



COMUNE DI PISA
GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
U.O.C. URBANISTICA

***VARIANTE AL R.U. RELATIVA AL RIACCERTAMENTO
DEI VINCOLI PAESISTICI, AMBIENTALI E MONUMENTALI
INSISTENTI SUL CENTRO STORICO E
RICLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI INTERESSATI***

- Relazione
- Elenco correzioni
- Riclassificazione



IL FUNZIONARIO
(TOMEI C. ALBERTO)

Pisa novembre 2002



COMUNE DI PISA
Servizio Pianificazione Urbanistica, Tutela
Ambientale e Protezione Civile

~
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

Tel: 050 910408
Fax: 050 910456

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

OGGETTO: VARIANTE AL R.U. RELATIVA AL RIACCERTAMENTO DEI VINCOLI PAESISTICI, AMBIENTALI E MONUMENTALI INSISTENTI SUL CENTRO STORICO E RICLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI INTERESSATI

RELAZIONE

Poco dopo l'approvazione del R.U. all'ufficio sono state segnalate alcune errate indicazioni nella classificazione degli edifici del centro storico inseriti nel primo elenco di cui alla L.R. n.59/80. Giova ricordare che tutti gli immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 (oggi D.Lgs. 29.10.99, n. 490) sono automaticamente iscritti nel primo elenco, con le conseguenti limitazioni di carattere edilizio ed urbanistico nella realizzazione degli interventi.

L'ufficio ha quindi ripreso il censimento degli edifici risultante al Comune ed ha operato un confronto con i decreti di vincolo esistenti presso la S.B.A.A.S., riportandoli su cartografia e procedendo a due serie di verifiche congiuntamente al personale della Soprintendenza.

E' stata quindi prodotta la cartografia aggiornata, dalla quale risulta che alcuni edifici non erano censiti come vincolati e che altri, già inseriti nel primo elenco, non lo erano.

Per quanto riguarda i primi, si tratta del mero riconoscimento di un errore e la loro giusta classificazione non comporterebbe variante allo strumento urbanistico in quanto non suscettibile di valutazione discrezionale, ma semplicemente il riconoscimento di un errore materiale.

Per i secondi, invece, si tratta di individuare, sulla base della consistenza architettonica dell'immobile, il suo inserimento nel secondo, terzo o, addirittura, fuori elenco.

Si tratta quindi di valutazioni tecniche discrezionali dell'ufficio che potrebbero incontrare opposizione da parte dei privati proprietari o di chiunque interessato, stanti i diversi gradi di intervento consentiti dalle norme in relazione all'appartenenza all'una o all'altra delle categorie.

Si è ritenuto perciò di proporre l'approvazione della correzione seguendo la procedura della variante allo strumento urbanistico, soggetta alla pubblicazione e ad eventuali osservazioni.

La riclassificazione degli edifici scorporati dal I elenco è avvenuta sulla base delle schede a suo tempo redatte per ciascun edificio del centro storico e della loro verifica in relazione alle eventuali variazioni di consistenza nel frattempo intervenute.

Ogni edifici riclassificato è oggetto pertanto di una scheda che lo descrive e che reca le motivazioni della sua nuova classificazione. Restano invariate le categorie di intervento ammesse sul singolo edificio e relative all'elenco in cui si viene ad inserire.

Pisa, 22 ottobre 2002

Il Dirigente del Servizio
Arch. Gabriele Berti





COMUNE DI PISA

**GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PLANIFICAZIONE
U.O.C. URBANISTICA**

VARIANTE AL R.U. RELATIVA AL RIACCERTAMENTO DEI VINCOLI PAESISTICI, AMBIENTALI E MONUMENTALI INSISTENTI SUL CENTRO STORICO E RICLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI INTERESSATI

ELENCO DELLE CORREZIONI APPORTATE ALLA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Pisa novembre 2002

Elenco delle correzioni apportate alla classificazione degli edifici

Isolato n.	Edificio n.	Vecchia classificazione	Nuova classificazione	Localizzazione	Foglio	Part.
1	1	II° Elenco	Vincolo con decreto	P.za San Paolo a ripa d'Arno	123	F
2	3	II° Elenco	Vincolo con decreto	Lungarno Sonnino	124	256
3	16	fuori elenco	Vinc. area (ric.post-bellica)	Via della Maddalena	123	621
4	17	fuori elenco	Vinc. area (ric.post-bellica)	Via della Maddalena	123	142
5	17	Edifici interesse ambientale (f.e.)	Vinc. area (ric.post-bellica)	Via della Maddalena	123	142
6	17	fuori elenco	Vinc. area (ric.post-bellica)	Via della Maddalena	123	143
7	17	Edifici interesse tipo-morfol. (f.e.)	Vinc. area (ric.post-bellica)	Via della Maddalena	123	145
8	32	III° Elenco	Vincolo con decreto	Via Sant'Antonio	124	395
9	40	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Lungarno Gambacorti	125	187
10	40	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Lungarno Gambacorti	125	186
11	40	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Lungarno Gambacorti	125	185
12	42	fuori elenco	Vincolo con decreto	Via Toselli	124	198
13	42	II° Elenco	Vincolo con decreto	Via Toselli	124	200
14	49	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Via Mazzini	124	431
15	57	I° Elenco	II° Elenco	Via San Martino	125	226
16	62	II° Elenco	Vincolo con decreto	Via San Martino	125	275
17	74	II° Elenco	Vincolo con decreto	Via San Martino	125	464
18	74	II° Elenco	Vincolo con decreto	Via San Martino	125	463
19	74	II° Elenco	Vincolo con decreto	Via San Bernardo	125	469
20	76	I° Elenco	III° Elenco	Corso Italia	124	444
21	78	edifici d'interesse storico	Vincolo per proprietà	Via del Carmine	125	544
22	78	edifici d'interesse storico	Vincolo per proprietà	Via del Carmine	125	530
23	79	II° Elenco	Vincolo con decreto	Via Pietro Gori	125	407
24	79	II° Elenco	Vincolo con decreto	Via Pietro Gori	125	575
25	80	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Corso Italia (P.za del Carmine)	124	666
26	80	I° Elenco	II° Elenco	Corso Italia	124	565
27	82	1parz	fuori elenco	Via Benedetto Croce	125	505
28	82	1parz	fuori elenco	Via Benedetto Croce	125	505
29	82	1parz	fuori elenco	Via Benedetto Croce	125	505
30	83	edifici d'interesse storico	Vincolo con decreto	Via Giordano Bruno	125	276
31	83	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Via Antonio Ceci	125	376
32	83	fuori elenco	Vincolo con decreto	Via Benedetto Croce	125	257
33	83	II° Elenco	Vincolo con decreto	Via Benedetto Croce	125	201
34	85	17parz	Vincolo con decreto	Via San Zeno	122	27
35	85	17parz	Vincolo con decreto	Via San Zeno	122	7
36	85	18parz	Vincolo con decreto	Via San Zeno	122	30
37	85	18parz	Vincolo con decreto	Via San Zeno	122	8

Elenco delle correzioni apportate alla classificazione degli edifici

Isolato n.	Edificio n.	Vecchia classificazione	Nuova classificazione	Localizzazione	Foglio	Part.
38	85	18parz Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Via San Zeno	121	419
39	86	2 Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Via Giosuè Carducci	121	224
40	87	3 Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	P.za Santa Caterina	122	B
41	90	8 II° Elenco	Vincolo con decreto	Via Guglielmo Oberdan	121	383
42	90	13 Vincolo con decreto	II° Elenco	Via San Francesco	121	409
43	91	1 II° Elenco	Vincolo con decreto	Via San Francesco	121	397
44	91	2 Vincolo con decreto	III° Elenco	Via Guglielmo Oberdan	121	399
45	92	13 II° Elenco	Vincolo con decreto	Via San Lorenzo	121	351
46	92	16 II° Elenco	Vincolo con decreto	Via Santa Cecilia	121	378
47	92	5 Vincolo con decreto	II° Elenco	Via Santa Cecilia	121	392
48	98	3 Vincolo con decreto	Vinc. area (ric.post-bellica)	Via Mercanti	121	353
49	101	6parz. III° Elenco	Vincolo con decreto	Via Mercanti	121	283
50	108	5 Vinc. area (ric.post-bellica)	Vincolo con decreto	Lungarno Mediceo	125	139
51	108	6 Vinc. area (ric.post-bellica)	Vincolo con decreto	Lungarno Mediceo	125	140
52	109	2 Vinc. area (ric.post-bellica)	Vincolo con decreto	Via San Francesco	122	213
53	112	6 Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Via Palestro	125	B
54	114	3 II° Elenco	Vincolo con decreto	Via Giuseppe Giusti	122	100
55	114	12 II° Elenco	Vincolo con decreto	Via Sant'Andrea	122	311
56	126	4 II° Elenco	Vincolo con decreto	P.za della Repubblica	125	119
57	136	26parz II° Elenco	Vincolo con decreto	Via Santa Bibbiana	125	41
58	137	20 Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Via Giuseppe Garibaldi	128	90
59	137	21parz fuori elenco	Vincolo con decreto	Via Giuseppe Garibaldi	128	78
60	137	21parz fuori elenco	Vincolo con decreto	Via Giuseppe Garibaldi	128	78
61	137	35 Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	P.za delle Gondole	128	53
62	137	36 fuori elenco	Vincolo con decreto	P.za delle Gondole	128	55
63	137	37 fuori elenco	Vincolo con decreto	P.za delle Gondole	128	54
64	138	3 Vincolo con decreto	II° Elenco	Via Santa Marta	128	120
65	139	3 III° Elenco	Vincolo con decreto	Via Giuseppe Garibaldi	128	125
66	139	4 Vinc. area (ric.post-bellica)	Vincolo con decreto	Via Giuseppe Garibaldi	128	124
67	139	5 Vinc. area (ric.post-bellica)	Vincolo con decreto	Via del Lavatoio	128	273
68	139	6 III° Elenco	Vincolo con decreto	Via del Lavatoio	128	147
69	140	6 Vincolo con decreto	II° Elenco	Via Giuseppe Garibaldi	128	1129
70	148	4parz III° Elenco	Vincolo per proprietà	Via San Giuseppe	121	72
71	149	12 manufatti soggetti a demolizione	Vincolo per proprietà	Santa Chiara	120	122
72	149	13 manufatti soggetti a demolizione	Vincolo per proprietà	Santa Chiara	120	265
73	149	17 fuori elenco, edifici d'int. tipo-morf	Vincolo per proprietà	Santa Chiara	120	129
74	149	27 manufatti soggetti a demolizione	Vincolo per proprietà	Santa Chiara	120	423

Elenco delle correzioni apportate alla classificazione degli edifici

Isolato n.	Edificio n.	Vecchia classificazione	Nuova classificazione	Localizzazione	Foglio	Part.
75	149 32	fuori elenco	Vincolo per proprietà	Santa Chiara	120	42
76	149 34	fuori elenco	Vincolo per proprietà	Santa Chiara	120	156
77	149 41	fuori elenco	Vincolo per proprietà	Santa Chiara	120	
78	149 42	fuori elenco	Vincolo per proprietà	Santa Chiara	120	
79	149 44	fuori elenco	Vincolo per proprietà	Santa Chiara	120	
80	159 4	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Via San Vito	123	221, 222
81	159 3	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Lungarno Ranieri Simonelli	123	227, 228
82	159 1	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Lungarno Ranieri Simonelli	123	229
83	160 7	fuori elenco	Vincolo con decreto	Via San Vito	123	171, 364
84	161 1parz	Vincolo con decreto	fuori elenco	Via Galli Tassi	120	397
85	162 2	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Via Santa Maria	120	66
86	162 3	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Via Santa Maria	120	66, 69
87	162 4	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Via Santa Maria	120	68
88	163 0	Vincolo con decreto	III° Elenco	Via Santa Maria	120	111
89	165 1	Vincolo con decreto	Vincolo per proprietà	P.za Arcivescovado	120	236
90	168 5	Vincolo con decreto	Vincolo con decreto	P.za Buonamici	120	193
91	168 14	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Via Santa Maria	120	184
92	169 15	Vincolo con decreto	Vincolo con decreto	Via Porta Dolfi	120	73
93	169 3	II° Elenco	Vincolo per proprietà	Via Santa Maria	120	85
94	171 6	II° Elenco	Vincolo con decreto	Via Santa Maria	120	97
95	172 9	II° Elenco	Vincolo con decreto	Via Santa Maria	120	146
96	172 11	II° Elenco	Vincolo con decreto	Via della Faggiola	120	142
97	173 12	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Via della Faggiola	120	203
98	173 17	III° Elenco	Vincolo con decreto	Via dei Mille	120	213
99	174 5	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Via Santa Maria	120	384
100	174 6	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Via Santa Maria	120	383
101	176 20	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Via Santa Maria	120	247
102	176 22	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	P.za dei Cavalieri	120	246
103	178 13	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	P.za dei Cavalieri	120	326
104	180 1	II° Elenco	Vinc. area (ric.post-bellica)	via Santa Maria	120	107
105	181 3parz	fuori elenco	Vinc. area (ric.post-bellica)	P.za Solferino	124	124
106	185 5parz	II° Elenco	Vincolo con decreto	Lungarno	124	124
107	186 1	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	P.za Carrara	124	56
108	188 2	II° Elenco	Vincolo con decreto	Via Curtatone e Montanara	124	41
109	189 1	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	Via Curtatone e Montanara	124	71
110	189 2	Vincolo per proprietà	Vincolo con decreto	P.za San Felice	124	305
111	189 6	Vincolo con decreto	Vincolo con decreto	Via del Castelletto	124	303
			II° Elenco	Via San Frediano	124	300

Elenco delle correzioni apportate alla classificazione degli edifici

Isolato n.	Edificio n.	Vecchia classificazione	Nuova classificazione	Localizzazione	Foglio	Part.
112	190 15	II° Elenco	Vincolo con decreto	Via Ulisse Dini	121	287
113	190 16	II° Elenco	Vincolo con decreto	Via Ulisse Dini	121	282
114	190 17	II° Elenco	Vincolo con decreto	Via Ulisse Dini	121	287
115	190 18	II° Elenco	Vincolo con decreto	Via Ulisse Dini	121	309
116	202 4	II° Elenco	Vincolo con decreto	Lungarno Pacinotti	124	96
117	202 5	II° Elenco	Vincolo con decreto	P.za Sant'Omobono	124	94
118	202 5	II° Elenco	Vincolo con decreto	P.za Sant'Omobono	124	94



COMUNE DI PISA
**Servizio Pianificazione Urbanistica, Tutela
Ambientale e Protezione Civile**

~
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

Tel: 050 910408
Fax: 050 910456

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

**OGGETTO: VARIANTE AL R.U. RELATIVA AL RIACCERTAMENTO DEI VINCOLI
PAESISTICI, AMBIENTALI E MONUMENTALI INSISTENTI SUL CENTRO
STORICO E RICLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI INTERESSATI**

EDIFICI GIA' APPARTENENTI AL 1° ELENCO E LORO RICLASSIFICAZIONE

ISOLATO	EDIFICIO	LOCALIZZAZIONE	NUOVA CLASSIF.	ELEMENTI E MOTIVAZIONE DELLA NUOVA CLASSIF.NE
57	5	Via S. Martino 92/98	II elenco	Configurazione attuale databile al sec. XVII, con notevoli presenze di strutture originali dei sec. XII/XIII (pilastri in pietra e in laterizio). Mantiene in gran parte l'impianto distributivo ed architettonico storico, con volte in laterizio e solai in legno, scale in pietra, elementi decorativi di facciata. L'edificio deve essere integralmente tutelato nelle sue connotazioni formali e strutturali
76	7	Corso Italia 51/57	III elenco	Edificio risalente al sec. XVIII, salvo strutture più antiche ad oggi non visibili. Strutture in parte originali, in parte sostituite con materiali estranei. E' mantenuta parte della decorazione di facciata. Sono presenti superfetazioni sul retro. L'edificio conserva ancora gran parte delle caratteristiche originali e gli interventi futuri debbono essere volti al loro mantenimento e valorizzazione, con possibilità di sostituzione ed eliminazione delle strutture estranee aggiunte successivamente.

ISOLATO	EDIFICIO	LOCALIZZAZIONE	NUOVA CLASSIF.	ELEMENTI E MOTIVAZIONE DELLA NUOVA CLASSIF.NE
---------	----------	----------------	----------------	---

80	3	Corso Italia 87/91	Il elenco	<p>L'edificio, frutto di una ristrutturazione e restyling dei primi del secolo, costituisce un esempio peculiare di architettura, con il richiamo ad insoliti, per Pisa, stilemi del gotico veneziano.</p> <p>E' stato abbastanza rimaneggiato negli interni, ma l'impianto è ancora aderente a quello originale ed è opportuno tutelarne la singolarità come testimonianza dell'architettura eclettica presente anche in altri casi risalenti ai primi anni del secolo XX.</p>
----	---	--------------------	-----------	---

90	13	Via S.Francesco 82/86	Il elenco	<p>La configurazione attuale risale al secolo XVIII e conserva gran parte delle strutture e del sistema distributivo originali. Non sono accertate strutture medievali, anche se probabili.</p> <p>Le trasformazioni più evidenti rispetto all'impianto originale riguardano il piano terra, con l'ampliamento delle aperture dei fondi.</p> <p>L'edificio merita di essere integralmente tutelato nelle sue connotazioni formali e strutturali</p>
----	----	-----------------------	-----------	---

91	2	Via Oberdan Via S. Francesco 100/102	III elenco	<p>L'edificio, con caratteristiche formali settecentesche, è probabilmente frutto della ristrutturazione di preesistenze, ad oggi non visibili, ed è stato ampiamente rimaneggiato nel '900.</p> <p>L'edificio conserva ancora parte delle caratteristiche originali; gli interventi futuri dovranno essere volti al loro mantenimento e valorizzazione, con possibilità di sostituzione ed eliminazione degli elementi di finitura estranei aggiunti successivamente.</p>
----	---	---	------------	--

ISOLATO	EDIFICIO	LOCALIZZAZIONE	NUOVA CLASSIF.	ELEMENTI E MOTIVAZIONE DELLA NUOVA CLASSIF.NE
---------	----------	----------------	----------------	---

92	5	Via S. Cecilia 18/22	Il elenco	<p>Si tratta di un riattamento seicentesco di un edificio medievale databile alla fine del '300 e caratterizzato dalla presenza di una struttura completa e leggibile di pilastri in pietra e laterizio uniti da archi in laterizio con cornici.</p> <p>Il rifacimento seicentesco ha aggiunto finestre con cornice e marcapiani ed un portale in pietra.</p> <p>L'impianto storico è conservato anche a livello di strutture interne.</p> <p>L'esigenza di conservazione sia dell'impianto, sia delle strutture, ne impone la classificazione nel Il elenco.</p>
----	---	-------------------------	-----------	---

138	3	Via S. Marta 16	Il elenco	<p>L'edificio si configura come palazzina dei primi del novecento, mantenendo quasi integralmente le caratteristiche strutturali e distributive e gli stilemi decorativi del periodo.</p> <p>Lo stato di conservazione è ottimo e richiede una particolare tutela, ad evitare la perdita degli elementi caratterizzanti ed originali della tipologia.</p>
-----	---	-----------------	-----------	---

140	6	Via Garibaldi 24/28	Il elenco	<p>Il nucleo principale dell'edificio è databile attorno al XVII/XVIII secolo, con porzioni di strutture che ne attestano l'origine, almeno in parte, medievale.</p> <p>Conserva in gran parte impianto distributivo e strutture originali, per cui è opportuno che l'immobile sia soggetto alle tutele previste dal Il elenco, con limitazione degli interventi edilizi che potrebbero portare alla perdita delle caratteristiche presenti.</p>
-----	---	------------------------	-----------	--

ISOLATO	EDIFICIO	LOCALIZZAZIONE	NUOVA CLASSIF.	ELEMENTI E MOTIVAZIONE DELLA NUOVA CLASSIF.NE
---------	----------	----------------	----------------	---

161	1 parz.	Via Galli Tassi 2/4	fuori elenco edifici di interesse ambientale	Si tratta della porzione, ad un solo piano, posizionata sul retro di un più importante edificio prospiciente via S. Maria. La struttura, evidentemente aggiunta e molto rimaneggiata, non conserva alcuna caratteristica degna di nota. Per la collocazione in adiacenza ad edificio vincolato e per la posizione nel fronte strada di via Galli Tassi, l'immobile viene classificato tra quelli fuori elenco, nella categoria degli edifici di interesse ambientale.
-----	---------	---------------------	---	--

163	0	P.za Arcivescovado	III elenco	Si tratta di pertinenza dell'edificio principale ed a questo coevo (secolo XIX) come confermato dalle caratteristiche strutturali. E' quindi opportuno, trattandosi di un complesso unitario, che anche l'annesso sia classificato nella medesima categoria di intervento.
-----	---	--------------------	------------	---

189	6	Via S. Frediano	II elenco	L'aspetto attuale dell'edificio è quello databile attorno ai secoli XVII/XVIII, con importanti testimonianze delle strutture medievali prresistenti. Salvo modesti interventi. l'immobile conserva gran parte delle caratteristiche originali ed è perciò necessaria la sua classificazione nel II elenco, al fine di garantire la tutela dei suoi aspetti distributivi e strutturali più rilevanti.
-----	---	-----------------	-----------	---