

Dott. Arch. Ernesto MUSCATELLO

COD. FISC. MSC RST 56S27 E625 R



Dott. Arch. Giovanni CARIGNANI

COD. FISC. CRG GNN 52R03 E715D



15 MAR. 2002 N. 19



IL FUNZIONARIO  
(TOMEI C. ALBERTO)

**RELAZIONE SULLO STATO DI FATTO**  
**Hotel A.C.**



**Via delle Torri, Pisa**

Analisi storica  
Dott. ssa Agnese Bramanti

# STUDIO PROFESSIONALE DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Ernesto MUSCATELLO  
COD. FISC. MSC RST 56527 E625 R



Dott. Arch. Giovanni CARIGNANI  
COD. FISC. CRO ONN 52B03 E715D

## COLLABORATORI:

Dott. Arch. Agnese BRAMANTI      Analisi storica - Computer grafica  
COD. FISC. BRM QNS 73B51 0702 C

Dott. Arch. Nicola MUSSO              Computer grafica

Geom. Alessio SANTINI                Opere di urbanizzazione  
COD. FISC. SNT LSS 77B08 0702V

## CARATTERISTICHE FISICHE

L'area oggetto del presente Piano Attuativo si trova nel comparto urbano di Cisanello, situato nell'ambito della periferia est di Pisa. In questa zona, il terreno risulta completamente pianeggiante e il lotto, di forma triangolare, che copre una superficie catastale di circa 9000 mq., si affaccia a nord su via Cisanello, ad ovest e a sud su via delle Torri e confina ad est con un complesso residenziale di recente edificazione (anni '80).

## ANALISI STORICA

Nonostante l'area si sia sviluppata urbanisticamente solo in epoca recente, il tracciato viario che la compone ha origini molto antiche. Esso ricalca infatti la centuriazione dell'*ager Pisanus* di età romana (vedi TAV. 1), dove risultano evidenti i segni dei *kardines* e dei *decumani* costituenti l'assetto d'impianto definito dal tracciato dell'attuale via di Cisanello.

Per il resto non vi si trovano elementi di rilevanza storica, visto che la zona, precedentemente alla recente espansione, era destinata, come testimonia il Catasto Leopoldino del 1830 (vedi TAV.2) a lavorativo irriguo vitato e olivato.

L'aspetto attuale di Cisanello è dovuto all'urbanizzazione avvenuta negli anni '70/'80, che ha portato a un insieme disordinato di episodi diversi tra i quali rimangono "insulae" di tessuto agricolo storico frammiste ad alte abitazioni condominiali. Il quartiere, concepito negli anni '60 privilegia una tipologia abitativa e insediativa che non risponde più alle esigenze qualitative della popolazione che cerca il soddisfacimento dei propri bisogni spostandosi nell'hinterland pisano e nelle campagne.

# STUDIO PROFESSIONALE DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Ernesto MUSCATELLO

COD. FISC.: MSC RST 56527 E625 R



Dott. Arch. Giovanni CARIGNANI

COD. FISC.: CRG GNN 52B03 E715D

## COLLABORATORI:

Dott. Arch. Agnese BRAMANTI

COD. FISC.: BRM GNS 73B51 G702 C

Analisi storica - Computer grafica

Dott. Arch. Nicola MUSSO

Computer grafica

Geom. Alessio SANTINI

COD. FISC.: SNT LSS 77B08 G702V

Opere di urbanizzazione

Così, negli ultimi anni, nel comparto sono stati realizzati prevalentemente fabbricati per servizi pubblici senza affiancarvi adeguati servizi privati, che sono resi oggi ancor

più necessari vista la realizzazione del centro ospedaliero, del polo di ricerca scientifica del C.N.R. e in previsione di quella del nuovo palazzo di giustizia.

## ANALISI MORFOLOGICA DELL'INSEDIAMENTO

L'area territoriale di Cisanello, utilizzata fino al secolo scorso in gran parte ad uso agricolo, è stata successivamente interessata da un progressivo fenomeno di urbanizzazione, più consistente e disomogeneo negli ultimi decenni.

Attualmente, da un'osservazione complessiva del quartiere, si deduce la mancanza di un'organica strutturazione degli spazi, dovuta ad un'organizzazione dell'edificato sviluppatosi in maniera non coordinata e senza alcun carattere di omogeneità, compromettendo gravemente le qualità ambientali degli spazi aperti.

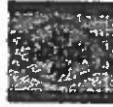
L'aspetto morfologico delle tipologie della zona in esame risulta, pertanto, molto diversificato sia per dimensioni, sia per destinazione d'uso. Infatti, accanto a grandi aree residenziali ad alta densità e caratterizzate dalla presenza di edifici condominiali, se ne trovano altre destinate a servizi urbani e territoriali, terreni ad uso agricolo ed infine alcune aree incolte.

Per quanto riguarda la viabilità, l'asse stradale di via Cisanello, di forte impatto ambientale sia per la dimensione che per il carico del traffico, produce notevoli effetti negativi lungo le aree limitrofe mediante inquinamento acustico e atmosferico.

# STUDIO PROFESSIONALE DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Ernesto MUSCATELLO

**CARIGNANI** COD. FISC.: MSC RST 56S27 E625 R  
E715D



Dott. Arch. Giovanni

COD. FISC.: CRG GNN 52B03

## COLLABORATORI:

Dott. Arch. Agnese BRAMANTI (Analisi storica – Computer grafica)

COD. FISC.: BRM GNS 73B51 G702 C

Dott. Arch. Nicola MUSSO (Computer grafica)

Geom. Alessio SANTINI (Opere di urbanizzazione)

COD. FISC.: SNT LSS 77B08 G702V

## IL SISTEMA DEL VERDE

Sulla base del Piano del Verde, redatto, tra gli altri, anche per il comparto urbano di Cisanello, è stato possibile condurre un'analisi (analisi INFRABLU) dell'area in esame e di quelle circostanti. Questa ha permesso di valutare la struttura del verde secondo principi che regolano il funzionamento dei sistemi viventi complessi.

Ne risulta una visione globale della qualità dei contesti urbani analizzati rispetto a tre variabili: il verde, lo spazio e l'uso del suolo.

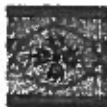
Come si può vedere dalla TAV. 3 la zona interessata all'intervento risulta classificata come area a qualità bassa mentre l'area che la delimita a nord presenta un coefficiente di classificazione a qualità molto alta, quella a nord-est è di media qualità e quella ad est presenta una qualità sempre di grado superiore.

Sul lato ovest sono individuate cinque aree di cui la più settentrionale di qualità molto bassa. Proseguendo verso sud si trovano nell'ordine: una zona di qualità alta, una di qualità bassa e due aree di dimensioni ridotte di qualità molto alta. A sud si trovano, infine, delle zone con qualità del verde molto alta.

Per quanto riguarda il sistema del verde l'area oggetto del piano risulta dalla carta generale del Piano del Verde (TAV. 4) come area di sistemazione, mentre le zone circostanti sono costituite a est da un'area di pertinenza di strutture pubbliche e private e da un'altra area di sistemazione, a sud da due aree agricole a conduzione aziendale, ad ovest da un giardino condominiale e a nord da uno spazio a verde pubblico, impropriamente occupato da un distributore di benzina.

Dott. Arch. Ernesto MUSCATELLO

CARIGNANI COD. FISC.: MSC RST 56527 E625 R  
E715D



Dott. Arch. Giovanni

COD. FISC.: CRG GNN 52B03

COLLABORATORI:

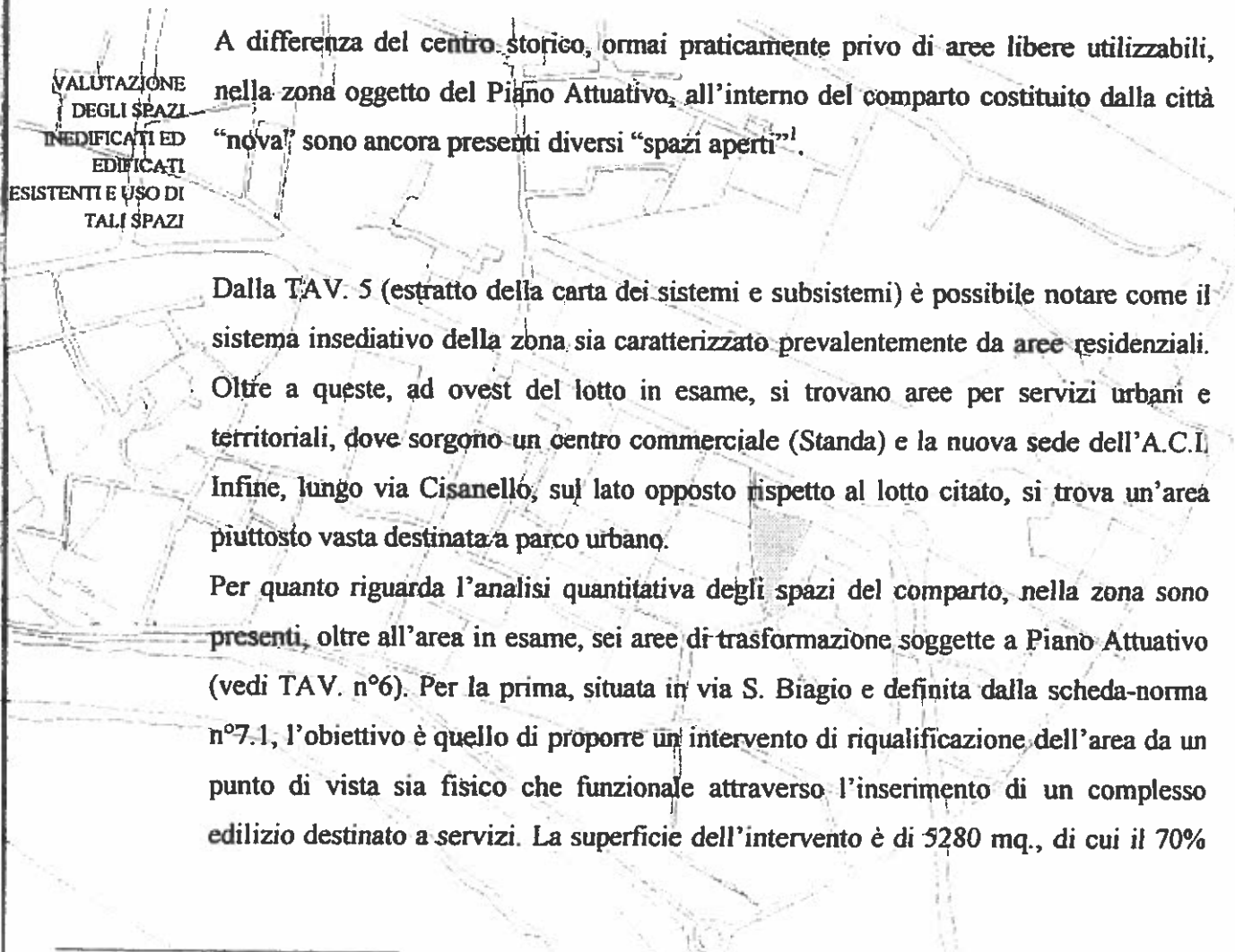
Dott. Arch. Agnese BRAMANTI (Analisi storica - Computer grafica)

COD. FISC.: BRM GNS 73B51 G702 C

Dott. Arch. Nicola MUSSO (Computer grafica)

Geom. Alessio SANTINI (Opere di urbanizzazione)

COD. FISC.: SNT LSS 77B08 G702V



VALUTAZIONE  
DEGLI SPAZI  
INEDIFICATI ED  
EDIFICATI  
ESISTENTI E USO DI  
TALI SPAZI

A differenza del centro storico, ormai praticamente privo di aree libere utilizzabili, nella zona oggetto del Piano Attuativo, all'interno del comparto costituito dalla città "nova" sono ancora presenti diversi "spazi aperti"<sup>1</sup>.

Dalla TAV. 5 (estratto della carta dei sistemi e subsistemi) è possibile notare come il sistema insediativo della zona sia caratterizzato prevalentemente da aree residenziali. Oltre a queste, ad ovest del lotto in esame, si trovano aree per servizi urbani e territoriali, dove sorgono un centro commerciale (Standa) e la nuova sede dell'A.C.I. Infine, lungo via Cisanello, sul lato opposto rispetto al lotto citato, si trova un'area piuttosto vasta destinata a parco urbano.

Per quanto riguarda l'analisi quantitativa degli spazi del comparto, nella zona sono presenti, oltre all'area in esame, sei aree di trasformazione soggette a Piano Attuativo (vedi TAV. n°6). Per la prima, situata in via S. Biagio e definita dalla scheda-norma n°7.1, l'obiettivo è quello di proporre un intervento di riqualificazione dell'area da un punto di vista sia fisico che funzionale attraverso l'inserimento di un complesso edilizio destinato a servizi. La superficie dell'intervento è di 5280 mq., di cui il 70%

<sup>1</sup> "Saranno chiamati "spazi aperti" tutte le aree non costruite. Il programma di assetto del sistema degli spazi aperti non si limiterà solo a quelli verdi, ma si riferrà anche a strade, piazze, campi, superfici d'acqua. Saranno trattate non solo le aree pubbliche, ma anche quelle private. E' necessaria una visione integrale degli "spazi aperti" perché essi costituiscono una rete vitale non limitata ad un luogo preciso, come un edificio, che invece occupa uno spazio circoscritto. Una rete vitale che presenta caratteristiche di estensione, complessità, concatenazione..." (da Regolamento Urbanistico, La qualità degli spazi aperti (all. 2 alla relazione), p.1)

# STUDIO PROFESSIONALE DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Ernesto **MUSCATELLO**

**CARIGNANI** COD. FISC.: MSC RST 56S27 E625 R

E715D



Dott. Arch. Giovanni

COD. FISC.: CRG GNN 52B03

## COLLABORATORI:

Dott. Arch. Agnese **BRAMANTI** (Analisi storica – Computer grafica)

COD. FISC.: BRM GNS 73B51 G702 C

Dott. Arch. Nicola **MUSSO** (Computer grafica)

Geom. Alessio **SANTINI** (Opere di urbanizzazione)

COD. FISC.: SNT LSS 77B08 G702V

(3690 mq.) da destinare a servizi privati e il 30% (1590 mq.) a verde pubblico e piazze.

La seconda area di trasformazione si trova in via Pungiluppo ed è definita dalla scheda-norma n°7.2. L'intervento, che interessa un'area di 20700 mq., si propone di realizzare un verde a carattere sportivo capace di lasciare un cannocchiale visivo verso i monti Pisani. L'89% (18400 mq.) della superficie totale è destinato a verde sportivo, mentre il restante 11% (2300 mq.) ospiterà i parcheggi pubblici e la viabilità.

La terza area di trasformazione (scheda-norma n°7.5) è costituita dal Parco Centrale ed è compresa tra via I. Bargagna, via di Padule, via Cisanello e via Monsignor A. Manghi. La superficie, che misura 118800 mq., è destinata alla realizzazione di un nuovo centro urbano intorno a un asse centrale pedonale, intorno al quale si distribuiscono diverse attività: commerciale, servizi pubblici e privati, parco pubblico,

connessi mediante un "ponte verde" con l'area commerciale esistente, attraverso la realizzazione di un sottopasso carrabile della via Cisanello.

La quarta area di trasformazione, descritta dalla scheda-norma n°7.7, si trova in via Puglia e si configura come un completamento del tessuto urbano esistente, definendo con una nuova viabilità l'isolato e incrementandone la dotazione di standard con un'ampia zona di verde e con un parcheggio.

La superficie totale di 12400 mq. sarà suddivisa tra residenza (39%) ed aree a destinazione pubblica (61%).

# STUDIO PROFESSIONALE DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Ernesto **MUSCATELLO**

**CARIGNANI** COD. FISC.: MSC RST 56S27 E625 R

E715D



Dott. Arch. Giovanni

COD. FISC.: CRG GNN 52B03

## COLLABORATORI:

Dott. Arch. Agnese **BRAMANTI** (Analisi storica - Computer grafica)

COD. FISC.: BRM GNS 73B51 G702 C

Dott. Arch. Nicola **MUSSO** (Computer grafica)

Geom. Alessio **SANTINI** (Opere di urbanizzazione)

COD. FISC.: SNT LSS 77B08 G702V

La quinta area soggetta a Piano Attuativo (scheda-norma n°7.8), posta tra via San Biagio e via delle Torri, presenta una superficie totale di 5300 mq. da destinare a residenze, con un'ampia area di resede e a verde pubblico intorno all'edificio di interesse storico posto lungo via delle Torri in modo tale da non alterare il contesto originario nel quale è posto.

Infine, in via Venezia Giulia, al confine con il centro commerciale "Pisa Nova", si trova l'area di trasformazione definita dalla scheda-norma n°7.9. Gli obiettivi per questa zona prevedono la dotazione di servizi privati e di interesse pubblico e l'incremento del verde pubblico. La superficie di 5600 mq. sarà destinata per il 50% a servizi privati e per il restante 50% a parcheggi, viabilità e verde pubblico.

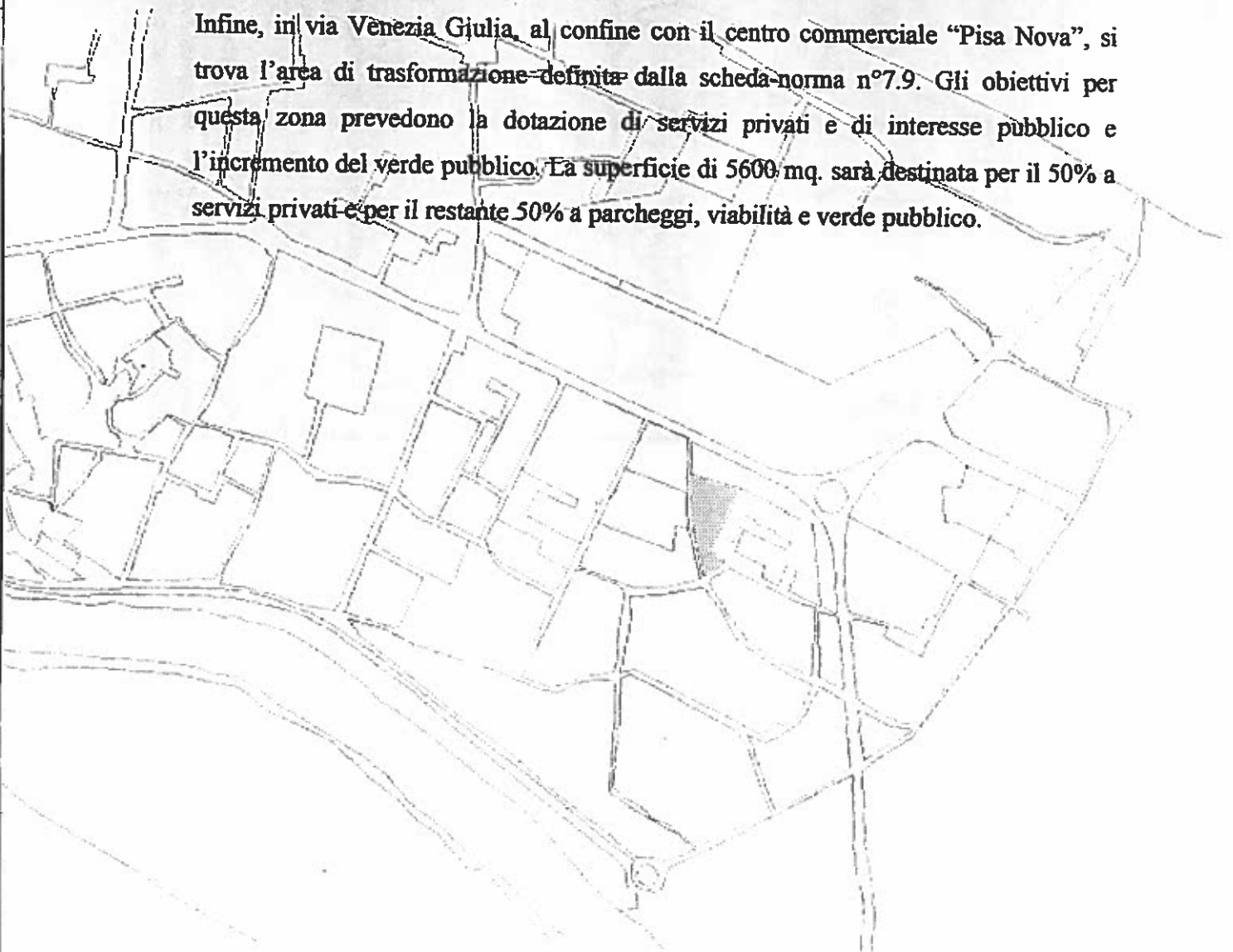


TAVOLA N° 1

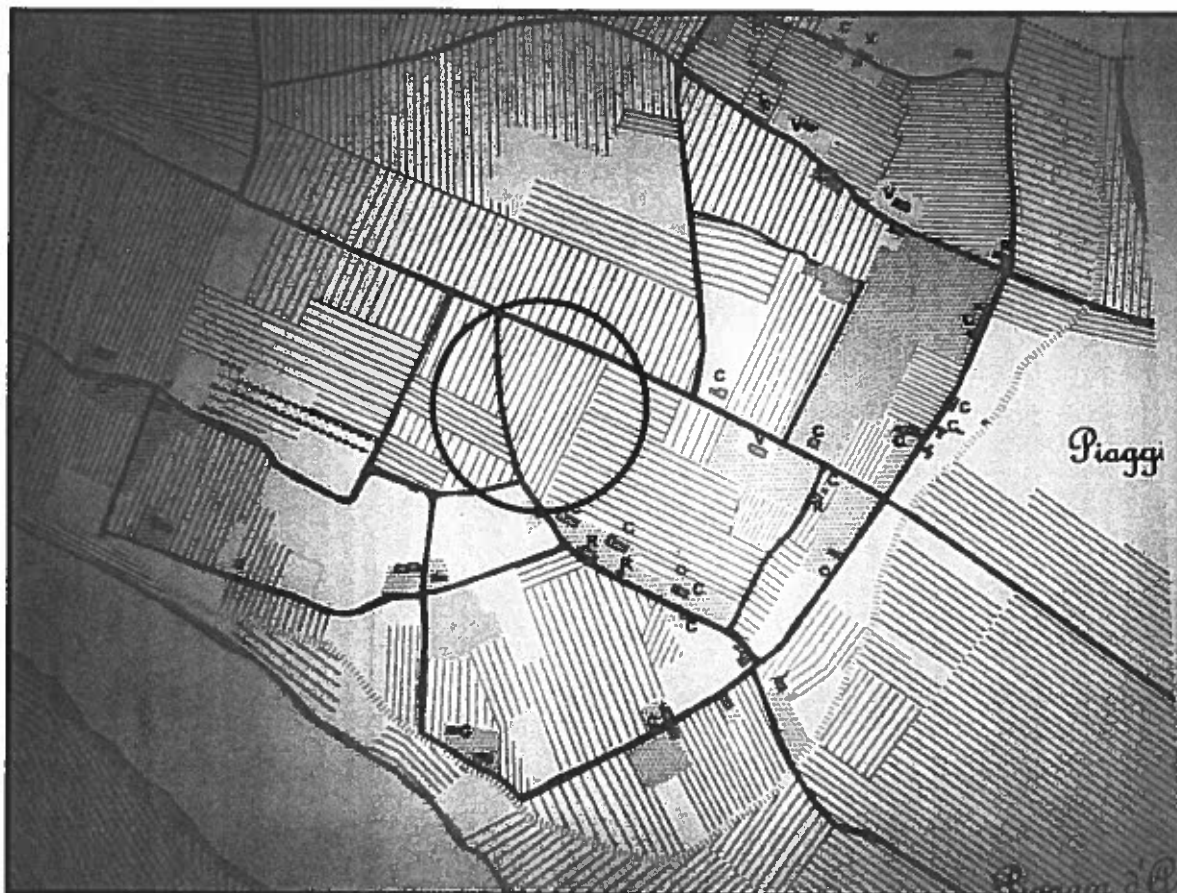
ESTRATTO DELLA CARTA DEL TERRITORIO CON L'INDIVIDUAZIONE DEI SISTEMI CENTURIALI E DELLA VIABILITA' PRINCIPALE DI ETA' ROMANA (da F. Redi, *Pisa com'era: archeologia, urbanistica e strutture territoriali*, 1991, p. 40-41).





TAVOLA N°2

ESTRATTO DELLA CARTA DEL CATASTO LEOPOLDINO (1830)



ESTRATTO DELLA LEGENDA



Lavorativo vitato e olivato








Lavorativo vitato e pioppato

TAVOLA N°3

ESTRATTO DELLA CARTA DI ANALISI INFRABLU: Qualità del verde

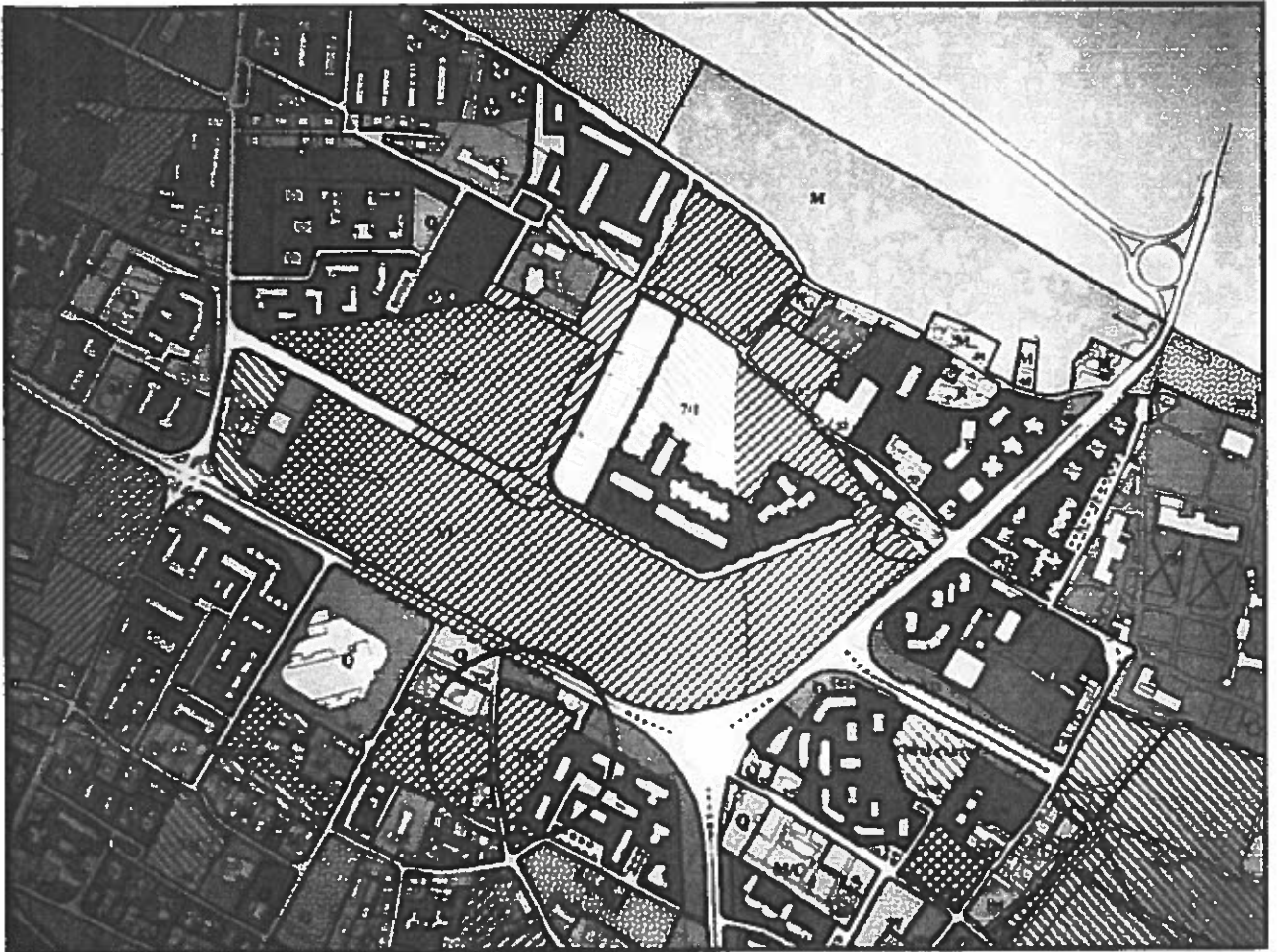


LEGENDA

|   |             |
|---|-------------|
|  | Molto alta  |
|  | Alta        |
|  | Media       |
|  | Bassa       |
|  | Molto bassa |

# TAVOLA N°4

## ESTRATTO DELLA CARTA DEL PIANO DEL VERDE



### LEGENDA



Area di trasformazione  
urbana



Area di sistemazione



Area di pertinenza di strutture  
pubbliche e private



Area agricola a conduzione  
aziendale



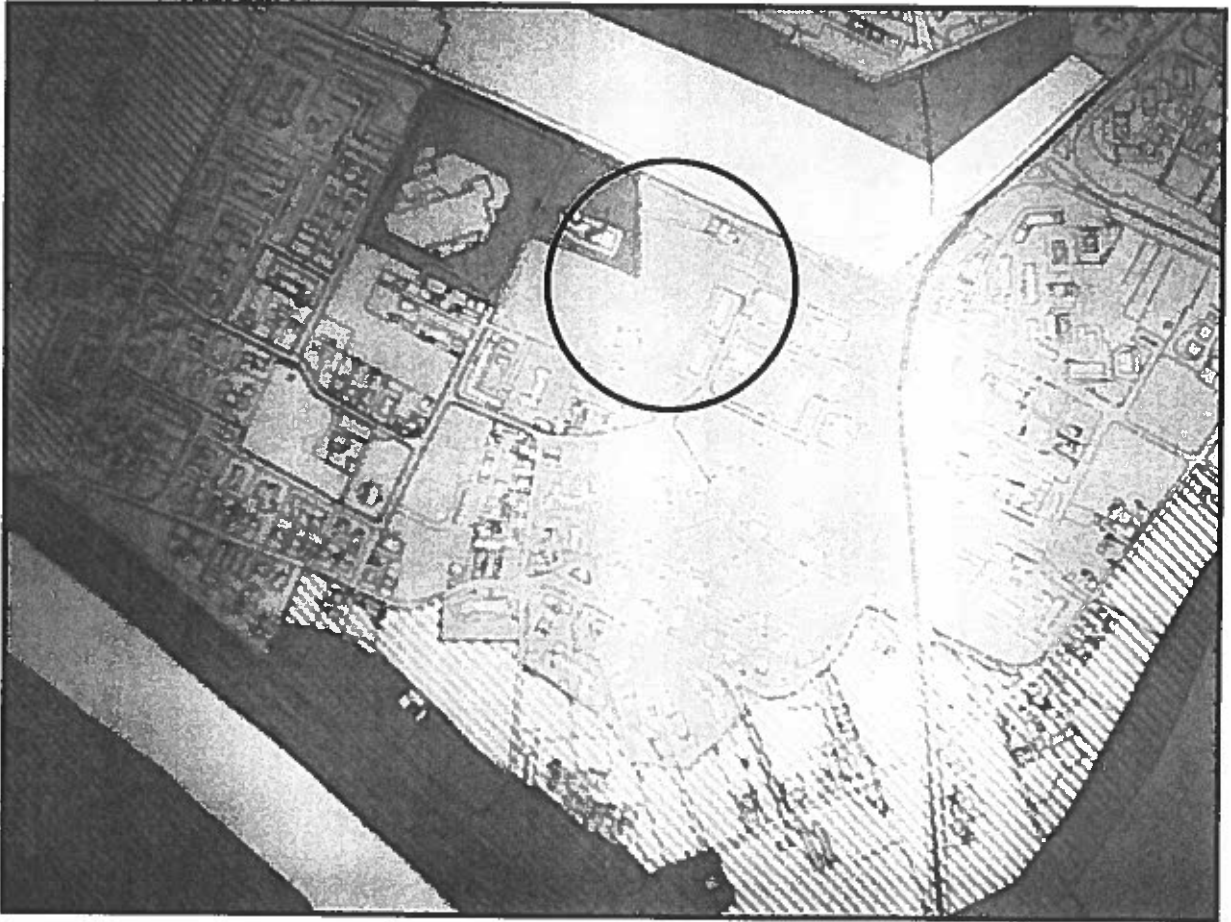
Giardino condominiale






Verde pubblico

TAVOLA N°5

ESTRATTO DELLA CARTA DEI SISTEMI E SUBSISTEMI



ESTRATTO DELLA LEGENDA

-  Arce residenziali
-  Arce per servizi urbani e territoriali
-  Parchi urbani