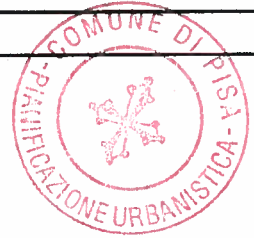


ARPAT

Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana
Sede centrale
Via N. Porpora, 22

COMUNE DI PISA



IL FUNZIONARIO
(TOMEL S. ALBERTO)

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

Ambito n.2

Area adiacente alle mura urbane, Via Vittorio Veneto

Il Committente:

ARPAT

IL DIRETTORE GENERALE
D. Alessandro Lippi



Il tecnico estensore:

DOTT. ING. GIANLUIGI BARDUCCI



RELAZIONE

DATA

Febbraio 2003

STUDIO DI INGEGNERIA PER L'AMBIENTE

Viale Belfiore 10 - 50144 - Firenze

Tel. 055/350835 - Fax 055/351084

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

Relazione di accompagnamento

Premessa

La presente proposta di variante riguarda l'*Ambito n. 2 – Area adiacente alle mura urbane, Via Vittorio Veneto* del P.R.G. vigente e, più specificatamente, l'area di proprietà dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT), interamente ricadente in tale Ambito

I presupposti su cui si basano le indicazioni fornite per l'ambito in esame dall'attuale P.R.G., possono essere sintetizzati nel modo seguente

- Consentire una sostanziale riqualificazione dell'area
- Ricostruire uno spazio che consenta la percorrenza lungo le mura consentendone la visibilità
- Garantire al pubblico l'accessibilità a tale spazio recuperato
- Ottenere una riqualificazione del verde

Per raggiungere tali obiettivi l'attuale strumento urbanistico prevede radicali interventi di "ristrutturazione urbanistica" attraverso la demolizione degli edifici posti a ridosso delle mura e la loro ricostruzione, in posizione più distanziata dalle stesse, lungo la Via Vittorio Veneto

Tale necessità di demolizione /ricostruzione discende anche dalla considerazione espressa, sempre nel P.R.G., circa la mancanza, per gli stessi edifici, di "qualunque valore storico e documentale", nonché di "evidenti caratteri di pregio intrinseco"

Nell'ottica di quelli che appaiono gli obiettivi primari del P.R.G. (riqualificazione dell'area; visibilità delle mura e percorrenza lungo di esse, accessibilità al pubblico degli spazi recuperati) si è ritenuto di proporre la presente variante che, per quanto riguarda il lotto di proprietà ARPAT, consente comunque il loro raggiungimento, ma attraverso interventi di trasformazione meno radicali rispetto ad una totale demolizione e ricostruzione degli edifici ARPAT

L'edificio attuale sede del Dipartimento Provinciale ARPAT, si trova infatti già in una

posizione tale da consentire il recupero degli spazi antistanti le mura (attualmente inglobati nel resede di pertinenza dello stesso e, pertanto, interdetti ad una fruizione pubblica) attraverso la sola demolizione degli edifici accessori presenti sulla proprietà ed un ridimensionamento del resede di pertinenza dell'edificio attuale.

Questo consentirebbe di evitare un'operazione di demolizione/ricostruzione anche dell'edificio principale, sede del Dipartimento (1/89 – Schedatura LR 59/80), la quale risulterebbe di difficile attuazione o particolarmente onerosa per più motivi, fra i quali:

- la estrema difficoltà di reperire volumetrie esistenti, idonee o facilmente adattabili alle necessità, attuali e future, del Dipartimento; strada già inutilmente tentata, anche in accordo ed in sinergia con l'Amministrazione Comunale;
- il reperimento (in attuazione dell'attuale ipotesi di P.R.G.) di una sede transitoria adeguata, per tutto il periodo necessario all'intervento di ristrutturazione urbanistica attualmente imposto dal PRG, nonché l'adattamento della sede transitoria sotto il profilo funzionale, impiantistico e della sicurezza.

La variante proposta consentirebbe infatti una completa ristrutturazione dell'edificio e la realizzazione delle nuove opere di corredo per esso previste, intervenendo per lotti e/o stralci funzionali, in modo da permettere il proseguimento dell'attività istituzionale dell'Agenzia, prevedendone eventualmente la sola parzializzazione programmata, sfalsata e limitata nel tempo

Contenuti della proposta

I contenuti della presente proposta si sostanziano nelle seguenti modifiche a quanto previsto dall'attuale strumento urbanistico per l' *Ambito n. 2 – Area adiacente alle mura urbane, Via Vittorio Veneto* (Allegato 1 alla presente relazione)

A) Variante all'Ambito 2 comprendente

- aggiornamento dello Stato Attuale per quanto riguarda le superfici e volumetrie esistenti, in quanto quelle ivi riportate, relativamente alla proprietà ARPAT, non corrispondono alla realtà, risultando sottostimate rispetto alle loro effettive quantità rilevate
- Conseguente aggiornamento degli indici urbanistici
- Individuazione di uno specifico comparto - Comparto ARPAT – corrispondente alla superficie catastale della relativa proprietà
- Modifica del punto b) delle Linee guida con introduzione delle seguenti prescrizioni per il comparto
 - o Demolizione dell'edificio 2/89 (Schedatura LR 59/80)
 - o Mantenimento e ristrutturazione urbanistica ed edilizia dell'edificio principale (1/89 – Schedatura LR 59/80) con totale recupero della volumetria dell'edificio 2/89 mediante:
 - demolizione delle volumetrie attualmente presenti al piano delle coperture con sovrapposizione dell'edificio (un piano), fino all'altezza massima attualmente esistente
 - creazione di un parcheggio totalmente interrato
 - creazione di eventuali nuove volumetrie di ampliamento, nella parte compresa fra il fronte su Vittorio Veneto ed il corpo posteriore dell'edificio esistente
 - restyling estetico/architettonico

Il tutto come meglio identificato nell'Allegato 2 alla presente relazione

B) Indicazione di una specifica normativa per il Comparto ARPAT comprendente:

- una superficie coperta massima entro il limite della superficie coperta attualmente esistente sulla proprietà
- la realizzazione di una volumetria massima (nel rispetto delle linee guida e funzionalmente alle esigenze del Dipartimento) entro il limite di 1,5 mc/mq della superficie dell'area di proprietà
- la realizzazione, entro l'area di proprietà, di un parcheggio interrato fino ad un massimo di 3.000 mq
- la sistemazione a verde della intera superficie di copertura del parcheggio
- la riduzione del resede di pertinenza ed il riposizionamento della recinzione del Dipartimento, con cessione ad uso pubblico della superficie sovrastante il parcheggio e della fascia prospiciente le mura urbane

Il tutto come meglio identificato nell'Allegato 3 alla presente relazione

Sempre nell'ottica delle indicazioni contenute nel P.R.G. vigente, relativamente alla mancanza di "evidenti caratteri di pregio intrinseco" degli edifici esistenti, la miglior soluzione per la modifica distributiva, funzionale, formale ed architettonica del nuovo edificio, verrà ricercata attraverso un "concorso di progettazione", da bandire ai sensi della vigente normativa in materia.

Con l'indicazione fin da adesso, di un "concorso di progettazione" per la scelta della soluzione progettuale più idonea, si intendono fornire all'Amministrazione Comunale (per quanto di competenza di ARPAT) le massime garanzie possibili circa l'adozione delle soluzioni finali maggiormente idonee per il raggiungimento, anche sotto il profilo estetico, di quel "recupero storico, monumentale ed ambientale" prefigurato dal P.R.G., relativamente al contesto urbano individuato nell'*Ambito n. 2 – Area adiacente alle mura urbane, Via Vittorio Veneto*

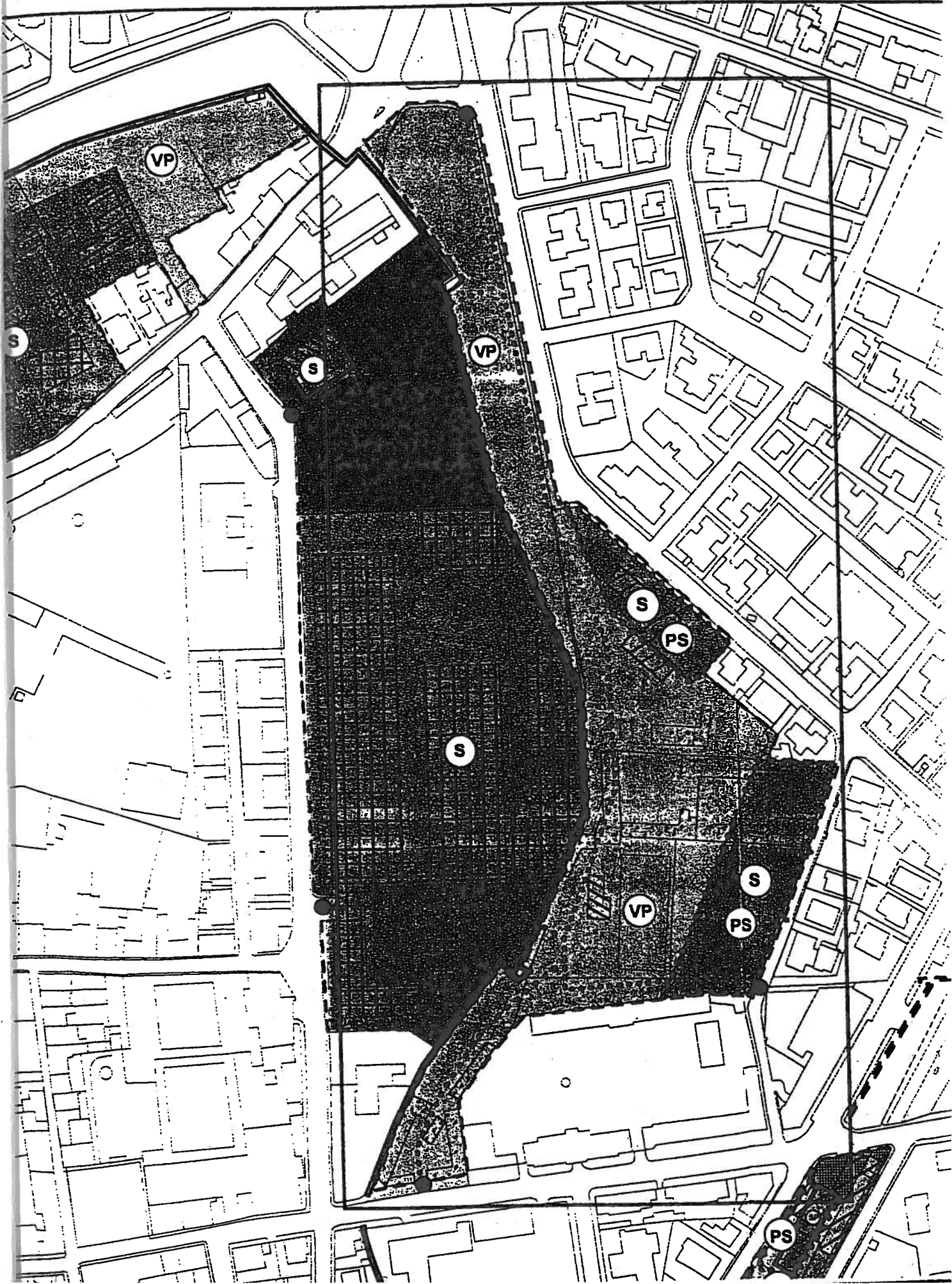
Il tecnico estensore della Proposta

Dott. Ing. Gianluigi Barducci

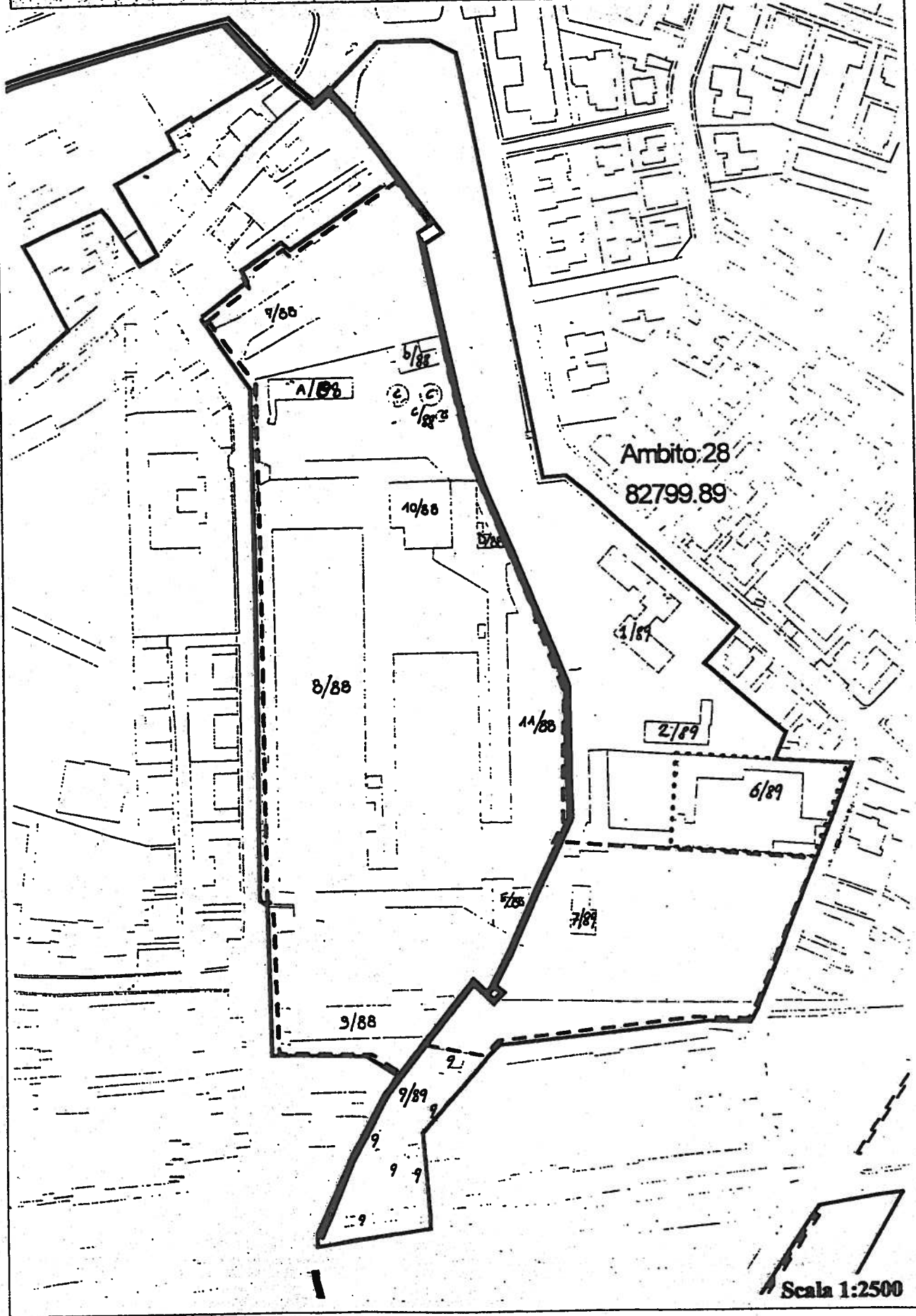


ALLEGATO 1

Ambito n. 2- Area adiacente alle mura urbane, via Vittorio Venet
SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO



AMBITO N° 28 Arce adiacenti le mura, Zona Marzotto
RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr.59/80



Scala 1:2500

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

Superficie totale dell'ambito 35925 mq

Stato Attuale		Stato di progetto
Superficie coperta	4284 mq	
Superficie non edificata:	31641 mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	18649 mc	
Indici urbanistici:		
• Rc	12 %	
• Iff	0,5 mc/mq	
• Shu		

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
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.

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 una altezza massima di 13 mt (4 piani fuori terra) e una volumetria massima di 8000mc.
- 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 una altezza massima di 10 mt, di 16000 mc da destinare a funzioni universitarie didattiche e di supporto. Esso dovrà essere arretrato da via E. Filiberto di almeno 6 mt e si prescrive la realizzazione di un parcheggio interrato della superficie minima di 4000 mq di cui, almeno il 50%, da rendere disponibile ad uso pubblico.
- d) Restauro delle mura urbane 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.

ALLEGATO 2

Legenda
COMPARTO ARPAT



Ambito n.2 Variato

Ambito n. 2 – Area adiacente alle mura urbane, Via Vittorio Veneto

STATO VARIATO

Superficie totale dell'ambito mq 35.925 mq

	Stato attuale	Stato di progetto
Superficie coperta	4.344 mq	
Superficie non edificata	31.581 mq	
- a verde		
- pavimentata		
N° posti auto		
- pubblici		
- privati		
Volume totale edificato	21.689 mc	
Indici urbanistici		
- Rc	12 %	
- Iff	0,6 mc/mq	
- Slu	---	

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità d'intervento
Edificio 1/89	840	9.580	Servizi	Ristrutturazione urbanistica
Edificio 2/89	320	1.150	Servizi	Ristrutturazione urbanistica
Edificio 6/89	1.893	6.736	Servizi	Ristrutturazione urbanistica
Edificio 9/89	1.071	3.016	Annessi	Demolizione prescritta
Edificio 7/89	220	1.207	Servizi	A, B, C, D

Note. Descrizione, relazioni con il contesto e vincoli sovraordinati

L'area ineditata adiacente le mura urbane compresa porta S. Zeno e ARPAT, 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 fra Nettezza Urbana, cinta muraria e Caserma di P.S. risulta destinata a parcheggio, sterata 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 dell'area, tutti di epoca postbellica e conformi ai dettami correnti della produzione dell'epoca, risultano privi di qualunque valore storico e documentale, nonché 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 PM7 e PM8 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 diretti con Via Battelli, attraverso l'edificato compreso fra questa e Via E. Filiberto

Riferimenti alla documentazione di archivio

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

Provvedimenti 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 ala fruizione dell'area a verde lungo le mura, dalla porta di S. Zeno e Via S. Francesco (PM7) mediante predisposizione del collegamento pedonale sud in direzione dell'acquedotto Mediceo e del Canale del Molino, attraverso il tessuto edilizio compreso fra Via E. Filiberto e Via E. Battelli. Collegamento pedonale e ciclabile dell'area compresa tra Via V. Veneto e Via S. Francesco. Collegamento pedonale e ciclabile dell'area compresa fra Via Veneto e Via S. Francesco. Collegamento pedonale e ciclabile tra Via Emanuele Filiberto, mura urbane, complesso universitario Marzotto, Via F. Buonarroti
- b) Individuazione e stralcio del comparto costituito dal "lotto ARPAT", con le seguenti linee guida
Demolizione dell'edificio 2/89 (Schedatura LR 59/80)
Mantenimento e ristrutturazione urbanistica ed edilizia dell'edificio principale (1/89 – Schedatura LR 59/80) con totale recupero della volumetria dell'edificio 2/89 mediante:
 - demolizione delle volumetrie attualmente presenti al piano delle coperture con sopraelevazione dell'edificio (un piano), fino all'altezza massima attualmente esistente
 - creazione di parcheggio interrato
 - creazione di eventuali nuove volumetrie di ampliamento, nella parte compresa fra il fronte su Vittorio Veneto ed il corpo posteriore dell'edificio esistente
 - restyling estetico/architettonico
- c) Demolizione dei fabbricati (di cui alla scheda 6/89) e conseguente ricostruzione lungo la 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 tre pano fuori terra per un'altezza massima di 10 mt, di 16000 mc da destinare a funzioni universitarie didattiche e di supporto. Esso dovrà essere arretrato da Via E. Filiberto di almeno 6 mt e si prescrive la realizzazione di un parcheggio interrato della superficie minima di 4000 mq, di cui almeno il 50% da rendere disponibile ad uso pubblico
- d) Restauro delle mura urbane, 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 delle attrezzature di servizio dell'area a verde

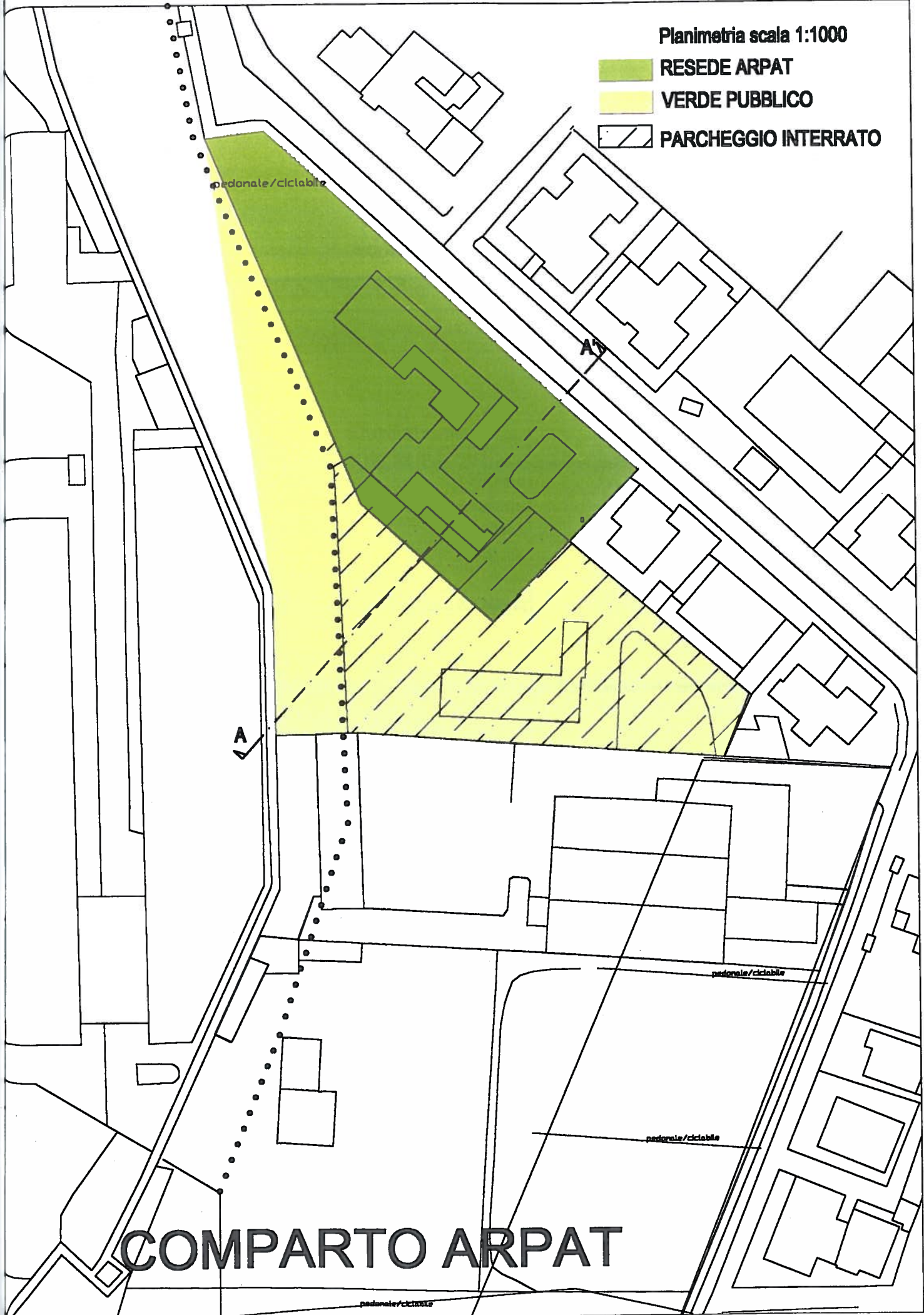
ALLEGATO 3

Planimetria scala 1:1000

 RESEDE ARPAT

 VERDE PUBBLICO

 PARCHEGGIO INTERRATO

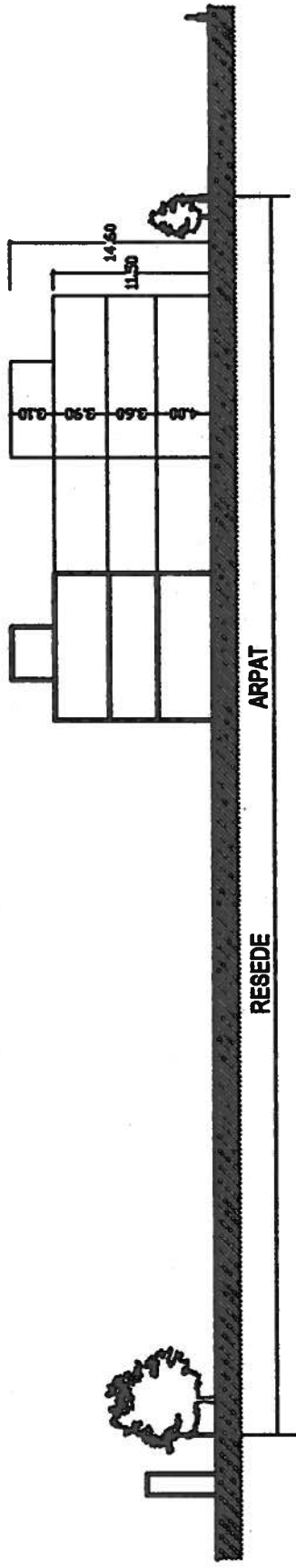


"Comparto ARPAT"

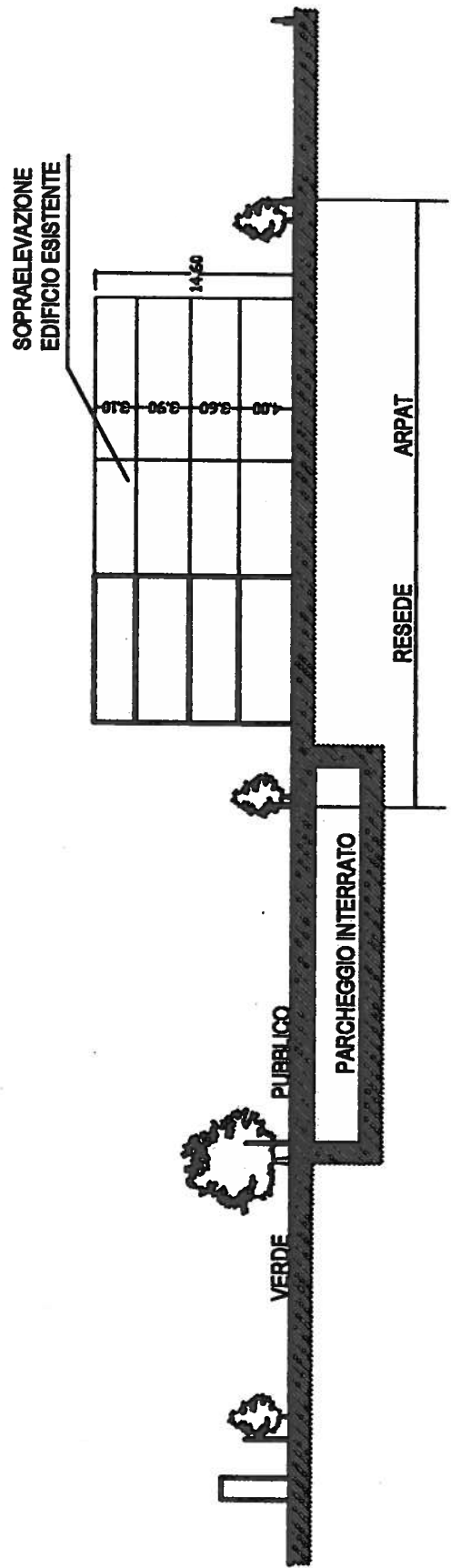
Normativa specifica

Superficie totale del comparto 7.800 mq

	Stato attuale (Variante al PRG)	Stato Variato
Superficie totale	7.800 mq	7.800 mq
Superficie coperta	1.160 mq	1.160 mq
Superficie di pertinenza	7.800 mq	3.650 mq
Superficie non edificata	6.640 mq	6.640 mq
- a verde pubblico	—	4.150 mq
- a verde privato	(verde + parcheggio) 6.640 mq	2.490 mq
a parcheggio (pubblico e privato)		(totalmente interrato) max. 3.000 mq
Altezza massima	14,60 m	14,60 m
Volume totale edificato	10.720 mq	Funzionale alle esigenze del dipartimento, entro l'indice fondiario previsto
Indici urbanistici		
- Rc	15 %	15 %
- If	1,37 mc/mq	1,5 mc/mq
- Slu	—	—
Modalità di attuazione		Intervento edilizio diretto



SITUAZIONE ESISTENTE
SEZIONE A-A' scala 1:500



PROPOSTA DI VARIANTE AL P.R.G. (Comparto ARPAT)
 SEZIONE A-A' scala 1:500