

# ATTO DI INDIRIZZO DEL CONSIGLIO COMUNALE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DELL' "ACCORDO SOSTITUTIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA SOTTOSCRITTO IL 13 LUGLIO 2007", (approvato con DCC n. n. 38 del 10/10/2017) PER LA PREDISPOSIZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DELLE CASERME "ARTALE" E "CURTATONE E MONTANARA"

## Caserma "ARTALE"

La Caserma Artale è situata a nord-ovest della città nel quartiere S. Maria Maggiore ed occupa l'intero isolato compreso tra via Roma, via Savi, via Nicola Pisano e via Derna. La Caserma, realizzata sul finire del XIX secolo, è inserita in un contesto urbano storicamente significativo, determinato dalla presenza della piazza dei Miracoli, della sede dell'Orto botanico (trasferito nell'attuale sito nel 1591) e del complesso ospedaliero di S. Chiara, i cui primi edifici nati anch'essi sul finire del XIX secolo ed oggetto, oggi, di un ampio progetto di recupero urbanistico ed edilizio.

### Area di intervento - Foto area



Il corpo edilizio prospiciente via Savi, destinato ad alloggi militari, è caratterizzato da una configurazione planimetrica modulare e di tipo seriale, con una profondità di 15 metri circa ed un'altezza totale di 16 metri circa. Le altezze interne dei vani variano da ml 4.70 a ml 5.30 al piano terreno. Il corpo di fabbrica, lungo circa 200 metri, presenta un differente "trattamento architettonico", tra il prospetto interno all'area militare e quello lungo la via Savi. Quello interno, volto verso la corte centrale, si presenta in modo severo e lineare ed il costante ritmo delle aperture tutte uguali viene interrotto solo da ampi finestroni ad arco, posti al piano primo, in corrispondenza delle due scale di accesso. Diversamente sul prospetto di via Savi, la ritmica linearità interna viene movimentata mediante differenti tipologie di aperture tra i diversi livelli.

Gli edifici prospicienti via Nicola Pisano e in parte via Derna sono invece corpi ad un solo livello destinati a magazzini, depositi e mensa generale e la loro architettura è generalmente di scarso interesse tipologico ed estetico.

### PREVISIONI E PARAMETRI URBANISTICI VIGENTI

Il Piano Strutturale colloca l'area della Caserma nel Sistema Insediativo Residenziale della UTOE 3. Tra gli obiettivi qualitativi e funzionali locali, l'Utoe 3, indica oltre alla dismissione delle funzioni ospedaliere del S. Chiara anche quella militare della Caserma Artale e il ripristino morfologico compreso la possibile

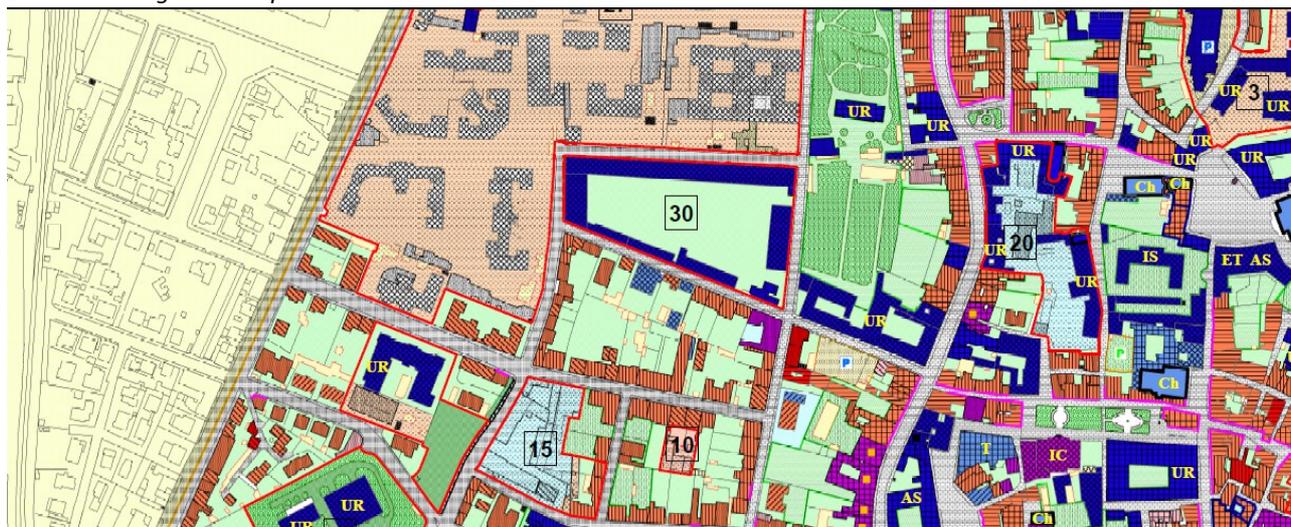
demolizione degli edifici recenti e il riuso dei contenitori storici per funzioni residenziali ordinarie e specialistiche (studenti) e ricettive-turistiche da attuarsi mediante PR.

Il Regolamento Urbanistico ha previsto per l'area "Ambito 30 – Caserma Artale" – il Piano di Recupero finalizzato a perseguire obiettivi di riqualificazione e funzioni urbane e spazi pubblici o di uso pubblico, previo atto di intesa sottoscritto con l'Amministrazione Comunale.

I parametri urbanistici prescrittivi sono quelli di seguito riportati:

Parametro Urbanistico	Stato attuale indicativo <i>effettivo solo a seguito di rilievo (CTR 2000)</i>	Stato variato	Riferimento Normativo
Superficie area	mq. 18.520	Non superiore a quella legittima esistente	art. 4.4 delle NTA del RU
Superficie coperta	mq. 6.620	Non superiore a quella legittima esistente	art. 4.4 delle NTA del RU
Volumetria esistente	mc. 71.990	Non superiore a quella legittima esistente	art. 4.4 delle NTA del RU
Superficie utile	mq. 11.290	Non superiore a quella legittima esistente	art. 4.4 delle NTA del RU

*Estratto RU vigente – inquadramento urbanistico*



VINCOLI E TUTELE (Gli atti urbanistici-edilizi sono vincolati alla rispetto delle disposizioni vigenti che regolamentano i suddetti vincoli)

- Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) – pericolosità elevata "PI 3"
- Vincolo architettonico parte seconda DLGS 42/2004 - I° elenco ex LR 59/80 (interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro);
- Vincolo Paesistico parte terza DLGS 42/2004 - DM 10/09/57 aree verdi all'interno delle mura urbane;
- Vincolo archeologico (attività di scavo subordinata alla supervisione della Soprintendenza Archeologica);

#### OBBIETTIVI

Il recupero di questa area si dovrà rapportare con le rilevanti emergenze storico-architettoniche e monumentali presenti nel tessuto urbano circostante. La caserma si trova infatti collocata lungo uno dei principali percorsi pedonali di accesso alla Piazza di Miracoli, via Roma, e il suo recupero potrà anche servire da volano per l'attivazione degli interventi nell'adiacente area di Santa Chiara.

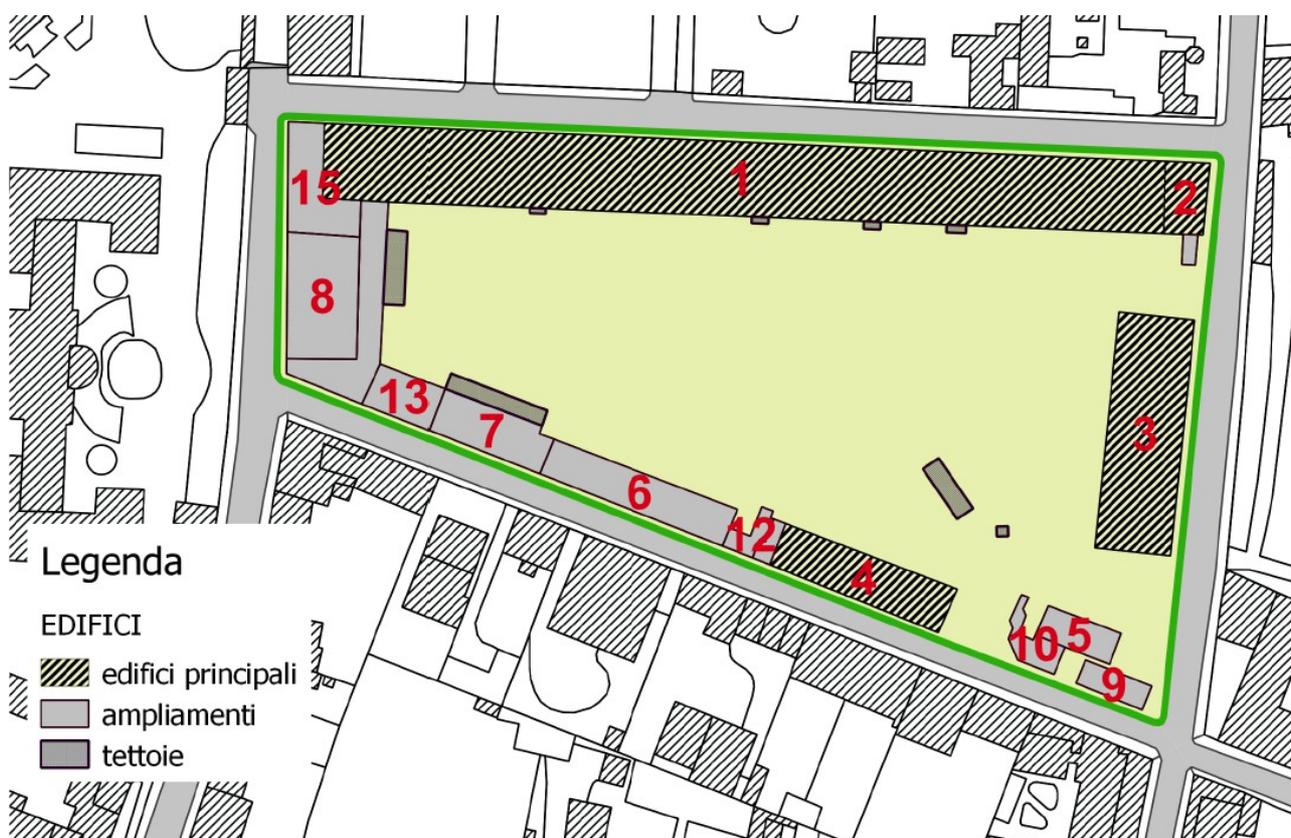
L'obiettivo principale è quello di creare uno spazio urbano "permeabile" di alto livello qualitativo. Uno spazio di rappresentanza ed anticipatrice della successiva Piazza dei Miracoli, ma anche di "uso quotidiano" ed a misura d'uomo. Il grande cortile dovrà essere destinato totalmente o in massima parte a spazio/piazza pubblica sulla quale, data la vocazione dell'area, si dovranno affacciare molteplici funzioni a servizio del quartiere e di attrazione turistica affinché diventi il fulcro del quartiere e luogo di aggregazione della vita quotidiana ma anche luogo di accoglienza del Turista.

Al fine di creare uno spazio che funzioni da connettivo del tessuto sociale e che allo stesso tempo non attragga fenomeni di degrado o di esclusività, si ritiene necessario e opportuno inserire nella nuova area utilizzazioni che attirino diverse tipologie di fruitori, in modo da presidiare l'area durante tutto l'arco della giornata.

## FUNZIONI

Le funzioni prevalenti dovranno essere quelle indicate dal Piano Strutturale, quali residenziali ordinarie e specialistiche (studenti) e ricettive-turistiche, preferendo quelle indicate come "privilegiate" nell'accordo di programma approvato dal Consiglio Comunale Deliberazione n. 38 del 10/10/2017, ovvero "Housing sociale" e "Residenza collettiva". Dette funzioni dovranno essere affiancate ed integrate in piccola parte da destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze e necessarie ad offrire un adeguato range di servizi di quartiere (commercio di vicinato, piccoli esercizi di somministrazione, artigianato di servizio alla persona, studi professionali, servizi di interesse pubblico, ed in generale tutte le destinazioni ammesse nel centro storico).

*Individuazione e dimensionamento indicativo degli edifici esistenti (quello effettivo solo a seguito di rilievo)*



N. edificio	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
<b>Sup. Coperta (mq)</b>	2.990	140	860	120	400	360	250	430	90	80	30	50	150	320	250	20
<b>Volume (mc)</b>	44.400	870	13.280	460	3.130	1.680	1.190	2.600	320	290	140	180	900	1.300	1.370	60

## INDICAZIONI PROGETTUALI DI MASSIMA

---

Il fulcro del progetto dovrà essere la piazza ed i temi principali da affrontare saranno:

- il rapporto/confronto tra lo spazio pubblico e l'edificio dell'ex dormitorio che con la sua architettura, seppure semplice ma di dimensioni considerevoli, farà da quinta naturale alla nuova piazza;
- l'accesso alla piazza da più punti, tali da rendere più permeabile possibile il nuovo spazio alla città, senza tuttavia alterare la percezione della conformazione dell'attuale isolato ormai consolidato nel tessuto urbano;
- il recupero delle eventuali volumetrie demolite dovrà avvenire, coerentemente con l'impianto urbano dell'isolato, lungo il perimetro dell'area di intervento;
- la superficie scoperta dovrà essere interamente pubblica;
- dovrà esserci una netta separazione tra le aree pedonali e la viabilità/parcheggi;
- gli spazi pubblici, sia parcheggi che aree pedonali, dovranno essere in parte a verde e alberate e comunque dovranno essere studiate forme di riduzione dell'effetto "isola di calore";
- dovrà essere privilegiato l'inserimento di funzioni accessorie alla residenza ai piani terra;

## Caserma "CURTATONE E MONTANARA"

La caserma (ex sede del distretto di leva), ubicata nel quartiere di S. Martino (centro storico) con accesso pedonale da piazza S. Martino e carrabile da via Giordano Bruno, è inserita in un contesto urbano stratificato e storicamente consolidato.

La struttura è all'interno di un isolato di cui occupa una buona porzione, è composta da corpi di fabbrica risalenti a vari periodi, disposti in modo casuale all'interno dell'area. Le aree libere sono in parte pavimentate ed in parte attrezzate come giardino.

### Individuazione area di intervento - Foto area



Gli edifici, ad uno o due piani fuori terra, hanno caratteristiche morfologiche ed architettoniche diverse, anche in relazione alle funzioni svolte (palazzina comando, ambulatori, camerate, mensa, ecc.).

Strategica è la posizione della caserma rispetto al contesto urbano del quartiere di S. Martino. A nord confina con il complesso religioso (di rilevanza storica-architettonica) di S. Martino in Chinzica, a sud con il principale complesso scolastico (liceo scientifico, classico e scuola media) posto nel Centro Storico, prospiciente la via Benedetto Croce, importante asse di collegamento, insieme alla via Bonaini, tra l'area est della città e la stazione ferroviaria. Le restanti parti dell'area delle ex Distretto confinano con cortine edilizie di non rilevante valore storico - architettonico.

### PREVISIONI E PARAMETRI URBANISTICI VIGENTI

Il Piano Strutturale colloca l'area della Caserma nel Sistema Insediativo Residenziale della UTOE 1. Tra gli obiettivi l'Utoe 1, indica il mantenimento delle aree libere interne ai lotti; il recupero di aree a verde sia perimetrali (porzione sud del progetto-Mura) che interne; il blocco di qualsiasi incremento delle funzioni urbane attrattive e il trasferimento delle funzioni impropriamente localizzate, tra cui il recupero dell'area dell'ex Distretto per servizi pubblici ed abitazioni speciali.

Il Regolamento Urbanistico ha previsto per l'area "Ambito 31 – Ex Distretto Militare" il Piano di Recupero finalizzato a perseguire obiettivi di riqualificazione e funzioni urbane e spazi pubblici o di uso pubblico.

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da

DEL TORTO RANIERI il 19/12/2017 09:02:48

FRANCHINI DARIO il 05/12/2017 13:16:16

PESCATORE PIETRO il 18/12/2017 10:28:03 ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice

Amministrazione Digitale

Delibera: 2017 / 49 del 14/12/2017

I parametri urbanistici prescrittivi sono quelli di seguito riportati:

Riferimento	Stato attuale indicativo <i>effettivo solo a seguito di rilievo (CTR 2000)</i>	Stato variato	Normativa
Superficie area	mq. 12.100	Non superiore a quella legittima esistente	art. 4.4 delle NTA del RU
Superficie coperta	mq. 4.750	Non superiore a quella legittima esistente	art. 4.4 delle NTA del RU
Volumetria esistente	mc. 38.960	Non superiore a quella legittima esistente	art. 4.4 delle NTA del RU
Superficie utile	mq. 9.500	Non superiore a quella legittima esistente	art. 4.4 delle NTA del RU

Estratto RU vigente – inquadramento urbanistico



VINCOLI E TUTELE (Gli atti urbanistici-edilizi sono vincolati alla rispetto delle disposizioni vigenti che regolamentano i suddetti vincoli)

- Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) – pericolosità elevata “PI 3”;
- Vincolo architettonico parte seconda DLGS 42/2004 - I° elenco ex LR 59/80 (interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro);
- Vincolo Paesistico parte terza DLGS 42/2004 - DM 10/09/57 aree verdi all’interno delle mura urbane;
- Vincolo archeologico (attività di scavo subordinata alla supervisione della Soprintendenza Archeologica);

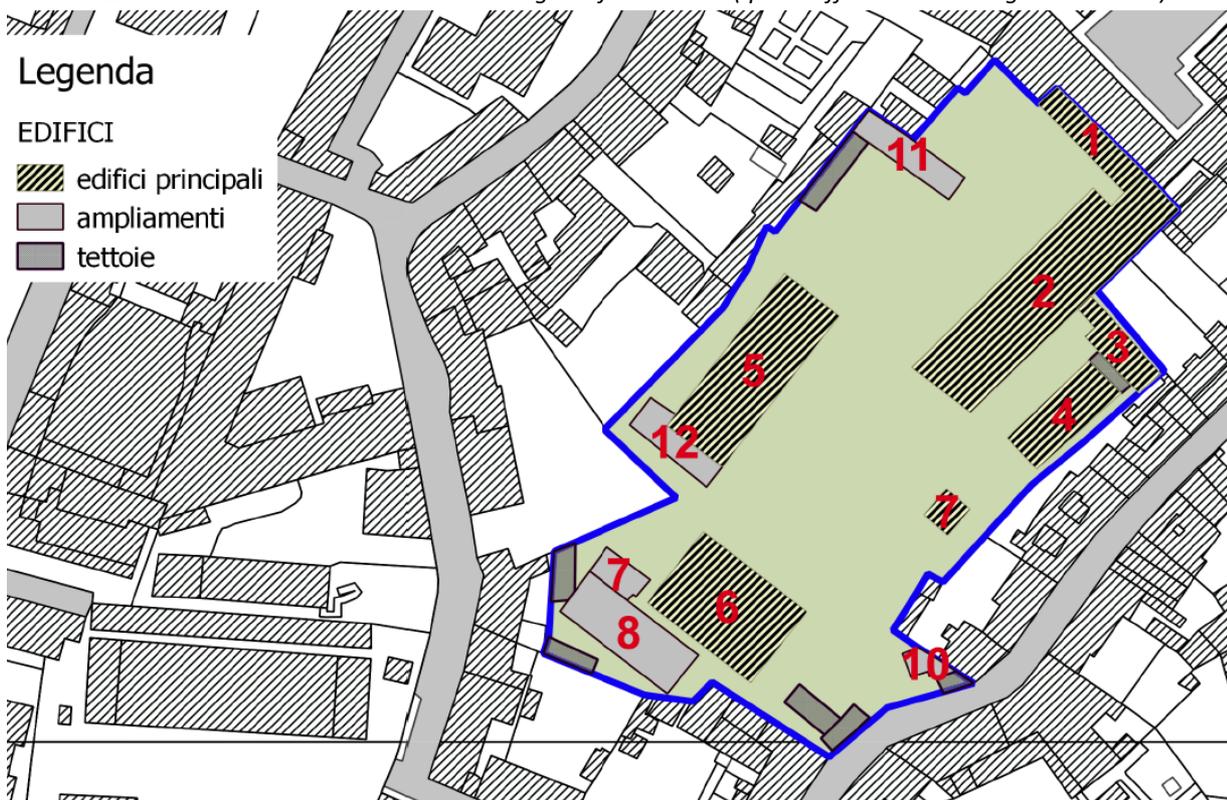
#### OBBIETTIVI

Il recupero dell'area nel cuore del quartiere San Martino dovrà assolvere alla funzione di un nuovo “borgo di quartiere” attraverso la realizzazione di una piazza/spazio pubblico alberato di ricucitura del tessuto edilizio esistente che, in coerenza con gli obiettivi del PS, riqualifichi e integri gli spazi pubblici di quartiere. Al fine di creare uno spazio che funzioni da connettivo del tessuto sociale e che al contempo non attragga fenomeni di degrado o di esclusività e consenta di mantenere una presenza durante tutto l’arco della giornata, si ritiene necessario inserire nella nuova area più funzioni che attirino diverse tipologie di fruitori.

## FUNZIONI

Le funzioni prevalenti dovranno essere quelle indicate dal Piano Strutturale, quali Servizi pubblici ed abitazioni speciali, preferendo quelle indicate come “privilegiate” nell’accordo di programma approvato dal Consiglio Comunale Deliberazione n. 38 del 10/10/2017, ovvero “Housing sociale” e “Residenza collettiva”. Dette funzioni dovranno essere affiancate ed integrate da destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze e necessarie ad offrire un adeguato range di servizi di quartiere (commercio di vicinato, piccoli esercizi di somministrazione, artigianato di servizio alla persona, studi professionali, ed in generale tutte le destinazioni ammesse nel centro storico).

*Individuazione e dimensionamento indicativo degli edifici esistenti (quello effettivo solo a seguito di rilievo)*



N. edificio	1	2	3	4	5	6	7	7	8	10	11	12
Sup. Coperta (mq)	170	1.080	150	260	690	610	60	80	350	50	170	140
Volume (mc)	1490	12890	910	1270	7790	3370	210	310	1730	180	450	640

## INDICAZIONI DI MASSIMA PROGETTUALI

Il fulcro del progetto dovrà essere la piazza ed i temi principali da affrontare saranno:

- l’accesso alla piazza da più punti, tali da rendere più permeabile possibile il nuovo spazio alla città come spazio di sosta ma anche di attraversamento tale da evitare aree “buie” e di attrazione di degrado.

L’accesso principale esistente, pedonale e carrabile, è da via Giordano Bruno, al quale si dovrà aggiungere un accesso pedonale da Via San Martino e valutare la possibilità di crearne uno nuovo anche da via San Casciani.

- il recupero delle eventuali volumetrie demolite dovrà avvenire prevalentemente in sopraelevazione;  
- la superficie scoperta dovrà essere destinata in massima parte a spazio pubblico;

- le superfici a parcheggi pubblici e le eventuali aree pertinenziali private dovranno essere individuate nelle aree perimetrali del lotto, mentre le aree pedonali dovranno essere individuate al centro dell'area di intervento;
- gli spazi pubblici, sia parcheggi sia aree pedonali, dovranno essere alberate, attivando un preventivo monitoraggio al fine di mantenere il più possibile le alberature esistenti;
- dovranno essere previste anche funzioni accessorie di servizio alla residenza e di quartiere privilegiandone l'inserimento ai piani terra;