



**COMUNE DI PISA**  
Direzione Urbanistica

**VARIANTE DI ADEGUAMENTO  
DELLE PREVISIONI DEL R.U.  
DEI PIANI ATTUATIVI APPROVATI  
IN CONFORMITA' AL R.U.  
E CONTESTUALE ADEGUAMENTO DELLE NORME**

**FASCICOLO AMBITI  
NEL CENTRO STORICO  
ATTUATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE**

settembre 2017



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDE - NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

<b>ambito n. 1</b>	<b>Complesso ex Marzotto</b>
<b>ambito n. 4</b>	<b>Piazza F. Del Rosso</b>
<b>ambito n. 6</b>	<b>Area comunale via Pietro Gori</b>
<b>ambito n. 8</b>	<b>Area del Laboratorio Gentili, via Sant'Antonio</b>
<b>ambito n. 10</b>	<b>Via Risorgimento</b>
<b>ambito n. 11</b>	<b>Complesso di via del Giardino (ex Forest)</b>
<b>ambito n. 12</b>	<b>Area via Garibaldi nord</b>
<b>ambito n. 14</b>	<b>Piazza dei Facchini</b>
<b>ambito n. 15</b>	<b>Isolato Laboratorio Guidotti</b>
<b>ambito n. 16</b>	<b>Rudere via Livia Gereschi</b>
<b>ambito n. 17</b>	<b>Ricostruzione e restauro rudere via Benedetto Croce</b>
<b>ambito n. 18</b>	<b>Via Toselli</b>
<b>ambito n. 19</b>	<b>Cittadella</b>
<b>ambito n. 20</b>	<b>Comparto Universitario di via Santa Maria</b>
<b>ambito n. 26</b>	<b>Arsenali medicei/S. Vito</b>
<b>ambito n. 27</b>	<b>Ospedale S. Chiara</b>

**AMBITO N° 1 Complesso ex Marzotto**

Superficie totale dell'ambito 46875 mq

	<b>Stato Attuale</b>	<b>Stato di progetto</b>
Superficie coperta	31445 mq	
Superficie non edificata:	15430 mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	313274 mc	
Indici urbanistici:		
• Rc	67 %	
• Iff	6,7 mc/mq	
• Slu		

<b>Oggetto</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Volume mc</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Modalità di intervento</b>
Edificio 7/88	357	3584	Servizi	A,B,C, D.+ ampliamento
Edificio 8/88	7.408	82.481	Servizi	A,B,C.
Edificio A/88	418	1257	Volumi accessori	Ristrutturazione Urbanistica E.
Edificio B/88	230	1298	Volumi accessori	Ristrutturazione Urbanistica E.
Edificio C/88	182	909	Volumi accessori	Ristrutturazione Urbanistica E.
Edificio E/88	34	687	Torre	A,B,C.
Edificio 9/88	2117	20.950	Servizi Universitari	A,B,C. + in parte demolizione prescritta.
Edificio 10/88	823	11958	Ex centrale elettrica	A,B,C.+ ripristino
Edificio 11/88	2858	17.244	Servizi Universitari	A,B,C. + in parte demolizione prescritta
Edificio D/88	198	867	Volumi accessori	Demolizione prescritta

**N.B. Le quantità indicate sono desunte in automatico da Carta2000 e non costituiscono riferimento giuridico per il dimensionamento**

**Note. Descrizione, relazioni con il contesto e vincoli sovraordinati**

L'area risulta caratterizzata dalla presenza di fabbricati industriali della ex Marzotto per alcuni dei quali sono in corso opere di recupero per uso universitario dell'intero complesso. I fabbricati della ex industria risultano vincolati ai sensi della L. 1089/39 e tutta l'area è soggetta a vincolo ambientale ai sensi della L. 1497/39.

**Note. Elementi di criticità**

Sull'area oltre agli edifici di tipo prettamente industriale, permangono dei manufatti di tipo precario che penalizzano l'intera area. Si evidenzia inoltre l'avvenuta demolizione di porzione del corpo che accoglieva gli impianti caldaia della Marzotto che ha determinato lo snaturamento del carattere architettonico del fabbricato originario che era di particolare pregio nella sua completezza.

**Riferimenti alla documentazione di archivio**

**Procedimenti in itinere**

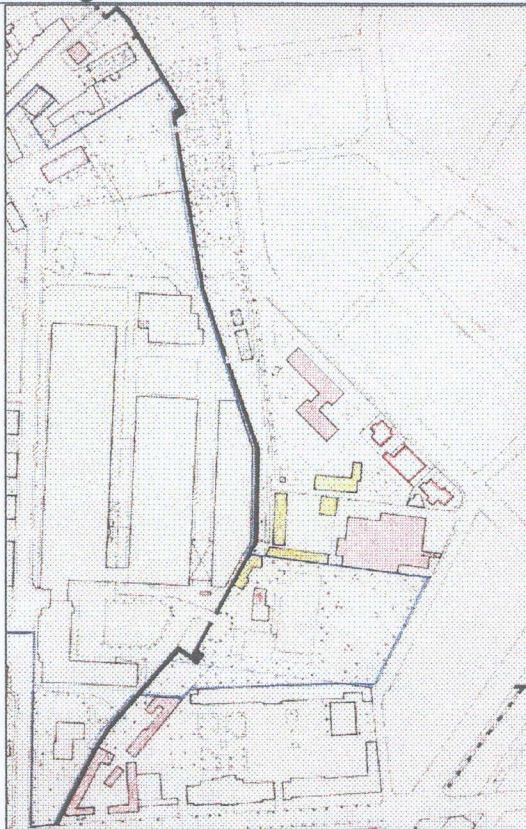
.Opere in corso con procedura particolare come previsto dal DPR 24/7/77 N° 616 art.81

**Note. Linee guida**

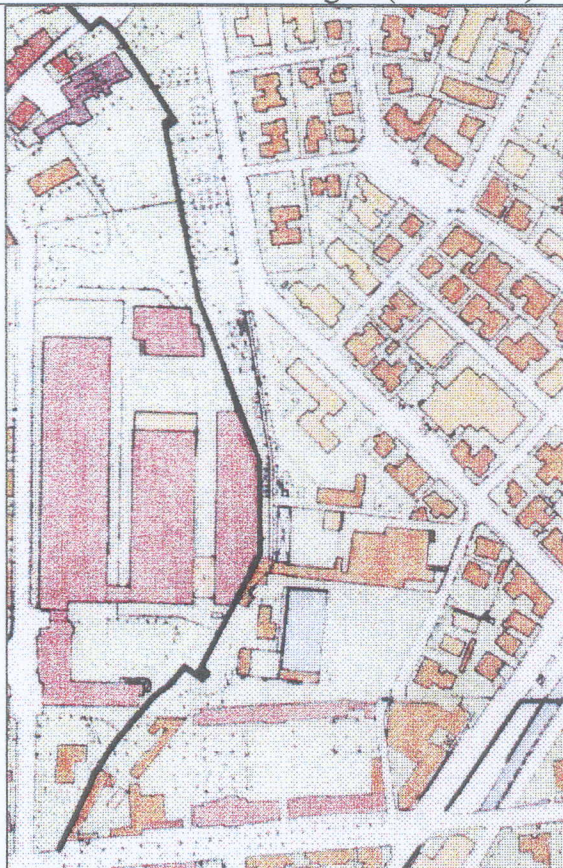
Si prevede:

- a) Riqualificazione degli spazi esterni con la creazione di percorsi pedonali-ciclabili di uso pubblico permanente, di collegamento con le aree esterne le mura con conseguente ripristino dei passaggi esistenti attraverso le mura stesse.
- b) Riqualificazione morfologica del fabbricato n° 7/88, con mantenimento della destinazione a struttura per servizi studenteschi con la possibilità di incrementare gli indici planivolumetrici pari a quelli del fabbricato stesso purchè siano completamente rimasti i depositi e magazzini presenti nelle vicinanze.
- c) Ricostruzione fedele della porzione di fabbricato, originariamente caratterizzato dalla copertura a shed, che faceva parte integrante dell'edificio adibito a caldaie della Marzotto.

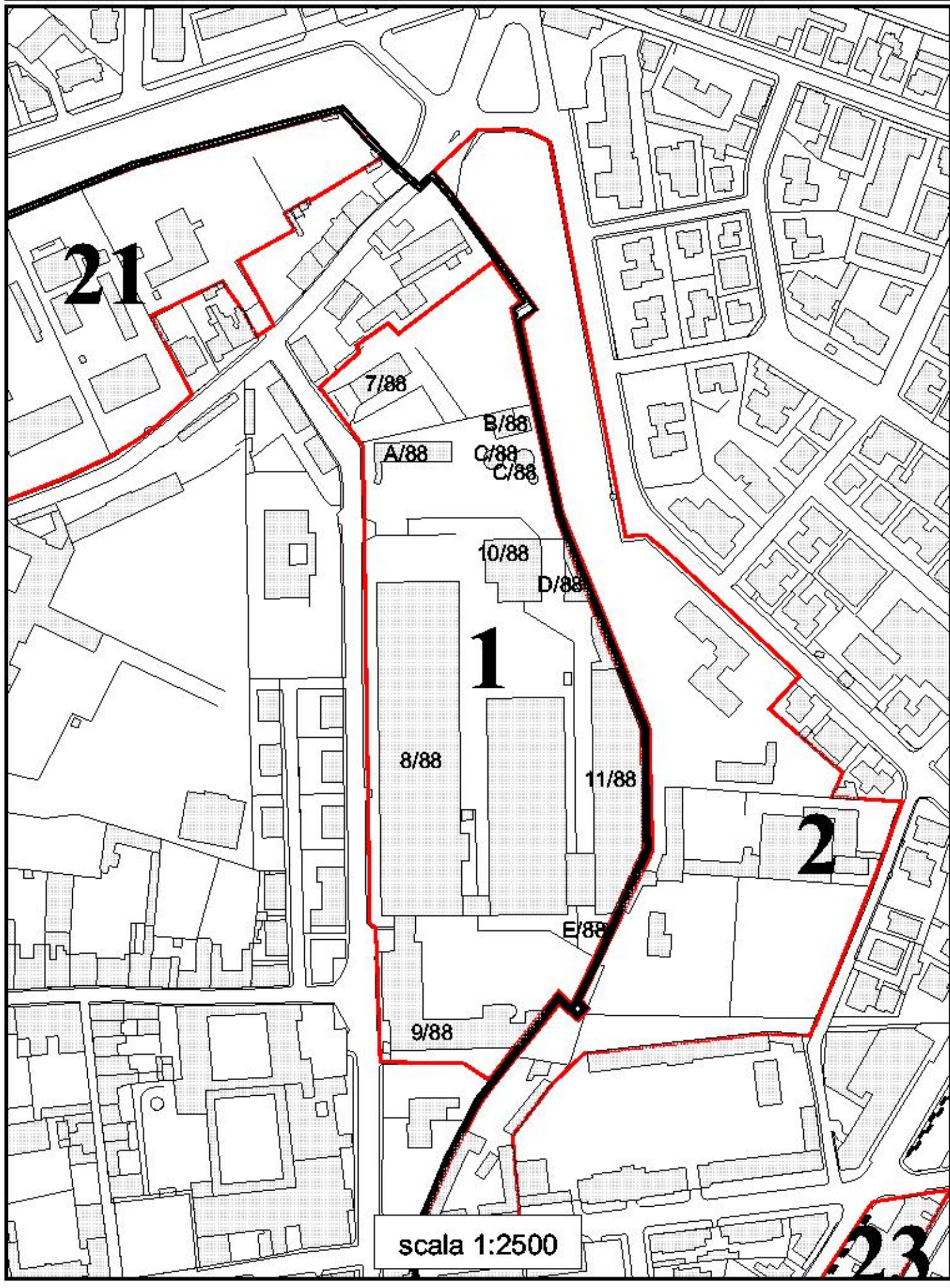
Estratto Carta del degrado formale dei fabbricati e della qualità urbana



Estratto Carta cronologica (rif. Tav. 7)

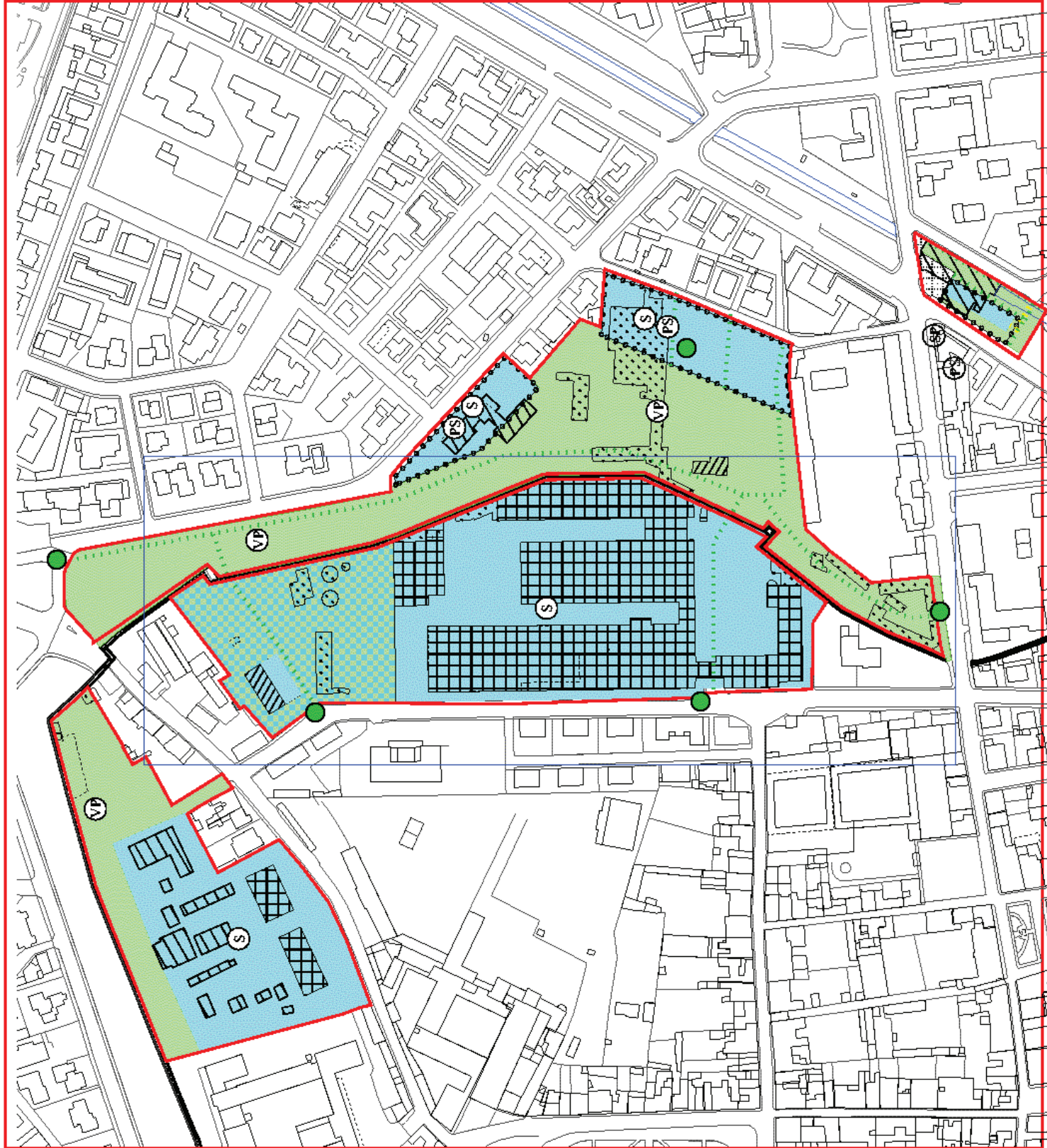


AMBITO N. 1 - Complesso ex Marzotto  
RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/80



scala 1:2500

**Ambito n. 1 - Complesso ex Marzotto**  
**SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile



Piazza

**Perimetri**

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparti d'intervento

**Categorie d'intervento**

- Conservazione-Restauro
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettica
- Nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- Residenza (R)
- Residenza speciale (RS)
- Servizi (S)
- Servizi pubblici (SP)
- Servizi privati (SP)
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi

## AMBITO N° 4 Piazza F. Del Rosso

Superficie totale dell'ambito 6.540 mq

	Stato Attuale	Stato di progetto
Superficie coperta	976 mq	
Superficie non edificata:	5.564 mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	3.630 mc	
Indici urbanistici:		
• Rc	14,9%	
• Iff	3,8 mc/mc	
• Slu		

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
<i>Alcuni manufatti non risultano censiti né documentati dalla Schedatura ai sensi della L. 59/80</i>				
Edificio n° 1	208	1.367		A,B,C,D1
Edificio n° 2	92	552		Ristrutturazione urbanistica E
Edificio n° 3	74	126		Ristrutturazione urbanistica E
Edificio n° 26/142	129	891		Ristrutturazione urbanistica E
Edificio n° a	348	471		Demolizione obbligatoria
Edificio n° b	87	162		Demolizione obbligatoria
Edificio n° c	38	61		Demolizione obbligatoria

**N.B. Le quantità indicate sono desunte in automatico da Carta2000 e non costituiscono riferimento giuridico per il dimensionamento**

### Note. Descrizione, relazioni con il contesto, e vincoli sovraordinati

L'ambito occupa l'area interstiziale compresa tra l'edificato storico lungo via del Borghetto e piazza del Rosso e le mura urbane. Attualmente l'accessibilità è esclusivamente pedonale e limitata a Piazza del Rosso. Il lato sud-est dell'ambito confina con la proprietà privata a conclusione di via Del Bastione. All'interno vi risultano presenti alcuni manufatti dai caratteri tipologici e morfologici eterogenei antecedenti il 1834 (edificio n° 1) e realizzati tra il 1920 e il 1924 (edifici n° 2, 3). Vi insistono inoltre manufatti a caratteri superfetativo e precario realizzati e demoliti a più riprese, di cui alcuni in aderenza alle mura (fabbricati n° a, b, c, d) prevalentemente destinati all'attività florovivaistica.

La presenza di aree ortive e destinate ad attività florovivaistiche (queste ultime attualmente dismesse) ha determinato l'impianto di una ricca vegetazione arborea ed arbustiva comunque non coordinata alla presenza delle mura.

L'ambito risulta soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi della l. 1497/39. L'ambito in esame comprende aree incluse nel "Progetto Mura" e corrispondenti al comparto PM 15 dello stesso

### Note. Elementi di criticità

L'area risulta virtualmente interclusa dal lato di Piazza Del Rosso, stante la naturale pedonalità della stessa. L'accessibilità dal lato di via Del Bastione risulta attualmente interdotta dalla pertinenza privata della residenza unifamiliare. L'installazione dei manufatti precari e a carattere superfetativo, nonché l'impianto della vegetazione non finalizzato alla fruibilità dell'area, compromettono la percezione corretta tra mura e tessuto edilizio. La natura privata delle pertinenze inoltre rende non fruibile né percorribile l'area adiacente le mura.

### Riferimenti alla documentazione di archivio

-

### Procedimenti in itinere

- "Complesso residenziale posto in Piazza del Rosso" aut. E. Muscatello, S. Re, 1999



**Note. Linee guida**

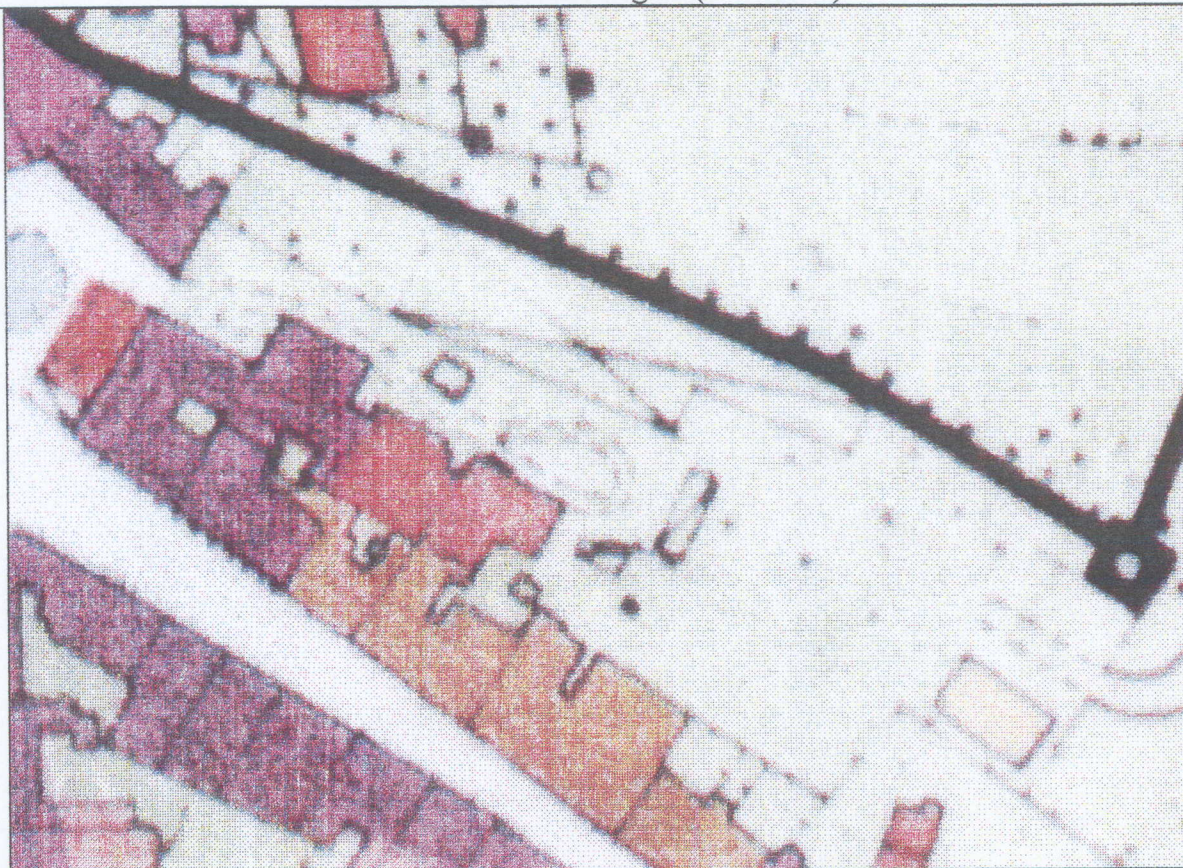
Si prevede:

- a) La ricostruzione dei ruderi con destinazione residenziale, nei limiti del volume originario legittimo incrementabile fino al 50% del volume delle serre;
- b) La realizzazione di un'area a verde pubblico aderente alle mura urbane, da Piazza Del Rosso a Via Del Bastione, inclusiva dell'area circostante il Bastione del Barbagianni;
- c) Le dotazioni di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 in garage interrato, strutturalmente correlate alle residenze e comunque funzionali al dimensionamento ottimale dello spazio a verde pubblico;
- d) Mantenimento della naturale pedonalità da Piazza Del Rosso con esclusione dell'accessibilità veicolare riservata alla residenza .

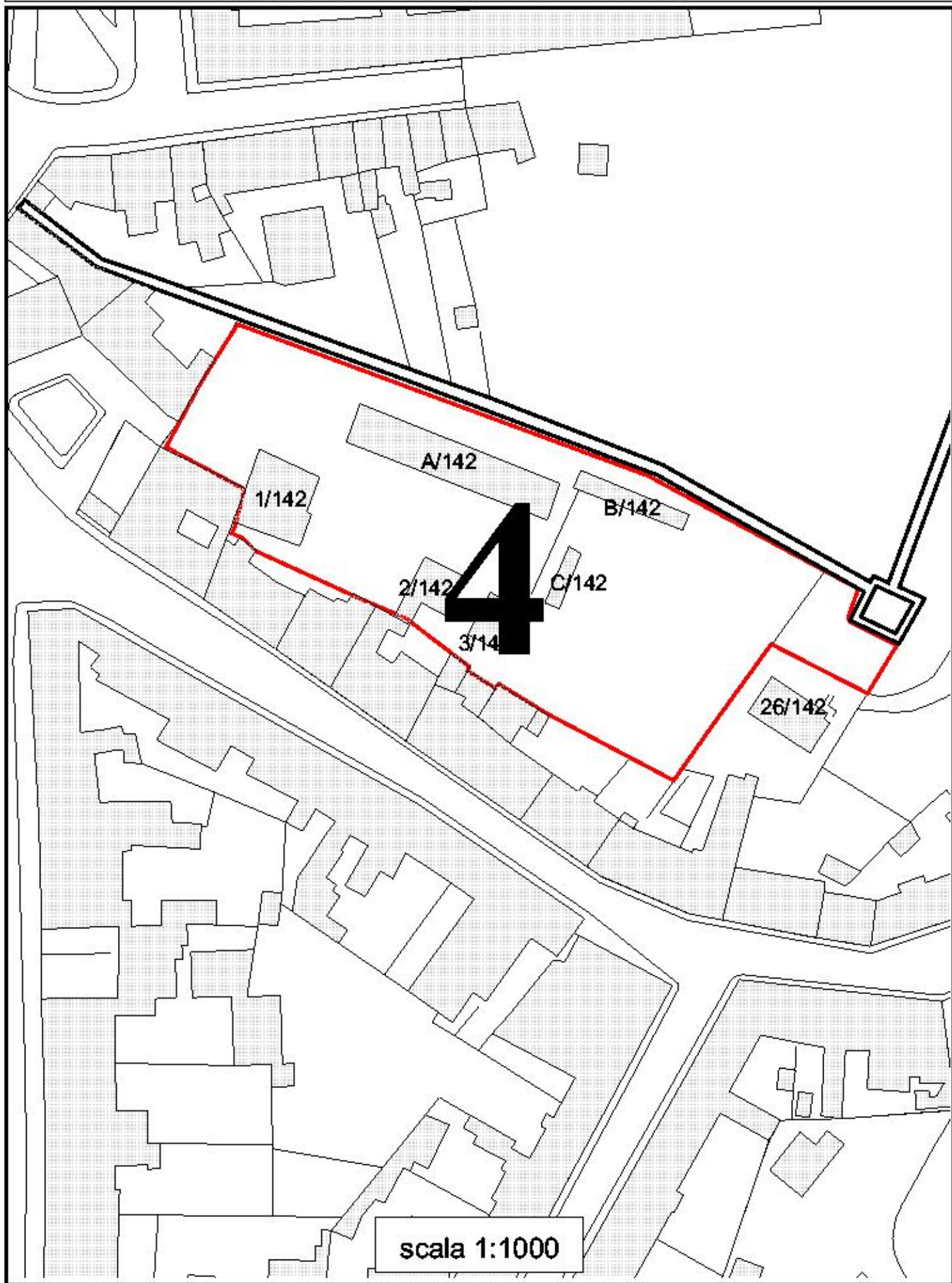
Estratto Carta del degrado formale dei fabbricati e della qualità urbana



Estratto Carta cronologica (rif. Tav. 7)



**AMBITO N. 4 - Area esterna alle mura urbane con accesso da P.za F. Del Rosso  
RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA l.r. 59/'80**



## AMBITO 4

### **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area, al di sotto dello spessore di terreno di riporto, è costituito da terreni costituiti prevalentemente da limi e/o sabbie fini con intercalazioni argillose cui seguono delle argille plastiche il cui tetto si trova alla profondità di circa -10/-11 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda si trova mediamente intorno a quote oscillanti intorno -3/-4 m dal p.c.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

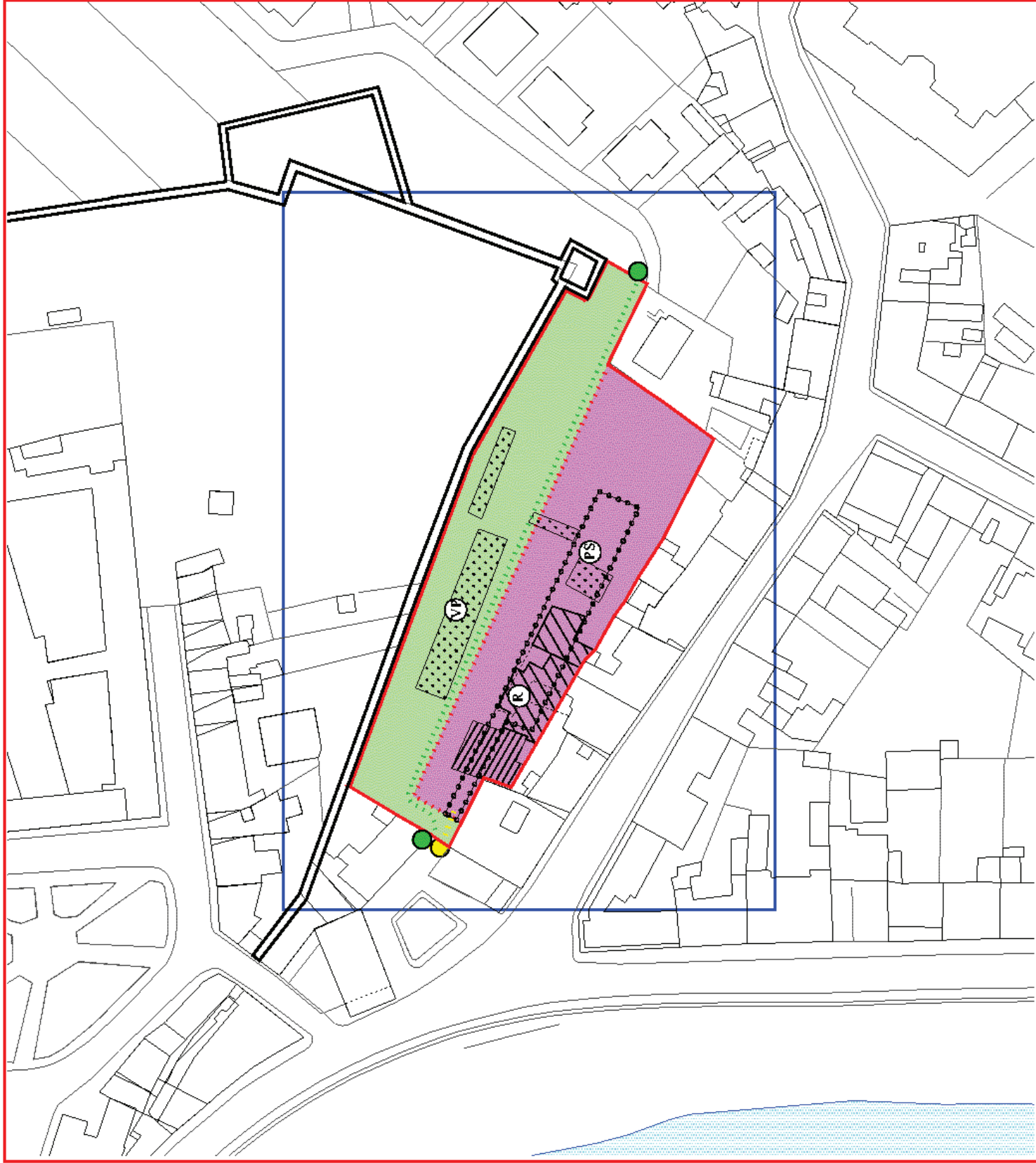
L'area rientra in classe di pericolosità 3a - pericolosità medio-bassa

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (classe di fattibilità 2).

Per quanto riguarda gli edifici che prevedano opere in seminterrato o interrato, la fattibilità è condizionata alla predisposizione di indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

**Ambito n. 4 - Area esterna alle mura urbane con accesso da piazza Federico del Rosso**  
**SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile

▤ Piazza

**Perimetri**

- ▬ Perimetro ambiti
- ▬ Perimetro comparti d'intervento

**Categorie d'intervento**

- ▤ Conservazione-Restauro
- ▤ Demolizione prescritta
- ▤ Ristrutturazione edilizia
- ▤ Ristrutturazione urbanistica
- ▤ Riqualificazione arredo urbano
- ▤ Conservazione facciate/recinzioni
- ▤ Ridisegno recinzioni
- ▤ Riqualificazione prospettiva
- ▤ Nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

- ▤ Verde pubblico attrezzato (VP)
- ▤ Parcheggio a raso (P)
- ▤ Parcheggio interrato (PS)
- ▤ Parcheggio in silos
- ▤ (R) Residenza (RS) Residenza speciale
- ▤ Servizi (S) Servizi pubblici
- ▤ (SP) Servizi privati
- ▤ Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- ▤ Dest. mista: Residenza - Servizi

★ scala 1 : 1000

## AMBITO N° 6 Area comunale via Pietro Gori

Superficie totale dell'ambito: 7.401 mq

	Stato Attuale	Stato di progetto
Superficie coperta	3.482 mq	
Superficie non edificata:	3.919 mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	30.037 mc	
Indici urbanistici:		
• Rc	47%	
• Iff	4,1 mc/mq	
• Slu		

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
Edificio 7/78	210	2.105	Residenza	A,B,C1,C2.
Edificio 8/78	220	2.436	Chiesa sconsacrata San Bernardo	A,B,C
Edificio 9/78	1.056	8.216	Scuola	Ristr. Urbanistica, E
Edificio 10/78	283	3.017		A,B,C,D1,D2,D3.
Edificio 11/78	374	2.898	Residenze sociali	A,B,C,D1,D2.
Edificio 12/78	261	1.435	Tipografie e magazzini comunali	*A,B,C,D1,D2, *Demolizione dell'ampliamento adibito a tipografia.
Edificio 13/78	120	376	Falegnameria	Demolizione obbligatoria
Edificio 14/78	244	937	Tipografia	Demolizione obbligatoria
Edificio 15/78	133	1.219	Residenza e ambulatorio	A,B,C,D1.
Edificio 16/78	558	7.337	Asilo Calandrini	A,B,C1,C2.
Edificio A/78	23	61	Tettoia	Demolizione obbligatoria

**N.B. Le quantità indicate sono desunte in automatico da Carta2000 e non costituiscono riferimento giuridico per il dimensionamento**

### Note. Descrizione, relazioni con il contesto e vincoli sovraordinati

L'ambito di proprietà esclusivamente pubblica comprende preesistenze medievali (il complesso conventuale di San Bernardo, edifici 7/78,8/78), manufatti ottocenteschi (asilo Calandrini, edificio n° 16/78), novecenteschi (edifici n°10/78,11/78,15/78 posti all'angolo tra via P. Gori e via Del Carmine, realizzati per accogliere la caserma dei Vigili del Fuoco), nonché manufatti postbellici anche a carattere superfetativo (il complesso scolastico, edificio n°9/78 e la falegnameria e la stamperia comunali edifici n°12/78,13/78,14/78,A/78).

L'ambito è soggetto al vincolo monumentale del Centro Storico.

### Note. Elementi di criticità

Il tessuto edilizio storicamente consolidato appare conforme al continuum urbano che caratterizza il contesto, comprendendo anche interventi puntuali e isolati (asilo Calandrini), ma risulta alterato dall'insediamento scolastico, risultante dalla demolizione parziale delle strutture conventuali, che interrompe la continua alternanza di prospetti e muri di cinta e ne frantuma la spazialità interna in un sistema variamente articolato di areole pertinenziali prive di un disegno organico e a carattere talvolta residuale.

In particolare appare evidente l'alterazione risultante dalle caratteristiche della recinzione dello stesso complesso scolastico che enfatizza con la sua trasparenza la dissoluzione dell'originario allineamento stradale.

Altri elementi incongrui in rapporto alla morfologia storica sono rappresentati dai manufatti a carattere superfetativo e precario correlati alle destinazioni d'uso, oggi in dsmissione, di falegnameria e tipografia comunali.

Elementi significativi di degrado socio-economico sono rappresentati dalle condizioni di disuso o uso incongruo della chiesa di San Bernardo e del residuo complesso conventuale, destinato a residenza temporanea.

**Riferimenti alla documentazione di archivio**

Progetto di recupero della Chiesa di San Bernardo, U.T.C., ing. A. Grasso 1992

**Procedimenti in itinere**

**Note. Linee guida**

Con l'eccezione della conservazione degli edifici di interesse storico superstiti, si prescrive un intervento di riorganizzazione dell'assetto, inclusivo di interventi anche di demolizione e ricostruzione, riqualificando altresì le funzioni svolte, da mantenere nel comparto dei servizi di quartiere.

Sono da considerare invariati:

1. l'edificio storico su via San Bernardo ed in particolare l'ex chiesa, cui occorre attribuire una utilizzazione di servizio collettivo;
2. l'ex Asilo Calandrini e l'edificio primo '900 sulla via del Carmine;

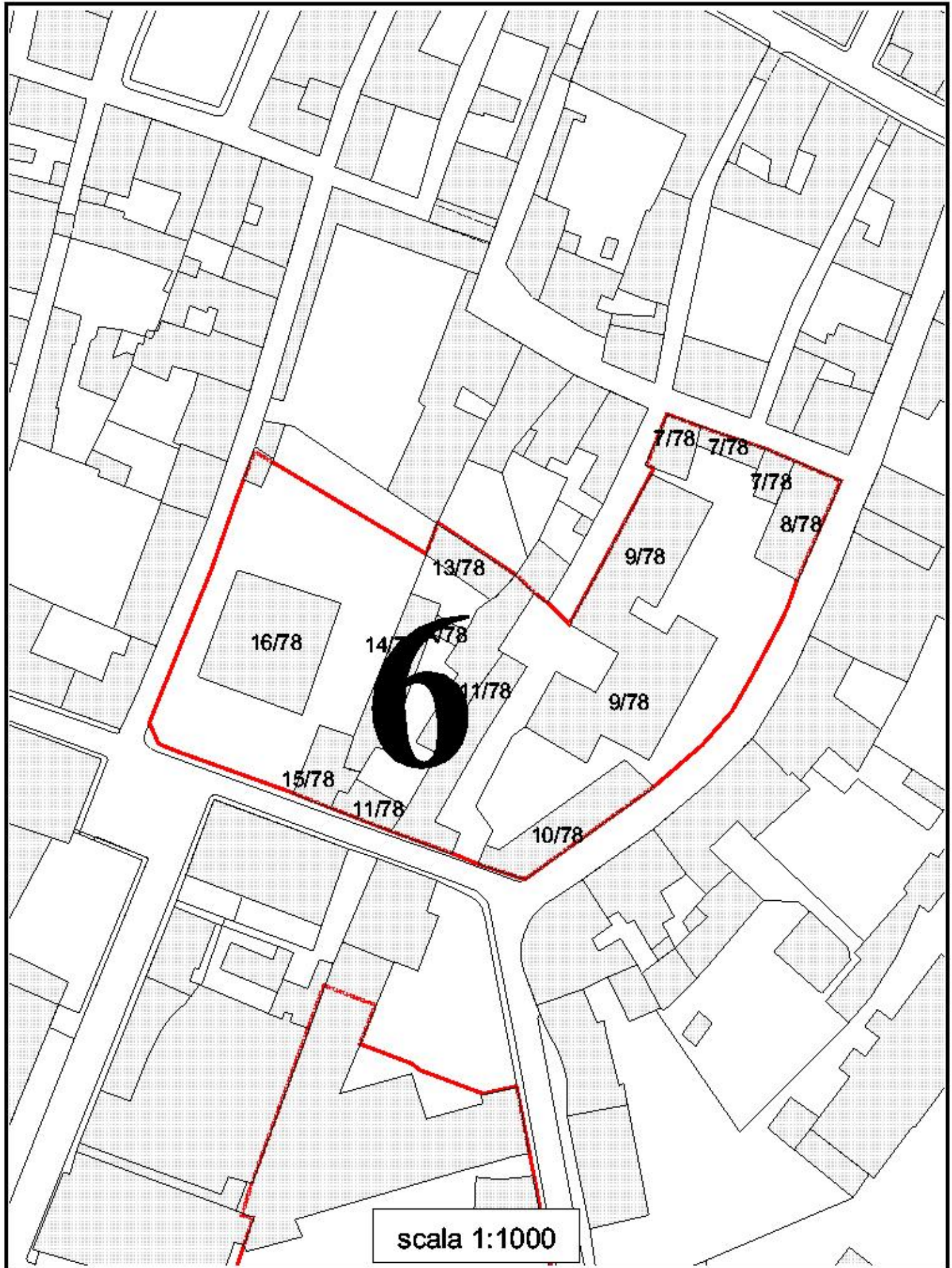
Si prescrive:

- a) La demolizione dei corpi recenti già destinati a tipografia e falegnameria comunali;
- b) la ridefinizione, in termini di maggiore congruenza morfologica, del fronte sulla via Pietro Gori, operando sulla riconfigurazione della recinzione filo strada;
- c) la risistemazione degli spazi aperti mediante progetto che riqualifichi in un insieme unitario le aree verdi dell'ambito





**AMBITO N. 6 - Are comunale via Pietro Gori  
RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/80**



scala 1:1000

#### **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area, al di sotto di uno spessore di terreno di riporto, è costituito da terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta cui seguono delle argille plastiche il cui tetto si trova alla profondità variabili nella zona tra circa -14 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda oscilla nei periodi di massima e minima ricarica intorno a -3,0 /-3,5 m dal p.c.

#### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

Dal punto di vista idraulico l'area risulta inserita nella classe di pericolosità 4 pericolosità idraulica molto elevata ai sensi del DL 180/98 e successivi; e pertanto risulta soggetta a norme transitorie di salvaguardia idraulica.

Una volta rimosse le condizioni di rischio idraulico detta area può essere classificata a pericolosità 3a - pericolosità medio-bassa -

#### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

**L'area è temporaneamente inserita nella perimetrazione del DL 11/6/1998 n. 180, Area R.I. 4, a rischio idraulico molto elevato**

Una volta rimosse le condizioni di rischio idraulico gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (classe di fattibilità 2).

Per quanto riguarda eventuali opere in seminterrato o interrato, la loro fattibilità è condizionata alla predisposizione di indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

**Ambito n. 6 - Area comunale via Pietro Gori, via del Carmine**  
**SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile

Piazza

**Perimetri**

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparti d'intervento

**Categorie d'intervento**

- Conservazione-Restauro
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettica
- Nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- Residenza (R)
- Residenza speciale (RS)
- Servizi (S)
- Servizi pubblici (SP)
- Servizi privati (SP)
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi



scala 1 : 1000

**AMBITO N° 8 Area del Laboratorio Gentili, via Sant'Antonio**

Superficie totale dell'ambito: 6.664 mq

	Stato Attuale	Stato di progetto
Superficie coperta	4.769 mq	
Superficie non edificata:	2.039 mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	51.413 mc	
Indici urbanistici:		
• Rc	71%	
• Iff	7,7 mc/mq	
• Slu		

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
Edificio 9/32	421	4.736		
Edificio 16/32	160	2.416		
Edificio 17/32	194	2.465		
Edificio 18/32	497	6.368		
Edificio 19/32	225	3.251		
Edificio 20/32	258	3.247		
Edificio 25/32	2105	18.289		
Edificio 26/32	207	2.394		
Edificio 27/32	195	2.196		
Edificio 28/32	83	823		
Edificio 29/32	58	687		
Edificio 30/32	364	4.543		

**N.B. Le quantità indicate sono desunte in automatico da Carta2000 e non costituiscono riferimento giuridico per il dimensionamento**

**Note. Descrizione, relazioni con il contesto e vincoli sovraordinati**

L'ambito comprende porzioni del tessuto edilizio allineato lungo via A. Mario, via Sant'Antonio e via G. Mazzini e l'intero complesso dei laboratori Gentili ubicato all'interno dell'isolato.

Mentre l'edificato storico risulta pressoché conforme ai caratteri morfologici e tipologici del Centro Storico (alcuni edifici storici sono stati sostituiti nel dopoguerra, mantenendone il sedime, ma con caratteri linguistici e materici dissonanti come per l'edificio n° 19/32), internamente l'isolato è stato saturato impropriamente con la realizzazione di una serie di manufatti, prefabbricati e capannoni utilizzati dall'Istituto Farmaceutico Gentili. L'ambito è sottoposto al vincolo monumentale del Centro Storico.

**Note. Elementi di criticità**

Gli elementi di criticità dell'ambito sono costituiti essenzialmente dalla presenza invasiva all'interno della porzione di isolato compreso tra via A. Mario, via Sant'Antonio e via G. Mazzini, dei manufatti dell'Istituto Farmaceutico Gentili. Mentre i laboratori che occupano la parte interna dell'isolato appaiono incongrui sotto ogni profilo (funzionale, morfologico, ecc.) gli edifici storici risultano penalizzati dalla loro più recente destinazione d'uso.

**Riferimenti alla documentazione di archivio**

**Procedimenti in itinere**

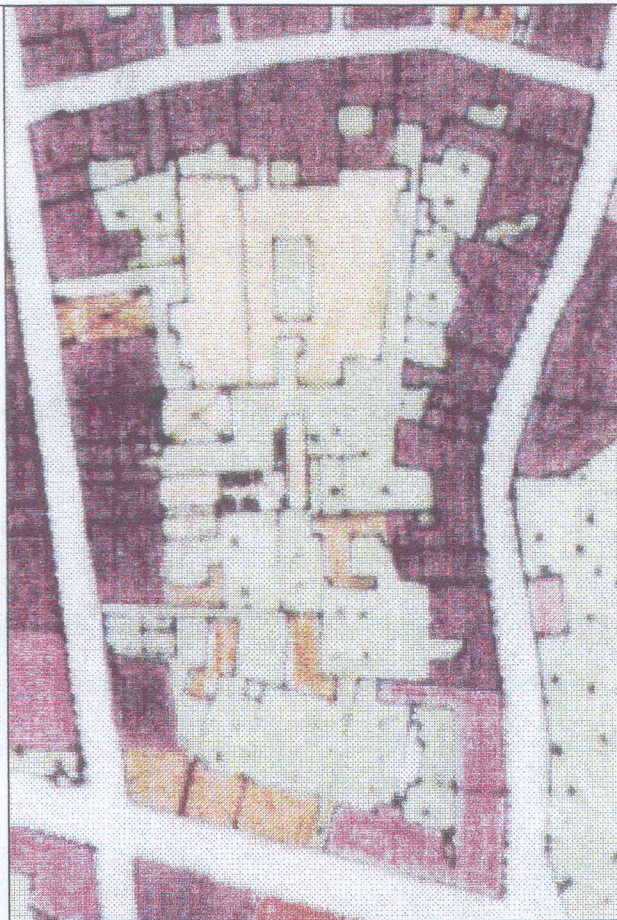
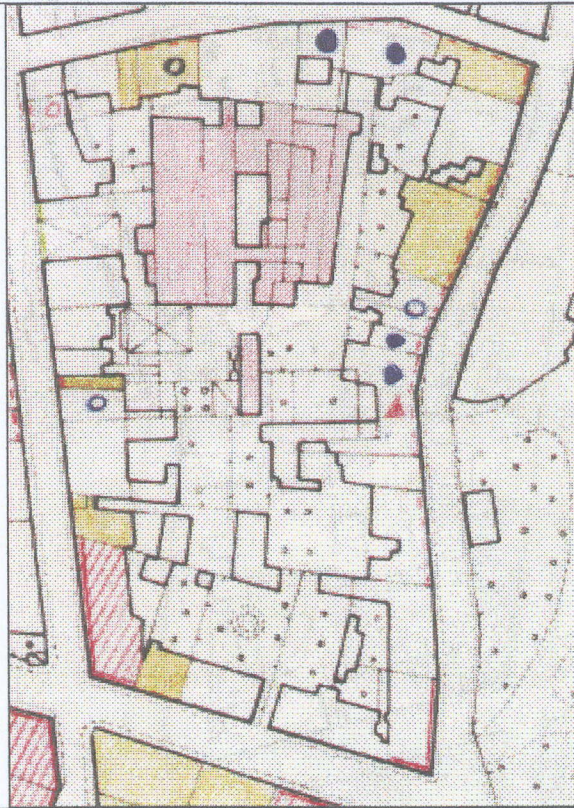
**Note. Linee guida**

L'intero ambito abbisogna di un riassetto funzionale, morfologico ed architettonico.

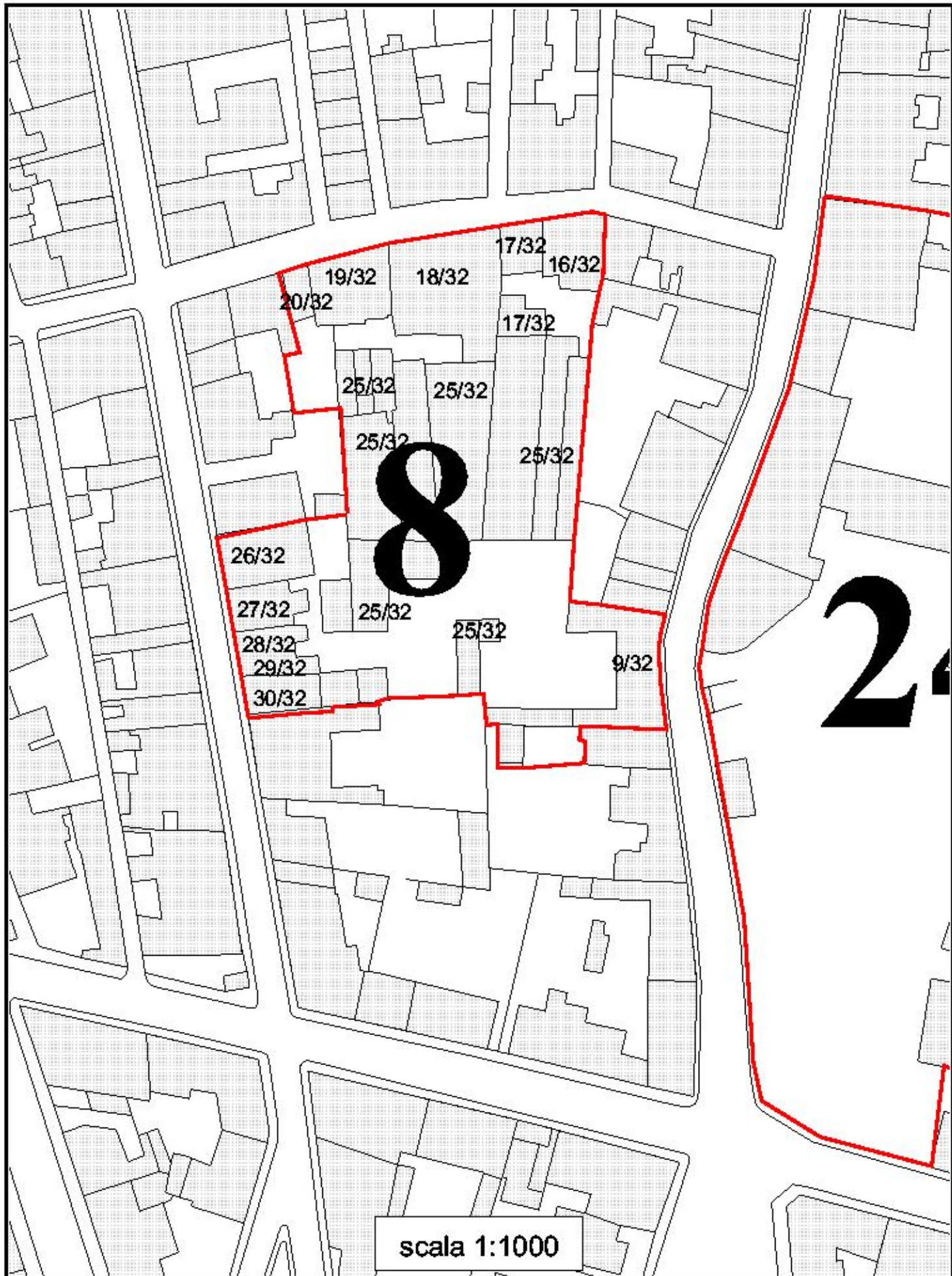
Si prevede:

- a) demolizione dei fabbricati produttivi interni all'area per parziale ricostruzione con reimpiego di non più del 50% della volumetria, compatibilmente con l'obiettivo di realizzazione del parcheggio e del verde interno;
- b) il recupero e il riuso prevalentemente abitativo del patrimonio edilizio storico;
- c) la realizzazione di un parcheggio sotterraneo di almeno un piano sotto terra, con sovrastante terrazzo-giardino di uso privato. L'accesso al parcheggio-giardino dovrà avvenire da via Sant'Antonio, in corrispondenza dell'attuale muro di recinzione posto al n° civico 49, 51. Salvo la verifica di ulteriori possibilità di accesso pedonale attraverso i fabbricati circostanti, il parcheggio dovrà soddisfare prioritariamente le esigenze degli appartamenti risultanti dal recupero degli edifici storici posti sul perimetro della proprietà e attestanti le vie Sant'Antonio, A. Mario, G. Mazzini. Sono ammesse eccedenze di capacità di sosta, da gestire come offerta di posti auto per le residenze esistenti nel quartiere e prive di garage;
- d) la riqualificazione delle pertinenze private a verde correlata al ridisegno del nucleo interno dell'isolato.

AMBITO N° 8



**AMBITO N. 8 - Area del Laboratorio Gentili, via Sant'Antonio  
RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/80**



### **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area, al di sotto di uno spessore di terreno di riporto, è costituito da terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta cui seguono delle argille plastiche il cui tetto si trova alla profondità variabili nella zona tra circa -14/-15 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda oscilla nei periodi di massima e minima ricarica intorno a -1,5 /-2,5 m dal p.c.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

La parte orientale dell'area è inserita in classe di pericolosità 4 - pericolosità idraulica molto elevata ai sensi del DL 180/98.

La parte occidentale dell'area rientra in classe di pericolosità 3a - pericolosità medio-bassa

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

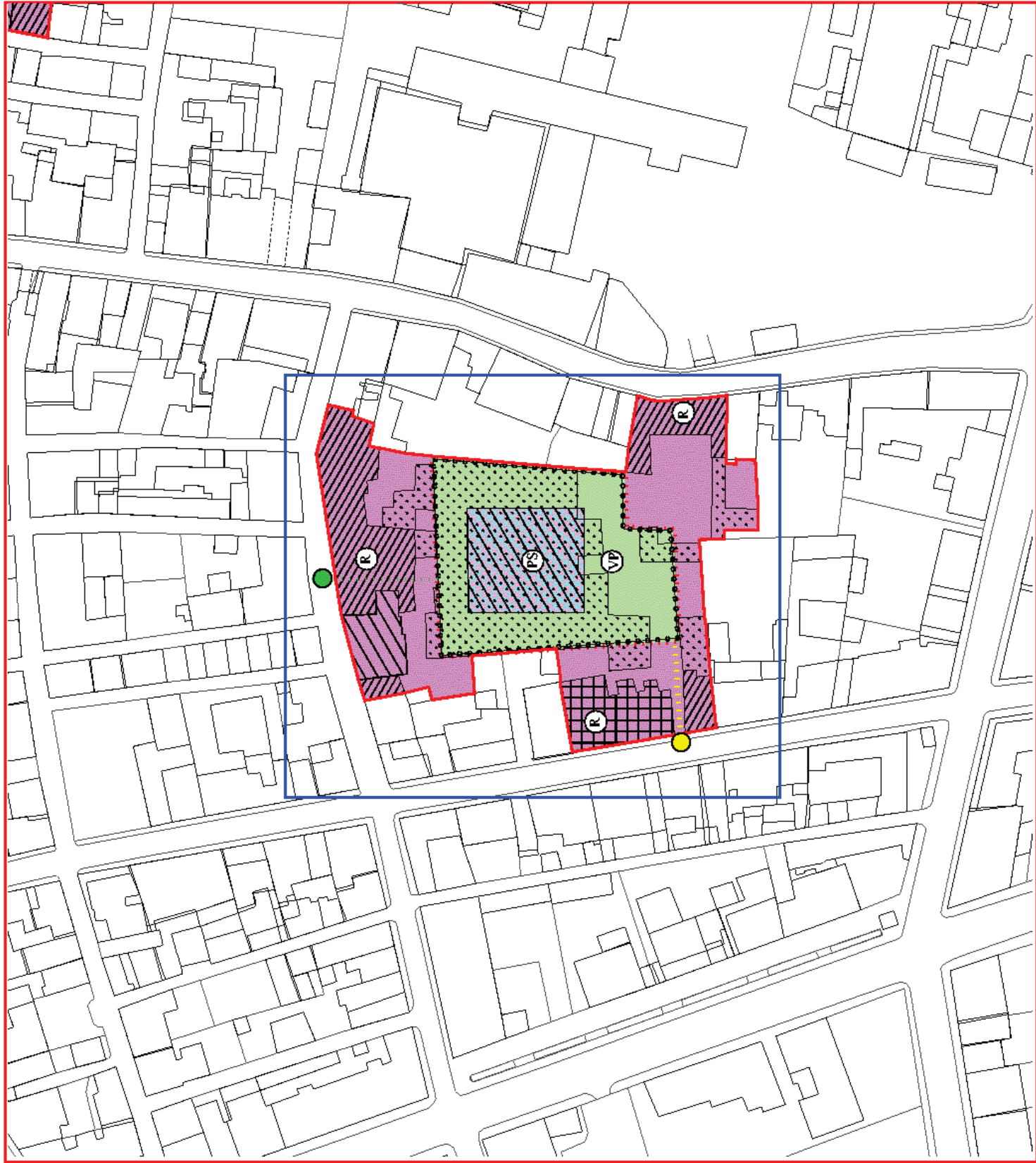
**La parte orientale dell'area è inserita nella perimetrazione del DL 11/6/1998 n. 180, Area R.L. 4, a rischio idraulico molto elevato.**

Per quanto riguarda la parte orientale dell'area, una volta rimosse le condizioni di rischio idraulico, gli interventi edilizi previsti fuori terra sono attuabili con normali vincoli da precisare a livello di progetto ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**). Per le eventuali opere in interrato o seminterrato, la fattibilità è condizionata alla predisposizione di indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del presente R.U. (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c.**)

Per quanto riguarda la parte occidentale dell'area, gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili con normali vincoli da precisare a livello di progetto ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**). Per quanto riguarda i manufatti con volumi interrati o seminterrati, la fattibilità è condizionata alla predisposizione di indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**)



**Ambito n. 8 - Area del Laboratorio Gentili, via Sant'Antonio**  
**SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile

Piazza

**Perimetri**

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparti d'intervento

**Categorie d'intervento**

- Conservazione-Restauro
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettica
- Nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- (R) Residenza (RS) Residenza speciale
- Servizi (S) Servizi pubblici
- (SP) Servizi privati
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi



scala 1 : 1000

## **AMBITO N° 10 Via Risorgimento**

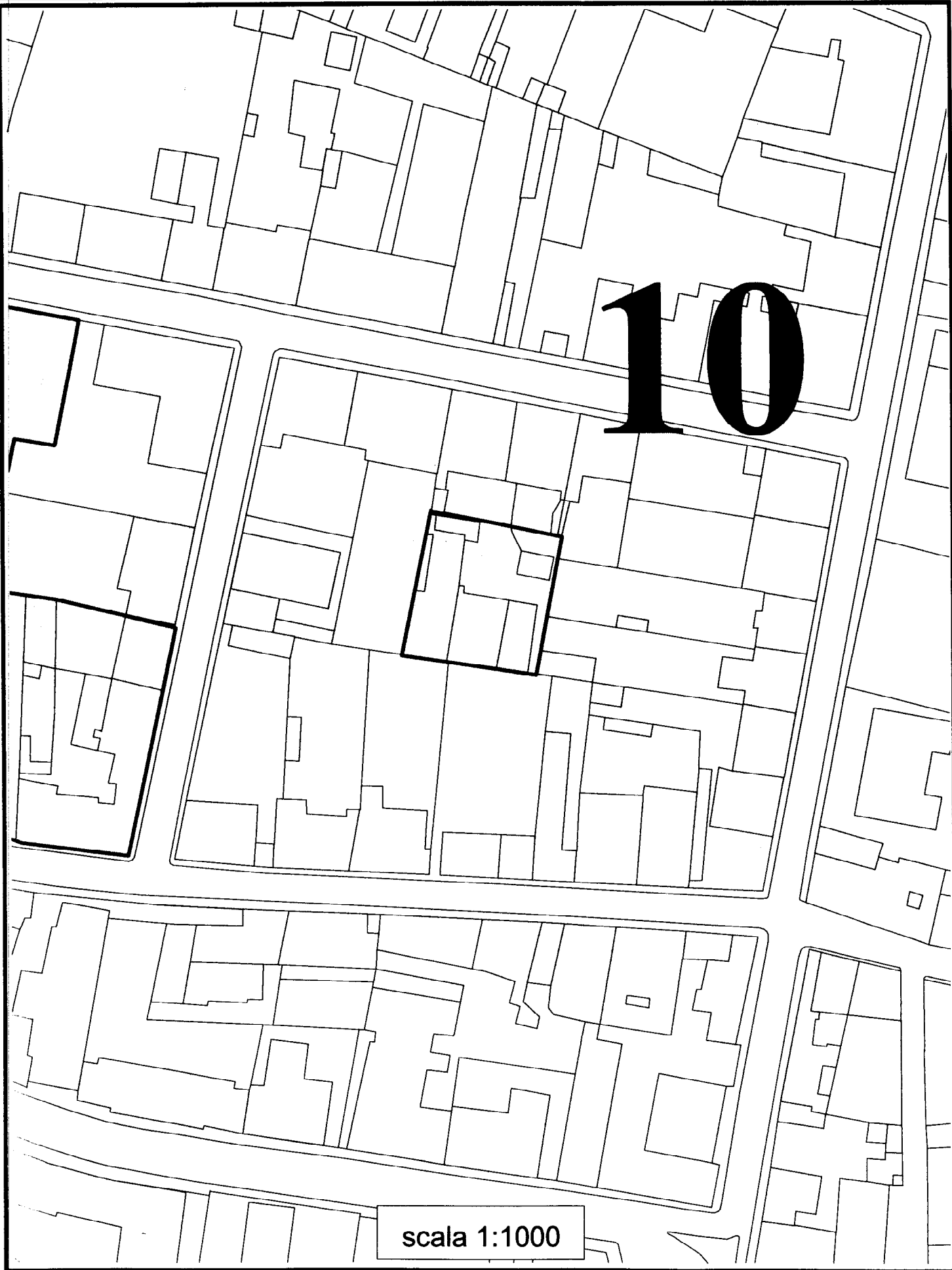
### **Note. Linee guida**

La presenza, in un'area interna, già desinata a giardino, di un'attività di tipo artigianale determina condizioni di degrado urbanistico che si intendono eliminare con il ricorso ad un Piano di Recupero che preveda la demolizione del manufatto esistente e la sua sostituzione con un edificio a destinazione residenziale con possibilità di parcheggio sotterraneo. O, in alternativa, è possibile prevedere interventi di ristrutturazione per il detto edificio senza non dover obbligatoriamente effettuare la demolizione e ricostruzione; il ripristino parziale del verde.

**AMBITO N. 10 - Via Risorgimento**  
**RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA l.r. 59/80**

**10**

scala 1:1000



## AMBITO N° 11 Complesso di via del Giardino (ex Forest)

Superficie totale dell'ambito: mq 3.193 / 3.052\* mq

	Stato Attuale	Stato di progetto
Superficie coperta	2.686 / 2.865* mq	
Superficie non edificata:	507 / 187* mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	16.482 / 16.823* mc	
Indici urbanistici:		
• Rc	84,1 % / 93,9* %	
• Iff	5,16 mc/mq / 5,51* mc/mq	
• Slu		

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
Edificio 6/134	2.410 2.490*	15.462/ /15.810*	Laboratori CNR	Ristrutturazione Urbanistica E.
Edificio 5/134	89 / 89*	677 / 676*	Residenziale	Ristrutturazione Urbanistica E.
Edificio a/134	187 / 182*	343 / 335*	Tettoia	Demolizione prescritta.

**N.B. Le quantità indicate sono desunte in automatico da Carta2000 e non costituiscono riferimento giuridico per il dimensionamento**

N.B. I dati con asterisco provengono dalle tabelle del progetto dell'arch. M. Sereni, 1999

### **Note. Descrizione, relazioni con il contesto e vincoli sovraordinati**

L'area interessata è ubicata nel quartiere di San Francesco nell'isolato delimitato dalle vie del Giardino, delle Maioliche e Santa Bibbiana, ed era già stata perimetrata come zona di recupero soggetta a Piano di Recupero. In particolare riguarda gli ex stabilimenti Forest sorti intorno agli anni Trenta per la produzione industriale tessile. A seguito dei bombardamenti subiti durante il secondo conflitto mondiale, vengono in parte danneggiati. L'attività industriale tessile cessa la sua attività intorno agli anni Sessanta e dal 1975 lo stabilimento viene utilizzato come sede per i laboratori e gli uffici di Medicina nucleare e molecolare del CNR. L'impianto originario del manufatto industriale si articola in due grandi volumi: il primo corpo contenente i vari uffici si eleva tre piani fuori terra con copertura a terrazza; il secondo corpo utilizzato un tempo per i vari macchinari tessili, si sviluppa su un unico piano ed è caratterizzato da una pilastratura interna scandita da colonne in ghisa che sorreggono la copertura a shed. L'ambito è sottoposto a vincolo monumentale del Centro Storico e parzialmente a vincolo paesaggistico.

### **Note. Elementi di criticità**

I vari rimaneggiamenti subiti nel corso degli anni a seguito delle mutevoli esigenze, e i vari ampliamenti, hanno prodotto una diversa ed incongrua distribuzione degli spazi interni dell'ex stabilimento industriale tessile. Le soluzioni anche di tipo strutturale adottate dal CNR, hanno contribuito ad un aspetto eterogeneo dell'immobile. Tuttavia è possibile constatare alcuni elementi di pregio di origine razionalista ed alcuni dettagli come la copertura a shed e le colonne in ghisa, sebbene queste ultime siano state in parte sostituite od eliminate al fine di ottenere una maggiore superficie utile, nonché la soluzione del prospetto d'angolo su via del Giardino. Una lettura a parte merita l'edificio su via delle Maioliche (schedato come n° 5/134 dalla L.R. 59/80), non tanto per le sue dimensioni o i suoi caratteri tipologici e formali che sono correlati morfologicamente e funzionalmente alla presenza della villa padronale e dello stabilimento, quanto perché volge le spalle all'intorno con un fronte cieco ed arretrato rispetto al filo strada segnalato da una recinzione piena a mattoni a faccia vista che tenta di nascondere una ampia superfetazione.

### **Riferimenti alla documentazione di archivio**

"Piano di Recupero della zona degli ex-stabilimenti Forest" arch. M. Sereni.

Sono state presentate tre versioni: 8/90, 3/91, 1999.

**Procedimenti in itinere**

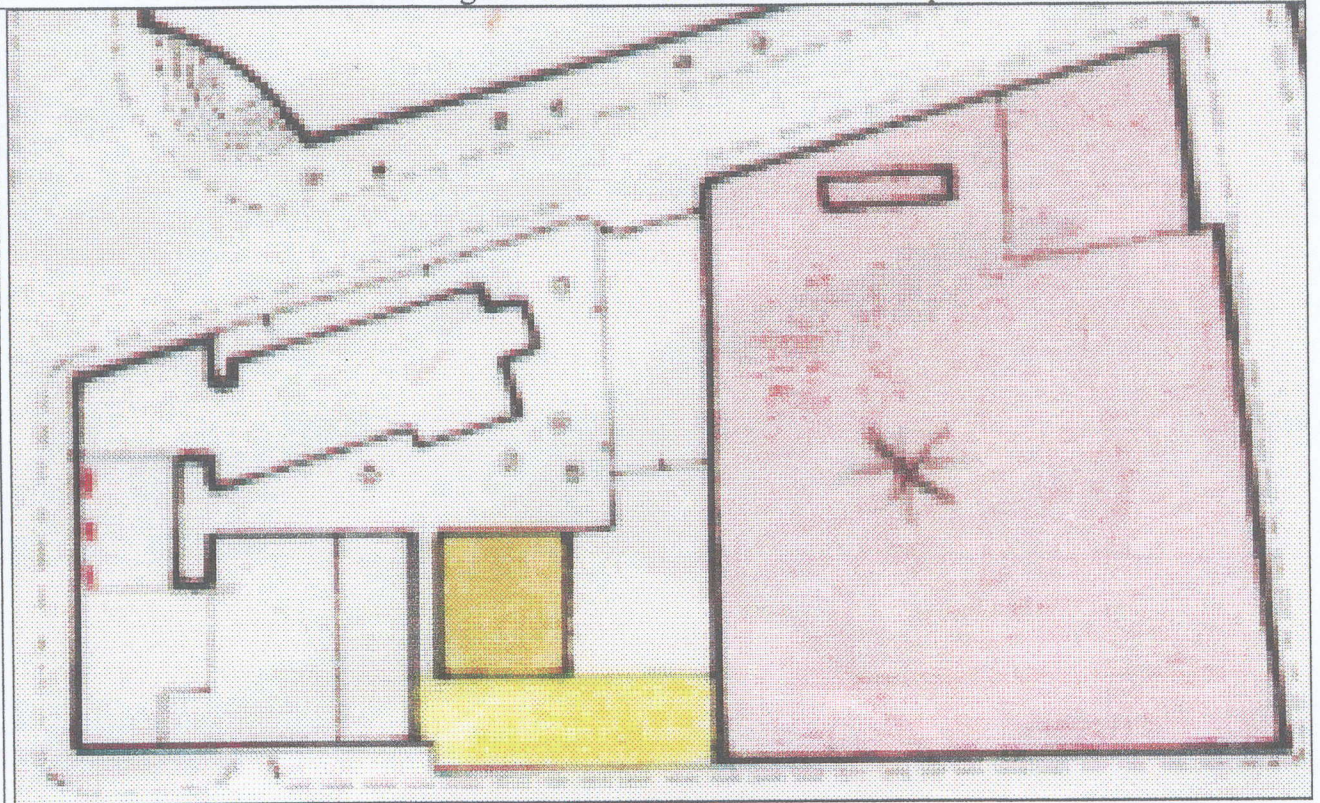
Richiesta e approvazione del piano di recupero.

**Note. Linee guida**

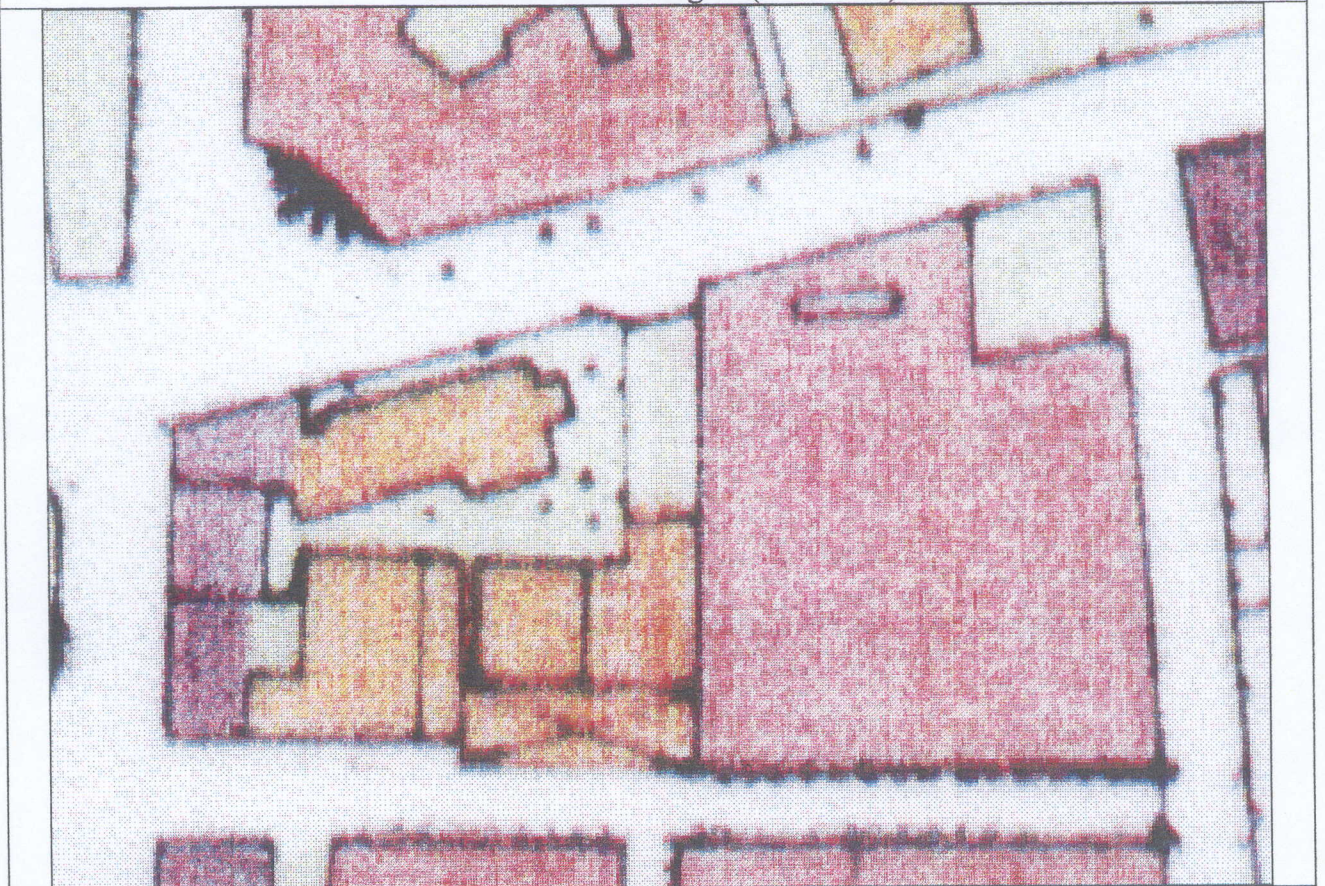
La nuova perimetrazione esclude gli edifici di interesse storico, situati lungo via Santa Bibbiana e la villa in via del Giardino (edificata intorno agli anni Quaranta), di cui si prevede l'inserimento in un quadro trasformativo.

- L'area di ristrutturazione urbanistica prevede la possibilità di demolizione globale del complesso e successiva ricostruzione di un nuovo edificio a matrice residenziale, ordinaria e speciale, con altezze differenziate sui tre fronti (corpo **a** =  $h_{\max}$  12,50 ml.; corpo **b** =  $h_{\max}$  9,50 ml.; corpo **c** =  $h_{\max}$  7,50 ml.); con l'obbligo di realizzazione di parcheggio interrato, di capienza anche eccedente il fabbisogno interno.

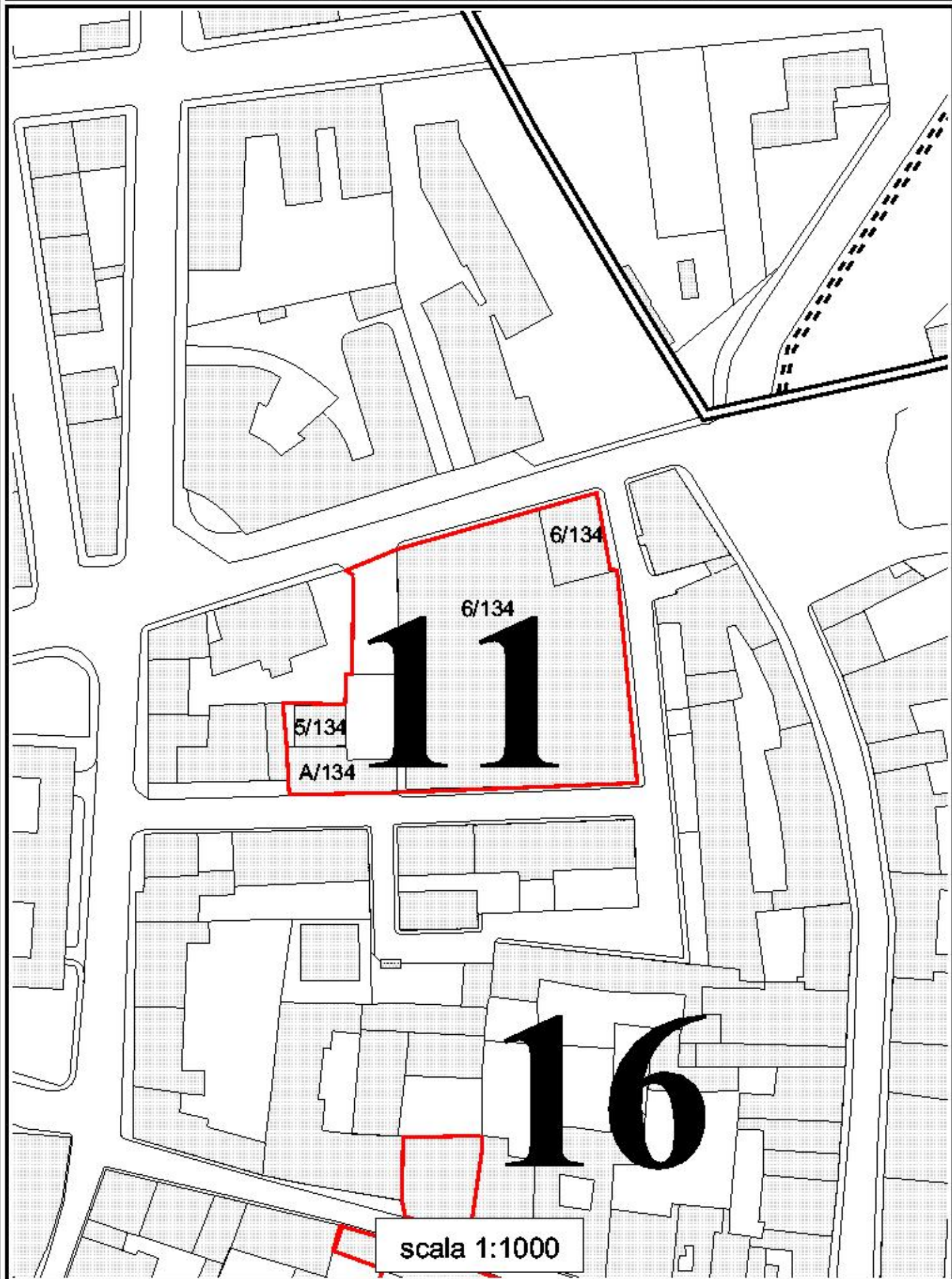
Estratto Carta del degrado formale dei fabbricati e della qualità urbana



Estratto Carta cronologica (rif. Tav. 7)



**AMBITO N. 11 - Complesso di via del Giardino (ex Forest)**  
**RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/80**



scala 1:1000

**FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area, al di sotto dello spessore di terreno di riporto, è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili cui seguono delle argille plastiche il cui tetto si trova alla profondità di circa -11/-12 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda oscilla intorno a quote comprese tra -1,5 e -2,0 m dal p.c.

**CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

L'area rientra in classe di pericolosità 3a - pericolosità medio-bassa

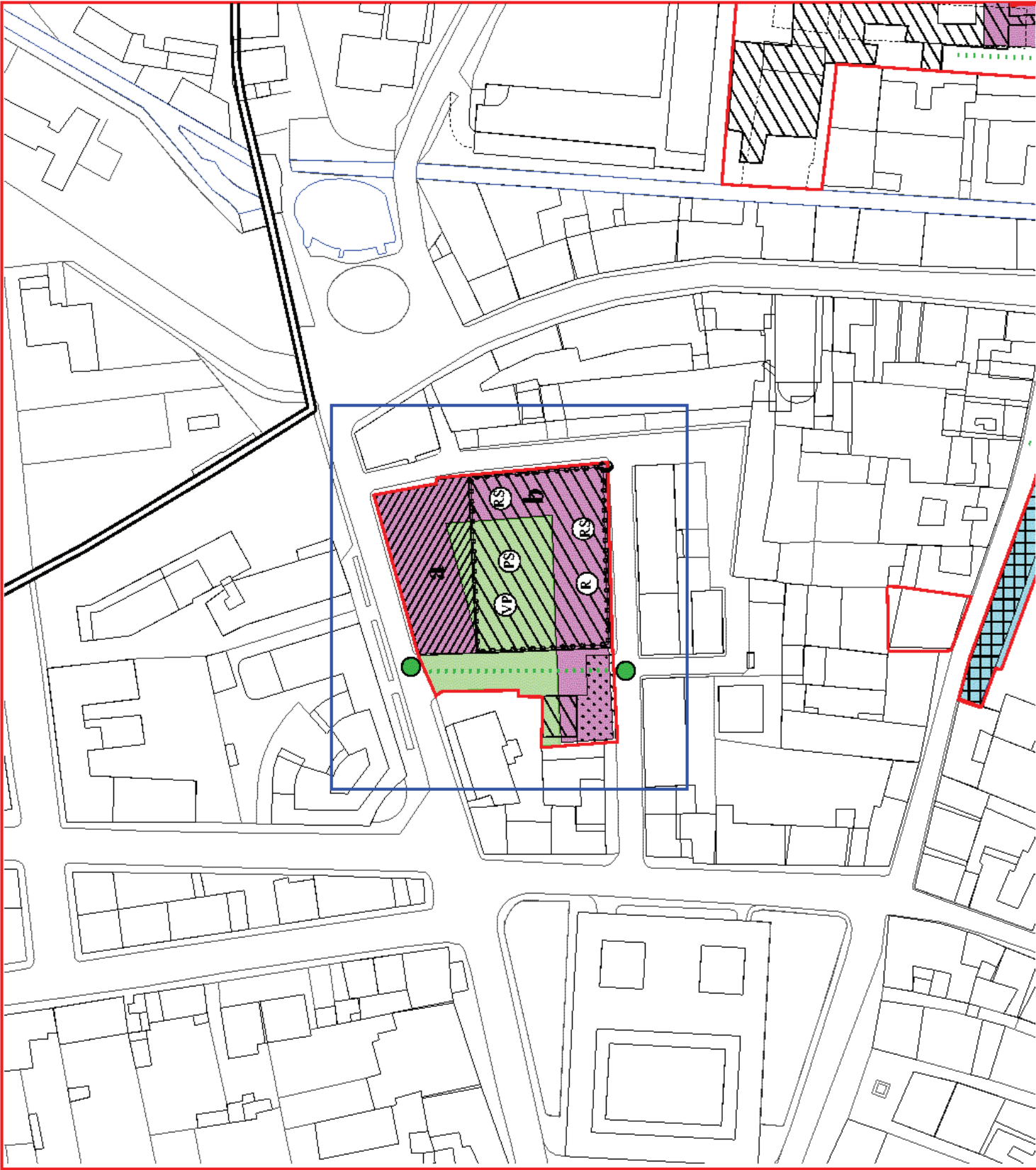
**CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (classe di fattibilità 2).

Per quanto riguarda le opere che prevedano volumi interrati o seminterrati, la fattibilità è condizionata alla predisposizione di indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).



**Ambito n. 11 - Complesso via del Giardino (ex Forest)**  
**SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile

Piazza

**Perimetri**

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparti d'intervento

**Categorie d'intervento**

- Conservazione-Restauro
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettica
- Nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- Residenza (R)
- Residenza speciale (RS)
- Servizi (S)
- Servizi pubblici (SP)
- Servizi privati
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi



scala 1 : 1000

## AMBITO N° 12 Area via Garibaldi nord

### Note. Linee guida

L'area già utilizzata dalla fonderia SIFOP, da molti anni dismessa, è in avanzato stato di abbandono e degrado. Sulla via Garibaldi resta una modesta porzione di un edificio storico distrutto dagli eventi bellici.

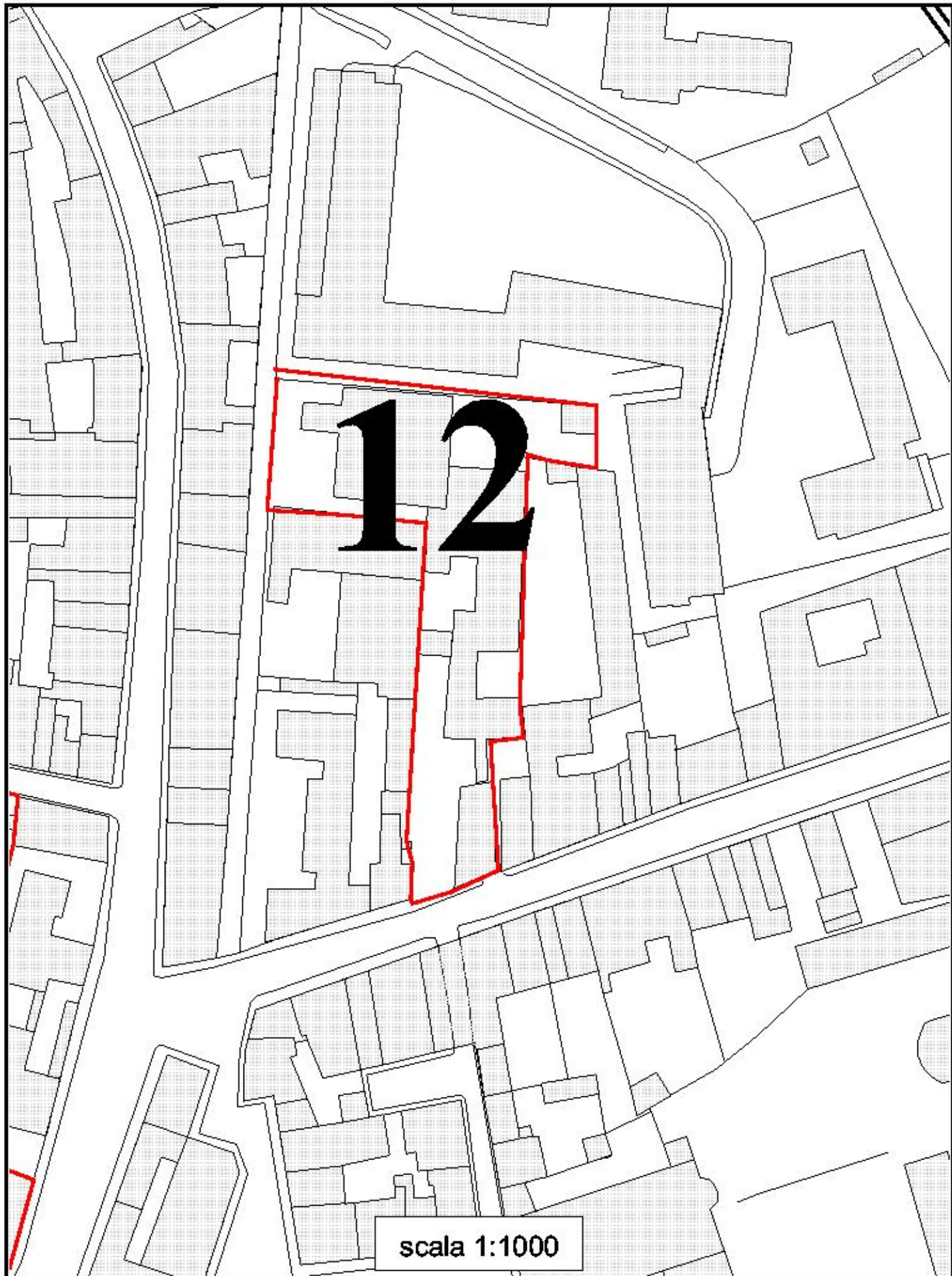
Gli edifici industriali superstiti, in pessime condizioni, non presentano elementi di interesse archeologico.

Il Piano di Recupero dovrà definire un assetto, necessariamente operando in termini di ristrutturazione urbanistica, che:

- riconfiguri la continuità della quinta edilizia lungo la via Garibaldi, mediante la ricostruzione di un edificio di n.4 piani fuori terra (Hmax = 13,00 ml.) in aderenza agli edifici laterali;
- nelle parti retrostanti, l'eventuale riedificazione a seguito della demolizione dei manufatti industriali (comunque di Hmax = 10,00 ml.), determini la costituzione di un'ampia area a giardino a cui sia consentito l'accesso pubblico, attraverso la costituzione di una servitù di passo pubblico da definire in convenzione attuativa.

Destinazioni ammesse: residenziali, con possibilità di destinazioni per uffici/servizi privati al solo piano terra.

**AMBITO N. 12 - Area via Garibaldi (ex fonderie SIFOP)  
RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/'80**



scala 1:1000

**FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area, al di sotto dello spessore di terreno di riporto, è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili cui seguono delle argille plastiche il cui tetto si trova alla profondità di circa -11/-12 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda oscilla intorno a quote comprese tra -2 e -3 m dal p.c.

**CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

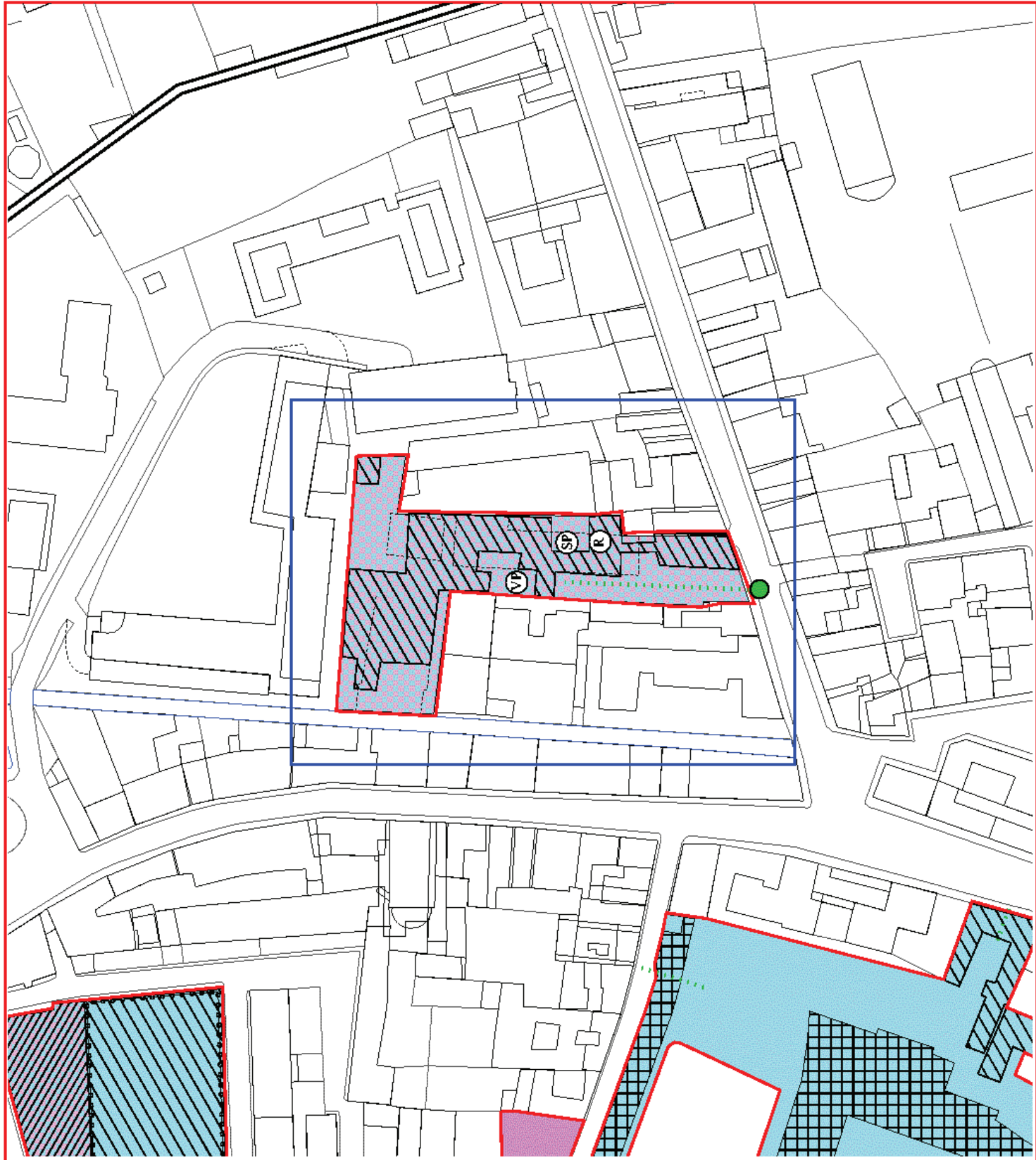
L'area rientra in classe di pericolosità 3a - pericolosità medio-bassa

**CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (classe di fattibilità 2).

Per quanto riguarda i manufatti con volumi interrati o interrato, la fattibilità è condizionata alla predisposizione di indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

**Ambito n. 12 - Area via Garibaldi (ex fonderie SIFOP)**  
**SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile

Piazza

**Perimetri**

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparti d'intervento

**Categorie d'intervento**

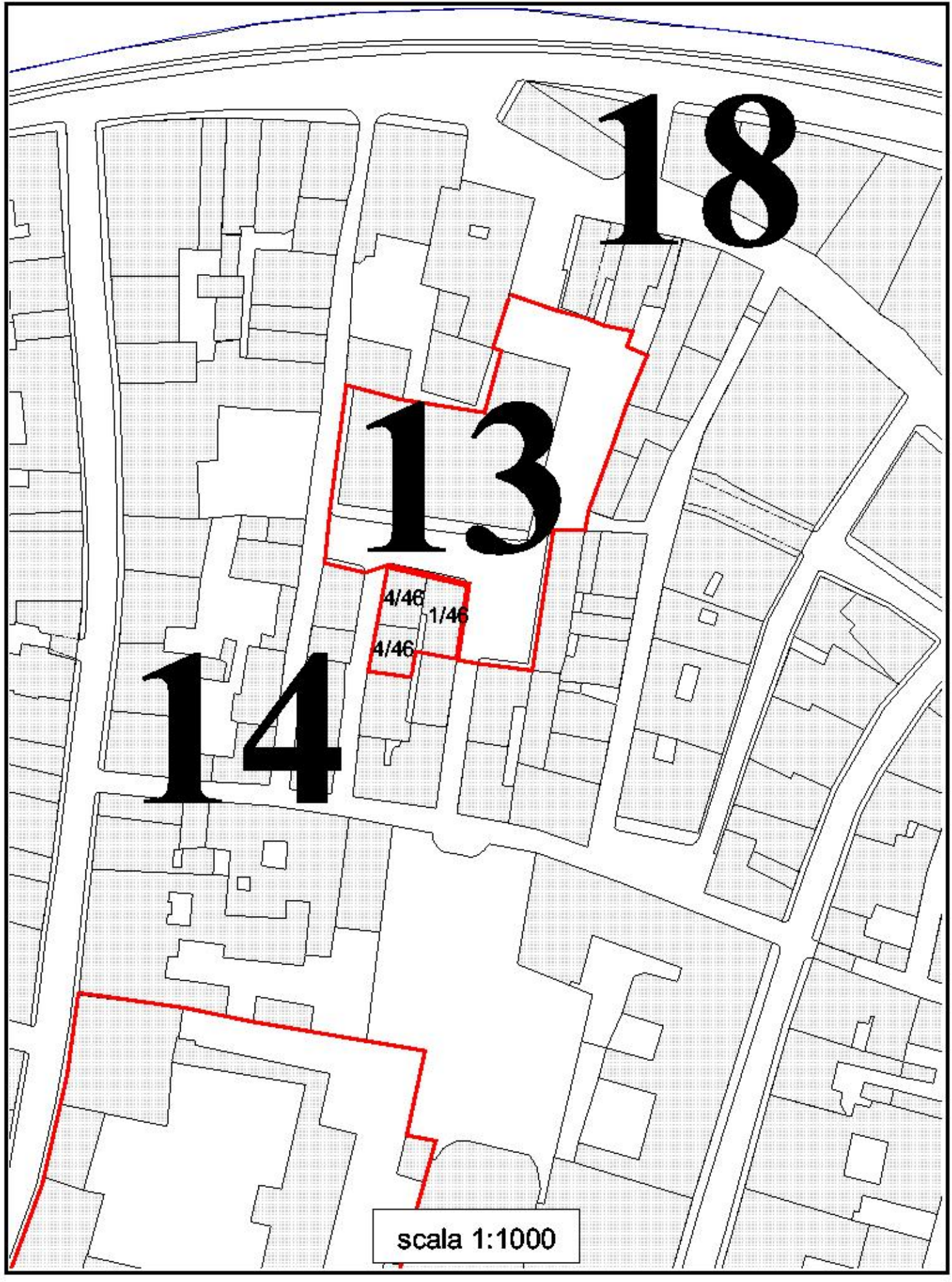
- Conservazione-Restauro
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettiva
- Nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- Residenza (R)
- Residenza speciale (RS)
- Servizi (S)
- Servizi pubblici (SP)
- Servizi privati (SP)
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi

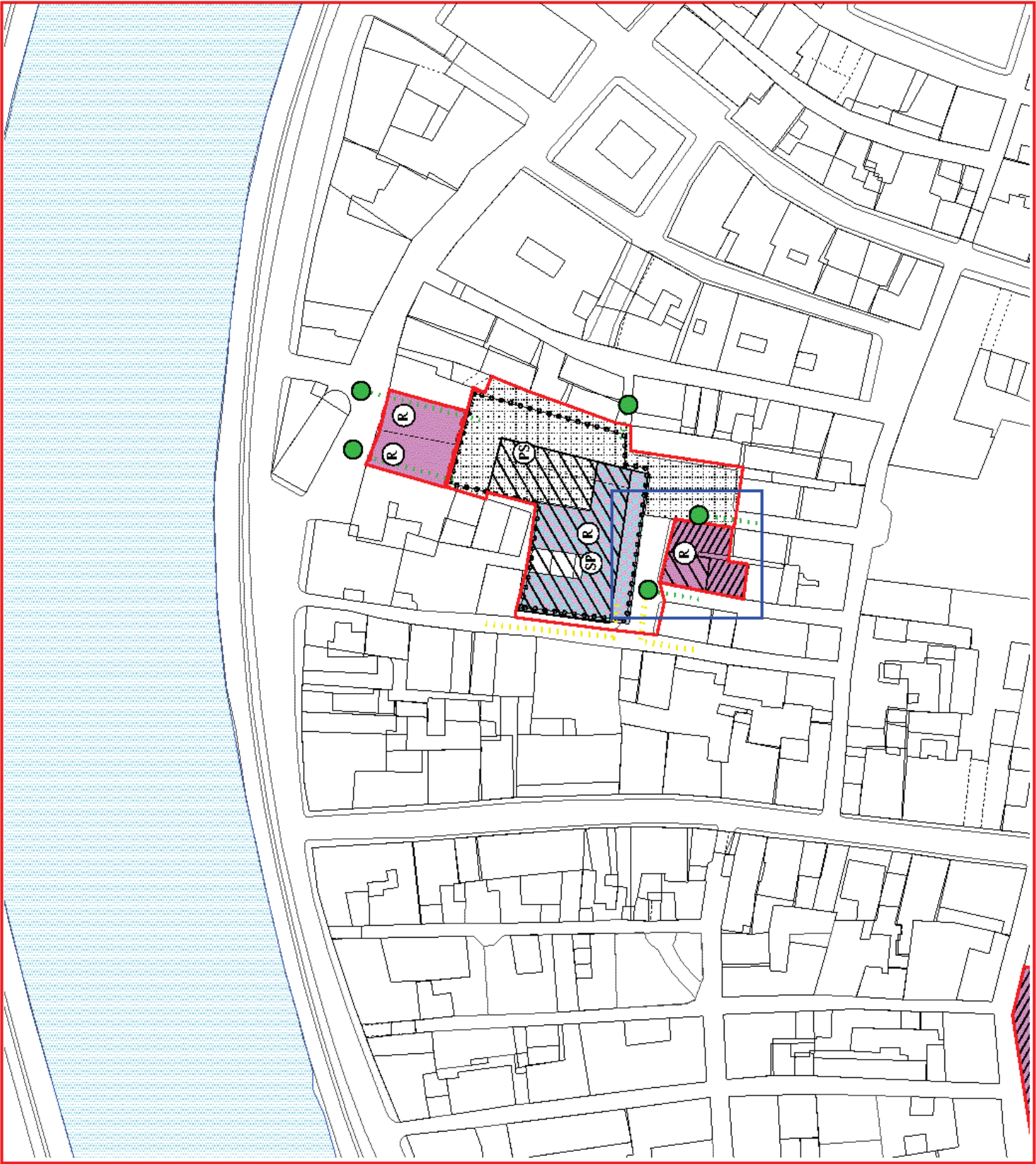


scala 1 : 1000



scala 1:1000

**Ambito n. 14 - Piazza dei Facchini, via del Cappello**  
**SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile

Piazza

**Perimetri**

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparti d'intervento

**Categorie d'intervento**

- Conservazione-Restauro
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettica
- Nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- (R) Residenza (RS) Residenza speciale
- Servizi (S) Servizi pubblici
- (SP) Servizi privati
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi



scala 1 : 1000

**AMBITO N° 15 Isolato definito dalle vie Trieste, Nicola Pisano, Risorgimento, Magenta  
corrispondente al Laboratorio Guidotti S.p.A.**

Superficie totale dell'ambito 7.595 mq

	Stato Attuale	Stato di progetto
Superficie coperta	4.895 mq	
Superficie non edificata:	2.700 mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	36.368 mq	
Indici urbanistici:		
• Rc	64%	
• Iff	7,4 mc/mq	
• Slu		

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
Edificio n° 1/153*	460	5.925	Residenze e uffici Guidotti	A,B,D1.
Edificio n° 2/153*	130	1.115	Laboratori Guidotti	A,B,D1.
Edificio n° 5/153**	1.133	6.930	Laboratori Guidotti	Ristrutturazione Urbanistica E.
Edificio n° 6/153*	526	5.155	Laboratori Guidotti	Ristrutturazione Urbanistica E.
Edificio n° 7/153**	715	7.678	Laboratori Guidotti	Ristrutturazione Urbanistica E.
Edificio n° 8/153**	199	2.628	Alloggi	A,B,D1.
Edificio n° 9/153**	1.505	6.144	Laboratori	Ristrutturazione Urbanistica E.
Edificio n° a/153*	83	321	Vol. Accessorio	Demolizione obbligatoria.
Edificio n° c/153**	144	472	Laboratori	Ristrutturazione Urbanistica E.

\* edifici inclusi nel Sub. Comp. 1. \*\* edifici inclusi nel Sub. Comp. 2.

**N.B. Le quantità indicate sono desunte in automatico da Carta2000 e non costituiscono riferimento giuridico per il dimensionamento**

**Note. Descrizione, relazioni con il contesto, e vincoli sovraordinati**

L'ambito comprende porzioni del tessuto edilizio storico allineato lungo via Trieste, via Magenta nonché l'intero complesso dei laboratori Guidotti ubicato lungo via Trieste, via Nicola Pisano e via Risorgimento e in parte all'interno dell'isolato. Mentre l'edificato storico, in parte o totalmente utilizzato pur sempre dai laboratori Guidotti, risulta pressoché conforme ai caratteri morfologici e tipologici del Centro Storico, la parte restante dell'ambito è stata edificata mediante manufatti di natura industriale che penalizzano il contesto.

L'ambito è sottoposto a vincolo monumentale del Centro Storico e per la porzione che costeggia via Nicola Pisano a vincolo paesaggistico.

**Note. Elementi di criticità**

Gli elementi di criticità dell'ambito sono rappresentati dalla presenza dei manufatti dei laboratori Guidotti (edifici n° 5/153, 6/153, 7/153, 9/153), incongrui sotto ogni profilo (funzionale, morfologico, ecc.) e gli edifici storici risultano penalizzati dalla loro più recente destinazione d'uso.

**Riferimenti alla documentazione di archivio**

- Proposta di PdR dell'Ufficio Tecnico Comunale (Centro Storico) 6/05/85 destinazione turistico alberghiera



- Variante al PdR 1991

**Procedimenti in itinere**

**Note. Linee guida**

Il comparto individuato è suddiviso nei subcomparti:

- a) edifici compresi nel terzo elenco degli immobili di cui alla Del. C.C. n. 417/'83 e loro resedi già di tipologia residenziale storica;
- b) edifici non compresi negli elenchi di cui sopra di tipologia specialistica (originaria o adattata) e relativi resedi scoperti.

Sono ammessi, mediante piano di recupero, i seguenti interventi conseguenti al trasferimento dell'attività produttiva in altra sede propria:

Sub-comparto a): interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione di tipo D1, con demolizione obbligatoria delle superfetazioni recenti e conservazione o ripristino delle sistemazioni a giardino privato delle aree scoperte;

Sub-comparto b): interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fino alla demolizione di tutti gli immobili esistenti ad esclusione dell'edificio 8/153, oggetto di ristrutturazione edilizia D1, e la loro ricostruzione nel rispetto delle norme di cui al paragrafo 7 delle norme di attuazione della variante PRG Centro Storico, nonché delle seguenti prescrizioni:

- massimo rapporto di copertura 0,5 mq/mq;
- altezza massima in gronda del fronte su via N. Pisano: 7,00 ml;
- distanza minima degli edifici dalle mura urbane: ml 10,00.

Nel comparto a) sono ammesse:

- destinazioni residenziali per una quota minima dell'80% della superficie utile lorda complessiva;
- destinazioni di tipo 3,4,5,6, del paragrafo 6.2 al solo piano terra entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda complessiva.

Nel comparto b) sono ammesse:

- destinazione per residenza speciale,
- servizi pubblici,
- servizi privati.

Il comparto dovrà essere dotato di ampio parcheggio interrato con sistemazione a verde della copertura.

AMBITO N° 15

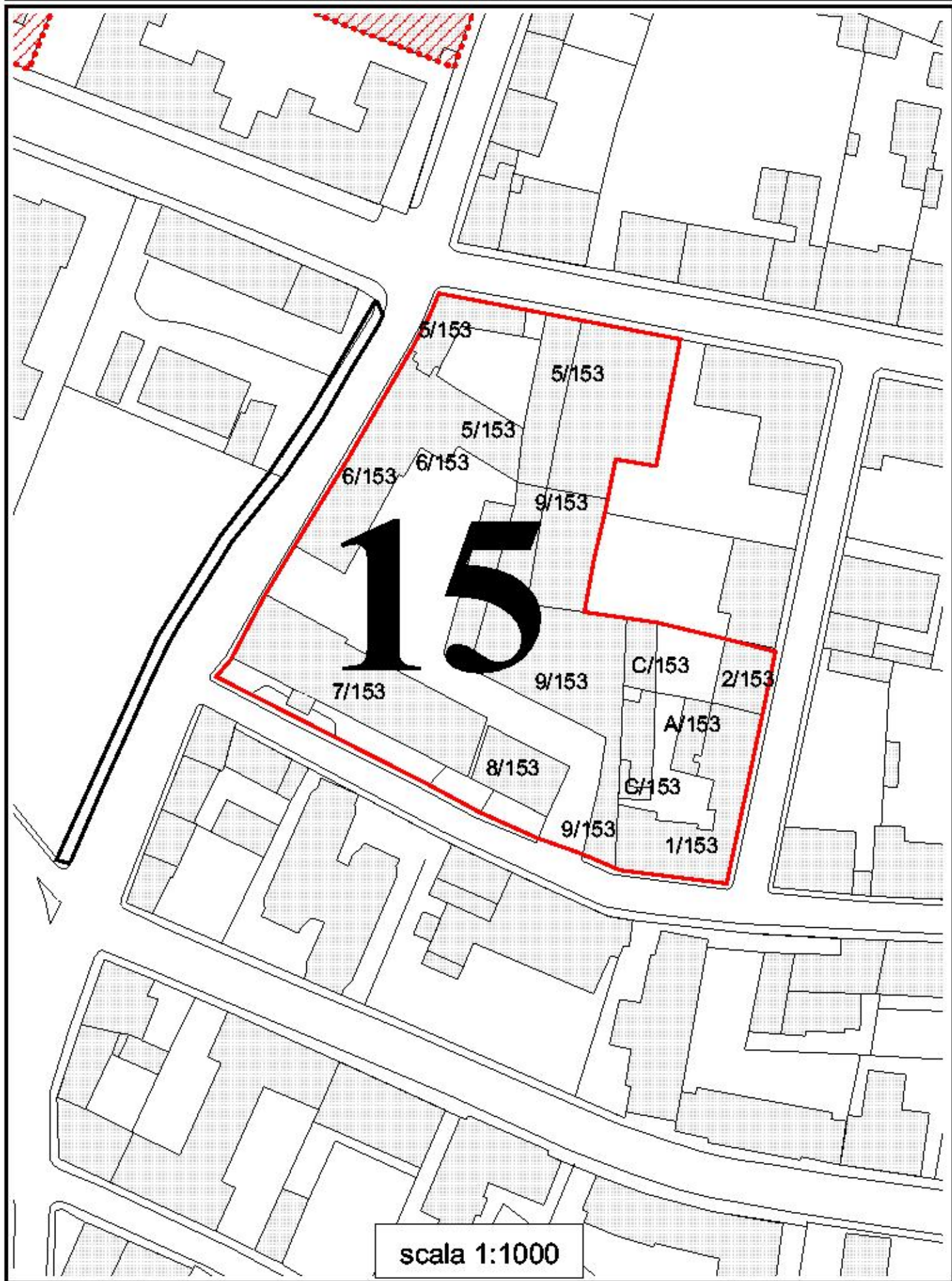
Estratto Carta del degrado formale dei fabbricati e della qualità urbana



Estratto Carta cronologica (rif. Tav. 7)



**AMBITO N. 15 - Isolato definito dalle via Trieste, N. Pisano, Risorgimento, Magenta**  
**RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/'80**



scala 1:1000

**FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area, al di sotto dello spessore di terreno di riporto, è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili passanti nella parte meridionale dell'area a terreni prevalentemente limosi. Al di sotto di queste litologie si trovano delle argille plastiche il cui tetto è localizzato circa profondità variabili nella zona tra circa -7 e -8 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda oscilla intorno a quote prossime a -2,8 m dal p.c.

**CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

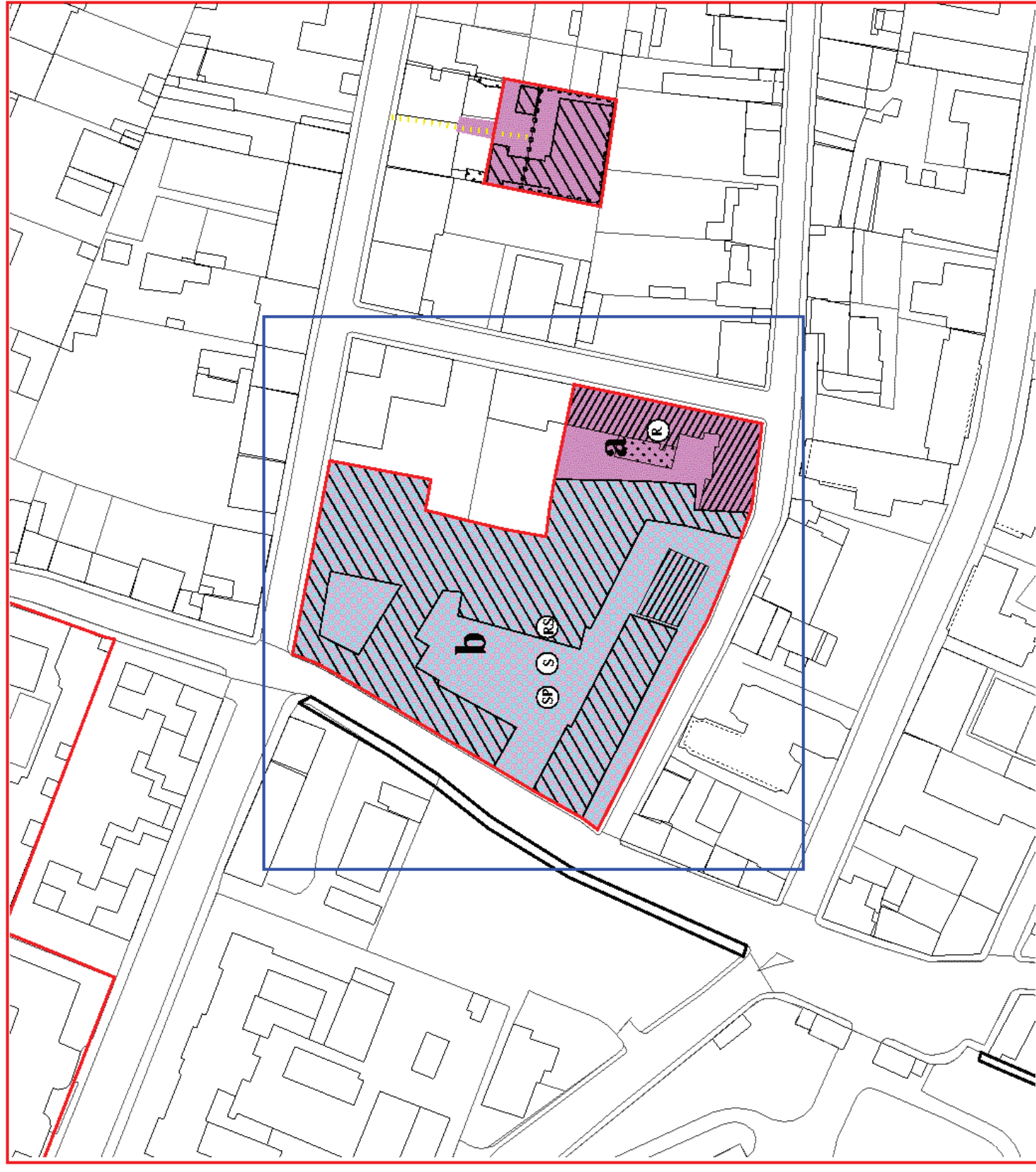
L'area rientra in classe di pericolosità 3a - pericolosità medio-bassa

**CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (classe di fattibilità 2).

Per quanto riguarda gli edifici che prevedano opere in seminterrato o interrato, la fattibilità è condizionata alla predisposizione di indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

**Ambito n. 15 - Isolato definito dalle vie Trieste, Nicola Pisano, Risorgimento, Magenta  
SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile

Piazza

**Perimetri**

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparti d'intervento

**Categorie d'intervento**

- Conservazione-Restauro
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettica
- Nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- Residenza (R)
- Residenza speciale (RS)
- Servizi (S)
- Servizi pubblici (SP)
- Servizi privati (SP)
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi



scala 1 : 1000

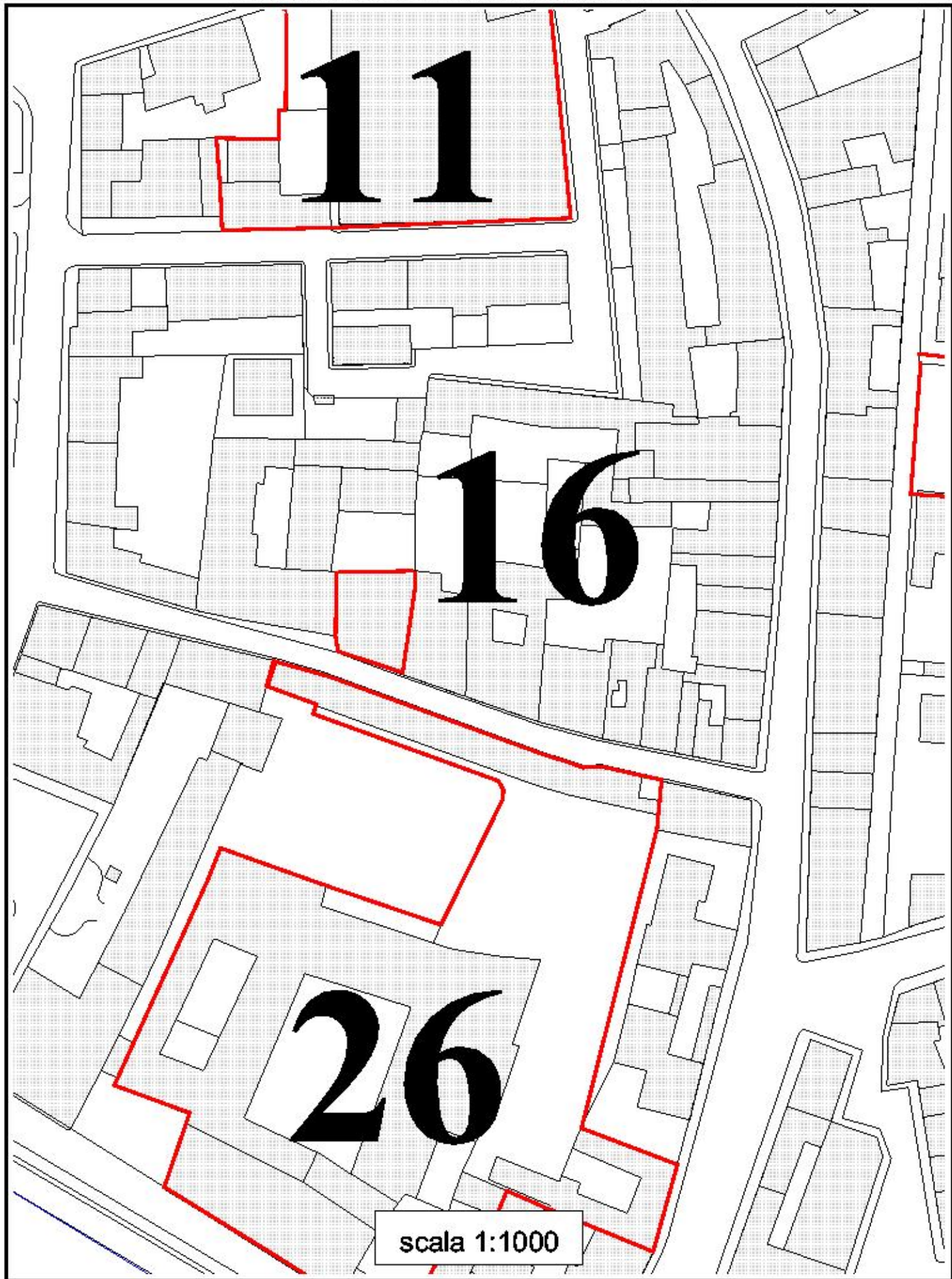
## **AMBITO N° 16 Rudere via Livia Gereschi**

### **Note. Linee guida**

Ricostruzione ammessa entro i limiti planivolumetrici antebellici, con salvaguardia delle porzioni murarie superstiti dell'edificio storico.

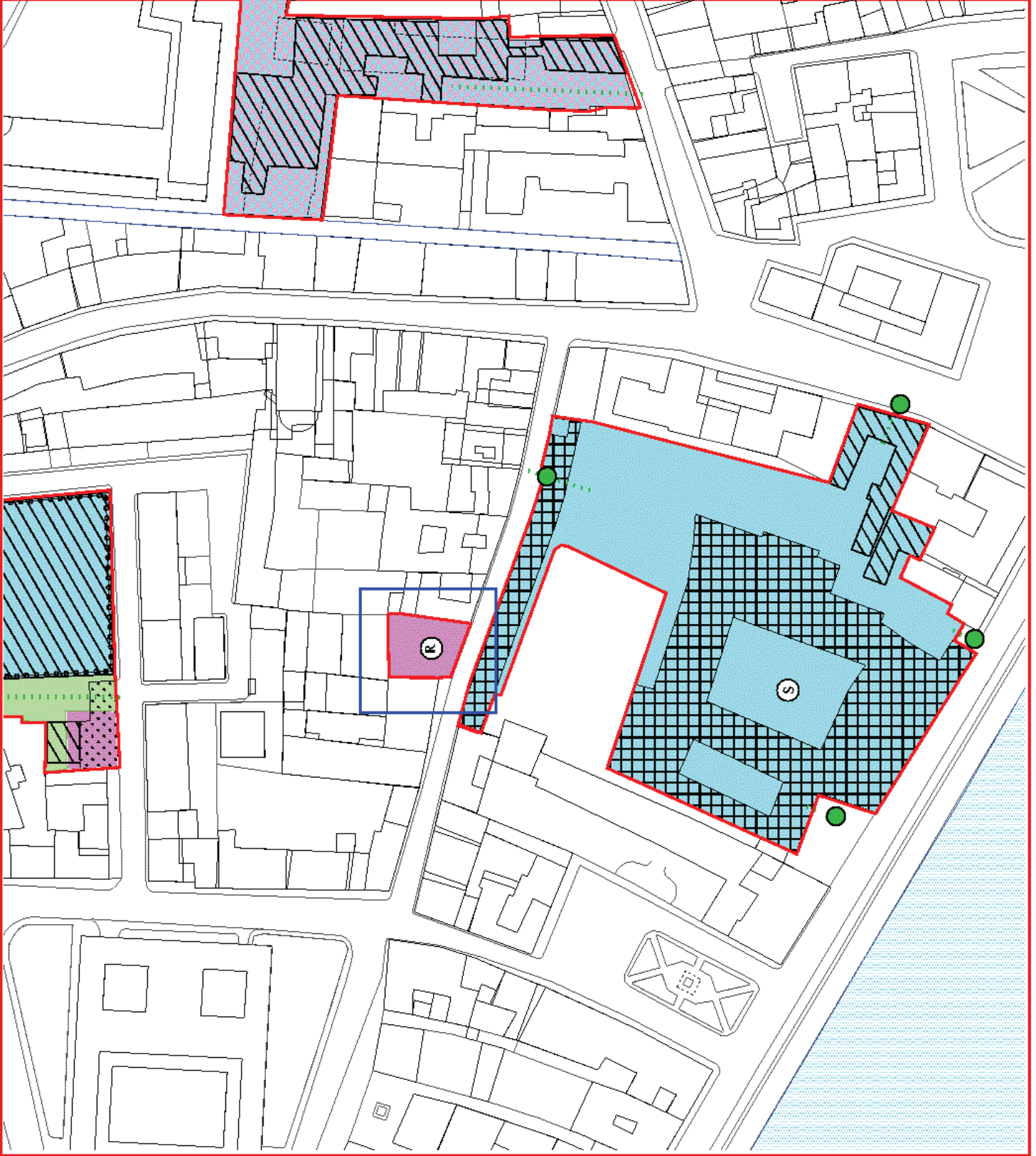
Già disciplinata dal Piano di Recupero approvato dal Commissario Straordinario con deliberazione n.37 del 5.10.'94.

**AMBITO N. 16 - Ricostruzione rudere via Livia Gereschi  
RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/80**



scala 1:1000

**Ambito n. 16 - Ricostruzione rudere via Livia Gereschi**  
**SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile

Piazza

**Perimetri**

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparati d'intervento

**Categorie d'intervento**

- Conservazione-Restaurato
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettica
- Nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- Residenza (R)
- Residenza speciale (RS)
- Servizi (S)
- Servizi pubblici (SP)
- Servizi privati (SP)

Dest. mista: Servizi - Verde pubblico

Dest. mista: Residenza - Servizi

scala 1 : 1000



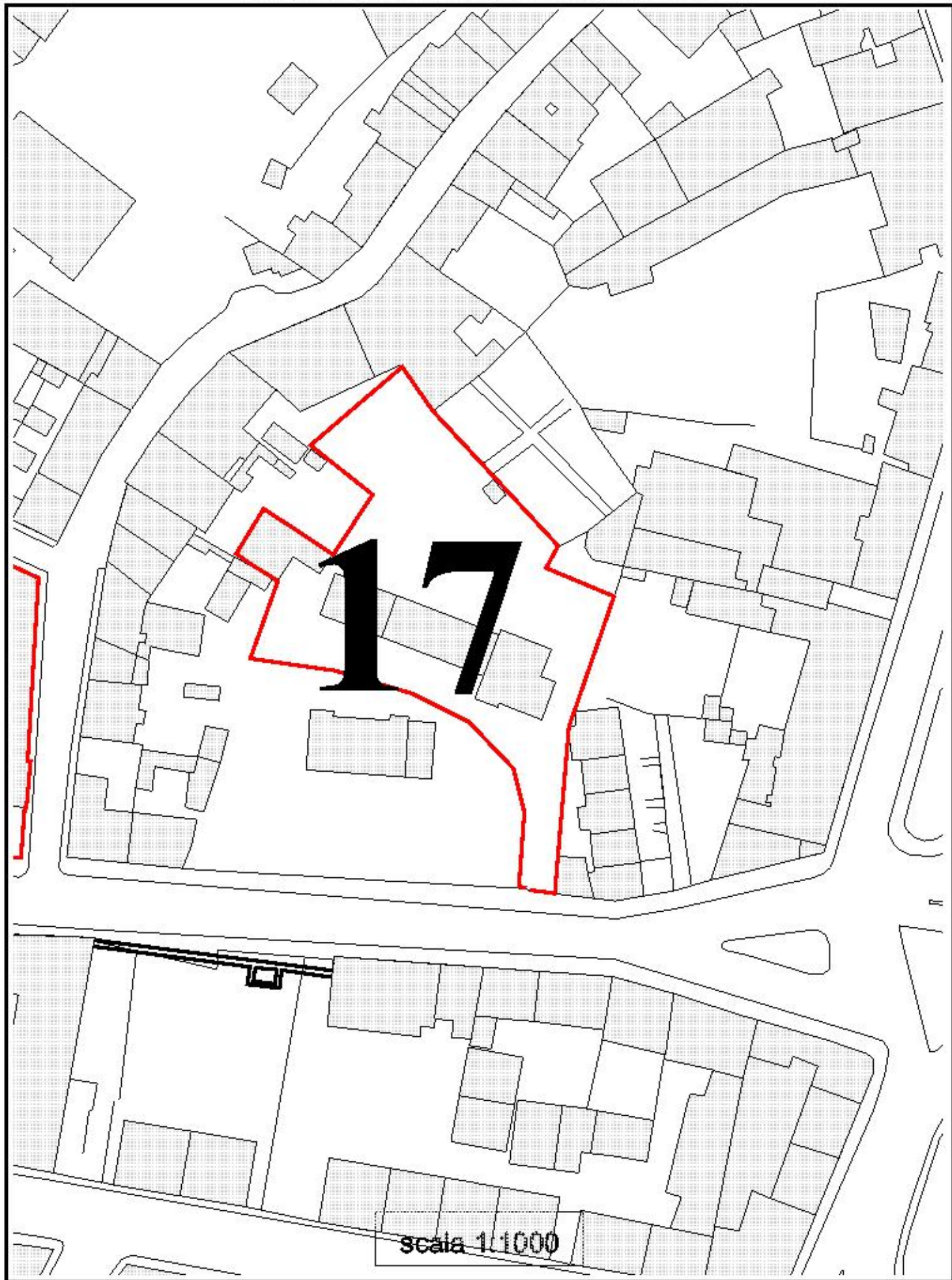
## **AMBITO N° 17 Ricostruzione e restauro rudere via Benedetto Croce**

### **Note. Linee guida**

Ricostruzione ammessa entro i limiti planovolumetrici antebellici, con la salvaguardia delle porzioni murarie superstiti dell'edificio storico.

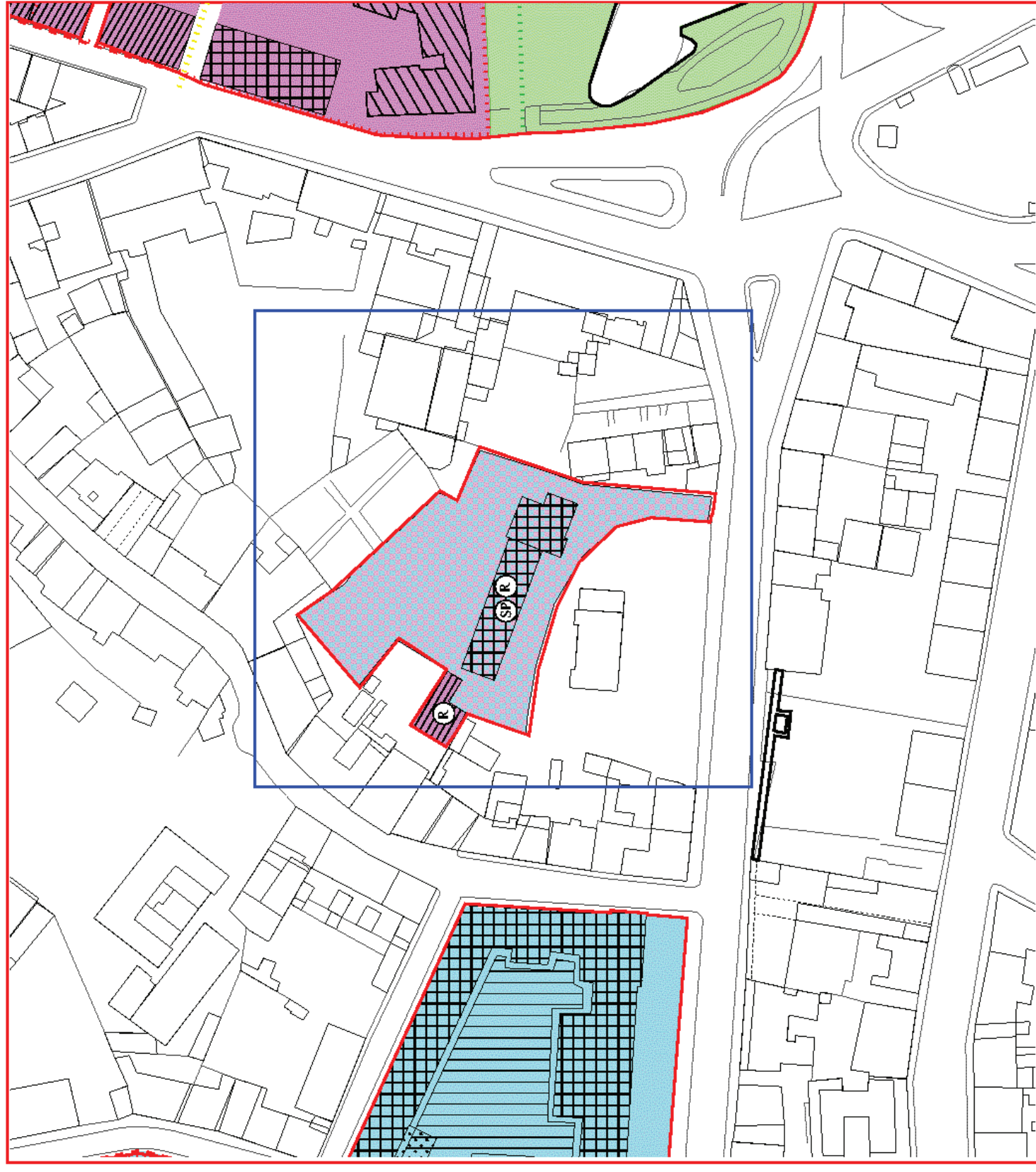
Già disciplinata dal Piano di Recupero approvato in variante dalla G.R.T. con deliberazione n.8511 dell'1.10.'90, esecutiva il 19.10.'90, di cui si confermano le previsioni planovolumetriche e si ridefiniscono le destinazioni ammesse, come segue: residenziale e per uffici.

**AMBITO N. 17 - Ricostruzione e restauro rudere via Benedetto Croce  
RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA l.r. 59/80**



scala 1:1000

**Ambito n. 17 - Ricostruzione e restauro rudere via Benedetto Croce  
SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile

Piazza

**Perimetri**

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparti d'intervento

**Categorie d'intervento**

- Conservazione-Restauro
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettica
- Nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- (R) Residenza (RS) Residenza speciale
- Servizi (S) Servizi pubblici
- (SP) Servizi privati

Dest. mista: Servizi - Verde pubblico

Dest. mista: Residenza - Servizi



scala 1 : 1000

**AMBITO N° 18 – VIA TOSELLI**

Superficie totale dell'ambito 462 mq.

Stato Attuale		Stato di progetto
Superficie coperta	0,00 mq.	
Superficie non edificata:	tutta	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	Ex rudere, ex fabbricato	
Indici urbanistici:		
• Rc		
• Iff		
• Slu		

Oggetto	Superf. mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
Edificio n° 1 / 42, più viabilità	Come in origine	Come in origine	Residenza, servizi, commercio/artigianato al p.t.	Ricostruzione fedele

**Note. Descrizione, relazioni con il contesto, e vincoli sovraordinati**

L'ambito in esame comprende l'area corrispondente al P.R. n° 18 con i ruderi abusivamente demoliti nel 1999 e il fabbricato rimosso dopo il bombardamento per la realizzazione della nuova viabilità

**Note. Elementi di criticità**

Le distruzioni belliche e le recentissime demolizioni hanno alterato la continuità dello spazio urbano di Via Toselli, aprendo una breccia attraverso la quale si è creato un effetto di continuità visiva tra Piazza dei Facchini, la zona absidale della Chiesa di S. Cristina e l'Arno.

**Riferimenti alla documentazione di archivio**

-

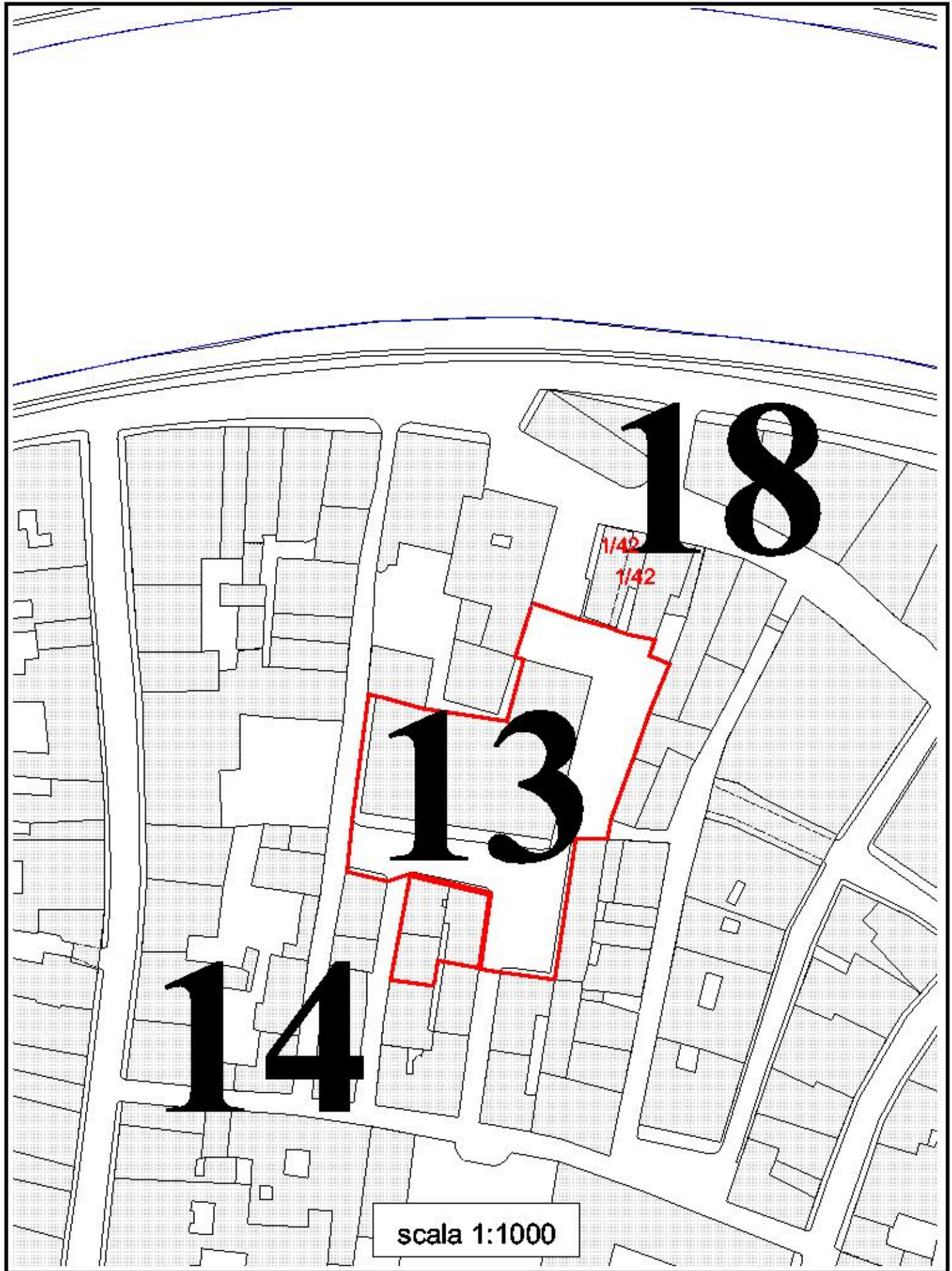
**Procedimenti in itinere**

-

**Note. Linee guida**

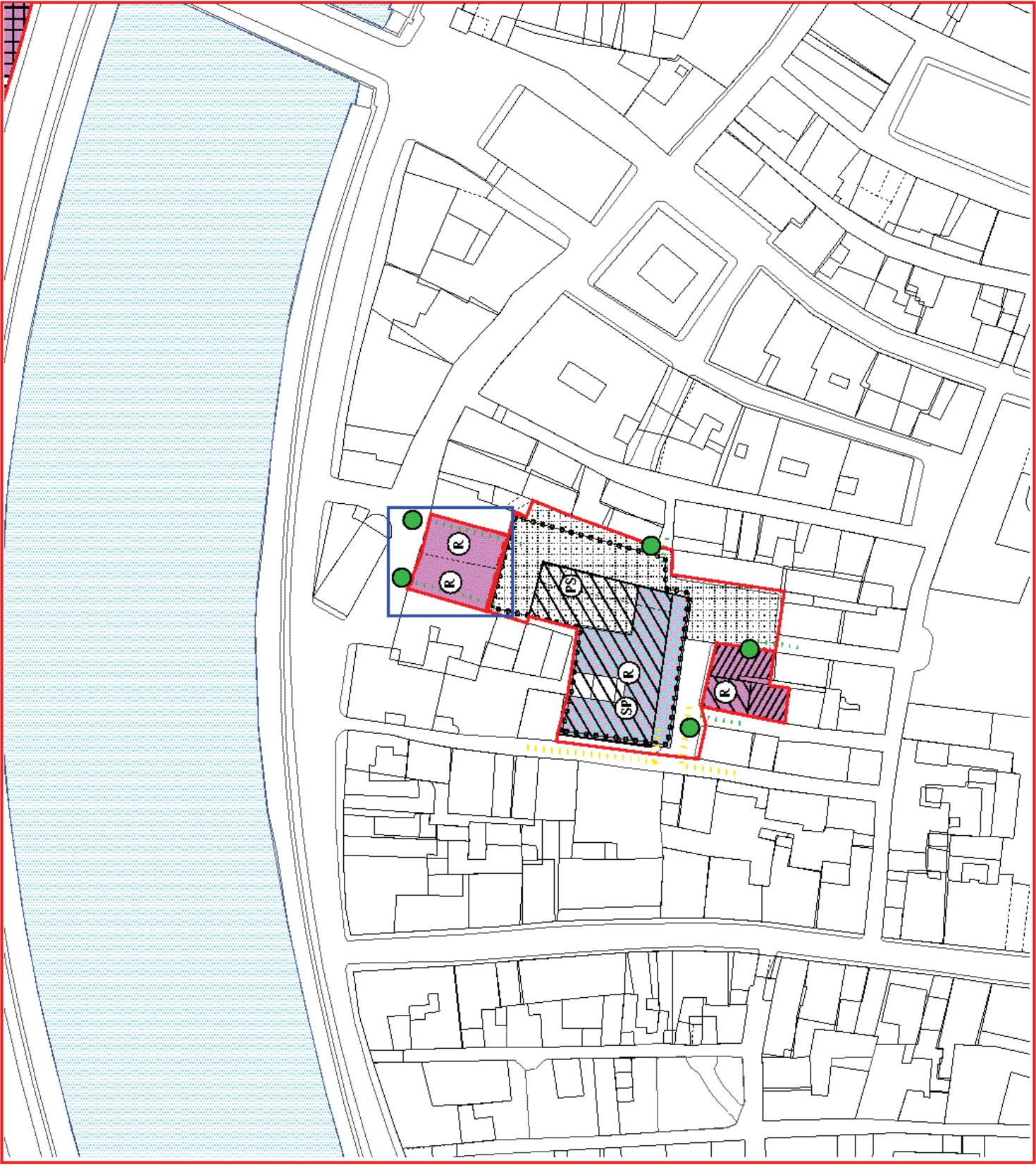
Si prevede:

- a) La ricostruzione fedele a livello prospettico, con altezza di ricostruzione di 4 piani fuori terra, più sottotetto, degli edifici filo strada lungo via Toselli, caratterizzati da due passaggi voltati uno in adiacenza al fabbricato ad ovest ed uno in adiacenza al fabbricato ad est. Il nuovo fabbricato, lato ovest, dovrà rispettare nel fronte posteriore e in Piazza Facchini l'allineamento con il fabbricato contiguo, da riposizionare sul sedime del rudere oggetto di C.E. revocata (come da elaborato grafico). La destinazione ammessa è quella residenziale e uffici integrata da servizi e fondi commerciali e/o artigianali al piano terra.



scala 1:1000

**Ambito n. 18 - Ricostruzione rudere via Toselli**  
**SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile

Piazza

**Perimetri**

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparti d'intervento

**Categorie d'intervento**

- Conservazione-Restaurato
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettica
- Nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- Residenza (R)
- Residenza speciale (RS)
- Servizi (S)
- Servizi pubblici (SP)
- Servizi privati (SP)
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi



scala 1 : 1000

**AMBITO N° 19 – CITTADELLA**

Superficie totale dell'ambito mq. 89.244

Stato Attuale		Stato di progetto
Superficie coperta	mq. 3.040	
Superficie non edificata:	mq. 86.204	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	20.899	
Indici urbanistici:		
• Rc	3,4 %	
• Iff	0,23 mc/mq	
• Slu		

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
Edificio n° 23/157	88	786	Abitazione	Demolizione prescritta
Edificio n° 24/157	538	1827	Spogliatoi	Demolizione prescritta
Edificio n° 10/158	123	913	Abitazione	A,B,C.
Edificio n° 11/158	178	967	Abitazione	A,B,C
Edificio n° 12/158	328	1866	Abitazione	A,B,C.
Edificio n° 13/158	143	1057	Abitazione	A,B,C
Edificio n° 14/158	140	509	Abitazione	A,B,C
Edificio n° 1/158	304	5709	La Cittadella	A,B,C
Edificio n° 3/8	351	3356	Abitazione	A,B,C
Edificio n° 4/8	218	1510	Abitazione	A,B,C

**N.B. Le quantità indicate sono desunte in automatico da Carta2000 e non costituiscono riferimento giuridico per il dimensionamento**

**Note. Descrizione, relazioni con il contesto, e vincoli sovraordinati**

L'ambito comprende aree a nord e a sud del fiume Arno in ragione delle connessioni tra queste esistenti sotto il profilo storico, morfologico e funzionale. A nord il sistema delle fortificazioni medioevali e delle aree esterne adiacenti – per lo più inedificate e attualmente caratterizzate da destinazioni a verde e attrezzature sportive – recinge quasi interamente l'area di Tersanaia. La sua configurazione – comprendente manufatti di pregio intrinseco e valore storico e documentale quali la Torre della Cittadella e l'Arsenale Repubblicano, nonché i manufatti già facenti parte della caserma di artiglieria ippotrasportata – risulta esito dell'incompiuta sistemazione postbellica, nonché degli estemporanei interventi successivi che versano in condizioni di evidente degrado fisico. Lo spazio compiuto e unitario dell'area risulta frammentato dal sistema della viabilità carrabile che la attraversa penetrando dalle breccie aperte nelle mura. Lungo il lato orientale incombono i voluminosi condomini dall'aeronautica militare. A sud dell'Arno, l'ambito comprende invece l'area esterna adiacente le mura – con l'esclusione del Bastione di Stampace – e il sistema di manufatti architettonici originariamente correlato alla presenza del canale dei Navicelli, attualmente interrato. Tutti i manufatti, di maggiore o minor pregio intrinseco e differente valore storico e documentale, versano da tempo in condizioni di disuso e grave degrado fisico, tali da minarne la staticità. Altri manufatti edilizi d'epoca postbellica – installazioni, serbatoi, edifici residenziali – ingombrano le immediate adiacenze del sistema difensivo. La viabilità aggira lungo l'Arno e penetra attraverso le mura sezionandone le due metà. Il ponte conduce attualmente il traffico dall'una all'altra parte del fiume. Tutto l'ambito risulta compreso nella zona monumentale sottoposta ai vincoli monumentale e paesaggistico e soggetta a tutela ai sensi della L. 1497/39 e della L. 1089/39. L'ambito in esame comprende aree incluse nel "Progetto Mura" e corrispondenti al comparto PM 18 dello stesso.

**Note. Elementi di criticità**

Le generali condizioni attuali di disuso e interdizione al pubblico inducono fenomeni differenti di degrado e marginalità delle aree a nord e a sud dell'Arno. A nord la funzione qualificante e connettiva del sistema delle fortificazioni medioevali e delle aree adiacenti ad esso esterne – incluse o meno entro il perimetro del "Progetto Mura" – appare penalizzata dalla permanenza di manufatti e destinazioni d'uso improprie e incongrue. Anche la

presenza dei manufatti di pregio intrinseco e valore storico-documentale non risulta adeguatamente valorizzata. A sud l'attuale assetto della viabilità e le condizioni di degrado fisico e disuso dei manufatti determinano disarmonia e discontinuità tra le parti, rendendo residuale una zona nevralgica, con caratteristiche storiche e ancora attuali di "porta urbana". Il ponte, non inserito in un sistema integrato di percorsi e aree verdi e destinato esclusivamente a convogliare i flussi di autoveicoli, risulta in realtà un debole elemento di connessione tra le aree a nord e a sud. In generale la presenza cospicua e invasiva di manufatti a carattere superfetativo lede gravemente la qualità dell'immagine urbana.

#### **Riferimenti alla documentazione di archivio**

-

#### **Procedimenti in itinere**

-

#### **Note. Linee guida**

Si prevede:

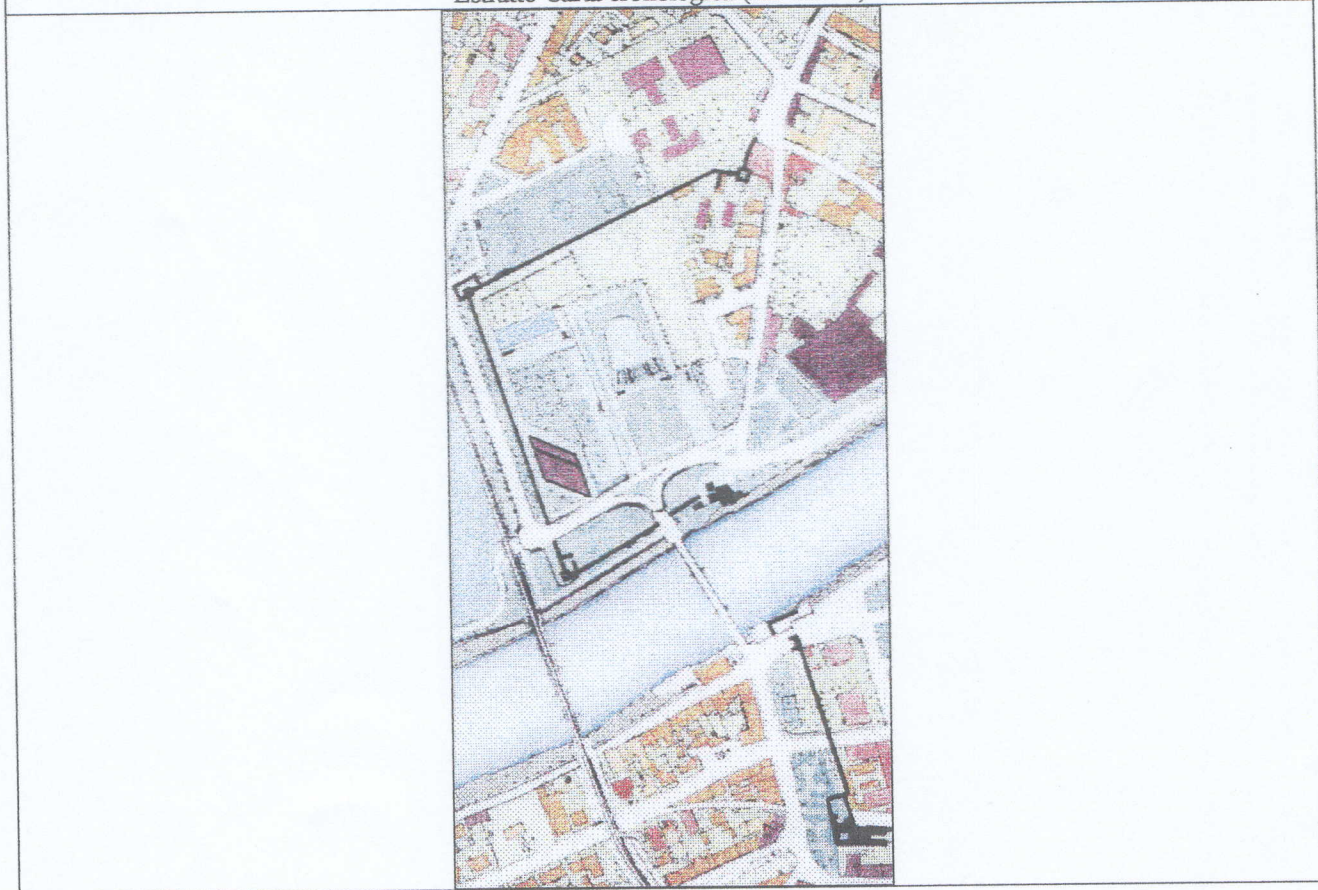
- a) Il restauro del sistema delle fortificazioni urbane (mura, torri, bastioni, arsenale, manufatti ex-caserma di artiglieria) e dei manufatti correlati al sistema fluviale (chiuse, scali, ecc.) e in genere dei manufatti storici, con demolizione degli elementi a carattere precario e superfetativo;
- b) Il ridisegno coordinato del verde e delle sistemazioni esterne delle aree a nord e a sud dell'Arno, nel quadro del cosiddetto Progetto Mura, con dismissione delle destinazioni incongrue e incompatibili; in particolare, nel quadro delle sistemazioni a verde, la predisposizione di alberature ad alto fusto con effetto di schermatura degli edifici fuori scala dell'aeronautica militare;
- c) La ridefinizione del sistema della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale:  
a Nord dell'Arno, in funzione del ripristino dell'unità ed omogeneità dell'area di Tersanaia;  
a Sud dell'Arno, con particolare riferimento al flusso proveniente da Piazza S. Paolo a Ripa d'Arno;
- d) La contestuale pedonalizzazione del ponte quale misura transitoria, propedeutica alla realizzazione di una passerella pedonale tra la Cittadella e l'area di Stampace;
- e) La realizzazione di un passaggio pedonale al di sotto della viabilità carrabile di Stampace di collegamento, interno all'area a verde, in funzione del ripristino delle quote originarie e della continuità morfologica e funzionale nord – sud.



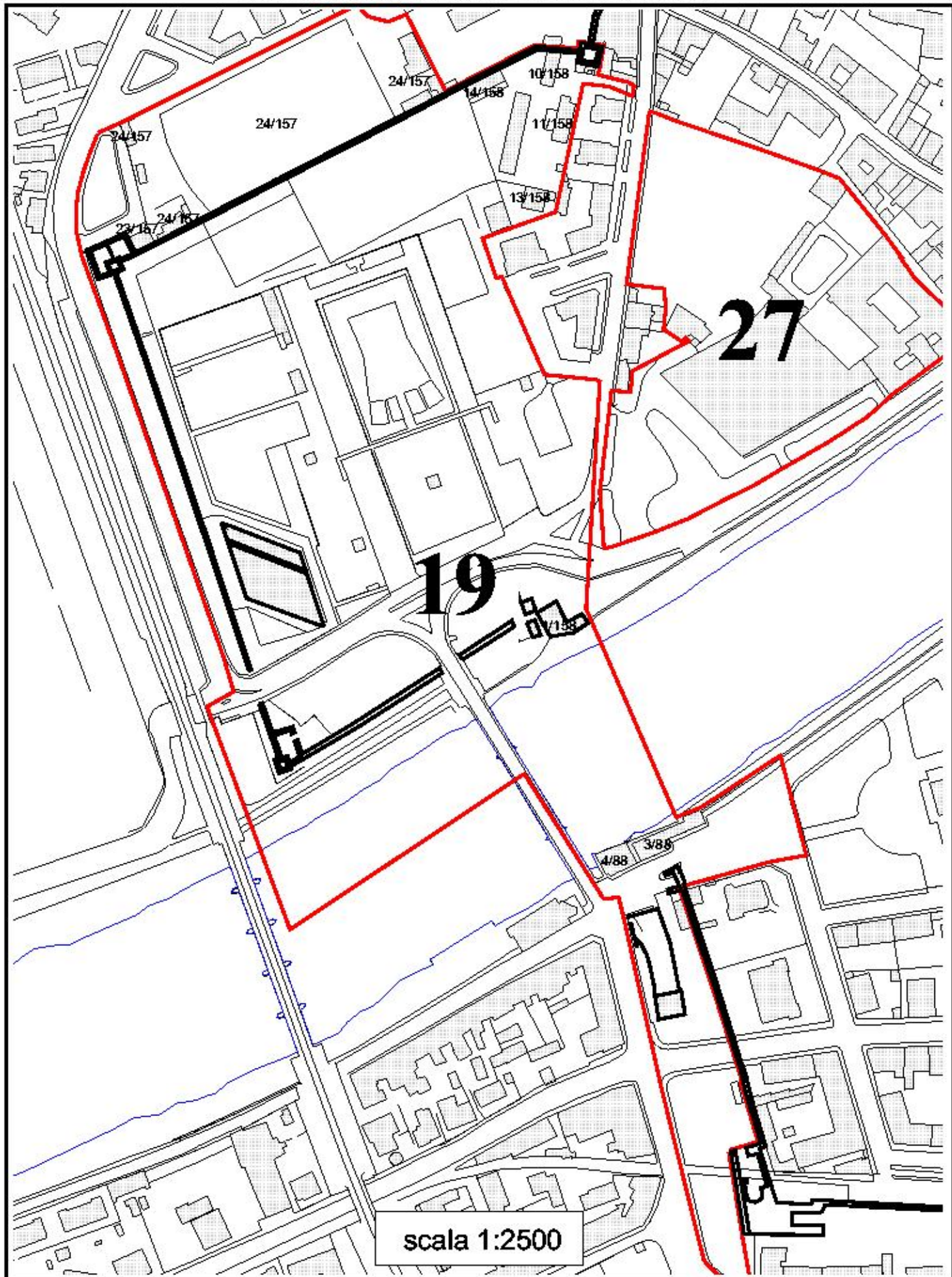
Estratto Carta del degrado formale dei fabbricati e della qualità urbana



Estratto Carta cronologica (rif. Tav. 7)



**AMBITO N. 19 - Cittadella**  
**RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/'80**



scala 1:2500

#### **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Sia la porzione a Nord che quella a Sud del F. Arno sono caratterizzate da un substrato costituito da uno spessore di terreno di riporto non trascurabile al di sotto del quale si trovano terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose cui seguono delle argille plastiche il cui tetto si trova alla profondità variabili nelle due zone suddette tra circa -7/-11 m dal p.c.

- ◆ Limitatamente al Ponte della Cittadella - golena d'Arno, le classi di pericolosità e di fattibilità sono le seguenti:

##### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

Dal punto di vista idraulico l'area risulta inserita nella classe di pericolosità **4 pericolosità idraulica molto elevata** ai sensi del DL 180/98 e successivi; e pertanto risulta soggetta a norme transitorie di salvaguardia idraulica.

Una volta rimosse le condizioni di rischio idraulico detta area rimane classificata a pericolosità **3- pericolosità media** -

##### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

L'area è temporaneamente inserita nella perimetrazione del DL 11/6/1998 n. 180, Area R.L. 4, a rischio idraulico molto elevato

Una volta rimosse le condizioni di rischio idraulico gli interventi edilizi previsti sono classificati a fattibilità condizionata (**classe di fattibilità 3**).

- ◆ Per la restante parte del presente ambito, le classi di pericolosità e di fattibilità sono le seguenti:

##### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

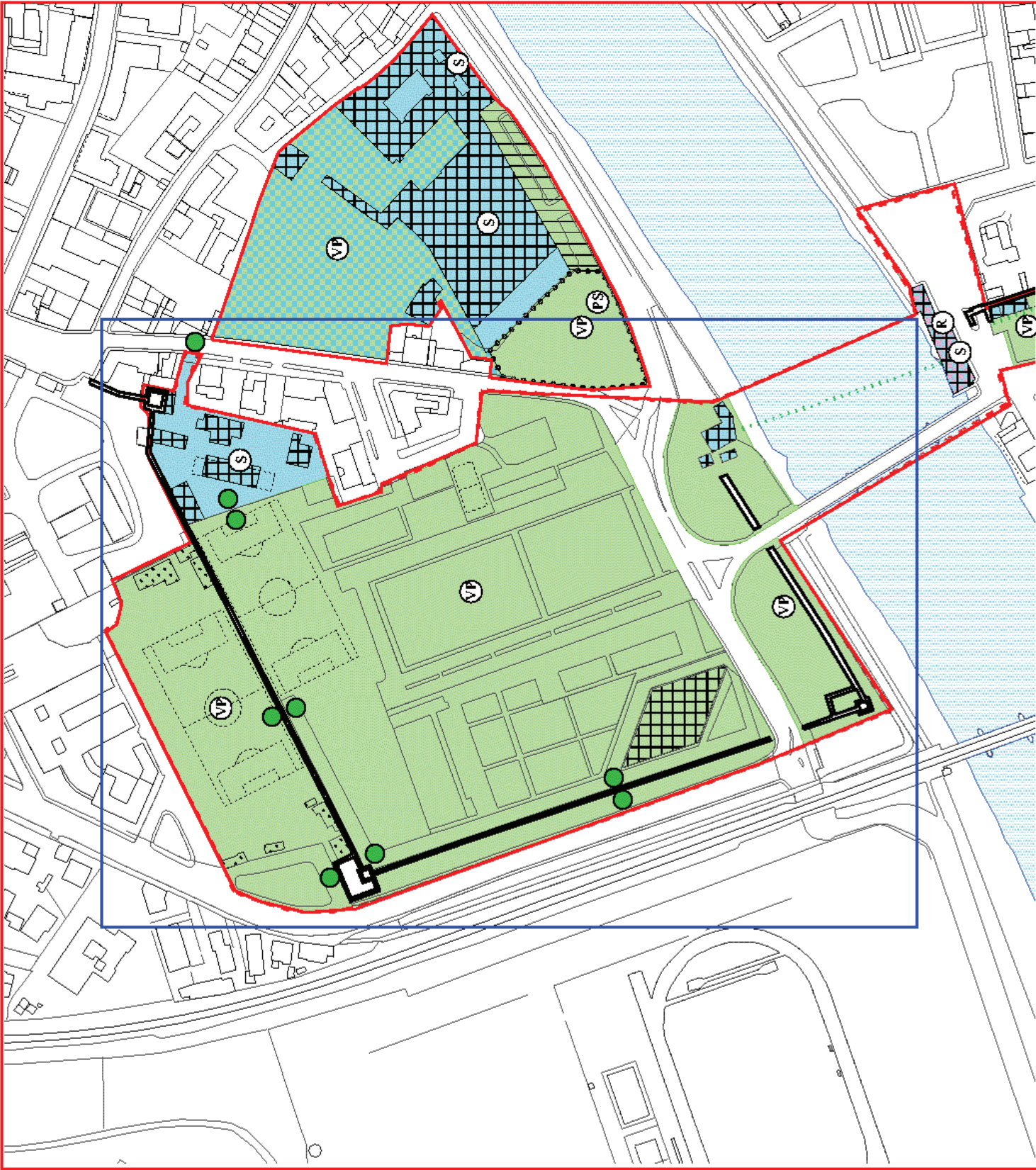
L'area rientra in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**, ad eccezione della stretta fascia che ne rappresenta il bordo occidentale che rientra in classe di pericolosità **3b - pericolosità media**

##### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi eventuali edilizi, che non comprendano interrati o seminterrati, ricadenti in classe di pericolosità «3a», sono realizzabili senza particolari condizioni, nel rispetto delle normative vigenti (**classe di fattibilità 2**), per interventi edilizi che non comprendano interrati o seminterrati, ricadenti in classe di pericolosità «3b» sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva nella quale vengano identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona (**classe di fattibilità 3**).

Comunque, qualora si preveda di realizzare manufatti con volumi interrati o seminterrati, ricadenti sia in classe di pericolosità «3a» che in «3b», dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

**Ambito n. 19 - Area della Cittadella (nord)**  
**SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile

Piazza

**Perimetri**

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparti d'intervento

**Categorie d'intervento**

- Conservazione-Restauro
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettica
- Nuova edificazione

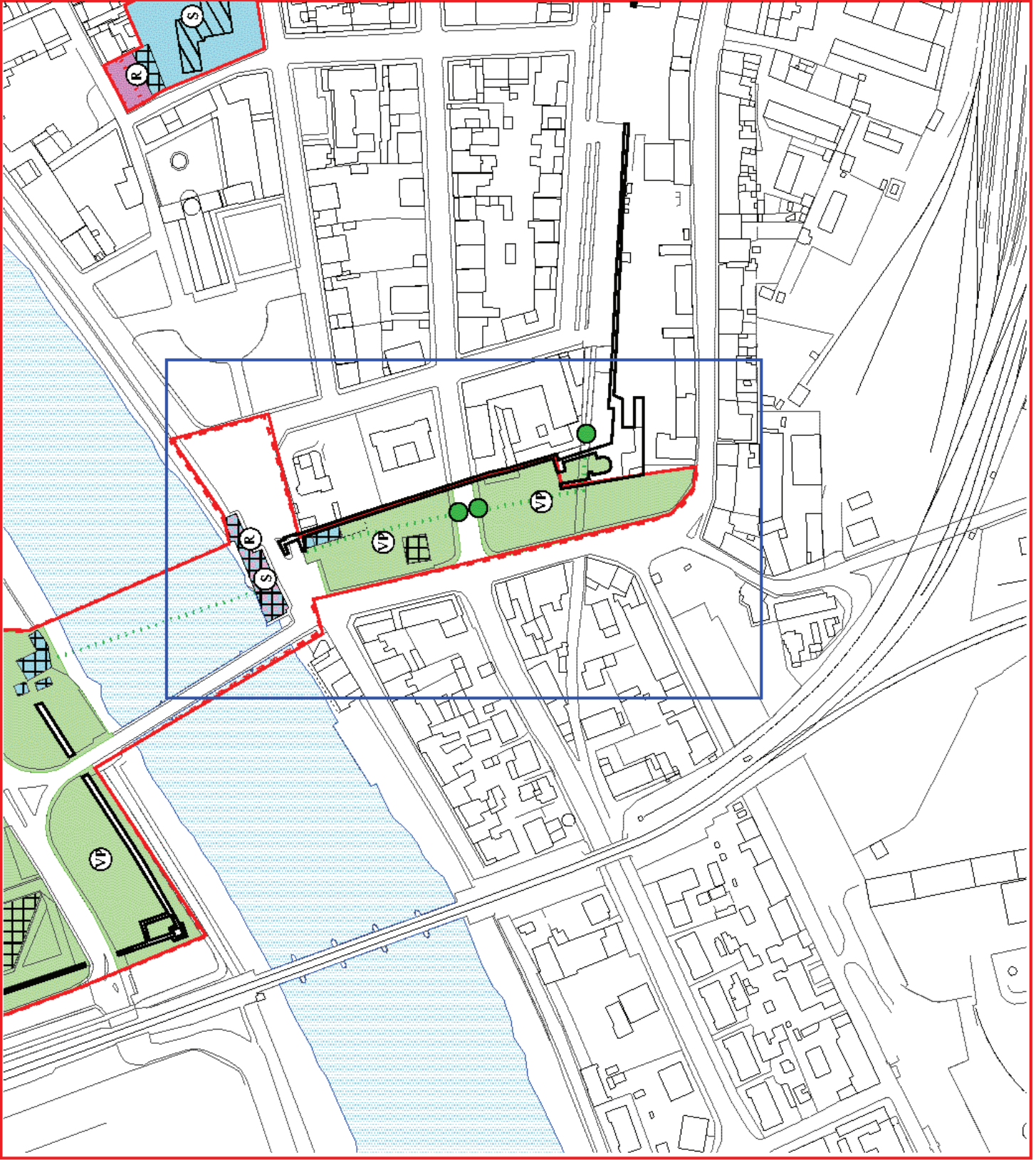
**Destinazioni d'uso**

- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- Residenza (R)
- Residenza speciale (RS)
- Servizi (S)
- Servizi pubblici (SP)
- Servizi privati (SP)
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi



scala 1 : 2000

**Ambito n. 19 - Area della Cittadella (sud)**  
**SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile

Piazza

**Perimetri**

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparati d'intervento

**Categorie d'intervento**

- Conservazione-Restaurio
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettica
- Nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- Residenza (R)
- Residenza speciale (RS)
- Servizi (S)
- Servizi pubblici (SP)
- Servizi privati (SP)

Dest. mista: Servizi - Verde pubblico

Dest. mista: Residenza - Servizi

## AMBITO N° 20 Comparto Universitario di via Santa Maria

### **Note. Linee guida**

Si conferma la scheda, con la prescrizione integrativa di realizzare una continuità di verde d'uso pubblico fino all'area comunale (delle scuole) lungo il lato interno delle mura urbane, come da grafico allegato.

Il Piano di Recupero prevede la riorganizzazione funzionale del complesso conseguente il trasferimento degli istituti CNR/CNUCE, nonché la riqualificazione dei cortili interni, con la demolizione obbligatoria di tutti i manufatti recenti di servizio, ancorché autorizzati.

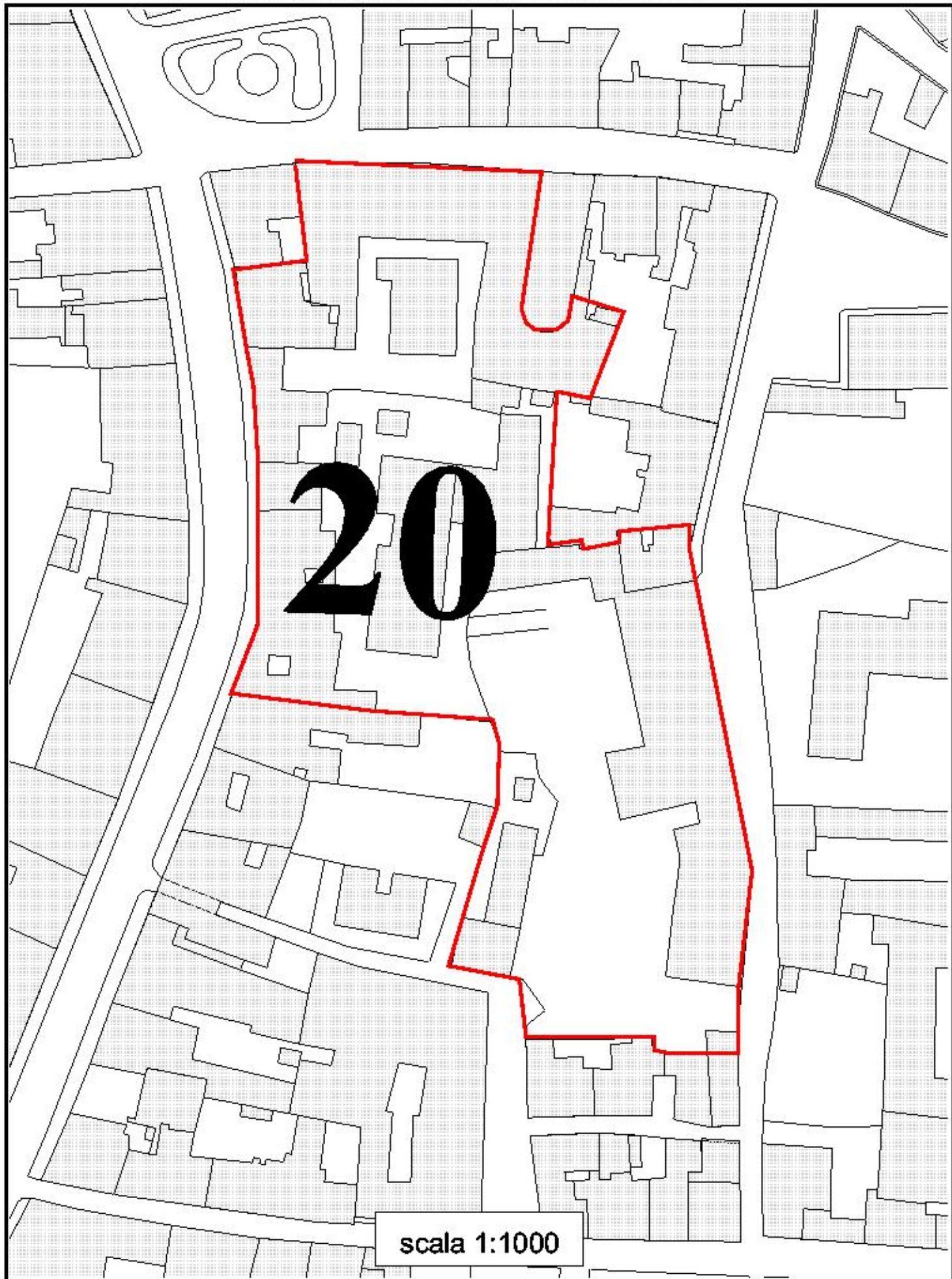
Gli interventi di rifunionalizzazione che intervengono sull'edificio storico devono rispettare la corrispondente disciplina edilizia.

E' consentita la ricostruzione, entro il limite di 4.050 mc. fuori terra e 1.350 mc. interrati, di volumi di ricostruzione specificatamente finalizzati alla realizzazione della biblioteca di Lettere/Lingue.

Il Piano di Recupero prevede la trasformazione dei cortili in un giardino aperto alla città (sulla base di specifica convenzione Università/Comune) recuperando la permeabilità dei suoli almeno al 25% della superficie fondiaria.

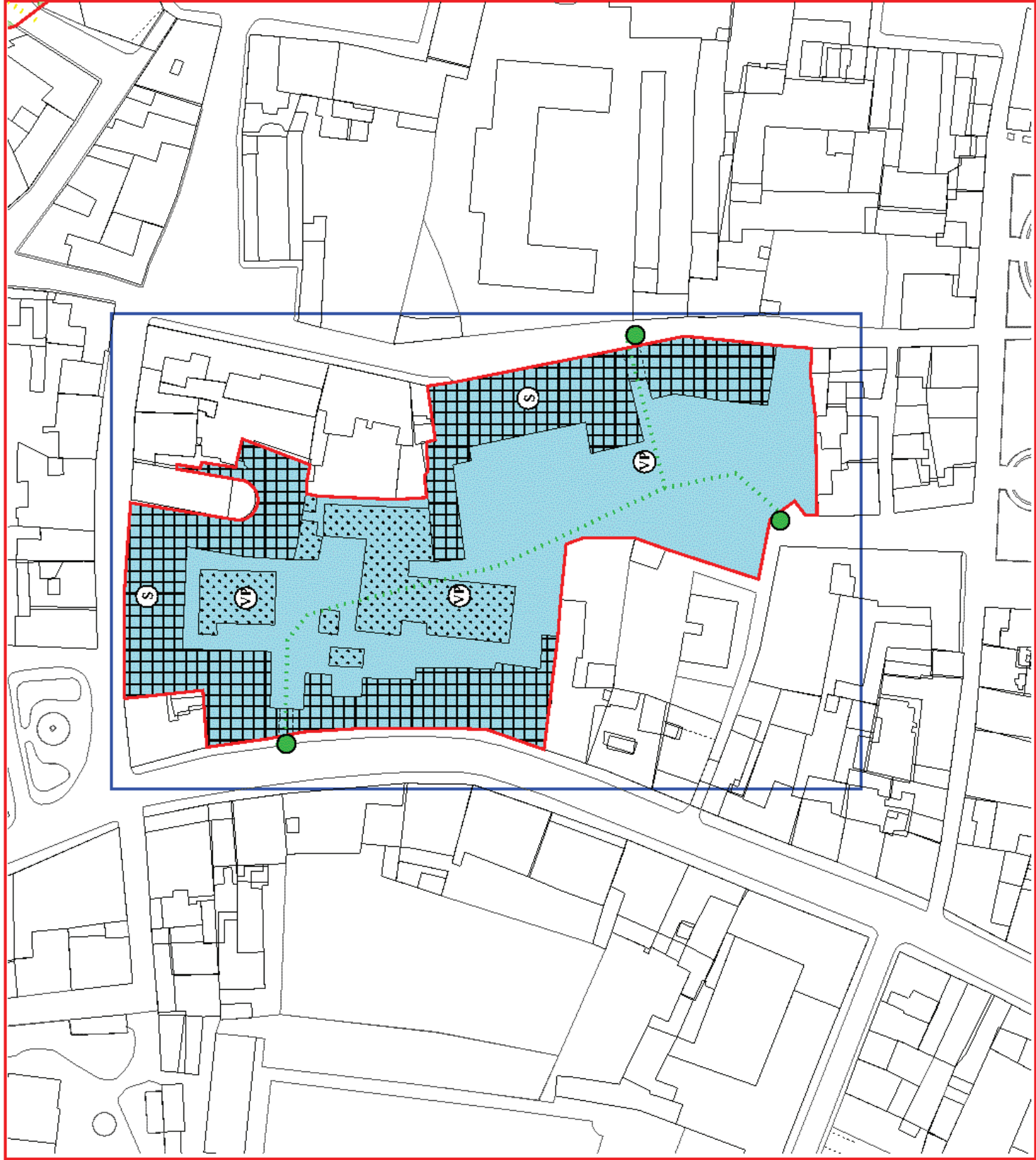
E' prescritta la realizzazione di un percorso pedonale pubblico tra piazza Torricelli e via P. Paoli, corredato di parcheggio cicli.

**AMBITO N. 20 - Comparto universitario di via Santa Maria**  
**RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA l.r. 59/80**



scala 1:1000

**Ambito n. 20 - Comparto universitario di via Santa Maria**  
**SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile

Piazza

**Perimetri**

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparti d'intervento

**Categorie d'intervento**

- Conservazione-Restauro
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettica
- Nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- Residenza (R)
- Residenza speciale (RS)
- Servizi (S)
- Servizi pubblici (SP)
- Servizi privati (SP)
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi



scala 1 : 1000



**AMBITO N°26 Arsenali medicei / S. Vito**

Superficie totale dell'ambito: 24.189 mq

	<b>Stato Attuale</b>	<b>Stato di progetto</b>
Superficie coperta	7.405 mq	
Superficie non edificata:	16.784 mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	60.960 mc	
Indici urbanistici:		
• Rc	30,61%	
• Iff	2,52 mc/mq	
• Slu		

<b>Oggetto</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Volume mc</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Modalità di intervento</b>
Edificio 1 / 159	2185	20347	Caserma	A,B,C.
Edificio 2 / 159	144	1727	Caserma	A,B,C.
Edificio 3 / 159	4336	32562	Scuderia-Mostre	A,B,C.
Edificio 4 / 159	187	1886	Residenze	A,B,C.

**N.B. Le quantità indicate sono desunte in automatico da Carta2000 e non costituiscono riferimento giuridico per il dimensionamento**

**Note. Descrizione, relazioni con il contesto, e vincoli sovraordinati**

L'ambito risulta caratterizzato dalla presenza degli Arsenali Medicei, raro esempio di architettura cantieristica navale realizzato nel XVI secolo su progetto del Buontalenti, utilizzati sin dal XVIII secolo a servizio della caserma di artiglieria ippotrasportata – e in parte ancora oggi adibiti come stalle. Il complesso, di notevole pregio intrinseco e storico-documentale, oggettivamente correlato alla sistemazione urbanistica dell'area detta di Terzanaia o della Cittadella, risulta dotato di aree a verde di generosa dimensione, risultanti in parte dalla demolizione di sette campate dei capannoni medicei. Gli arsenali, in parte oggetto di interventi di restauro, conservano attualmente le proprie caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie.

Dell'ambito fanno parte una palazzina detta "della monta", un edificio residenziale in via di S. Vito e altri rustici già facenti parte dell'ex complesso conventuale di S. Vito, oggi sede della locale Caserma della Guardia di Finanza. Anche il complesso di S. Vito risulta dotato di un chiostro di oltre mq. 300. Salvo l'esito di ulteriori verifiche in situ e le alterazioni eventualmente prodottesi a seguito della attuale destinazione d'uso, lo stato di conservazione fisica. L'ambito è in parte soggetto a tutela ai sensi della L. 1497/39 e della L. 1089/39.

**Note. Elementi di criticità**

I due complessi, a prescindere dalla loro destinazione d'uso congrua o incongrua, non appaiono adeguatamente valorizzati sotto il profilo dell'immagine urbana e non utilizzati al meglio delle loro potenzialità – considerata l'inaccessibilità pressoché assoluta della caserma e quella, virtuale, degli arsenali, limitata alla sola parte già restaurata, saltuariamente utilizzata per attività espositive ed altre manifestazioni. In particolare, le più recenti scoperte archeologiche – con il ritrovamento dei relitti romani presso l'area di S. Cataldo – rendono possibile e auspicabile il riuso almeno parziale degli arsenali per la loro sistemazione, assolutamente congrua e tale da apportare un evidente plusvalore all'immagine del complesso. Inoltre le previsioni di trasferimento in altra sede del Dipartimento di Storia delle Arti rendono altrettanto possibile e desiderabile la sua dislocazione entro il complesso conventuale previa dismissione delle attività militari ivi attualmente insediate. La loro odierna condizione di invisibilità risulta una evidente contraddizione in rapporto alle previsioni generali relative all'intera area della Cittadella, destinata ad assumere, nell'ambito dei programmi di riqualificazione del sistema delle fortificazioni medioevali, un ruolo importante tra i luoghi dell'abitare pubblico e collettivo.

**Riferimenti alla documentazione di archivio**

-

**Procedimenti in itinere**

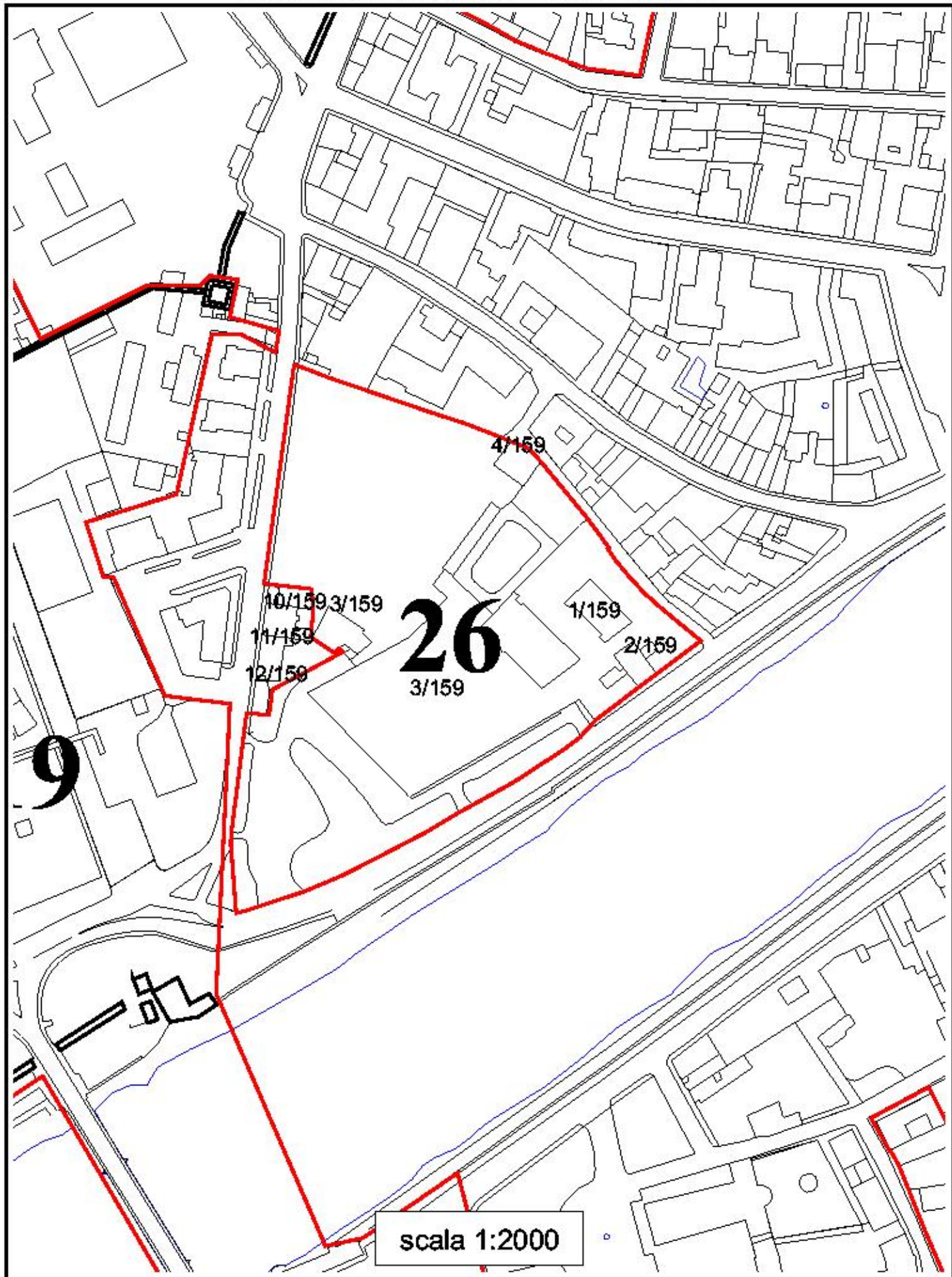
“Programma di intervento per la ristrutturazione, ampliamento e restauro del complesso S. Vito-Arsenale Mediceo”, accordo di programma tra Comune di Pisa, Università di Pisa, S.B.A.A.A.S. Pisa, sottoscritto in data 26.06.1998, in corso di revisione

**Note. Linee guida**

Si prevede:

- a) Dismissione delle attuali destinazioni d'uso degli Arsenali Medicei, ricostruzione del capannone sul lato nord della cittadella – distrutto da eventi bellici – e allestimento in funzione della sistemazione dei relitti navali romani e della dotazione di spazi complementari ed integrati quali laboratori di restauro, servizi universitari, spazi per attività culturali;
- b) Dismissione delle attuali destinazioni d'uso relative all'ex convento di S. Vito, ricostruzione del corpo di fabbrica all'interno del cortile e allestimento come servizi universitari e spazi per attività culturali;
- c) Restauro dei manufatti di pregio intrinseco e valore storico e documentale, anche mediante rimozione dei manufatti a carattere precario e superfetativo;
- d) Sistemazione coordinata degli spazi verdi di pertinenza e di quelli, antistanti e circostanti – con particolare riferimento alla progettazione dell'arredo urbano correlata alla accresciuta importanza della funzione museale, all'allestimento dei cortili verdi quali estensione degli spazi espositivi e alla realizzazione di un parcheggio sotterraneo in corrispondenza dell'area adiacente sul lato ovest degli Arsenali – coordinata al progetto complessivo della Cittadella.

**AMBITO N. 26- Complesso degli Arsenali Medicei, San Vito**  
**RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA l.r. 59/'80**



**FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

L'area è caratterizzata da un substrato costituito terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose cui seguono delle argille plastiche il cui tetto si trova alla profondità di circa -10/-12 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda oscilla nei periodi di massima e minima ricarica intorno a circa -3,0/-3,5 m dal p.c.

**CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

L'area rientra in classe di pericolosità 3a - pericolosità medio-bassa

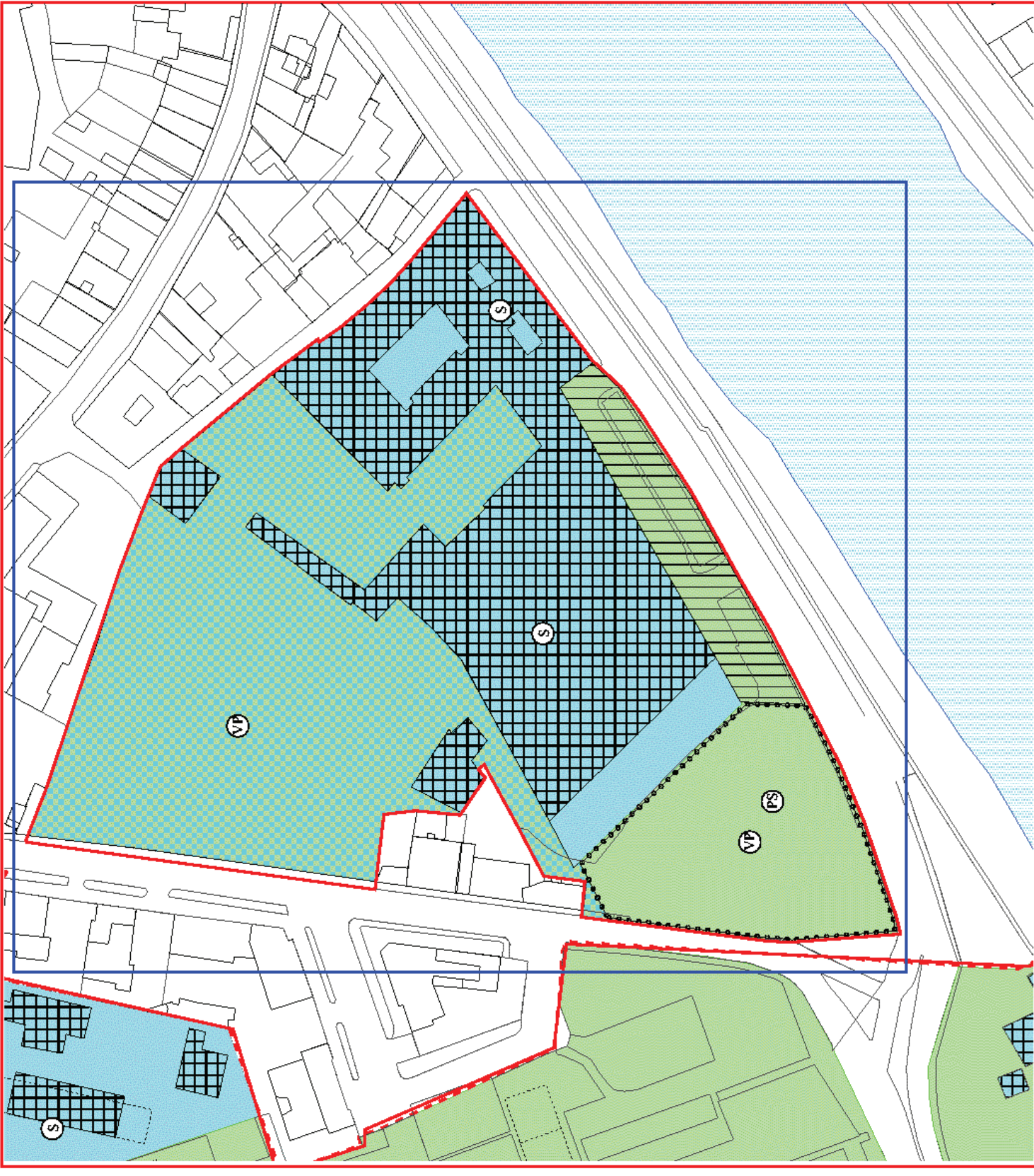
**CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (classe di fattibilità 2).

Per quanto riguarda i manufatti con eventuali volumi seminterrati o interrati, la fattibilità è condizionata alla predisposizione di indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

**Ambito n. 26 - Complesso degli Arsenali Medicei, San Vito**  
**SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**

COMUNE DI PISA - Servizio Informativa Territoriale (S.IT.)



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile

Piazza

**Perimetri**

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparti d'intervento

**Categorie d'intervento**

- Conservazione-Restauro
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettica
- Nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- Residenza (R)
- Residenza speciale (RS)
- Servizi (S)
- Servizi pubblici (SP)
- Servizi privati (SP)
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi



scala 1 : 1000

**AMBITO N° 27 – Ospedale S. Chiara**

Superficie totale dell'ambito: 117.895 mq

	<b>Stato Attuale</b>	<b>Stato di Progetto</b>
Sup. coperta	43.023 mq (36%)	
Sup. non edificata	74.872 mq (64%)	
o <i>a verde</i>	29.300 mq (38%)	
o <i>pavimentata</i>	45.572 mq (62%)	
N° posti auto	/	
o pubblici	/	
o privati	/	
Volume totale edificato	438.895 mc	
Indici urbanistici		
o Rc	36%	
o Iff	3,7 mc/mq	
o Slu	110.131 mq	

**Note: descrizione, relazioni con il contesto e vincoli sovraordinati**

L'area oggetto del Piano Attuativo fa parte di uno degli isolati di maggior superficie del centro storico ed è interna al quartiere di S. Maria, in essa sono compresi tutti gli edifici del complesso ospedaliero S. Chiara comprese le cliniche universitarie lungo la Via Savi ed escluse le residenze private di Via Bonanno.

L'impianto storico si affaccia sulla Piazza dei Miracoli ed è stato fondato dai Pisani nel 1258, la sua costruzione è conseguente alla soppressione di piccoli "spedali" che si trovavano presso chiese e conventi del circondario. Inizialmente denominato "spedale della Misericordia" ha assunto la denominazione attuale quando si unì alla vicina chiesa di S. Chiara. Varie trasformazioni ed ampliamenti dell'impianto originario avvenute in epoche successive e prevalentemente sotto la famiglia dei Medici e quella dei Lorena. Gli edifici storici originari si caratterizzano per la muratura in mattoni a faccia vista, portali archeggiati a tutto sesto, bifore, torrette laterali a base verrucana con un cortile interno con doppio loggiato, particolarmente pregiata è la facciata sulla Piazza del Duomo dove è presente il museo delle Sinopie. Nel periodo ottocentesco si sviluppa tutta la zona a sud su Via Roma e Via Savi, in modo da permettere lo sviluppo della Facoltà di Medicina mediante la realizzazione della Scuola Medica, edificio neo-rinascimentale, dello stabilimento "Zooiatico" e dell'attuale padiglione di Medicina interna e biblioteca di Medicina, trasformazioni avvenute quando Veterinaria è stata trasferita sul Viale delle Piagge. L'espansione moderna dell'ospedale è avvenuta nei primi anni del secolo scorso con la demolizione di un tratto di mura medievali a vantaggio di strutture a padiglioni alcune delle quali di tipologia razionalista situate in prevalenza lungo la Via Bonanno e la Via Risorgimento. Dal dopoguerra ad oggi gli interventi di adeguamento e ampliamento delle varie cliniche hanno prodotto edifici e strutture ad alta tecnologia che però contrastano con l'assetto storico precedente. Ancora oggi il complesso ospedaliero S. Chiara funziona a pieno regime, nonostante che già dal piano del '70 fosse previsto lo spostamento nell'area di Cisanello, e questo crea non pochi problemi di relazione e funzionali per una area in pieno centro storico, in modo particolare per quanto concerne l'accessibilità e la carenza di aree a parcheggio.

- Vincoli sugli edifici (vedi elenco)
- Vincolo Monumentale (Archeologico) L. 1089/39 su tutta l'area.
- Vincolo Paesaggistico L. 1497/39 (D.M. 10/8/57 dichiarazione di notevole interesse pubblico di tutte le zone verdi all'interno delle mura urbane del Comune di Pisa) su parte dell'area adiacente alle mura
- D.L. 11/06/98 n. 180 (Sarno) Parte
- Pericolosità elevata (P.A.I.) Parte

## Note: linee guida

La variante è necessaria per ufficializzare l'assenso del Comune alla immissione sul mercato degli immobili di proprietà della Azienda Ospedaliera e dell'Università, allo scopo di cofinanziare la realizzazione del nuovo ospedale di Cisanello e del Polo Universitario.

La variante consiste nella previsione di una nuova scheda del Centro Storico.

La scheda dovrà prevedere la possibilità di trasformazione delle destinazioni degli immobili, da articolarsi per comparti il più possibile autonomi come dotazione di standard. In ogni caso la richiesta di standard dovrà essere soddisfatta a livello generale e indicata anche nella proposta relativa al singolo comparto.

E' prescritta la demolizione obbligatoria di tutte le superfetazioni e dei manufatti destinati agli impianti.

I fabbricati privi di pregio architettonico potranno essere riutilizzati, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, per realizzare autosilos, senza incremento di superficie coperta o diminuzione delle aree a verde.

Le destinazioni ammissibili saranno determinate con il progetto del singolo comparto in relazione alla compatibilità alla trasformazione degli edifici interessati.

In linea di massima le destinazioni ammesse potranno essere:

### 1. Destinazioni private:

- a) Ricettive, compresi gli spazi accessori e complementari (sale convegni, attività espositive, ristorante, bar ecc.)
- b) Residenziali
- c) Commerciali (esercizi di vicinato)
- d) Servizi privati (uffici, sedi aziendali, ambulatori medici)
- e) Scuole private

### 2. Destinazioni pubbliche

- a) Istruzione
- b) Residenza (ivi comprese foresterie e simili)
- c) Servizi pubblici e di interesse generale (uffici pubblici, posta, banche, ecc..)
- d) Strutture culturali (centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi).

Sono escluse comunque attività commerciali di superficie superiore a mq. 250 o la cui superficie totale superi il 10% della SLU complessiva.

I progetti dovranno perseguire l'obiettivo di limitare gli accessi veicolari a quelli su Via Bonanno e su Via Savi, senza incrementarne il numero, di ridurre i percorsi carrabili interni al minimo necessario per raggiungere gli spazi di parcheggio; di diminuire la superficie asfaltata ed aumentare quella a verde, ripristinando, ove necessario, le caratteristiche originarie dei giardini.

**Note: elementi di criticità**

L'abbandono del polo ospedaliero del S. Chiara e il trasferimento nel nuovo centro delle strutture ospedaliere ed universitarie di Cisanello crea i presupposti di una qualificazione funzionale e formale del settore nord-ovest della città storica particolarmente indirizzato a funzioni turistico-universitarie. I principali punti di criticità di questa area derivano dal rapporto con il resto della città per quanto riguarda funzioni compatibili e accessibilità. Occorre creare i presupposti affinché si riducano i problemi creati da attività attrattive e monofunzionali, come è l'ospedale, a vantaggio di un mix plurifunzionale autosufficiente per quanto riguarda accessibilità e standard.

Altri fattori di criticità sono le trasformazioni degli edifici storici che hanno subito in alcuni casi modifiche sostanziali delle caratteristiche architettoniche originarie, oppure l'inserimento di nuove strutture edilizie in contrasto con l'assetto storico originario. Il nuovo assetto dovrà prevedere la valorizzazione anche formale del tratto di mura demolito nei primi anni del secolo scorso (1920) e la salvaguardia dei giardini esistenti con un incremento degli stessi a discapito delle superfici pavimentate e di quelle coperte da edifici destinati ad impianti.

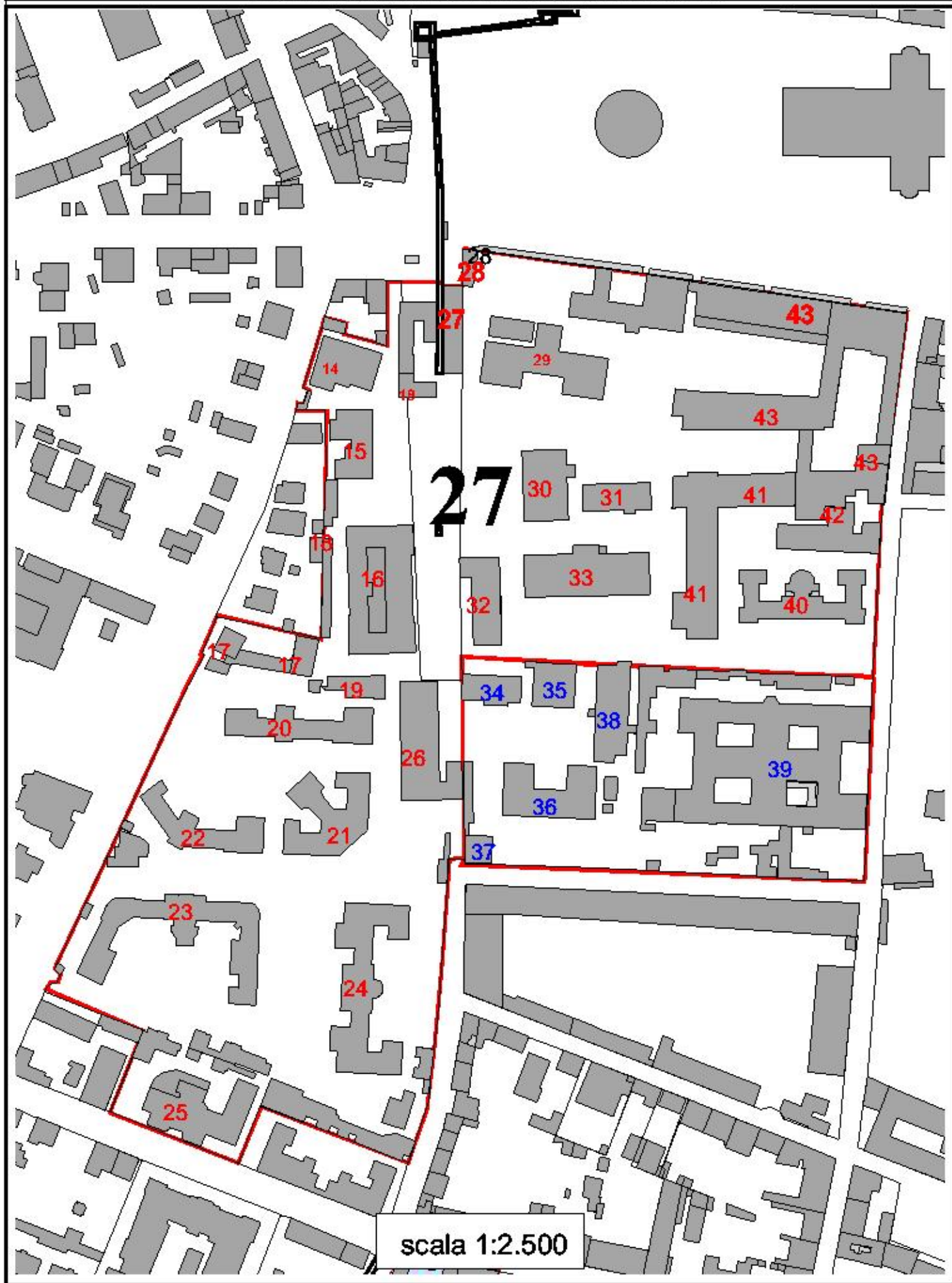
**Riferimenti alla documentazione d'archivio****Procedimenti in itinere**

Accordo di Programma tra:

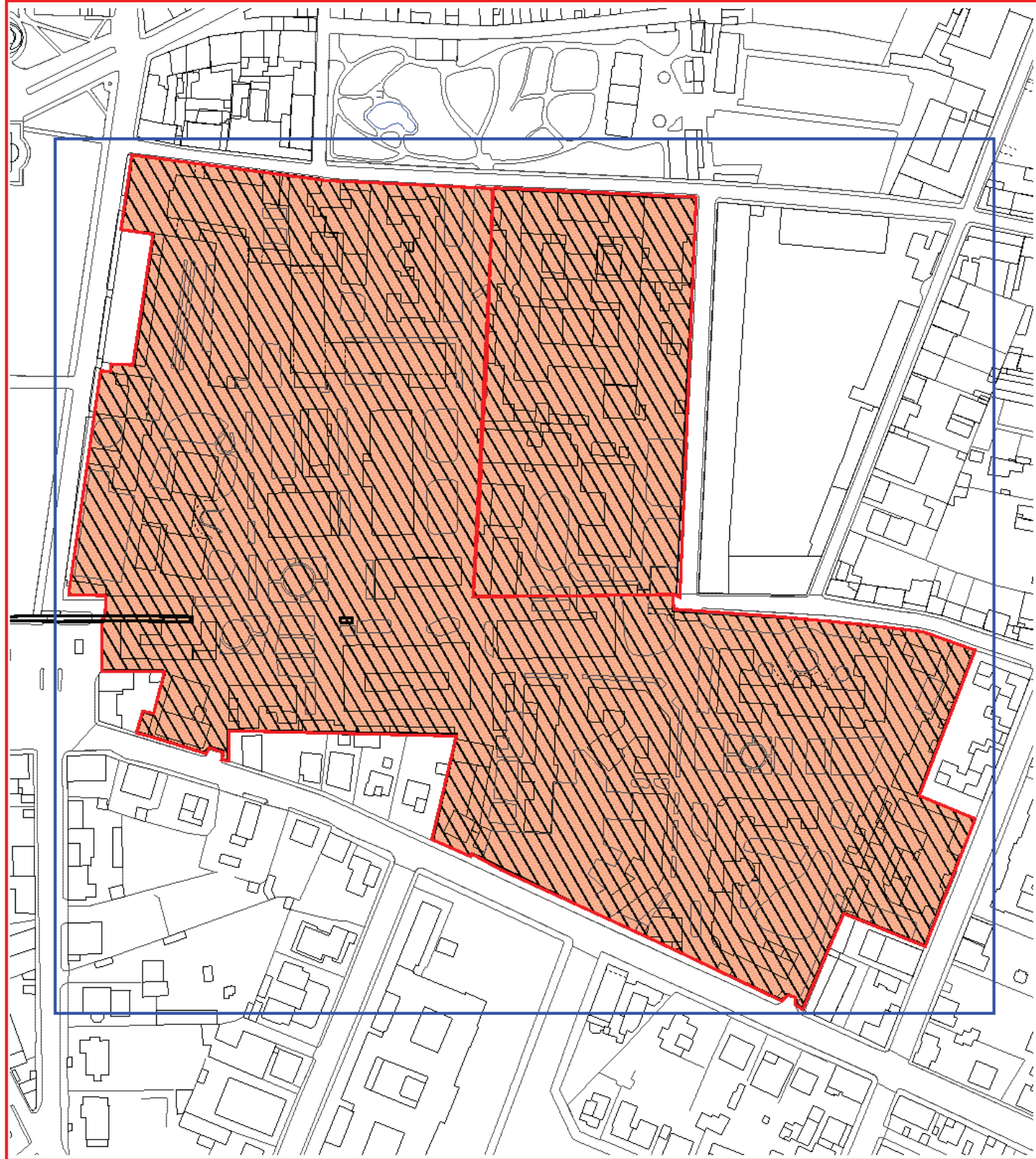
Regione Toscana, Provincia di Pisa, Comune di Pisa, Comune di S. Giuliano Terme, Azienda Ospedaliera Pisana, Università di Pisa, Soprintendenza di Pisa, Autorità di Bacino del Fiume Arno, finalizzato alla preparazione e all'esecuzione delle azioni e dei procedimenti da svolgere per il completamento del polo ospedaliero-universitario di Cisanello e per il trasferimento delle funzioni presenti nel complesso di S. Chiara anche al fine della alienazione degli immobili.



**AMBITO N. 27 - Presidio Ospedaliero di Santa Chiara, Cliniche universitarie**  
**RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA l.r. 59/80**



**Ambito n. 27- Presidio Ospedaliero di Santa Chiara e Cliniche Universitarie  
SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile



Piazza

**Perimetri**

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparti d'intervento

**Categorie d'intervento**

- Conservazione-Restauro
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettiva
- Nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- Residenza (RS) Residenza speciale
- Servizi (S) Servizi pubblici
- Servizi privati (SP)
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi
- Dest. mista: Vedi scheda



scala 1 : 2000