

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

Superficie totale dell'ambito 35.925 mq

	Stato Attuale	Stato di progetto
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		

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.

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 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 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.