Gruppo Consiliare Una città in Comune - PRC

Febbraio 2017

Emendamento

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"

Schede Norma relative alle aree di trasformazione soggette a piano attuativo: Non attuate nel centro storico
Ambito n° 5: Isolato Bastione Sangallo.

Premessa
La scheda oggetto dell'emendamento suddivide l'ambio 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 fatto, ormai storicizzato, di vuoto urbano creato dai bombardamenti della città di Pisa di ormai 74 anni fa e dallo 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. Questo è indice, tra l'altro, di uno scarso bisogno di nuove dotazioni residenziali in città. Inoltre si tiene anche in considerazione il fatto che la recente osservazione presentata dalla proprietà è stata respinta dalla Prima Commissione Consiliare Permanente, e che questo potrebbe condannare l'area a rimanere nello stato attuale per gli anni a venire.
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).

Riteniamo invece di fondamentale importanza restituire finalmente alla piena fruizione un pezzo pregiato di città che le è stato sottratto dai tragici eventi del '43 riaffermando la prevalenza dell'interesse pubblico su quello privato.

Analisi
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 e 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.

Considerato inoltre, che l’area rappresenta l’ultima testimonianza del tragico bombardamento della città, e che ad oggi non sia presente nessun memoriale dedicato a quei fatti (a parte la targa apposta al “Sostegno” a Porta a Mare), la cui realizzazione potrebbe invece rappresentare un importante elemento di cultura, memoria, didattica e rappresentare una nuova attrattiva turistica, trasformando così un problema in una nuova opportunità per la nostra città.

Si propone il seguente emendamento:

1) 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”;

2) 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); restauro e recupero funzionale dei ruderi bellici della parte mancante dei Tre Palazzi (comparto 1) con finalità di memoriale storico dedicato al tragico bombardamento della città del 1943, e per garantire la connessione pedonale in chiave turistico ricreativa tra l'area del vallo e il lungarno Galilei, pur mantenendo una continuità del fronte strada.*

3) Conseguente adeguamento cartografico.

Si allega
- materiale grafico di ausilio alla discussione in alcun modo rappresentativo del progetto finale.
- attuale Scheda norma dell’Ambito n°5

Marco Ricci
Francesco Auletta
Una città in Comune – Prc

© 2017 Google
© 2017 Google
© 2017 Google

Lungarno Galileo Galilei
Google
Data delle immagini: set 2014 © 2017 Google Termini Segnala un problema

COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

Regolamento Urbanistico

Schede – Norma

relative alle aree di trasformazione soggette a piano attuativo

non attuate nel centro storico

Pisa, aprile 2015

AMBITO N° 5 Isolato Bastione Sangallo

Superficie totale dell'ambito: 56.689 mq

	Stato Attuale	Stato di progetto
Superficie coperta	6.458 mq	
Superficie non edificata:	50.231 mq	
• a verde		
• pavimentata		
N° posti auto		
• pubblici		
• privati		
Volume totale edificato	73.255 mc	
Indici urbanistici:		
• Rc	11,39%	
• Iff	12,9 mc/mq	
• Slu		

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
Edificio n° 1/66 parz.	299	3.010	Residenziale parzialmente demolito	Ricostruzione
Edificio n° 2/66	654	10.385	Residenziale + servizi	A,B,C.
Edificio n° 3/66	-	-	Rudere	Ricostruzione
Edificio n° 4/66	392	4.853	Residenziale	A,B,D, riqualificazione prospettica
Edificio n° 7/66	249	1.262	Vol. accessorio	Demolizione prescritta
Edificio n° 8/66	366	1.670	Vol. accessorio	Demolizione prescritta
Edificio n° 9/66	584	6.503	Residenziale + servizi	A,B,D, riqualificazione prospettica
Edificio n° 10/66	207	1.711	Servizi	A,B,D, riqualificazione prospettica
Edificio n° 11/66	1.702	12.456	Vol. accessorio	Demolizione prescritta
Edificio n° 12/66	243	3.151	Residenziale	A,B,D, riqualificazione prospettica
Edificio n° 13/66	190	2.460	Residenziale	A,B,C,D1
Edificio n° 14/66	306	5.745	Residenziale	A,B,D, riqualificazione prospettica
Edificio n° 18/66	482	7.531	Servizi+att. Commerciali al p.t.	A,B,D.
Edificio n° 19/66	784	11.981	Residenziale+ att. Commerciali al p.t.	A,B,D,E e riqualificazione prospettica

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'ambito risulta caratterizzato dalla presenza qualificante – sotto il profilo morfologico, funzionale e relazionale – del Giardino Scotto e da un'area interstiziale di notevole dimensione compresa tra questo e l'edificato prospiciente su lungarno Galilei, via Bovio e piazza Toniolo. Il tessuto comprendente sia manufatti presenti al 1834 che realizzazioni postbelliche, risulta solamente in parte conforme al criterio dell'allineamento filo-stradale e in particolare caratterizzato da spazi raccolti in forma di corte con accesso da via Bovio.

L'area inedificata parzialmente occupata da una industria vetraria e in precedenza dai cosiddetti "Piaggioni del grano", già destinata a parcheggio, risulta solamente in parte pavimentata e attrezzata. Al disegno di una ricca vegetazione all'interno della fortezza si oppongono, all'esterno rispettivamente una totale assenza di vegetazione nelle aree attrezzate a parcheggio, una presenza cospicua di vegetazione spontanea e infestante nelle aree utilizzate a parcheggio e sistemazioni non adeguatamente controllate in rapporto alla presenza delle fortificazioni (piazza Don Minzoni, Guerrazzi, Toniolo). 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 16 dello stesso

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

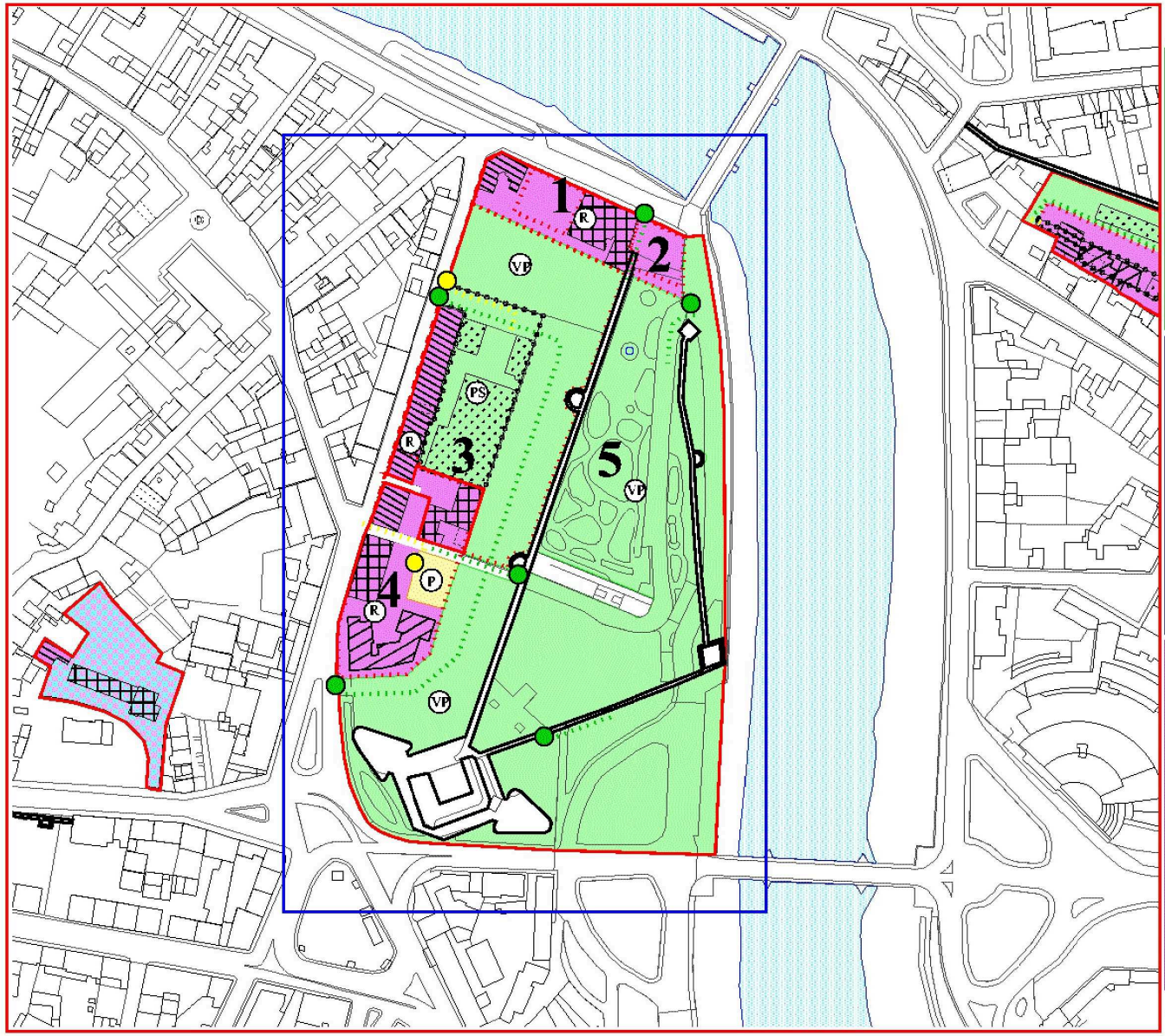
L'ambito urbano individuato viene suddiviso nei seguenti comparti come descritto nell'allegata planimetria:

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 - Isolato Bastione San Gallo
SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO



Legenda

Viabilità di progetto

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile
- Piazza

Perimetri

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparti d'intervento

Categorie d'intervento

- Conservazione-Restauro
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettica
- Nuova edificazione

Destinazioni d'uso

- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- (R) Residenza (RS) Residenza speciale
- Servizi (S) Servizi pubblici (SP) Servizi privati
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi

scala 1 : 2000

COMUNE DI PISA - Servizio Informativo Territoriale (S.I.T.)