



COMUNE DI PISA

PEC comune.pisa@postacert.toscana.it

Edilizia Privata

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa

Amministrativi tel:
050-910299 / 428 / 552 / 792 / 793

Orario di apertura al pubblico

Sportello e ritiro atti:

Martedì e Giovedì

ore 09.00 - ore 12.30

Tecnici: previo appuntamento

Pisa, 29.07.2019

Spett.le AGENZIA DEL DEMANIO
DIREZIONE REGIONALE TOSCANA E UMBRIA
VIA LAURA 64
50100 FIRENZE (FI)

Prot. gen.

Pratica n. 2019/EP/002308

RACCOMANDATA A.R.

OGGETTO: Comunicazione relativa all'istanza su fabbricato in LUNGARNO SIMONELLI
RANIERI - prop. AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE
TOSCANA E UMBRIA

Con riferimento alla nota di codesta Agenzia del Demanio, pervenuta con PEC del 24.7.2019, prot. n. 77635/19, con la presente si conferma che l'immobile in oggetto rientra nell'ambito urbanistico n. 26 *Arsenali Medicei – S. Vito* del vigente *FASCICOLO AMBITI NEL CENTRO STORICO ATTUATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE* allegato alle norme di regolamento urbanistico approvate in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 04.5.2017.

Premesso quanto sopra si precisa che gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle dettagliatamente riportate nella relativa scheda di cui al suddetto fascicolo, ferma restando la possibilità di applicazione delle disposizioni di cui all'art. 4.6.3 *Disciplina specifica di ambiti soggetti a piano di recupero – indirizzi e prescrizioni* del vigente Regolamento Urbanistico.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Serrentino Roberto

AMBITO N°26 Arsenali medicei / S. Vito

Superficie totale dell'ambito: 24.189 mq

scala 1 : 1000

Stato Attuale		Stato di progetto	
Superficie coperta	7.405 mq		
Superficie non edificata:	16.784 mq		
• a verde			
• pavimentata			
N° posti auto			
• pubblici			
• privati			
Volume totale edificato	60.960 mc		
Indici urbanistici:			
• Rc	30,61%		
• Iff	2,52 mc/mq		
• Slu			

Oggetto	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso	Modalità di intervento
Edificio 1 / 159	2185	20347	Caserma	A,B,C.
Edificio 2 / 159	144	1727	Caserma	A,B,C.
Edificio 3 / 159	4336	32562	Scuderia-Mostre	A,B,C.
Edificio 4 / 159	187	1886	Residenze	A,B,C.

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 degli Arsenali Medicei, raro esempio di architettura cantieristica navale realizzato nel XVI secolo su progetto del Buontalenti, utilizzati sin dal XVIII secolo a servizio della caserma di artiglieria ippotrasportata – e in parte ancora oggi adibiti come stalle. Il complesso, di notevole pregio intrinseco e storico-documentale, oggettivamente correlato alla sistemazione urbanistica dell'area detta di Terzanaia o della Cittadella, risulta dotato di aree a verde di generosa dimensione, risultanti in parte dalla demolizione di sette campate dei capannoni medicei. Gli arsenali, in parte oggetto di interventi di restauro, conservano attualmente le proprie caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie.

Dell'ambito fanno parte una palazzina detta "della monta", un edificio residenziale in via di S. Vito e altri rustici già facenti parte dell'ex complesso conventuale di S. Vito, oggi sede della locale Caserma della Guardia di Finanza. Anche il complesso di S. Vito risulta dotato di un chiostro di oltre mq. 300. Salvo l'esito di ulteriori verifiche in situ e le alterazioni eventualmente prodottesi a seguito della attuale destinazione d'uso, lo stato di conservazione fisica. L'ambito è in parte soggetto a tutela ai sensi della L. 1497/39 e della L. 1089/39.

Note. Elementi di criticità

I due complessi, a prescindere dalla loro destinazione d'uso congrua o incongrua, non appaiono adeguatamente valorizzati sotto il profilo dell'immagine urbana e non utilizzati al meglio delle loro potenzialità – considerata l'inaccessibilità pressoché assoluta della caserma e quella, virtuale, degli arsenali, limitata alla sola parte già restaurata, saltuariamente utilizzata per attività espositive ed altre manifestazioni. In particolare, le più recenti scoperte archeologiche – con il ritrovamento dei relitti romani presso l'area di S. Cataldo – rendono possibile e auspicabile il riuso almeno parziale degli arsenali per la loro sistemazione, assolutamente congrua e tale da apportare un evidente plusvalore all'immagine del complesso. Inoltre le previsioni di trasferimento in altra sede del Dipartimento di Storia delle Arti rendono altrettanto possibile e desiderabile la sua dislocazione entro il complesso conventuale previa dismissione delle attività militari ivi attualmente insediate. La loro odierna condizione di invisibilità risulta una evidente contraddizione in rapporto alle previsioni generali relative all'intera area della Cittadella, destinata ad assumere, nell'ambito dei programmi di riqualificazione del sistema delle fortificazioni medioevali, un ruolo importante tra i luoghi dell'abitare pubblico e collettivo.

Riferimenti alla documentazione di archivio

-

Procedimenti in itinere

"Programma di intervento per la ristrutturazione, ampliamento e restauro del complesso S. Vito-Arsenale Mediceo", accordo di programma tra Comune di Pisa, Università di Pisa, S.B.A.A.S. Pisa, sottoscritto in data 26.06.1998, in corso di revisione

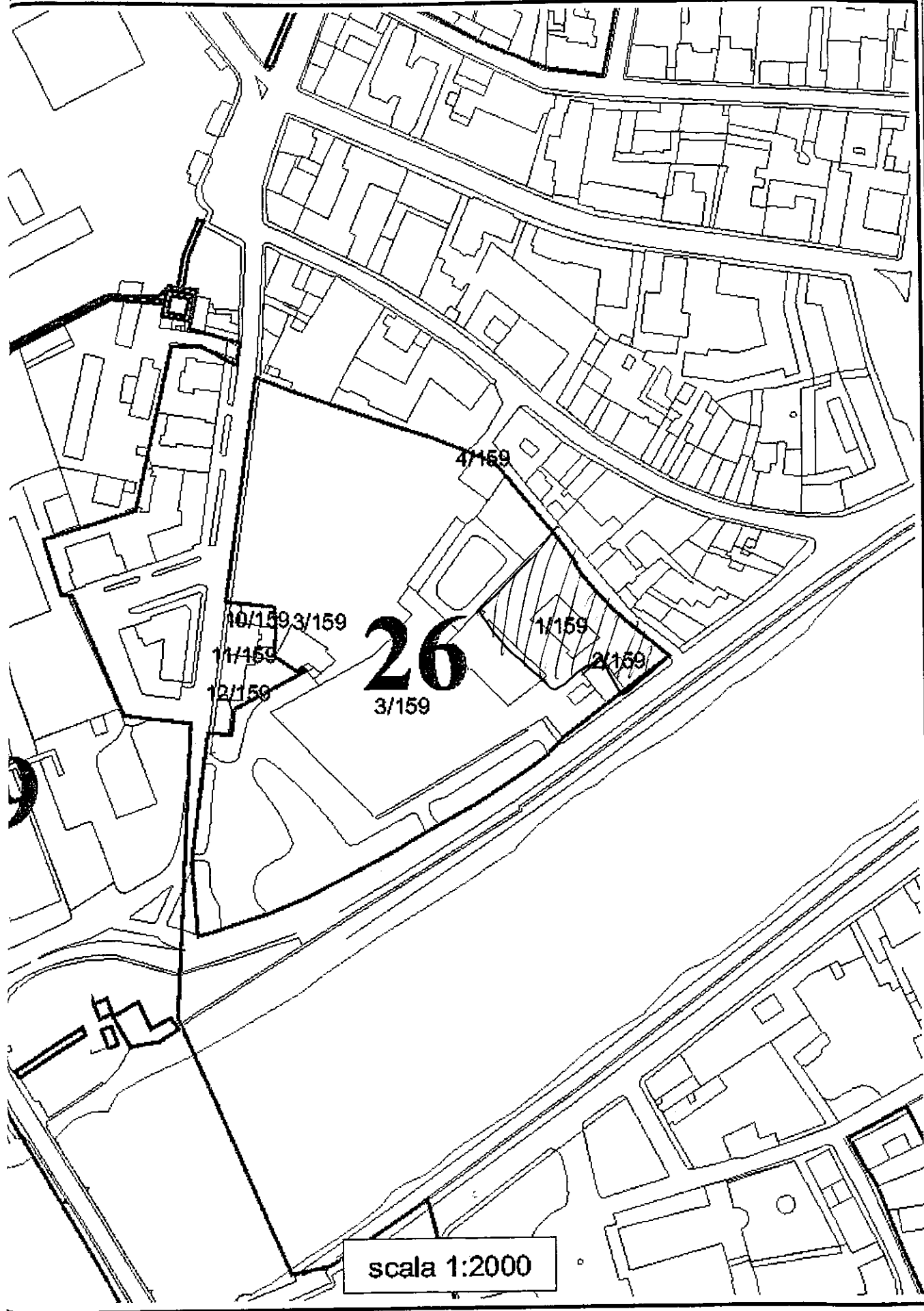
Note. Linee guida

Si prevede:

- a) Dismissione delle attuali destinazioni d'uso degli Arsenali Medicei, ricostruzione del capannone sul lato nord della cittadella – distrutto da eventi bellici – e allestimento in funzione della sistemazione dei relitti navali romani e della dotazione di spazi complementari ed integrati quali laboratori di restauro, servizi universitari, spazi per attività culturali;
- b) Dismissione delle attuali destinazioni d'uso relative all'ex convento di S. Vito, ricostruzione del corpo di fabbrica all'interno del cortile e allestimento come servizi universitari e spazi per attività culturali;
- c) Restauro dei manufatti di pregio intrinseco e valore storico e documentale, anche mediante rimozione dei manufatti a carattere precario e superfetativo;
- d) Sistemazione coordinata degli spazi verdi di pertinenza e di quelli, antistanti e circostanti – con particolare riferimento alla progettazione dell'arredo urbano correlata alla accresciuta importanza della funzione museale, all'allestimento dei cortili verdi quali estensione degli spazi espositivi e alla realizzazione di un parcheggio sotterraneo in corrispondenza dell'area adiacente sul lato ovest degli Arsenali – coordinata al progetto complessivo della Cittadella.



AMBITO N. 26- Complesso degli Arsenali Medicei, San Vito
RIFERIMENTO ALLA SCHEDATURA Lr. 59/80



scala 1:2000

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è caratterizzata da un substrato costituito terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose cui seguono delle argille plastiche il cui tetto si trova alla profondità di circa -10/-12 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda oscilla nei periodi di massima e minima ricarica intorno a circa -3,0/-3,5 m dal p.c.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

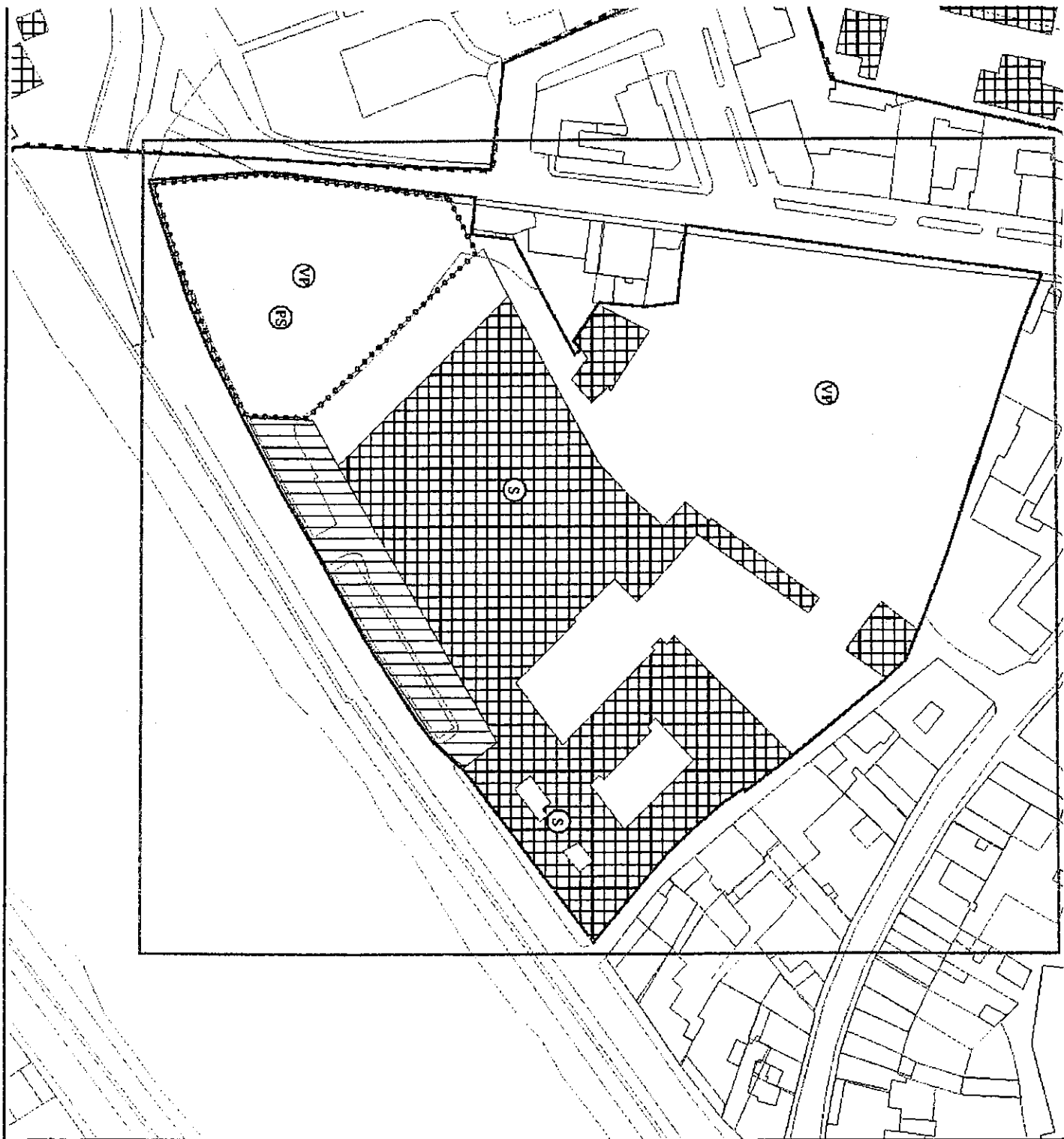
L'area rientra in classe di pericolosità 3a - pericolosità medio-bassa

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (classe di fattibilità 2).

Per quanto riguarda i manufatti con eventuali volumi seminterrati o interrati, la fattibilità è condizionata alla predisposizione di indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).





Legenda

Viabilità di progetto

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile
- Piazza
- Perimetri**
- Perimetro anibiti
- Perimetro comparti d'intervento

Categorie d'intervento

- Conservazione-Restaurato
- 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 sifos
- (R)** Residenza **(RS)** Residenza speciale Servizi
- (S)** Servizi pubblici
- (SP)** Servizi privati
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi

scala 1 : 1000