

Plants in area on 18.12  
M

Gruppo Consiliare Una città in Comune - PRC

**Variante di adeguamento delle previsioni del R.U., dei piani attuativi approvati in conformità al R.U. e contestuale adeguamento e recepimento del R.E. vigente**

Variante di adeguamento per conferma, rinnovo, rettifica, ai sensi della L.R. 65/14, delle previsioni del Regolamento Urbanistico (schede norma, norme, cartografia, progetto mura, valutazione di istanze di soggetti istituzionali e privati) dei piani attuativi approvati in conformità al Regolamento Urbanistico e contestuale adeguamento e recepimento del Regolamento Edilizio vigente DPGR n. 64/R pubblicato sul BURT n. 54 del 11.11.2013 "Regolamento Regionale di Unificazione dei Parametri Urbanistici e delle Definizioni Tecniche, DPGR n. 64/R".

**Emendamento n°1** – Schede Norma relative alle aree di trasformazione soggette a piano attuativo: Non attuate nel centro storico

Ambito n° 5: Isolato Bastione Sangallo.

La scheda oggetto dell'emendamento suddivide l'ambito in più comparti, e tale suddivisione è considerata "funzionale agli interventi di recupero e di riqualificazione".

L'emendamento proposto fa riferimento in particolare al Comparto 1) "Tessuto edilizio prospiciente Lungarno Galilei a completamento del gruppo dei Tre Palazzi", attualmente occupato da un rudere bellico compreso tra due edifici residenziali.

L'emendamento nasce dalla constatazione dello stato di totale abbandono e incuria in cui versa da anni l'area identificata come comparto 1) e di come, nonostante le destinazioni previste per il comparto non necessitassero di piano attuativo, e che la realizzazione delle previsioni nel comparto adiacente della ex-questura sia avvenuta da anni, nulla sia stato realizzato. Come ulteriore elemento di valutazione consideriamo l'indisponibilità della proprietà, manifestatasi negli anni, a gestire in maniera consona alla posizione il terreno abbandonato e a garantire almeno la sicurezza dei ruderi presenti (a riprova di ciò ricordiamo che il marciapiede prospiciente l'area è attualmente transennato per impedirvi il transito pedonale).

Premesso ciò, analizzando la descrizione dell'ambito tra gli elementi di criticità si legge: "*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 inedificato.*", inoltre nelle linee guida si legge: al punto b) "*Riconversione funzionale delle aree destinate a parcheggio come verde pubblico di connessione;*" e al punto 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).*".

Questi elementi estratti dalla Scheda Norma ci confermano come una delle esigenze indicate dalla norma sia la riqualificazione degli spazi verdi il loro collegamento funzionale delle aree con il lungarno, anche per consentire una maggiore possibilità di godimento della fortezza stessa. Tanto è vero che la Scheda prevedeva, per la verità solo nella parte cartografica, anche il prolungamento del camminamento sopraelevato della fortezza fino ad avere uno sbocco sul lungarno con accesso pedonale: previsione mai attuata.

Considerato inoltre, che proprio nel tratto di fiume antistante all'area si trova lo scalo dei renaioli,

elemento nevralgico per la fruizione turistico ricreativa della parte urbana dell'Arno e che stride con l'abbandono delle aree sopra descritto che invece e ben si collegherebbe ad un nuovo accesso all'area della fortezza e del Giardino Scotto.

Considerato anche che l'annullamento della previsione di ricostruzione dei volumi preesistenti nel comparto 1), congiuntamente alle demolizioni dei manufatti più recenti (palestre) previste dalla stessa scheda norma, consentirebbe il recupero di un cono ottico che dal lungarno consentirebbe la vista su quasi tutto il fronte delle mura lato Ovest, elemento questo di particolare valore paesaggistico e molto utile in funzione della reale fruibilità delle aree recuperate.

Si propone il seguente emendamento:

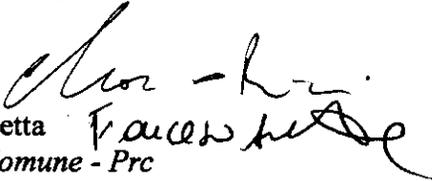
- Nella Tabella relativa alle modalità di intervento, eliminare la riga relativa all'Oggetto: Edificio n° 3/66, che riporta alla colonna Modalità d'Intervento la dicitura "Ricostruzione";

- Nel Riquadro "Note. Linee guida", sostituire il punto 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);"  
con il punto e)

"Restauro dei resti del Piaggione e delle buche del grano superstiti (comparto 3) e la ricostruzione dell'ex-Questura entro la consistenza dimensionale antebellica anche in assenza di piano attuativo (comparto 2); riconversione a verde pubblico attrezzato della parte mancante dei Tre Palazzi (comparto 1) per garantire la connessione funzionale in chiave turistico ricreativa tra l'area del vallo e il lungarno Galilei;

- Conseguente adeguamento cartografico e delle Norme.

Marco Ricci  
Francesco Auletta  
Una città in Comune - Prc



Parrò tecnico favorevole



**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 inedificato.

**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**

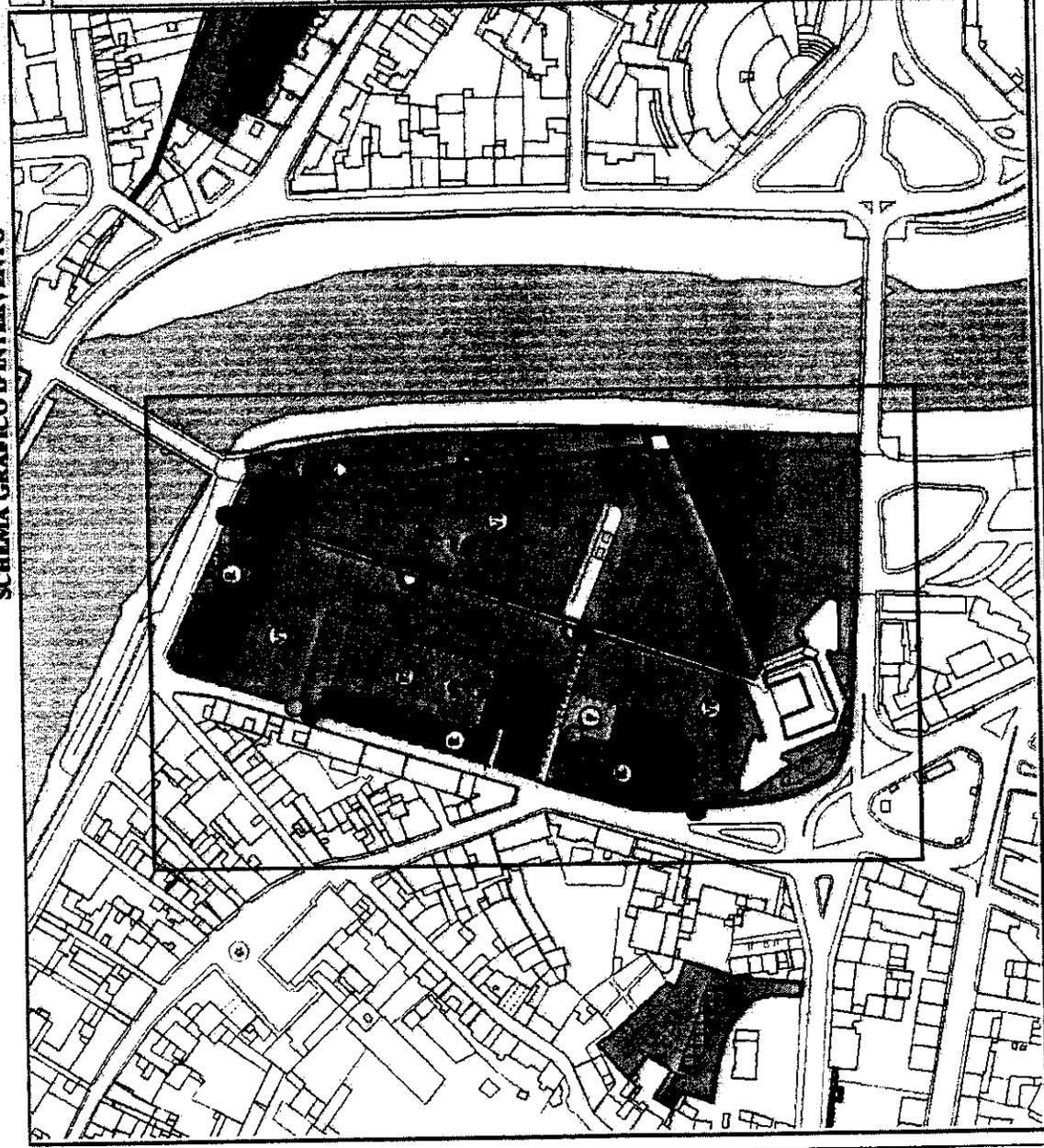
L'ambito urbano individuato viene suddiviso nei seguenti comparti come descritto nell'allegata planimetria:

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 - Ircinto Bastione San Gallo  
SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO**



COMUNE DI PISA - SERVIZI URBANISTICI E TERRITORIALI

**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- acceso carrabile
- percorso carrabile
- acesso pedonabile
- percorso pedonabile

**Piazza**

**Perimetri**

- Perimetro ambito
- Perimetro comparti d'intervento

**Categorie d'intervento**

- Conservazione-Restaurato
- Demolizione-protezione
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione strada urbana
- Conservazione facciate/monumenti
- Ritiro vocazioni
- Riqualificazione prospettica
- Nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

- Vende pubblico attrezzato
- Parco a verde
- Parco attrezzato
- Parco in sito
- Residenza
- Servizi
- Residenza speciale
- Servizi pubblici
- Servizi privati

**Dest. min. Servizi - Vende pubblico**

**Dest. min. Residenze - Servizi**

scale 1 : 2000