

COMUNE DI PISA

## Regolamento Urbanistico

# Schede- norma

relative alle aree di trasformazione  
soggette a piano attuativo

### F1 - centro storico



IL DIRIGENTE  
SERVIZIO PROGETTI SPECIALI  
( Ing. Arch. Riccardo Ciuti )

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Riccardo Ciuti", written over the printed name in the stamp.

VI - DIC. 2001

**COMUNE DI PISA**

Ufficio Speciale del Piano

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
CENTRO STORICO  
SCHEDE-NORMA PER LE AREE DI  
TRASFORMAZIONE**

Coordinatore generale:

Ing. Arch. Riccardo Ciuti

A cura di:

Arch. Gino Batini

Arch. Cristiana Cristiani

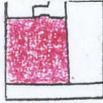
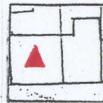
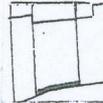
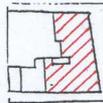
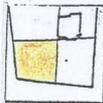
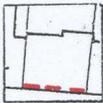
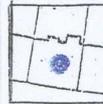
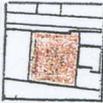
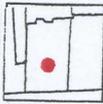
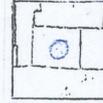
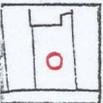
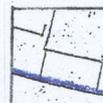
Arch: Vittorio Di Felicianonio

Arch. Mauro Giorgi

Arch. Valeria Timpanidis

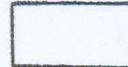
## Carta del degrado formale dei fabbricati e della qualità urbana

### Legenda

	Contrasto morfologico		Sopraelevazioni e/o ampliamenti incongruenti con la tipologia di origine		Recinzione incongrua rispetto al contesto
	Ricostruzione o ristrutturazione radicale fuori scala		Prospetto incongruo rispetto al contesto		Recinzione manomessa
	Ricostruzione o ristrutturazione radicale		Prospetto manomesso		Destinazione d'uso incongrua totale
	Rudere		Copertura incongrua rispetto al contesto		Destinazione d'uso incongrua parziale
	Superfetazioni ed annessi		Copertura manomessa		Alterazione storicizzata della struttura urbana
					Alterazione della struttura urbana originaria

## Carta cronologica (rif. Tav. 7)

### Legenda

	MURA E FORTIFICAZIONI		AREE DI PERTINENZA DELL'EDIFICATO
	EDIFICATO AL 1834		VERDE PUBBLICO
	EDIFICATO TRA IL 1834 ED IL 1870		VIE E PIAZZE
	EDIFICATO TRA IL 1870 ED IL 1900		SEDIMI FERROVIARI
	EDIFICATO TRA IL 1900 ED IL 1924		AREE AGRICOLE DISMESSE
	EDIFICATO TRA IL 1924 ED IL 1940		VERDE AGRICOLO
	EDIFICATO TRA IL 1940 ED IL 1960 (comprese ricostruzioni sostitutive)		FIUMI E FOSSI
	EDIFICATO TRA IL 1960 ED IL 1996 (comprese sostituzioni)		GOLENA D'ARNO

**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**

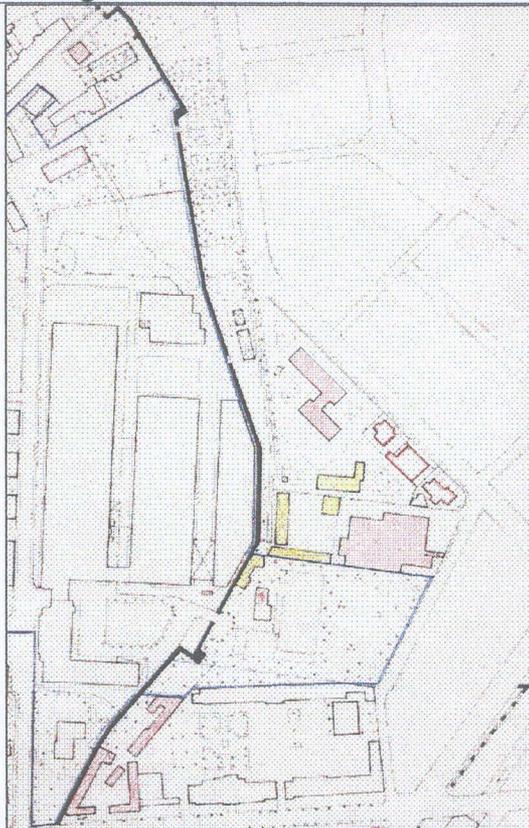
.Opere in corso con procedura particolare come previsto dal DPR 24/7/77 N° 616 art.81

**Note. Linee guida**

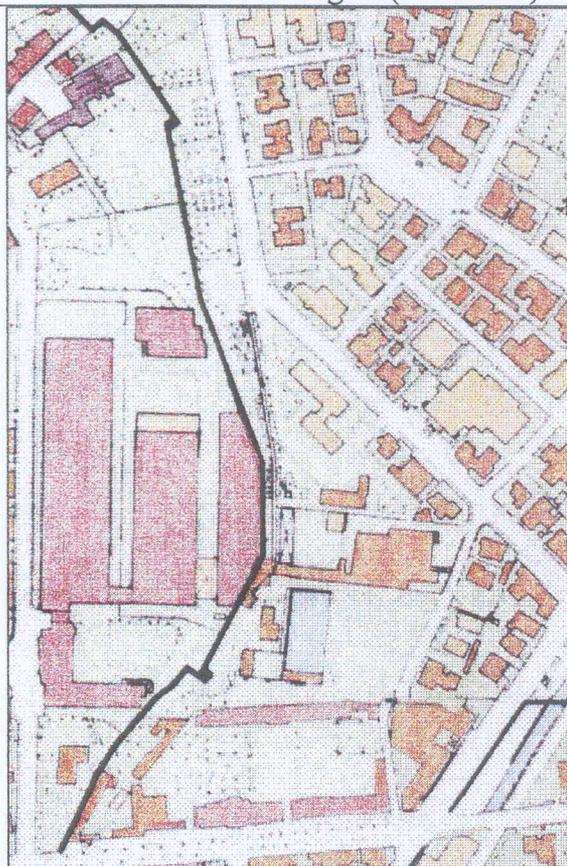
Si prevede:

- 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.

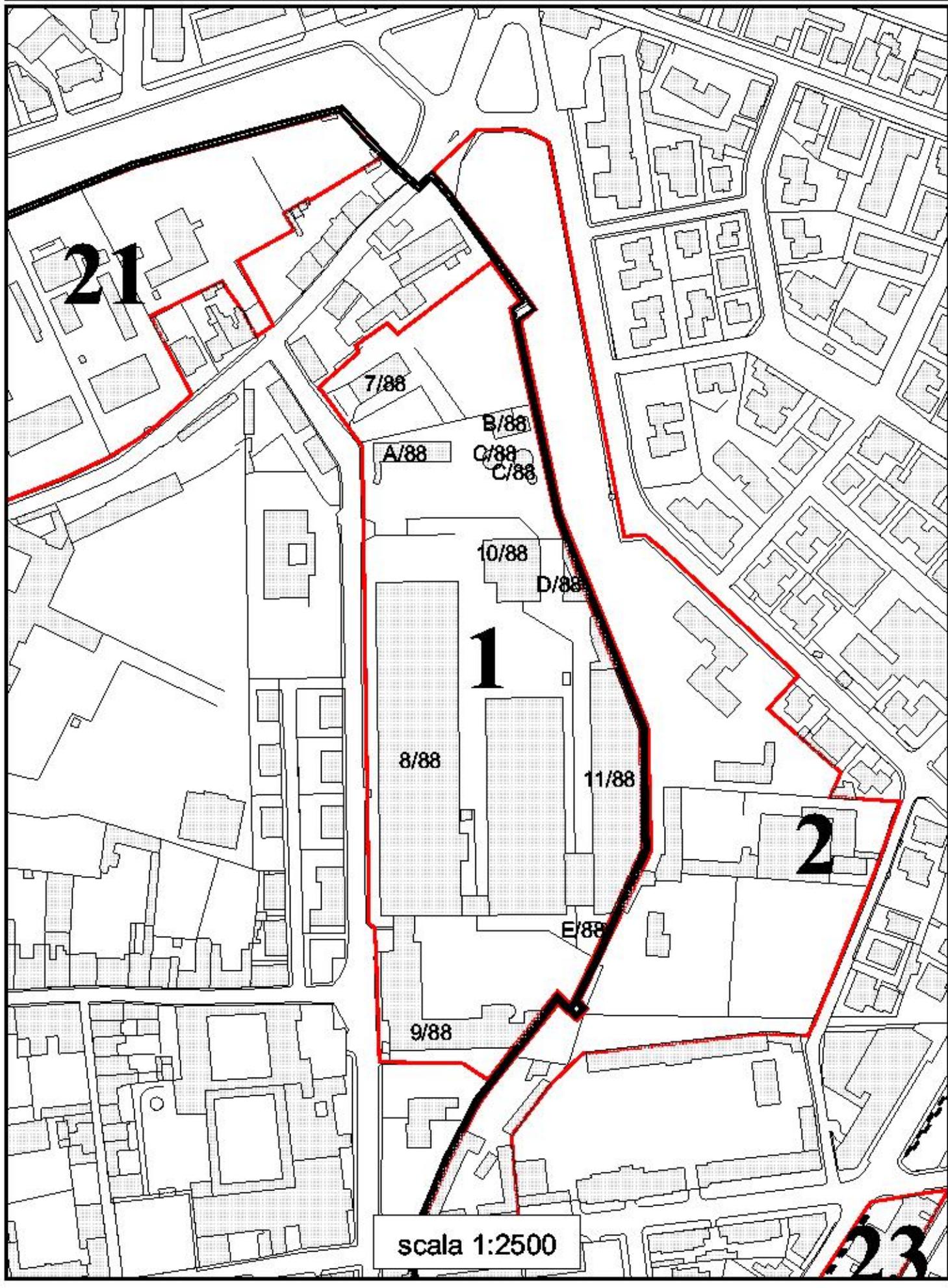
Estratto Carta del degrado formale dei fabbricati e della qualità urbana



Estratto Carta cronologica (rif. Tav. 7)



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



21

7/88

A/88

B/88

C/88  
C/88

10/88

D/88

1

8/88

11/88

2

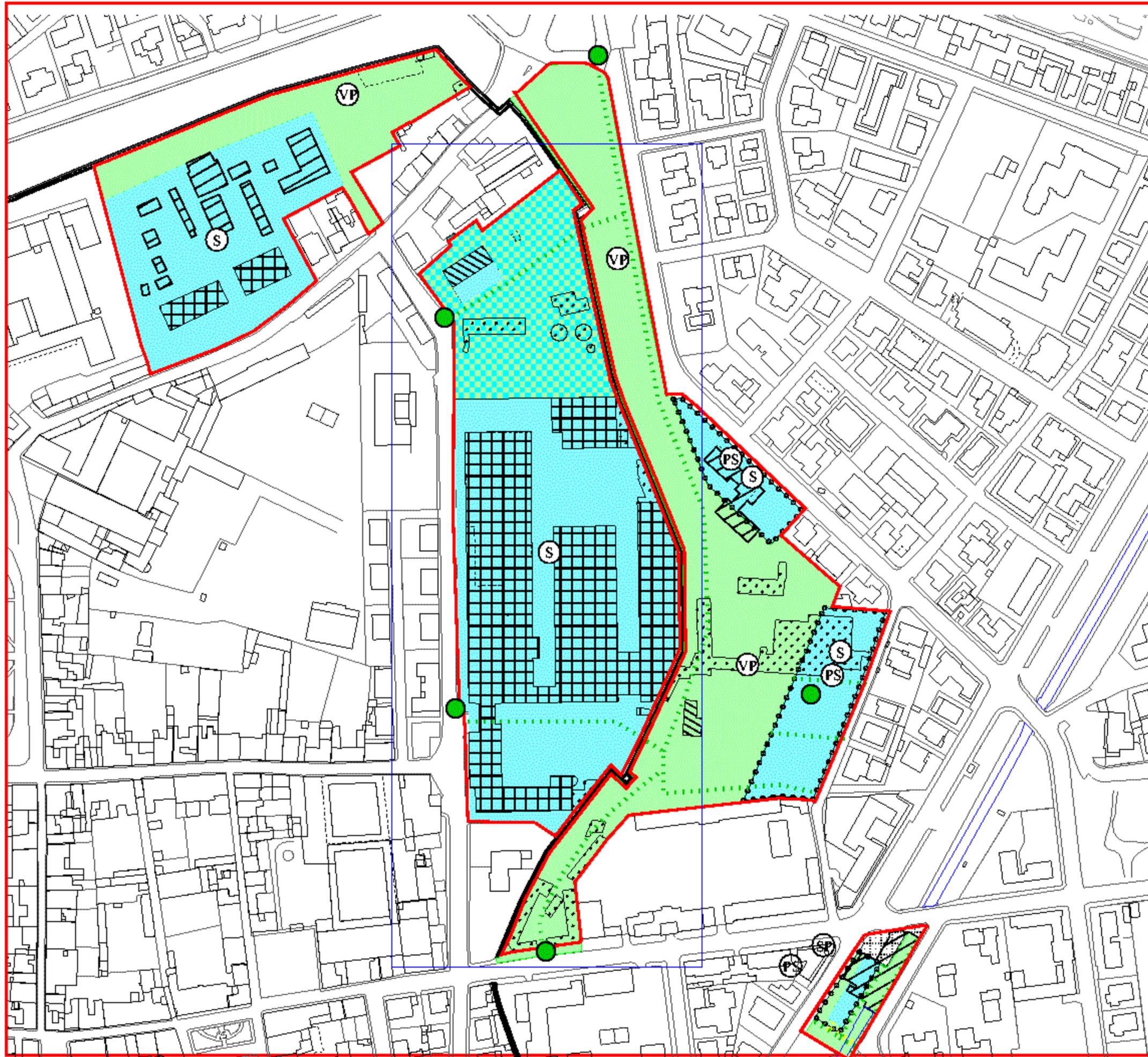
E/88

9/88

scala 1:2500

23

**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
- (R)** Residenza **(RS)** Residenza speciale
- Servizi **(S)** Servizi pubblici **(SP)** Servizi privati
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi

scala 1 : 2500

**AMBITO N° 2 Aree adiacenti le mura urbane, via Vittorio Veneto, via Emanuele Filiberto**

Superficie totale dell'ambito 35.925 mq

	<b>Stato Attuale</b>	<b>Stato di progetto</b>
Superficie coperta	4.284 mq	
Superficie non edificata:	31.641 mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	18.649 mc	
Indici urbanistici:		
• Rc	12 %	
• Iff	0,5 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 1/89	762	6535	Servizi	Ristrutturazione Urbanistica E.
Edificio 2/89	338	1155	Servizi	Ristrutturazione Urbanistica E.
Edificio 6/89	1893	6736	Servizi	Ristrutturazione Urbanistica E.
Edificio 9/89	1071	3016	Annessi	Demolizione prescritta
Edificio 7/89	220	1207	Servizi	A,B,C, D.

**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 ineditata adiacente le mura urbane compresa porta S. Zeno e A.R.P.A.T., già incolta e precedentemente destinata a vivaio risulta caratterizzata dalla presenza di manufatti a carattere superfetativo e vegetazione spontanea o residua della suddetta destinazione. L'area ineditata compresa tra Nettezza Urbana, cinta muraria e Caserma di P.S. risulta destinata a parcheggio, sterrata e non attrezzata. Le altre aree interstiziali adiacenti le mura urbane presentano caratteri decisamente residuali e risultano caratterizzate dalla presenza di manufatti a carattere superfetativo. I manufatti edilizi di proprietà pubblica e privata presenti sull'area, tutti d'epoca postbellica e conformi ai dettami correnti della produzione dell'epoca, risultano privi di qualunque valore storico e documentale, nonché di evidenti caratteri di pregio intrinseco. Tutto l'ambito risulta compreso nella zona monumentale "Non aedificandi" del P.R.G. 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 7 e PM 8 dello stesso.

**Note. Elementi di criticità**

L'ubicazione degli edifici pubblici e privati presenti sull'area risulta determinata essenzialmente da logiche di mera utilità ed economia. La loro presenza risulta inevitabilmente aliena e incongrua in rapporto ai valori e alle vocazioni del contesto. Il carattere di tessuto connettivo conferito alle aree di rispetto monumentale e la visibilità delle mura risultano negati – oltre che dalla ubicazione inadeguata di manufatti edilizi incongrui – dalla frammentazione della proprietà delle aree e dalla loro inaccessibilità al pubblico. La percorrenza lungo le mura risulta interdetta. La struttura del verde appare anch'essa inadeguata o incongrua. La presenza in sé qualificante del sistema idrico appare vanificata dalle attuali condizioni di degrado fisico e igienico-sanitario. La qualità delle relazioni con il più vasto contesto del quartiere di Pratale risulta penalizzata dalla assenza di collegamenti trasversali e diretti con Via Battelli, attraverso l'edificato compreso tra questa e Via E. Filiberto.

**Riferimenti alla documentazione di archivio**

"Progetto di recupero dell'area compresa tra le mura e Via Emanuele Filiberto (G.E.A.)" Aut. M. Carmassi. 1997.

**Procedimenti in itinere**

.

---

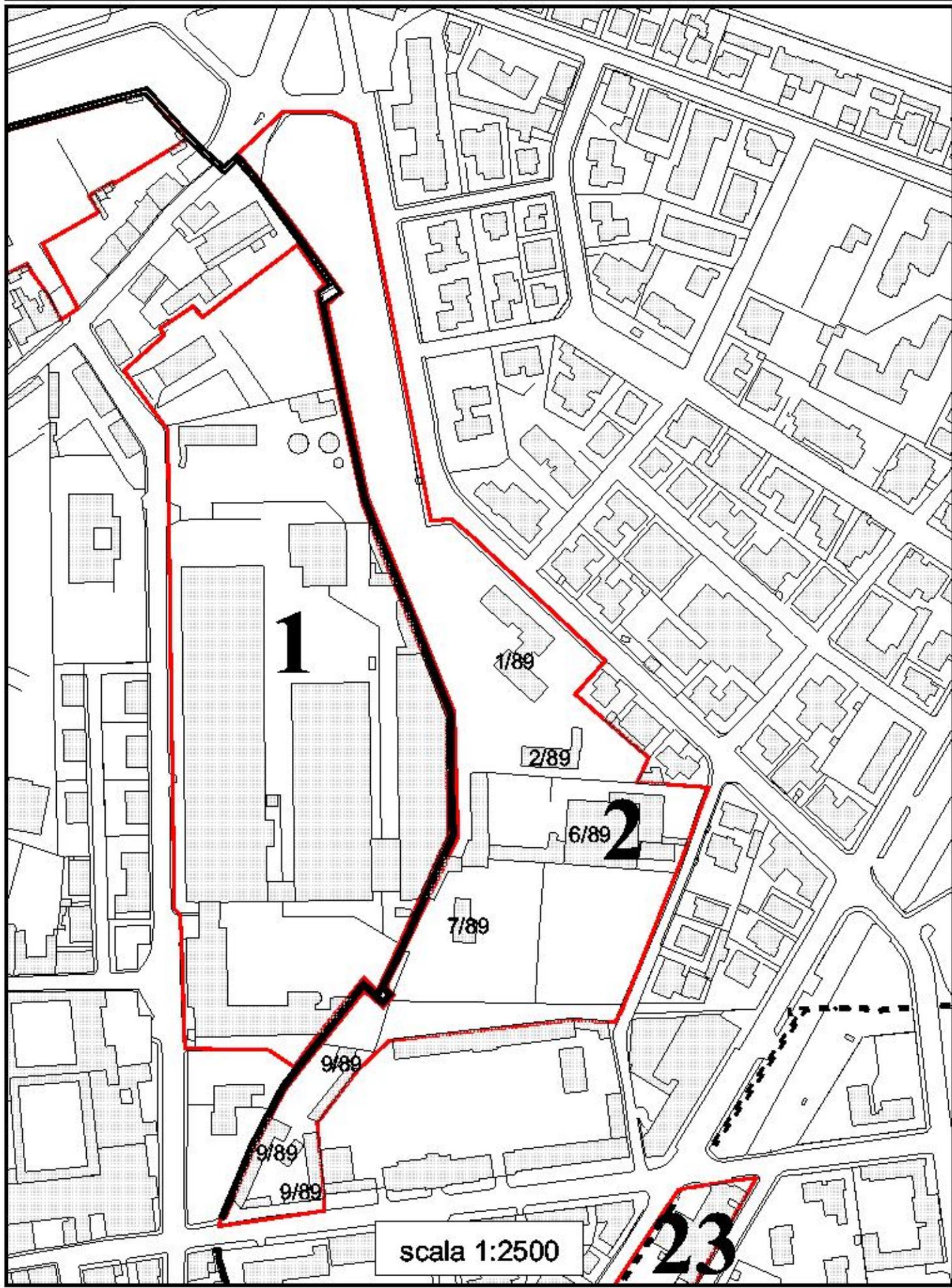
**Note. Linee guida**

Si prevede:

- a) Demolizione prescritta degli annessi in quanto ricadenti nell'area di rispetto delle mura. Realizzazione di un nuovo percorso alberato lungo il canale tale da consentire la fruizione dell'area a verde lungo le mura, dalla Porta di S. Zeno e vai S. Francesco (PM7) mediante predisposizione del collegamento pedonale sud in direzione dell'acquedotto Mediceo e del Canale del Molino, attraverso il tessuto edilizio compreso tra Via E. Filiberto e Via L. Battelli. Collegamento pedonale e ciclabile dell'area compresa tra Via Veneto e Via S. Francesco. Collegamento pedonale e ciclabile tra Via Emanuele Filiberto, mura urbane, complesso universitario Marzotto, Via F. Buonarroti.
- b) Demolizione degli edifici 1/89 e 2/89 (ARPAT) e conseguente ricostruzione dei fabbricati lungo via V. Veneto con arretramento di 5 mt., al fine di contenere in profondità lo sviluppo planivolumetrico e garantire la continuità dell'area a verde retrostante lungo le mura. Per questo nuovo fabbricato si prescrive un'altezza massima di 13 mt. (4 piani fuori terra) e una volumetria massima di 8,000 mc..
- c) Demolizione dei fabbricati (di cui alla scheda 6/89) e conseguente ricostruzione lungo via E. Filiberto in relazione alle stesse finalità di cui al punto precedente, con destinazione a servizi universitari. Tali fabbricati dovranno essere articolati in modo tale da consentire la percezione e l'accessibilità al parco delle mura. Per essi si prevede una volumetria massima, da articolarsi in 3 piani fuori terra per un'altezza massima di 10 mt., di 16.000 mc. da destinare a funzioni universitarie didattiche e di supporto. Essi dovranno essere arretrati da via E. Filiberto di almeno 6 mt., e si prescrive la realizzazione di un parcheggio interrato della superficie minima di 4.000 mq. di cui, almeno il 50% da rendere disponibile ad uso pubblico.
- d) Restauro delle mura urbane e ripristino delle tre aperture storiche.
- e) Recupero naturalistico del Fosso delle Trincere. Conservazione e riqualificazione del sistema di vasche della ex-Fabbrica Marzotto e contestuale recupero dei manufatti adibiti originariamente a Locali Pompe con riuso come attrezzature di servizio dell'area a verde.

Ogni intervento dovrà comunque garantire il cono visivo delle mura.

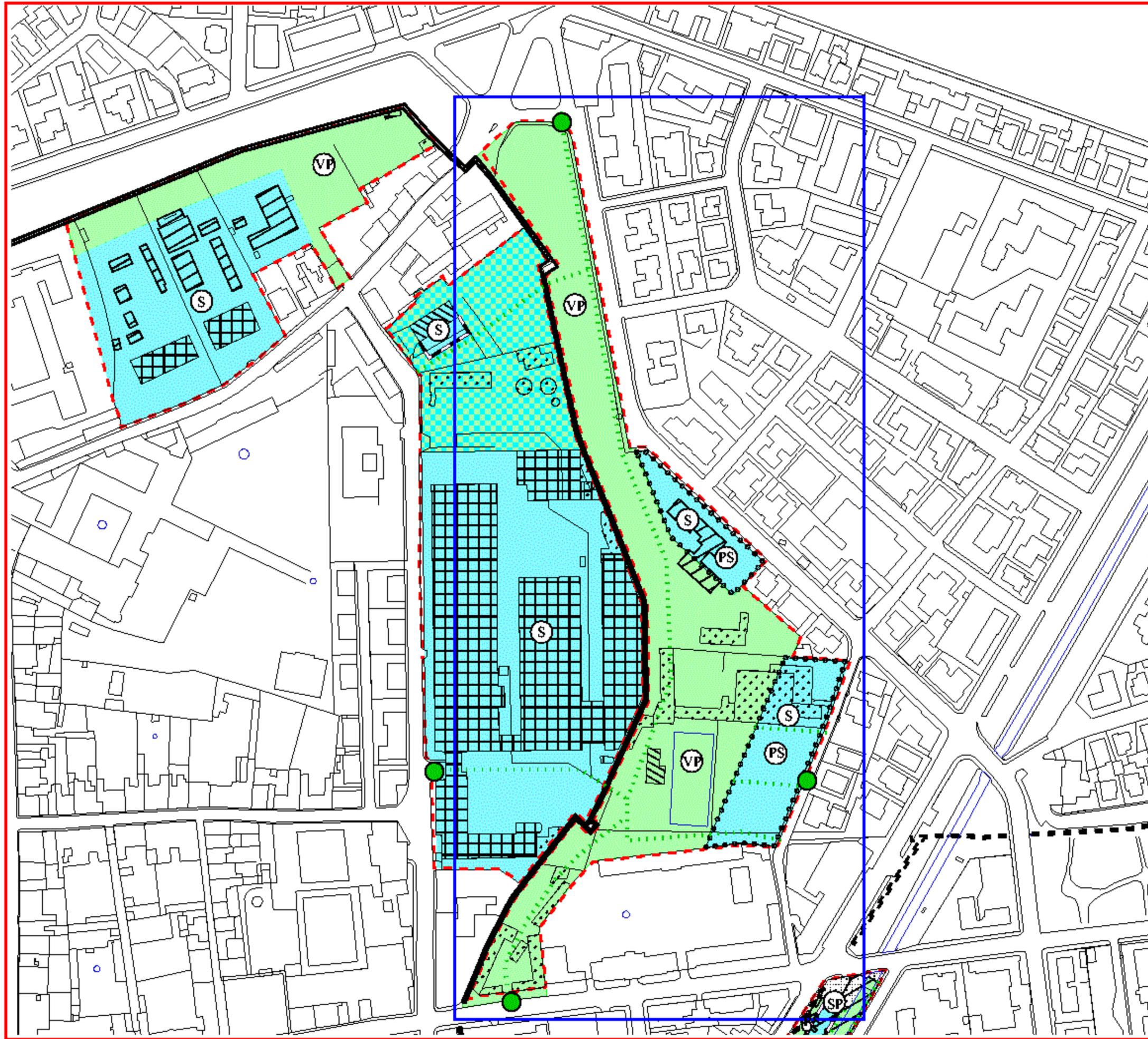
**AMBITO N. 2 - Aree adiacenti alla mura urbane, via V. Veneto, via E. Filiberto**  
**RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/80**



scala 1:2500

**23**

**Ambito n. 2 - Area adiacente alle mura urbane, via Vittorio Veneto, via Emanuele Filiberto**  
**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 : 25000

COMUNE DI PISA - Servizio Informativo Territoriale (S.I.T.)

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

Il substrato dell'area è costituito prevalentemente da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili cui seguono argille plastiche il cui tetto si trova circa alla profondità variabili nella zona tra circa -2 e -5 m dal p.c. con tendenza ad approfondirsi verso Nord. 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 circa -1,8/-2,0 m dal p.c.

#### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

L'area rientra in classe di pericolosità 3a - pericolosità medio-bassa, ad eccezione di una modesta porzione nella parte settentrionale inserita invece 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. Tali indagini dovranno accertare inoltre esiste la necessità di interventi di miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari (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° 3 – VIA MARTIRI

Superficie totale dell'ambito 16873 mq

	Stato Attuale	Stato di progetto
Superficie coperta	6514 mq	
Superficie non edificata:	10359 mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	59600 mc.	
Indici urbanistici:		
• Rc	38,60 %	
• Iff	3,53 mq/mc	
• Slu		

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
Edificio 1/164	1989	18435	Mensa Universitaria	Ristrutturazione Urbanistica E
Edificio 1/166	616	4582	Alloggi Universitari	A,B,C.
Edificio 2/166	606	6958	Servizi Universitari	A,B,C.
Edificio 3/166	1511	11216	Alloggi Universitari	Parzialmente Ristr. Urbanistica E.
Edificio 4/166	888	7846	Ex palestra C.U.S.	Ristrutturazione Urbanistica E
Edificio 27/166	666	9027	Alloggi della scuola Normale	Ristrutturazione Urbanistica E
Edificio A/166	80	240	Locale tecnico	Demolizione prescritta
Edificio C/166	75	322	Locale tecnico	Demolizione prescritta
Edificio D/166	59	928	Magazzino	Demolizione prescritta
Edificio E/166	24	45	Locale tecnico	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'ambito in esame comprende l'intera area occupata dalla mensa universitaria ed il complesso di servizi universitari ubicato nella parte interna dell'isolato compreso tra Scuola Normale Superiore, Via Martiri, Via S. Giuseppe, Via S. Apollonia. L'edificio della mensa viene realizzato demolendo il tessuto edilizio costituito da tipi ordinari e speciali interamente edificato tra il 1900 ed il 1924 lungo Via Martiri e all'interno dell'isolato, connotato dai caratteri di ordine e decoro tipici dell'epoca. Parte residua del tessuto storico presente al 1834 permane, oggetto di ristrutturazioni radicali e ampliamenti correlati alle mutate destinazioni d'uso, lungo il lato opposto di via Martiri. La Palazzina per Uffici, per lo più conservata, risulta solo parzialmente interessata dalla realizzazione in corso del retrostante nuovo edificio per servizi. Le altre realizzazioni postbelliche e contemporanee, estranee ai modelli insediativi, tipologici e morfologici consolidati invadono l'interno dell'isolato, verde privato ortivo e a giardino, generando spazi privi di connotazione in rapporto ai dati del contesto specifico e ad una morfologia urbana riconoscibile o comunque comprensibile.

### Note. Elementi di criticità

La realizzazione dell'edificio destinato a mensa ha prodotto una evidente alterazione del continuum urbano, non compensata da una rinnovata qualità del nuovo spazio pubblico così determinatosi – apparentemente funzionale all'enfaticizzazione dell'oggetto isolato ben più che alla costruzione di relazioni urbane più ricche e complesse. La figura urbana dell'isolato, di dimensioni assai generose in rapporto al contesto medio, risulta internamente frantumata anziché preferibilmente sezionata mediante un collegamento trasversale tra Via Martiri e Via S. Apollonia. Tutti gli spazi generati dal tessuto postbellico principale e dalla pleora di superfetazioni – tettoie, locali

tecniche, centrali termiche, cabine elettriche confusamente ubicati e costipati – risultano residuali o marginali e, in quanto tali, utilizzati e vissuti.

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

-

#### **Procedimenti in itinere**

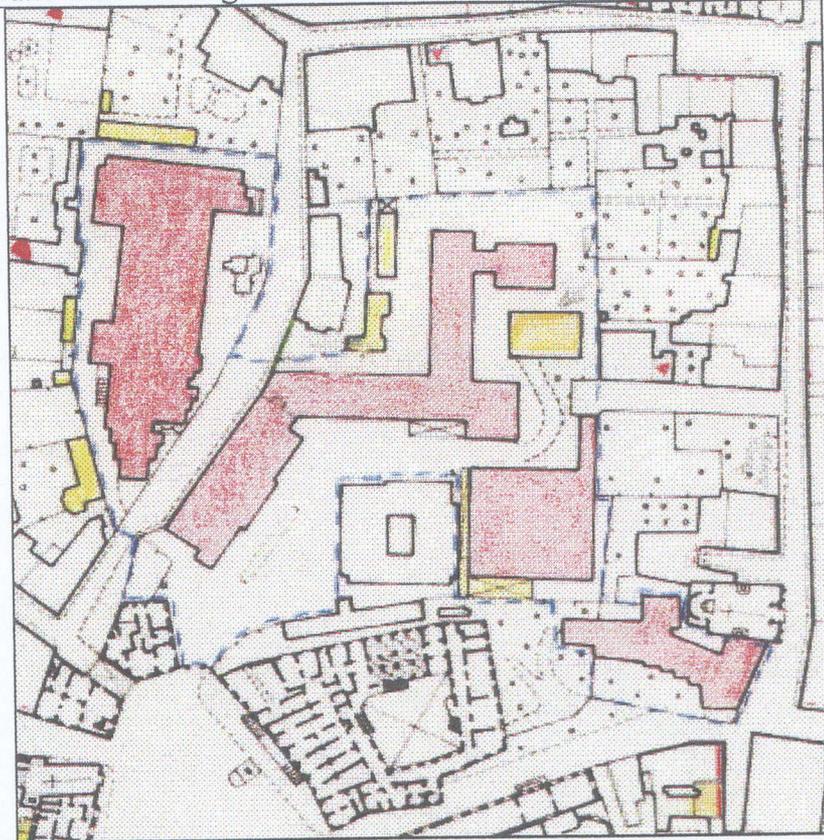
-

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

Si prevede:

- a) La demolizione del fabbricato destinato a mensa e di tutte le superfetazioni ad esso correlate.
- b) La ricostituzione della morfologia storica e della continuità dell'allineamento stradale mediante la ricostruzione di fabbricati di 2-3 piani fuori terra destinati a residenza universitaria per studenti e docenti, con possibile dotazione di sotterraneo garage.
- c) La demolizione dei fabbricati incongrui e a carattere superfetativo presenti all'interno e al confine dell'area destinata a servizi e residenza universitaria retrostante la Scuola Normale Superiore, in funzione della loro redistribuzione, razionalizzazione e riqualificazione.
- d) La riqualificazione urbanistica e architettonica della stessa area, mediante ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione di fabbricati da adibirsi alle stesse funzioni, correlata alla contestuale ridefinizione degli spazi pedonali e ciclabili attualmente interclusi e alla realizzazione di un attraversamento pedonale e ciclabile trasversale da Via Martiri e Via S. Apollonia, nonché alla decongestione del nucleo interno dell'isolato e al ripristino, almeno parziale, degli originali contenuti di area inedificata, a giardino e ortiva.
- e) La conservazione e ulteriore qualificazione dell'edificato storico ivi ancora presente.

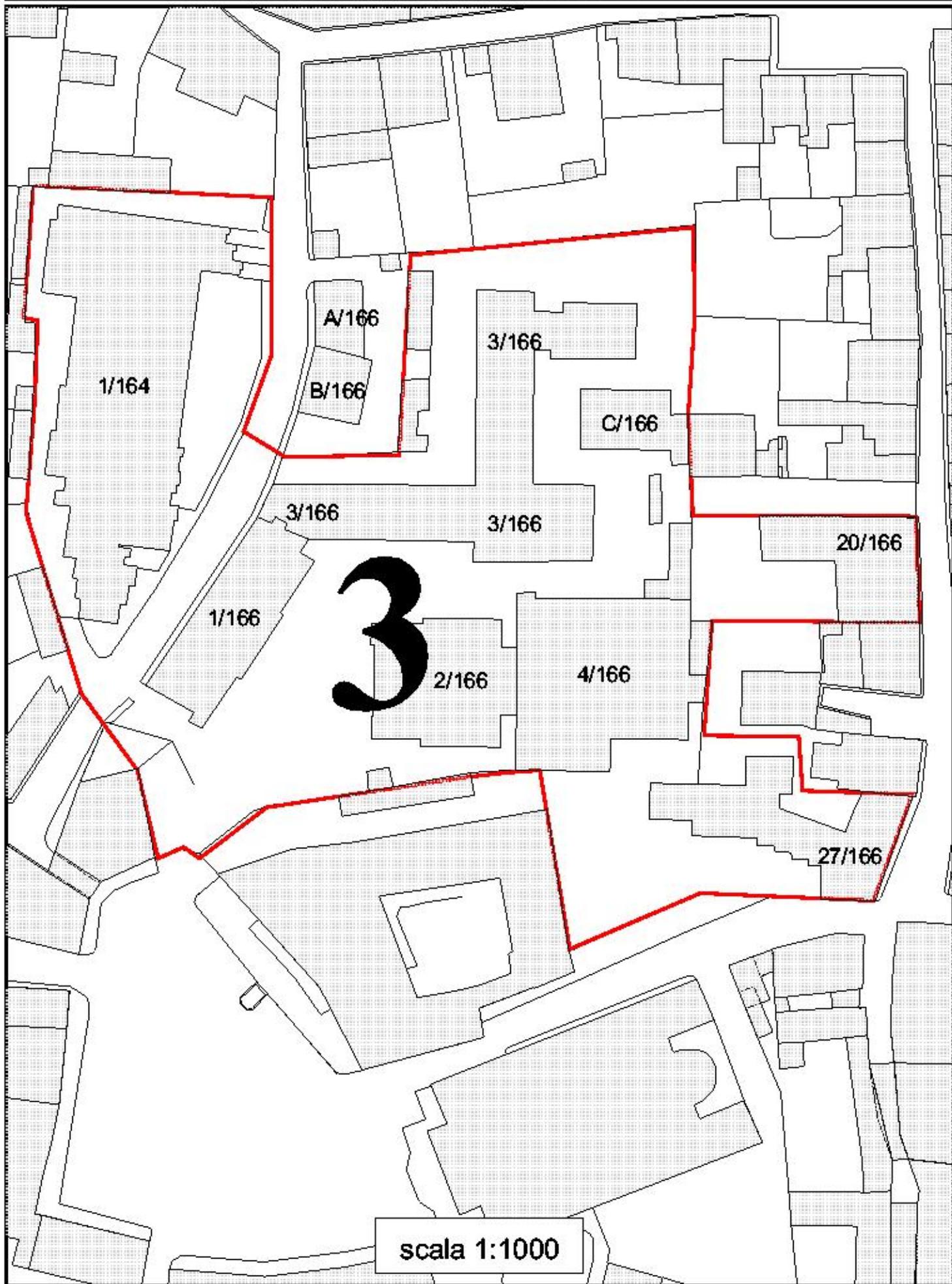
Estratto Carta del degrado formale dei fabbricati e della qualità urbana



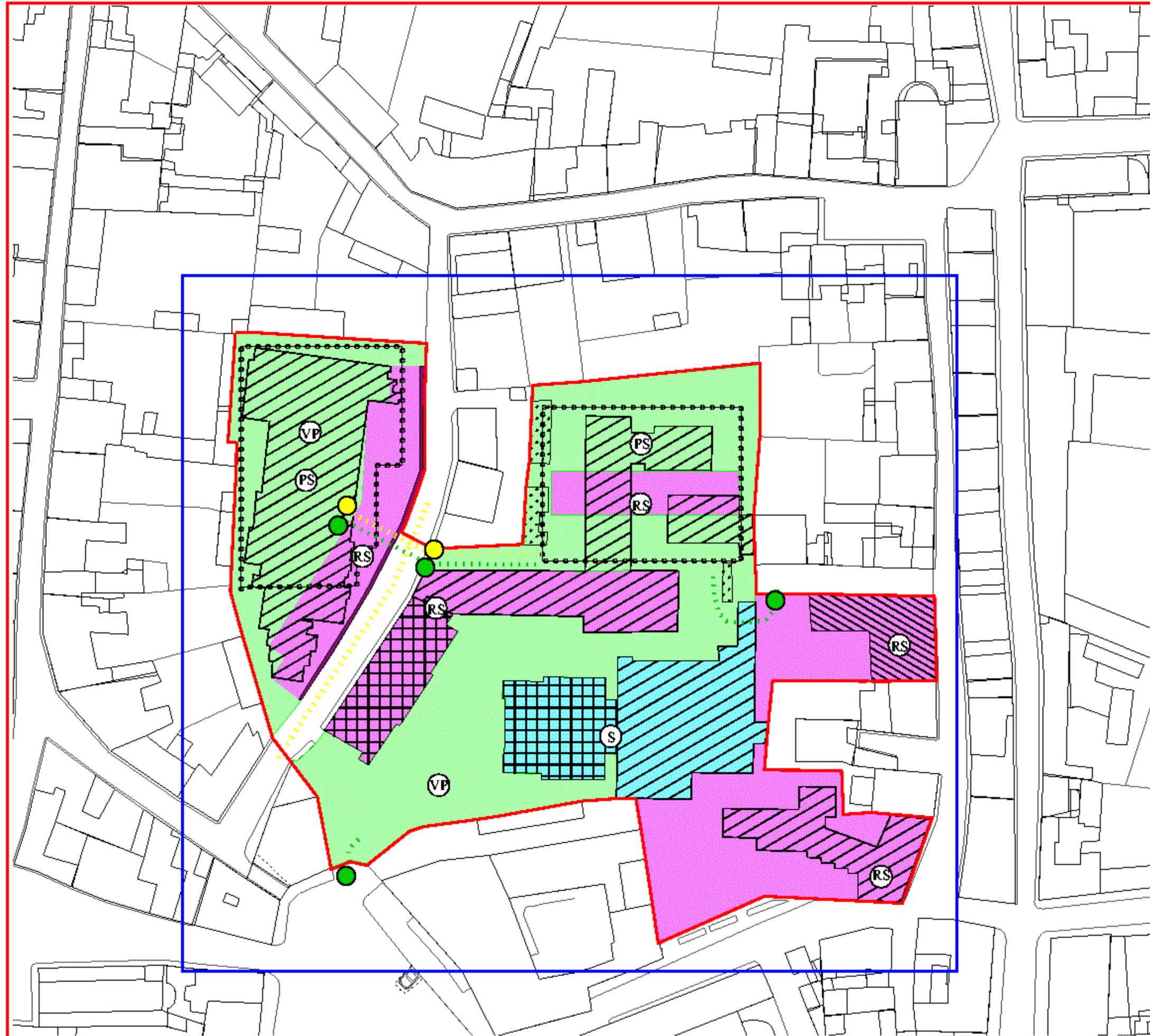
Estratto Carta cronologica (rif. Tav. 7)



**AMBITO N. 3 - Complesso delle attrezzature per il Diritto allo Studio di via Martiri  
RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/80**



**Ambito n. 3- Complesso di attrezzature per il Diritto allo Studio di via Martiri**  
**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
- (S) Servizi pubblici
- (SP) Servizi privati
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi

scala 1 : 1000

## AMBITO 3

### **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 che passano nella parte settentrionale ad argille plastiche molto compressibili. 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 prossime a -2,5 m dal p.c.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

L'area è inserita in classe di pericolosità 3b - pericolosità media.

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

La fattibilità è condizionata (classe di fattibilità 3). E' prescritta una indagine appropriata a livello di area nella quale vengono identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio che condizionano la zona. Tali indagini dovranno accertare inoltre esiste la necessità di interventi di miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari. Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre 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 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 interdetta 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

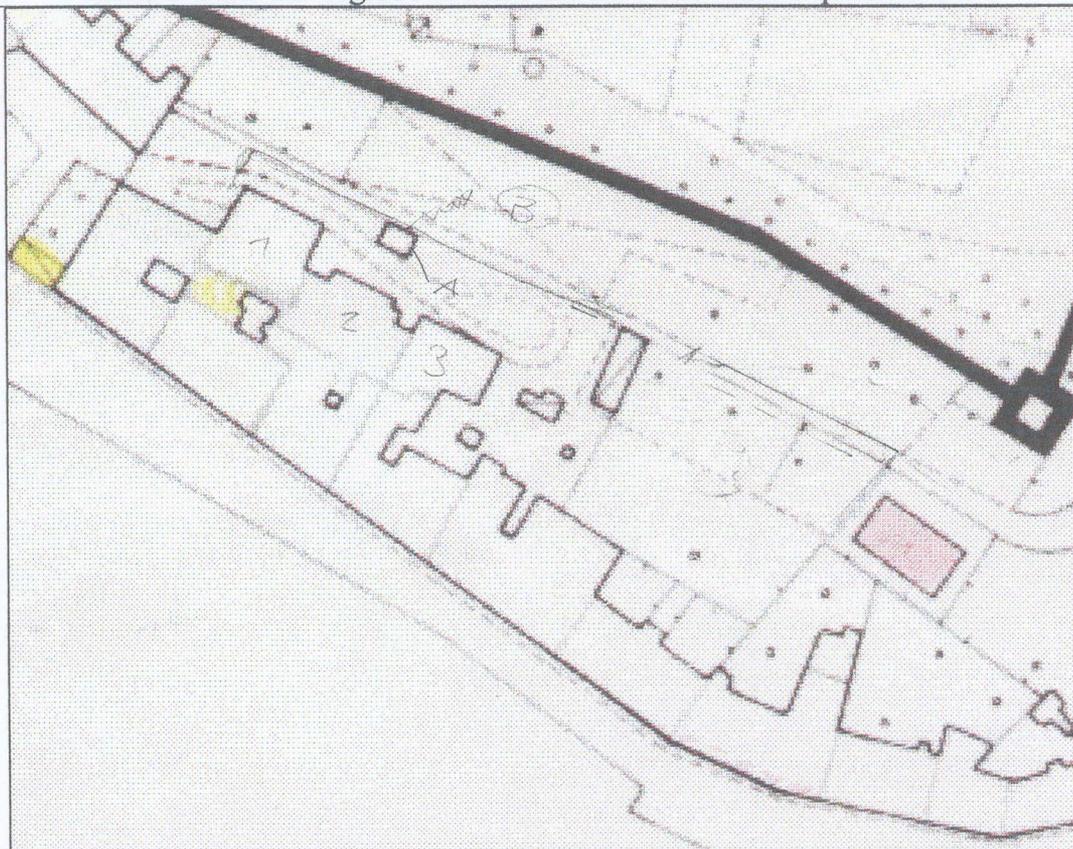
- "Complesso residenziale posto in Piazza del Rosso" aut. E. Muscatello, S. Re, 1999

**Note. Linee guida**

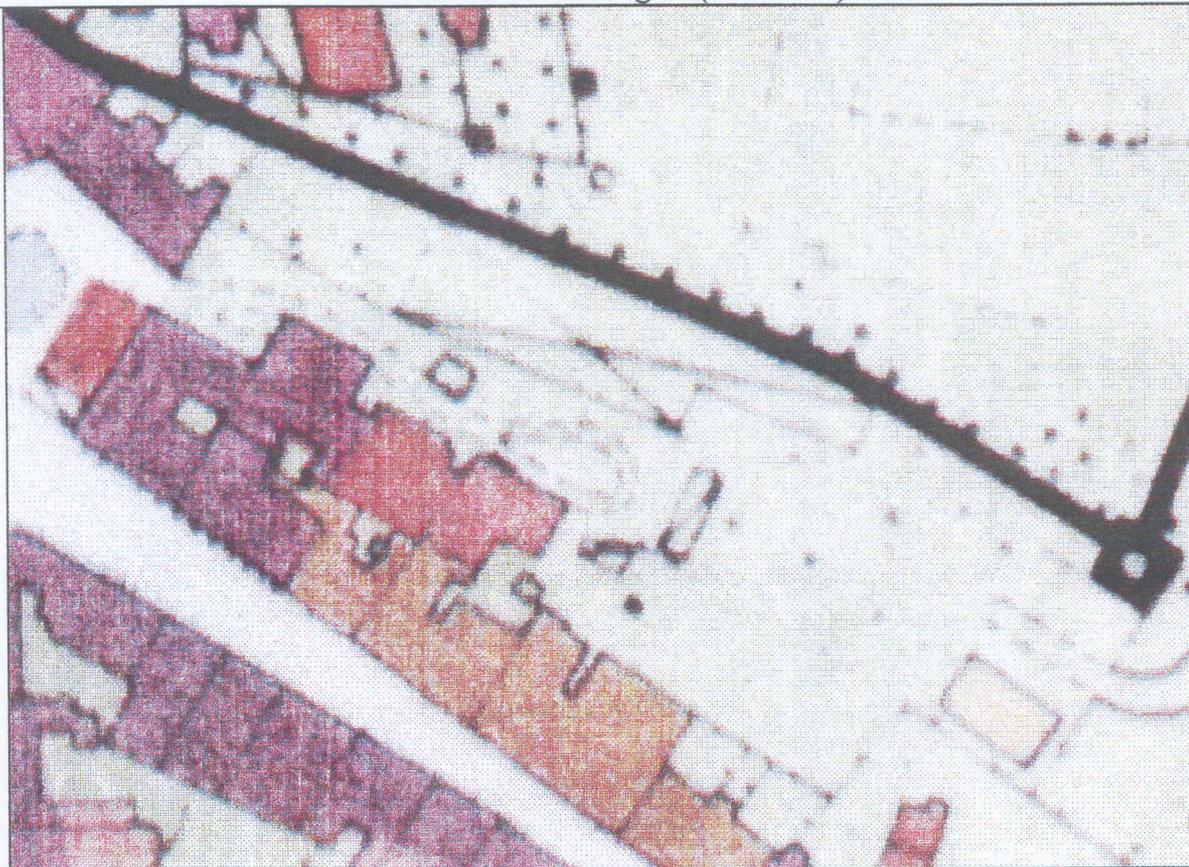
Si prevede:

- 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 .

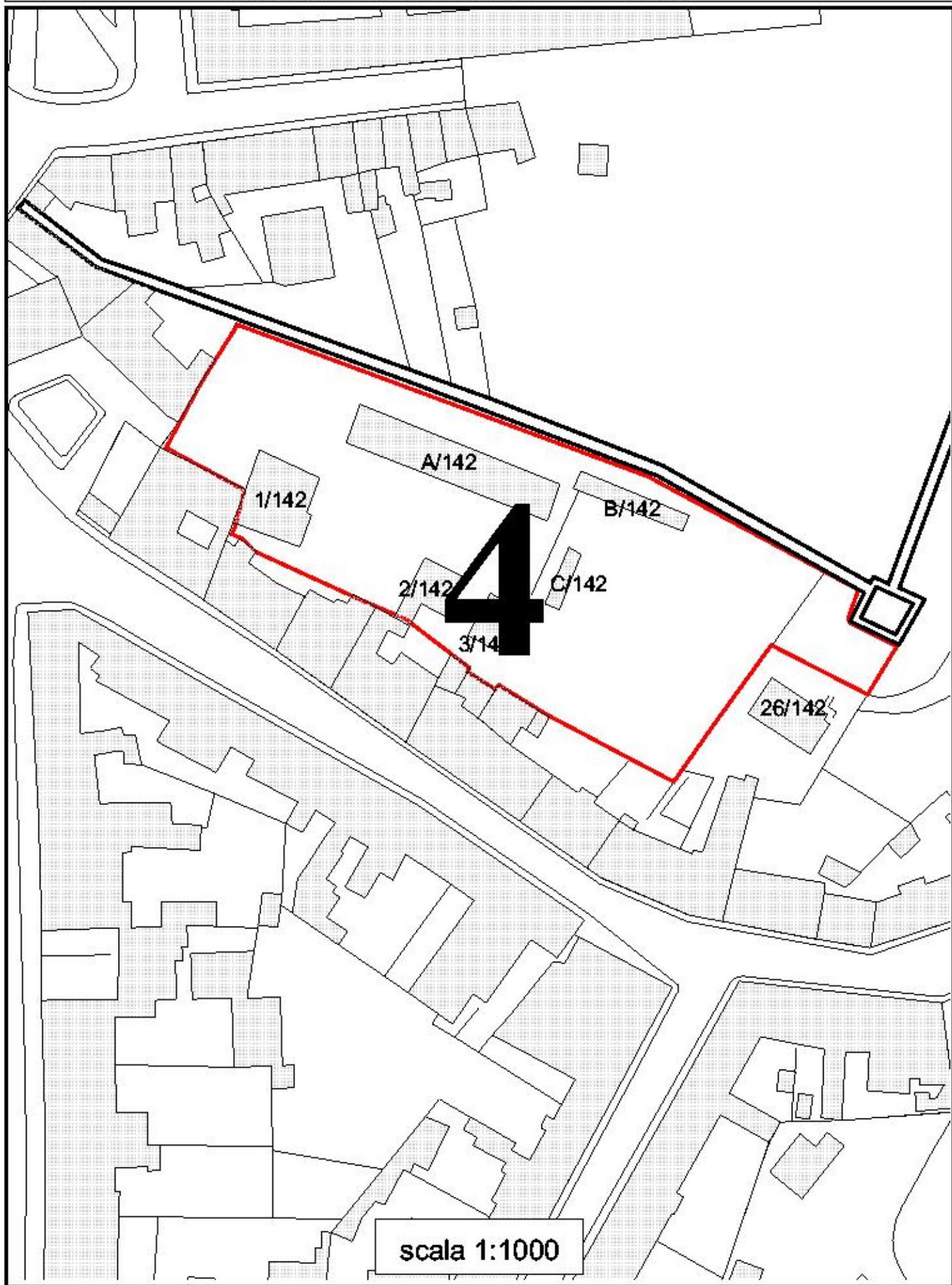
Estratto Carta del degrado formale dei fabbricati e della qualità urbana



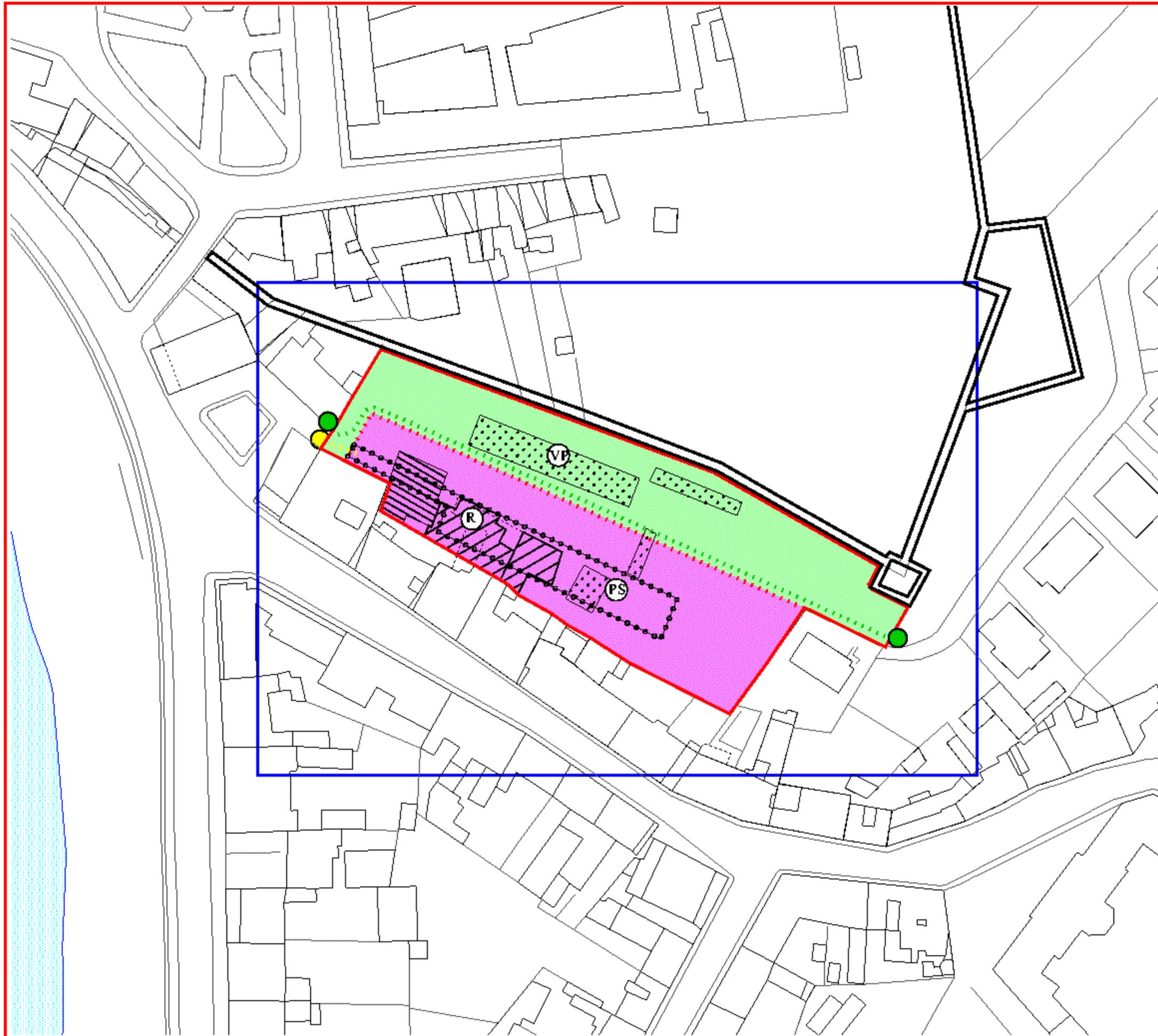
Estratto Carta cronologica (rif. Tav. 7)



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



**Ambito 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 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**

COMUNE DI PISA - Servizio Informativo Territoriale (S.I.T.)

## 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° 5 Isolato Bastione Sangallo

Superficie totale dell'ambito: 56.689 mq

	Stato Attuale	Stato di progetto
Superficie coperta	6.458 mq	
Superficie non edificata:	50.231 mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	73.255 mc	
Indici urbanistici:		
• Rc	11,39%	
• Iff	12,9 mc/mq	
• Slu		

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
Edificio n° 1/66 parz.	299	3.010	Residenziale parzialmente demolito	Ricostruzione
Edificio n° 2/66	654	10.385	Residenziale + servizi	A,B,C.
Edificio n° 3/66	-	-	Rudere	Ricostruzione
Edificio n° 4/66	392	4.853	Residenziale	A,B,D, riqualificazione prospettica
Edificio n° 7/66	249	1.262	Vol. accessorio	Demolizione prescritta
Edificio n° 8/66	366	1.670	Vol. accessorio	Demolizione prescritta
Edificio n° 9/66	584	6.503	Residenziale + servizi	A,B,D, riqualificazione prospettica
Edificio n° 10/66	207	1.711	Servizi	A,B,D, riqualificazione prospettica
Edificio n° 11/66	1.702	12.456	Vol. accessorio	Demolizione prescritta
Edificio n° 12/66	243	3.151	Residenziale	A,B,D, riqualificazione prospettica
Edificio n° 13/66	190	2.460	Residenziale	A,B,C,D1
Edificio n° 14/66	306	5.745	Residenziale	A,B,D, riqualificazione prospettica
Edificio n° 18/66	482	7.531	Servizi+att. Commerciali al p.t.	A,B,D.
Edificio n° 19/66	784	11.981	Residenziale+ att. Commerciali al p.t.	A,B,D,E e riqualificazione prospettica

**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 qualificante – sotto il profilo morfologico, funzionale e relazionale – del Giardino Scotto e da un'area interstiziale di notevole dimensione compresa tra questo e l'edificato prospiciente su lungarno Galilei, via Bovio e piazza Toniolo. Il tessuto comprendente sia manufatti presenti al 1834 che realizzazioni postbelliche, risulta solamente in parte conforme al criterio dell'allineamento filo-stradale e in particolare caratterizzato da spazi raccolti in forma di corte con accesso da via Bovio.

L'area inedita parzialmente occupata da una industria vetraria e in precedenza dai cosiddetti "Piaggioni del grano", già destinata a parcheggio, risulta solamente in parte pavimentata e attrezzata. Al disegno di una ricca vegetazione all'interno della fortezza si oppongono, all'esterno rispettivamente una totale assenza di vegetazione nelle aree attrezzate a parcheggio, una presenza cospicua di vegetazione spontanea e infestante nelle aree utilizzate a parcheggio e sistemazioni non adeguatamente controllate in rapporto alla presenza delle fortificazioni (piazza Don Minzoni, Guerrazzi, Toniolo). Tutto l'ambito risulta compreso nella zona monumentale "Non aedificandi" del P.R.G. 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 16 dello stesso

**Note. Elementi di criticità**

Le caratteristiche dell'ambito lo rendono suscettibile di un'ulteriore suddivisione in comparti, funzionale agli interventi di recupero e di riqualificazione.

La destinazione d'uso dell'intera area compresa tra il lato occidentale della fortezza e l'edificato lungo l'isolato, assolutamente incongrua in rapporto a valori e vocazioni del luogo, concorre a determinarne il carattere residuale a dispetto delle sue stesse notevoli dimensioni anziché costituire l'elemento connettivo tra le parti e risultare effettivamente fruibile e qualificante il tessuto edilizio. Quest'ultimo, risulta caratterizzato da eterogeneità morfologica e commistione tipologica di manufatti ottocenteschi e ricostruzioni postbelliche anche tragicamente non contestuali nonché penalizzato dalla debolezza o assenza di relazioni con la fortezza e il giardino, ai quali rivolge una immagine tergale particolarmente inadeguata e indecorosa.

L'eterogeneità tipologica risulta accentuata dalla presenza di contenitori edilizi speciali (le palestre) e, soprattutto nella parte settentrionale, da manufatti a carattere superfetativo e precarie.

Le relazioni con il fiume risultano ovviamente penalizzate dall'assetto attuale della viabilità e dalla percorrenza carrabile del Lungarno. Inoltre l'assenza di vegetazione o sistemazioni esterne incongrue penalizzano l'immagine urbana, la qualità delle relazioni tra ambito e contesto, le modalità di fruizione dello spazio ineditato.

**Riferimenti alla documentazione di archivio**

"Fortezza fiorentina del Sangallo – Giardino Scotto. Progetto di Recupero", Aut. M. Carmassi, 1997. Prot. Part. n° 297 del 24.03.1998.

**Procedimenti in itinere**

"Fortezza fiorentina del Sangallo – Giardino Scotto. Progetto di Recupero", Aut. M. Carmassi, 1997.

**Note. Linee guida**

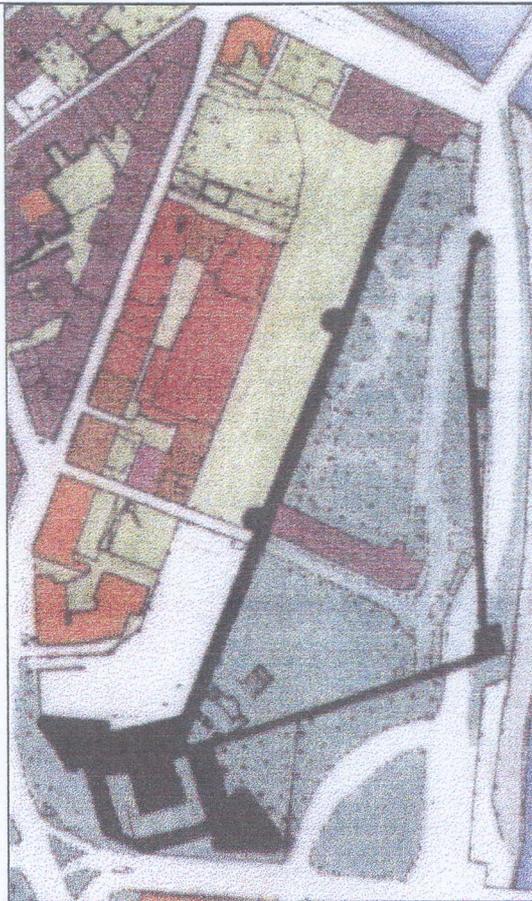
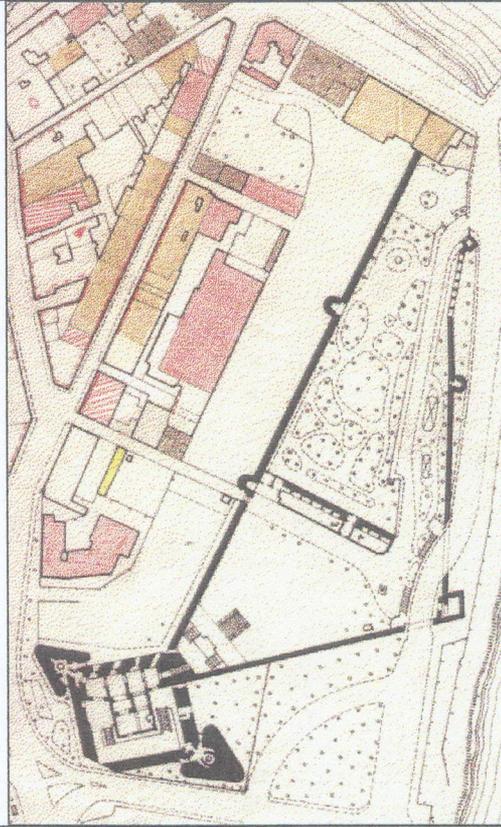
L'ambito urbano individuato viene suddiviso nei seguenti comparti come descritto nell'allegata planimetria:

1. Tessuto edilizio prospiciente Lungarno Galilei a completamento del gruppo dei Tre Palazzi;
2. Rudere della ex Questura compreso tra Lungarno Galilei e Lungarno Fibonacci;
3. Porzione occidentale del Vallo del Sangallo e tessuto postbellico comprendente le palestre;
4. Tessuto edilizio prospiciente piazza Toniolo e la porzione meridionale di via Bovio;
5. Giardino Scotto, porzione meridionale del Vallo del Sangallo e adiacenze lungo piazza Toniolo, piazza Don Minzoni, Lungarno Fibonacci.

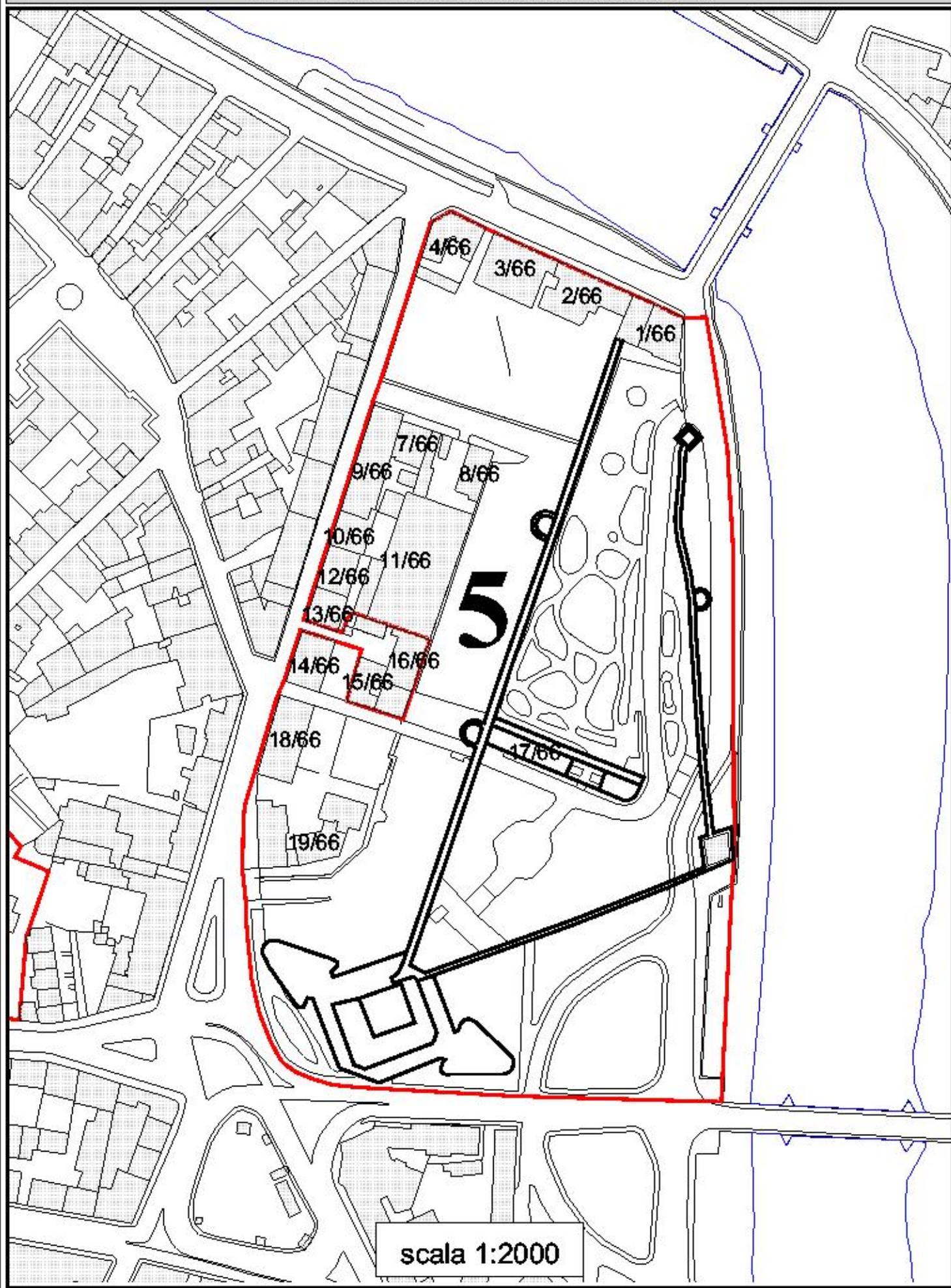
Si prevede:

- a) Restauro e ulteriore qualificazione della fortezza e del giardino (comparto 5);
- b) Riconversione funzionale delle aree destinate a parcheggio come verde pubblico di connessione;
- c) Demolizione dei contenitori edilizi speciali attualmente destinati a palestre (comparto 3);
- d) Realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici interrati di almeno due piani (mediante uno specifico strumento urbanistico attuativo), anche in alternativa alla presenza di palestre e di manufatti incongrui e a carattere superfetativo (comparto 3), contestuale riqualificazione e ripristino del muro di contenimento del vallo di Sangallo;
- e) Restauro dei resti del Piaggione e delle buche del grano superstiti (comparto 3) e la ricostruzione della parte mancante dei Tre Palazzi (comparto 1) e dell'ex-Questura entro la consistenza dimensionale antebellica anche in assenza di piano attuativo (comparto 2);
- f) Riqualificazione del tessuto edilizio prevalentemente recente con particolare riferimento: alla debolezza o assenza di relazione con la fortezza e il giardino, alla generale inadeguatezza dell'immagine tergale ed eventualmente a quella dei fronti prospicienti lo spazio urbano (piazze e strade) (comparto 4);
- g) Riqualificazione dell'assetto fisico e funzionale della viabilità in relazione alla presenza del fiume incidente sia sotto il profilo dell'immagine, sia sotto quello della agibilità e fruibilità pedonale degli spazi (comparto 5).

AMBITO N 5

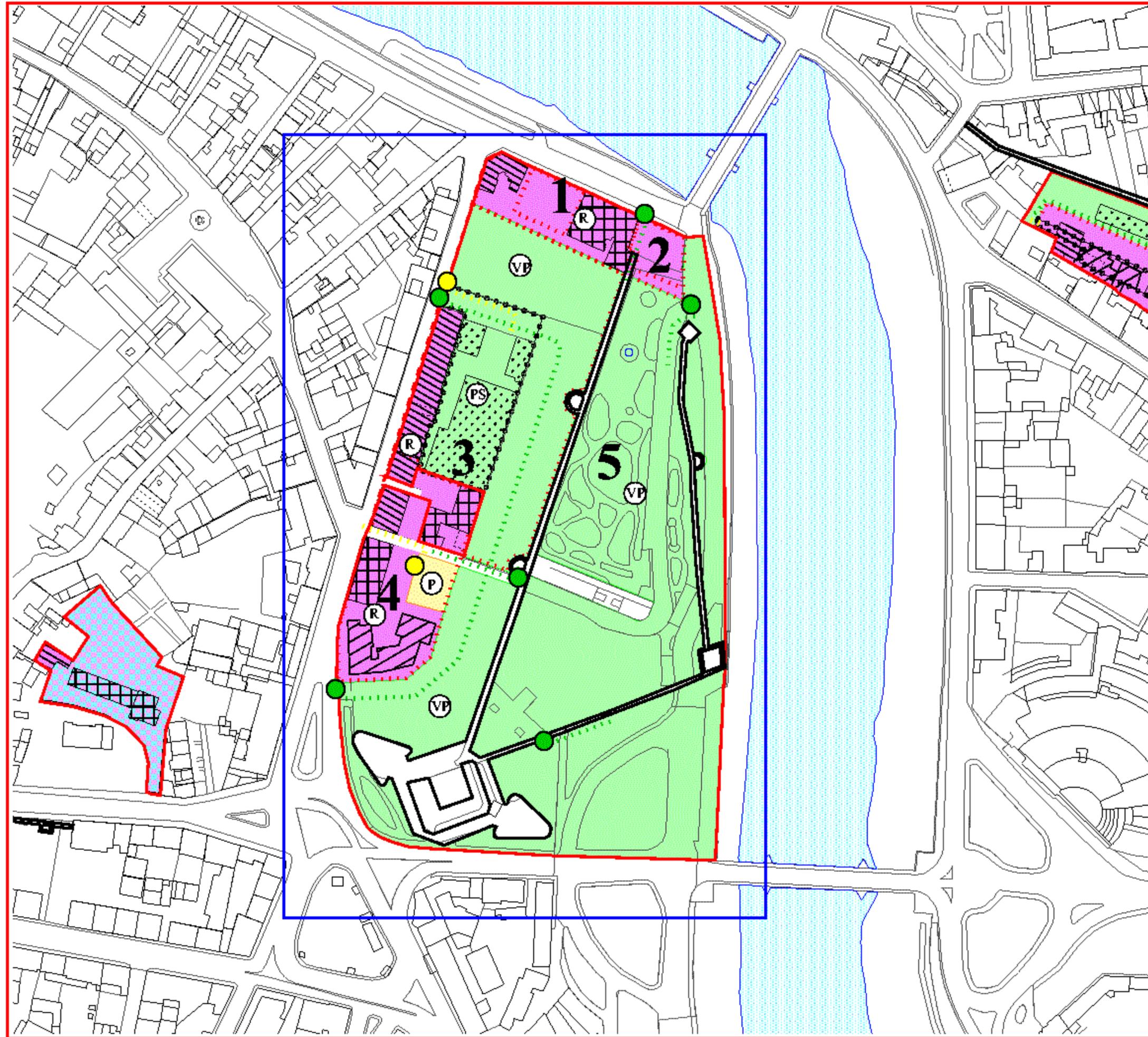


**AMBITO N. 5 - Isolato Bastione San Gallo**  
**RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/80**



scala 1:2000

**Ambito n. 5 - Isolato Bastione San Gallo**  
**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
- (S)** Servizi pubblici
- (SP)** Servizi privati
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi

scala 1 : 2000

**FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area, al di sotto di uno spessore di terreno di riporto non trascurabile, 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.

**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° 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**

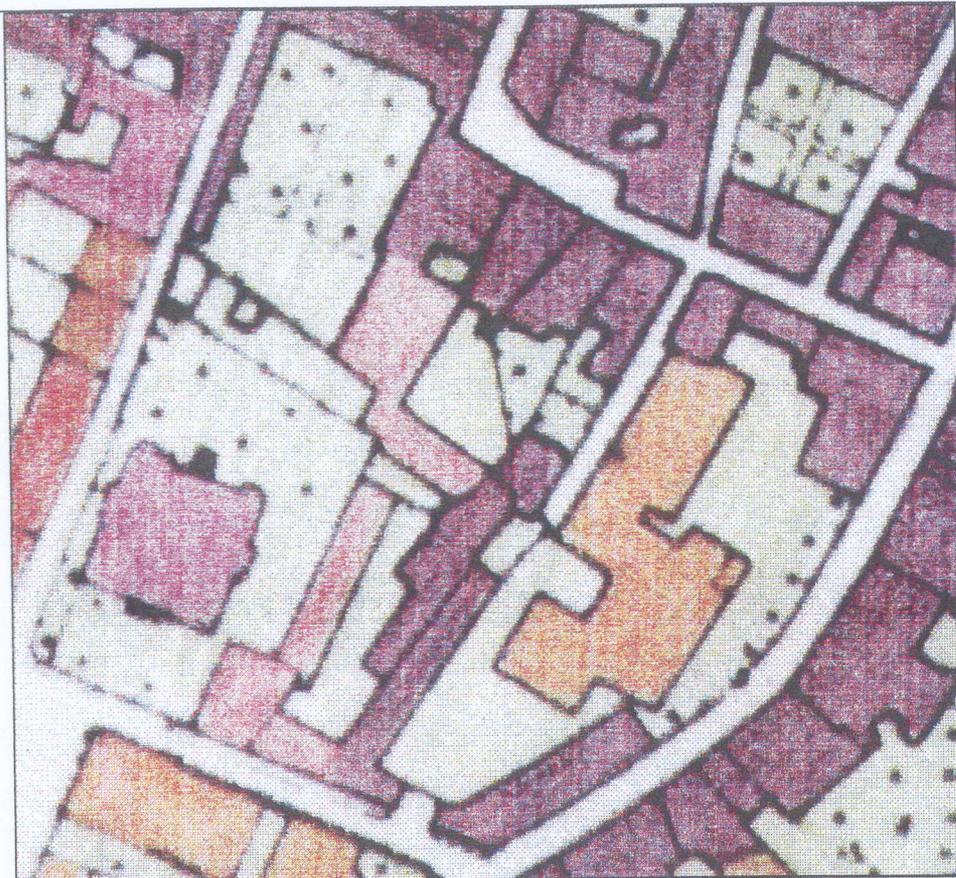
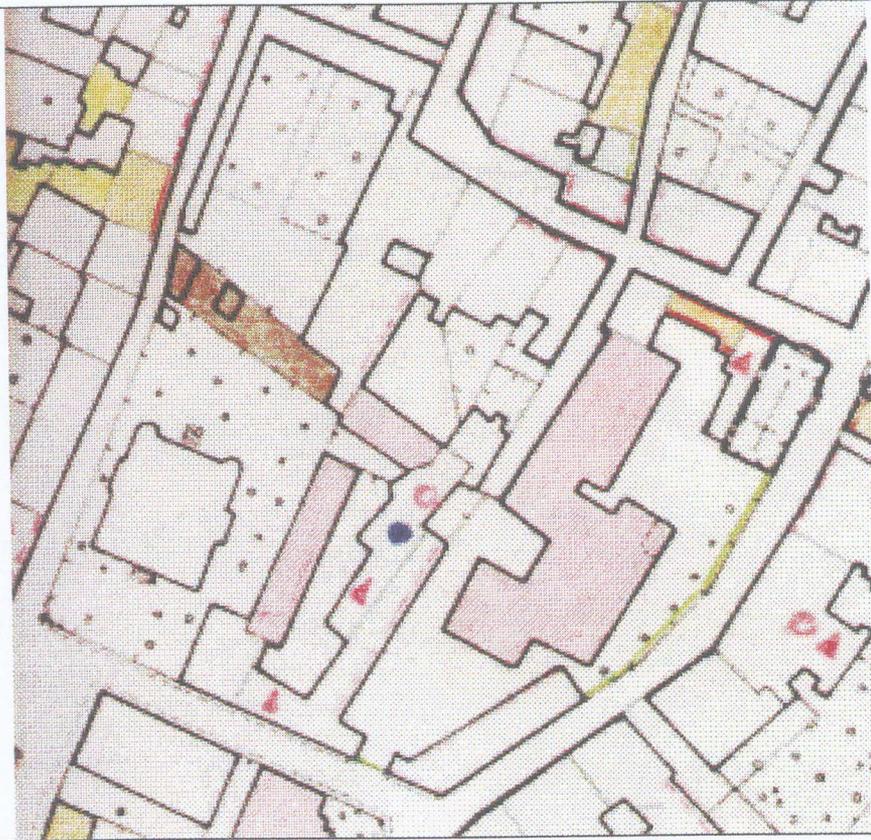
Con l'eccezione della conservazione degli edifici di interesse storico superstiti, si prescrive un intervento di riorganizzazione dell'assetto, inclusivo di interventi anche di demolizione e ricostruzione, riqualificando altresì le funzioni svolte, da mantenere nel comparto dei servizi di quartiere.

Sono da considerare invariati:

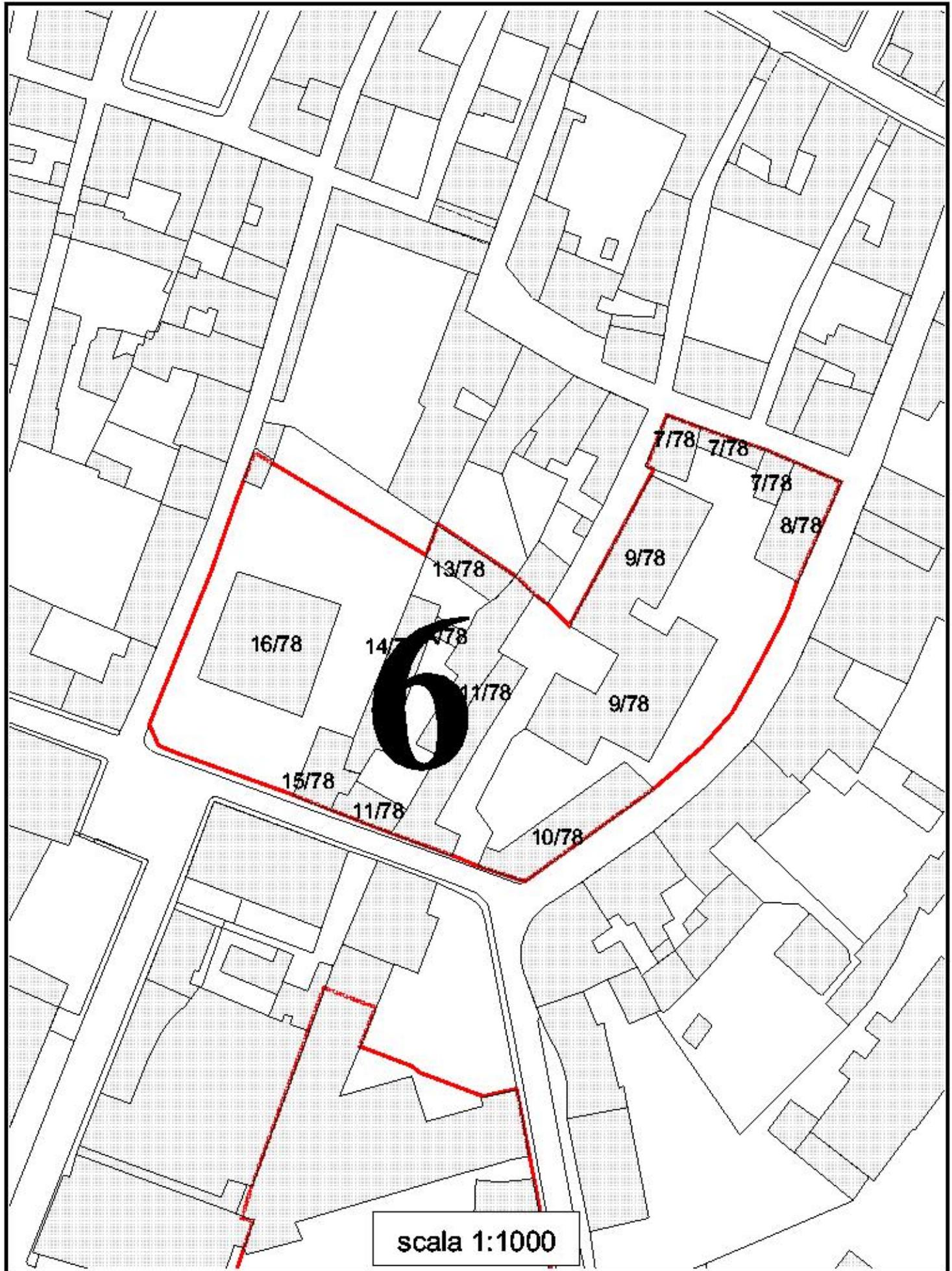
1. l'edificio storico su via San Bernardo ed in particolare l'ex chiesa, cui occorre attribuire una utilizzazione di servizio collettivo;
2. l'ex Asilo Calandrini e l'edificio primo '900 sulla via del Carmine;

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

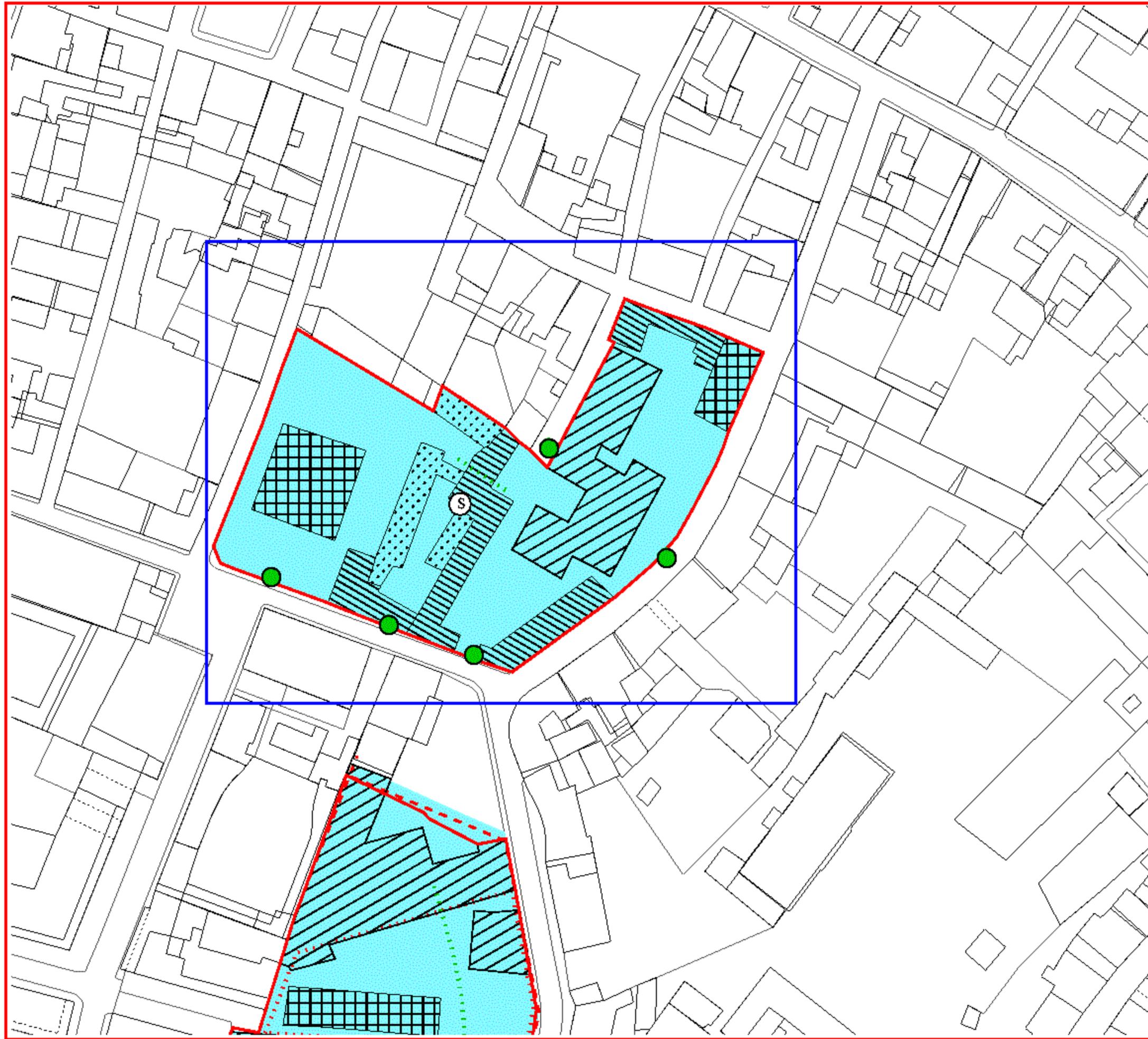


**AMBITO N. 6 - Are comunale via Pietro Gori  
RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/80**



scala 1:1000

**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
- Ridiseño 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

COMUNE DI PISA - Servizio Informativo Territoriale (S.I.T.)

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° 7 – VIA SANCASCIANI**

Superficie totale dell'ambito mq. 19.220

	<b>Stato Attuale</b>	<b>Stato di progetto</b>
Superficie coperta	mq. 9.380	
Superficie non edificata:	mq. 10.630	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	mc. 121.903	
Indici urbanistici:		
• Rc	48,80 %	
• Iff	6,34 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 n° 1/82	5.363	95.778	Scuola	A,B,C + demolizione tettoia
Edificio n° 2/82	1797	11.912	Palestra	Ristrutturazione Urbanistica E.
Edificio n° A/82	40	98	Volume accessorio	Ristrutturazione Urbanistica E.
Edificio n° 11/82	1.326	10.379	Servizi	Ristrutturazione Urbanistica E.
Edificio n° 12/82	380	2.987	Attrezzature di quartiere	A,B,C.
Edificio n° 13/82	205	749	Servizi	Ristrutturazione Urbanistica E.

**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 l'intero complesso scolastico destinato alla pubblica istruzione compreso tra Via B. Croce, Via Sancasciani, nonché i fabbricati di proprietà privata in angolo con via del Carmine e vede la compresenza di funzioni incompatibili tra loro e con l'intorno residenziale. Il corpo edilizio scolastico principale risulta articolato in funzione della compresenza di tre differenti istituti superiori (Liceo Classico, Istituto Tecnico Commerciale, Liceo Scientifico) e di una Scuola Media Inferiore, rispettivamente arretrato rispetto a Via Croce e allineato a Via Sancasciani, ed è caratterizzato sotto il profilo tipologico e morfologico dalla conformità a valori e dettami coevi di ordine e decoro. Anche l'area compresa tra la recinzione originale e il fronte principale appare informata dagli stessi contenuti. A chiusura dell'ampio cortile interno, uniformemente asfaltato e approssimativamente attrezzato per la cosiddetta ricreazione e l'educazione fisica, si trova un fabbricato in muratura di realizzazione post-bellica, destinato a palestre e manufatti a carattere superfetativo con struttura metallica.

Alle spalle delle palestre si trova l'edificio novecentesco della scuola comunale oggi in corso di ristrutturazione.

**Note. Elementi di criticità**

Sotto il profilo eminentemente urbanistico l'ubicazione dei plessi scolastici, storicamente consolidata, risulta oggi pressoché ottimale in rapporto alla loro raggiungibilità, per quanto possibile agevole e sicura, da parte dell'utenza studentesca.

L'intera area retrostante risulta oltremodo penalizzata dalla brutalità e incongruenza delle sistemazioni esterne – nude superfici asfaltate e impermeabili – non qualificabili né effettivamente disponibili come aree a verde o aree attrezzate per attività sportive. I manufatti postbellici risultano privi di qualità architettonica intrinseca oltre che di valore storico e documentale. Le strutture a carattere superfetativo appaiono oltre tutto in precario stato di conservazione.

La disponibilità di un'area assai ampia nella disponibilità della mano pubblica si profila quale risorsa di interesse in relazione alla contestuale carenza di spazi destinati a garage pertinenziali e, in genere, alla sosta anche temporanea degli autoveicoli.

**Riferimenti alla documentazione di archivio**

-

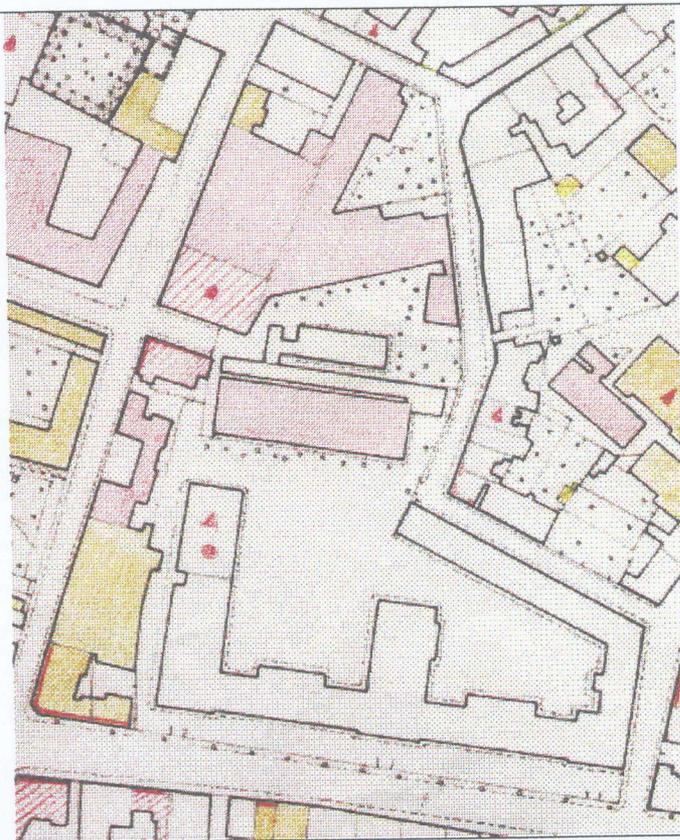
<b>Procedimenti in itinere</b>
--------------------------------

-
---

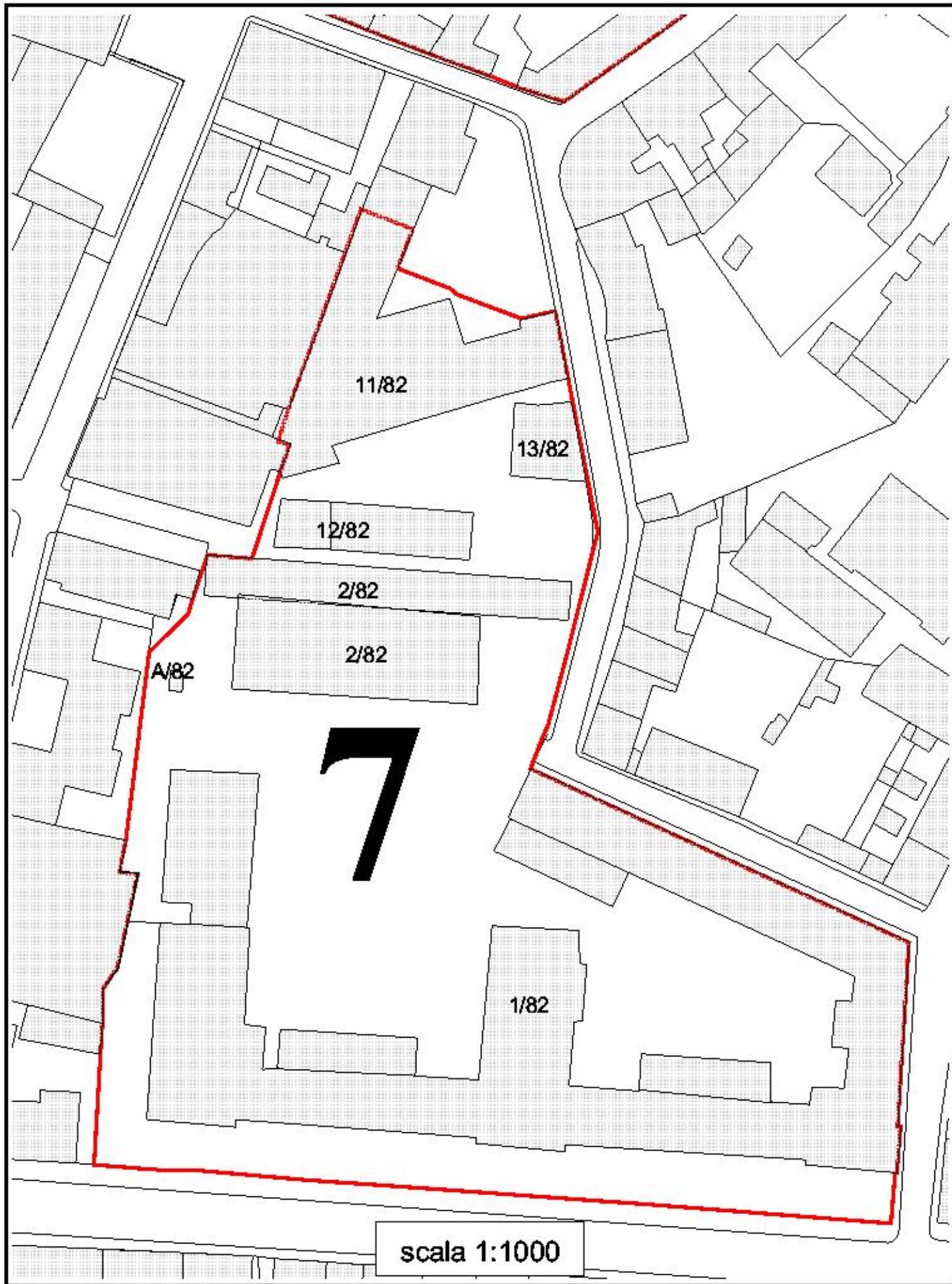
<b>Note. Linee guida</b>
--------------------------

Si prevede:

- a) Il restauro e la riqualificazione del complesso originale;
- b) la demolizione del complesso postbellico destinato alle palestre e delle relative strutture a carattere superfetativo;
- c) La ristrutturazione, con possibile demolizione e ricostruzione dei fabbricati su via Sancasciani e la riconversione funzionale a servizi scolastici (palestre) a completamento ed integrazione del comparto didattico.
- d) la realizzazione di nuovi e più consoni corpi accessori del plesso scolastico correlata alla realizzazione di un parcheggio sotterraneo di uno o due piani in corrispondenza dell'area tergale, da intendersi riservato agli autorizzati in ZTL oltre che agli utenti del plesso scolastico, e alla più congrua sistemazione della superficie di pertinenza del complesso a verde e attrezzature sportive che funga da elemento di connessione interna all'area interessando anche le aree a verde esistenti.

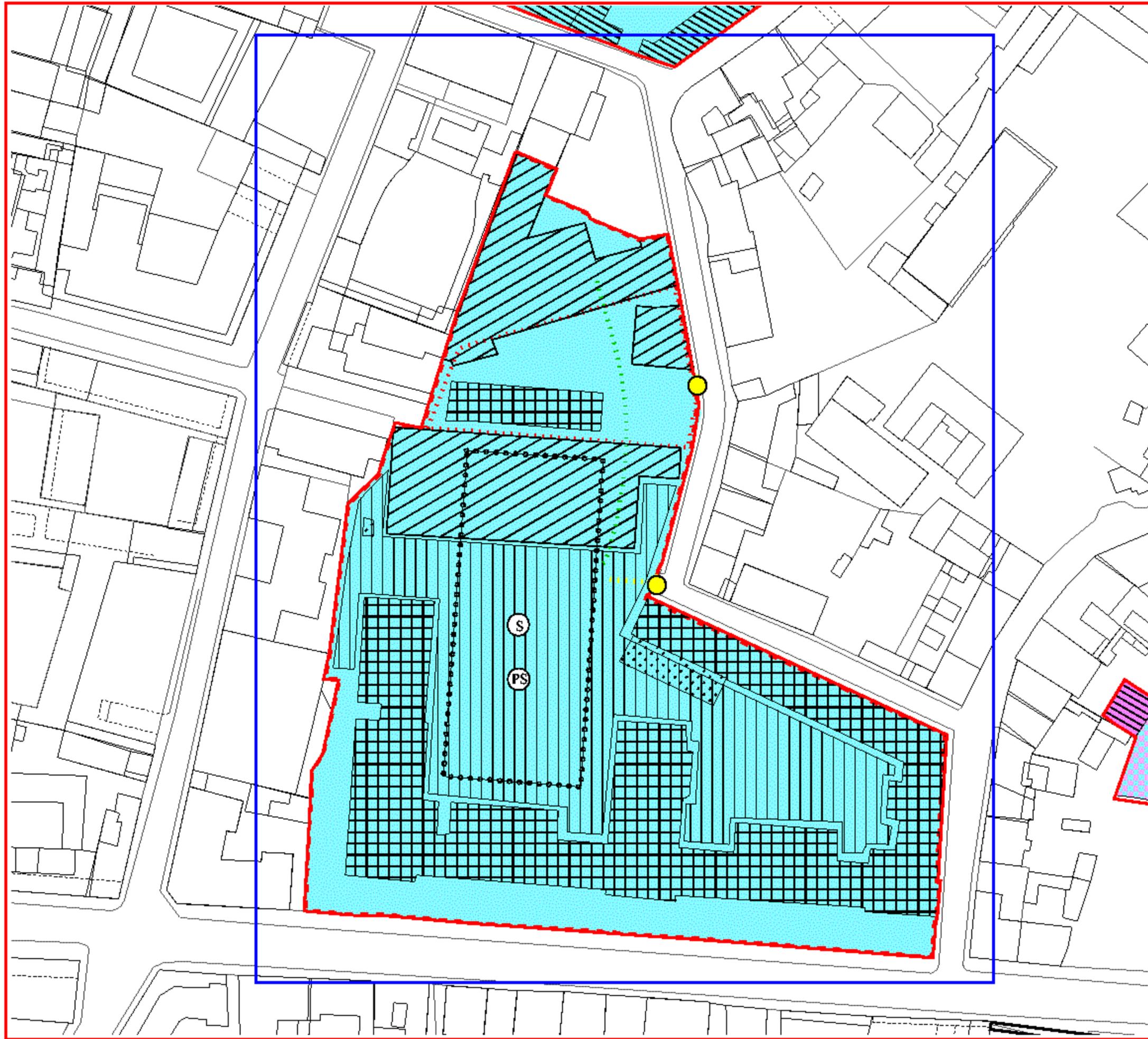


**AMBITO N. 7 - Area via Sancasciani**  
**RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/80**



scala 1:1000

**Ambito n. 7 - Via Sancasciani, 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

**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 -1,5 /-2,5 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° 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**

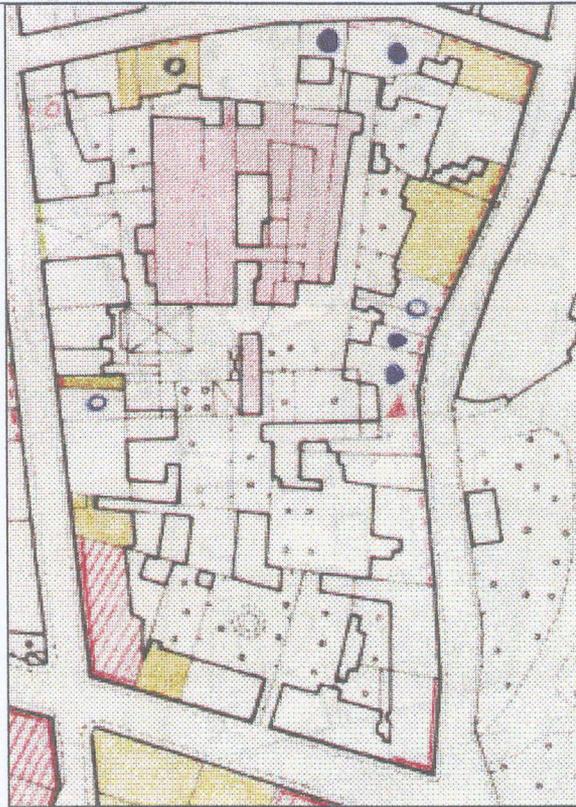
**Note. Linee guida**

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

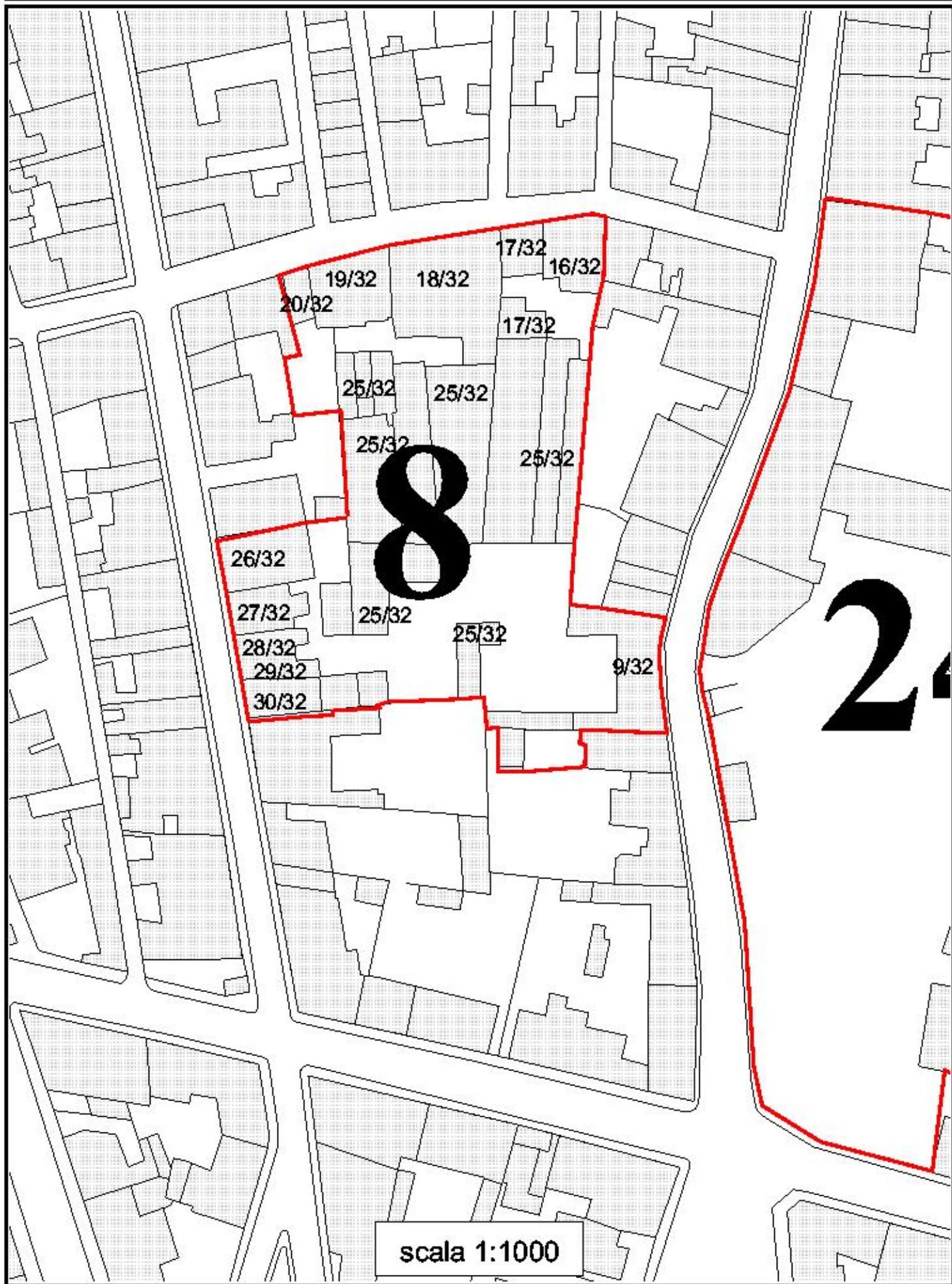
Si prevede:

- 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.

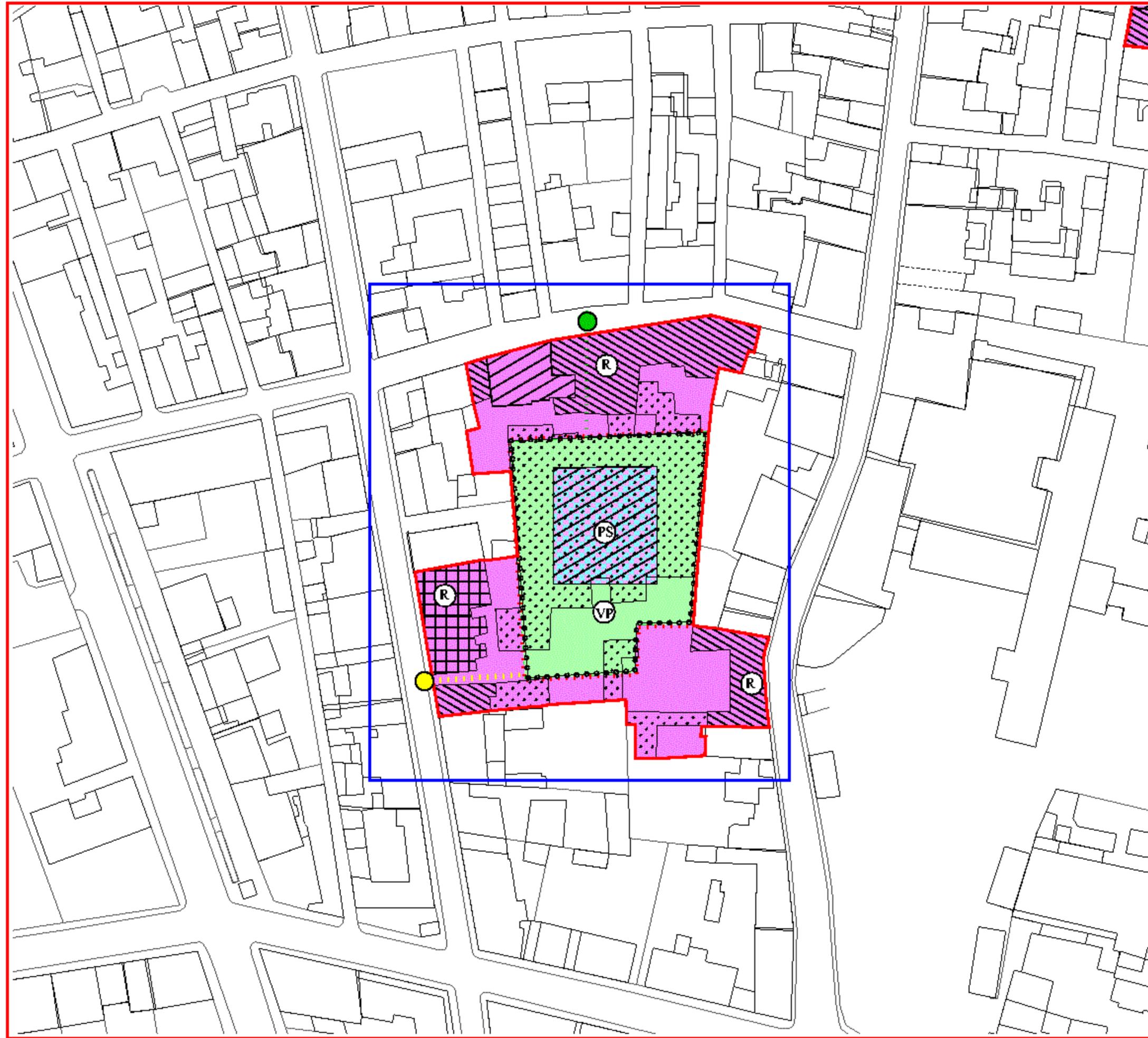
AMBITO N° 8



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



**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
- Ridiseño 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

### **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° 9 Area comunale di via Qualquonia**

Superficie totale dell'ambito: 5.215 mq

	<b>Stato Attuale</b>	<b>Stato di progetto</b>
Superficie coperta	2.113 mq	
Superficie non edificata:	3.102 mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	19.738 mc	
Indici urbanistici:		
• Rc	40%	
• Iff	3,8 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 5/6	264	1.009	Deposito scuola media Toniolo	Ristrutturazione urbanistica E
Edificio 6/6	210	1.811		A,B,C.
Edificio 7/6	692	7.965		Ristrutturazione urbanistica E
Edificio 8/6	947	8.953		Ristrutturazione urbanistica E

**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 è attualmente occupato da manufatti di esclusiva proprietà pubblica realizzati a seguito della demolizione dell'antico orfanotrofio. In particolare nel dopoguerra sono state costruite le due scuole elementare e media, e successivamente un prefabbricato metallico posto all'angolo tra la via S. Paolo e la via Qualquonia addossato alla chiesa sconsacrata attualmente utilizzata come deposito. In rapporto alla morfologia urbana preesistente caratterizzata dalla continuità lungo il fronte stradale e dalla omogeneità rispetto al contesto, i nuovi edifici si dispongono liberamente sull'area di pertinenza, determinando la dissoluzione dello spazio urbano. L'ambito è sottoposto al vincolo monumentale del Centro Storico.

**Note. Elementi di criticità**

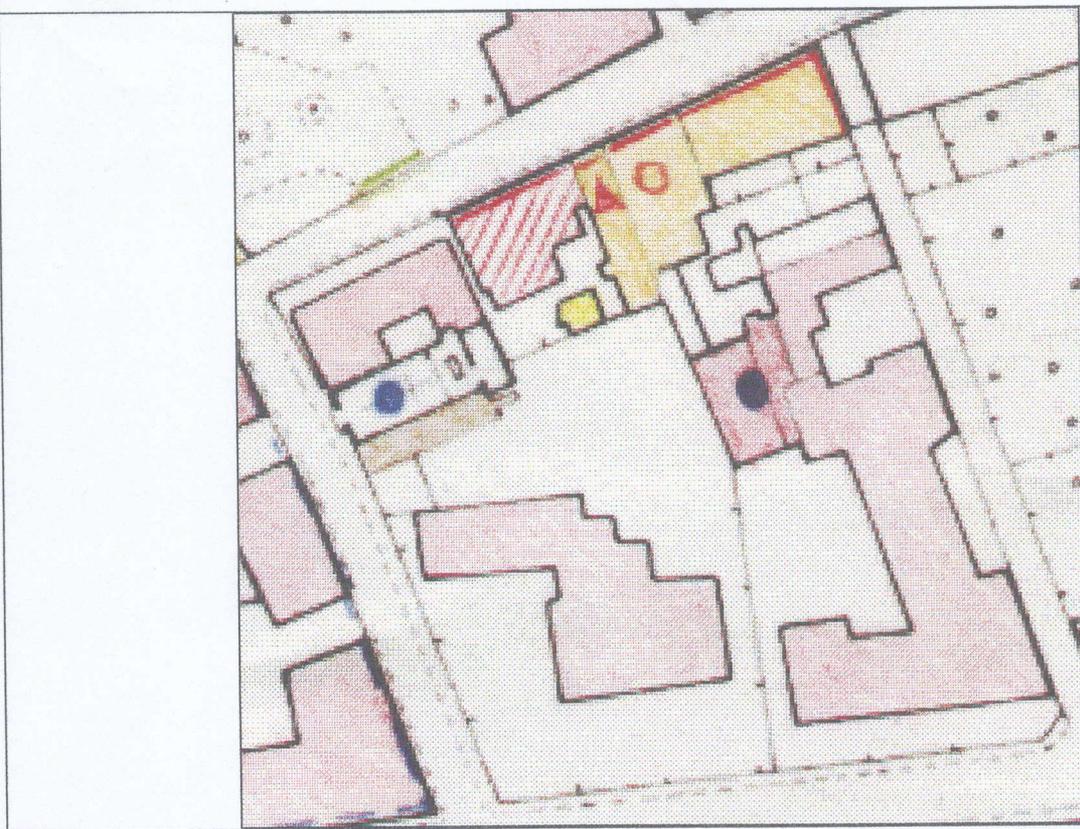
L'incongruità dell'impianto in rapporto al contesto appare determinata in primo luogo dall'ubicazione arretrata e priva di riferimenti nonché dalla articolazione planivolumetrica delle ricostruzioni postbelliche, in tutto difformi dal modello preesistente costituito dall'antico orfanotrofio. Eterogeneità e commistione caratterizzano i caratteri morfologici e materici di tipo superfetativo di alcuni manufatti (in particolare il prefabbricato in angolo tra Via S. Paolo e Via Qualquonia) appaiono particolarmente penalizzanti e il rapporto irrisolto con la parete cieca dell'edificio postbellico finitimo, di dimensioni fuori scala, concorrono all'immagine incongrua e degradata dell'insieme. Anche il prospetto laterale della chiesa rivolto verso il complesso scolastico, già adiacente all'orfanotrofio, denuncia il citato carattere irrisolto e non finito della sistemazione urbanistica. L'utilizzo della chiesa sconsacrata come deposito appare in ogni caso incongruo. Le dimensioni e la trasparenza della recinzione appaiono incongrue in relazione all'inserimento dei manufatti postbellici nello spazio urbano prebellico ancora fortemente caratterizzato.

**Riferimenti alla documentazione di archivio**

**Procedimenti in itinere**

**Note. Linee guida**

L'intero ambito necessita di un riassetto funzionale, morfologico ed architettonico. Si dispone l'obbligo di demolizione del prefabbricato metallico e la conseguente riprogettazione dell'angolo, con l'inserimento di un edificio a contenuto abitativo o a servizi o anche misto, con altezza massima tre piani fuori terra attestato sulla via San Paolo in continuità con l'edificato filo strada, in modo da garantire un distacco dal prospetto laterale nord finestrato della chiesa di minimo 8 ml. Inoltre si prescrive la riprogettazione del prospetto laterale della chiesa, anche con eventuale inserimento di un nuovo volume di servizio compatibilmente con il volume esistente della scuola media Toniolo e la riqualificazione del prospetto dell'edificio abitativo avente caratteristiche di cortina muraria cieca a cui si addossa attualmente il manufatto prefabbricato.

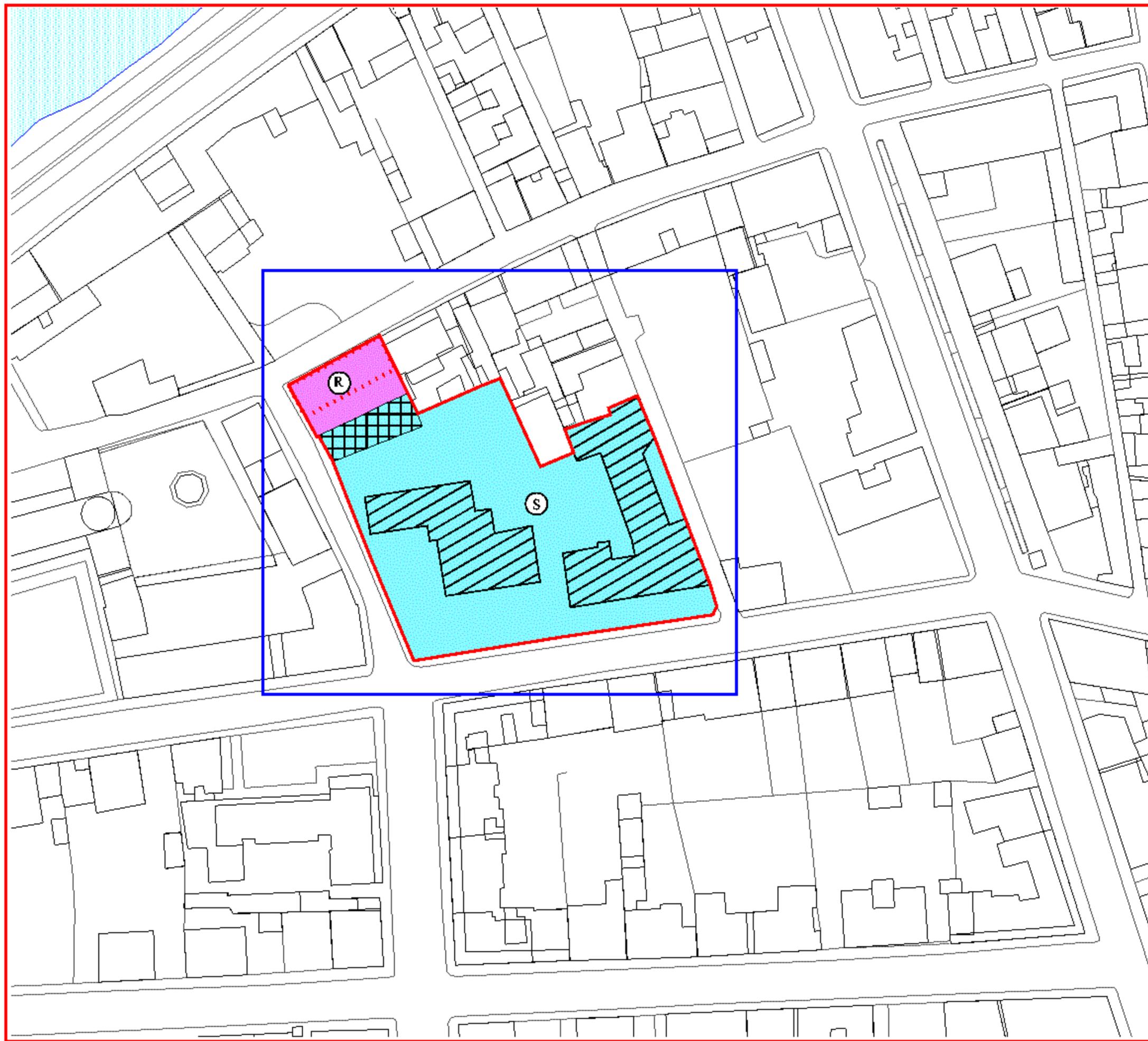


**AMBITO N. 9 - Area comunale via della Qualconia**  
**RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/80**



scala 1:1000

**Ambito n. 9 - Area comunale via della Qualconia**  
**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
- (S)** Servizi **(SP)** Servizi privati
- (S)** Servizi pubblici
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi

scala 1 : 1000

**FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area, al di sotto di uno spessore di terreno di riporto non trascurabile, 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 -15/-16 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 2,5 /-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 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° 10 Via Risorgimento**

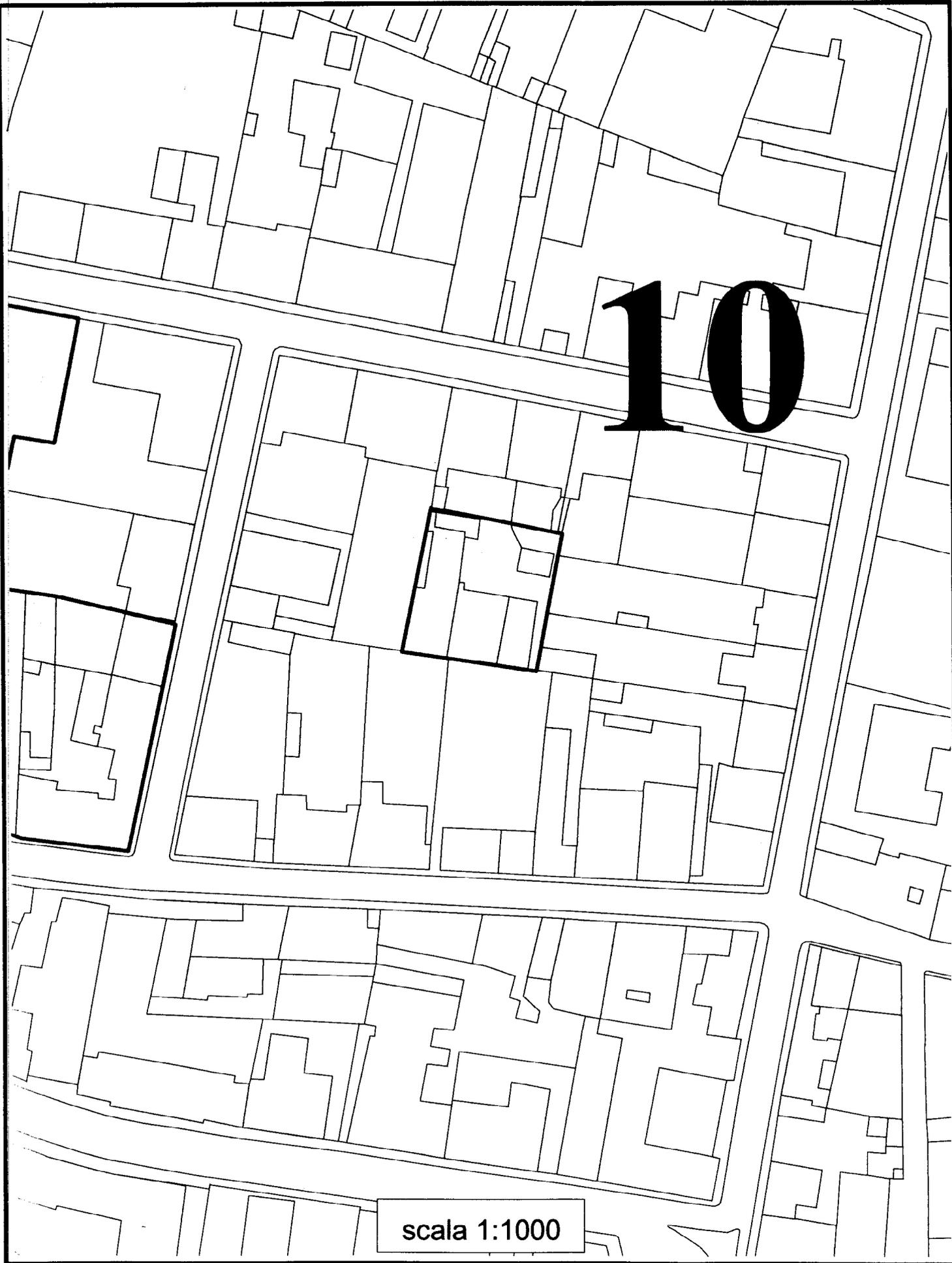
### **Note. Linee guida**

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.

<b>Procedimenti in itinere</b>
--------------------------------

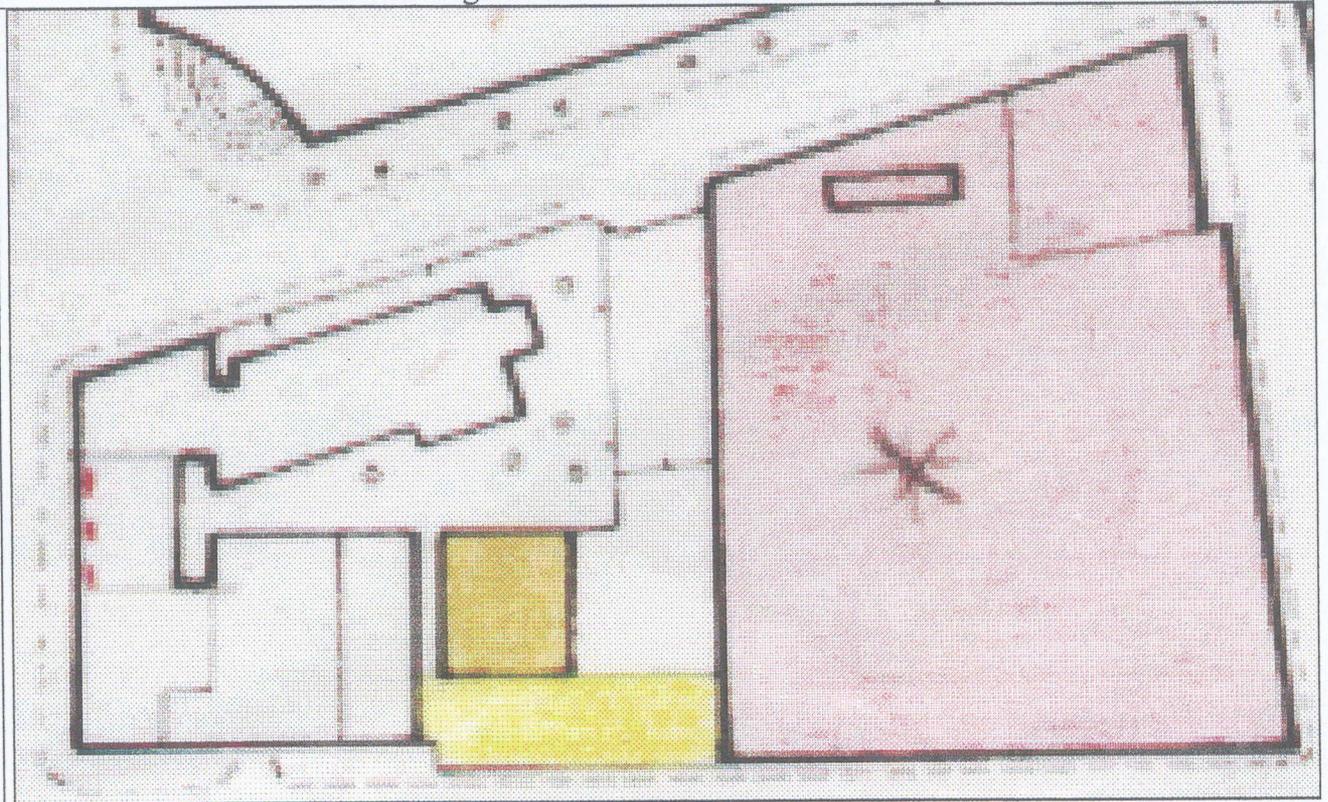
Richiesta e approvazione del piano di recupero.
---

<b>Note. Linee guida</b>
--------------------------

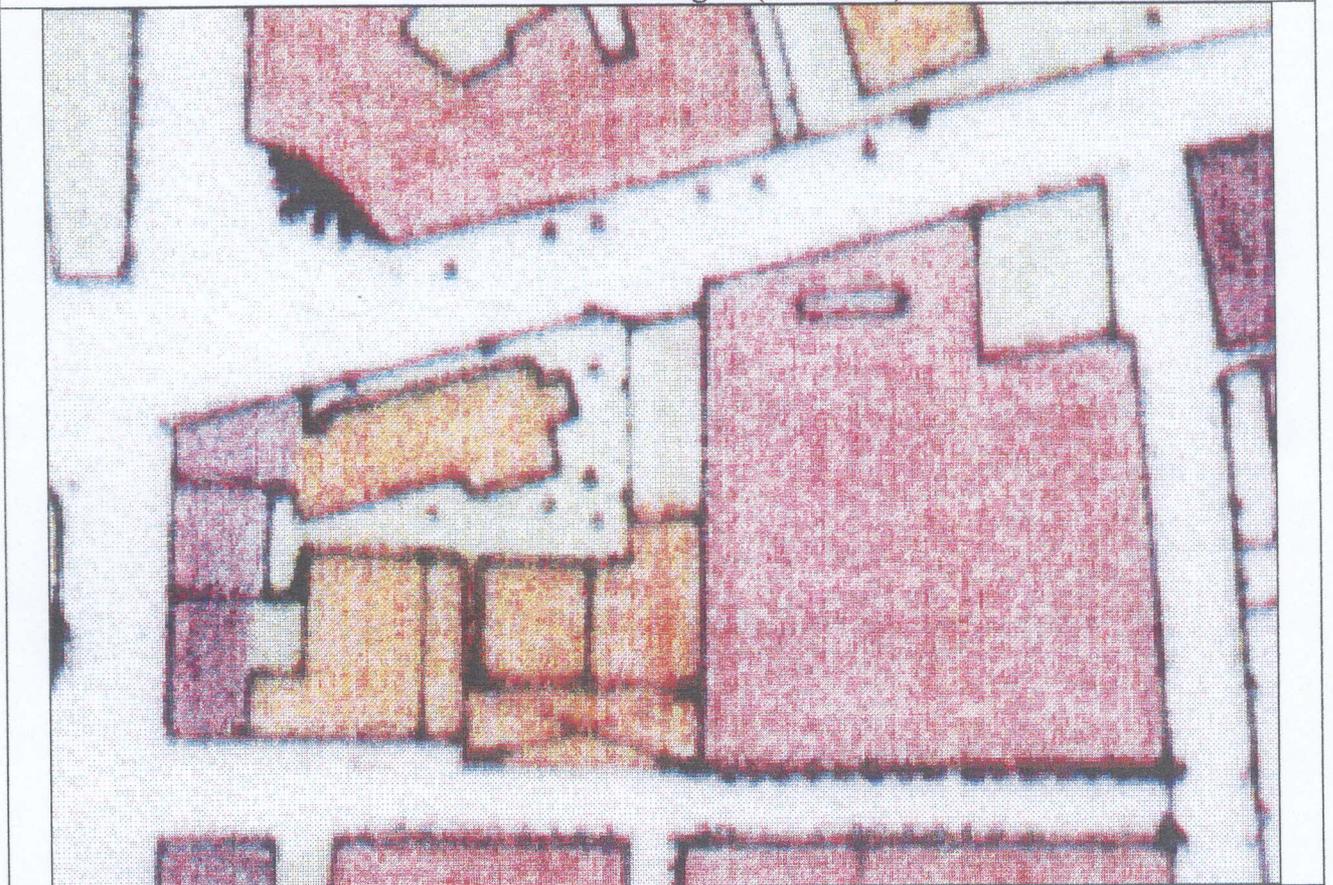
La nuova perimetrazione esclude gli edifici di interesse storico, situati lungo via Santa Bibbiana e la villa in via del Giardino (edificata intorno agli anni Quaranta), di cui si prevede l'inserimento in un quadro trasformativo.
---

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- 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 <b>a</b> = <math>h_{\max}</math> 12,50 ml.; corpo <b>b</b> = <math>h_{\max}</math> 9,50 ml.; corpo <b>c</b> = <math>h_{\max}</math> 7,50 ml.); con l'obbligo di realizzazione di parcheggio interrato, di capienza anche eccedente il fabbisogno interno.</li></ul> |
|--|

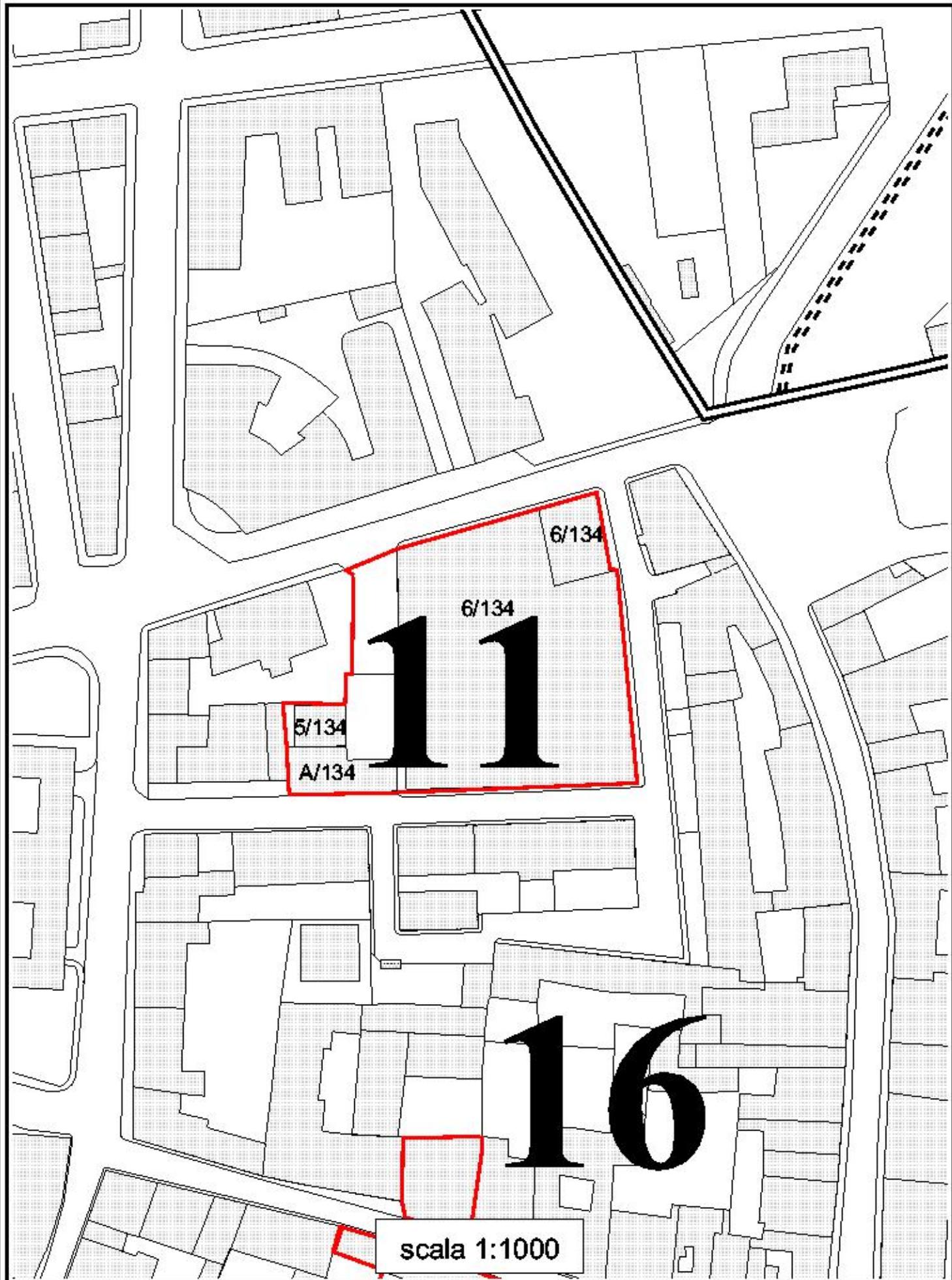
Estratto Carta del degrado formale dei fabbricati e della qualità urbana



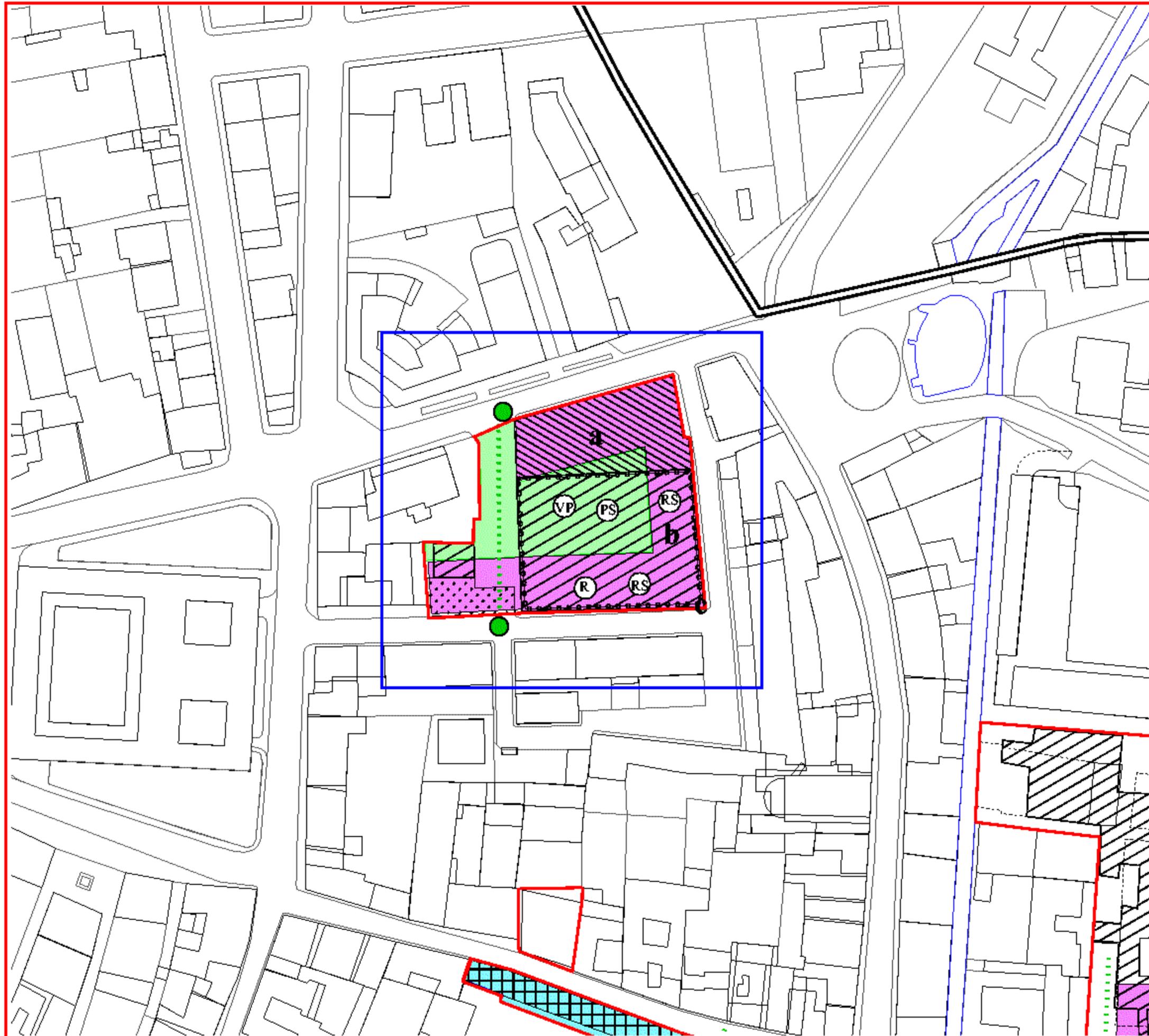
Estratto Carta cronologica (rif. Tav. 7)



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



**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
- (R)** Residenza **(RS)** Residenza speciale
- Servizi **(S)** Servizi pubblici **(SP)** Servizi privati
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi

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° 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.

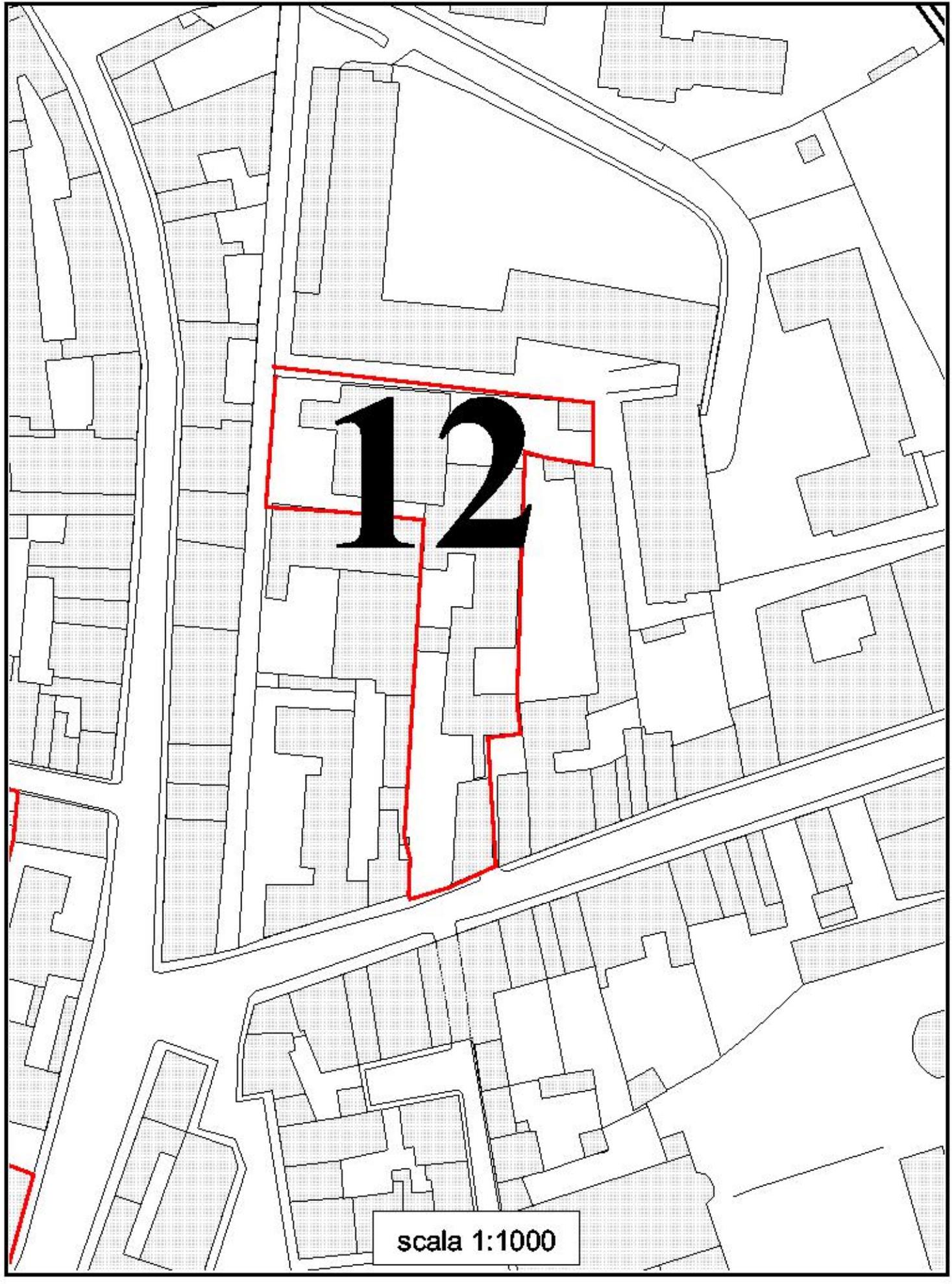
Gli edifici industriali superstiti, in pessime condizioni, non presentano elementi di interesse archeologico.

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.

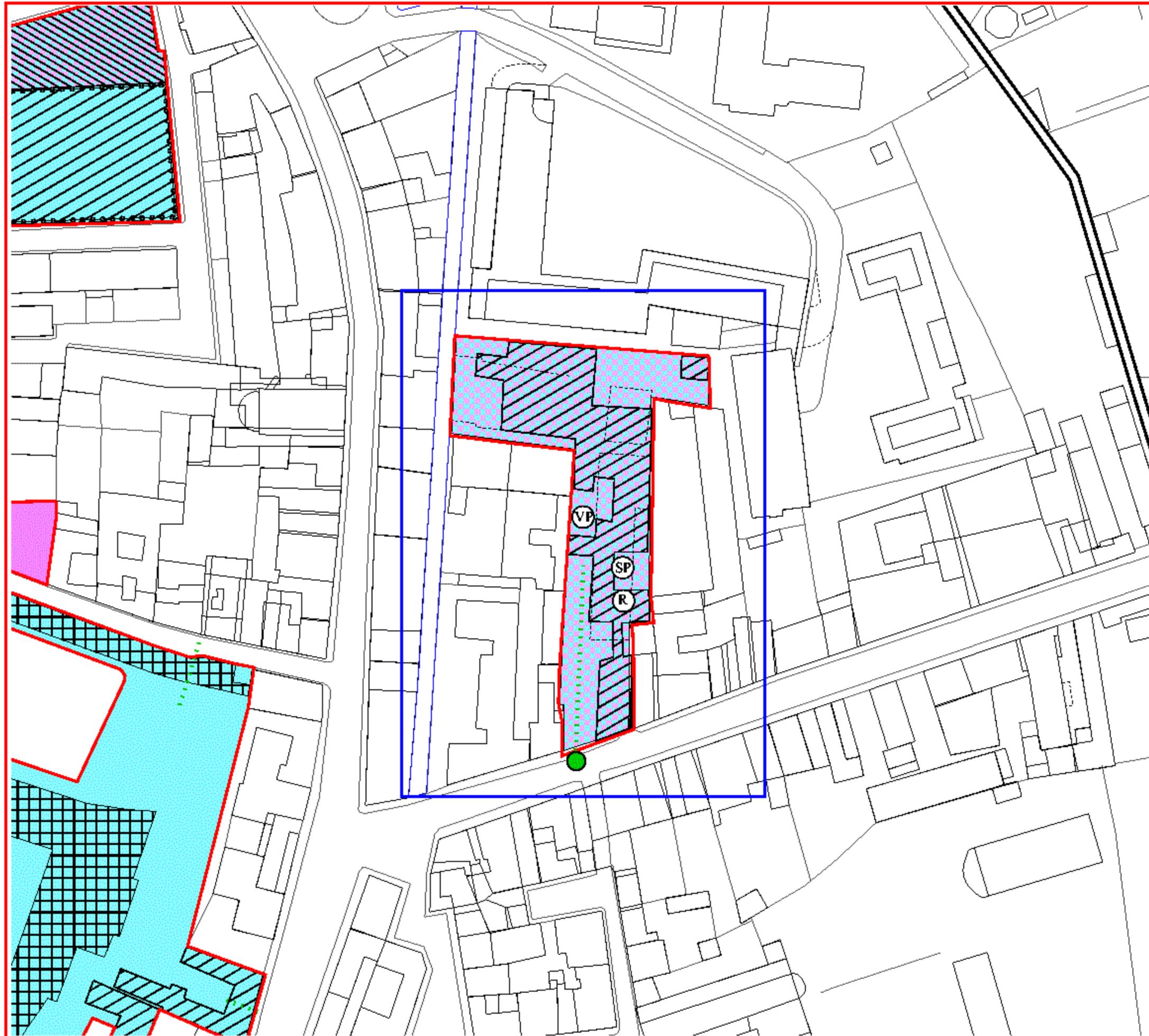
Destinazioni ammesse: residenziali, con possibilità di destinazioni per uffici/servizi privati al solo piano terra.

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



scala 1:1000

**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 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

**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° 13 – PIAZZA DEI FACCHINI

Superficie totale dell'ambito 2752 mq.

	Stato Attuale	Stato di progetto
Superficie coperta	827	
Superficie non edificata:	1925	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	13998	
Indici urbanistici:		
• Rc	30,05 %	
• Iff	5.08 mc/mq	
• Slu		

Oggetto	Superf. mq	Volume mc	Destinazione d'uso		Modalità di intervento
Edificio n° 5 / 38	827	13998	Servizi		Ristrutturazione urbanistica E

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

L'ambito in esame comprende nell'ordine, oltre all'edificio sopra identificato, lo spazio urbano corrispondente all'odierna Piazza Facchini e quello residuo contiguo con l'area corrispondente al P.R. n° 18 e comprendente i ruderi abusivamente demoliti nel 1999. La configurazione dello spazio urbano risulta determinata dalla demolizione del tessuto preesistente per effetto sia dei bombardamenti aerei, sia delle demolizioni effettuate in attuazione di previsioni urbanistiche delle quali la realizzazione dell'edificio ex-Telefoni di Stato – entro un tessuto in origine densamente edificato secondo i dettami tipici dell'edilizia civile medioevale pisana – costituisce l'esito parziale. Questo, l'unico caratterizzato da una loggia, presenta caratteri tipologici, morfologici e relazionali assolutamente distinti rispetto al contesto. Gli altri edifici costituiscono parte residua dell'edificato storico gravemente danneggiato o distrutto nel 1944, già compresi entro il perimetro del P.R. 14.

### **Note. Elementi di criticità**

La realizzazione dell'edificio ex-Telefoni di Stato – con il suo ordine gigante e il suo linguaggio monumentale, l'*unicum* tipologico del suo loggiato – ha prodotto un'evidente alterazione del tessuto urbano. Il nuovo spazio pubblico, determinatosi in base all'attuazione parziale del progetto di "risanamento" appare planivolumetricamente irrisolto (spazio stretto e profondo, delimitato anche da pareti cieche esito delle demolizioni) ed enfatizza ancor più l'oggetto, isolato e avulso dal contesto non soltanto sotto il profilo morfologico e tipologico, ma anche relazionale. La complessità delle relazioni urbane risulta impoverita dalla virtuale introversione del P.T. dello stesso edificio, dalla generazione di spazi residuali, dalla sua vocazione ad una destinazione monofunzionale e dal suo impiego limitato sotto il profilo temporale agli orari di servizio.

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

-

### **Procedimenti in itinere**

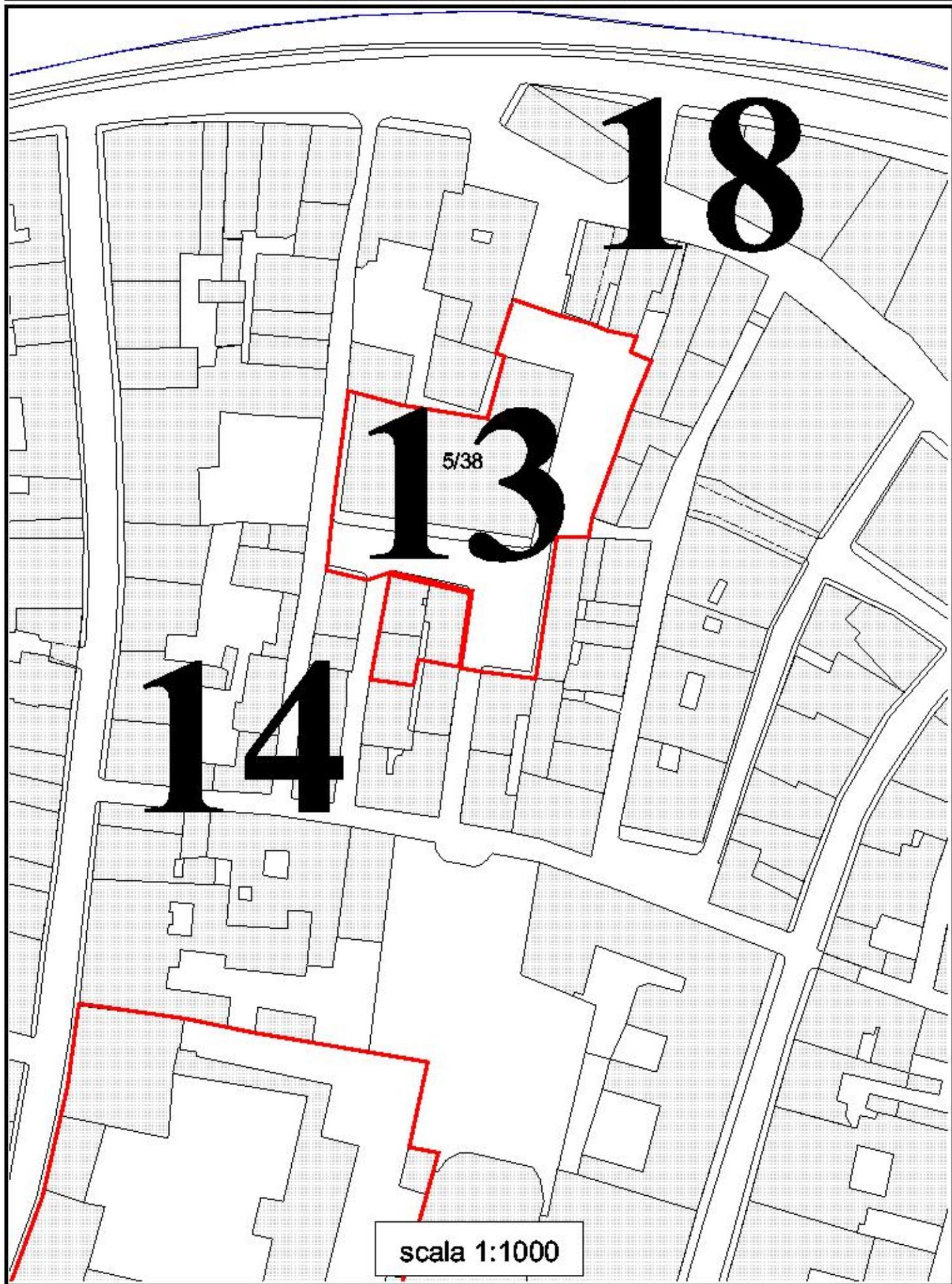
-

**Note. Linee guida**

Si prevede:

- a) La demolizione del fabbricato ex-Telefoni di Stato e di tutte le superfetazioni ad esso correlate;
- b) La ricostruzione di un tessuto urbano, tenuto conto di quanto previsto nell'ambito n. 18, dalle caratteristiche planivolumetriche, tipologiche e relazionali comunque desumibili da quelle tipiche del tessuto storicamente consolidato, conforme alla morfologia storica e alla continuità dell'allineamento stradale, mediante la ricostruzione di fabbricati con orizzontamenti equivalenti a quelli originari (eventualmente articolati mediante la realizzazione di torri o altane), destinati a residenza e uffici integrata da servizi e fondi commerciali e artigianali al piano terra;
- c) La ulteriore ridefinizione planivolumetrica dello spazio pubblico mediante la composizione di due piazze di differenti dimensioni, delle quali la maggiore con accesso da Via Toselli (PdR n.18), la minore da Via la Nunziatina e Via delle Belle Donne ed entrambe da Via dell'Occhio, come da allegato grafico.
- d) La conservazione e l'ulteriore qualificazione prospettica dell'edificato storico ivi ancora presente.





**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 che passano ad argille plastiche molto compressibili alla profondità di 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 si trova mediamente intorno a quote prossime a -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 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.).

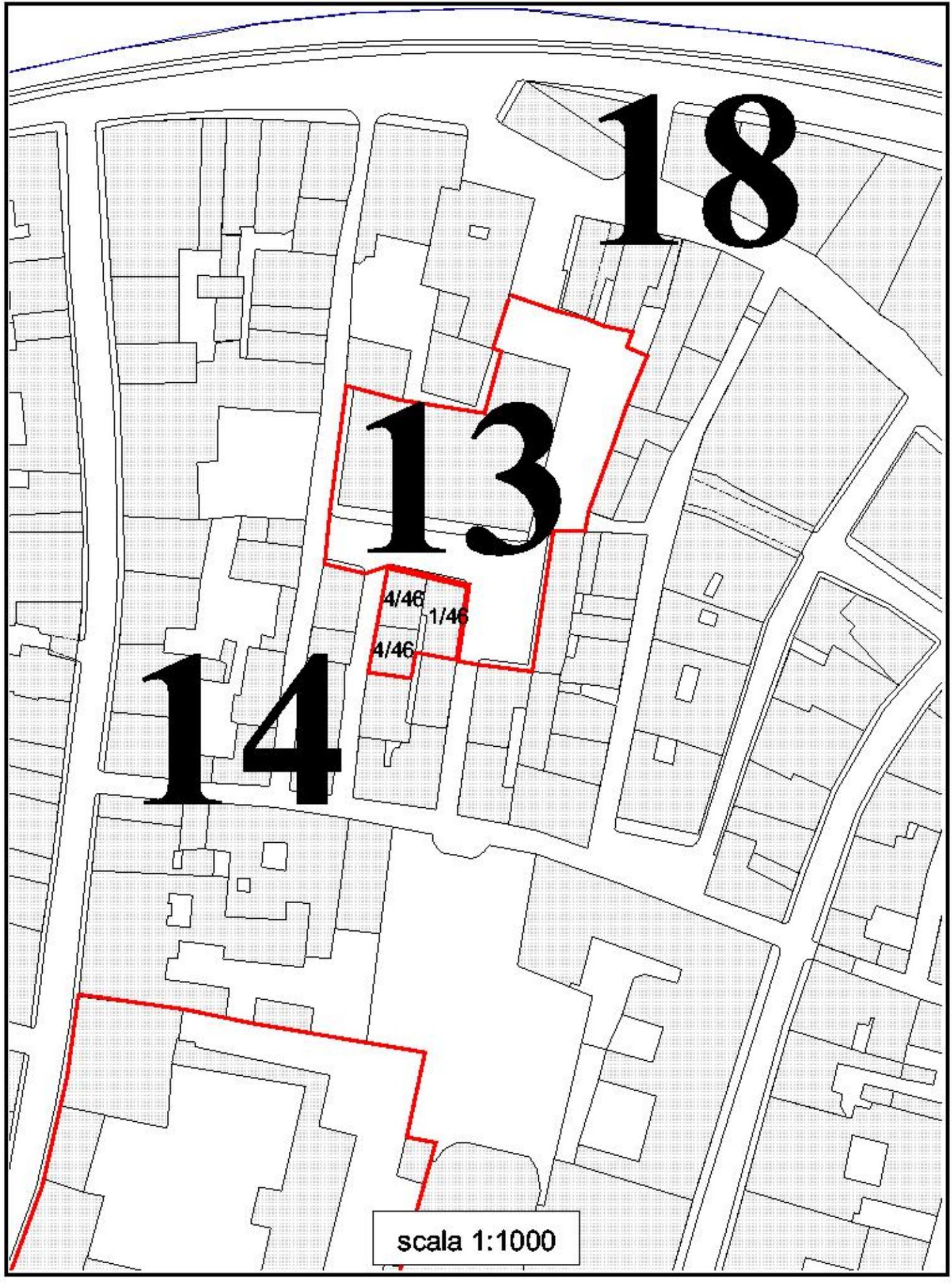
## AMBITO N° 14 – Piazza dei Facchini

### **Note. Linee guida**

L'individuazione riguarda n.3 edifici privati: due con tipologia residenziale storica ed uno con tipologia produttiva, di ricostruzione postbellica, tutti in avanzato stato di degrado fisico.

Quest'ultimo edificio nella sua configurazione anomala, determina, oltre che uno scadimento della qualità ambientale, la difficoltà di procedere ad un recupero organico del comparto.

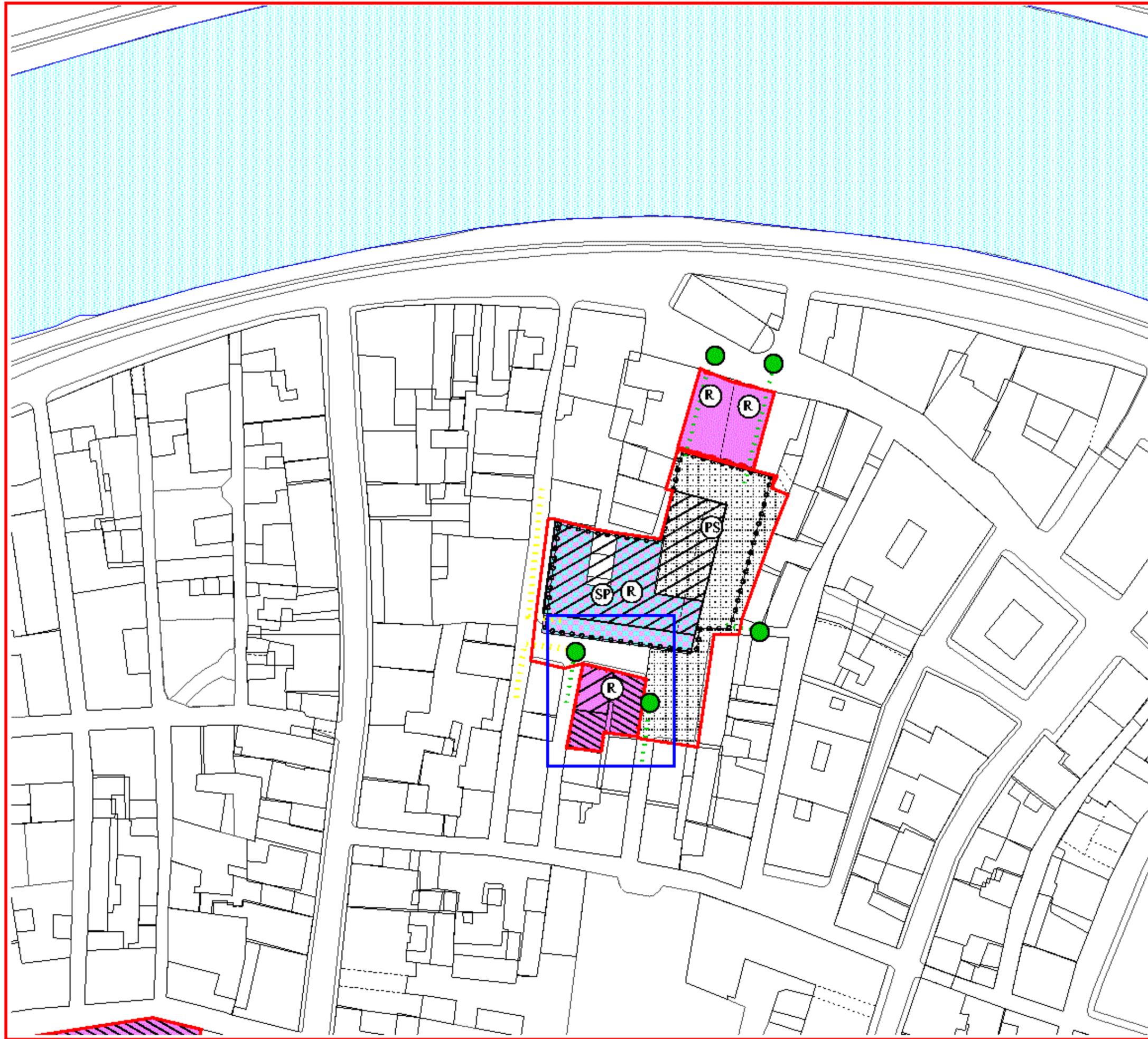
Il Piano di Recupero dovrà pertanto operare la riorganizzazione funzionale (a destinazione residenziale) e morfologica del comparto con interventi di ristrutturazione edilizia D1 dei due fabbricati storici e con la sostituzione del capannone con un edificio di n.3 piani fuori terra, allineato a filo strada e piazza.



4/46  
1/46  
4/46

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

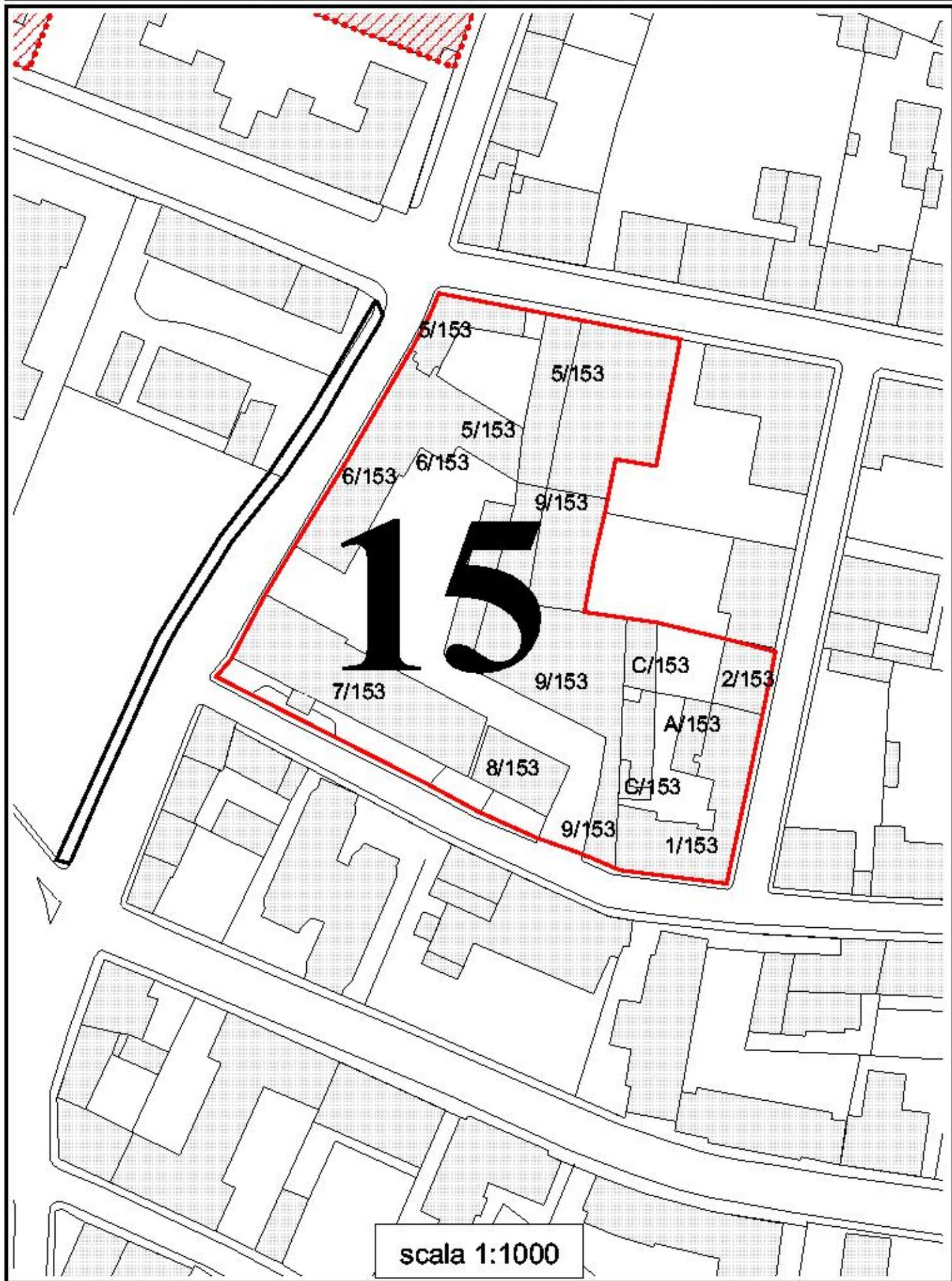
Estratto Carta del degrado formale dei fabbricati e della qualità urbana



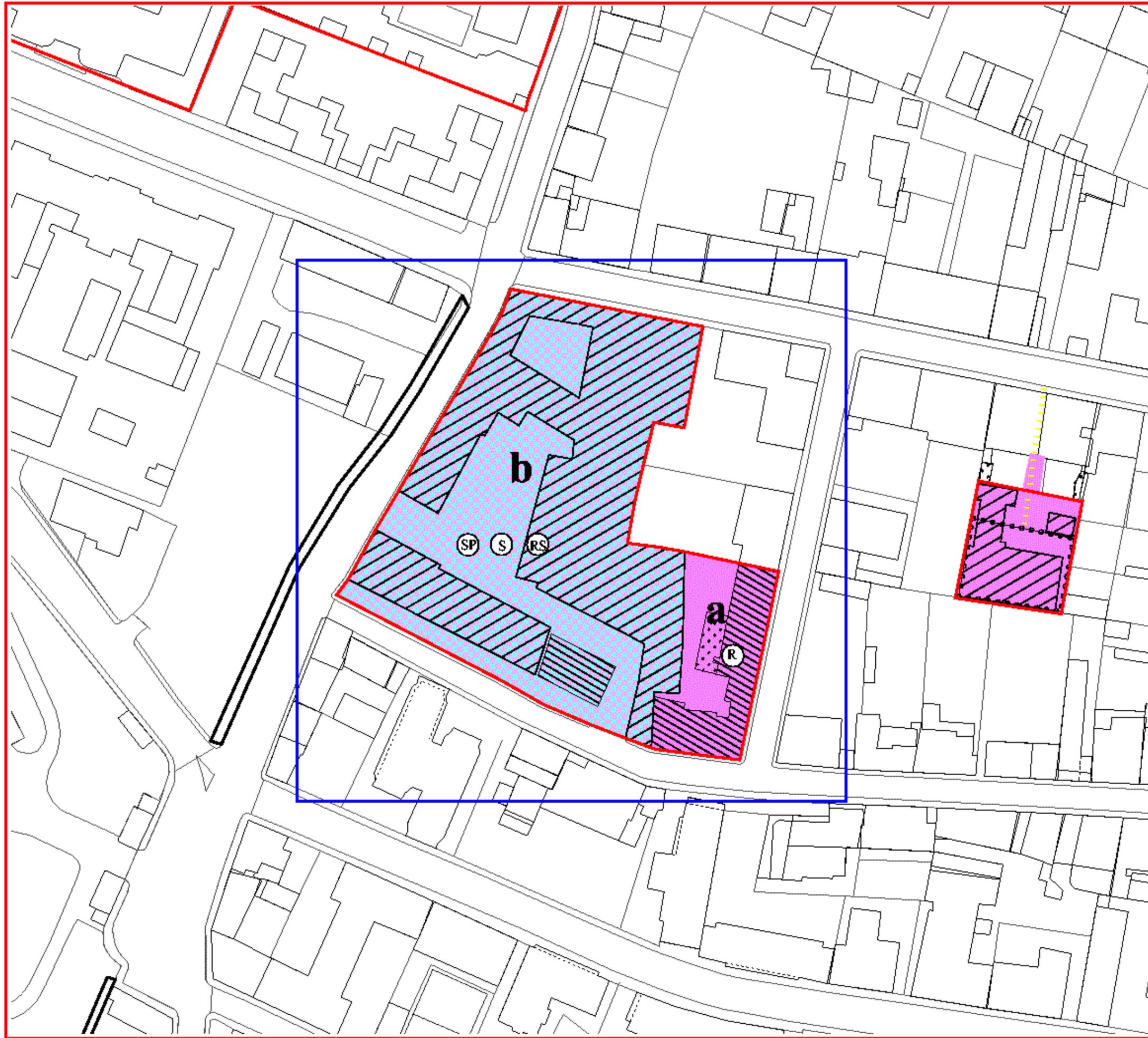
Estratto Carta cronologica (rif. Tav. 7)



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



**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
- (R)** Residenza
- (RS)** Residenza speciale
- (S)** Servizi pubblici
- (SP)** Servizi privati
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi

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.).

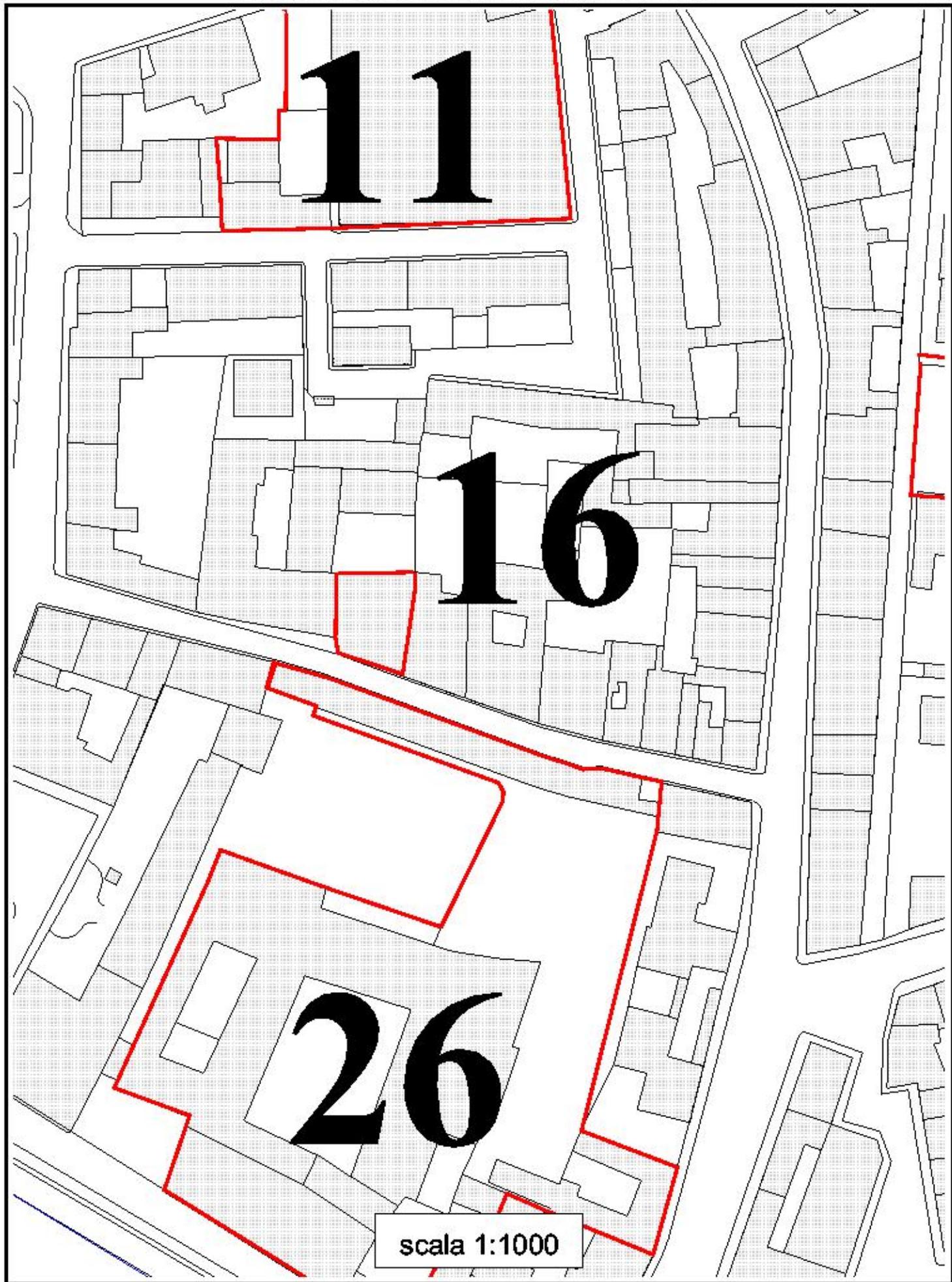
## **AMBITO N° 16 Rudere via Livia Gereschi**

### **Note. Linee guida**

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

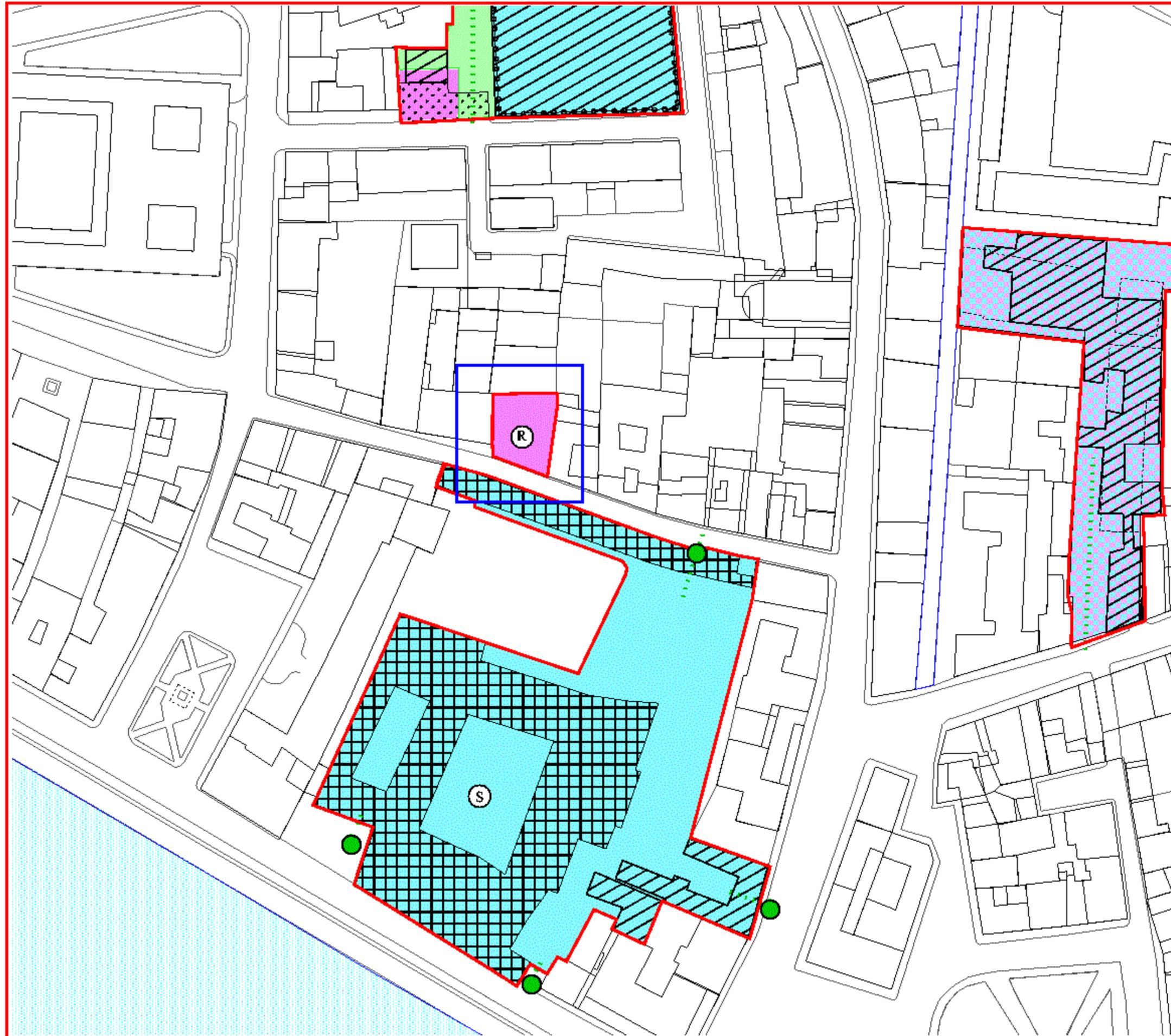
Già disciplinata dal Piano di Recupero approvato dal Commissario Straordinario con deliberazione n.37 del 5.10.'94.

**AMBITO N. 16 - Ricostruzione rudere via Livia Gereschi  
RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA I.r. 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 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

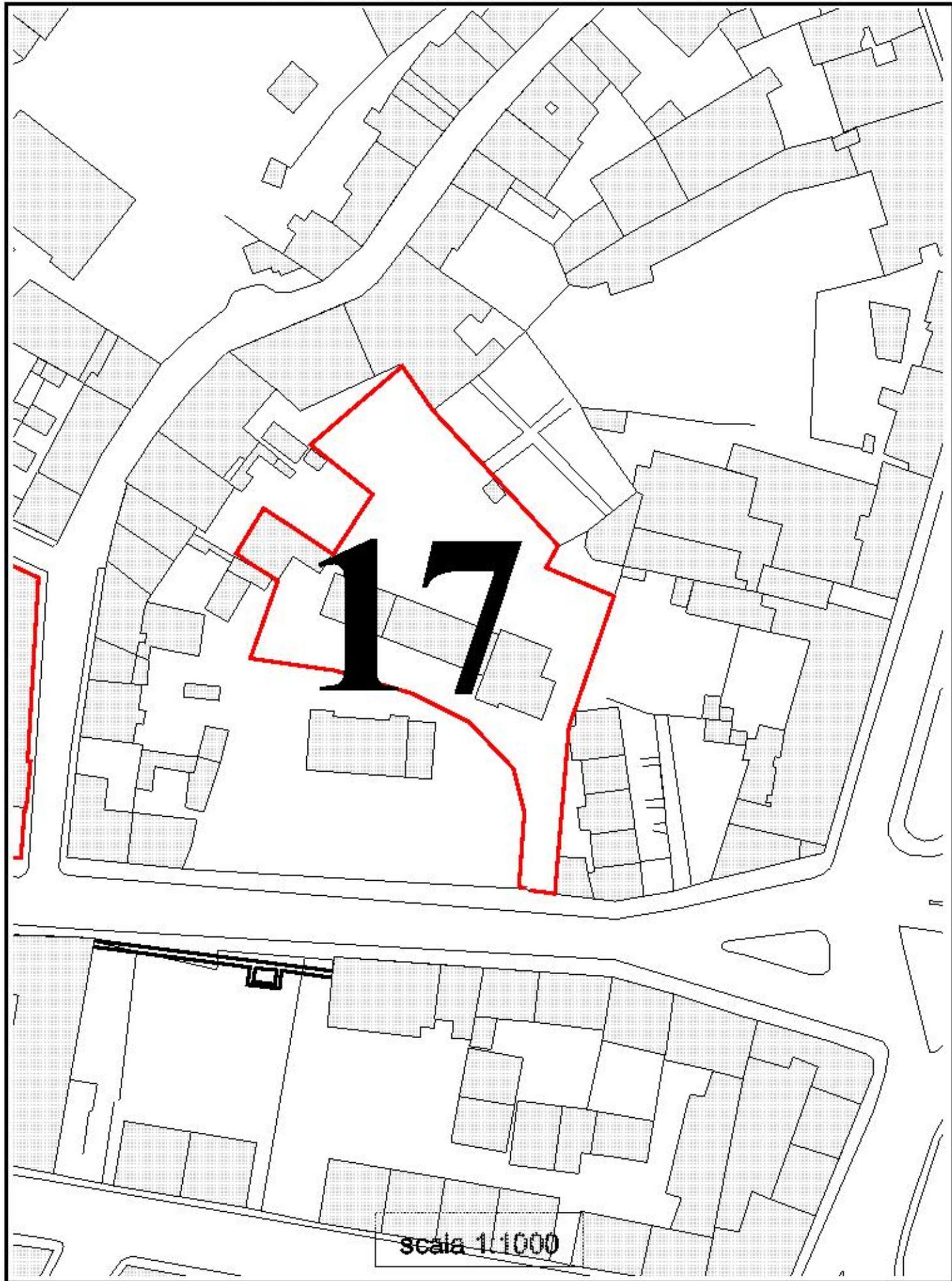
## **AMBITO N° 17 Ricostruzione e restauro rudere via Benedetto Croce**

### **Note. Linee guida**

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

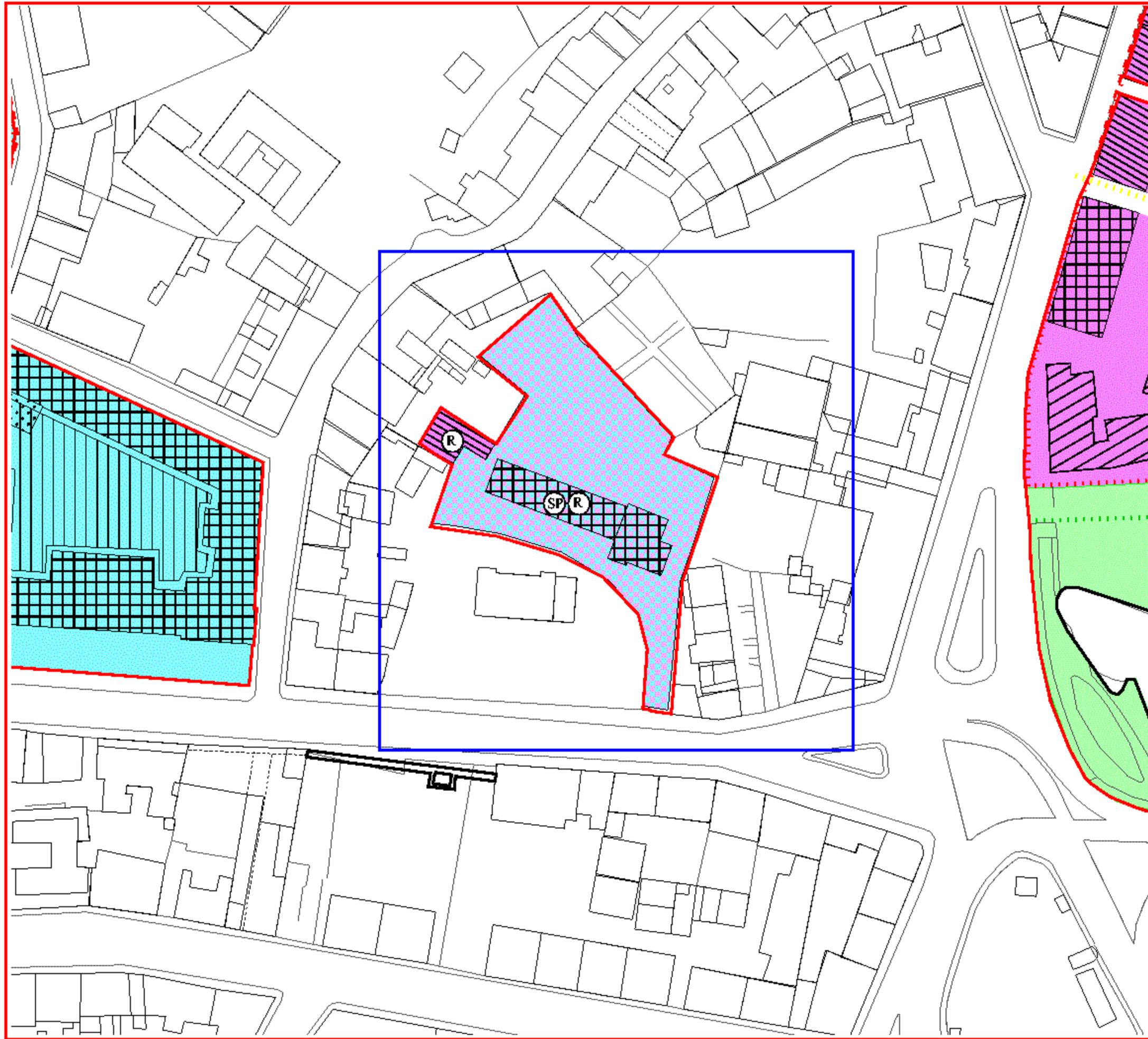
Già disciplinata dal Piano di Recupero approvato in variante dalla G.R.T. con deliberazione n.8511 dell'1.10.'90, esecutiva il 19.10.'90, di cui si confermano le previsioni planovolumetriche e si ridefiniscono le destinazioni ammesse, come segue: residenziale e per uffici.

**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
- ▨ Ridiseño 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
- ▨ (S) 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**

-

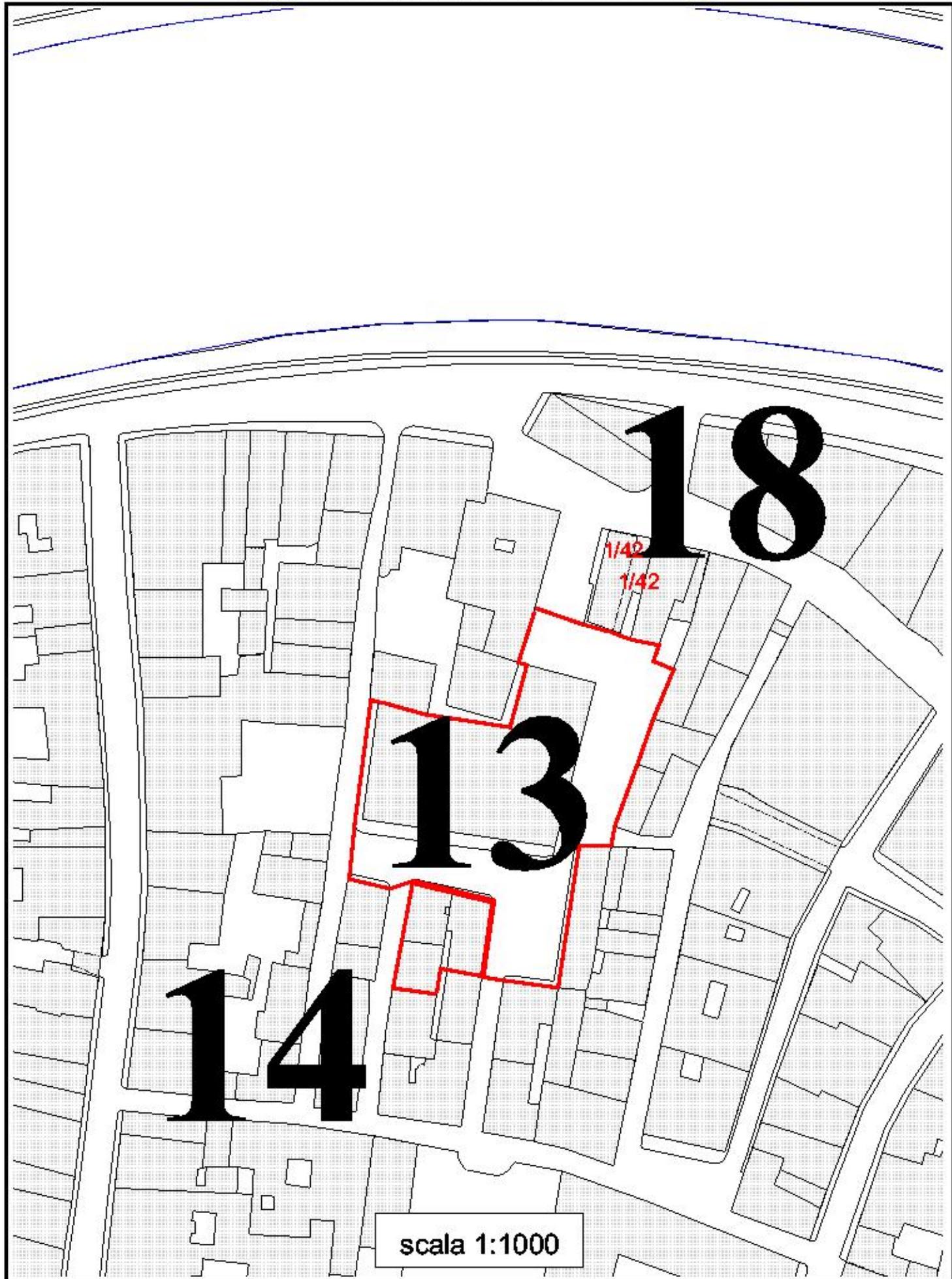
**Procedimenti in itinere**

-

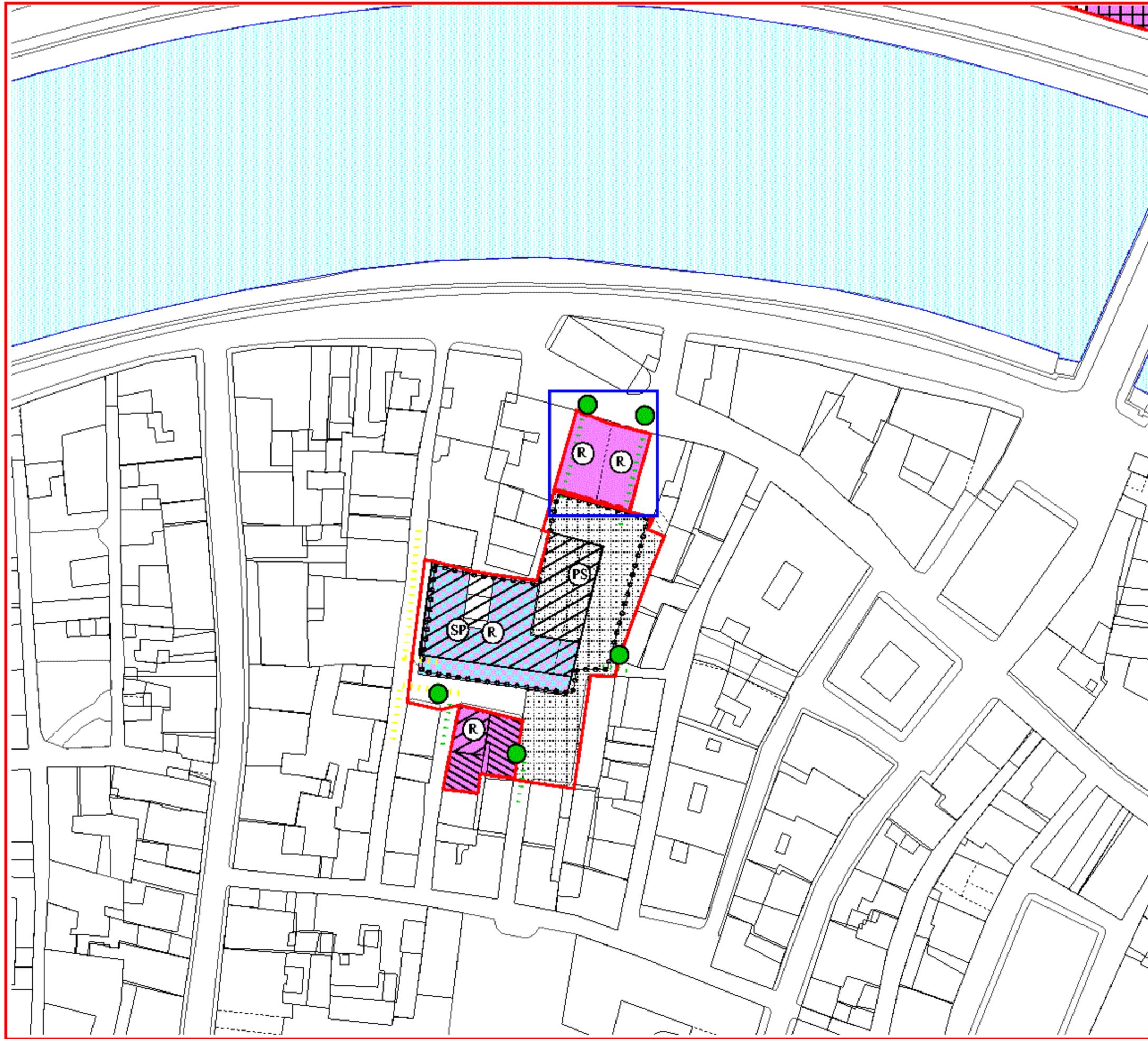
**Note. Linee guida**

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.



**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-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
- (S) Servizi ● (SP) Servizi pubblici
- (S) Servizi privati
- 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**

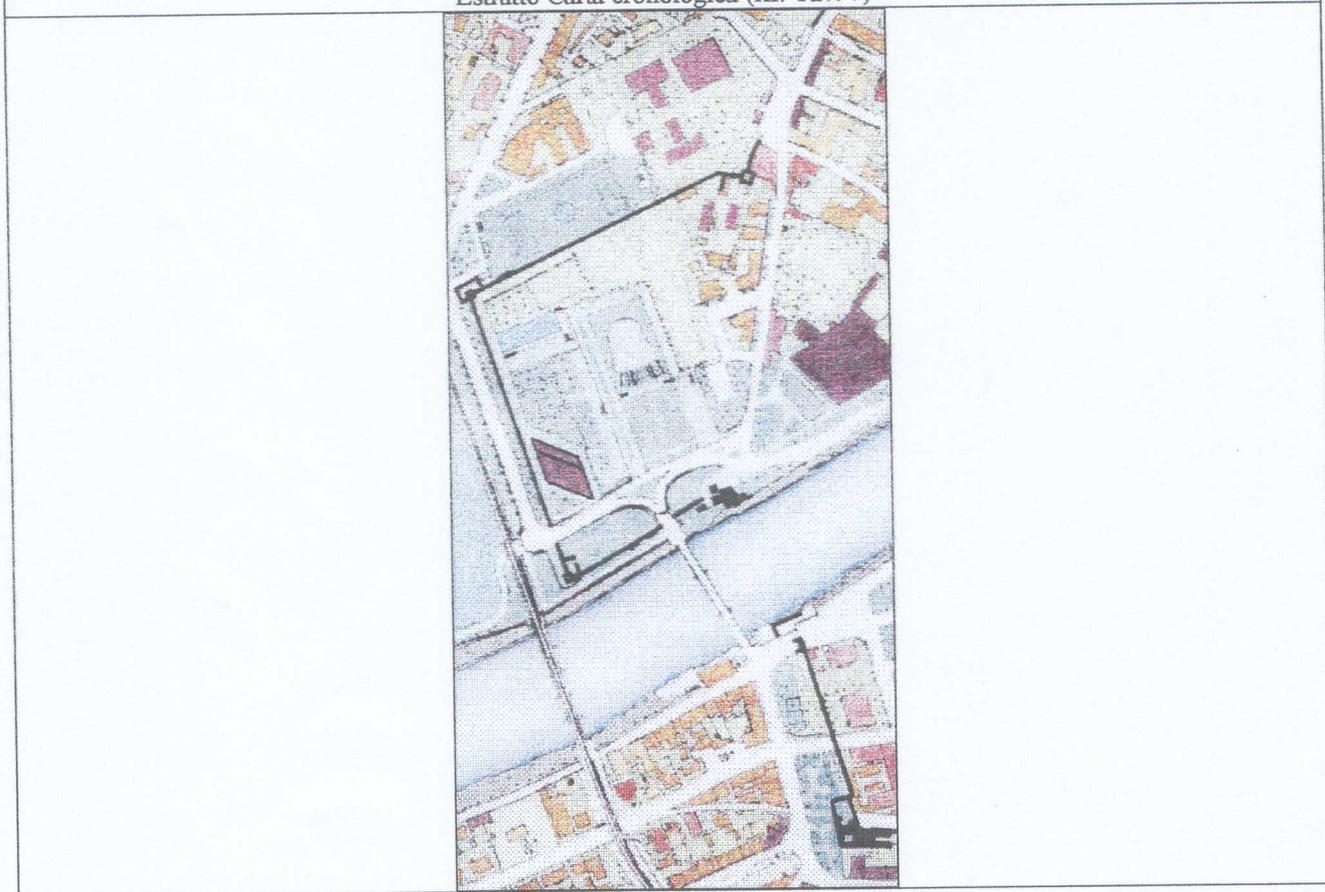
Si prevede:

- 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.

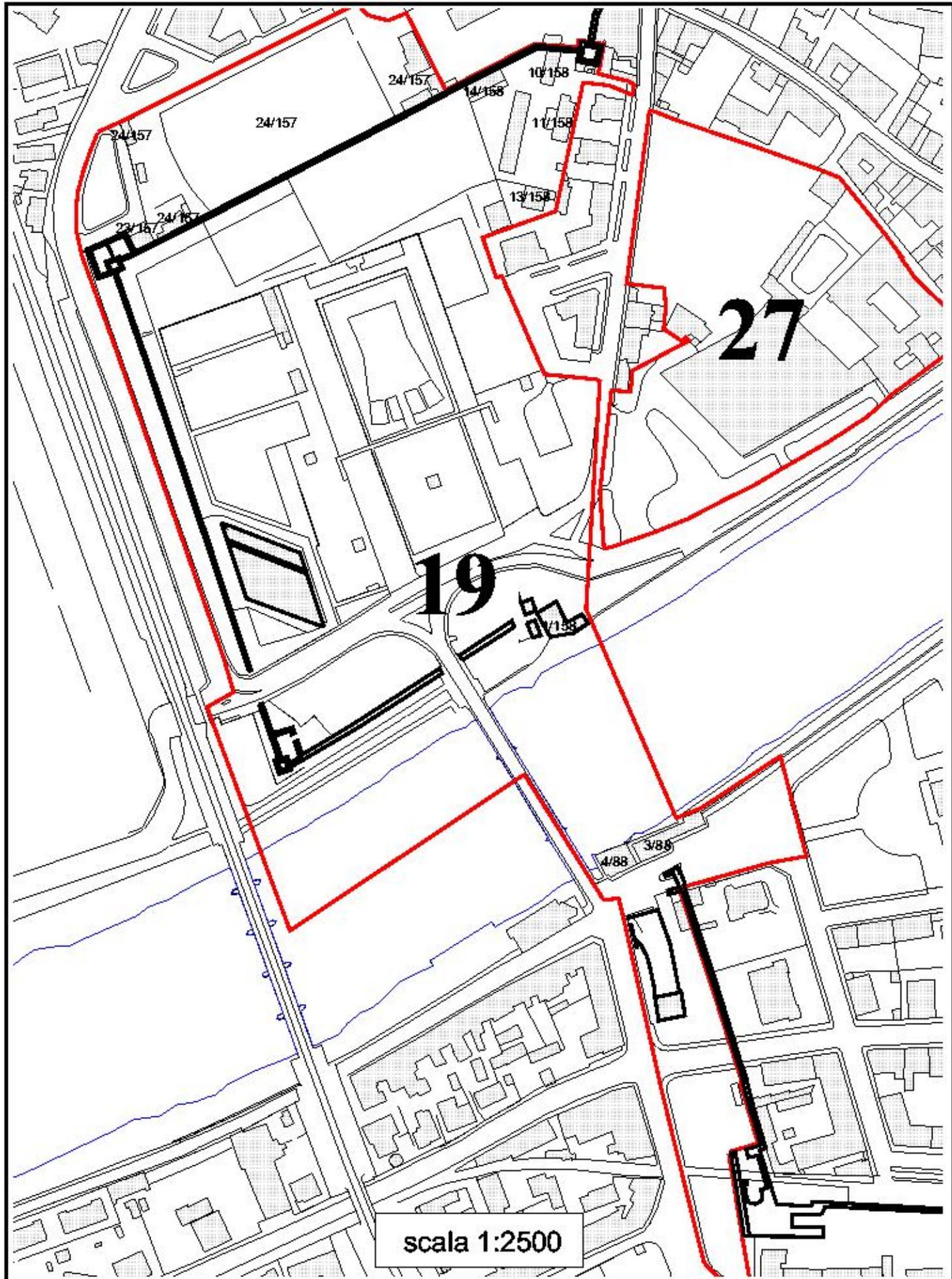
Estratto Carta del degrado formale dei fabbricati e della qualità urbana



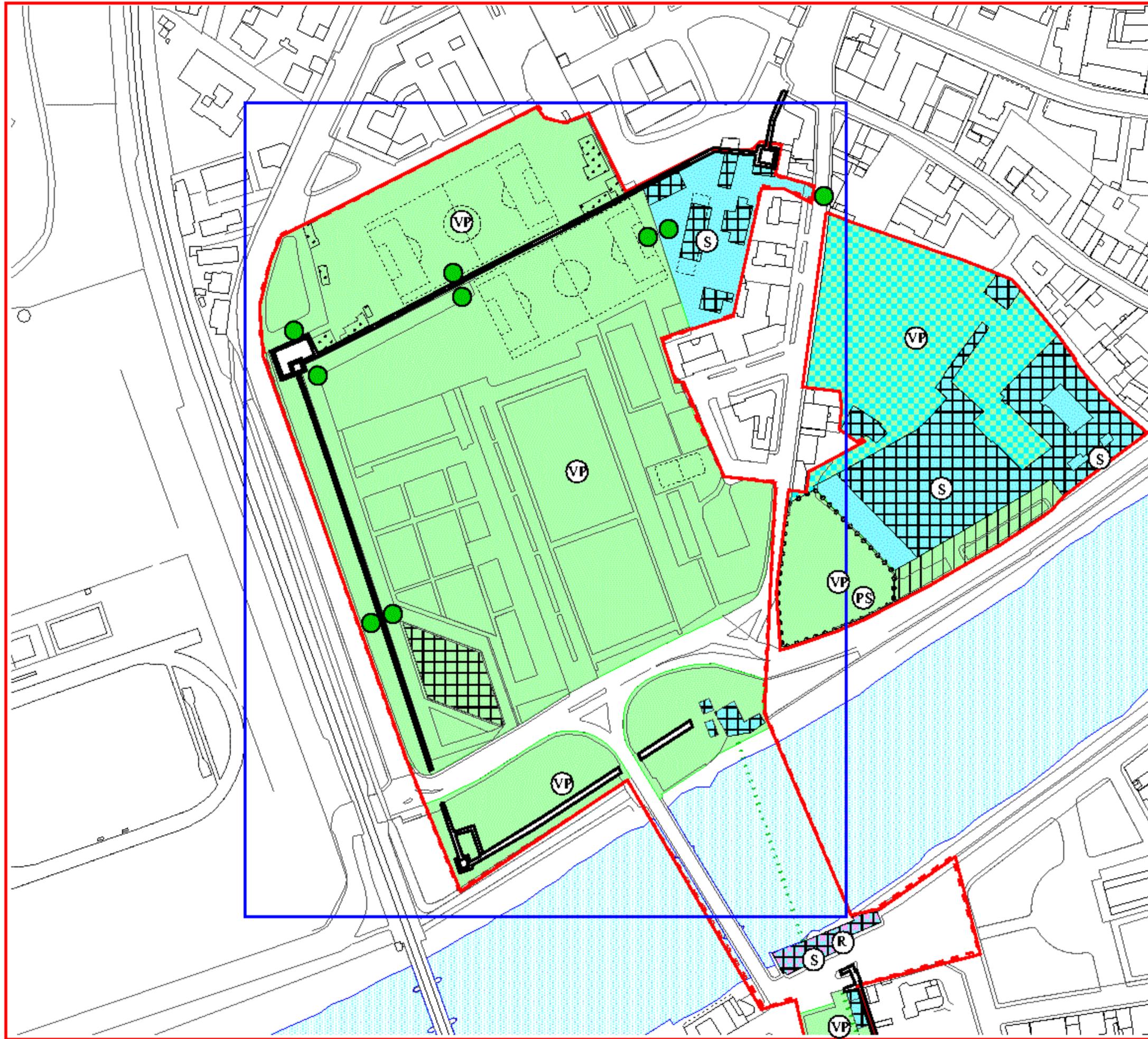
Estratto Carta cronologica (rif. Tav. 7)



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



**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

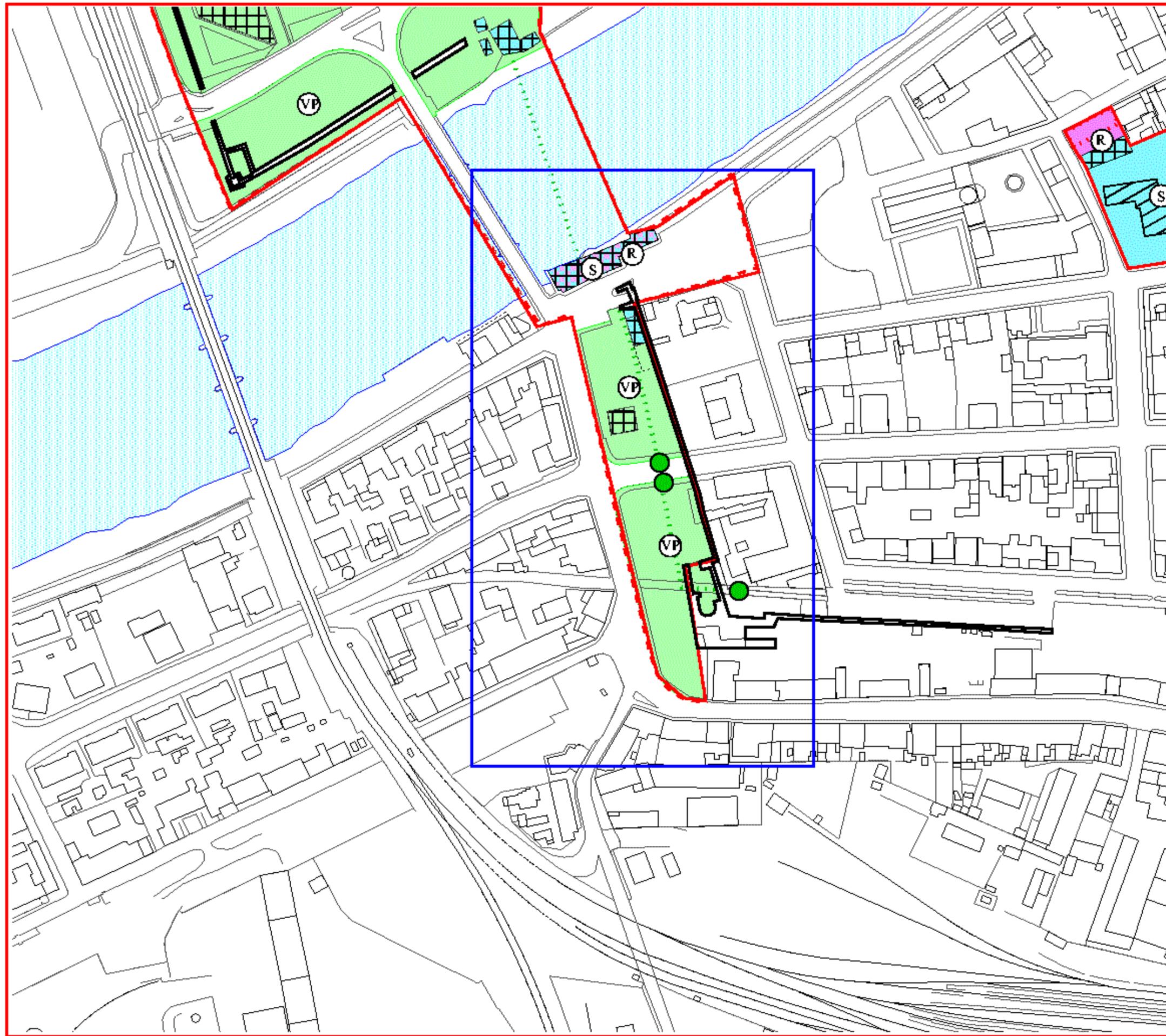
**Destinazioni d'uso**

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

COMUNE DI PISA - Servizio Informativo Territoriale (S.I.T.)

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 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 : 2000

#### **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° 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.

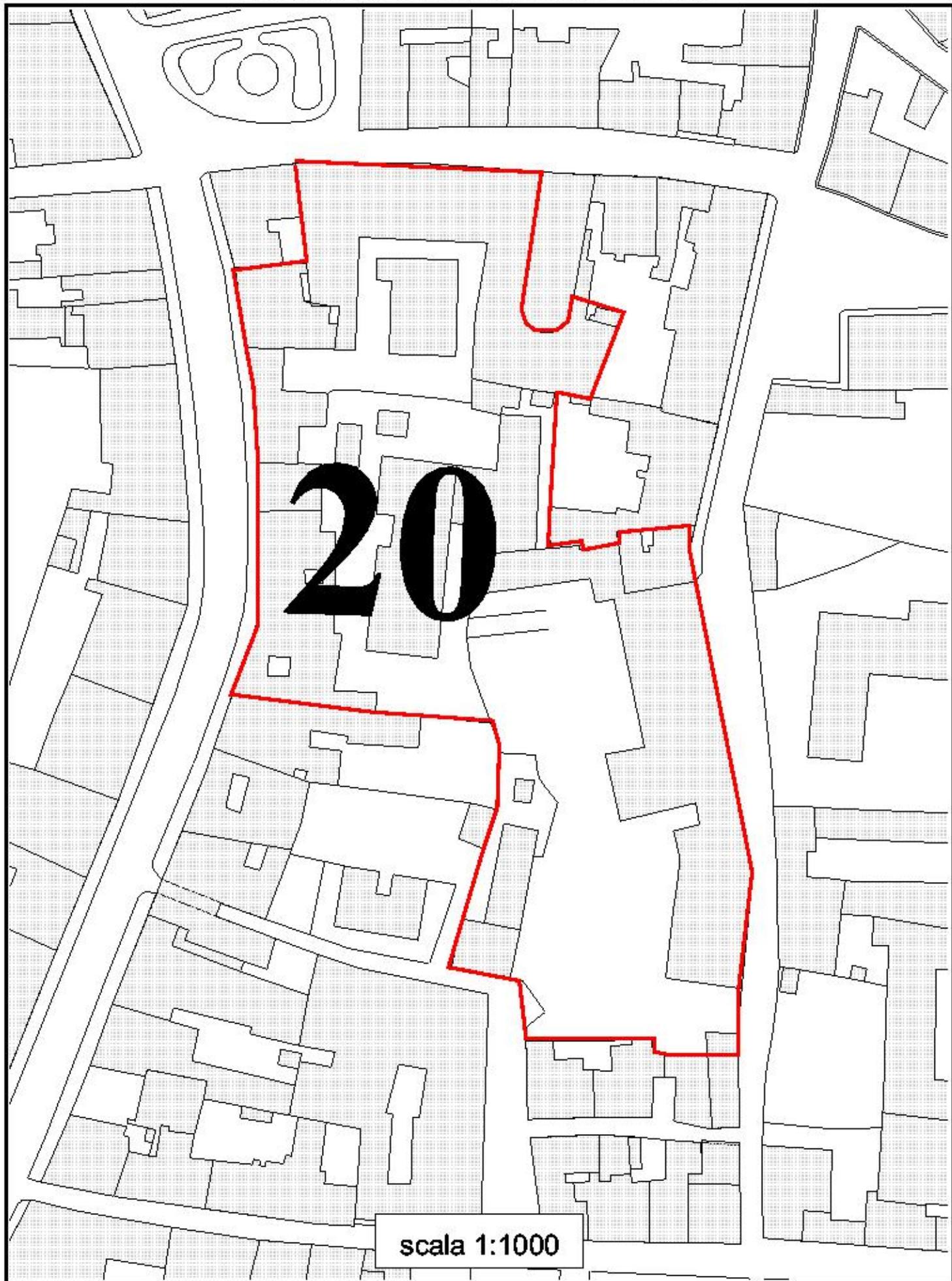
Gli interventi di rifunionalizzazione che intervengono sull'edificato storico devono rispettare la corrispondente disciplina edilizia.

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.

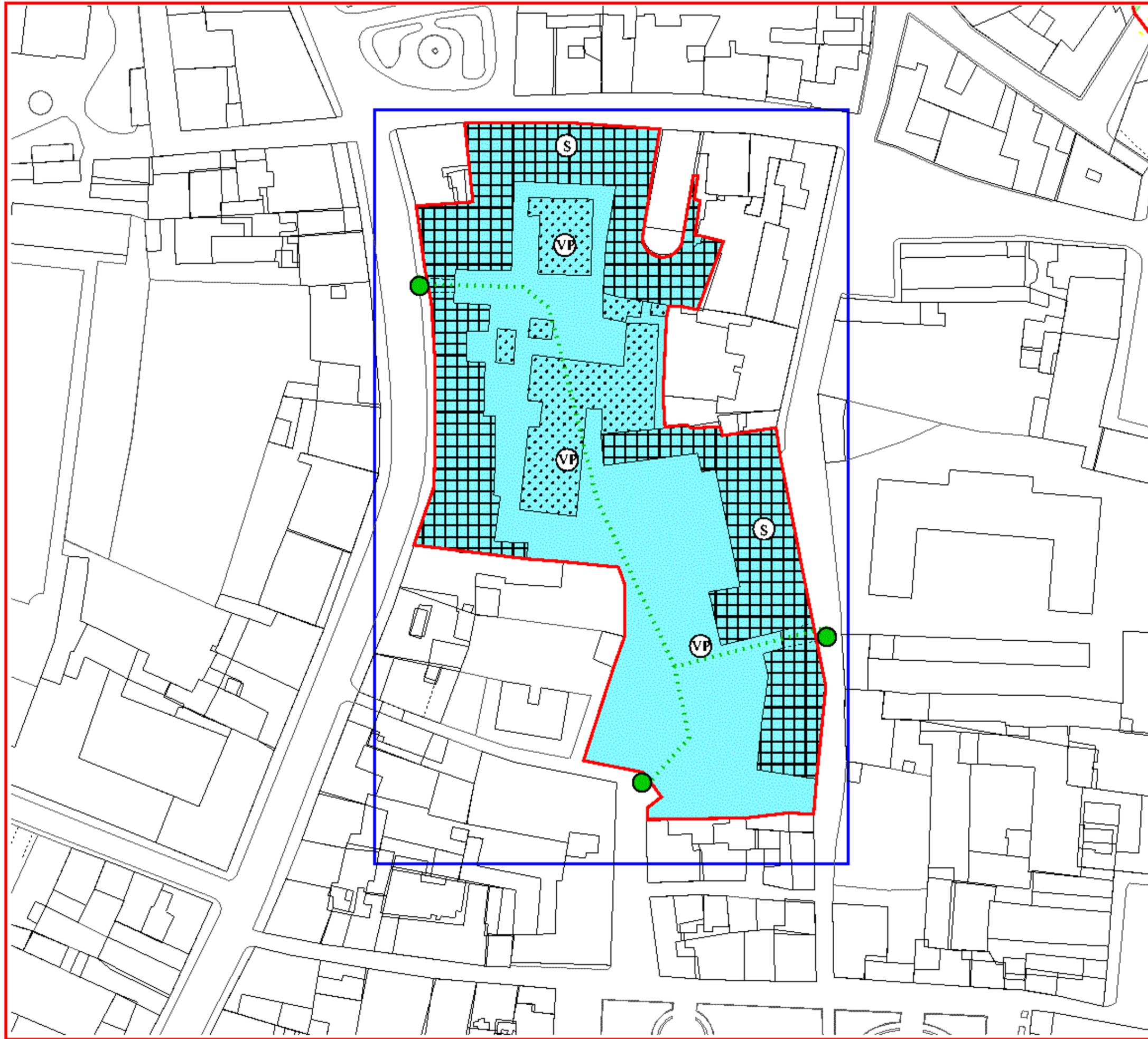
E' prescritta la realizzazione di un percorso pedonale pubblico tra piazza Torricelli e via P. Paoli, corredato di parcheggio cicli.

**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
- Ridiseño 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° 21 Comparto Universitario di San Zeno

Superficie totale dell'ambito: 21.558 mq

	Stato Attuale	Stato di progetto
Superficie coperta	2.655 mq	
Superficie non edificata:	18.903 mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	25.247 mc	
Indici urbanistici:		
• Rc	12,3%	
• Iff	9,5 mc/mq	
• Slu		

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
Edificio 17/85	792	10.631	Ist. Fisiologia	A,B,C.
Edificio 18/85	598	9.409	Ist. D'Igiene	A,B,C.
Edificio 22/85	636	2.077	Laboratori Universitari	Ristrutturazione Urbanistica E
Edificio A/85	-	-	Ex forno maioliche	Demolizione prescritta
Edificio B/85	-	-	Vol. Accessorio	Demolizione prescritta
Edificio C/85	13	28	Vol. Accessorio	Ristrutturazione Urbanistica E
Edificio D/85	42	162	Vol. Accessorio	Ristrutturazione Urbanistica E
Edificio E/85	13	35	Vol. Accessorio	Ristrutturazione Urbanistica E
Edificio F/85	87	208	Vol. Accessorio	Ristrutturazione Urbanistica E
Edificio G/85	238	834	Vol. Accessorio	Ristrutturazione Urbanistica E
Edificio H/85	-	-	Vol. Accessorio	Ristrutturazione Urbanistica E
Edificio I/85	-	-	Vol. Accessorio	Ristrutturazione Urbanistica E
Edificio L/85	79	297	Vol. Accessorio	Ristrutturazione Urbanistica E
Edificio M/85	51	234	Vol. Accessorio	Ristrutturazione Urbanistica E
Edificio N/85	52	165	Vol. Accessorio	Ristrutturazione Urbanistica E
Edificio O/85	28	87	Vol. Accessorio	Ristrutturazione Urbanistica E
Edificio P/85	26	80	Vol. Accessorio	Demolizione prescritta

N.B. gli edifici A,B,H,I, non risultano cartografati su Carta 2000

**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 esclusiva proprietà universitaria, è caratterizzato dalla presenza delle mura urbane e da edifici storici immersi nel verde, quali l'istituto di Fisiologia e l'istituto di Igiene e dalle loro dipendenze, sorte nelle loro pertinenze tergalì, nonché da altri manufatti recenti ad uso laboratorio in parte anche addossati alle mura urbane. L'ambito è sottoposto al vincolo monumentale e per la porzione che costeggia le mura urbane a vincolo paesaggistico. L'ambito in esame comprende aree incluse nel "Progetto Mura" e corrispondenti al comparto PM 5 dello stesso.

### Note. Elementi di criticità

Attualmente la fascia di verde che costeggia le mura urbane non è accessibile al pubblico, in quanto di proprietà universitaria. Inoltre le dipendenze degli edifici storici principali (istituti di Fisiologia e di Igiene), e gli altri manufatti ad uso laboratorio, sebbene poste sulle parti tergalì, e perciò non completamente visibile dalla via San Zeno, in previsione di una fruibilità pubblica della fascia di verde lungo le mura, costituiranno situazioni di

degrado da riqualificare.

**Riferimenti alla documentazione di archivio**

**Procedimenti in itinere**

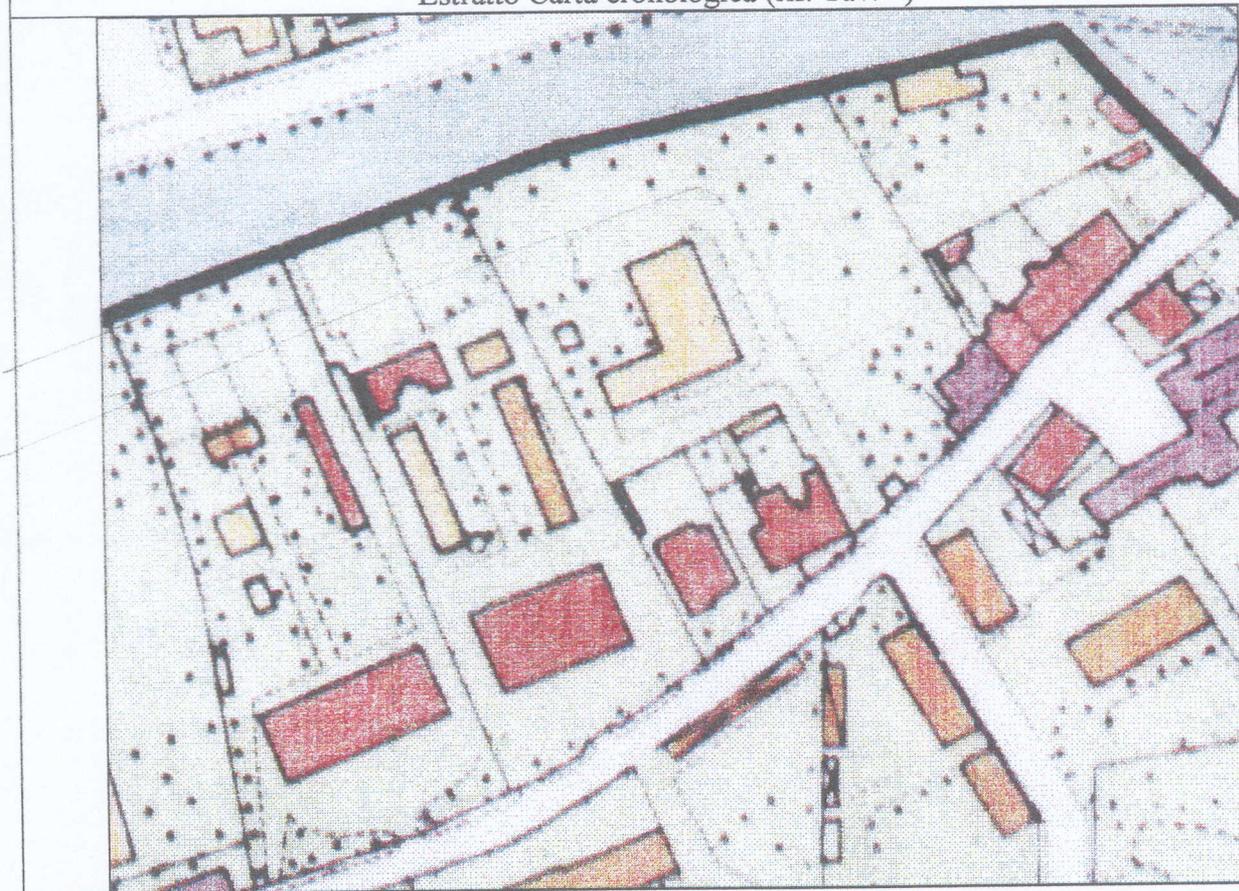
**Note. Linee guida**

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

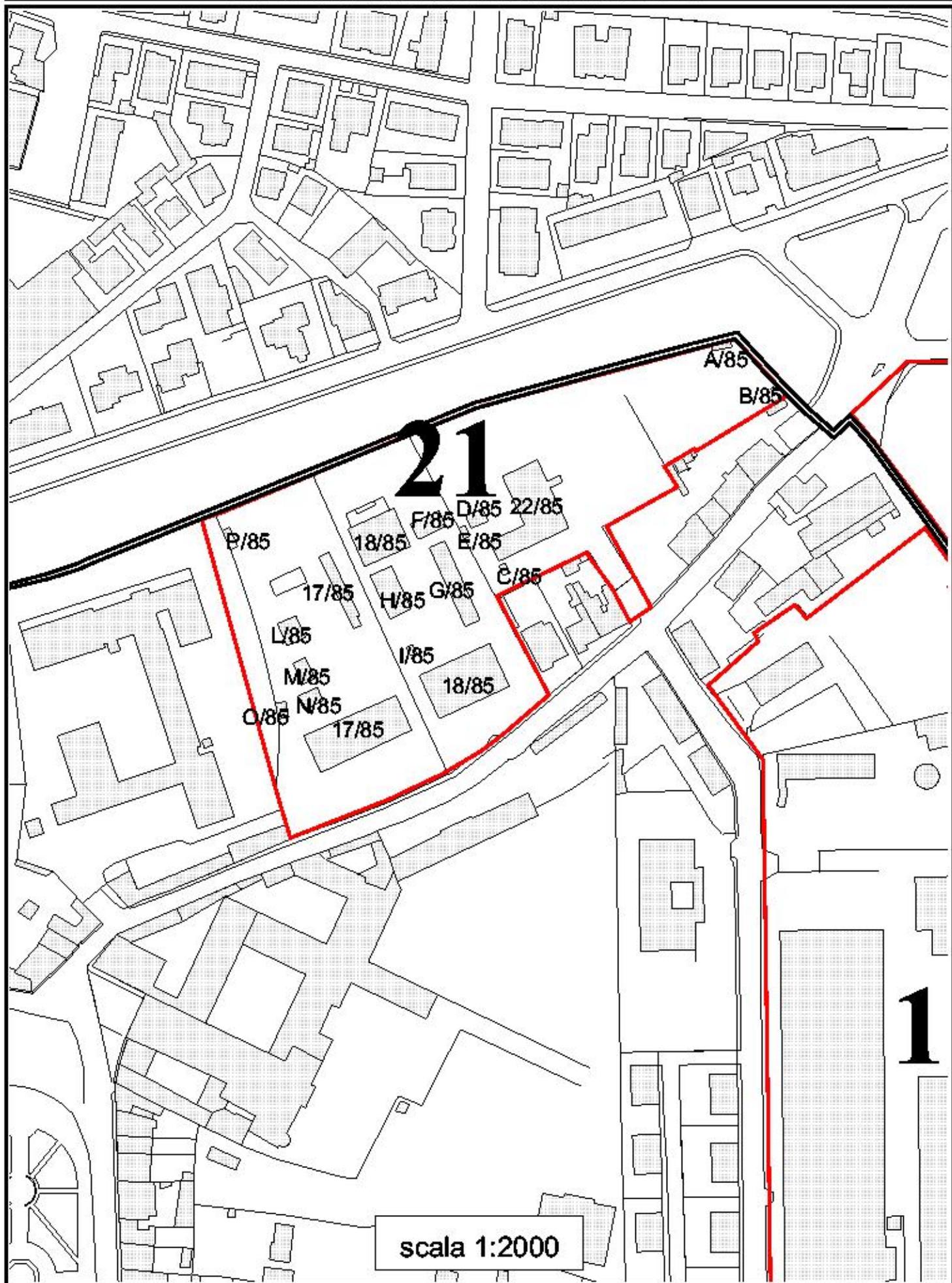
Estratto Carta del degrado formale dei fabbricati e della qualità urbana



Estratto Carta cronologica (rif. Tav. 7)



AMBITO N. 21 - Comparto universitario di via San Zeno  
RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/'80



scala 1:2000

**Ambito n. 21 - Comparto universitario di via San Zeno**  
**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

**FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area è costituito, al di sotto di uno strato di terreno di riporto, prevalentemente da argille plastiche molto compressibili che possono contenere intercalazioni limo-sabbiose più o meno sottili. 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 circa -1,7/-2,0 m dal p.c.

**CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

L'area rientra in classe di pericolosità 3b - pericolosità media.

**CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Per gli interventi edilizi previsti sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva. Tali indagini dovranno inoltre accertare se esiste la necessità di interventi di miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari (classe di fattibilità 3).

Comunque, qualora si preveda di realizzare manufatti con volumi interrati o seminterrati, dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

## AMBITO N° 22 Largo Ciro Menotti

Superficie totale dell'ambito mq. 4257

	Stato Attuale	Stato di progetto
Superficie coperta	2689 mq	
Superficie non edificata:	1568 mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	44880 mc	
Indici urbanistici:		
• Rc	63,17 %	
• Iff	10,54 mc / mq	
• Slu		

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
Edificio n° 3/97	127	2286	Residenziale + commerciale al p.t.	A,B,D1,D2,D3. + Riqualficazione prospettica
Edificio n° 4/97	555	7071	Residenziale + commerciale al p.t.	A,B,D1,D2,D3. + Riqualficazione prospettica
Edificio n° 5/97	342	6187	Residenziale + commerciale al p.t.	A,B,D1,D2,D3. + Riqualficazione prospettica
Edificio n° 6/97	171	2098	Residenziale + commerciale al p.t.	A,B,D1.
Edificio n° 7/97	94	1313	Residenziale + artigianale	A,B,D1
Edificio n° 8/97	271	2893	Artigianale	A,B,D1,D2 (per la parte sostituita D3)
Edificio n° 9/97	154	3667	Residenziale/ servizi privati + commerciale al p.t.	A,B,D1,D2,D3. + Riqualficazione prospettica
Edificio n° 10/97	533	10887	Residenziale/ servizi privati + commerciale al p.t.	A,B,D1,D2,D3. + Riqualficazione prospettica
Edificio n° 11/97	200	3926	Residenziale/ servizi privati + commerciale al p.t.	A,B,D1.
Edificio n° 12/97	242	4552	Residenziale + commerciale al p.t.	A,B,D1,D2,D3. + Riqualficazione prospettica

**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

Largo Ciro Menotti fu realizzato in seguito ad uno sventramento del tessuto medioevale preesistente. La tipologia costruttiva realizzata in seguito allo sventramento e l'impiego di materiali edili non consoni alla tradizione storica-architettonica tipica del borgo cittadino, hanno originato una discontinuità stilistico-formale rispetto all'edificato circostante. La realizzazione del nuovo complesso edilizio ha condizionato formalmente, oltre la via di Borgo, anche le circostanti vie Case Dipinte, Mercanti e vicolo Del Poschi

**Note. Elementi di criticità**

Largo Ciro Menotti risulta come un'infelice intervento di ricostruzione incongrua e incompiuta. Il fallito intento di trasformare radicalmente il centro storico viene oggi percepito come un tentativo incomprensibile di alterazione della morfologia urbana. Le condizioni di degrado attuali si ripercuotono sulle strutture architettoniche storiche circostanti originando infelici contrasti formali, emblematico è l'effetto percepibile nella piazzetta sita lungo via Delle Case Dipinte.

**Riferimenti alla documentazione di archivio****Procedimenti in itinere**

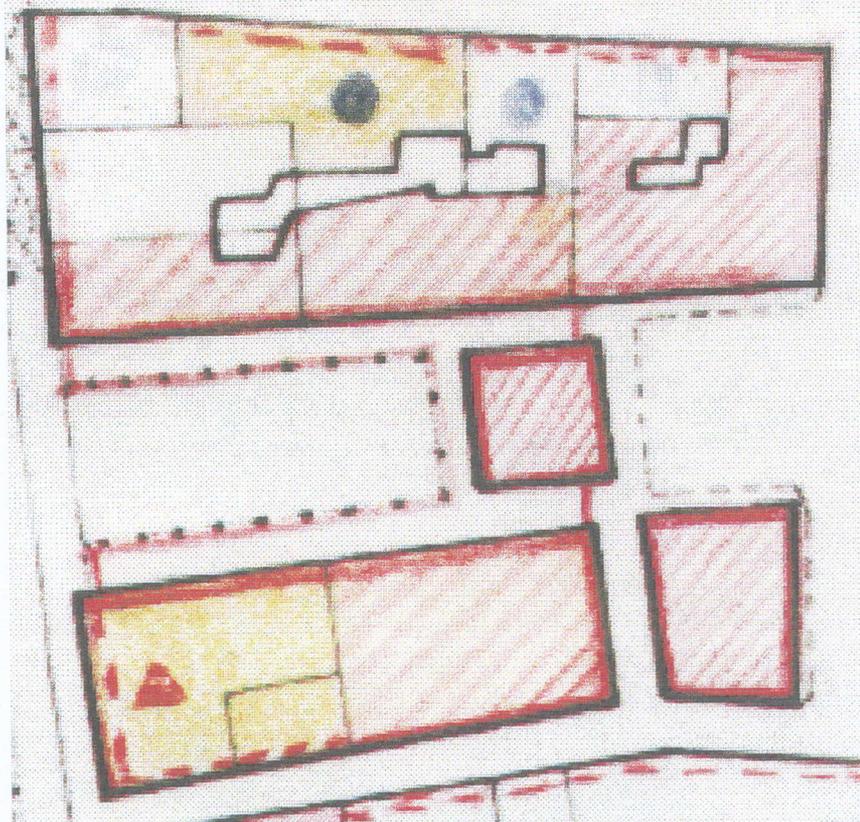
*Nessun procedimento in itinere*

**Note. Linee guida**

Si prevede:

- a) Ricucitura del fronte di Largo Ciro Menotti attraverso il ripristino della continuità delle logge di Borgo.
- b) Riqualificazione degli spazi aperti con utilizzo di materiali ed elementi di arredo e sistemazioni a verde più congrui al contesto storico; l'intervento dovrà interessare le due piazze (Largo Ciro Menotti e la piazzetta prospiciente via Case Dipinte) in modo da consentire la lettura dell'ambito come contesto unitario. Riprogettazione coordinata dei prospetti degli edifici su Via Case Dipinte, via Mercanti e vicolo del Poschi.
- c) Riqualificazione delle unità funzionali ai primi piani correlate con il ballatoio di Largo Ciro Menotti con destinazione ad uso pubblico e commerciale. Sarà pertanto ammessa la realizzazione di un idoneo collegamento verticale diretto tra la piazza e la terrazza superiore

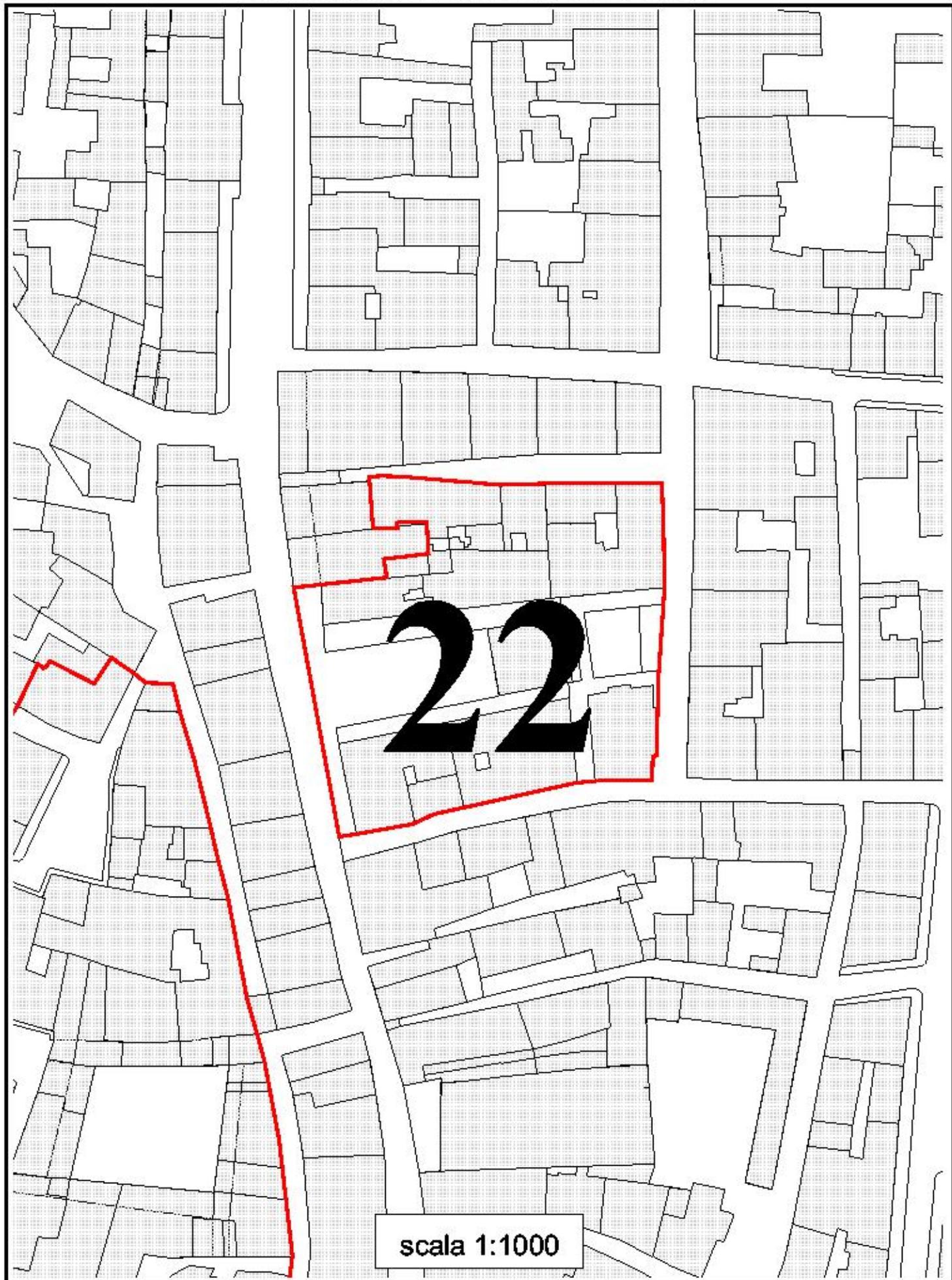
Estratto Carta del degrado formale dei fabbricati e della qualità urbana



Estratto Carta cronologica (rif. Tav. 7)

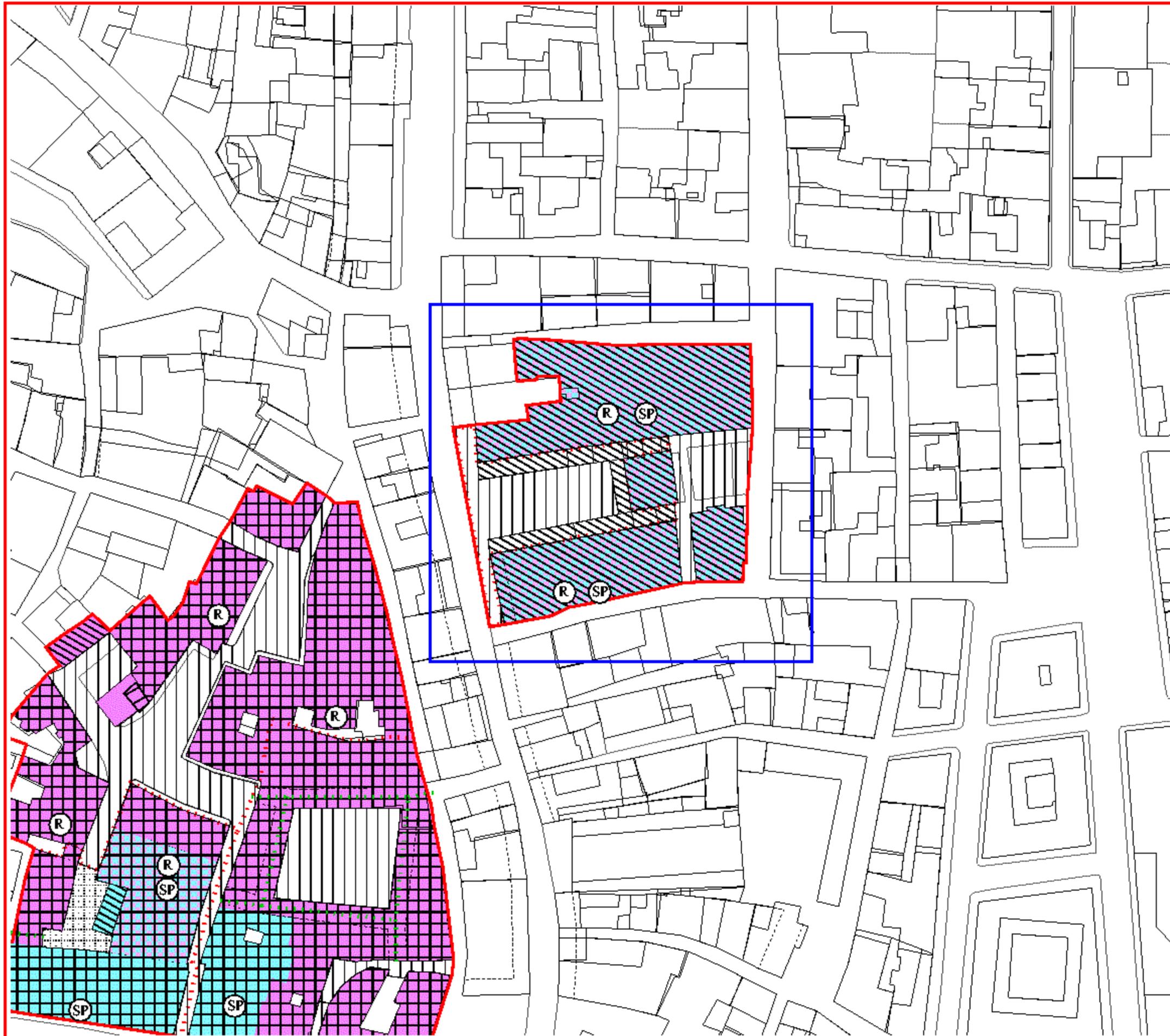


**AMBITO N. 22 - Largo Ciro Menotti**  
**RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA l.r. 59/'80**



scala 1:1000

**Ambito n. 22 - Largo Ciro Menotti**  
**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

**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 -8/-10 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 prossime a -2,0 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.L. 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° 23 - Via Delle Trincere**

Superficie totale dell'ambito mq. 2774

Stato Attuale		Stato di progetto	
Superficie coperta	mq. 1121	mq. 550	
Superficie non edificata:	mq. 1653	mq. 2174	
• a verde	mq.	mq.	
• pavimentata	mq.	mq.	
N° posti auto		28	
• pubblici		0	
• privati		28	
Volume totale edificato	mc. 4903	mc. 4800, pari volume.	
Indici urbanistici:			
• Rc	40,4 %		
• Iff	1,8 mc./mq.		
• Slu			

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
Edificio n° 15/ 120	1121	4903	Servizi e att. commerciale	Demolizione e ricostruzione con cambio d'uso per residenza. Ristrutturazione Urbanistica E.

**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 in esame comprende aree ed immobili di proprietà privata compresi tra l'acquedotto mediceo e il Canale dei Mulini, ad eccezione della fascia ai lati dello stesso canale, di proprietà dell'Ufficio Fiumi e Fossi. Il tessuto edilizio è costituito da costruzioni postbelliche, oggetto di interventi di ampliamento mediante la realizzazione di manufatti a carattere superfetativo e precario, successivamente consolidati e ristrutturati sino a coprire gran parte del canale e delle sponde sull'area di pertinenza. Il complesso immobiliare risulta compreso nel novero delle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39 ed è destinato a servizi e attività commerciali.

**Note. Elementi di criticità**

La continuità visiva e la fruibilità delle sponde e del canale – tombato nel tratto corrispondente – risultano compromesse dalla presenza invasiva dei manufatti edilizi e dalle caratteristiche delle sistemazioni esterne. L'acquedotto mediceo risulta ridotto sotto il profilo funzionale a recinzione del complesso immobiliare, sotto quello fisico a presenza marginale e comunque penalizzato dalla prossimità dei manufatti edilizi. In rapporto alla particolare ubicazione dell'ambito, l'insufficienza dei posti auto pertinenziali e la carenza di spazi pedonali protetti e attrezzati penalizza la destinazione dell'immobile ad attività commerciali e servizi.

**Riferimenti alla documentazione di archivio**

-

**Procedimenti in itinere**

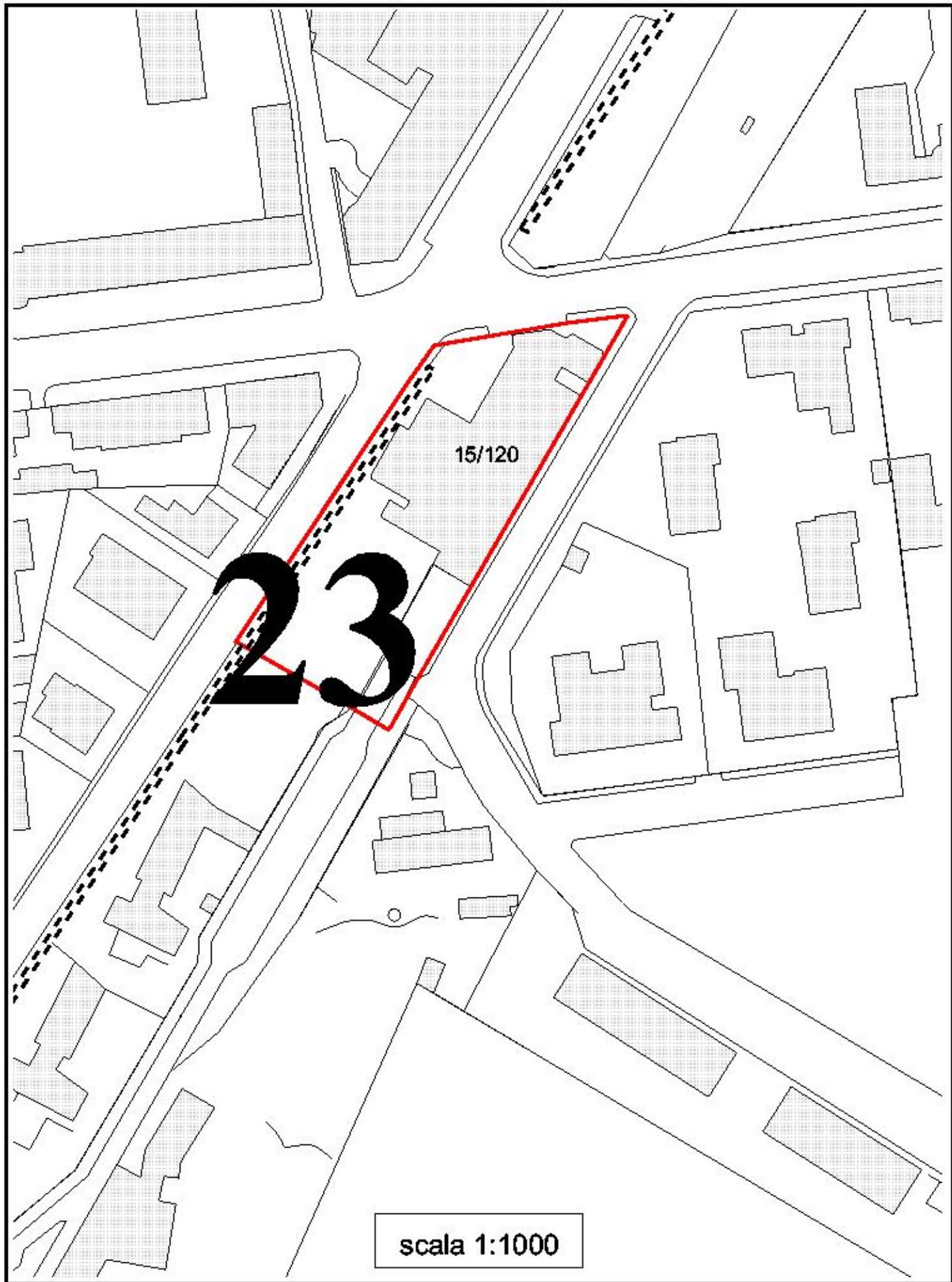
-

**Note. Linee guida**

Si prevede:

- La demolizione dei fabbricati esistenti e, in particolare, della porzione edificata sul canale e la ricostruzione di un unico corpo edilizio di due piani fuori terra, destinato a servizi, di sezione adeguatamente ridotta, così da favorire la continuità visiva e la possibilità di fruizione e manutenzione del canale e delle sue sponde – mediante predisposizione di percorsi pedonali e ciclabili – nonché garantire una adeguata fascia di rispetto in rapporto all'acquedotto mediceo;
- Sistemazione di uno spazio pubblico opportunamente dimensionato in corrispondenza del fronte stradale su Via San Francesco, anche ai fini di un'adeguata visibilità della circolazione degli automezzi e della sicurezza stradale.

**AMBITO N. 23 - Via delle Trincere**  
**RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/80**

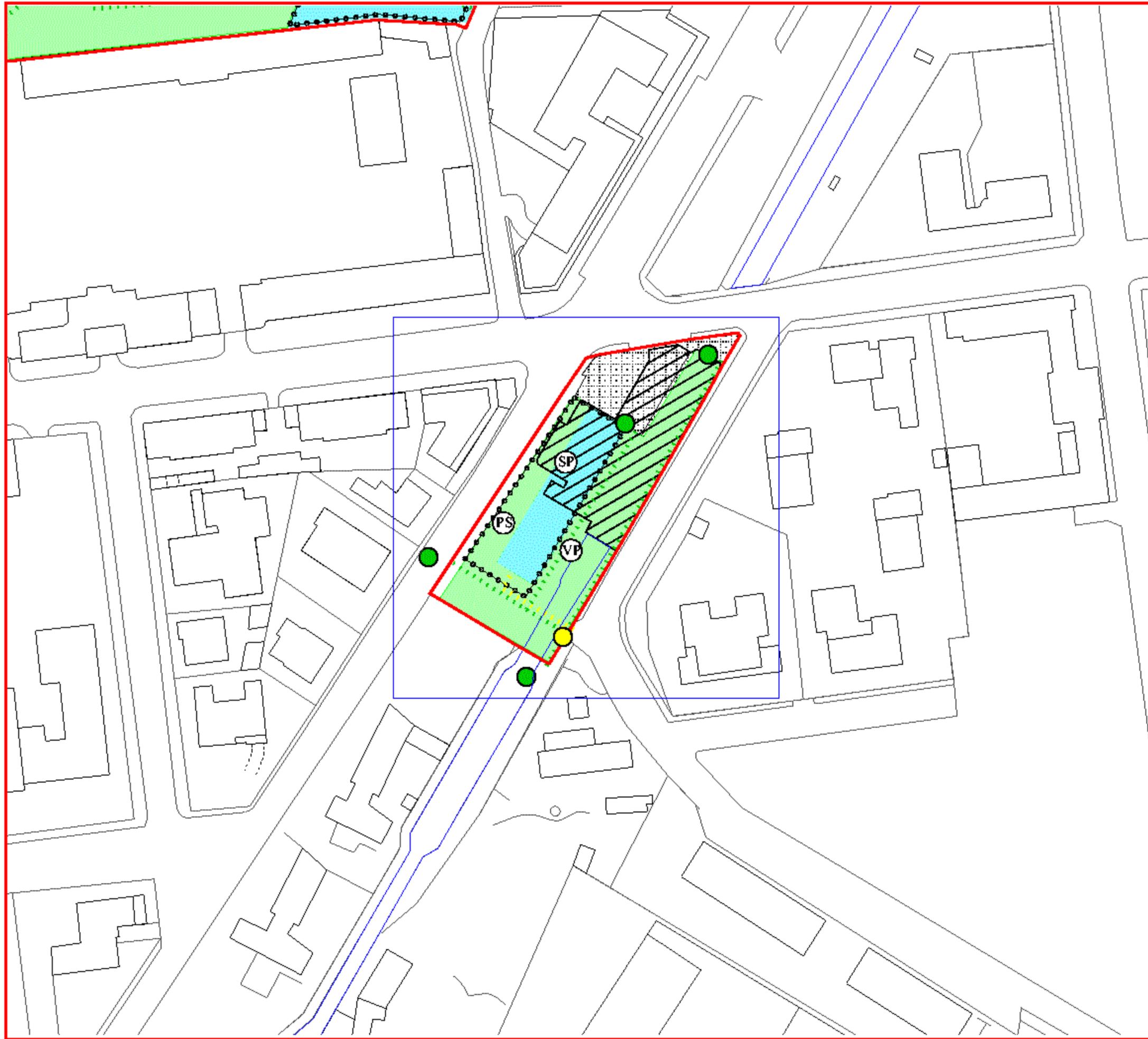


15/120

**23**

scala 1:1000

**Ambito n. 23 - Via delle Trincere**  
**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

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

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili cui seguono argille plastiche il cui tetto si trova circa alla profondità variabili nella zona tra circa - 7/-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 nei periodi di massima e minima ricarica intorno a circa -1,5 /- 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 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.**).

Si prescrive quanto previsto dalla normativa vigente per quanto riguarda la fascia di rispetto di 10 m lineari (Ambito "A1" - DCR 230/94 - Art. 75 e 79 del P.I.T.) dal ciglio di sponda del Canale Demaniale di Ripafrotta (Fosso dei Mulini).

## AMBITO N° 24 Zona piazza Vettovaglie

Superficie totale dell'ambito 12497 mq

	Stato Attuale	Stato di progetto
Superficie coperta	9536 mq	
Superficie non edificata:	2961 mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	133915	
Indici urbanistici:		
• Rc	81,44 %	
• Iff	10,72 mc/mq	
• Slu		

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
Edificio n° 3/192	356	5449	Residenza/p.t. commerciale.	A,B,C.
Edificio n° 2/196	453	6095	Residenza/p.t. commerciale	A,B,C.
Edificio n° 3-4 /196	242	3670	Residenza/p.t. commerciale	A,B,C.
Edificio n° 6/196	299	3660	Residenza/p.t. magazzini	A,B,C.
Edificio n° 7/196	46	485	Residenza/p.t. commerciale	A,B,C.
Edificio n° A/196			Cabina enel	Ricostruzione
Edificio n° 4/199-	592	4975	Residenza/p.t. commerciale	A,B,C.
Edificio n° 5/199	641	3234	Residenza/p.t. commerciale	A,B,C.
Edificio n° 1/202	108	1400	Residenza	A,B,C.
Edificio n° 2/202	91	1248	Residenza	A,B,C.
Edificio n° 3/202	395	6976	Albergo	A,B,C.
Edificio n° 4/202	586	12519	Albergo	A,B,C.
Edificio n° 5-6/202	743	12869	Albergo/ residenza/ garage	A,B,C.
Edificio n° B/202	62	546	Albergo/ Garage	A,B,D:-Riqualficazione prospettica
Edificio n° 1/203	288	4097	Residenza/p.t. commerciale	A,B,C
Edificio n° 2-3/203	231	3771	Residenza	A,B,C
Edificio n° 4/203	49	588	Residenza/p.t. commerciale	A,B,C
Edificio n° 5/203	17	103	Residenza	A,B,C
Edificio n° 6/203	70	770	Residenza	A,B,C
Edificio n° 7/203	69	687	Residenza/p.t. commerciale	A,B,C
Edificio n° 8/203	604	8875	Residenza	A,B,C
Edificio n° 9/203	338	5287	Residenza/p.t. commerciale	A,B,C
Edificio n° 10-11-13-14 /203	790	12271	Residenza/p.t. commerciale	A,B,C
Edificio n° 12/203	53	323	Rudere	Ricostruzione
Edificio n° 15/203	485	8159	Servizi privati	A,B,C

Edificio n ° 16/203	599	9698	Residenza/p.t. commerciale	A,B,C
Edificio n ° 17/203	318	4506	Residenza/p.t. commerciale	A,B,C
Edificio n ° 18/203	113	1567	Residenza/p.t. commerciale	A,B,C
Edificio n ° 19/203	429	4246	Residenza/p.t. commerciale	A,B,C
Edificio n ° 20-21-22/23/203	469	5641	Residenza/p.t. commerciale	A,B,C

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

<b>Note. Descrizione, relazioni con il contesto, e vincoli sovraordinati</b>
L'ambito risulta caratterizzato dalla presenza ricca e qualificante di notevoli e significativi esempi tipici dell'edilizia civile medioevale e di spazi urbani coevi costituenti un sistema articolato di luoghi essenziali dell'abitare collettivo antico e contemporaneo, quali Piazza delle Vettovaglie e Piazza S. Omobono. Certamente qualificante anche la presenza del mercato. Sotto il profilo morfologico e tipologico l'impianto medioevale non trova riscontro nel ridisegno unificante operato sul Lungarno e su Piazza Garibaldi, ma, essenzialmente nelle aree tergalì al Lungarno. L'edificato, prevalentemente residenziale, risulta fortemente integrato da attività complementari o supplementari (commercio, artigianato, pubblici esercizi, magazzini presenti al P.T. ma anche al mezzanino). L'ambito risulta connotato da eterogeneità morfologica e commistione tipologica di manufatti medioevali, inserti ottocenteschi, ricostruzioni postbelliche e, ancora, ruderi. Corti interne e chiostre risultano in parte saturati da manufatti a carattere superfetativo e utilizzati quali depositi, in parte comunque privatizzati e ridotti a pertinenze esclusive o condominiali. Gli spazi pubblici risultano in gran parte lastricati a seguito di interventi recenti o recentissimi. L'ambito è in parte soggetto a tutela ai sensi della L. 1497/39 (in corrispondenza della fascia edificata su Lungarno Pacinotti) e della L. 1089/39.

<b>Note. Elementi di criticità</b>
Esempi tipici dell'edilizia civile medioevale e spazi urbani coevi risultano minimamente valorizzati sotto il profilo dell'immagine urbana e non utilizzati al meglio delle loro enormi potenzialità sotto il profilo relazionale. Lo stato di conservazione di manufatti edilizi e spazio pubblico appare assolutamente non omogeneo, malgrado interventi di restauro, recupero, riuso e la realizzazione di superfici pavimentate conformi ai modelli. Evidenti e diffusi i fenomeni di degrado fisico e socioeconomico, in parte residui degli eventi bellici, come pure le alterazioni e le incongruità morfologiche e tipologiche prodotte da interventi postbellici di sostituzione dei manufatti edilizi o da ristrutturazioni radicali, talora con caratteri di fuori scala. Tali fenomeni diffusi sono acuiti da alterazioni di natura urbanistica che limitano o compromettono la naturale vitalità del tessuto (privatizzazioni dello spazio pubblico in forma di piazze, chiostre, vicoli, quali ad es. lo spazio retrostante l'Hotel Royal Victoria). Assolutamente devastanti sotto il profilo della qualità dell'immagine urbana – e dell'offerta al turismo – gli effetti della scriteriata proliferazione di impianti e installazioni d'ogni genere, che deturpano la quasi totalità delle facciate e invadono lo spazio pubblico.

<b>Riferimenti alla documentazione di archivio</b>

<b>Procedimenti in itinere</b>

<b>Note. Linee guida</b>
Interventi coordinati volti al risanamento igienico e ambientale, al restauro dei manufatti edilizi – sia mediante ripristino dello stato antecedente le successive alterazioni, sia mediante interventi volti a mitigarne gli effetti – al recupero dei ruderi bellici, alla massima valorizzazione dell'immagine urbana e della qualità degli spazi di relazione, anche in riferimento all'offerta turistica. Pavimentazione delle zone non ancora lastricate. Sostituzione coordinata di elementi sovrastrutturali, arredo, insegne, illuminazione non compatibili con altri realizzati su progetto coordinato. Installazione di impianti (climatizzazione, metano, energia elettrica, ecc.) subordinata alla loro compatibilità al contesto e in funzione della riqualificazione dell'immagine urbana – non già alla mera conformità tecnica. In particolare si individuano 3 comparti di attuazione, come da schema grafico allegato, costituenti unità minime d'intervento: COMPARTO A - ripristino dello spazio urbano retrostante l'Hotel Royal Victoria e del collegamento tra questo, Vicolo del Porton Rosso, Vicolo del Tidi, attuata mediante interventi di restauro e riuso dei fondi già destinati a

magazzino quali attività commerciali, artigianali, pubblici esercizi.

COMPARTO B – riqualificazione di Piazza delle Vettovaglie tesa alla salvaguardia e alla valorizzazione del carattere storico del sito, con ricostruzione della porzione di fabbricato demolita e recupero dei fondi commerciali e dei loro arredi tradizionali, subordinato alla redazione di un progetto unitario.

COMPARTO C – riqualificazione di Piazza S.Omobono e degli edifici che vi si attestano, con ricostruzione di un edificio centrale in luogo dell'attuale cabina Enel, composto da un loggiato pubblico al P.T. e due piani sovrastanti ad uso residenziale.

Si precisa comunque che gli interventi edilizi non sono subordinati ad alcun Piano di Recupero d'insieme.

Estratto Carta del degrado formale dei fabbricati e della qualità urbana

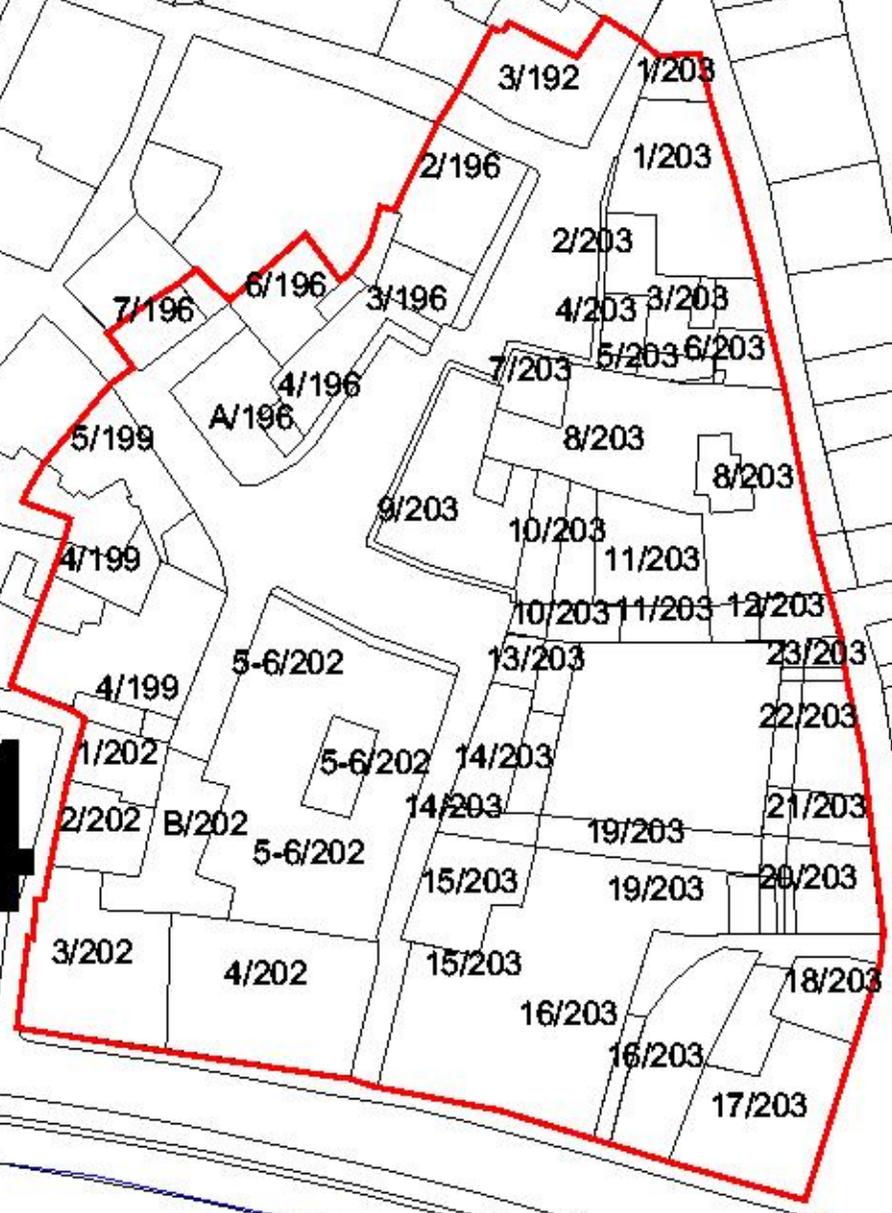


Estratto Carta cronologica (rif. Tav. 7)



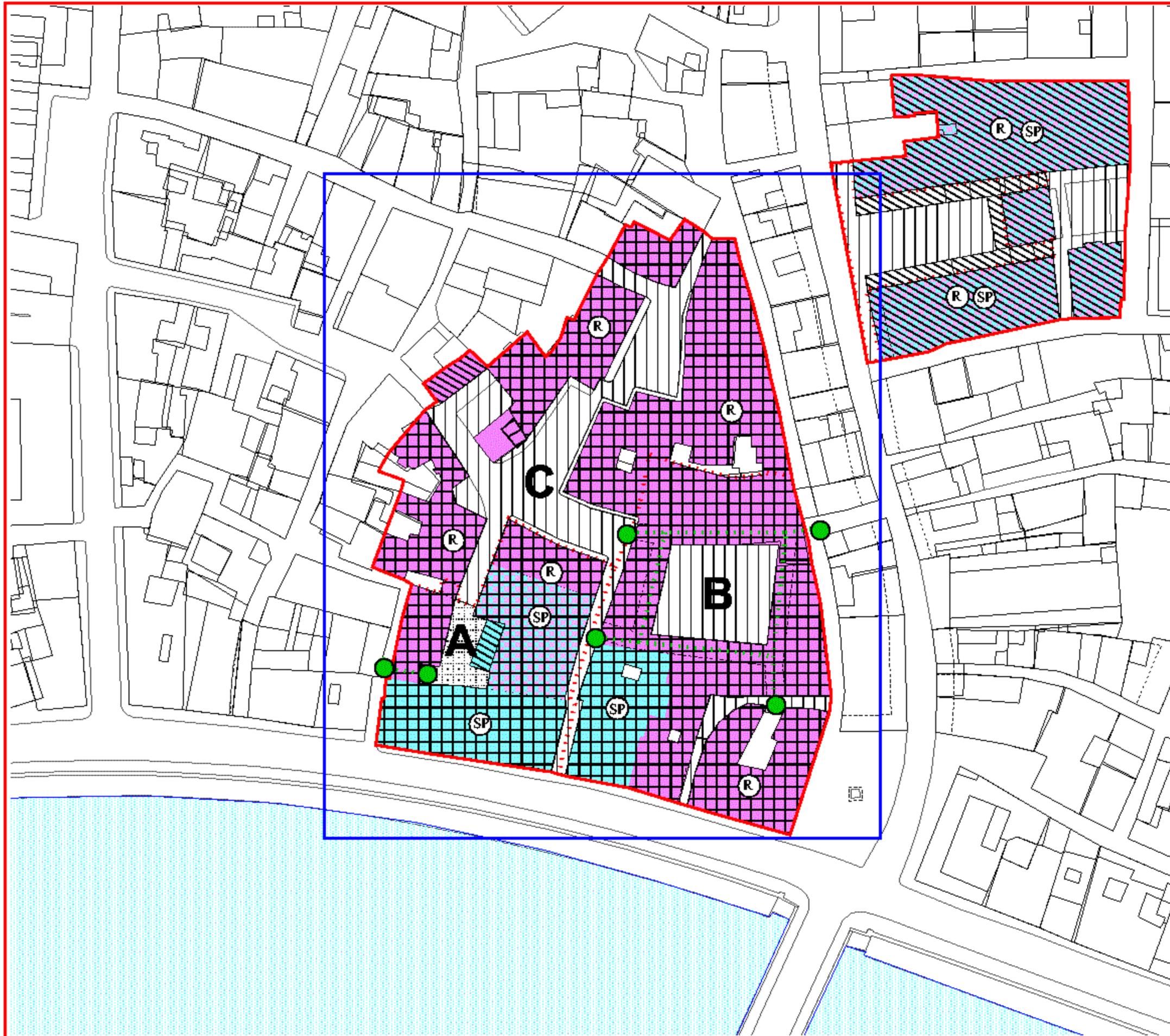
AMBITO N. 24 - Zona Piazza delle Vettovaglie  
RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/80

24



scala 1:1000

**Ambito n. 24 - Zona piazza delle Vettovaglie**  
**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° 25 Museo di S. Matteo

Superficie totale dell'ambito: 8.034 / 7.693\*mq

Stato Attuale		Stato di progetto
Superficie coperta	4.602 mq / 4786* mq	
Superficie non edificata:	3.432 mq / 2.907* mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	40.193 mc / 42.200* mc	
Indici urbanistici:		
• Rc	57% / 62%*	
• Iff	5 mc/mq / 5,5* mc/mq	
• Slu		

N.B. I dati con l'asterisco sono desunti dal "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.

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
Edificio 2 / 133	3642	33140	Museo, Dip. St. dell'Arte, ex Limonaia	A,B,C
Edificio 3 / 133	499	5596	Chiesa	A,B,C
Edificio A / 133	404	1.127	Servizi	Ristrutturazione urbanistica E
Edificio B / 133	57	330	Chiesa	Ristrutturazione urbanistica E

**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 in esame comprende la chiesa di San Matteo e l'ex convento, oggi complesso del Museo Nazionale di San Matteo, in parte occupato dai locali dell'Università di Pisa (Dipartimento di Storia dell'Arte). La struttura conventuale si articola attorno ai chiostri storici e si affaccia sul retro su un ampio giardino di cui purtroppo è andato perduto l'interessante disegno quattrocentesco. Lungo il muro di cinta del convento si addossa l'edificio della ex Limonaia, costituito originariamente da un porticato e da una sovrastante loggia, trasformata nel tempo nell'uso (deposito, laboratori, alloggi per il personale di servizio).

L'ambito è soggetto al vincolo monumentale e parzialmente al vincolo paesaggistico.

### Note. Elementi di criticità

I fabbricati dell'ex convento, così come si presentano oggi risultano inadeguati ad accogliere funzioni importanti come l'attività museale e la ricerca scientifica, per la necessità di questi di usufruire di più ampi spazi (attualmente sono fruibili e visibili solo una limitata quantità di reperti artistici). Parallelamente gli spazi occupati dall'Università sono insufficienti all'attività didattica. A fronte della densità di funzioni che si attestano negli spazi del convento, il grande giardino retrostante appare sottoutilizzato e necessita di un ridisegno e di nuova funzionalità, con una riqualificazione dei fabbricati circostanti. L'ambito risulta inoltre oltremodo introverso e nega ogni altro rapporto con il contesto urbano, aprendosi solo sul fronte rivolto sul Lungarno.

### Riferimenti alla documentazione di archivio

"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

### Procedimenti in itinere

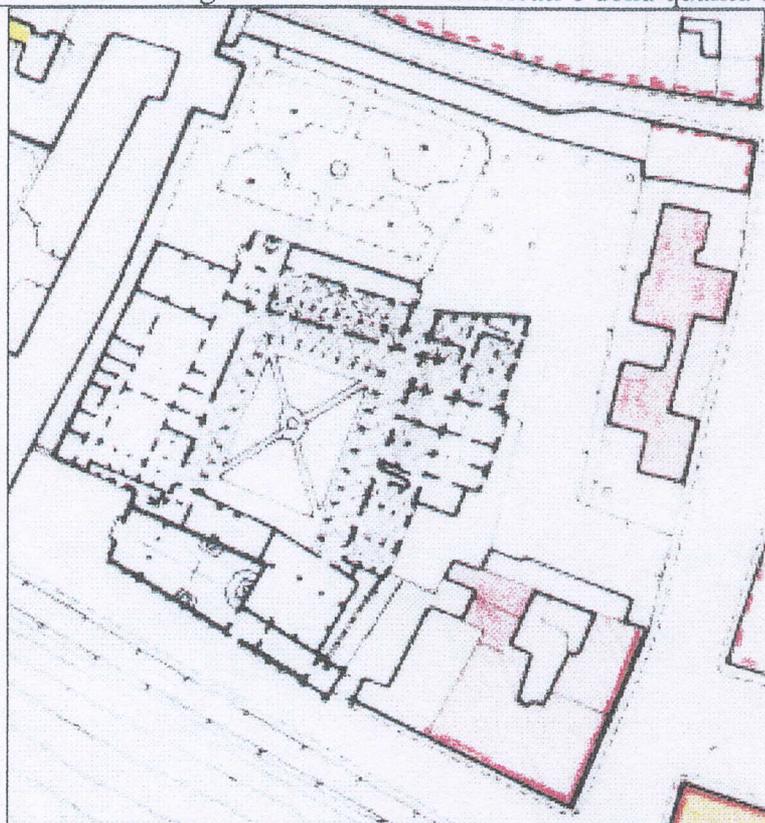
**Note. Linee guida**

La previsione universitaria di abbandono del complesso di San Matteo da parte del Dipartimento di Storia delle Arti per lasciare spazio al Museo Nazionale con il trasferimento nella sede di San Vito/Arsenali Medicei (cfr. scheda 33) si configura come opera di riqualificazione di questo ambito urbano.

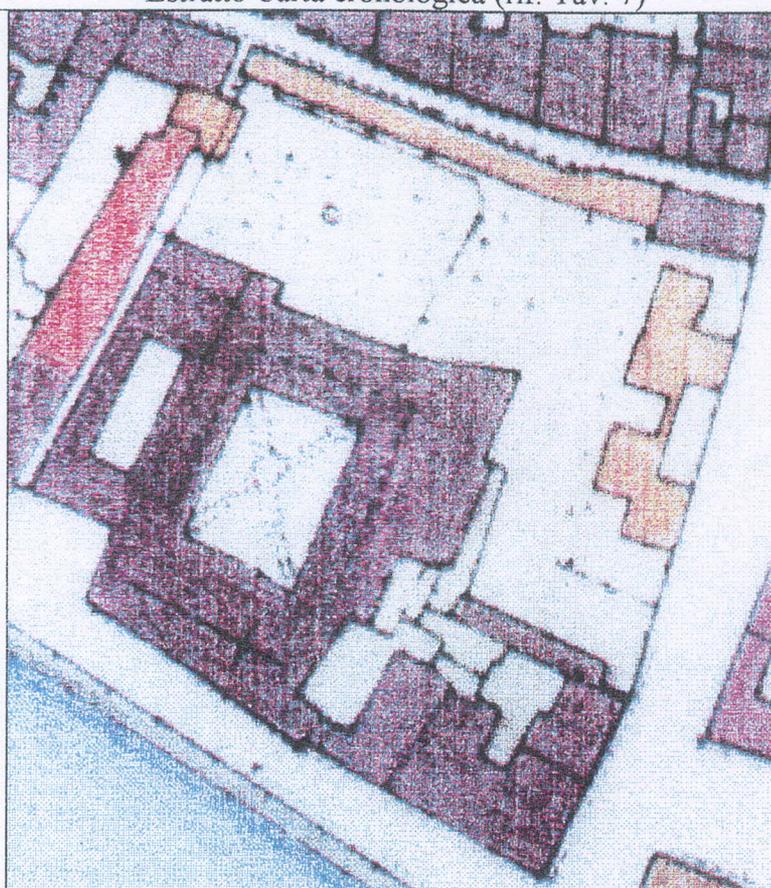
Le caratteristiche tipologiche dei manufatti, dei loro sistemi distributivi, delle loro caratteristiche qualitative e dimensionali, risultano tali da necessitare interventi di recupero legati ai principi del restauro considerando anche la possibilità di utilizzare a scopo espositivo anche gli spazi all'aperto, da riqualificare idoneamente attraverso un ridisegno del verde, degli arredi e degli annessi di recente costruzione e di minor pregio.

Oltre alla realizzazione di piccoli volumi ed ampliamenti, già previsti dall'accordo di programma con l'Università e la SBAAAS, funzionali alla realizzazione della struttura museale, il comparto dovrà prevedere una migliore integrazione con lo spazio urbano circostante attraverso la realizzazione di un accesso pedonale su via Santa Marta che consenta il godimento, la percezione e la fruizione del complesso sviluppando relazioni reciproche.

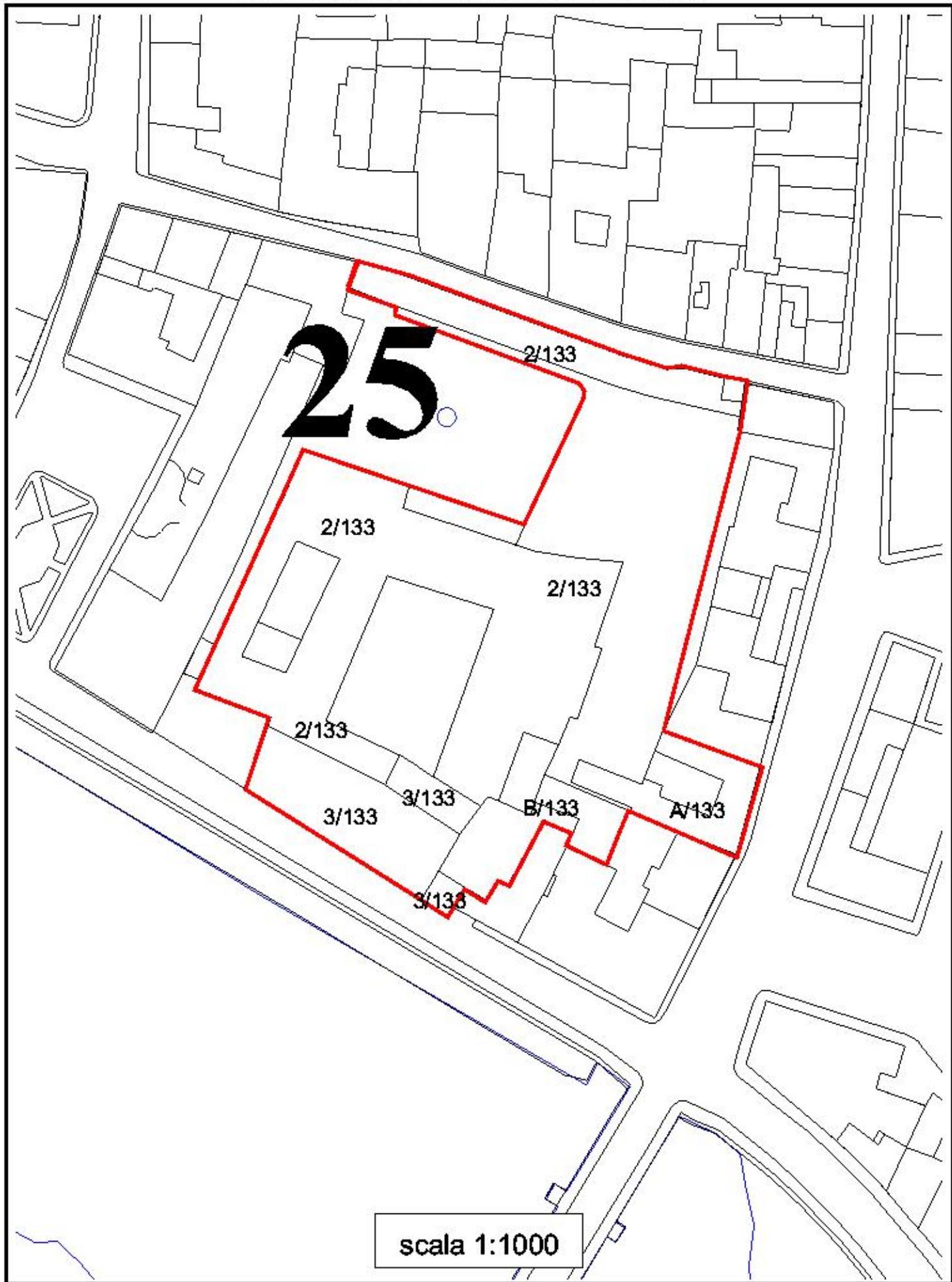
Estratto Carta del degrado formale dei fabbricati e della qualità urbana



Estratto Carta cronologica (rif. Tav. 7)

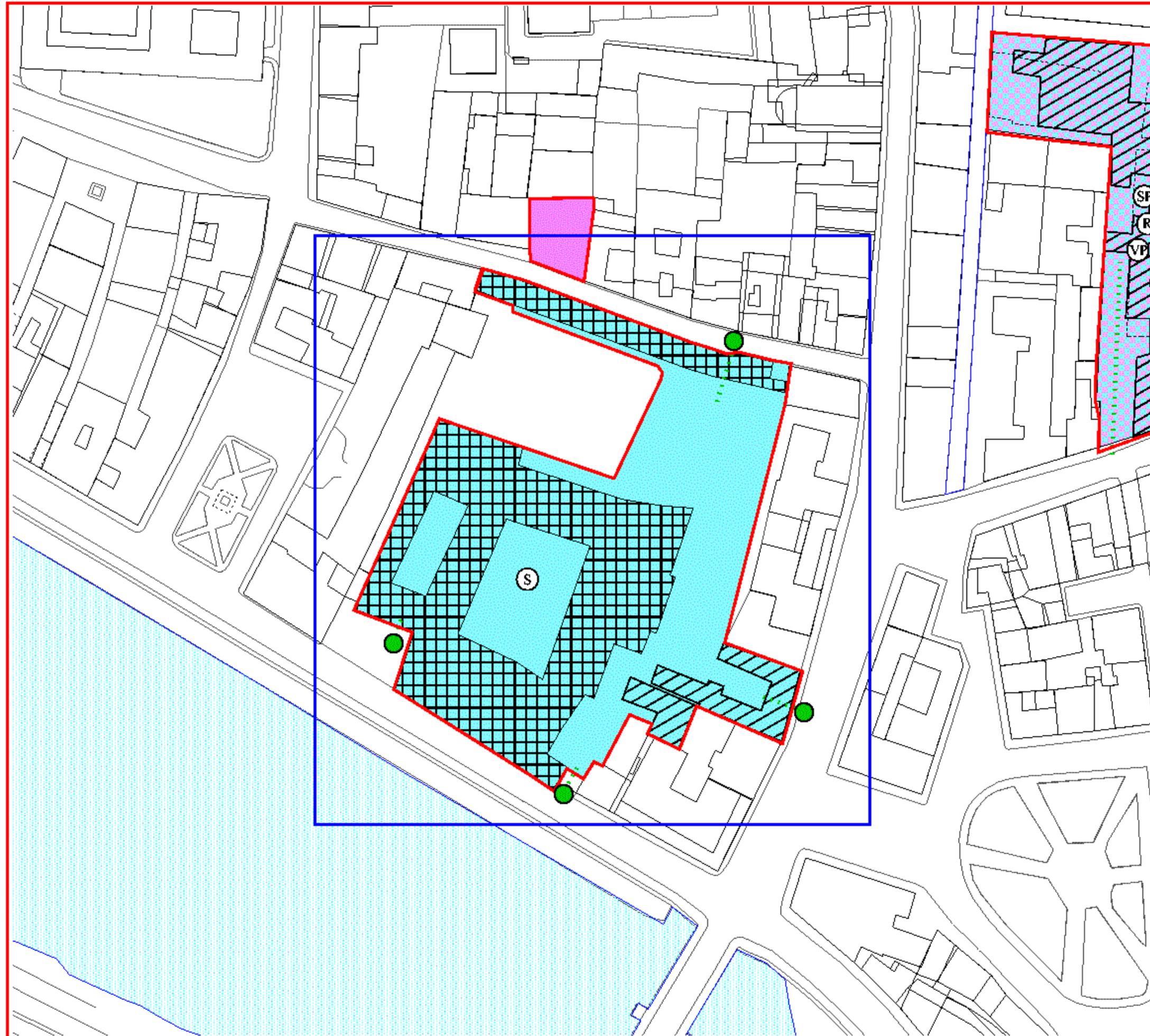


**AMBITO N. 25 - Museo di San Matteo**  
**RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/'80**



scala 1:1000

**Ambito n. 25 - Museo di San Matteo**  
**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

**FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area in esame è costituito da uno spessore di terreno di riporto non trascurabile al di sotto del quale si trovano terreni prevalentemente limosi e sabbiosi talvolta con intercalazioni argillose cui seguono delle argille plastiche il cui tetto si trova alla profondità variabili tra circa -12 e -13 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda oscilla generalmente intorno a quote di -5/-6 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 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°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**

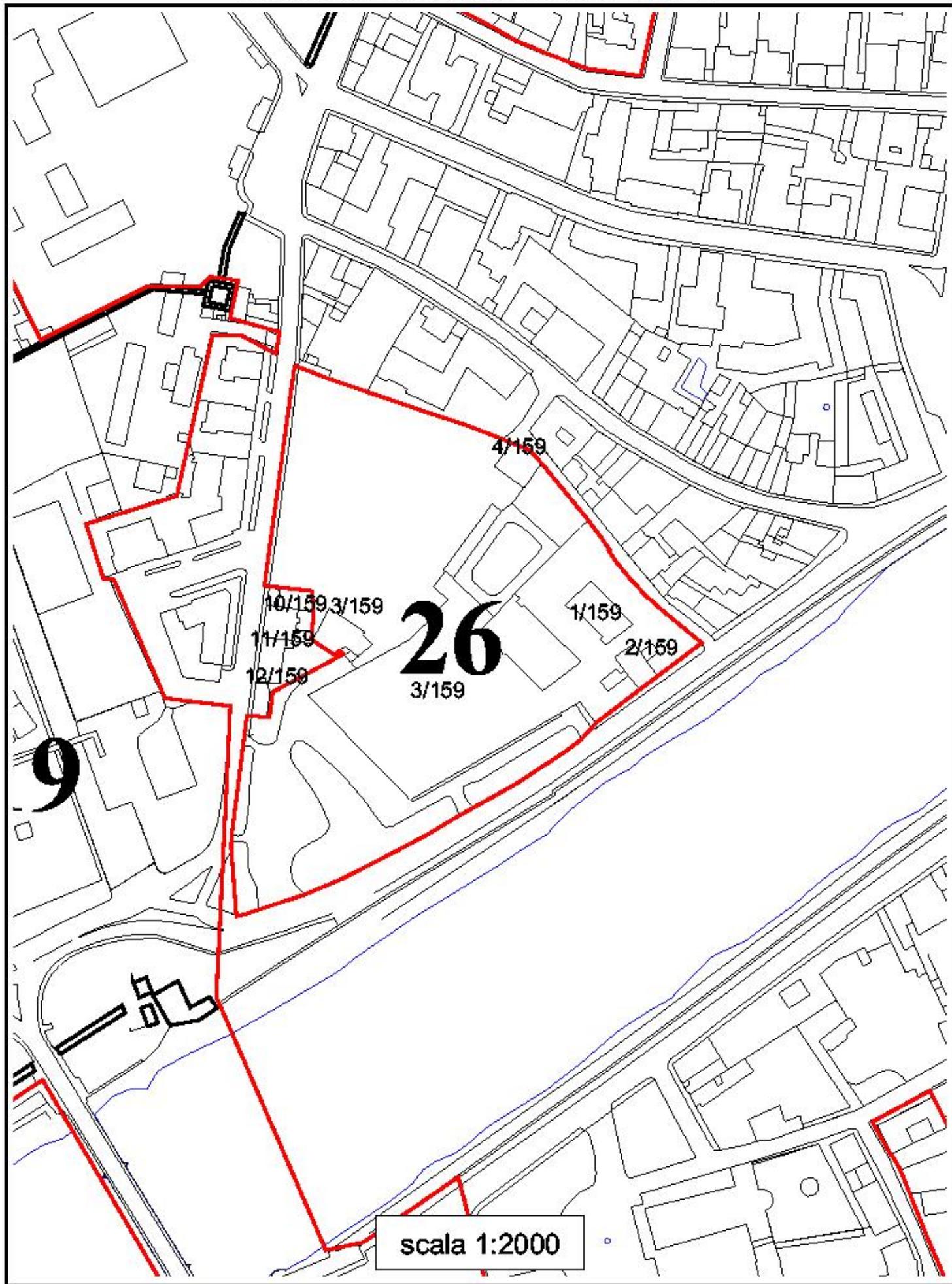
“Programma di intervento per la ristrutturazione, ampliamento e restauro del complesso S. Vito-Arsenale Mediceo”, accordo di programma tra Comune di Pisa, Università di Pisa, S.B.A.A.A.S. Pisa, sottoscritto in data 26.06.1998, in corso di revisione

**Note. Linee guida**

Si prevede:

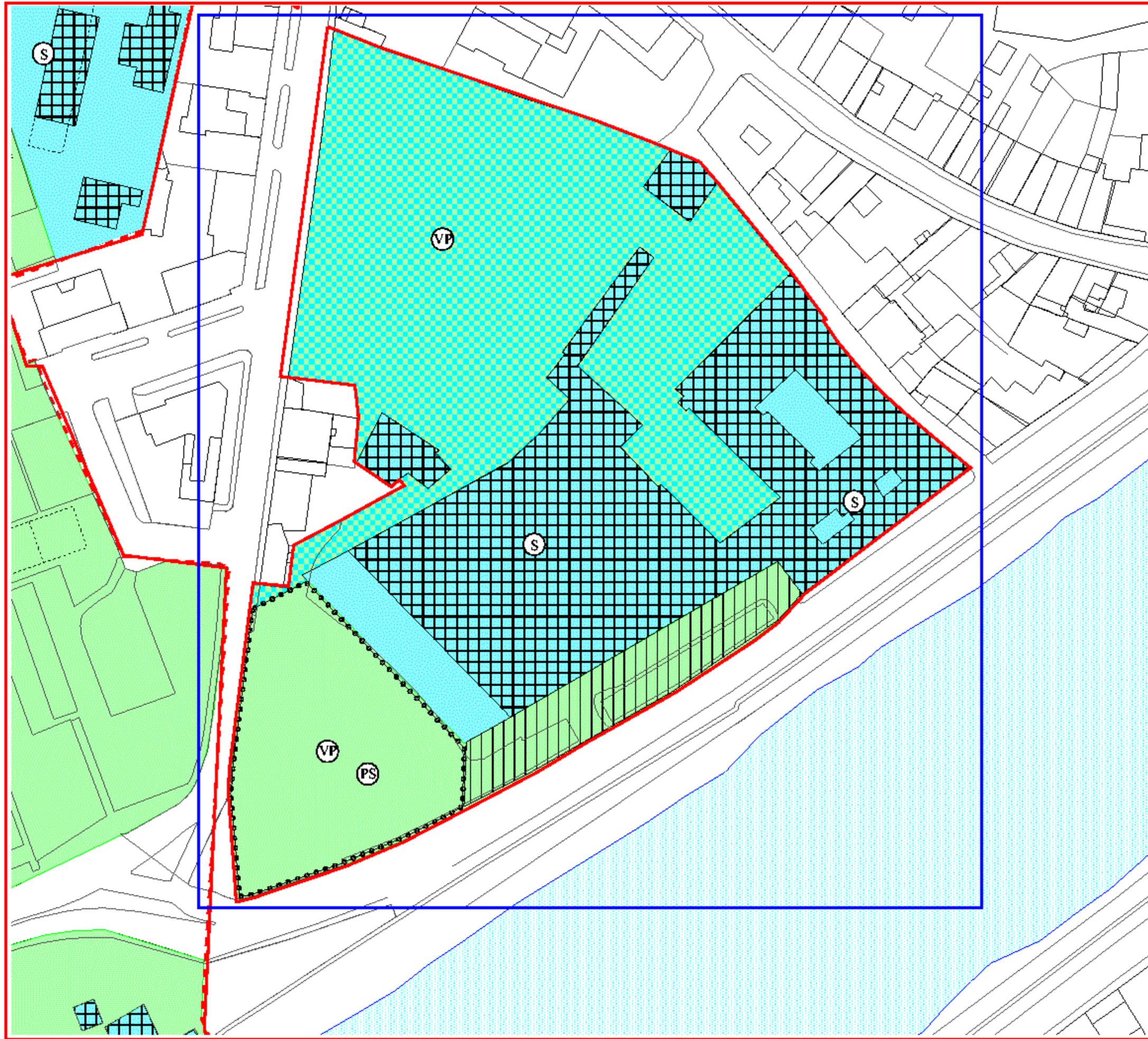
- a) Dismissione delle attuali destinazioni d’uso degli Arsenali Medicei, ricostruzione del capannone sul lato nord della cittadella – distrutto da eventi bellici – e allestimento in funzione della sistemazione dei relitti navali romani e della dotazione di spazi complementari ed integrati quali laboratori 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 I.r. 59/'80**



scala 1:2000

**Ambito n. 26 - Complesso degli Arsenali Medicei, San Vito**  
**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

**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° 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**

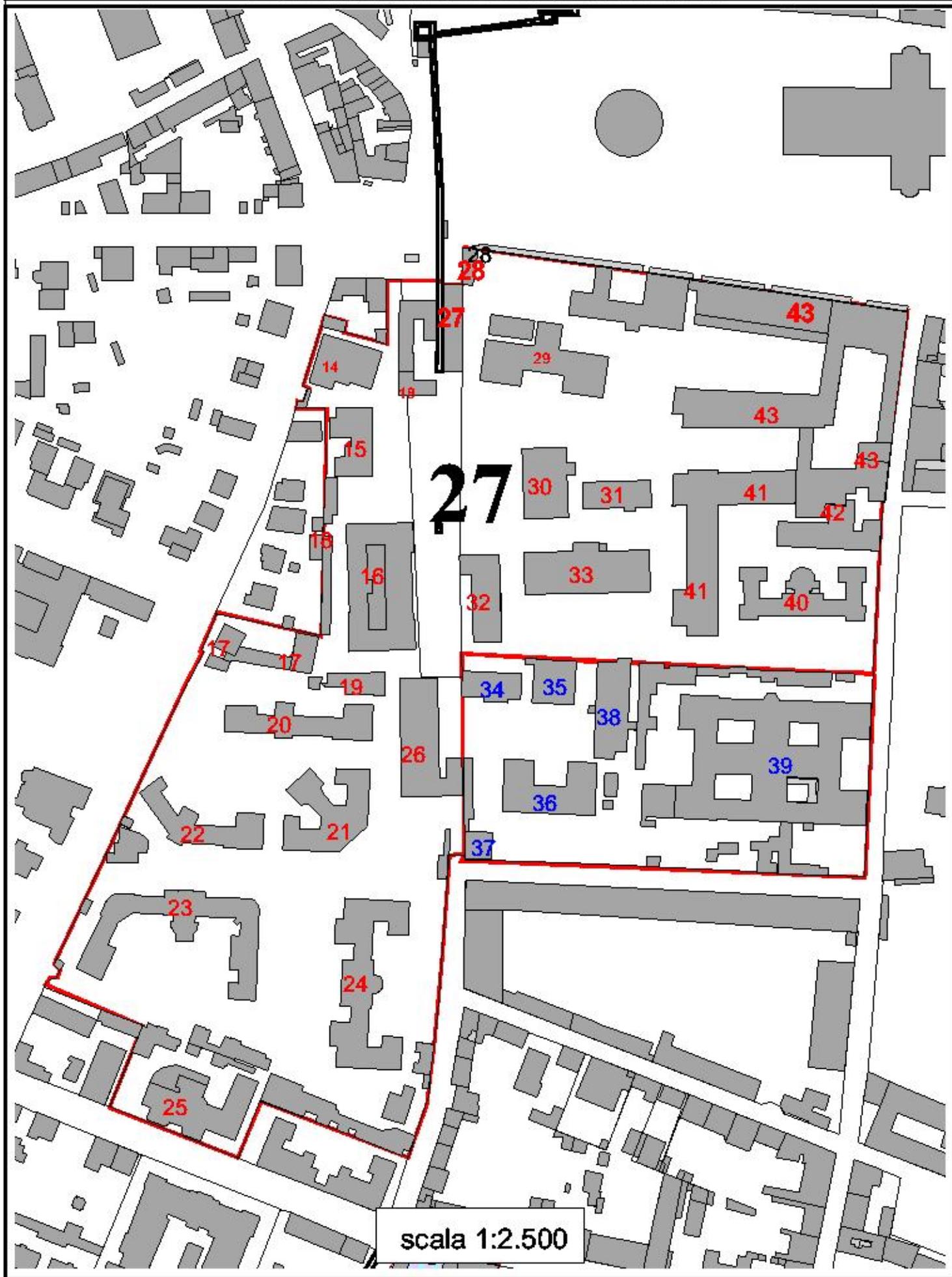
L'abbandono del polo ospedaliero del S. Chiara e il trasferimento nel nuovo centro delle strutture ospedaliere ed universitarie di Cisanello crea i presupposti di una qualificazione funzionale e formale del settore nord-ovest della città storica particolarmente indirizzato a funzioni turistico-universitarie. 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.

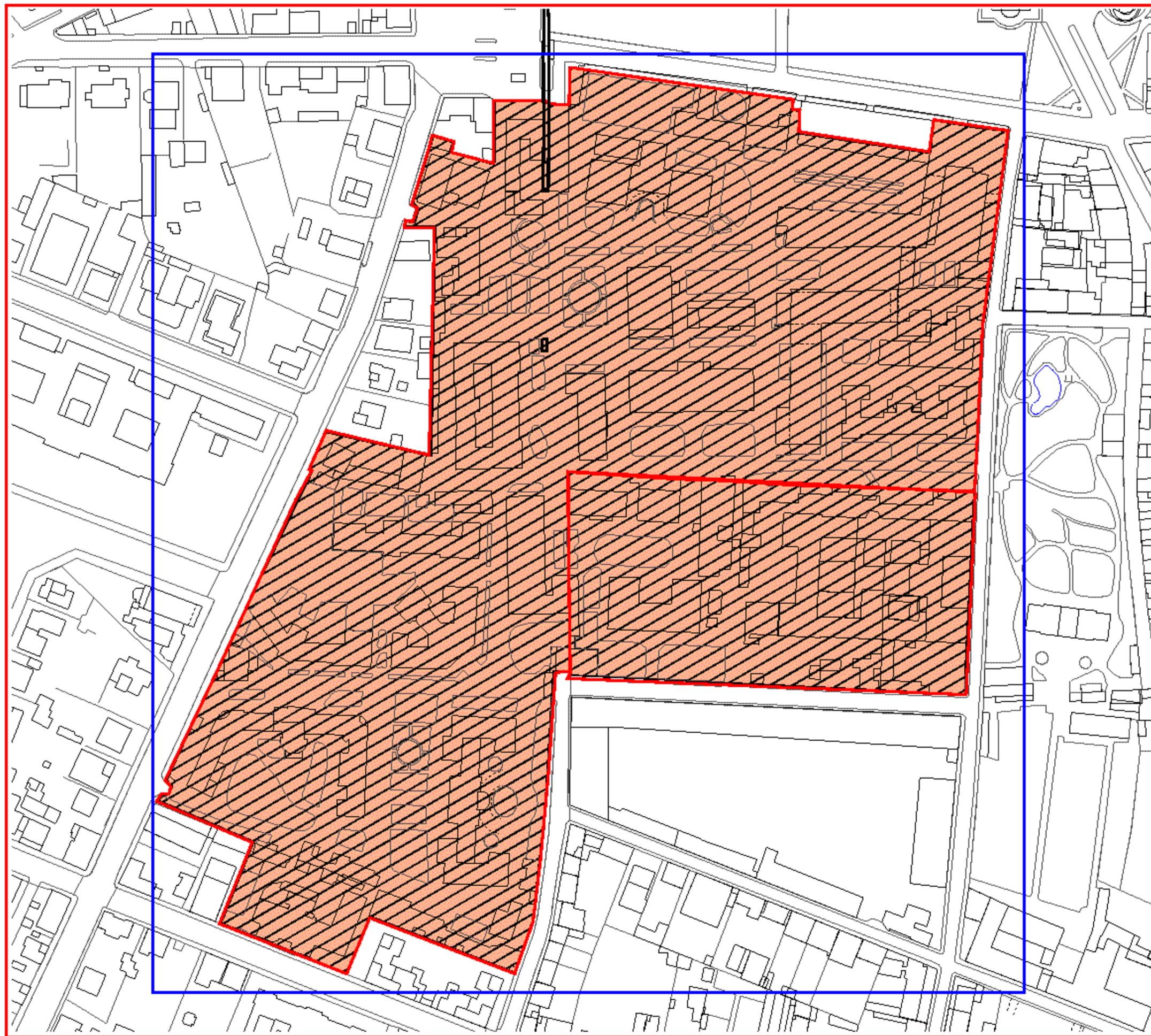
**Riferimenti alla documentazione d'archivio****Procedimenti in itinere**

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 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
- Riqualficazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridiseño recinzioni
- Riqualficazione 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
- Dest. mista: Vedi scheda

scala 1 : 2000

**AMBITO N° 28 – Sede Provincia**

Superficie totale dell'ambito: 3.800 mq

	<b>Stato attuale</b>	<b>Stato di progetto</b>
Superficie coperta	2.600 mq	
Superficie non edificata:	1.200 mq	
◆ a verde		
◆ pavimentata		
N° posti auto:		
◆ pubblici		
◆ privati		
Volume totale edificato	32.000 mc	

**Descrizione, relazioni con il contesto, vincoli sovraordinati**

L'ambito comprende il palazzo della Provincia, oggi sede dell'Amministrazione Provinciale, e le pertinenze pubbliche adiacenti formate dal porticato dell'edificio, il marciapiede circostante, lo slargo su via Pellico comprensivo dell'aiuola.

L'edificio è stato costruito nel 1935 su un'area di proprietà comunale, questo ha permesso lo spostamento della sede della Provincia, insufficiente come dimensione, da piazza dei Cavalieri consentendo al tempo stesso l'ampliamento del Collegio Mussoliniano. Il progetto a firma dell'arch. F. Severini e ing. G. Steffanon, opere in cemento armato ing. G. Lorenzetti, ripropone l'architettura eclettica del periodo, ispirandosi allo stile pisano del trecento, come il palazzo delle Poste e Telegrafi costruito nel '29, e lo stile novecentesco, completando l'assetto urbanistico della zona previsto dal Piano Micheli (1871). Questa parte della città diviene il nuovo centro detto della "Barriera" con la Stazione Centrale collegata alla piazza Vittorio Emanuele mediante via B. Croce e la via N. Bixio realizzata sul tracciato delle vecchie vie lungo le mura. Il contrasto tra il nuovo assetto urbano e quello precedente, formato dalle antiche mura medievali, resta uno dei temi da risolvere intervenendo sul rapporto tra gli spazi scoperti e gli edifici.

L'edificio è classificato nel I° Elenco, in quanto di proprietà pubblica superiore ai cinquant'anni, pertanto trattasi di vincolo indiretto, occorre verificare se tale vincolo è stato trasformato in diretto. Parte dell'ambito è sottoposto al vincolo archeologico L. 1089/39 ed inoltre l'intera zona è sottoposta alla salvaguardia idraulica prevista dal D.L. 180/98 (Decreto Sarno).

**Elementi di criticità**

Non esistono elementi di criticità particolari riferibili all'edificio in quanto entità architettonica inserita nel contesto urbano, ma derivano dalla funzione assunta o da assumere all'interno di un ambito carente di spazi di sosta anche se ben servito da una rete di mezzi pubblici.

Occorre creare un rapporto con il sistema degli spazi aperti, da recuperare lungo le mura, tale da permettere una percorribilità pedonale e ciclabile che colleghi le funzioni principali presenti nel centro storico.

**Riferimenti alla documentazione di archivio**

"Progetto di recupero delle aree intorno alle mura urbane" zona sud di Pisa. Aut. M. Carmassi 1977

**Procedimenti in itinere**

<b>Linee guida</b>
La scheda-norma prevede interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (C1 e C2) sull'edificio, mentre per quanto riguarda gli spazi esterni si prevedono interventi di riqualificazione.
<b>Destinazioni incompatibili</b>
Tutte quelle elencate dall'art. 4.5.1 delle norme del Regolamento Urbanistico comprese: sedi ospedaliere, distretti socio-sanitari, cliniche private, media distribuzione commerciale. E' tuttavia compatibile la destinazione commerciale al piano terra.

<b>Destinazioni ammissibili</b>
Tutte quelle elencate dall'art. 4.5.2 delle norme del Regolamento Urbanistico escluse: sedi ospedaliere, distretti socio sanitari, cliniche private, media distribuzione commerciale. E' tuttavia ammissibile la destinazione commerciale al piano terra.

<b>Modalità attuative</b>
<p>Concessione convenzionata.</p> <p>La convenzione dovrà prevedere il reperimento degli spazi di parcheggio di pertinenza in aree limitrofe, anche mediante convenzionamento con strutture di parcheggio pubbliche o private. I parcheggi di relazione potranno essere reperiti con le stesse modalità oppure monetizzati.</p> <p>Nella convenzione dovrà essere previsto il mantenimento del loggiato ad uso pubblico, mentre l'illuminazione e la manutenzione dello stesso resteranno a carico della proprietà privata.</p> <p>La convenzione dovrà inoltre prevedere che la manutenzione delle aree pubbliche individuate come pertinenza urbanistica dell'edificio sarà a carico della proprietà privata.</p>

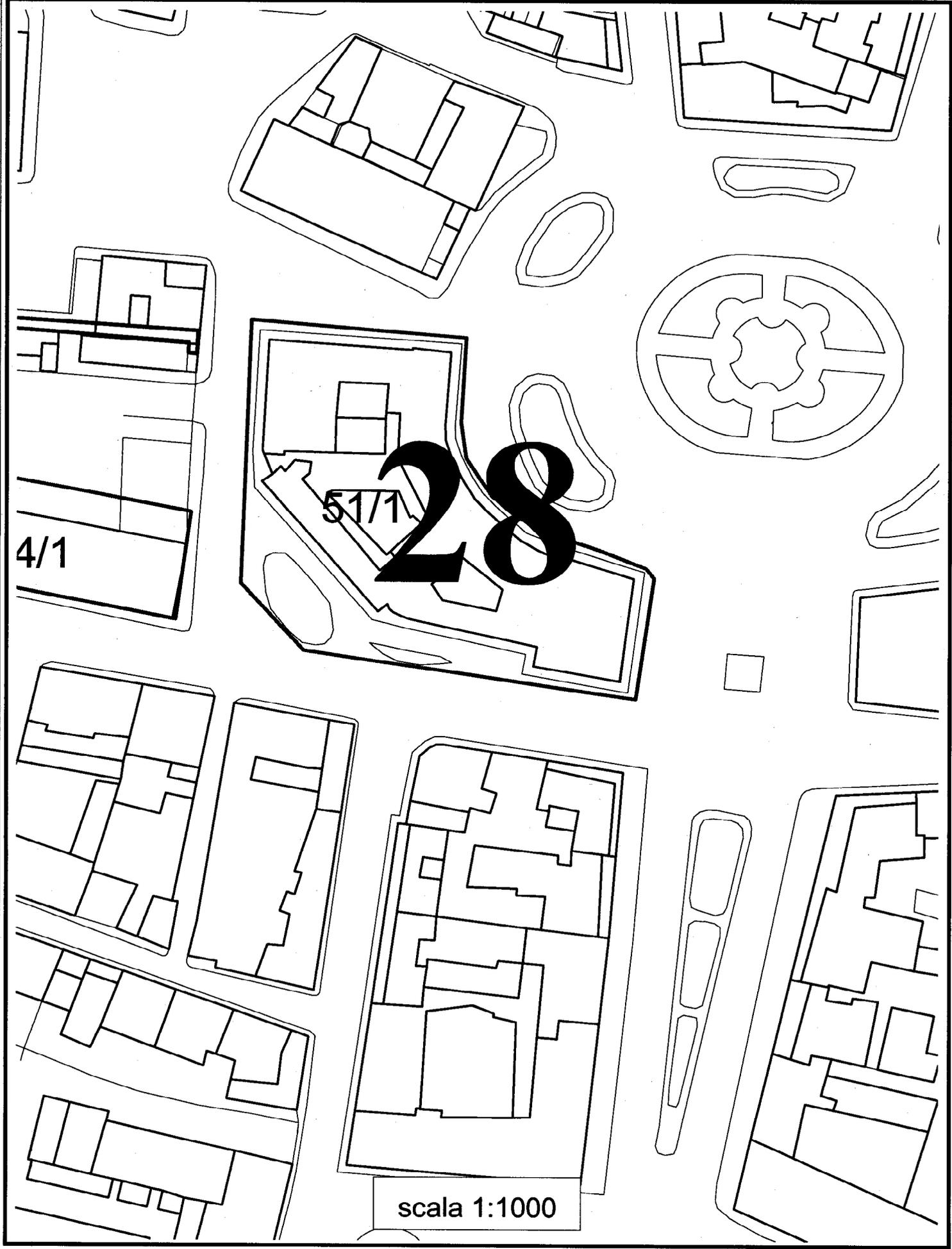
*Prospetto su Piazza Vittorio Emanuele II*



*Prospetto su via Battisti*

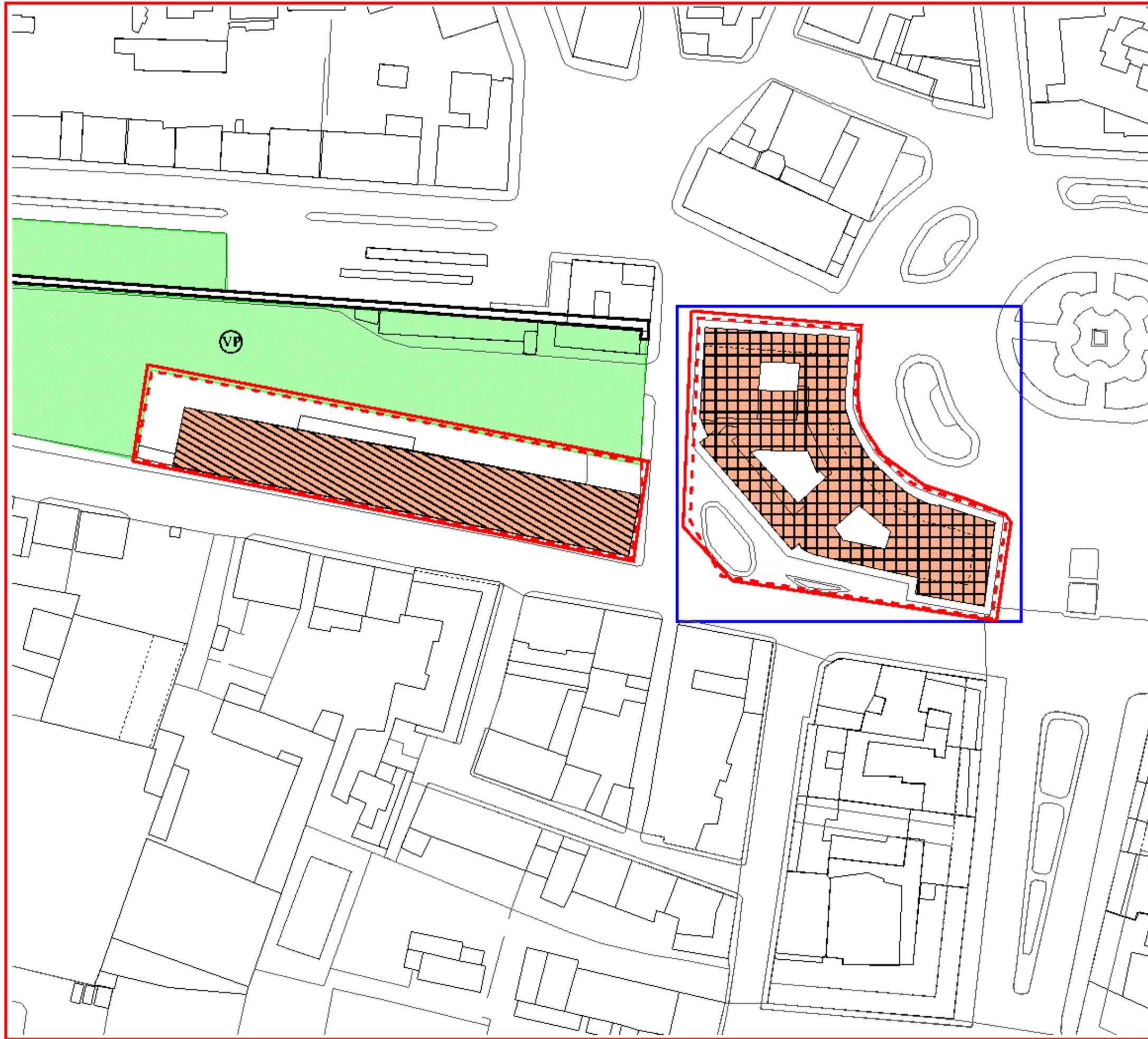


**AMBITO N. 28 - Palazzo della Provincia**  
**RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/80**



scala 1:1000

**Ambito n. 28- Palazzo dell'Amministrazione Provinciale, P.zza Vittorio Emanuele II**  
**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
- Dest. mista: Vedi scheda

scala 1 : 1000

**AMBITO N° 29 – Centro di formazione “A. Maccarrone”**

Superficie totale dell’ambito: 3.100 mq

	<b>Stato attuale</b>	<b>Stato di progetto</b>
Superficie coperta	1800 mq	
Superficie non edificata:	1300 mq	
◆ a verde		
◆ pavimentata		
N° posti auto:		
◆ pubblici		
◆ privati		
Volume totale edificato	11.725 mc	

**Descrizione, relazioni con il contesto, vincoli sovraordinati**

L’area interessata dall’ambito comprende l’ex deposito/officina della tramvia Pisa-Marina (1892) nella zona in cui si attestava già la tramvia Pisa-Pontedera (1845); la costruzione del manufatto risale ai primi anni del ‘900 con caratteristiche architettoniche tipiche di edifici del genere. La cessazione del servizio tranviario Pisa, Marina, Tirrenia, Livorno, (1960), trasformato in autolinea mediante l’azienda speciale ACIT, ha comportato l’utilizzo del deposito/officina per gli autobus fino al ‘98, quando è stato ristrutturato per ospitare il centro polifunzionale di formazione professionale “ A. Maccarrone” della Provincia di Pisa. L’edificio, ormai storicizzato, non si rapporta adeguatamente al contesto a causa di funzioni improprie che si svolgono nell’area adiacente alle mura urbane utilizzata come deposito e terminal bus delle linee urbane ed extraurbane. L’ambito è sottoposto al vincolo paesaggistico (1497/39 e 431/85) relativo alle aree adiacenti alle mura urbane ed inoltre l’intera zona rientra nella salvaguardia idraulica imposta dal D.L. 180/98 (Decreto Sarno).

**Elementi di criticità**

Manca un adeguato rapporto tra spazi aperti ed edifici presenti lungo la fascia delle mura urbane, legato essenzialmente alla presenza di funzioni improprie svolte nella zona immediatamente a ridosso delle mura (terminal bus). La realizzazione del verde pubblico attrezzato, derivato dal progetto mura, qualifica l’ambito e condiziona l’utilizzo dell’edificio a funzioni compatibili al nuovo assetto urbano.

**Riferimenti alla documentazione di archivio**

“ Progetto di recupero delle aree intorno alle mura urbane” zona sud di Pisa. Aut. M. Carmassi 1977

**Procedimenti in itinere****Linee guida**

Il piano prevede la possibilità d’intervenire sull’edificio fino alla ristrutturazione edilizia in modo da adeguare il manufatto alle funzioni compatibili, le aree esterne sono legate al progetto di riqualificazione delle zone intorno alle mura urbane destinate a verde pubblico attrezzato dal Regolamento Urbanistico.

### **Destinazioni incompatibili**

Tutte quelle elencate dall'art. 4.5.1 delle norme del Regolamento Urbanistico comprese: sedi ospedaliere, distretti socio-sanitari, cliniche private, media distribuzione commerciale, residenza.

E' tuttavia compatibile la destinazione commerciale al piano terra.

### **Destinazioni ammissibili**

Tutte quelle elencate dall'art. 4.5.2 delle norme del Regolamento Urbanistico escluse: sedi ospedaliere, distretti socio sanitari, cliniche private, media distribuzione commerciale, residenza.

E' tuttavia compatibile la destinazione commerciale al piano terra.

### **Modalità attuative**

Concessione convenzionata.

La convenzione dovrà prevedere il reperimento degli spazi di parcheggio di pertinenza in aree limitrofe, anche mediante convenzionamento con strutture di parcheggio pubbliche o private. I parcheggi di relazione potranno essere reperiti con le stesse modalità oppure monetizzati.

Nella convenzione dovrà essere previsto che, una volta effettuato il recupero degli spazi adiacenti le mura urbane, il percorso lato mura sarà destinato ad uso pubblico, mentre la manutenzione dello stesso resterà a carico della proprietà privata. Dovrà essere previsto che, una volta recuperate e rese pubbliche le aree adiacenti le mura urbane, dovrà essere eliminata la recinzione tra queste e l'area di pertinenza dell'edificio.

La convenzione potrà prevedere che, in caso di accesso regolamentato all'area pubblica adiacente le mura urbane, la proprietà possa farsi carico dell'apertura e della chiusura della stessa secondo orari da concordare.

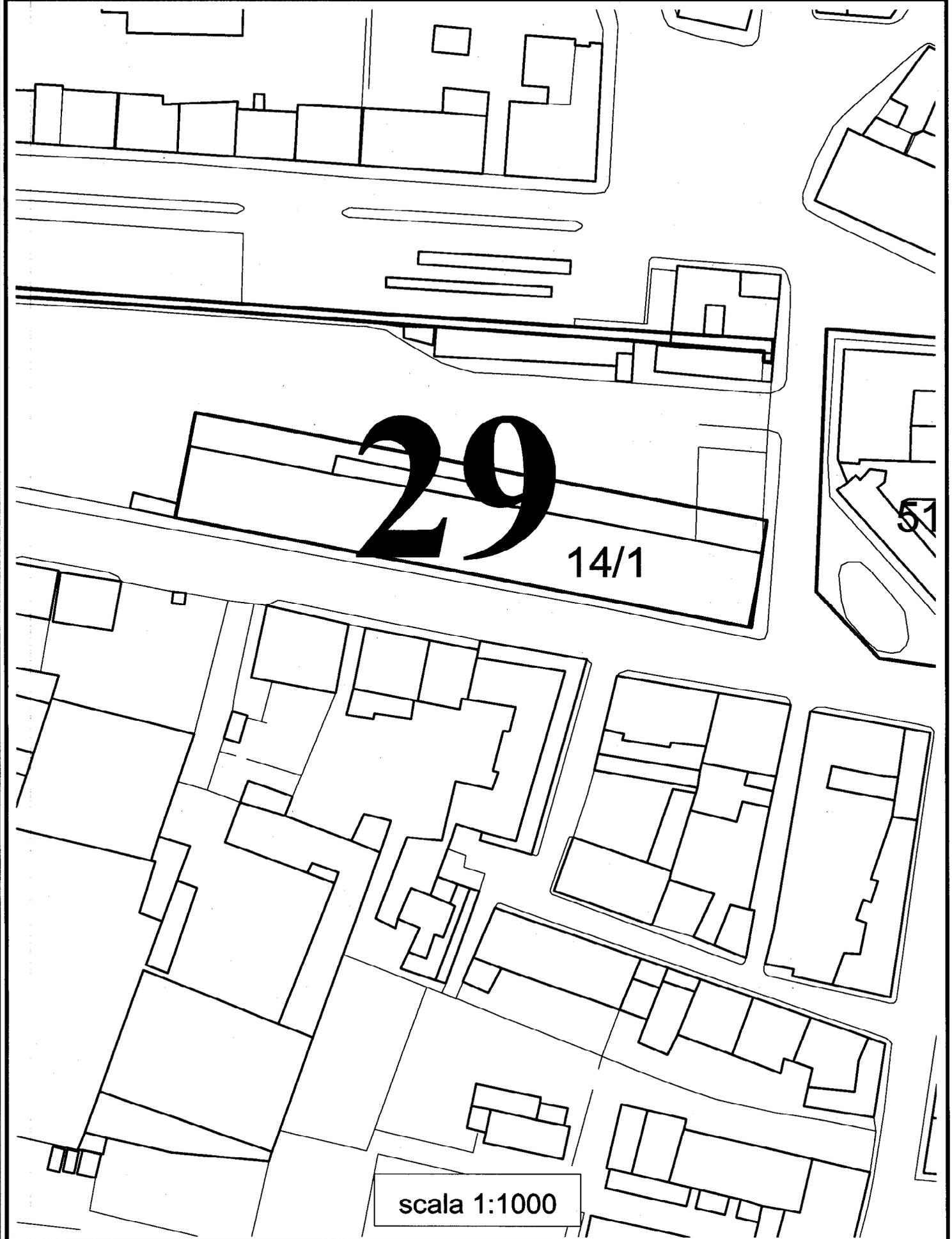
*Prospetto su via Battisti*



*Prospetto interno lungo le mura urbane*

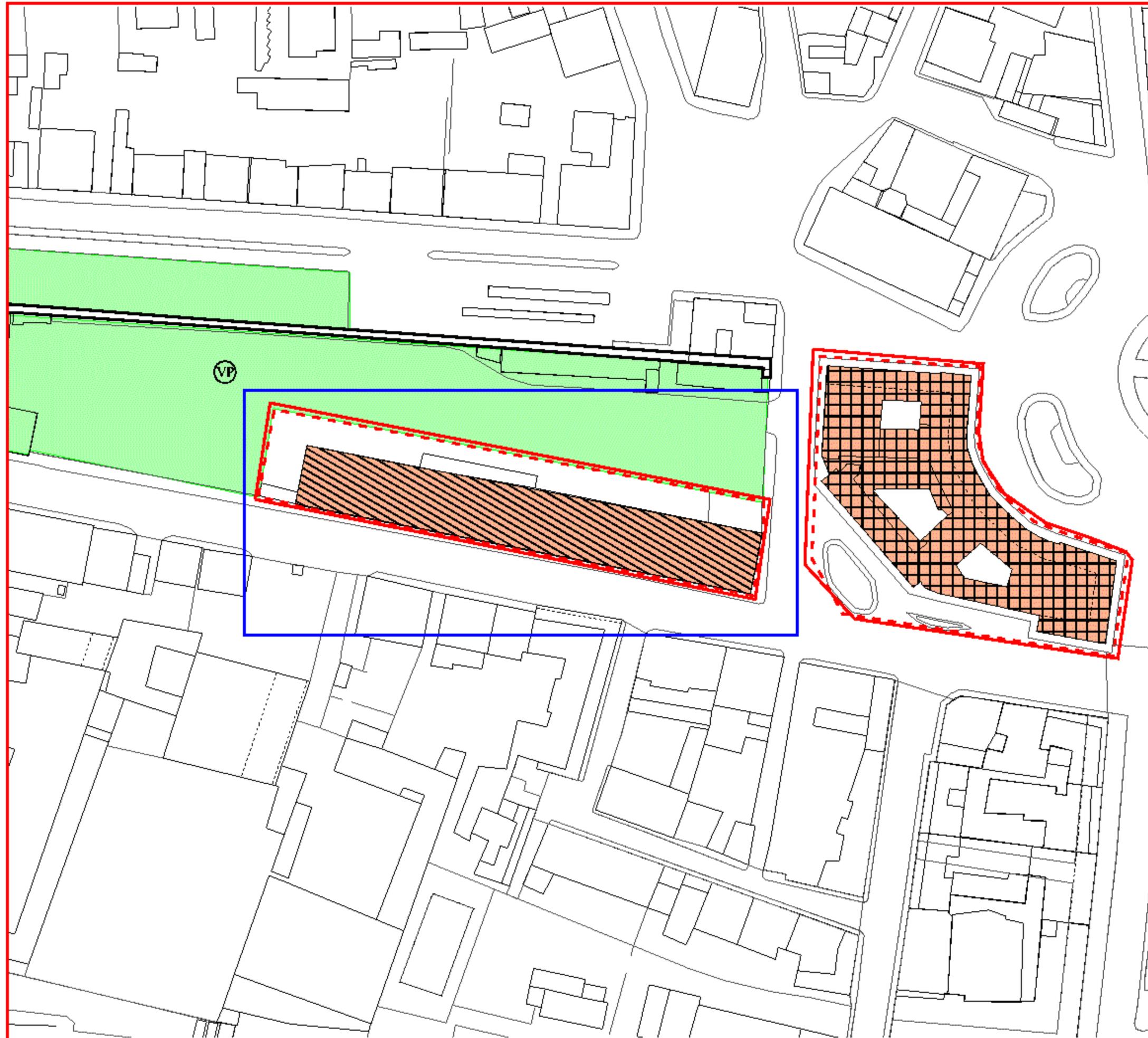


**AMBITO N. 29 - Centro di formazione "A. Maccarrone", Via Silvio Pellico**  
**RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/80**



scala 1:1000

**Ambito n. 29 - Centro di formazione "A. Maccarrone", Via Silvio Pellico**  
**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
- Dest. mista: Vedi scheda

scala 1 : 1000