



TITOLO: Piano di recupero area ex caserma Curtatone

UBICAZIONE: ITALIA - Toscana - Pisa

ELABORATO

SCALA GRAFICA:

OGGETTO ELAB.: RELAZIONE PAESAGGISTICA

ID DOCUMENTO: FHT PISA PP 00 000 GEN 03 04 000 CB

VERSIONE ELABORATO

VERSIONE: 1

DATA: 15-10-2021

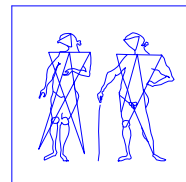
REV: 4

OGGETTO:

PROGETTISTI

Pierattelli Architetture S.r.l.

via pandolfini, 12 - 50121 firenze
tel. 055/2346884 - fax 055/2226034



CAPOGRUPPO: Arch. Massimo Pierattelli

RESP. TECNICO Arch. Massimo Pierattelli
PROGETTAZIONE:

COLLABORATORI: Arch. Andrea Pierattelli
Dott. Arch. Tommaso Greco
Arch. Paola Grieco
Arch. Mirko Lepri
Arch. Antonio Saporito

Timbro e Firma

PROJECT MANAGER:

NOTE DI PROPRIETA' E DATI INVESTIRE:



PIERATELLI
ARCHITETTURE



Comune di Pisa

Piano di recupero ex Caserma Curtatone e Montanara





PIERATELLI
ARCHITETTURE

Relazione paesaggistica



1. Descrizione dell'area

La caserma Curtatone e Montanara (ex sede del distretto di leva) si trova nel quartiere di San Martino con accesso pedonale da Piazza San Martino e accesso carrabile da Via Giordano Bruno.

La struttura occupa una buona porzione dell'isolato che comprende la chiesa di San Martino in Chinzica e il relativo convento; all'interno dell'isolato il complesso occupa la porzione centrale, saturando lo spazio che un tempo era adibito ad uso agricolo.

Il complesso è composto da corpi di fabbrica risalenti a vari periodi e disposti in modo irregolare rispetto alle preesistenze. Gli edifici principali hanno altezze differenti che variano da uno a tre piani fuori terra con caratteristiche architettoniche e morfologiche diverse in relazione alle funzioni svolte.

La struttura più antica del distretto militare prende posto all'interno di un tessuto edilizio stratificato; l'edificio ottocentesco sorge in parte sui resti dell'ex convento di monache Clarisse e ha forma allungata, gli altri due edifici sono successivi e risalenti ai primi decenni del novecento a cui si vanno ad aggiungere una serie di superfetazioni e annessi realizzati a partire dagli anni cinquanta del novecento.

La posizione centrale della Caserma ha provocato il difficile svolgimento delle regolari attività militari portando a difficoltà gestionali e funzionali sempre più complesse, fino ad arrivare alla definitiva dismissione nel 1994.

2. Evoluzione storica dell'ambito urbano

Il complesso architettonico occupa una buona porzione dell'isolato che comprende la Chiesa di S. Martino in Chinzica ed il relativo ex Convento, nel centro storico di Pisa.

La chiesa di San Martino sorge in prossimità della strada che un tempo era conosciuta con il nome di "Carraia Maggiore", asse primario della viabilità per tutto il territorio a sud dell'Arno. Come sappiamo dagli studi di Gabriella Garzella, fu proprio nel secolo XI che il toponimo "Chinzica", nato per indicare l'area vicina alla chiesa di Santa Cristina, (la chiesa più antica dell'Oltrarno, come è ancora oggi rivelato dall'abside, di probabile origine longobarda,) si estese progressivamente verso est fino a raggiungere e a sovrapporsi all'indicazione di Vuatto Longno o "Guazzolongo", esistente nell'area intorno alla chiesa di San Martino.

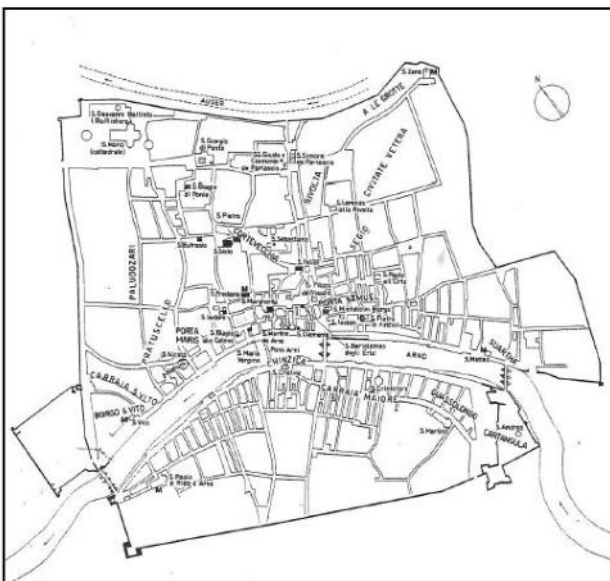


Figura 7

Pisa nel secolo XI: poli di aggregazione dell'insediamento e riferimenti toponomastici. Gabriella Garzella, *Pisa com'era: topografia e insediamento: dall'impianto tardoantico alla città murata del secolo XII*, Napoli, GISEM Liguori Editore, 1990, p. 67.



La chiesa di S. Martino in Guazzolungo è ricordata per la prima volta in un documento del 1067; il piccolo edificio, originariamente di proprietà privata, fu donato ai Canonici del Capitolo del Duomo tra il 1072 e il 1076.

Papa Innocenzo II con il Privilegio del Maggio 1135 concesse il riconoscimento ufficiale dell'esistenza presso la chiesa di S. Martino in Kinzica di una comunità canonica organizzata, basata sull'osservanza della regola di S. Agostino, sottoposta all'autorità del Vescovo di Pisa.

La fortuna della canonica di San Martino continuò per tutto il secolo XII come attestano i vari privilegi ottenuti nel 1182 e nel 1204. Una ulteriore testimonianza dell'importanza della canonica, come attestano le biografie di Santa Bona, che sarà poi sepolta nella chiesa di San Martino, è la presenza di Simone priore di San Martino accanto a lei al momento del trapasso avvenuto il 29 maggio 1207.

Nel 1253 con l'ascesa di Federico Visconti sulla cattedra arcivescovile pisana, disposta da Innocenzo IV, si creavano per la canonica di San Martino condizioni particolarmente favorevoli: il nuovo presule era infatti incline a valorizzare il ruolo delle canoniche regolari nell'attività pastorale e nella vita liturgica cittadina e di tale attenzione profittò anche S. Martino.

Ritroviamo la canonica di San Martino dopo alterne vicende, quando documenti testimoniano che nella primavera del 1327 il nuovo arcivescovo Simone Saltarelli era assai preoccupato circa la situazione economica di S. Martino appesantita da forti spese ed il 30 Luglio di quell'anno malato ed ormai prossimo alla morte costui fece redigere l'inventario dei beni mobili della canonica da cui risultava che un gran numero di suppellettili, paramenti libri liturgici erano stati dati in pegno in cambio di denaro liquido" usato, convertito e speso per le necessità, l'utile e gli affari della stessa chiesa".

In questa situazione di grave crisi economica e di incertezza circa le sorti della canonica si inserì l'iniziativa del Conte Bonifacio Novello, detto Conte Fazio, della Famiglia della Gherardesca di Donoratico, il quale godeva di grande prestigio in città soprattutto per essersi guadagnato la riconoscenza del papa Giovanni XXII essendosi impegnato affinché l'antipapa imperiale Nicolò V rinunciasse ad ogni pretesa e si consegnasse spontaneamente al pontefice legittimo.

La lettera papale indirizzata a Fazio, emanata dalla cancelleria avignonese in data 22 Febbraio 1331, costituì a un tempo la conclusione della più che bisecolare vicenda della canonica regolare di S. Martino e la premessa essenziale per la nascita della nuova comunità monastica femminile, **Santa Chiara Novella, appunto.**

Il monastero di Santa Chiara Novella ebbe sede accanto a S. Martino dalla parte meridionale, in edifici in parte costruiti ex novo là dove fino a quel momento c'era stato l'orto dei canonici e in parte, preesistenti e ristrutturati in base alle nuove esigenze che comprendevano anche uno spazio culturale (chiamato senz'altro ecclesia nei documenti) riservato alle religiose e delimitato da un lato da "una rete di ferro infissa nel muro trasversale della detta chiesa che serviva separare l'ambiente in cui le sorelle si riunivano da quello in cui i laici rimanevano quando volevano parlare con loro."

Nel corso di tutto il secolo XIV troviamo un'attività economica di buon livello, se paragonata a quella del monastero di Ognissanti, che stipulò nello stesso periodo solo 2 contratti di compravendita; Inoltre dai testamenti possiamo prendere atto di quanti beni mobili e immobili il monastero venne in possesso, sia che si trattasse di lasciti a beneficio di tutto il monastero, sia che si trattasse di legati testamentari ad personam o destinati ad uno scopo preciso quale ad esempio la costruzione di un altare familiare.

E' nella prima metà del XV secolo che la chiesa, come di tutti gli altri enti ecclesiastici cittadini, subì il periodo di declino che attraversava la città di Pisa in seguito alla conquista fiorentina: in questi anni fu necessaria una



diminuzione nel numero dei cappellani da quattro a due e poi a uno solo finché nel 1452 il monastero dovette affidarsi alla generosità dei fedeli.

Nel corso dei secoli XVI e XVII il monastero e la chiesa subirono numerosi interventi di ristrutturazione resi possibili anche grazie alle cospicue rendite portate in dote dalle giovani nobili pisane che vi si monacavano. Fu questo il periodo di massima floridità per il monastero le cui cariche più importanti (badessa, camarlinga, operaia) erano spesso occupate proprio da membri della stessa nobiltà che partecipavano così alla gestione di questo vasto patrimonio fondiario. Nel 1569 il monastero venne sottratto all'autorità dei francescani e posto sotto quella dell'arcivescovo di Pisa.

Nel corso del XVI secolo, nella chiesa e nel convento furono realizzati diversi interventi di restauro, attestati dai vari pagamenti fatti come ad esempio quello del 5 luglio 1512, con il quale la badessa decide di spendere il lascito testamentario consistente in 600 lire per ristrutturare il dormitorio del monastero.

Ma fu a partire dai primi anni del Seicento che l'edificio fu completamente rimodernato: vennero demoliti gli altari di fondazione trecentesca, sostituiti da nuovi più consoni al gusto del tempo. Inoltre, nel 1606 fu completata la facciata in marmo e nel 1609 fu riedificato il coro.



Pianta di Pisa Anonimo 1616



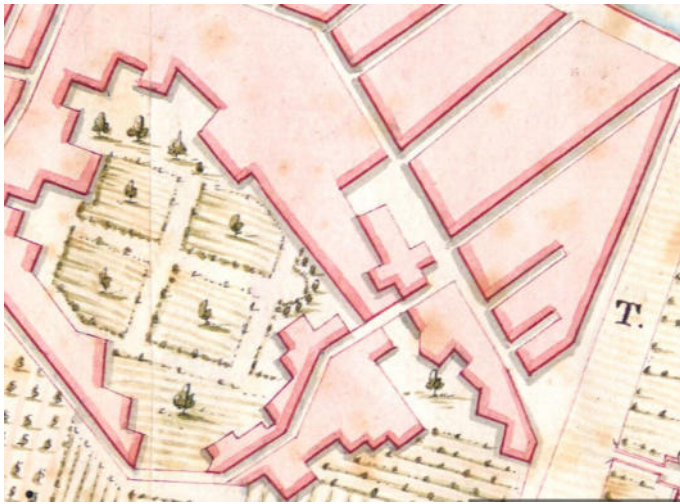
Pianta di Pisa Anonimo 1660



Le cartografie storiche confermano che fino al 19° secolo l'assetto generale dell'area rimane invariato. Il Monastero delle Clarisse fu soppresso nel 1786 dal Granduca Pietro Leopoldo che attribuì i beni del Convento al Conservatorio di Sant'Anna. Contestualmente, la chiesa di San Martino fu eretta a Prioria.

A seguito della soppressione, i fabbricati trovarono una nuova destinazione d'uso, suddivisi in parte in canonica ed **in parte a caserma militare** con alcune sostanziali modifiche all'impianto, le quali sono tuttora riconoscibili. Tra queste si annoverano il frazionamento del refettorio delle monache datato 1789, nonché una successiva riconversione in stanze per soldati ammogliati, che rese poi necessario un nuovo collegamento verticale.

L'analisi delle cartografie storiche come ad esempio la carta risalente al XVIII secolo reperita nell'archivio CASTORE della Regione Toscana e che rappresenta con un buon dettaglio la città di Pisa e le sue mura, evidenzia con chiarezza che nell'area adiacente la chiesa di San Martino non è ancora presente, **l'edificio della caserma**.



Pianta della città di Pisa secolo XVIII°

Abbiamo un'ulteriore conferma di questo esaminando un'altra pianta disegnata **da Gaetano Ciuti risalente al 1826, reperita nell'archivio storico del Comune di Pisa**, in cui la medesima parte dell'immobile non è presente.





Successivamente, nel 1827 un nuovo significativo intervento trasformerà il fabbricato in maniera sostanziale, attraverso la demolizione delle antiche scale e la copertura di una parte del chiostro. Gran parte del convento venne allora destinato alle milizie con 25 stanze al piano terra, 11 stanze più uno stanzone di servizio al primo piano, mentre dalla parte ovest del complesso troveranno spazio 17 stanze destinate al Capitano e agli ufficiali, più diversi locali in grado di ospitare in totale un centinaio di soldati.

Ad essere trasformato nel corso dei secoli non fu solo il convento, ma l'intero complesso come testimoniano le fonti documentali da cui emergono numerosi cambiamenti:

La prima rappresentazione riguardante la caserma si ritrova nella planimetria del Catasto Leopoldino datata 1834, seppur con una conformazione leggermente diversa.



Catasto Leopoldino 1834 (fonte Archivio storico Comune di Pisa)

Qualche anno più tardi, nel 1853 ritroviamo un primo ampliamento, a cui ha fatto seguito un secondo nel 1899 per la costruzione di un porticato ed un ulteriore ampliamento più consistente ad inizio '900 con la nuova edificazione di due corpi distinti adibiti a magazzino ed uffici del distretto militare.

Per quanto riguarda le porzioni dell'immobile che rappresentano la chiusura della corte e l'aggiunta di una nuova porzione sul fronte corto dell'edificio (sud-ovest), si può dire con certezza che quest'ultime risalgono al periodo tra il 1900 ed il 1924, come si evince dalle carte sulla periodizzazione dell'edificato reperibili nell'archivio storico del Comune di Pisa riportate qui di seguito.



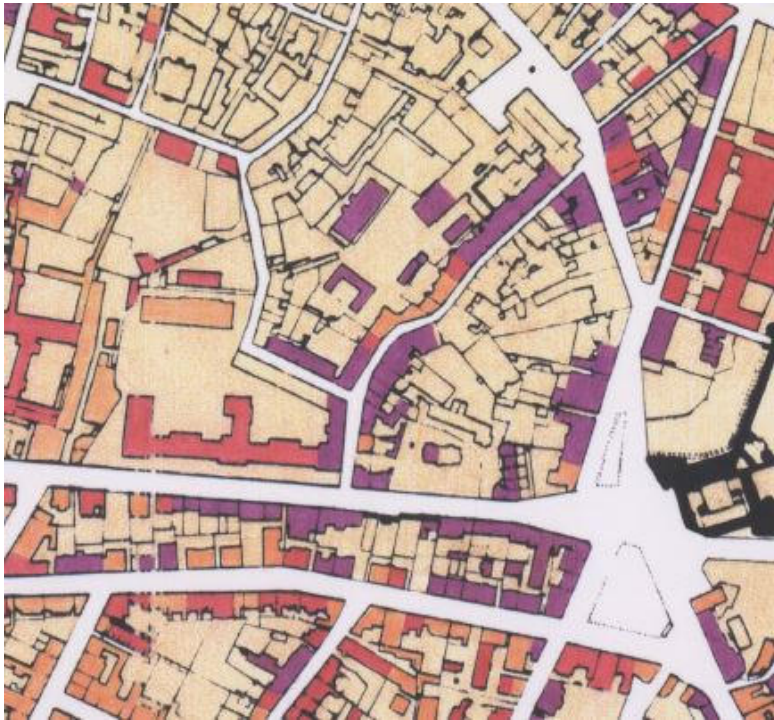
Planimetria periodizzazione dell'edificato – Assetto al 1924 (Fonte: Archivio storico del Comune di Pisa)

Gli anni successivi vedono saturare ulteriormente le aree all'interno del lotto con la costruzione degli edifici di **colore rosa chiaro**.



Planimetria periodizzazione dell'edificato – Assetto al 1940 (Fonte: Archivio storico del Comune di Pisa)

Gli eventi bellici apportano gravissime distruzioni al centro storico come si rileva dalla cartografia dei danni di guerra. L'area in esame riporta gli edifici danneggiati in modo lieve (colore violetto) mentre risultano distrutti alcuni edifici posti lungo via Giordano Bruno (**Colore arancio**).



Planimetria periodizzazione dell'edificato – Cartografia danni di guerra
(Fonte: Archivio storico del Comune di Pisa)

In ultimo le aggiunte e gli interventi più recenti, risalenti agli anni sessanta, riguardanti alcuni annessi e manufatti di modeste dimensioni. Da rilevare che non sono stati ricostruiti gli immobili su Via Giordano Bruno distrutti dalla guerra.

9



Planimetria periodizzazione dell'edificato – Assetto al 1960
(Fonte: Archivio storico del Comune di Pisa)

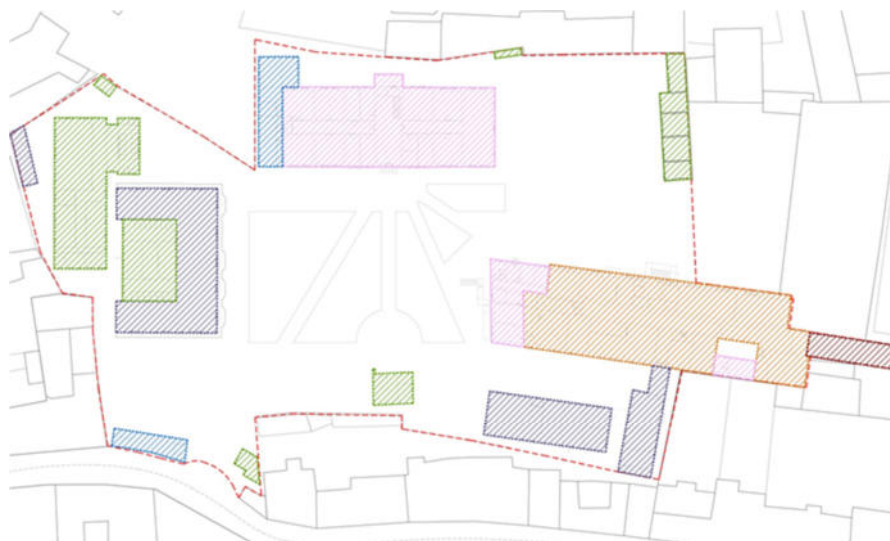


Situazione dell'area al momento della definitiva dismissione della caserma (1995)



Planimetria periodizzazione dell'edificato – Assetto al 1996
(Fonte: Archivio storico del Comune di Pisa)

Riepilogo stratificazione storica - Planimetria generale



LEGENDA:

- Metà XVIII o antecedente
- Tra 1826 e 1834
- Tra 1900 e 1924
- Tra 1924 e 1940
- Tra 1940 e 1960
- Tra 1960 e 1996
- Individuazione dell'area di progetto



PIERATELLI
ARCHITETTURE

Assetto attuale da Piazza S.Martino





PIERATELLI
ARCHITETTURE



12



PIERATELLI ARCHITETTURE S.r.l. Via Pandolfini 12 – 50121 Firenze P.I.05319950480
Tel. 055 2346884/2341046 Fax 055 2262034 e-mail: info@pierattelliarchitettura.it



Assetto attuale di Via Giordano Bruno





PIERATELLI
ARCHITETTURE



14





Descrizione dell'intorno

Il contesto: cenni sul quartiere San Martino in Chinzica.

Il quartiere oggi conserva numerose strutture medievali, ed è stato l'ultimo ad essere inserito all'interno della cerchia muraria medievale (era escluso da quella alto-medievale, concentrata a nord del fiume), quasi si trattasse di un sobborgo periferico.

All'interno della parte della città murata in generale, ma soprattutto nella sua parte meridionale, persistevano ampie aree ortive, saturate solo a partire dalla seconda metà del XIX secolo, in conseguenza dello spostamento dell'asse baricentrico della città dalla direzione est ovest, determinata dal sistema viario e commerciale dei lungarni, alla direzione nord sud, conseguente alla realizzazione delle stazioni ferroviarie delle linee per Firenze e per Lucca. Successivamente la nuova stazione centrale fu costruita proprio a sud di San Martino in Chinzica.

Il quartiere, che possedeva quattro grandi strutture religiose e conventuali in corrispondenza degli accessi principali (S. Paolo a Ripa d'Arno a ovest, S. Antonio e S. Domenico a Sud, S. Martino in Chinzica ad est), concentrava la parte edificata in prossimità del fiume, con diramazioni filiformi e rade lungo le vie che dal lungarno si diramavano verso il perimetro.

Dopo il primo saturarsi dell'area più vicina alla stazione, con gli anni venti e trenta del XX secolo fu iniziata la costruzione di edifici privati e pubblici entro e fuori la cinta muraria, la quale venne anche parzialmente demolita. È a questo periodo che si deve l'edificazione della porzione sud orientale del quartiere, che comprende anche la caserma Curtatone e Montanara.

2 la vicenda degli immobili della ex Caserma Curtatone e Montanara

L'ex caserma (sede del distretto di leva fino al 1995 ed inattiva dal 2005), ha accesso pedonale da piazza S. Martino e carrabile da via Giordano Bruno. Come descritto nei paragrafi precedenti, risulta inserita in un contesto stratificato e consolidato del centro storico.

Da premessa storica, la struttura occupa una buona porzione di un isolato posto a sud dell'Arno ed è composta da corpi di fabbrica risalenti a varie epoche, disposti in modo irregolare all'interno dell'area; le aree libere sono in parte pavimentate ed in parte attrezzate come giardino. Gli edifici, di varie altezze, hanno caratteristiche morfologiche ed architettoniche diverse, anche in relazione alle funzioni svolte (palazzina comando, ambulatori, camerate, mensa, ecc.).

Strategica la posizione della caserma rispetto al contesto: a nord confina con il complesso religioso di S: Martino in Chinzica, a sud con immobili scolastici prospicienti via Benedetto Croce, importante asse di collegamento, insieme a via Bonaini, tra l'area est della città e la stazione ferroviaria, mentre per le restanti parti l'area confina con cortine edilizie di non rilevante valore storico - architettonico. Tutti i fabbricati sono interessati da uno stato di degrado avanzato, che riguarda sia le finiture che le strutture.

A partire dal 2005 la Caserma è inattiva a causa delle difficoltà gestionali e funzionali che la sua posizione ha reso sempre più complesse. La centralità della Caserma rispetto al centro storico, con strade particolarmente strette e tortuose non ha consentito il regolare svolgimento delle attività di manovra dei Corpi militari, da cui la decisione di dismettere le attività, anche a seguito di trasformazioni interne all'Arma.

In data 20/12/2017 l'immobile denominato Ex Caserma Curtatone e Montanara è stato dismesso all'Agenzia del Demanio, con verbale di dismissione Prot. 2659/RI/2017 (e successivo verbale di consegna Prot. 2660/RI/2017).

Il complesso immobiliare, ubicato nella zona centro storico, è collocato dal Piano Strutturale nel Sistema Insediativo Residenziale della UTOE 1 ed è identificato nel vigente R.U. (approvato con D.C.C. n. 20 del 4/5/2017) come "Ambito 31".

31	Ex Distretto Militare	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. In assenza dell'atto di intesa e del conseguente PR sono ammesse solo le destinazioni d'uso in atto.
----	-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



La disciplina d'ambito prevede:

“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.” (Appendice Art. 4.6.3 - Centro Storico – Elenco degli interventi d'ambito oggetto di Piano di Recupero).

A seguito dell'Accordo sostitutivo di programma tra il Ministero della Difesa, il Comune di Pisa e l'Agenzia del Demanio sottoscritto con Delibera n. 38 del 10/10/2017, il Ministero si impegna a riconsegnare gli immobili all'Agenzia del Demanio per la successiva immissione sul mercato. Il Comune di Pisa si impegna a porre in essere le attività di propria competenza per la valorizzazione urbanistica delle Caserme secondo uno scenario di valorizzazione che **privilegerà housing sociale e la realizzazione di strutture con destinazione a residenza collettiva.**

Eliminazione della presenza dell'insediamento militare dal centro storico ed inserimento di funzioni compatibili con il tessuto viario circostante. È previsto un intervento di ristrutturazione edilizia dell'area finalizzata alla realizzazione di residenze.

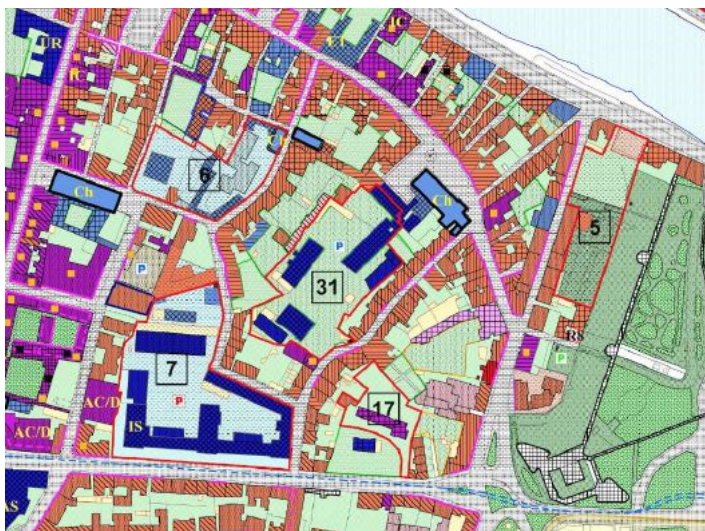
L'Atto di Indirizzo è stato approvato con D.C.C. n. 49 del 14/12/2017 e fa seguito all'Accordo di Programma firmato il 27 novembre 2017.

Previsioni e parametri urbanistici

ATTO DI INDIRIZZO Variante di adeguamento delle previsioni del R.U. dei piani attuativi approvati in conformità al R.U. e contestuale adeguamento.

Indicazioni progettuali

- Piazza come fulcro del progetto, la superficie scoperta deve essere destinata a spazio pubblico
- Accessi dalla piazza che rendono lo spazio permeabile (da via Giordano Bruno, da Piazza S.Martino)
- Possibilità di creare un nuovo accesso da via Sancasciani (con necessità di esproprio)
- Recupero di volumetria demolite prevalentemente in sopraelevazione
- superfici per parcheggi pubblici e aree pertinenziali private devono essere individuate nelle aree perimetrali.
- mantenimento delle alberature esistenti per quanto possibile
- previsioni di funzioni accessorie di servizio alla residenza e servizi di quartiere
- **destinazioni d'uso privilegiate: Housing sociale e residenza collettiva**



Vincoli sovraordinati

Nel complesso gravano i seguenti vincoli:

- Vincolo architettonico parte seconda DLGS 42/2004 (decreto di Vincolo 196/2017).
- Vincolo Paesistico parte terza DLGS 42/2004 (DM 10/9/1957 – aree verdi all'interno delle mura).



Vincolo architettonico parte seconda DLGS 42/2004 (Decreto di Vincolo 196/2017)

In data 29 novembre 2017 è stata siglata la "Notifica provvedimento di tutela dell'immobile denominato ex caserma Curtatone e Montanara" che consiste nella dichiarazione di interesse culturale n. 196/2017 emesso in data 29/11/2017 a seguito di procedura di verifica dell'art. 12 del D.Lgs. n.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dichiara il bene "Ex Caserma Curtatone e Montanara" di interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.lgs. 42/2004, in quanto possiede i requisiti di interesse storico-artistico e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

3. Il vincolo paesaggistico

BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Carta dei Vincoli

Regione Toscana | MTBAC | MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI | CONSORZIO LaMMA

Denominazione **EX CASERMA CURTATONE E MONTANARA**

Identificativo del bene **90500261224**

[Historia Loci](#)

Legenda:

- bene identificato
- altri beni di tipo architettonico

Tipo di vincolo: Architettonico
Descrizione del vincolo: Vincolo architettonico
Tipologia del bene: caserma
Provincia: PI
Comune: PISA
Località: PIAZZA SAN MARTINO N. 1
Indirizzo: NO
Zona di rispetto: NO
ID Archivio SABAP: PI1153
Vincoli in rete: Beni - (provvedimenti)
EX CASERMA CURTATONE E MONTANARA (PIAZZA SAN MARTINO) - 11 - (0103146)



DECRETO DI VINCOLO N. 196/2017

Edifici esclusi dal provvedimento di tutela del complesso "Ex Caserma Curtatone e Montanara"

Vincolo Paesaggistico parte terza DLGS 42/2004 (DM 10/9/1957 – aree verdi all'interno delle mura)

3.1 Piano strutturale

L'area in esame ricade all'interno del **D.M. 10/09/1957 – G.U. 236 del 1957 "Tutte le zone verdi all'interno delle mura urbane del comune di Pisa"**.

La cartografia del vincolo non è tuttavia disponibile, causa smarrimento o altro, per cui il Comune di Pisa ha utilizzato come carta di riferimento per l'individuazione di tali aree la cartografia redatta congiuntamente nel 2004 con la Soprintendenza di Pisa sulla base dei vincoli presenti nel 1957.

Attualmente esso viene definito dal PIT/PPR della Toscana come "**sospeso – non cartografabile**", la cui effettiva individuazione è demandata agli accertamenti e alle valutazioni della Commissione Regionale per il Paesaggio.



Regione Toscana
Diritti Valori Innovazione Sostenibilità

MIBACT

**MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI**

CODICE IDENTIFICATIVO VINCOLO: 236-1957a
CODICE REGIONALE VINCOLO: 9050090

PROVINCIA: PISA
COMUNE: Pisa

**TUTTE LE ZONE VERDI
ALL'INTERNO DELLE MURA URBANE DEL COMUNE DI PISA**

**Consorzio
LaMMA**

FCS

Elaborato 4B

Allegato 5 dell'Intesa tra MIBACT e RT del 13-12-2013

Regione Toscana

PIT con valenza di Piano Paesaggistico

MIBACT

Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo

ESTRATTO PIT_ELABORATO 4B

"ELENCO DEI VINCOLI DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DELLA COMMISSIONE REGIONALE DI CUI ALL'ART. 137 DEL CODICE E DELLA L.R. 26/2012 PER DEFINIRNE LA CORRETTA DELIMITAZIONE E RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA E RISOLVERE LE INCERTEZZE DERIVANTI DA FORMULAZIONI NON UNIVOCAMENTE INTERPRETABILI CONTENUTE NEL DECRETO ISTITUTIVO"

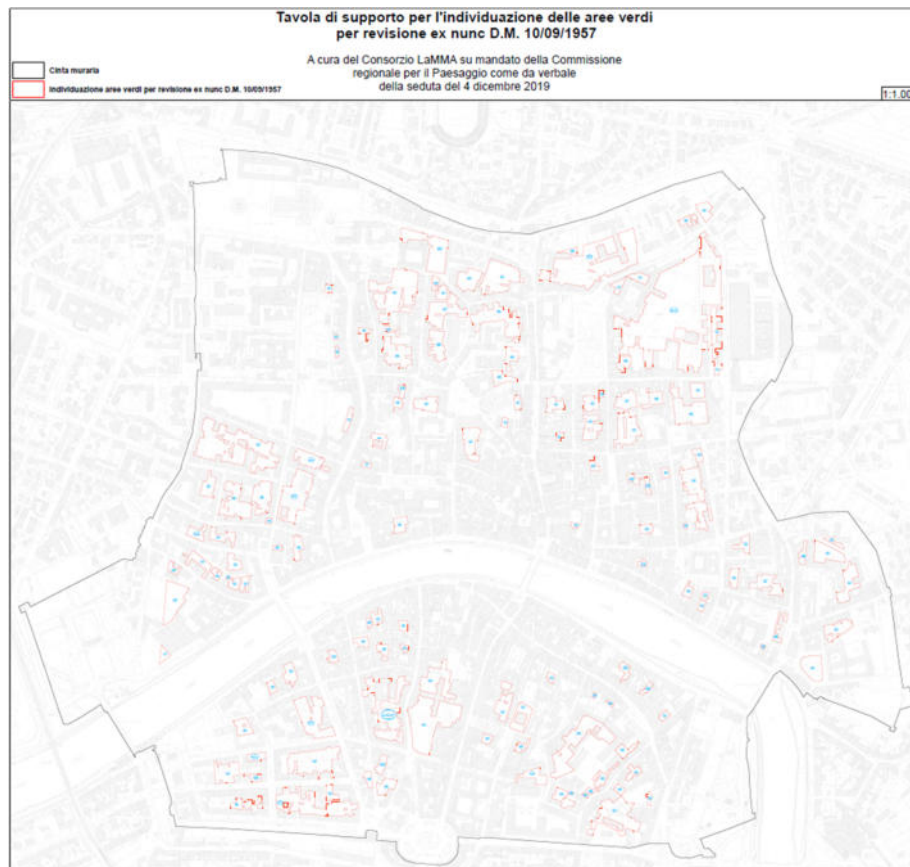
PROVINCIA DI PISA

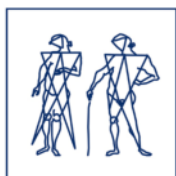
Codice regionale	Codice vincolo	Denominazione
9050090	236-1957a	Tutte le zone verdi all'interno delle mura urbane del comune di Pisa

La volontà di individuare le aree oggetto di decreto alla data della sua istituzione si è scontrata con l'oggettiva complessità e indeterminatazza della situazione, peraltro motivata dall'assenza di qualsiasi documentazione cartografica originale di supporto.

Ciò ha indotto gli organi della Soprintendenza, d'accordo con il Comune, a pensare ad una nuova configurazione del vincolo che avrebbe di fatto travalicato le competenze della Commissione Regionale. Accertato che potessero ricorrere i presupposti indicati nella nota prot. 4157 del 13 marzo 2013 redatta dall'ufficio legislativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, si è convenuto di procedere ad una richiesta di revisione del vincolo per un suo rinnovo ex-nunc

In data 4 Dicembre 2019 si è svolta la seduta della Commissione Regionale per il Paesaggio la quale sulla base della cartografia elaborata dal Consorzio LAMMA ha validato la perimetrazione e la disciplina del vincolo, in modo tale da poter procedere con l'avvio del procedimento per il rinnovo **ex nunc** ai sensi degli artt. 138 e seguenti del Codice dei Beni Culturali





3.2 I contenuti del vincolo a seguito del PIT/PPR

ELEMENTI IDENTIFICATIVI: Codice regionale:9050090 – D.M. 10/09/1957 – G.U. 236 del 1957A

Denominazione: Tutte le zone verdi all'interno delle mura urbane del comune di Pisa

Motivazione: (...) le zone verdi predette hanno notevole interesse pubblico perché oltre a conferire alla città di Pisa un'attraente e caratteristica nota di colore, nel loro complesso formano un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, costituenti con l'ambiente circostante un pregevole complesso avente valore estetico e tradizionale.

Vista la scarsità dei contenuti del vincolo originale, il PIT/PPR opera una implementazione degli elementi di valore:

strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore
Struttura ecosistemica/ambientale - componenti naturalistiche	<i>alberature di specie diverse, siepi sempreverdi e fiorite, vegetazione rampicante, superfici a prato, giardini formali</i>
struttura antropica - insediamenti storici	<i>Giardini e aree verdi private e pubbliche diffuse all'interno degli isolati del centro storico. Zone verdi e giardini racchiusi entro le mura urbane che conferiscono alla città di Pisa un'attraente caratteristica nota di colore. Giardini pertinenziali di palazzi storici, giardini claustrali, orti diffusi</i>
percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	<i>(Torre pendente, campanili, palazzi storici, cinta muraria, ecc.) o da edifici storici in genere sottoposti a tutela monumentale.</i>



Il PIT/PPR opera inoltre una valutazione della permanenza dei valori descrivendo le dinamiche di trasformazione, gli elementi di rischio e di criticità, come segue:

strutture del paesaggio e relative componenti	valutazione della permanenza dei valori dinamiche di trasformazione, gli elementi di rischio di criticità,
Struttura ecosistemica/ambientale - componenti naturalistiche	<i>Rischio di perdita delle piantumazioni e delle composizioni storiche dei giardini pertinenziali ai palazzi e conventi per abbandono e conseguenti interventi di pulitura non selettivi. Rischio di inserimento di pavimentazioni a lastricato nelle aree adiacenti agli edifici, con utilizzo a parcheggio. Realizzazione diffusa di manufatti impropri in epoca postbellica e recente; occupazione degli spazi verdi da volumi tecnici o macchinari. Rischio di utilizzo delle aree verdi a parcheggio in relazione a interventi di recupero dell'edilizia del centro storico</i>
struttura antropica - insediamenti storici	<i>Permanenza generale del valore seppur si riscontrino sporadiche occupazioni con manufatti impropri. Rischio di perdita di diffusi apparati decorativi a tromp l'oeil sui muri che circoscrivono i giardini storici.</i>

Come di seguito documentato fotograficamente la condizione dell'area a verde oggetto del vincolo del 1957, ha già sperimentato un processo di degrado in conseguenza dell'incuria cui è stata sottoposta l'area da oltre quindici anni.



4. Documentazione fotografica dello stato attuale dell'ex-Caserma





PIERATELLI
ARCHITETTURE



24



PIERATELLI ARCHITETTURE S.r.l. Via Pandolfini 12 – 50121 Firenze P.I.05319950480
Tel. 055 2346884/2341046 Fax 055 2262034 e-mail: info@pierattelliarchitettura.it



PIERATELLI
ARCHITETTURE



25



PIERATELLI ARCHITETTURE S.r.l. Via Pandolfini 12 – 50121 Firenze P.I.05319950480
Tel. 055 2346884/2341046 Fax 055 2262034 e-mail: info@pierattelliarchitettura.it



PIERATELLI
ARCHITETTURE





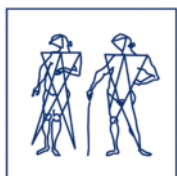
PIERATELLI
ARCHITETTURE





PIERATELLI
ARCHITETTURE








5. Verifiche di coerenza con gli obiettivi e le direttive del PIT/PPR

Risulta in tutta evidenza che il tema che si pone oltre a quello di conservare i valori storico-architettonici del complesso, i valori paesaggistici, ma quello di implementare e riqualificare lo spazio libero, obiettivo che il PdR assume.

Si riportano di seguito gli obiettivi generali e le direttive del PIT/PPR per le zone verdi all'interno delle mura urbane di Pisa, articolate in riferimento alle diverse strutture del paesaggio con le verifiche di coerenza del PdR e altre considerazioni inerenti la loro applicazione al caso in specie.




a - Obiettivi con valore di indirizzo	b- direttive	<i>Verifiche di coerenza e considerazioni inerenti il PdR</i>
2a1. Conservare il valore paesaggistico della vegetazione che caratterizza le aree verdi pubbliche e private all'interno del centro storico di Pisa. 2a2. Conservare gli elementi architettonici, gli elementi decorativi e d'arredo che individuano e caratterizzano le tipologie dei giardini storici	2b1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione e negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie misure discipline/regole volte ad assicurare il mantenimento e, ove necessario la sostituzione e il reimpianto della vegetazione arborea e arbustiva che caratterizza le aree verdi.	<i>Nel caso in specie è ancora presente una vegetazione arborea o arbustiva, per cui si pone l'esigenza di azioni conservative.</i>
3a1 Conservare le aree verdi (ortie e giardini storici, piazze <9> pubbliche e private presenti nel centro storico di Pisa	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a 3b1 Riconoscere i caratteri morfologici, tipologici architettonici delle aree verdi presenti nel centro storico di Pisa 3b2 definire strategie, misure e regole /discipline volte a:	<i>Le condizioni attuali dell'area e l'assenza di documentazione storica impediscono di operare il richiesto riconoscimento</i> Per le condizioni di degrado in essere, si pone solo in parte il tema del restauro o conservazione, ma soprattutto quello dell'incremento del livello di qualità



	- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;	<i>direttiva recepita</i> 
	- assicurare il corretto uso delle aree Assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, la sistemazione della viabilità di servizio, i percorsi interni e l'impianto di vegetazione arborea;	<i>direttiva recepita</i> 
	- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico e in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso, situate a margine dell'edificato storico e intercluse nel tessuto edilizio storico, conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana.	<i>Il PdR prevede la liberazione dell'area dai manufatti Incongrui con la creazione di un parco urbano</i> 

Strutture del paesaggio	a - Obiettivi con valore di indirizzo	b- direttive	considerazioni
	4a1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono verso giardini, orti e piazze della viabilità cittadina e dai principali monumenti (Torre pendente, campanili, palazzi e giardini storici, cinta muraria, ecc.)	4b1. Riconoscere i tratti della viabilità e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità) connotati da un elevato valore estetico-percettivo, che si aprono verso le aree verdi presenti all'interno del centro storico	<i>Non sono presenti situazioni come quelle descritte</i>

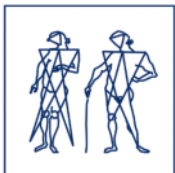


<p>4a2. Salvaguardare la visibilità delle aree tutelate verso edifici in genere, anche se privi di specifico interesse storico, ma ricompresi nei convisivi del contesto urbano tutelato.</p>	<p>4b2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare l'integrità percettiva dei beni quali emergenze storiche di alto valore iconografico; 	<p><i>direttiva recepita</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico- percettivo del vincolo; 	<p><i>direttiva recepita</i></p> <p></p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici e urbani indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali. 	<p><i>direttiva recepita</i></p> <p></p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Prevedere idonei sistemi di illuminazione delle aree verdi e dei contesti urbani tali da valorizzarne le qualità storiche e paesaggistiche 	<p><i>direttiva recepita</i></p> <p></p>





Si riscontra di seguito la coerenza con le prescrizioni immediatamente operative del PIT/PPR.

prescrizioni	Verifica di coerenza e note
<p>2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano ridurre il valore paesaggistico dei giardini, degli orti storici. In tal senso è ammessa la sostituzione degli elementi vegetazionali con patologie mediante reimpianto della vegetazione arborea rispettando la medesima consistenza e disposizione o attuando progetti coerenti con i caratteri compositivi originari anche ripristinando antiche piantumazioni perdute, secondo i criteri di restauro dei giardini storici laddove necessario.</p>	<p><i>Il PdR prevede il ripristino di un'area verde mediante la demolizione di tutti i manufatti presenti e il reimpianto di essenze arboree ed arbustive, con la creazione di un parco urbano</i></p>
<p>3.c.1. Sono ammessi interventi sulle aree verdi all'interno del centro storico di Pisa a condizioni che:</p> <ul style="list-style-type: none">- siano eliminate le masse arboree improprie presenti negli orti, nei giardini storici nelle piazze;- sia mantenuto l'impianto storico-tipologico di tali aree garantendo, negli interventi di restauro di elementi accessori e altri manufatti, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici delle aree medesime;- gli interventi di restauro e di manutenzione dei giardini dimostrino, attraverso studi e appropriata documentazione storica, il rispetto dei caratteri originari di tali aree;- non vengano ridotti, alterati o compromessi i caratteri storici-botanici e artistici propri di molti giardini e aree verdi presenti all'interno del tessuto edilizio storico della città. In questo senso non sono ammesse occupazioni di suolo permanenti che interessino tali beni;- siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo nonché il sistema del verde (vegetazione arborea e arbustiva, aiuole);- in presenza di un reticolo di impianto originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà fisica e percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee; siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico.	<p><i>Non si è in presenza di giardino storico o giardino dalla configurazione comunque riconoscibile, per cui si prevedono solo parzialmente interventi di carattere conservativo</i></p>
<p>4.c.2. Gli interventi su edifici che non rivestono specifico interesse storico ma che siano posti nei con visivi da e verso le aree tutelate dovranno tenere conto delle esigenze generali di decoro urbano</p>	<p><i>Il PdR prevede la demolizione degli edifici di valore nullo con ricostruzione in forme di architettura abitativa civile che dovranno dialogare con l'area vincolata</i></p>
<p>4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso le aree tutelate.</p>	<p><i>Trattasi di area interna all'isolato. Non sono presenti visuali</i></p>
<p>4.c.4. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p><i>Non sono presenti belvedere pubblici o panoramiche da tutelare</i></p>



Si riporta inoltre di seguito la matrice per la verifica di coerenza con gli obiettivi di qualità e le direttive contenuti nella SCHEDA DI AMBITO PAESAGGISTICO N. 8 LIVORNO – PISA – PONTEDERA.

Sezione 6.1 - Disciplina d'uso	Coerenza	Piano di recupero
<p>Obiettivo 1 Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno...</p> <p>Direttive correlate Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>...</p> <p>1.2 - riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento a quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina- Pontedera- Cascina, all'area a sud dello Scolmatore dell'Arno, alla zona dell'Interporto di Guasticce e all'area anord del Serchio tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti;</p> <p>1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;</p> <p>1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (con particolare riferimento all'area compresa tra Pisa e Vecchiano), definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi;</p> <p>...</p>	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>L'obiettivo del PdR è quello di recuperare una parte di tessuto urbano degradato evitando, per il nuovo insediamento a carattere residenziale, ulteriore consumo di suolo.</p> <p>La progettazione del PdR e degli edifici da insediare nel comparto di recupero è coerente con i tipi edilizi, i materiali, i colori e le altezze propri del contesto urbano nel quale è inserito. L'intervento risulta inoltre collocato esclusivamente all'interno della cortina edificata, e praticamente non percepibile dall'esterno come dimostra il raffronto tra lo stato attuale e quello modificato del prospetto urbano della via Giordano Bruno di seguito riportato.</p> <p>L'obiettivo del PdR è quello di recuperare una parte di tessuto urbano degradato offrendo una nuova capacità insediativa a carattere residenziale, alternativa ad un ulteriore consumo di suolo.</p>



6. Il progetto di Piano di Recupero

La proposta

Allo stato attuale la superficie verificata e accertata dall'amministrazione comunale ammonta rispettivamente a mq 7448,65 (suddivisa tra superficie utile ammontante a mq 5992,08 e accessoria di mq 1456,57). Il bene rientra nell'accordo di programma stipulato tra il comune di Pisa, il demanio e l'agenzia delle entrate, il cui obiettivo principale è quello di provvedere alla riqualificazione dei fabbricati ivi presenti. Il regolamento urbanistico ha previsto in dettaglio per l'area denominata «**31 ex distretto militare**» un piano di recupero finalizzato a perseguire gli obiettivi di riqualificazione suddetti e le funzioni urbane e spazi pubblici e/odi uso pubblico.

La valorizzazione deve privilegiare interventi di «**housing sociale**» e di **residenze collettive**» e definire le normative per il piano di recupero.

I dati relativi ai parametri urbanistici riportati nella variante sono i seguenti:

- a) Superficie area mq 12.100
- b) Superficie coperta mq 4.750
- c) Volumetria esistente mc 38.960
- d) Superficie utile mq 9.500

Nell'intervento di riqualificazione, non si potranno determinare incrementi di superficie coperta e di volume, non si potranno verificare riduzioni della superficie permeabile, ecc... e in caso di nuova costruzione, non si potrà superare l'altezza media dei fabbricati esistenti.

Nel progetto di valorizzazione dovranno inoltre essere reperite le aree da destinarsi a parcheggio ai sensi della legge n.122/89 e del dm 1444/68 ed essere rispettate le distanze tra i fronti finestrati previsti da normativa (10mt). In aggiunta alle residenze collettive è possibile anche l'inserimento di attività di servizio alla residenza e di servizi di quartiere (quali esercizi di vicinato e servizi collettivi)

È richiesto il mantenimento della piazza come fulcro del progetto, e a tal fine è richiesta la creazione di nuovi accessi in aggiunta agli esistenti, che consentano l'ingresso da più punti, all'area in esame.

Le aree scoperte dovranno essere mantenute a verde e dovranno mantenere la destinazione di spazio pubblico. L'intervento potrà essere effettuato con la demolizione delle volumetrie prive di importanza architettonica, attestatesi nel corso del tempo lungo il perimetro della proprietà e attraverso il relativo recupero delle stesse, all'interno di un nuovo volume, che secondo le indicazioni fornite dalla Soprintendenza potrà essere previsto in un angolo dell'area e a debita distanza dai fabbricati esistenti.

Per l'inoltro del piano di recupero finalizzato a perseguire gli obiettivi di riqualificazione e funzioni urbane e spazi pubblici o di uso pubblico, dovrà essere previsto in particolare quanto di seguito viene trascritto:

- a) prevedere superficie utile non superiore a quella esistente;
- b) prevedere alloggi in affitto minimo concordato 10% della superficie residenziale (10% di sul/mq 65);
- c) potranno essere previste in alternativa alla residenza, per una quota max. del 10% della superficie utile esistente, anche attività commerciali, artigianato di servizio alla persona equiparato alle attività commerciali direzionali e servizi.
- d) La superficie permeabile non potrà essere inferiore al 25% del resede anche se destinata a parcheggio;
- e) Parcheggi privati nella misura minima prevista dalle norme vigenti del regolamento urbanistico. Ulteriori interventi per l'area potranno essere oggetto di scomputo oneri con l'amministrazione comunale.



INDICAZIONI DI MASSIMA PROGETTUALI



Planimetria generale dello stato attuale con individuazione degli edifici



Planimetria generale dello stato di progetto



Il fulcro del progetto come richiesto, 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.

In base a quanto previsto dall'amministrazione comunale, la proposta progettuale potrà prevedere pertanto:

- la ristrutturazione dei fabbricati esistenti per la relativa trasformazione degli stessi ad uso residenziale;
- la creazione di una nuova costruzione, il cui dimensionamento deriverà dalla demolizione dei fabbricati minori e dall'inserimento delle superfici e dei volumi presenti nei vari sottotetti, il cui utilizzo comporterà in futuro l'uso degli stessi come vani accessori.
- In aggiunta alla creazione di questo nuovo volume, sarà possibile procedere alla creazione di ulteriori superfici calpestabili, tramite la realizzazione di solai intermedi nei livelli esistenti, la cui realizzazione comporterà solo un incremento delle sole superfici utili, senza aumentare in alcun modo i dati relativi alla superficie coperta e al volume originario.

Il nuovo volume previsto dalla proposta progettuale ha previsto pertanto il recupero delle superfici demolite citate al punto precedente e di quelle costituenti il sottotetto attuale aventi altezza minima pari a 180 cm, e la conseguente creazione di un nuovo volume avente una superficie coperta di mq 512 e una superficie utile sviluppatasi su quattro livelli ammontante a mq 1795,18

Il riferimento normativo che si applica, per la verifica della SUL (superficie utile lorda) è il DPGR 64/R/2013, che rappresenta il regolamento di attuazione dell'art.144 della Legge regionale n.1 del 30.01.2005 norme per il governo del territorio, valido in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, in particolare, l'art. Lo di riferimento è il n.10 che attiene appunto alla definizione della SUL

Per quanto riguarda invece l'altezza di riferimento per il calcolo del volume si deve far riferimento a quanto riportato negli art.li 22, 23 e 24, inerenti rispettivamente il volume lordo, il volume e quello virtuale. Quello valido per la fattibilità dell'intervento è quello riportato nell'art. lo 23 che definisce volume dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la sul complessiva dei singoli piani per l'altezza interna di ciascun piano, mentre negli edifici con la copertura inclinata l'altezza da considerare per il calcolo della media ponderale è determinata dall'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura e il filo esterno della parete perimetrale.

In questo caso sono da definirsi SUL le superfici con altezza superiore a mt.1,80, e SA quelle con altezze inferiori. Per quanto attiene le superfici accessorie SNR, si deve far riferimento a quanto riportato espressamente nell'art. lo 13 del citato DPGR, che definisce superficie accessoria la superficie non residenziale destinata a servizi e accessori calcolata al netto di murature, ecc...

Nel computo di questa superficie sono compresi gli spazi di uso comune, le logge, i portici, le terrazze e le verande, le cantine, i vani tecnici, ecc... Sulla base di queste considerazioni sono stati effettuati i calcoli delle SUL, delle SNR o SA e dei volumi. Prima di procedere alla quantificazione di questi dati si riportano alcune considerazioni sui vari volumi che compongono il bene. Dall'analisi dello stato dei luoghi e del



relativo calcolo effettuato per la verifica della SUL legittima (così come definita dall'art.10 del DPGR 64/R/2013) è emerso quanto di seguito viene trascritto.

Come si evince dalla planimetria di insieme allegata, la proprietà è composta dai seguenti corpi di fabbrica:

- Edificio 1-2
- Edificio 3-4
- Edificio 5
- Edificio 7-8
- Edificio 7b-• Edificio 10
- Edificio 11

Come annessi sono stati considerati i seguenti corpi di fabbrica:

- annesso b
- annesso c
- annesso e
- annesso f

Gli altri fabbricati o porzioni di essi non sono stati considerati validi.

Edificio 1-2

L'edificio contrassegnato dal numero 1-2 è costituito da un volume costituito da due porzioni di differente altezza, una avente tetto a falde, sviluppantesi su 4 livelli fuori terra, costituiti da piano terra, mezzanino (porzione) primo, soffitta, l'altro con copertura a falda unica sviluppantesi invece su due livelli (terra e primo) oltre piccola soffitta non praticabile.

Edificio 3-4

I gruppi di fabbricati costituenti l'edificio 3-4 sono caratterizzati dalla presenza di due immobili adibiti a mensa con annessi locali per la somministrazione, uniti insieme per esigenze di utilizzo da una ampia tettoia avente a livello planimetrico una forma ad "L". Entrambi i corpi si sviluppano ad un piano con coperture in parte piane e in parte a falde. Per questo complesso il piano di recupero ne prevede la relativa demolizione.

Edificio 5

L'edificio 5 è costituito da due blocchi, uno ad un piano e un altro sviluppantesi su tre livelli, terra, primo e soffitta. Quest'ultimo presenta la copertura a falde inclinate, l'intera superficie suddivisa in ampi locali distribuite da un vano scale centrale, mentre al sottotetto si accede tramite botole. Per la porzione di ridotte dimensioni e per un piccolo vano tecnico posto sul retro è previsto l'intervento di demolizione.

Edificio 6

L'edificio n.6 è contraddistinto anch'esso da una costruzione ad un piano, alla quale nel corso del tempo sono state annessi due ulteriori piccoli volumi, adibiti a servizi igienici. La copertura del corpo principale è costituita da una copertura a falde inclinate, quella invece dei restanti corpi è piana. Nell'intervento è prevista la demolizione dei corpi secondari e la trasformazione della struttura principale in residenza.

Edificio 7-8

Questo edificio è costituito da due blocchi distinti, un corpo principale e un corpo secondario al cui interno sono presenti servizi igienici, separati tra loro da un ampio disimpegno. Il blocco principale presenta la copertura a falde inclinate, mentre i restanti presentano coperture piane. Anche per quest'ultimo è previsto l'intervento di demolizione.

Edificio 7b-10-11/annessi b - c - e - f



Questi edifici unitamente agli annessi contraddistinti dalle lettere b - c - e - f sono costituiti da edifici ad un piano, a volte di tipo prefabbricato, con copertura in lamiera. Anche per questi è prevista la relativa demolizione.

CALCOLO CONSISTENZE DEGLI EDIFICI

Il comune di Pisa a seguito del calcolo delle consistenze elaborato dai tecnici di CDP investimenti ha, in data 17 aprile 2019 determinato le superfici dei singoli edifici facenti parte del comparto dell'ex Caserma Curtatone Montanara e in base a quanto concordato e verificato tra la proprietà e il comune di Pisa i dati ricavati dal rilievo delle consistenze dello stato di fatto del complesso sono i seguenti:

Le consistenze dei fabbricati di progetto e valide ai fini della verifica urbanistica sono invece le seguenti, come riportato nella tabella allegata alla presa d'atto del comune prot. 73694 del 12 luglio 2019:

<i>STATO ATTUALE</i>	<i>SUL</i>
EDIFICIO 1-2	mq 3322,29
EDIFICIO 5-12	mq 2280,52
EDIFICIO 6	mq 589,68
EDIFICIO 3-4	mq 501,35
EDIFICIO 7-8	mq 425,11
ANNESSE B	mq 8,00
ANNESSE C	mq 10,20
ANNESSE E	mq 38,25
ANNESSE F	mq 62,00
ANNESSE 7b	mq 54,60
ANNESSE 10	mq 20,40
ANNESSE 11	mq 136,25
<i>Totali</i>	<i>mq 7448,65</i>

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI DAL PIANO DI RECUPERO

Gli interventi edilizi previsti dal piano di recupero prevedono la demolizione delle tettoie e degli annessi di scarsa consistenza e il recupero delle volumetrie e delle superfici rese disponibili dall'operazione, per la realizzazione di un nuovo fabbricato.

Il piano di recupero punta, inoltre, alla trasformazione delle superfici e dei volumi esistenti non oggetti di demolizione, ad uso residenziale per la creazione di alloggi da locare come Housing sociale.

Definizione di Social Housing

Gli interventi edilizi previsti dal piano di recupero prevedono la demolizione delle tettoie e degli annessi di scarsa consistenza e il recupero delle volumetrie e delle superfici rese disponibili dall'operazione, per la realizzazione di un nuovo fabbricato.

Il piano di recupero punta inoltre alla trasformazione delle superfici e dei volumi esistenti non oggetti di demolizione, ad uso residenziale per la creazione di mini alloggi da locare come Housing sociale.

L'intervento ha previsto la creazione delle seguenti unità:

- fabbricato n.1-2: realizzazione di n.35 unità, di cui 33 residenziali e 3 che avranno funzione di attività commerciali/studi professionali, disposti su quattro livelli, uno dei quali soppalcato;
- fabbricato n. 5: realizzazione di n.18 alloggi, disposti su tre livelli, uno dei quali soppalcato;
- fabbricato Nuovo: realizzazione di un nuovo fabbricato da svilupparsi su 4 livelli, con copertura piana da adibirsi a terrazza e a vani tecnici, al cui interno è prevista la realizzazione di 4 unità



abitative al piano terra e 5 ad ogni piano superiore, per un totale di 19 unità abitative complessive.

- Fabbricato n.6: realizzati quattro appartamenti attrezzati, con almeno un bagno disabili per appartamento e completamente accessibili anche da persone con disabilità, da dare in locazione ai Soggetti del Terzo Settore, iscritti nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore, che potranno essere operatori facenti parte dell'associazionismo, della cooperazione, delle imprese sociali.

Le opere edilizie che consentiranno le trasformazioni delle volumetrie in questione, rientrano nelle categorie di intervento relative al restauro e al risanamento conservativo, con la sola esclusione di quella prevista per l'edificio nuovo che ricade in quella relativa alla ristrutturazione urbanistica ed edilizia con sostituzione.

Gli interventi comporteranno la creazione di lucernari sulla copertura, la creazione e/o redistribuzione delle aperture esistenti, la redistribuzione degli spazi interni, con spostamenti e/o creazione di pareti interne, la creazione di nuovi vani scale condominiali, di nuove scale di accesso all'interno delle singole abitazioni.

Nel caso specifico del fabbricato contrassegnato dal numero 5, è prevista la demolizione di due piccole porzioni, derivanti da interventi di superfetazione verificatisi nel corso del tempo per soddisfare esigenze del comando, uno dei quali adibito a vano tecnico.

Un elemento architettonico ricorrente in quasi tutte le volumetrie è costituito dalla forma delle piccole alzate di accesso ai singoli fabbricati, (necessarie a superare il dislivello esistente tra la quota giardino e quella dei vani interni) e dalle necessarie rampe che dovranno presentare una pendenza dell'8% per consentire il transito dei disabili, che conferisce unicità a tutti gli elementi che compongono il complesso.

Il fabbricato contraddistinto dal numero 6 inoltre sarà contraddistinto all'esterno anche da una ampia tettoia che sovrasterà la rampa necessaria a superare il dislivello esistente tra la quota esterna del piazzale e quella interna.

EDIFICIO 1

L'edificio 1-2- comprende 35 unità immobiliari.

Nel piano terra è stata rafforzata la funzione pubblica di collegamento tra la piazza san Martino e la piazza del complesso dell'ex Caserma, per meglio rispondere alle previsioni dell'atto di indirizzo, attraverso il corridoio che attraversa l'edificio.

Per rafforzare il carattere pubblico di questo percorso non ci sono accessi diretti alle unità residenziali dal corridoio ad uso pubblico. Questo risultato è stato ottenuto inserendo due infissi (vetrati o grigliati) prima dei due blocchi scala, accessibili solamente ai residenti, in modo da evitare accessi non autorizzati alle parti condominiali. Gli ingressi degli appartamenti 0.9.Q e 0.10.B avvengono dagli spazi filtro prima delle scale. Le unità 0.3.M, 0.4.M e 0.5.B invece non hanno ingresso dagli spazi condominiali ma direttamente dall'esterno ognuna attraverso il proprio giardino privato. L'ascensore rimane sul corridoio pubblico ma con accesso con chiave/badge per evitare utilizzi indesiderati.

Sono state individuate 3 unità che non avranno uso residenziale (0.6.B; 0.11.B; 0.12.B). Queste tre unità sono quelle che si affacciano sulla corte interna, che in questo modo diviene uno spazio pubblico all'aperto.

Le destinazioni d'uso da prevedere in queste unità saranno compatibili con quanto previsto nell'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. 38 del 10/10/2017) per la predisposizione ed approvazione del piano di recupero delle caserme "Artale" e "Curtatone e Montanara".



EDIFICIO 5.12

L'edificio sarà interamente a residenza, per un totale di 18 appartamenti, con le unità situate al piano primo che hanno la zona notte al piano secondo, con gli ambienti illuminati attraverso lucernai, accessibile attraverso scale interne realizzate conformemente a quanto previsto dal regolamento edilizio. Esternamente sono state mantenute le aperture esistenti, con l'eccezione della trasformazione di alcune finestre in porte finestre sui prospetti laterali e tergale per l'accesso ai giardini.

EDIFICIO 6

Nell'edificio 6 verranno realizzati quattro appartamenti attrezzati, con almeno un bagno disabili per appartamento e completamente accessibili anche da persone con disabilità, da dare in locazione ai Soggetti del Terzo Settore, iscritti nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore, che potranno essere operatori facenti parte dell'associazionismo, della cooperazione, delle imprese sociali, attive da oltre un decennio e di comprovata solidità patrimoniale così che venga garantita la sostenibilità dell'intervento e la sua durata nel tempo.

Per quanto riguarda gli interventi promossi dai Soggetti del Terzo Settore si intendono ammessi gli interventi a carattere residenziale come di seguito elencato:

- di cui alla LRT n. 41/2005 oltre a quelli riferibili al cosiddetto cohousing con caratteristiche di innovazione e sperimentazione;
- di cui al DPGRT del 17/09/2020 n°90/r (Modifiche al regolamento di attuazione della legge regionale 5 agosto 2009, n. 51, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale 17 novembre 2016, n. 79) nelle sue varie declinazioni e comprensivo del cosiddetto "Abitare Supportato" (come riportato nelle linee guida indicate nel DPGRT del 9/12/2014 n. 1127 o successivi aggiornamenti). Sono altresì ammessi interventi per la realizzazione di progetti sperimentali di servizi sanitari, socio-sanitari sviluppati dal terzo settore in accordo con istituzioni pubbliche (Regione, Azienda USL, Comune) che prevedono la dimensione abitativa come elemento significativo del progetto;
- percorsi di seconda accoglienza (intesa esclusivamente in forma diffusa) volti all'integrazione per richiedenti asilo, titolari di protezione umanitaria, titolare di protezione internazionale, afferenti al SAI (ex SIPROIMI, EX SPRAR) o a bandi delle prefetture;

Sul retro dell'edificio 6, sul fronte orientato verso il confine del lotto, è stata prevista la realizzazione di una zona parcheggio per 4 posti auto doppi ombreggiati con una pergola.

EDIFICIO NUOVO

Questo fabbricato di nuova realizzazione si svilupperà su quattro livelli oltre copertura. L'accesso avverrà tramite il superamento di una rampa inferiore all'8% che condurrà il visitatore al vano scale condominiale, al cui interno è prevista l'installazione di un vano ascensore che favorirà il raggiungimento dei restanti livelli.

E' prevista la realizzazione di 4 unità abitative al piano terra e 5 ad ogni piano superiore, per un totale di 19 unità abitative complessive. Le unità abitative, di varia dimensione, sono dotate in alcuni casi di ampie terrazze e di grandi aperture prospicienti l'esterno. Le unità costituite dai trilocali e dal quadrilocale presenti al piano terra, avranno accesso anche ai giardini privati previsti sulle aree esterne di pertinenza. Nel piano terra saranno previsti una sala condominiale e un ricovero attrezzi per rispondere agli art. 26 comma 2 e art 28 comma del regolamento edilizio.

La copertura del fabbricato è piana e sarà attrezzata a spazio-terrazza ad uso esclusivo degli appartamenti del piano quarto, con l'eccezione della porzione (occupata dal vano scale condominiale,



dalle scale di servizio che collegano gli appartamenti del piano quarto con le terrazze di pertinenza, e dai locali tecniche) che presenterà una copertura a falde inclinate.

Le facciate esterne saranno lineari interrotte soltanto dai balconi delle singole unità abitative.

Le finiture dei fabbricati saranno le seguenti:

- Infissi esterni in pvc o alluminio verniciati nei colori in uso nella zona, (toni sabbia-mattone) provvisti in taluni casi di persiane alla fiorentina verniciate;
- I portoni di ingresso saranno realizzati con l'impiego di materiale ligneo;
- Le coperture inclinate presenteranno il manto di rivestimento in coppi e tegoli;
- Le facciate esterne saranno intonacate e trattate a tempera nei colori sabbia e relative sfumature.

Per quanto concerne il superamento delle barriere architettoniche si precisa che è prevista in aderenza alle scale esterne, la creazione di una rampa con pendenza inferiore all'8% in grado di essere percorsa dai disabili.

Aree esterne

Le aree esterne, come detto precedentemente, costituiscono un grande giardino storico che presenta parti asfaltate e parti trattate ad aiuola con presenza di essenze a basso e medio fusto, con alberi di notevoli dimensioni.

Allo stato attuale il giardino storico presenta uno stato di abbandono in cui tutte le essenze comprese le piante a bassissimo fusto, si sono sviluppate in modo esponenziale rendendo di fatto lo stesso non praticabile.

Relativamente alla sistemazione delle aree verdi si specifica infatti, secondo quanto riportato nella relazione redatta dall'agronomo, che la vegetazione versa in condizioni precarie, tra tutti gli alberi presenti solo nove di essi potrebbero essere mantenuti per il loro stato di conservazione...gli altri andrebbero purtroppo abbattuti. In conseguenza di questa analisi è stato deciso pertanto di mantenere in piedi il viale di platani esistente e di reintegrare quelli che dovranno essere abbattuti.

Prima di procedere al reimpianto delle essenze arboree si procederà alla bonifica del terreno e al relativo scavo dell'area per un'altezza di circa 1 mt e al successivo riempimento della stessa secondo quanto riportato sugli elaborati specifici allegati.

A tale scopo si precisa che il piano di caratterizzazione verrà depositato successivamente in quanto attualmente in fase di verifica da parte dell'ARPAT.

Per quanto concerne la sistemazione delle aree esterne è stata prevista una redistribuzione totale delle aree libere da destinarsi in massima parte a verde, con la creazione di ampie zone trattate a prato all'interno delle quali si procederà alla piantumazione di alberi di medio ed alto fusto, tipiche del territorio e alla creazione di ampie aree pedonali che consentiranno di raggiungere in totale sicurezza tutte le costruzioni ivi previste. Le aree esterne saranno sia di tipo privato che pubblico, le prime sono quelle previste nelle immediate vicinanze degli edifici e saranno trattate a prato con alberi da frutto e con l'inserimento di piante autoctone tipiche del territorio quali lavanda, rosmarino, salvia, ecc..., le seconde sono state previste nella restante parte del comparto.

Nella parte centrale dell'area da adibirsi ad uso pubblico in particolare è stata prevista la creazione di un viale alberato con piantumazione di alberi di Platano e di Cipresso, che farà da spartiacque vero e proprio tra le due ampie aree da trattare a prato, all'interno delle quali è stata prevista la piantumazione di alberi di vario tipo, quali magnolia, cipresso, leccio, quercia, ecc...

Ulteriori aree ad uso pubblico sono state previste in prossimità di tutti e quattro gli edifici previsti e anche per queste è prevista la creazione di aree da trattare a prato e l'inserimento di alberi nelle essenze suddette. Per quanto concerne in dettaglio gli alberi previsti nelle vicinanze dell'edificio 6, si procederà alla piantumazione di lecci e magnolie per quanto riguarda le zone vicine ai parcheggi previsti, Sofora e Melia Azderach invece per le aree antistanti.



L'uso degli spazi ad uso pubblico sarà garantito fino alle ore 20,00, per evitare di creare disagi agli utenti che occuperanno i vari edifici.

La manutenzione degli spazi a verde sarà a totale carico della soc. proponente il piano di recupero, mentre la proprietà verrà ceduta all'amministrazione comunale secondo accordi che verranno stilati successivamente.

Le aree esterne facenti parte del complesso saranno quindi oggetto di un accurato restauro, verrà effettuata la piantumazione di nuovi alberi e la sistemazione delle aree verdi, unitamente all'individuazione dei percorsi pedonali e di quelli carrabili necessari alla movimentazione delle persone nonché delle aree a parcheggio, per i cui dettagli si rimanda a quanto riportato successivamente.

Per quanto riguarda queste ultime si precisa che trattandosi di piano di recupero in centro storico, i parcheggi richiesti per il cambio d'uso e per il successivo frazionamento previsti dal DM 1444/68, non devono essere verificati, in quanto valgono in questo caso le disposizioni del RU per il centro storico che richiedono i posti auto in relazione alle dimensioni delle unità immobiliari ottenute. Per quanto concerne l'applicazione della Legge 122/89 e dell'art.3 DPR 380/2001, si precisa invece che tale verifica verrà fatta per il nuovo intervento (edificio N).

Il RU del comune di Pisa art 04.12 punto B determina infatti la quantità di posti auto da realizzare per ogni singolo appartamento. È richiesta in particolare la realizzazione di almeno un posto auto pertinenziale per unità immobiliari inferiori a mq.65 di superficie utile lorda (Sul) e di due posti auto per ogni unità edilizia risultante superiore a mq. 65 di superficie utile lorda (Sul).

La soluzione proposta prevede di realizzare circa 110 posti auto (più quattro per ogni UMI che saranno oggetto di monetizzazione) posti auto, quattro dei quali riservati ai portatori di handicap, garantendo così un posto auto ad appartamento come riportato in molti dei regolamenti nazionali ed oltre a questo, il rispetto delle metrature e del numero di posti richiesti dalla Legge Tognoli 122/89.

A supporto della soluzione progettuale proposta con 110 posti auto si fa riferimento all'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 38 del 10/10/2017) per la predisposizione ed approvazione del piano di recupero delle caserme Artale e Curtatone e Montanara.

All'interno del suddetto atto si fa riferimento agli obiettivi dell'UTOE 1 che "indica il mantenimento delle aree libere interne ai lotti; il recupero di aree a verde sia perimetrali (porzione sud del progetto-Mura) che interne. All'interno dell'atto vengono fornite alcune indicazioni progettuali di massima che individuano la piazza come il fulcro del progetto. Alcuni dei temi principali da affrontare saranno la superficie scoperta che 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, oltre ad altre indicazioni di carattere generale.

In relazione agli obiettivi suddetti è stata prevista la creazione di posti auto lungo i profili esterni del lotto di proprietà, per non soffocare eccessivamente l'area verde centrale che dovrà essere lasciata libera e a disposizione degli utenti. La disposizione degli stessi unitamente alla rete viaria di accesso è avvenuta nel pieno rispetto delle aree verdi e delle essenze arboree secolari presenti. La superficie occupata dai posti auto e dalla rete viaria di pertinenza occuperà una superficie di circa 1932mq, quella adibita ai percorsi pedonali ammonterà invece a circa 1395 mq. Le aree restanti saranno adibite ad aree verdi di uso pubblico e uso privato, quelle ad uso privato occuperanno una superficie di circa mq 1592, quelle ad uso pubblico, invece una superficie di mq 1910 circa. Per il rivestimento delle aree adibite a viabilità e a percorsi pedonali è previsto l'impiego di ghiaia lavata macadam, mentre per i singoli posti auto che non si attestano in aderenza sul confine è previsto l'impiego di prato armato.

Ad ogni fabbricato sono stati assegnati i rispettivi posti auto di pertinenza come riportato sulla planimetria generale di intervento e saranno da considerarsi pertinenziali degli stessi.



All'edificio n.2 (ed.1-2) contraddistinto dalla UMI n.1 sono stati assegnati n.55 posti auto (n.51 da realizzare e n.4 da monetizzare), alla UMI n.2 (edificio n.5) sono stati assegnati n.32 posti auto, (n.28 da realizzare e n.4 da monetizzare) all'UMI n.3 (nuovo edificio) sono stati assegnati n.31 posti auto, (n.27 da realizzare e n.4 da monetizzare) all'UMI n.4 (edif.n.) n.8 posti auto, (n.4 da realizzare e n.4 da monetizzare), per un totale complessivo di 126 posti auto e di questi n.16 da monetizzare e n.110 da realizzare.

E' stato predisposto un ulteriore accesso verso via San Casciani, aggiungendo quindi un nuovo accesso potenziale che, a seguito dell'intervento dell'amministrazione comunale, potrà aumentare il numero degli accessi all'area della ex Caserma, dei percorsi di attraversamento e di collegamento con la viabilità pedonale, carrabile e ciclabile di quartiere; attraverso questo nuovo ingresso e al potenziamento dell'accesso da piazza San Martino, la piazza interna viene resa il più possibile permeabile rispetto al tessuto edilizio circostante. A seconda delle esigenze dell'amministrazione comunale, questo nuovo accesso potrà essere pedonale o carrabile.

VERIFICA SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per quanto concerne il superamento delle barriere architettoniche previsto dalle leggi 13/89, DM n.236/89 e D.P.G.R. n.41r/2009, si precisa che all'interno e all'esterno del complesso sono verificate le condizioni di accessibilità, visitabilità ed adattabilità. Per quanto concerne le aree esterne, sono stati previsti n.4 posti auto riservati alle persone disabili, raccordati con i percorsi pedonali in modo che gli stessi possano transitare senza ostacoli. Lo stesso dicasi per gli accessi ai tre complessi edilizi che quando è necessario superare un piccolo dislivello saranno dotate di rampe con pendenza inferiore all'8%. Ogni singolo complesso residenziale sarà dotato di ascensore dimensionato per l'accesso e il transito di un disabile su carrozzina. Le unità edilizie al loro interno sono in grado di essere adattabili tramite l'esecuzione di interventi edilizi di minima entità.

7. Conclusioni

Si conclude che le previsioni del Piano di recupero in oggetto, come riscontrato dalle matrici di coerenza e dai grafici comparativi sopra riportati, non evidenziano alcun elemento di incoerenza con la disciplina del PIT-PPR.

In fase attuativa del Piano di recupero, con riferimento al progetto che sarà oggetto di istanza di rilascio del permesso di costruire, sarà prodotta una specifica relazione paesaggistica finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 D. Lgs 42/2004 e ss.mm.