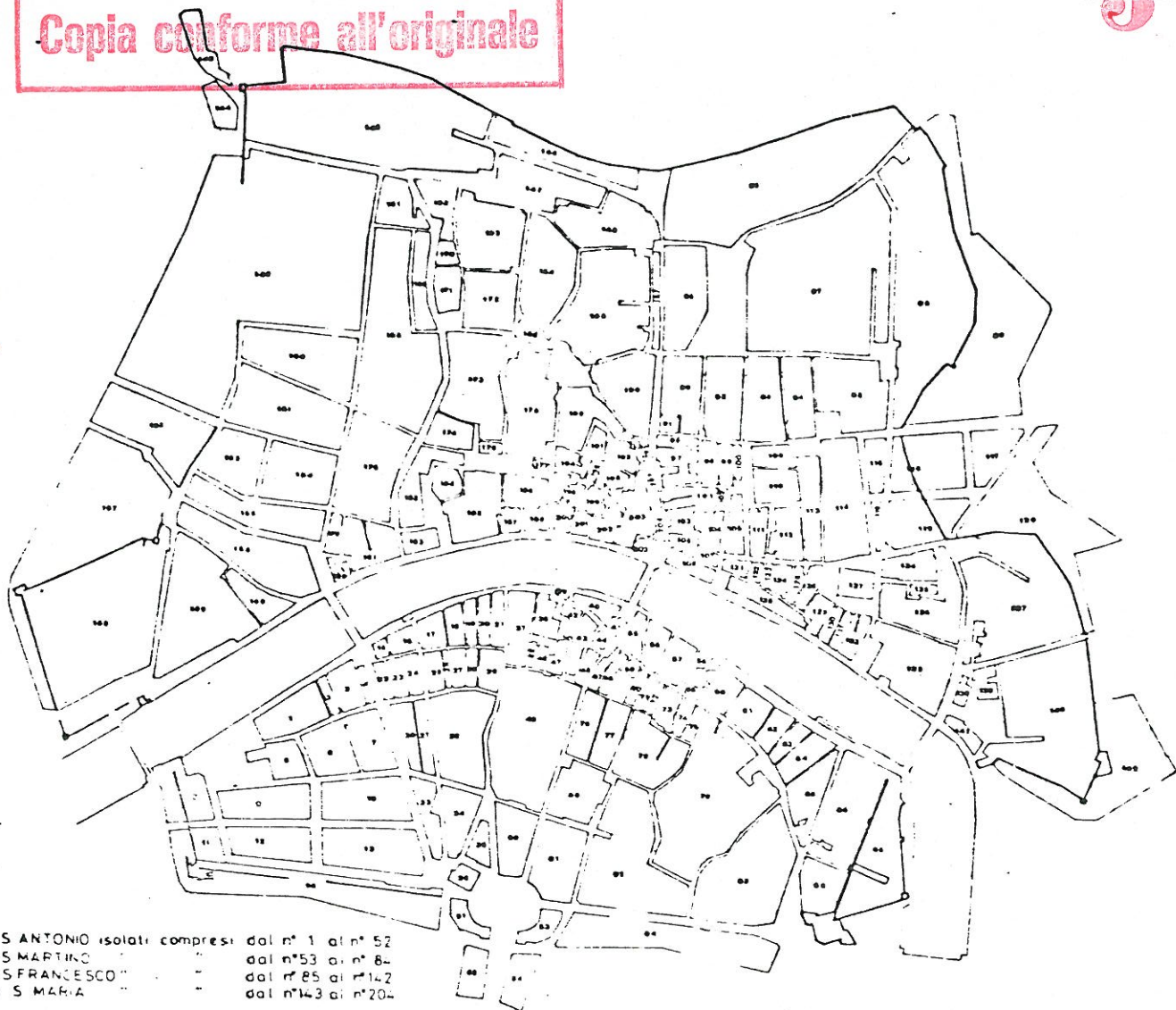


Copia conforme all'originale



numerazione degli isolati

1 S. ANTONIO isolati compresi dal n° 1 al n° 52
 2 S. MARTINO " dal n° 53 al n° 84
 3 S. FRANCESCO " dal n° 85 al n° 142
 4 S. MARIA " dal n° 143 al n° 204

COMUNE DI PISA PRG CENTRO STORICO



elenchi degli immobili, complessi edilizi e zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione compresi nella zona centro storico di p.r.g. (L.R. 21 maggio 1980, n° 59)

relazione storica

Il presente atto è stato depositato
 presso la Segreteria Comunale per libera visione al pubblico dal **- 6 SET. 1983**
 al **- 6 OTT. 1983**

data: settembre 1982

delibera di Consiglio Comunale n° 417 del 6 giugno 1983

COMUNE DI PISA

DIPARTIMENTO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

SETTORE URBANISTICA - U.O. CENTRO STORICO

FORMAZIONE DEGLI ELENCHI DEGLI IMMOBILI, COMPLESSI EDILIZI
E ZONE EDIFICATE AVENTI CARATTERE ARCHITETTONICO E URBANISTICO
SIGNIFICATIVO PER TESTIMONIANZA STORICA, PER VALORE CULTURALE
ED AMBIENTALE, PER CONNOTAZIONE TIPOLOGICA O DI AGGREGAZIONE
(art.7 L.R. 21.5.1980, n°59)

RELAZIONE STORICA

settembre 1982

Il Funzionario tecnico di settore



Il Funzionario di programma

Il Sindaco

ASPETTI STORICO/URBANISTICI

IN RAPPORTO ALLE CARATTERISTICHE DEL TESSUTO EDILIZIO OGGI ESISTENTE.

Con gli studi più recenti di studiosi quali il Tolaini, cui si deve la fondamentale opera⁽¹⁾ che raccoglie e organizza criticamente la quasi totalità delle notizie e delle fonti letterarie e cartografiche, oggi note, sulla storia dello assetto urbanistico e dei singoli manufatti edilizi più emergenti, e a seguito di iniziative, come la recente mostra sull'epoca medicea, che hanno approfondito gli aspetti di periodi storici fondamentali nella trasformazione edilizio/urbanistica della città (e del suo territorio) possiamo affermare che, nonostante permangano zone di ombra rispetto a certe fasi temporali, il quadro dello sviluppo urbanistico, nelle sue linee principali, risulta chiaro, per lo meno a partire dall'epoca del massimo sviluppo repubblicano (sec. XII-XIII) in poi.

Sull'assetto urbano antico, romano, e sulla fase della lenta ripresa altomedievale, esistono ipotesi, ormai abbastanza concordi, cui corrispondono però, sul piano edilizio, un numero estremamente limitato di manufatti.

Rispetto a questi assetti, il problema che può essere tenuto presente al livello della attuale pianificazione urbanistica o normativa d'intervento, è unicamente quello di introdurre elementi di salvaguardia rispetto ad aree o tracciati di presunto interesse archeologico in modo da non compromettere definitivamente possibilità di rinvenimento di reperti, di lettura di tracciati murari o di impianti viari.

Trattandosi di epoche cui corrisponde certamente una giacitura di piano stradale inferiore di metri a quella attuale, il problema riguarda sostanzialmente gli scavi per lavori stradali, o per la realizzazione di nuovi edifici, questo nei pochi casi in cui, per motivi di restauro urbanistico si debba ad es. procedere a ricostruzioni di edifici distrutti.

(1) E. Tolaini "Forma Pisarum" - Pisa 1967 -

La cinta muraria del 1156 (Consolato di Cocco Griffi) che, con limitate varianti in ampliamento è sostanzialmente quella giunta fino al nostro secolo, circoscrisse col suo perimetro aree già parzialmente edificate, cresciute sulle vie di accesso al nucleo murato alto-medievale.

All'interno di questa cinta lo sviluppo edilizio prosegue, con le tipologie caratteristiche, sia come sostituzione del tessuto più antico che come nuova edilizia, fino alla fine del duecento. Il trecento è senz'altro secolo di crisi e di trasformazione socio-economica per Pisa e al livello di edilizia civile questo si traduce in interventi prevalentemente di ristrutturazione mediante accorpamenti di unità contigue di case-torri a costituire complessi edilizi a carattere gentilizio che preficurano i palazzi di un Rinascimento che a Pisa non avverrà per le note vicende politico-militari.

La grande area abbracciata dalle mura, secondo una previsione di notevole sviluppo urbano, non verrà più saturata fino alla metà dell'800.

Sul tessuto serrato di edilizia civile a casa-torre, di torri e di chiese si abatterà, nel '400, la scure dell'occupazione ne da parte della Repubblica Fiorentina, di cui sono documentate le conseguenze in termini di mutilazioni, di distruzioni, di spopolamento e di abbandono.

Basti pensare ai frequenti casi di strutture già appartenenti ad edilizia civile, che si trovano inglobate in mura di cinta di aree oggi libere da costruzioni, nonché alle tagliature effettuate a case-torri (ex Via P. Paoli, Via Scaramucci, Via Capponi, ecc.).

NATURA DELL'EDILIZIA CIVILE MEDIEVALE.

Andate completamente perdute le costruzioni in legno, che pure esistettero fin dopo il mille, nonchè le parti lignee delle costruzioni murarie quali balconi, sporti, infissi ecc., restano:

- Torri, del periodo più antico, in muratura di pietra squadrata negli spigoli o in corrispondenza delle aperture e più rozze nel continuo murario, aperture principali archivoltate a pieno centro, finestre coperte con architrave a timpano, sviluppo verticale notevole; prevalenza del muro pieno sulle aperture, pianta pressochè quadrata di limitate dimensioni.
- Case-torri o case mercantili, con andamento planimetrico rettangolare sviluppato ortogonalmente al frontestrada, ove i muri trovano collegamento tramite tozzi architravi in pietra o archi ribassati in pietra o, più frequentemente in cotto, con diverse decorazioni a stampo, chiusura in sommità con arco ogivale. Nei tipi multipli compaiono veri e propri pilastri in facciata, privi di un corrispondente muro di spina. In facciata si definiscono così vani che si vuole fossero chiusi con tavolati di legno, oppure cui corrispondevano ballatoi esterni in legno.

Più tardi le architravature vengono completamente sostituite con archi ribassati in cotto, ed anche i vani di affacciamento ridotti mediante cortine murarie in mattone e l'introduzione di finestre polifore con sottili colonne.

Dal punto di vista tipologico è documentabile una tendenza a passare dalla cellula muraria chiusa (primo periodo), all'organizzazione seriale (terzo periodo, ex Via S. Cecilia) aperta, attraverso fasi di transizione sia architettonica che d'uso di materiali, cui corrisponde un enorme varietà di soluzioni formali.

Sta emergendo, anche per merito dei più recenti restauri

effettuati, la natura policroma degli interni, e in certi casi degli esterni medievali.

E' da notare come le "emergenze" medievali siano in numero assai ridotto, se si escludono gli edifici religiosi, e questo per due motivi:

1. Gli edifici pubblici rappresentativi del potere e dell'indipendenza della Repubblica Pisana furono oggetto di interventi di ristrutturazione e di mascheramento nel '5/600, vedi il complesso della Piazza delle Sette Vie, poi Cavalieri, e trasformati di significato sulla base del nuovo sistema istituzionale calato da Firenze e del ruolo assegnato alla città.

2. Gli edifici civili abitativi furono omogeneizzati fisicamente secondo modelli, formali e tipologici pure di importazione, al limite con opere abbastanza contenute, come spostamenti di quota di orizzontamenti e conseguentemente delle aperture, uniformizzazione delle altezze in gronda, ricoprimenti d'intonaco.

Paradossalmente: minore era il carattere dell'edilizia, e più probabile è che si sia conservata, con le notazioni di cui sopra.

LE TRASFORMAZIONI URBANE DAL '400 AL '700.

*

Il Quattrocento, a partire dalla resa del 1406 rappresenta il punto più basso di decadenza economica e demografica toccato dalla città. I fiorentini vogliono colpire l'antica rivale in modo che non si sollevi più; oltre a distruzioni dirette, ci sono le demolizioni causate tramite il carico fiscale esoso.

"Il quadro delle distruzioni si completa con gli sventramenti di interesse zone urbane operati per la costruzione di opere militari. Una delle principali preoccupazioni dei fiorentini era stata quella di costruire alcune difese permanenti che fossero utilizzabili sia contro nemici esterni, sia contro rivolte interne.

Le principali opere realizzate furono: la fortificazione del complesso di Stampace-Porta a Mare; la Cittadella Vecchia, il Bastione alla porta del Parlascio e la Cittadella Nuova".

"La costruzione della Cittadella Nuova ebbe anche le maggiori conseguenze nel sistema viario urbano della zona ⁽²⁾.

Infatti furono demolite porzioni di tre isolati medievali a partire dalla Via S. Martino all'Arno e fu creato il complesso militare della fortezza col vallo, e strutture di servizio, come le buche del grano e magazzini (attuale Via Bovio).

La vecchia porta S.Marco restò inglobata nella Fortezza, per cui se ne costruì un'altra un pò più a ovest.

Al '400 oltre le opere militari possiamo far ascendere la costruzione (o ricostruzione) dell'Arcivescovado, il cortile della Sapienza (mentre l'esterno è sempre stato un aggregato di case-torri fino ai primi del '900), l'ospedale dei Trovatelli, il convento di Santa Maria del Carmine, il convento di Sant'Anna.

L'avvento della dinastia medicea segna il superamento del punto di decadenza reggiunto dalla città, e l'inizio di una lenta ripresa, anche in termini demografici, che si accompagna ad una ridefinizione del ruolo territoriale attribuito alla città di Pisa nel quadro dello stato mediceo, come centro di istituzioni culturali e cavalleresche.

Gli interventi diretti del potere mediceo, pur interessando parti limitate di città e qualificandosi più come adattamenti o ristrutturazioni di assetti preesistenti hanno un notevole carattere scenografico e funzionano da riferimento e orientamento per gli interventi privati di prestigio.

(3) "Sarà solo con l'avvento di Cosimo I che si imporrà un chiaro disegno di riprogettazione della città che, mutandone di poco la pianta, le darà una nuova qualificazione attraverso una serie di rilevanti interventi concentrati in aree relativamente ristrette.

(2) E. TOLAINI (Op. cit.)

(3) A. CALECA "L'aspetto di Pisa sotto i primi Granduchi" in "Livorno e Pisa: due città e un territorio nella politica dei Medici".

Di questi interventi, forse il più radicale fu quello che interessò la zona subito a ridosso del lungarno di tramontana, dalla vecchia Piazza del Grano, alla Piazza dei Cavoli: qui fin dalla fine del '400 si era cominciata un'opera di regolarizzazione del tessuto urbano e di riordino funzionale, iniziando la vorì della Sapienza; ma si deve all'iniziativa di Cosimo la realizzazione completa del sistema di piazze e edifici che trasformò ma completamente l'aspetto della zona, introducendo ben tre volte impianti quadrilateri fortemente regolari nel contesto di una delle parti di Pisa, in cui l'edilizia medievale, basata su edifici sviluppati sia in verticale che in orizzontale, si era sviluppata in forme vivacemente fantasiose in un dedalo di vicoli e vicioletti....

(La Sapienza, la Piazza del Grano - ora Vettovaglie -, la Piazza dei Cavoli - ora Cairolì - cioè i mercati).

L'invaso della piazza degli Anziani, o delle Sette Vie, resta sostanzialmente lo stesso, salvo la trasformazione, per ricostruzione "a fondamenti" di S. Sebastiano alle Fabbriche Maggiori in Santo Stefano dei Cavalieri, ma la fabbrica della nuova chiesa assieme al profondo rimaneggiamento dei precedenti edifici da cui nascono il palazzo della Carovana e il palazzo del Buonomo conferiscono alla piazza rinnovata quella dimensione monumentale che la rende una dei più singolari prodotti del razionalismo cinquecentesco (e che corrisponde al rinnovato significato istituzionale)."

Negli ultimi decenni del '500, con la costruzione del palazzo sede della corte, pure per accorpamento di edifici preesistenti, su progetto del Buontalenti, presso S. Nicola, si introduce un primo e preponderante esempio di architettura nuova, sviluppata in orizzontale, razionale, antitetica ai valori formati, nonché agli impianti tipologici medievali.

Per opera di architetti quali il Pugliesi, l'Ammannati, Raffaello di Pagno, lo scultore Pietro Francavilla, si realizzano

sulla fine del secolo dimore signorili quali il palazzo Lanfreducci

o alla Giornata, il palazzo della Misericordia (ora Quaratesi) il palazzo dello Stellino (ora Boileau) il palazzo Lanfranchi in Via S. Martino (ora sede dell'Ufficio Fiumi e Fossi). Seguono tutta una serie di architetture di palazzi signorili anche di autore ignoto, ma unite da una continuità di soluzioni tipologiche e formali, accumulate da un carattere di sobrietà ed equilibrio nell'uso dell'apparato decorativo. (Palazzo Alliata in P.zza S. Caterina, Casa Altini-Buonamici in Via dei Mille/Piazza Buonamici, Palazzo del Torto ora P. Gianfaldoni e Palazzo Salviati in Via S. Martino-Palazzo Quarantotti in Via Tavoleria-Palazzo Lanfranchi in Lungarno Galilei).

Si stabilisce così una tradizione che attraverserà il seicento (Palazzo Roncioni è del 1631) per giungere addirittura a lambire l'ottocento (rifacimento della facciata di P. Toscanelli da parte di Alessandro Gherardesca).

Gli stessi edifici religiosi, rielaborati o costruiti ex novo a partire da questo momento, traducono, nelle forme proprie del tema ecclesiale, le stesse esigenze di equilibrio, sobrietà, nitidezza formale già osservate nell'edilizia civile; limitandoci alle chiese tuttora esistenti, ricordiamo, tra quelle costruite ex novo: oltre S. Stefano dei Cavalieri, S. Giovanni de' Fieri (1614), S. Bernardo (1617), S. Benedetto (1642); tra le ristrutturazioni: S. Francesco (1603), S. Martino (1606), S. Matteo (1610).

L'assetto urbano che si viene consolidando nel corso dei secoli XVI e XVII, trova una rappresentazione piuttosto fedele nella cosiddetta Pianta Scorzi, databile ai primi del '700.

Nonostante l'accertamento, che si è potuto fare, di errori o inesattezze locali di rappresentazione, la struttura urbana è fedelmente rappresentata, così come la gran parte degli edifici emergenti ed in particolare gli edifici religiosi.

Quest'ultimo aspetto assume una notevole importanza in relazione a quel fenomeno, che si manifesterà verso il 1770-80,

cioè sotto il governo lorenese, di chiusura di oltre il 50% delle chiese esistenti.

Chiusura cui corrisponde spesso, ma non sempre, la demolizione, per cui mentre di una mezza dozzina di edifici sono noti resti evidenti, per una ventina si può presumere la permanenza di elementi murari all'interno di edifici riadattati a uso civile.

Questa notazione pone pertanto dei problemi di ricerca archeologica in edifici di veste tardo-settecentesca e ottocentesca, apparentemente insospettabili.

Nel corso dei secoli XVI e XVII, corrispondenti a un lungo periodo di stagnazione demografica, oltre agli interventi già citati, di maggiore importanza e impegno, assistiamo ad una serie capillare di adattamenti, ristrutturazioni, ramentate riedificazioni, del tessuto edilizio esistente che ne vengono a cancellare, allo scadere del XVIII sec. il volto medievale.

Gli interventi di ristrutturazione consistono in variazioni tipologiche di due tipi, che partendo dall'accorpamento di unità medievali e successive omogeneizzazioni con allineamento in quota, dei solai, della linea di gronda, nuova distribuzione verticale (scala ad anima) portano agli esiti di:

- palazzo familiare, spesso con androne e giardino, piano terra di servizio, primo piano nobile, secondo piano camere e/o servitù;
- palazzo plurifamiliare, ove la organizzazione non è più gerarchica, normalmente privo di giardino, con piano terra commerciale e abitativo.

E' chiaro che al primo tipo corrisponde un livello generale di maggiore ricchezza architettonica e decorativa, con maggiore uso di spazi voltati, decorazioni ad affresco o, nei casi più tardi, a pittura.

Comune ai due livelli è la presenza della scala murata (a più rampe o a rampa unica) e una distribuzione interna degli alloggi regolare, fatta di vani regolari e passanti (assenza di disimpegni).

Vedremo, in seguito, quali sono le tendenze alla trasformazione di questo tipo di manufatto, e quali problemi di normativa sollevano.

Con l'avvento della dinastia Lorenese (1737) subisce un incremento notevole quella che potremo definire con termini moderni l'"edilizia sociale" o di servizio, particolarmente quella connessa con le istituzioni assistenziali, come il Seminario Arcivescovile, il teatro Nuovo (1772) fino ad attrezzature ricreative del tipo dell'Arena Federighi (1807).

Subiscono un impulso notevole le piccole attività industriali che si vengono a concentrare in particolari ambiti urbani, già caratterizzati da una tradizione produttiva, diversi dalle aree monumentali o di residenza signorile, come si può ricavare dalla pianta Lorenzi del 1777 che ne riporta le localizzazioni.

In questo quadro settecentesco va inserita l'opera pisana dell'architetto veronese Ignazio Pellegrini, tesa a riqualificare edifici signorili in genere già esistenti, come Palazzo Franceschi (1775), P. Dal Borgo-Neotolitzky (Ricciardi) in Lungarno, P. Rosselmini (Via S. Maria), P. Ruschi (Piazza D'Arcona), la scuderia dei Dragoni nonché alcuni edifici religiosi (S. Tommaso, 1756-58, la Chiesa dei Galletti, 1757).

(4) "Per Pisa il momento di rottura con la città medicea può essere rappresentato dalla "demilitarizzazione" della città voluta da Pietro Leopoldo di Lorena: nel 1781 fu venduta la cittadella (Nuova).... a privati che la trasformarono nel 1798 in giardino; nel 1787 l'abbattimento dei terrapieni bastionati che rafforzavano le mura, reintroduce un rapporto diretto tra città murata e territorio.

(4) Da L.F.Fischer "L'idea architettonica della città borghese (1835-1870) in parametro n° 96/81

Contemporaneamente inizia il controllo dello spazio urbano da parte dell'autorità statale con i lavori attinenti alla pubblica igiene per la costruzione dei cimiteri suburbani, con la demolizione di oratori e chiese degli ordini religiosi soppressi e la riutilizzazione come scuole o caserme, di complessi conventuali.

L'OTTOCENTO.

Verso la metà del secolo e fino agli anni '70 compresi vengono a maturazione, seppure con soluzioni anche diverse da quelle oggetto del dibattito precedente, una serie di problemi di trasformazione funzionale della città, che si potrebbero sintetizzare come passaggio dalla città aristocratica alla città borghese.

I principi ispiratori degli interventi sono naturalmente quelli del "decoro urbano", del risanamento igienico di quartieri popolari degradati, di dotazione di attrezzature urbane, civiche, di servizio nel quadro dell'inserimento della città come nodo della rete di comunicazione ferroviaria.

Il laboratorio culturale va individuato nella Accademia di Belle Arti, fondata nel 1813, la cui personalità più emergente è Alessandro Gherardesca.

Egli fu autore del rifacimento del Palazzo Pretorio, della facciata di Palazzo Toscanelli, del Palazzo Prini-Aulla in Lungarno, del progetto del monumento a Pietro Leopoldo in Piazza Santa Caterina oltre vari progetti non realizzati, come quello dello "stabilimento civico" di Pisa, in Via S. Frediano.

Portatore di un'estetica eclettica, "dove elementi di cultura neoclassica e neo rinascimentale si integrano con la poetica del Gothic Revival"⁽⁵⁾ è di fatto colui che apre la lunga stagione del neomedievalismo pisano, che durerà circa un secolo, arrivando agli anni '930.

(5) Tolaini (op. cit.)

In questo quadro va vista anche l'opera di Rodolfo Castinelli, autore soprattutto del "Restauro" o meglio del ripristino alla Viollet - Le - Duc in forme medievali del tempio di San Sepolcro, che viene liberato da un porticato aggiunto in epoca rinascimentale.

La stagione degli interventi urbanistici viene aperta nel 1810-15 dalla demolizione dell'antico complesso di S. Lorenzo alla rivolta con creazione del grande invaso di Piazza Santa Caterina e passa attraverso l'allargamento della Via S. Frediano (1847) con conseguente rifacimento di tutti i fabbricati del lato est e la sistemazione della Piazza S. Sepolcro (progetto ing. Bellini, 1853).

Nel 1856 si attiva il progetto Bellini di risanamento del quartiere di S. Francesco, che previa demolizione di diversi isolati di antico impianto, compresi tra S. Piero in Vinculis e S. Paolo all'Orto, ricostruisce edifici rappresentativi del nuovo assetto sociale e funzionale urbano: il regio liceo, la caserma, successivamente il Teatro (1867) e la Corte d'Assise (1872).

IL NOVECENTO.

La crisi della finanza pubblica che si verifica negli anni 1870 impedisce la realizzazione compiuta dei programmi del Piano Micheli, che veniva ad accogliere la sintesi del dibattito ventennale sulla trasformazione della città.

Le realizzazioni fatte restano pertanto a livello di episodi staccati di importanza locale, e proprio per questo di minore significato, non raccordandosi in un disegno generale di nuova interpretazione urbana.

Tra la fine dell'800 e l'inizio del nuovo secolo l'attività edilizia si sviluppa secondo linee prevalentemente privatistiche.

L'agglomerato urbano, saturati o quasi gli spazi disponibili all'interno della cerchia urbana, comincia a debordarne al di

fuori con tipologie edilizie standard: i villini.
Nasce la periferia, ancora tutta marginale alla città storica, che si aggiunge ai vecchi insediamenti a borgo sulle vie d'accesso.
All'interno dello stesso perimetro murato, ove è possibile, si riproducono esempi del modello a villino unifamiliare suburbano, mentre la stessa cinta subisce i primi fondamenti.
A cavallo dei due secoli va situato il complesso del Macello (nuovi, per distinguerli da delle strutture, adiacenti, introdotte nell'800 con le stesse finalità e oggi adibite a case comunali) presso la torre di S. Agnese - un insieme di fabbricati specializzati che presentano oggi un rinnovato interesse come esempi di architettura "paleo-industriale".
Ai primi del secolo un intervento importante sulla Via Emanuele, che è in piena trasformazione, da zona di residenza e conventi, in asse urbano principale polarizzato alla stazione centrale delle FF.SS.: l'edificio degli Istituti di Ricovero dell'Ing. Studati - esempio di architettura monumentale (in facciata) di stile composito con influenze "art nouveau".
Continua, saturata la possibilità di nuova edificazione, il processo incessante di trasformazione interna degli edifici, che già nell'ottocento aveva portato ad una serie notevole di cambiamenti tipologici legati all'affermazione del modello di edificio multipiano per appartamenti con la nuova tipologia della scala a pozzo con lucernario in sommità - elemento tipico di "razionalizzazione" igienica-funzionale.
Si precisano i nodi di crisi urbanistica intorno ai quali si concentrano le proposte di intervento: Piazza dei Facchini, la "nuova" Piazza Chiara Gambacorti, la zona ove verrà effettivamente realizzato il nuovo Palazzo di Giustizia.
Due occasioni speciali di confronto su questi temi - che ricordano un po' la tematica attuale - sono in corso per il P.R.G. 1929-31 ed il concorso per il Palazzo di Giustizia (1937).

Sono i due rari casi in cui passa anche per Pisa il dibattito culturale del regime fascista.

Soprattutto nel secondo - un tema più prettamente architettonico in quanto la parte urbanistica cioè lo sventramento era deciso a monte del concorso.

E' interessante notare come la realizzazione, conclusasi alla metà degli anni '50 (in pieno regime democratico) presenti effettivamente elementi di maggiore rigidità compositiva dei o del progetto vincente.

Per il resto il periodo fascista corrisponde a Pisa ad una accentuazione del filone revivalistico del neo-medievalismo, i cui stilemi vengono ad essere applicati alle più diverse tipologie: dalle villette unifamiliari, ad edifici di servizio quali le Poste Centrali e l'Amministrazione Provinciale, seppure attraverso un progressivo processo di semplificazione delle forme, che finiscono per essere poco più che delle citazioni in pelle.

LE DISTRUZIONI BELLICHE E LA RICOSTRUZIONE.

I bombardamenti alleati del '43-'45 e la ritirata tedesca provocano intense distruzioni delle infrastrutture (stazione, ponti, industrie) e dei quartieri limitrofi.

Nel Centro Storico, la massima devastazione si ha nei Lungarni e particolarmente nel Lungarno Mediceo, ove vengono demoliti edifici di epoca sei-settecentesca su preesistenze medievali, già vincolati ai sensi della Legge 1089 - e nei dintorni del Ponte Solferino.

In Corso Italia viene parzialmente distrutto il corpo principale dell'edificio "liberty" sede degli Istituti di Ricovero.

Altre lacerazioni sono sparse un pò in tutto il tessuto urbano.

Particolarmente grave la distruzione che interessa il lato est di Borgo Stretto, che darà spunto ad un intervento urbanistico

assai discusso: la realizzazione del Largo Ciro Menotti.

Anche i quartieri di formazione ottocentesca sono colpiti: particolarmente il quartiere compreso tra la Chiesa di S. Antonio e quella di S. Paolo a Ripa d'Arno, caratterizzato da tipologie a villino monofamiliare.

Le strutture conventuali vengono pure danneggiate: in particolare i Conventi di S. Benedetto, S. Paolo, S. Michele, del Carmine - saranno ferite che non si rimargineranno più.

La ricostruzione assumerà generalmente, anche laddove si confermano le posizioni planimetriche, il carattere di sostituzione tipologica e di incremento di densità con creazione ovunque di condomini multipiani, aventi punte di $IF \gg 12 \text{ mc/mq}$ e $RC \approx 1$ e caratterizzati da un'attenzione minima alle esigenze di qualità edilizia.

Gli effetti di natura ambientale e spaziale sono solo negativi: si veda in proposito la situazione della Via delle Belle Torri ove le "torri" medievali non raggiungono la metà dell'altezza dei condomini di ricostruzione che qui affacciano i propri retri.

Conseguenza complessiva del passaggio della guerra è una alterazione dell'equilibrio consolidato nei rapporti tra edilizia e spazio costruito, che, se risparmia ampie zone (S. Martino a sud, le zone centrali dei quartieri nord) vede frequenti compromissioni ambientali conseguenti anche singoli inserimenti di edilizia di ricostruzione nei tessuti antichi, oltre a complete mutilazioni di interi isolati (Via Zerboglio, Viale Gramsci, ecc.).

Le distruzioni sono anche occasioni di limitate innovazioni urbanistiche nel senso di apertura di nuovi tracciati viari, quali Via Turati-Via Pascoli, Via Fermi, il Largo Ciro Menotti e la viabilità posteriore, che trovano sede progettuale nel Piano di Ricostruzione 1947. In realtà nel P.d.R. sono presenti molte previsioni di nuova viabilità che non saranno in seguito realizzate.

zate.

Tra gli intenti fermati a metà strada, quello in Piazza dei Facchini, ove era previsto (tema ricorrente dalla metà dell'800) uno sventramento e la realizzazione di una piazza collegata direttamente a Corso Italia.

L'embrione di tale intenzione è ravvisabile nell'edificio a galleria tra Via Garofani e Via dell'Occhio.

Resteranno infine, fino ai nostri giorni, un numero elevato di ruderi non più ricostruiti, smagliature nel tessuto urbano storico.

E' assente, nell'edilizia di nuova costruzione sui vecchi tracciati, alcuna preoccupazione di rapporto con l'esistente: nè in termini di tipologia nè in termini di materiali impiegati. Siamo di fronte ad edilizia corrente, indifferente alle problematiche di localizzazione nel C.S.

Nè, d'altronde, una eventuale problematica di questo tipo, rapportata al livello del dibattito culturale dell'epoca, sarebbe stata in sè garanzia di reale correttezza di intervento (si veda la situazione corrispondente di Firenze ove questo semmai ha portato solo a preoccupazioni "ambientalistiche" in pelle).

Le punte di maggiore stravolgimento spaziale sono comunque connesse con gli interventi pubblici, di edilizia sociale burocratica.

In proposito si vedano:

- le case economiche costruite a corona dell'oratorio di S. Agata e soprattutto
- la rottura della parete ovest di Via P. Gori con la costruzione della scuola elementare Zerboglio, previa demolizione dello antico convento di S. Bernardo;
- la trasformazione dell'isolato Via Niosi, Via Qualquonia, Via

S. Paolo con costruzione della scuola elementare Gambini e media
Tonolo;

- i grossi condomini realizzati in Via S. Marta, nell'area dei
giardini di S. Matteo;

- il complesso delle residenze dell'Aeronautica in Via N. Pisano.
Nel clima di sviluppo degli anni sessanta prosegue, fino a

saturatione, la tendenza alla edificazione dei residui spazi rimasti
liberi, in particolar modo entro e immediatamente fuori il circuito
delle mura, che vede protagonisti, accanto alla speculazione priva-
ta ancora gli enti pubblici.

Siamo alle soglie dell'adozione, dopo un travagliato dibat-
tito durato almeno 3 anni, del nuovo Piano Regolatore Generale di
Pisa.

Alcune sue fondamentali indicazioni - quale la fascia ver-
de di rispetto delle mura, nascono quindi fortemente compromesse
anche da una quotidiana politica edilizia degli enti, Comune com-
preso.

Si realizzano infatti in quest'area: l'Istituto Magistrale
(Via S. Zeno), l'Istituto Provinciale di Igiene e Profilassi, la
nuova sede della Nettezza Urbana.

Ai privati è consentita la realizzazione, in extremis, nel-
la stessa zona, di grossi insediamenti residenziali quali il com-
plesso delle Gondole, ed altri edifici vicini alla Questura.

Esaurita la capacità insediativa dell'area compresa nel
circuito murario, entrato in vigore il nuovo P.R.G., si delinea-
no le tendenze recenti di trasformazione del C.S., di natura preva-
lentemente funzionale;

Emerge il ruolo primario svolto dall'Università, che cono-
sce, fra gli anni '60/'70, un vero e proprio boom delle iscrizio-
ni.

Nel 1959 gli iscritti erano 7.300. Passano a 12.439 nel '64,
a 22.975 nel '75.

Cresce in parallelo la domanda di attrezzature didattiche.

Si risponde iniziando una politica di acquisizione - o di affitto - di immobili preferibilmente nell'intorno delle sedi storiche.

Grossi palazzi - già dimore signorili - poi in disuso, vengono acquistati e trasformati, con interventi parzialmente di restauro, ma più spesso di ristrutturazione, a sedi di istituti, quali P.Boileau (Lungarno), P.Vitelli, i Salesiani, l'edificio della Carità.

Le esigenze di aule e laboratori portano, di frequente, all'aggiunta di nuovi corpi edilizi speciali, come nel caso di Lingue e Lettere; o di prefabbricati staccati come in diversi giardini di Via S. Maria.

Questo tipo di politica - che si accompagna alla tendenza al rafforzamento delle sedi decentrate fuori centro storico nel quadro di una più generale tendenza alla separazione delle facoltà - dura fino ai giorni nostri, ove l'assestamento del numero degli iscritti (intorno a 30.000 unità) determina un corrispondente rallentamento d'iniziative edilizie.

Nella zona di tradizionale insediamento (Via S.Maria/Piazza dei Cavalieri) interi comparti urbani sono riconvertiti, negli anni '70, alla funzione didattica universitaria. *

Ci sono inevitabili conseguenze in termini di attrezzature per il diritto allo studio. Per la residenza pubblica - omogeneamente alle tendenze già viste per le sedi - si va all'acquisizione di immobili collettivi per ridurli a pensionati studenteschi - (ex Hotel Nettuno e, in corso, edificio di Via dell'Occhio) -.

Per le altre attrezzature va evidenziato l'episodio - discusso - della nuova mensa centrale realizzata, in Via Martiri, cioè alle spalle della Piazza dei Cavalieri, in sostituzione di un complesso paleo-industriale, con edilizia modernista in ferro e vetro.

Al di là del giudizio sull'architettura, colpisce come ancora alla fine degli anni '70 i modi di intervento siano gli stessi degli anni '50: demolizione del tessuto preesistente, nuovo inserimento con caratteristiche di stravolgimento dello spazio stradale.

Notevole importanza hanno infine le trasformazioni "indotte" dall'Università.

Ci riferiamo alla politica per l'alloggio studentesco, sviluppatasi spontaneamente (inserendosi in una tradizione storica) nel mercato edilizio privato.

Gli studenti rappresentano la quota più forte, negli anni '60/'70, della domanda di locazione. A questi si rivolge una economia domestica di affittacamere basata sulla conservazione del degrado e sul suo max. sfruttamento economico.

Rari sono i casi di trasformazione edilizia di interi fabbricati ai fini dell'uso residenziale studentesco - in questi casi il degrado viene solo mascherato, non eliminato.

Più frequenti le micro-ristrutturazioni o manutenzioni straordinarie "in pelle".

Complessivamente si può dire che il fenomeno determina un intervento di degrado generalizzato, nella città, ma limitato alla superficie, non esteso alla struttura dell'edilizia antica. Questo darà in seguito possibilità discrete di restauro e recupero dei valori storico/edilizi.

Altro fattore primario di trasformazione, sin dalla ricostruzione, fino ai giorni nostri è la convergenza degli interessi "direzionali" e commerciali verso le aree centrali e quindi storiche della città, favorita e preceduta dalla politica di localizzazione degli enti pubblici.

Accanto ad una trasformazione capillare e diffusa delle residenze in uffici, dei fondi artigianali in negozi, che investe soprattutto l'asse Corso Italia/Borgo Stretto, ove interi edifici sono oggi di fatto completamente privi di residenza, emergono al-

cuni interventi di maggiore rilevanza portati avanti da Istituti Bancari.

Tutte le maggiori sedi bancarie hanno posto in edifici importanti del Centro Storico.

Con l'esclusione della Banca Commerciale, che ha sede in una tipologia propria di ricostruzione post-bellica, le altre hanno sede in edifici riadattati, a seguito di interventi che hanno raggiunto in certi casi intensità di tipo D₃ (allegato L.R. 59).

Solo gli interventi più recenti, stante la crescita culturale di tutti i soggetti, dagli operatori ai controllori, si possono comprendere positivamente nel campo del restauro. La tendenza alla diffusione delle sedi bancarie nel C.S. sembra comunque esaurita, mentre continua quella tradizionale alla riconversione di residenze in uffici, stante la loro maggiore remuneratività.

Più recentemente, (seconda metà degli anni '70) si delinea chiaramente, in parallelo alla ridotta domanda studentesca, alla saturazione e/o in appetibilità delle zone di sviluppo del P.R.G., alla problematica creata dalla legge sull'equo canone, la tendenza al ritorno residenziale privato verso il Centro Storico, necessariamente tramite l'acquisto di immobili, essendo inesistente il mercato delle locazioni.

Due caratteri sono individuabili all'interno di questa tendenza.

Il primo è dato dalla residenza per ceti medi professionali.

A questa domanda corrispondono interventi, siano essi intrapresi dagli stessi proprietari, che realizzati preventivamente dalle immobiliari, che si possono definire sostanzialmente di restauro, anche se tesi spesso al limite della norma, per il recupero abitativo delle quote inutilizzate, quali i sottotetti e sopratetti.

Il secondo è dato da ceti operai/artigianali - relativamente benestanti - che acquisita l'abitazione magari dopo un lungo periodo di locazione, e quindi a basso prezzo, la trasformano e adatta-

no alle esigenze del nucleo familiare con interventi spontanei
- di autocostruzione - privi di autorizzazione, concessione o
al di là di queste.

L'obiettivo è nel primo caso il riconoscimento di valore all'
l'antico, in quanto elemento di prestigio culturale/sociale, e
quindi si valorizza (a volte inventandolo).
Nel secondo, l'obiettivo è la modernizzazione dell'abitazione,
come dimostrazione di riscatto sociale, di fuoriuscita dal degrado
storico, e allora ci si accanisce contro i manufatti antichi cui
non si riconosce valore alcuno.
Si dà luogo così ad un piccolo e medio abusivismo diffuso,
di difficile controllo e di ancor più difficile rimedio.

Una terza tendenza - che pure sarebbe economicamente spon-
tanea ed ha prodotto nel passato una notevole pressione, quasi
sempre arginata - è quella alla trasformazione di interi edifici
e complessi edilizi secondo metodi di razionalizzazione dello
sfruttamento economico, mediante suddivisione in unità abitative
minime, disponibili sia per usi residenziali che terziari.
Tale tendenza, ad opera di imprese immobiliari che portano
nel C.S. la cultura dell'espansione periferica, risponde sì ad
una domanda di fatto esistente e conseguente la crisi economica,
la crisi degli alloggi e la polarità del C.S. come centro degli
affari, ma, se non contrastata, porterebbe ad effetti nefasti
rispetto ai valori storico/edilizi e all'equilibrio urbano già
barcollante.



COMUNE DI PISA
Dip. Tecn. e Urban. e Terr. e Storic.