. 190.000.

Plastico di studio





Plastico di studio

La programmazione comunale

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 anche qualitativo; siamo infatti convinti che l'ambito di P.E.E.P (piano di edilizia economica e popolare) in cui viene ad articolarsi ogni intervento non debba interdarsi limitativo, ma debba invece proporsi come maggiore impegno per la ricerca di risultati qualitativi che troppo spesso nelle zone di nuova espansione residenziale rappresentano occasioni perdute per un nuovo

modo di costruire la città con risultati malinconicamente modesti, da squallida periferia, quando non offrono sensazioni di raccapriccio.

L'edilizia sovvenzionata e gli interventi convenzionati, pur condizionati da normative restrittive e da limiti di finanziamento, non sono necessariamente produzione di scarsa qualità.

Numerosi esempi di realizzazioni in altre città d'Italia dimostrano come possono essere comunque ottenuti risultati apprezzabili, ove l'impegno imprenditoriale degli Enti e degli operatori tutti non escluda volontà e intelligenza.

Lo stralcio operativo

In questo impegno di organicità progettuale e di interventi può apparire una contraddizione il progetto esecutivo su una area-stralcio anche se consistente (1/3 circa dell'intera volumetria residenziale) come risposta alle esigenze operative poste dal 3° Programma Pluriennale ai sensi della legge 22/10/1971, n. 865.

Ma il Piano esecutivo di questa prima parte sviluppa operativamente la scelta progettuale di un Planivolumetrico esteso all'interno C.D.; si inserisce cioè in una idea di pianificazione organica già caratterizzata nelle sue linee fondamentali, che attende solo una verifica tipologica e di specifica destinazione d'uso quale viene sollecitata attraverso un confronto con le categorie imprenditoriali interessate, e con le componenti democratiche della città tutta.

Lo stralcio operativo nasce dunque dalla urgenza di reperimento di aree per la realizzazione di finanziamenti concessi a differenti soggetti operativi per la costruzione del biennio 1982-83 di edilizia economica e popolare.

La risposta che sino ad oggi è stata data a Pisa ad analoghi interventi è quella soluzione settoriale, del lotto singolo corrispondente alla volumetria in finanziamento; col risultato di una realizzazione urbana discontinua, disarticolata, occasionale.

Per la prima volta viene proposta invece una soluzione unica articolata per nuclei omogenei.

La soluzione progettuale

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 planovolumetrica 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 rapporti di terra a definire le autorimesse esterne ai corpi di fabbrica principali.

Ma queste precisazioni, pur delineando l'ambito dell'intervento progettuale edilizio, lasciano ampio margine all'intervento stesso, in base alle variabili introdotte dalla committenza - utenza e dai programmi edilizi.

Si cerca così di recuperare l'eventuale discontinuità dei lotti

successivi, o per finanziamenti differenti, con la definizione di parametri edilizi di riferimento, alcuni suggeriti e non cioè vincolativi, altri obbligatori ma in più soluzioni alternative, altri ancora inderogabili.

Il risultato conclusivo dipenderà peraltro dalla sensibilità collettiva, quando abolite le delimitazioni alle pertinenze di lotto, e concordato un comune arredo degli spazi esterni e l'uso di materiale a vista costante, si tratterà di costituire una successione di spazi con un'immagine urbana omogenea.

La continuità pedonale

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

rio nell'astato e nel cemento di questa inconcludente periferia che è divenuta la nuova Pisa, viene proposta come tema emblematico caratterizzante.

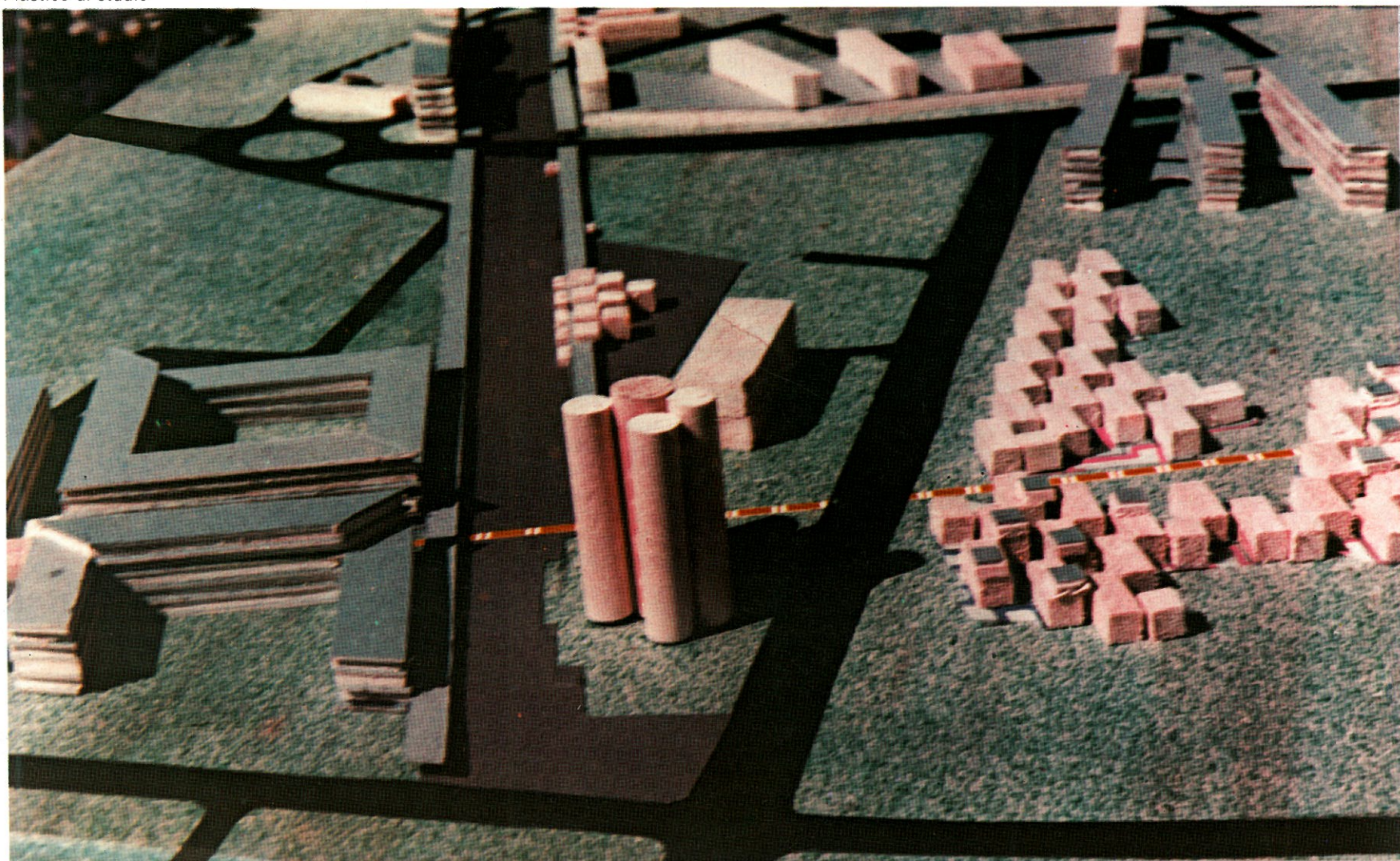
Diviene, nella nostra proposta, un riferimento privilegiato a quella continuità pedonale, a quella filtrabilità urbana a cui la realizzazione di questo Centro Direzionale deve tendere come risultato qualificante.

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

Concludendo, poiché la programmazione progettuale di questo stralcio operativo non nasce avulsa da una più articolata e completa programmazione del C.D. non devono essere perduti di vista i temi generali; la soluzione dei problemi contingenti deve essere così costantemente ricondotta al disegno generale dei suoi spazi urbani individuati, degli impianti tecnologici definitivi, dei volumi e delle funzioni coordinate.

L'approvazione del progetto di stralcio è pertanto da intendersi come «anticipazione» sul piano formale e burocratico di un progetto operativo generale, di cui alcune parti sono già definite con esecutivi (strade, fognature, impianto idrico, ecc.), altre sono delinate ed in corso di definizione formale, funzionale ed esecutiva.

Plastico di studio



NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Utilizzazione delle aree

L'utilizzazione delle aree dovrà risultare strettamente conforme agli elaborati del piano; essa avverrà ai sensi della legge e della normativa vigente.

L'utilizzazione avviene mediante progetti esecutivi riferiti alle singole unità residenziali, denominate «lotti» nelle tavole del piano; potrà essere oggetto di concessione anche il progetto edilizio riferito a più lotti contigui.

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 adeguata.

— almeno due sezioni generali in scala non inferiore a 1:100.

— planimetrie relative a ciascun piano dell'edificio (o degli edifici) rivolte a definire la tipologia edilizia e la sistemazione degli spazi liberi, in scala non inferiore a 1:100.

— dovranno essere individuate le distanze fra gli edifici e quelle dai confini dei lotti, le altezze, le volumetrie ed ogni altro elemento necessario alla definizione delle caratteristiche dell'unità residenziale.

— 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 a «verde» e a «giardino» 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

La tipologia ammessa è in linea, l'edificazione dovrà essere realizzata con continuità come da definizione planivolumetrica.

Art. 6 - Allineamento

È obbligatorio l'allineamento degli edifici secondo le specifiche indicazioni grafiche del Piano Esecutivo di Intervento (elab. 2A) le singole parti del corpo di fabbrica dovranno perciò articolarsi a partire da tali linee.

Art. 7 - Limiti di edificabilità

I corpi di fabbrica dovranno comunque essere realizzati all'interno dei «limiti di max edificabilità»; indicati nelle tavole di progetto.

Art. 8 - Limiti volumetrici e altimetrici

Il volume e l'altezza massima indicati «per ogni lotto modulare» devono intendersi come valori massimi non superabili; tali valori sono indicati nella apposita tabella (elab. 2A); per il calcolo del volume e della altezza vale quanto prescritto nelle Norme di Attuazione del P.R.G. e nel R.E. vigente.

Art. 9 - Piani abitabili

Il valore dell'altezza max. non superabile è integrato dal numero dei Piani Abitabili, inteso anch'esso come valore normativo invariabile. Ai Piani Abitabili viene aggiunto n. 1 piano servizi, obbligatorio, in cui potranno trovare posto i posti auto, e i servizi accessori alla residenza: tale piano servizi, impostato dall'attuale quota campagna, dovrà essere seminterrato con riporti di terreno (v. elab. 3A).

Art. 10 - Costruzioni accessorie

È fatto divieto di realizzare corpi di fabbrica esterni ai limiti di massima edificabilità e comunque esterni al fabbricato principale.

Sono peraltro individuate espressamente nell'articolazione tipologica proposta aree per autorimesse seminterrate, che dovranno comunque ottenersi con realizzazione omogenea e all'interno dei relativi ingombri indicati.

Art. 11 - Caratteri costruttivi

Nella costruzione degli edifici dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche: i parametri esterni in mattone faccia-vista e/o in calcestruzzo a vista; gli infissi verniciati a corpo colore bianco o blu; le coperture non supereranno la pendenza max. del 35%; i viali condominiali pedonali e i percorsi coperti di accesso agli edifici dovranno essere in pietra naturale o artificiale o in cotto toscano.

È obbligatoria la realizzazione di un passaggio pedonale ogni gruppo scala a raccordo pensile tra le aree esterne ed interne di uso collettivo. Per le caratteristiche costruttive delle parti di uso pubblico si fa esplicito riferimento alle indicazioni del Piano Esecutivo di Intervento (elab. n. 1A 2A e 3A) intese come invariabili.

Art. 12 - Riferimento alle norme del P. R. G.

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. Le soluzioni tipologiche graficamente proposte (vedi tav. 3A) sono indicative, 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.

**PIANO ESECUTIVO
DI INTERVENTO
NELL'AREA DETTA
«CENTRO DIREZIONALE»
in Pisa - Cisanello**

**INDIVIDUAZIONE
DEI SERVIZI
PROPOSTA**

PREMESSA

Nella riunione del 30 aprile u.s. la Giunta Comunale ha esaminato e discusso per grandi linee le destinazioni d'uso relative alle «volumetrie» che il P.R.G. vigente, e il P.E.E.P. (legge n. 167) che la comprende, programmano nell'area detta «Centro Direzionale».

Al fine di un più analitico esame delle considerazioni e delle valutazioni emerse nel corso del confronto, è stato dato mandato ai progettisti di articolare una proposta di funzioni e di quantità dei servizi, da riproporre alle discussioni e alla verifica.

Riportiamo pro-memoria le quantità e le destinazioni d'uso di quanto è previsto dal P.R.G., desunti dalla simbologia delle singole zone;

Ci preme per primo richiamare l'attenzione sul fatto che alcune di queste zonizzazioni 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 o comunque di una certa consistenza commerciale: meritevoli comunque di una ulteriore riflessione sulla opportunità e sulla convenienza della loro sostituzione, così che la decisione «amministrativa» in questa fase esecutiva escluda ogni «spreco» per la collettività.

È da ritenersi comunque marginale — in quanto limitato — questo fatto rispetto alla problematica generale; e facilmente recuperabile quando si volesse in sede decisionale conclusiva preferire il recupero degli edifici esistenti alla loro sostituzione con la nuova costruzione dei servizi previsti.

CONSIDERAZIONI GENERALI

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 mancata peraltro il supporto di una organica politica urbanistica, tale da avviare programmaticamente gli elementi caratterizzanti individuati nel Piano Regolatore Generale; un piano che individua, con sintesi tecnico-politica le istanze vitali di una società in trasformazione (anni 1960-1967) costituendo — al di là dei giudizi di merito settoriali o di dettaglio — una indubbia promozione culturale nella città e nel territorio.

Difficoltà economiche, complicazioni procedurali, discontinuità politica nella conduzione amministrativa della città e altre attendibili motivazioni hanno condotto 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 dal 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 lo organismo territoriale comunale.

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

**IL DIMENSIONAMENTO DEL
P.R.G.**

A completare il C.D., dopo che alcuni episodi insediativi si sono già verificati nel corso di questi ultimi 15

anni, (SIP, complessi residenziali, 1° stralcio A di 167).

Si hanno ancora:

Residenze	mc. 200.000	circa
Servizi di quartiere	mc. 65.000	circa
Servizi generali	mc. 155.000	circa
Totale	mc. 420.000	

La nostra proposta, dopo una ragionata valutazione di possibilità reali del potenziale residuo e delle esigenze di servizi collettivi della città e del suo «interland», sottopone al confronto la seguente valutazione:

Servizi di quartiere

Chiesa	mc. 12.000
Servizio medico	mc. 800
Negozi - attività commerciali specialistiche - artigianato di servizio	mc. 2.500
sede di quartiere - sedi di attività politiche uffici postali - uffici bancari	mc. 2.000
bar - ristorante - centro sociale - culturale	mc. 2.700
biblioteca - sale riunioni - attrezzature scolastiche	mc. 10.000
Totale	mc. 30.000

Servizi generali

UFFICI PUBBLICI:

S.I.P. - Sede IACP uffici comunali decentrati	mc. 60.000
---	------------

UFFICI PRIVATI:

assicurazioni - studi professionali	mc. 60.000
-------------------------------------	------------

CENTRO COMMERCIALE:

supermercato - negozi vari	mc. 18.000
----------------------------	------------

INFORMAZIONI E CULTURA

sede radio/TV - Cinema - teatro - centro congressi - mostre esposizioni	mc. 32.000
---	------------

TURISMO:

ristorante panoramico - alberghi	mc. 10.000
----------------------------------	------------

INAIL:

(da verificare anche in relazione ad altri servizi USL)	mc. 10.000
---	------------

Totale	mc. 190.000
---------------	--------------------

La polivalenza di certi contenitori individuati a livello di progettazione planivolumetrica permetterà le inevitabili variazioni nella sede operativa finale.

Area destinata a scuola Materna	mq.	5.300
Area destinata a scuola Materna	mq.	5.000
Totale	mq.	10.300

SERVIZI DI QUARTIERE:

Area destinata a chiesa ed Unità Sanitaria	mq.	12.600
Area destinata a servizi di interesse pubblico - attrezzature commerciali - centro sociale e culturale	mq.	7.100
Aree destinate ad attrezzature commerciali	mq.	2.900
Area destinata a servizi di interesse pubblico e attrezzature commerciali	mq.	6.000
Totale	mq.	28.600

Servizi di interesse generale

Area per: attrezzature commerciali servizi di interesse pubblico mercato cinema - teatro Poste, Telegrafo e Telecomunicazioni	
Totale	mq. 27.000
Totale generale	mq. 65.900

PIANO PARCELLARE DI ESPROPRIO

ELENCO DELLE DITTE SOGGETTE AD ESPROPRIO

N. Partita catastale	Ditta catastale N.	C.E.U.	F.	Mapp.	S.	Ubicazione	Piano	Cat.	CL	Vani	R.C.	SUP cat.C.T.	SUP esprop.
1	11871	Martelli Ferdinando fu Giovanni	usufr.	32	213	—	V. Cisanello 69	T. 1	A/4	3°	6.5	1417	
		Martelli Ferrante n. Pisa il 12.8.92	26per1/3	32	366	3	V. Cisanello 69	T				3000	150
		Martelli Nerina n. Pisa il 4.7.92	24per1/3	32	366	1	V. Cisanello 69	1	C/2	1°	mq. 1050	8400	
		Martelli Laura n. Pisa il 3.10.93	35per1/3 mars. Sani										

N. ord.	Partita Catastale	Ditta catastale N.C.T.	F.	Mapp.	Qual.	CL.	SUPERFICIE			SUP DA ESPROP. mq.	NOTE
							ha	a	ca		
1	13967	Leoncini M. Luigia propr. 1/2 Stefanini Bianca propr. 1/2 usufr. parziale	29	105	S. a	2°	3	81	90	14.500	Quota parte strada vicinale
			29	107	» »	»	1	67	60	16.760	
2	9134	Benelli Ruggero di Augusto compr. Benelli Giorgio di Augusto compr.	29	108	S. a	2°	2	81	50	12.000	Quota parte strada vicinale
			29	101	Sem.	3°	1	15	90	—	
3	13294	Sargentini Rino compr. Ghelardi Dina compr.	32	475	S. a	2°	3	85		30	
				»							
4	13035	Zucchello Antonio compr. Gastaldello Adelina compr.	32	399	S. A	2°	4	15		40	
5	11191	Paolicchi Clelia fu Emilio ved. Martelli compr. Martelli Nerina fu Ferdinando compr. Martelli Ferrante fu Ferdinando compr. Martelli Laura fu Ferdinando compr. Martelli Adriana fu Ferdinando compr.	32	306	S. a	2°		30	30	40	
			»	574	» »	»		8	30	10	
			»	407	» »	»		23	50	80	
6	3636	Maccanti Paolo-Italiano fu Ugo propr. Gentili Anna di Italiano ved. Maccanti usufr. prop. - Variaz. mod. 25 n. 69 - passa a Maccanti Giampaolo prop. e usufr. 1/2 e Paparelli Adriana ved. Maccanti usufr. 1/2 - Den. succ. Reg. il 19.8.70 n. 1583	29	100	S. a	3°		60	50	—	Quota parte strada vicinale
			29	647	» »	»					
				pr.							
7	3637	Maccanti Paolo-Ugo * Variaz. mod. 25 n. 69 (vedi punto 6)	29	109	S. a	2°	1	19	50	—	Quota parte strada vicinale

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.

