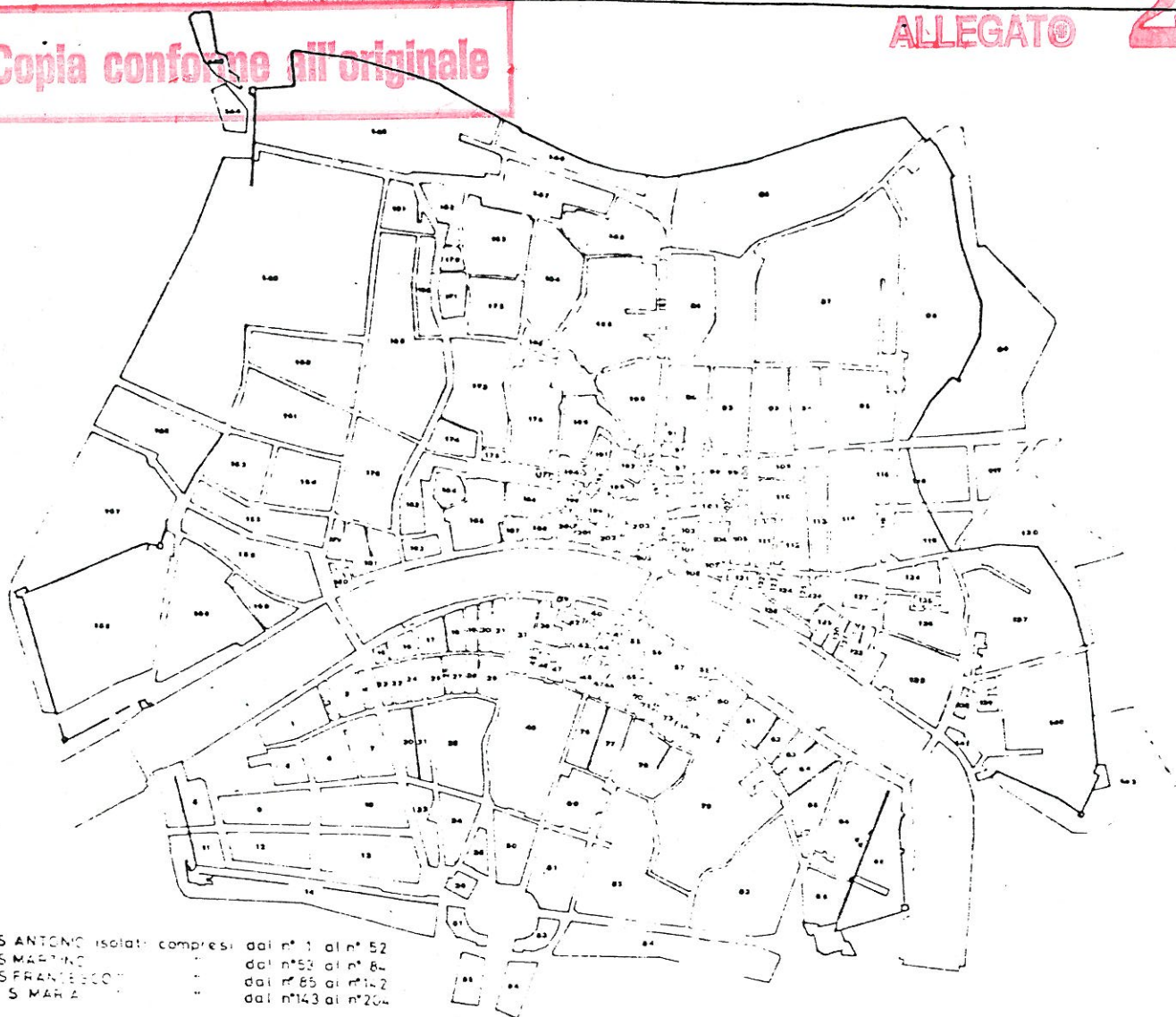


Copia conforme all'originale

ALLEGATO

2



numerazione degli isolati

COMUNE DI PISA PRG CENTRO STORICO

variante di disciplina degli interventi (art.5 L.R. 21.5.80 n°59) per
la ricostruzione dei ruderi di origine bellica

Il presente atto è stato depositato
presso la Segreteria Comunale per li-
bera visione al pubblico da 6 SET. 1983
al 6 OTT. 1983

relazione

data: settembre 1982



COMUNE DI PISA

DIPARTIMENTO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

SETTORE URBANISTICA - u.o. CENTRO STORICO

P.R.G. CENTRO STORICO - VARIANTE DI DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI
(Art.5 L.R. 21.5.1980 n°59) PER LA RICOSTRUZIONE DEI RUDERI
DI ORIGINE BELLICA

relazione

Il Funzionario Tecnico di Settore

Il Funzionario di Programma

IL SINDACO

P.R.G. CENTRO STORICO - VARIANTE DI DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI
(ART.5 L.R. 59/80) PER LA RICOSTRUZIONE DEI RUDERI DI ORIGINE
BELLICA.

RELAZIONE

L'indagine effettuata, tramite schedatura, fin dai primi del 1981 sull'intero tessuto edilizio della zona di P.R.G. "CENTRO STORICO", ha evidenziato, tra gli altri elementi di crisi urbanistica e di degrado, la permanenza, a tutt'oggi, di una serie di aree, sedime di ruderi di fabbricati demoliti a seguito degli eventi bellici del 1944.

I circa 25 ruderi individuati hanno rivelato caratteristiche differenziate in rapporto a:

- classificazione vigente nel P.R.G. 1970 (sottozone A,B,C oppure altre previsioni non edificabili);
- rapporto col tessuto urbano (continuità o singolarità);
- natura della proprietà (pubblica o privata);
- eventuale destinazione d'uso del comparto di appartenenza;
- estensione del problema (rudere parziale o totale).

Inoltre esistono diversità relativamente ai precedenti di richieste di ricostruzione, ovvero una maggiore o minore esplicitazione della volontà della proprietà di ricostruire (richiesta di inserimento in PdR, progetti presentati, progetti parzialmente approvati, ecc..).

Dei 25 ruderi individuati come tali, ne sono stati selezionati, per il presente provvedimento, n°13, per i quali si

ritiene opportuno e necessario procedere alla adozione di una apposita variante, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80, che consenta la ricostruzione.

Trattandosi di aree di massimo degrado, si ritiene legittima l'approvazione di uno strumento specifico, o di settore, che anticipa lo strumento generale di classificazione dell'intera zona A, cui peraltro l'Amministrazione è impegnata.

A questo fine la selezione fatta ha individuato quei casi per i quali la ricostruzione non implica problemi di maggior livello urbanistico, in quanto, rispetto al P.R.G. 1970:

- si tratta di lotti compresi in sottozone A), B) o C) ove, pertanto era già manifesta l'indicazione di Piano di procedere al risanamento della situazione di fatto;
- per lo stesso motivo, non si va ad incidere in aree considerate ai fini del soddisfacimento degli standards urbanistici. Fa eccezione, a questo proposito, l'area denominata "Retro di S. Michele in Borgo" che è classificata nel P.R.G. area libera e conteggiata come standard di parcheggio (delib. C.C. n°144 del 2/8/1965);
- trattandosi di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione urbanistica, lett. E dell'allegato alla L.R. 59/80) in sottozone A), B) o C), si ritiene che la ricostruzione sia già considerata nel dimensionamento di P.R.G. e pertanto che sia già verificata la dotazione di standards. Per il lotto 11, che il P.R.G. classifica diversamente (rispetto monumentale "non aedificandi") la destinazione a servizi pubblici è tale da non incidere sul carico urbanistico;
- si ammettono destinazioni d'uso omogenee a quelle di fatto esistenti nell'interno urbano, con prevalenza di destinazione residenziale;
- si richiede, a monte della concessione edilizia per gli interventi di ricostruzione, l'approvazione di appositi piani particolareggiati, o piani di recupero, i cui contenuti generali

vengono fissati dalla presente variante.

Sono stati esclusi, invece, quei casi che presentano le seguenti caratteristiche:

- a) - dipendenza da situazioni urbanistiche o problematiche funzionali più complesse e quindi assenza di autonomia dal contesto urbano.
(es. rudere in Via Gereschi);
- b) - incidenza in aree non comprese nelle tre sottozone di piano (viabilità, verde di rispetto).

Per questi due tipi di situazione si ravvisa la necessità di rapportare la soluzione ad un provvedimento di più ampio respiro, da prendersi successivamente.

Si sono esclusi, inoltre, i ruderi:

- c) - di limitata dimensione
per la cui soluzione si rimanda al disposto delle norme di attuazione della variante di adeguamento a seguito della formazione degli elenchi (lett. C1);
- d) - già normati
come quelli compresi nell'area di proprietà degli Istituti Riuniti di Ricovero, in Corso Italia, già oggetto di PdR e variante contestuale;
- e) - monumentali
quali l'Arsenale Repubblicano e il Sostegno, per i quali sono consentiti comunque esclusivamente interventi di manutenzione e restauro come tali.

Per ogni rudere selezionato è stata compilata una scheda che, nella generalità dei casi è così composta:

- ricostruzione planimetrica catastale della situazione antebellica (ruderi nn° 2,3,6,7,8,9,10,11 e 12);
- scheda riassuntiva dati;
- relazione.

In alcuni casi, essendo andate disperse le planimetrie

catastali, è stato ugualmente definito il computo del volume originario da osservazioni in loco (impronta del fabbricato sui contigui, vecchie foto, analisi del rudere, ecc..).

La variante definisce:

- 1) - la volumetria massima ricostruibile in ogni lotto, pari a quella originaria, così come accertato nella presente relazione; per un totale massimo di mc. 65.560 (vedi tab.)
- 2) - La destinazione residenziale prevalente per tutti i lotti, comprensiva di destinazioni artigianali, commerciali o ad uffici, al pianoterra, con esclusione di lotti n°9 e 11, ove si prevedono, rispettivamente una destinazione alberghiera (ostello per la gioventù) e una destinazione a servizi pubblici.

- Le destinazioni d'uso andranno definite con i redigendi Piani di Settore e gli orientamenti per il nuovo centro direzionale. In rapporto alla qualificazione dei comparti cui i singoli lotti appartengono potrà essere ammessa la destinazione d'uso ad uffici di unità al 1° piano.-.

Sono fissati inoltre i contenuti dei piani particolareggiati o piani di recupero alla cui approvazione viene subordinato il rilascio delle Concessioni, e segnatamente i seguenti:

- a) - esatta definizione della quantità edificabile, entro il massimo corrispondente al volume originario, così come accertato dalla presente relazione (tab....);
- b) - definizione plano-volumetrica
numero piani, altezza, vincoli di allineamento, rapporto di copertura, tipologia;
- c) - individuazione, previo rilievo e indagine storica, delle parti superstiti da assoggettare a interventi conservativi (lett. B e C delle norme di attuazione della variante di adeguamento - D.C. n° del ;
- d) - numero, dimensionamento e tipologia delle unità funzionali

costituenti l'edificio;

- e) - indicazione di dettaglio delle destinazioni d'uso corrispondenti alle singole unità funzionali;
- f) - eventuale dotazione di parcheggi e loro tipologia, e conseguente indicazione degli accessi carrabili;
- g) - materiali e tecnologie che si intende impiegare;
- h) - schema di convenzione riguardante:
 - le parti eventualmente da cedere gratuitamente al Comune, a scomputo degli oneri di urbanizzazione o, in alternativa,
 - indicazione delle unità abitative che si intendono riservare a godimento in locazione a soggetti indicati dall'A.C.;
 - durata della convenzione;
- i) - modalità e tempi di attuazione dell'intervento.

Vista la recente inclusione del Comune di Pisa nell'elenco delle zone dichiarate sismiche, e la normativa di cui al D.M. 3 marzo 1975 modificato dal D.M. 3 giugno 1981, il piano particolareggiato (o di recupero) sarà lo strumento di verifica del rispetto delle condizioni "urbanistiche" poste dalla normativa antisismica reversa o della necessità di richieste di deroga, secondo le procedure di cui alla Legge 2 febbraio 1974, n° 64.

Attraverso tali elementi di definizione, gli interventi si prevede potranno assicurare l'immissione nel mercato dei fitti, oggi addirittura inesistente, di 150 - 200 alloggi di dimensione medio/piccola, per altrettanti nuclei familiari a reddito medio/basso.

S C H E D E

1) Via ZERBOGLIO n°4

Classificazione di P.R.G.: sottozona C) ristrutturazione.
Proprietà privata.

Si tratta di un lotto di 771 mq. sul quale insisteva un fabbricato di n°2 piani fuori terra, sup. coperta di 194 mq., altezza di circa 10,0 ml. e volume di 1.940 mc..

Il fabbricato aveva una tipologia a villino, così come gli altri della zona, di impianto fine-ottocento, primo novecento.

Non essendo stato possibile procedere all'a ricostruzione planimetrica catastale, in quanto le planimetrie dell'U.T.E. sono andate disperse, i dati sopra riportati si sono desunti da un "certificato di sinistramento" rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Pisa, in data 18.2.1972.

2) Via S.ANTONIO n°69

Classificazione di P.R.G.: sottozona B) risanamento.
Proprietà privata.

Si tratta di un piccolo lotto già edificato, della superficie di 276 mq., inserito nella continuità del tessuto edilizio della Via S.Antonio.

E' stata effettuata la ricostruzione planimetrica catastale.

Risulta essersi trattato di un edificio di n°3 piani fuori terra più soffitte, dell'altezza massima di circa ml. 12,30 e del volume totale di 1.950 mc..

Si ritiene giustificata la ricostruzione del fabbricato, fino al volume ed all'altezza originari, onde restituire la continuità interrotta alla via.

3) Via MAZZINI n°23

Classificazione di P.R.G.: sottozona B) risanamento.

Proprietà privata.

Si tratta di rudere di fabbricato di dimensione medio-grande, a doppio affacciamento (Via Mazzini e vicolo del Mecherini).

Oltre a porzioni murarie interne, resta, del fabbricato, il muro di facciata fino al davanzale delle finestre del secondo piano, che presenta elementi di interesse storico (tra cui il portale seicentesco, in bozze di pietra serena).

Il fabbricato originario copriva 330 dei 392 mq. di superficie del lotto, con una volumetria complessiva di 3.880 mc. ed altezze di 13,60 ml. sulla Via Mazzini (3 piani f.t.) e di 12,0 sul vicolo del Mecherini (3 piani f.t.).

Al fabbricato, di una certa importanza, era collegato, tramite sovrappasso pedonale del vicolo del Mecherini, un giardino, che da alcuni anni è stato acquistato dal Comune e adibito a giardino pubblico (vedi ricostruzione planimetrica catastale).

Nel dopoguerra è stata ricostruita una piccola porzione di fabbricato, collegata con altro confinante, prospiciente il vicolo del Mecherini, per un volume di 330 mc.

4) Via TOSELLI n°23

Classificazione di P.R.G.: sottozona B) risanamento.

Proprietà privata.

Il rudere insiste su un lotto di 142 mq.. Come è documentato da vecchie foto e vecchi mappali, il fabbricato, vincolato ai sensi della legge 1089/39, sovrappassava la via dei Facchini, andando in aderenza al fabbricato tuttora esistente in via

Toselli n°19/21.

Non è stata possibile la ricostruzione planimetrica catastale, causa l'indisponibilità delle planimetrie dell'U.T.E..

Il fabbricato copriva dunque una superficie di circa 200 mq. e, sviluppandosi per n°5 piani f. terra, raggiungeva l'altezza di 18,50 ml.. Si stima pertanto un volume ante-bellico di 3.550 mc..

Il lotto è compreso nel comparto individuato con deliberazione consiliare n°562 del 27.7.1979 come zona di recupero soggetta a piano di recupero, ai sensi della legge 457/78.

Si ritiene giustificata la ricostruzione, fino al massimo del volume e dell'altezza originari, a condizione che sia garantito il recupero, anche visivo, delle parti murarie di interesse storico sia del rudere che del fabbricato limitrofo (parete su via dei Facchini).

5) CORSO ITALIA/Via TITTA RUFFO/ Via GAROFANI

Classificazione di P.R.G.: sottozona B) risanamento.

Proprietà privata.

Si tratta di un complesso edilizio solo in parte mutilato dagli eventi bellici, ed in particolare sulla Via Garofani.

Sulla Via Titta Ruffo, che fu creata nell'immediato dopoguerra liberando il sedime di un fabbricato demolito dagli eventi bellici, sono presenti vecchi contrafforti murari a sostegno (non più efficiente) del muro perimetrale del complesso.

Questi, anche nella parte superstite, è andato incontro, nel tempo ad un processo di progressivo degrado fisico, accentuato dal cessato uso dei piani superiori; Mancano, in alcuni vani dell'edificio più a sud, i solai.

E' stata effettuata la ricostruzione planimetrica catastale, dello stato originario, dalla quale si evince una volumetria di 8.270 mc.

Il complesso necessita di un intervento di recupero che può comportare, in linea di massima, demolizioni e ricostruzioni, stante l'assenza di elementi d'interesse storico-architettonico da salvaguardare. Si ritiene pertanto corretto assimilare questo caso agli altri ruderi, in considerazione del tipo d'intervento necessario - la ristrutturazione urbanistica della zona.

Si ammette pertanto la ricostruzione del volume originario, rimandando al PdR la esatta determinazione delle parti da salvaguardare o comunque da sottoporre ad interventi di cui alle lettere C) e D) dell'allegato alla legge reg. 59/80.

6) Viale BONAINI

Classificazione di P.R.G.: sottozona C) ristrutturazione.

Proprietà privata.

Si tratta di un rudere porzione di fabbricato demolito dalla guerra, in quanto una parte del sedime è stata espropriata per la realizzazione della via Puccini.

L'isolato in cui è inserito il lotto superstite, ha subito, nella ricostruzione post-bellica, vertiginosi incrementi di altezze e volumetrie, in rapporto alla tendenza spontanea alla qualificazione della zona, come centro direzionale urbano.

Il lotto residuo, come risulta dalla ricostruzione planimetrica catastale effettuata, ha una superficie di 210 mq., dei quali il fabbricato originario ne copriva 142. Con n°4 piani f. terra raggiungeva l'altezza di 15,0 ml. ed un volume di 2.060 mc..

Data l'esiguità del lotto, si ritiene preferibile la riedificazione a completamento, piuttosto che altre destinazioni.

7) Via CECI n°37

Classificazione di P.R.G.: sottozona B) risanamento.

Proprietà privata.

Rudere di fabbricato di grande dimensione.

L'edificio, che rivestiva certamente un'importanza storico-architettonica, si sviluppava ad L, con affacciamento, oltre che su via Ceci, anche sul vicolo Mozzo (con corpo di minore altezza). Sono rimaste in piedi - seppure precariamente - porzioni notevoli di strutture murarie. Successivi interventi, diretti a scongiurare o almeno ridurre il pericolo verso la pubblica via, hanno ridotto l'entità delle strutture lato via Ceci. Resta, in particolare il frammento della facciata principale su via Ceci, corrispondente al pianoterra.

Urge in ogni caso un intervento teso ad eliminare definitivamente la situazione di precaria staticità dell'insieme, che potrebbe avere conseguenze negative anche sui fabbricati adiacenti.

Si ritiene, considerato il degrado ambientale determinato da questa lacerazione del tessuto edilizio continuo della via, opportuna la ricostruzione dell'immobile, ferma restando la salvaguardia degli elementi murari interessati, come il frammento di facciata, ed altri eventuali che dovranno essere evidenziati in sede di P.d.R..

E' stata effettuata la ricostruzione planimetrica catastale della situazione ante-bellica, che ha dato i seguenti risultati: sup. lotto: 1.320 mq.; sup. coperta: 660 mq.; volume: 8.700 mc.; H. max.: 16,20 ml..

Si ammette la ricostruzione del volume e dell'altezza originari, con la conferma dei precedenti rapporti urbanistici.

8) Via LA TINTA n°1

Classificazione di P.R.G.: sottozona B) risanamento.

Proprietà privata.

Si tratta di rudere parziale di fabbricato in parte ancora

esistente, più un rudere di piccolo fabbricato indipendente.

La ricostruzione planimetrica catastale effettuata ha dato i seguenti risultati: volume complessivo originario: 3.700 mc.; volume tuttora esistente: 1.050 mc.; volume ricostruibile: 2.650 mc., di cui 2.000 nel fabbricato principale e 650 nell'altro.

9) Lungarno GALILEI/Via LA TINTA

Classificazione di P.R.G.: sottozona B) risanamento.

Proprietà pubblica.

Il fabbricato demolito, come si evince da foto d'epoca, era un tipico palazzo signorile come altri esempi tuttora rimasti sui lungarni, di n°3 piani f.terra.

E' stato effettuata la ricostruzione planimetrica catastale della situazione ante-bellica, che ha dato i seguenti risultati: sup. lotto: 634 mq.; sup. coperta: 382 mq.; volume: 5.220 mc.; H. max. 13,50 ml. più 3,00 oltre la gronda.

La posizione del lotto riveste una grande importanza rispetto all'immagine complessiva dei lungarni. Allo stato attuale il vuoto corrispondente determina una soluzione di continuità che mette in evidenza i prospetti posteriori degli edifici sulla via S.Martino e l'edilizia minore della via La Tinta.

Queste considerazioni, rapportate anche alla debolezza di proposte alternative, portano ad optare per la ricostruzione del fabbricato avvertendo che si tratta di un intervento della massima delicatezza che richiede alla qualità progettuale il cui controllo dovrà essere esercitato a partire dalla fase del P.d.R. necessario.

10) Lungarno GALILEI n°3

Classificazione di P.R.G.: ricostruzione (vedi osservazione

al P.R.G. n°988 accolta). Proprietà privata.

Si tratta della parte mancante al fabbricato denominato "I Tre Palazzi", costruito sul finire del '700, a seguito della smilitarizzazione della Fortezza e del ponte omonimo cui fece seguito il collegamento del ponte stesso al lungarno Galilei.

E' stata effettuata la ricostruzione planimetrica catastale dalla quale si ricavano i seguenti dati: volume originario dei "Tre Palazzi": 18.950 mc.; H.max 16,50 (20,00 nella parte centrale). La porzione tuttora esistente è sede del laboratorio farmaceutico Farma Biagini.

Trattandosi di rudere parziale la scelta della ricostruzione è obbligata. Anche le forme che la ricostruzione assumerà sono in certa misura obbligate dalla presenza del modello originale e dalla necessità di ricostituzione dell'immagine unitaria dell'edificio, per lo meno dal lato lungarno.

11) Lungarno GALILEI/Lungarno FIBONACCI

Classificazione di P.R.G.: vincolo speciale di rispetto monumentale "non aedificandi". Proprietà mista: pubblica e privata.

Si tratta del rudere (parziale) della vecchia Questura (d'impianto fine '700).

La proprietà privata 'Farma Biagini riguarda una porzione di circa la metà del fabbricato originario, lato mare; la proprietà comunale l'altra metà, che però è totalmente allo stato di rudere.

E' stata effettuata la ricostruzione planimetrica catastale, che ha dato i seguenti risultati: sup. lotto 1.290 mq. (ma il giardino è stato totalmente inglobato nel Giardino Scotto); sup. coperta: 535 mq.; volume originario: 9.150 mc.; H.max = 18,50 ml. (n° 4 piani fuori terra, più attana).

12) Via NOTARI n°7 - Piazza DELLE VETTOVAGLIE

Classificazione di P.R.G.: sottozona B) risanamento.

Proprietà privata.

Il rudere attuale si è determinato nel tempo, a partire dai danneggiamenti del periodo bellico. Una parte corrispondente al primo piano su Piazza delle Vettovaglie, lato nord, crollò ulteriormente nell'inverno 1971.

Restano delle porzioni al piano terra, comprensive di alcune arcate del loggiato della Piazza delle Vettovaglie per la cui stabilità sono in opera da almeno 12 anni delle strutture provvisorie in tubi Innocenti, così da consentire l'agibilità del loggiato sotto il quale sono in corso delle attività di commercio ambulante.

Tale situazione di degrado statico rappresenta un contributo non indifferente al quadro di degrado ambientale e funzionale dell'intera piazza.

La classificazione a ristrutturazione urbanistica per la ricostruzione del volume originario rappresenta pertanto la premessa tecnico-urbanistica necessaria per attivare un processo di riqualificazione del comparto. In questo senso dovrà essere successivamente effettuata una individuazione di zone di recupero assoggettate a piano di recupero che dovrà necessariamente estendersi oltre il perimetro del rudere, per comprendere una unità funzionale organica tale, tra l'altro, da individuare gli accessi alla parte da ricostruire.

E' stata effettuata la ricostruzione planimetrica catastale, che ha dato i seguenti risultati:

sup. coperta investita dal rudere: 132,88 mq.; volume demolito: 1.050 mc.; H max in gronda pari a quella esistente sulla piazza (lato est) = 13,00 ml. (n°3 piani fuori terra).

13) Via GARIBALDI n°21

Classificazione di P.R.G.: sottozona C) ristrutturazione (sedime del fabbricato originario) e zona a vincolo speciale di rispetto monumentale "non aedificandi".

Proprietà privata (ex fonderia Faggi).

Non è stato possibile effettuare la ricostruzione planimetrica catastale, causa l'indisponibilità della planimetrie stesse.

Si sono comunque ricavati alcuni dati sullo stato di fatto del lotto: sup. del lotto: 3.003 mq.; sup. attualmente coperta da fabbricati a tipologia industriale, in disuso: 1.824 mq.; volume degli stessi fabbricati: 10.350 mc. Tali fabbricati insistono in massima parte nella zona "non aedificandi".

Si ritiene opportuno accantonare qualsiasi ipotesi di recupero dell'edilizia industriale esistente, a favore dell'ipotesi di ricostruzione del rudere; così facendo si ricostituirebbe la continuità del tessuto edilizio - oggi lacerato - della Via Garibaldi e si potrebbe realmente costituire una porzione del verde previsto dal Piano ma che solo in pochissimi casi appare di concreta realizzabilità.

Dal rilievo delle impronte del fabbricato demolito sul confinante, si sono ricavati i seguenti dati di stima: volume originario: 5.600 mc.; H.max = 16,00 ml..

La ricostruzione si ritiene vada subordinata alla preventiva demolizione di tutte le volumetrie industriali presenti.

TABELLA RIASSUNTIVA DATI VOLUMETRICI

1) Via Zerboglio n°4	volume mc.	1.940
2) Via S. Antonio n°69	" "	1.950
3) Via Mazzini n°23	" "	3.880
4) Via Toselli n°2	" "	3.550
5) Corso Italia / Via Titta Ruffo	" "	8.270
6) Viale Bonaini	" "	2.060
7) Via Ceci n°38	" "	8.700
8) Via La Tinta n°4	" "	3.700
9) Lungarno Galilei / Via La Tinta	" "	5.220
10) Lungarno Galilei n°3	" "	10.450
11) Lungarno Galilei / Lungarno Fibonacci	" "	9.150
12) Via Notari n°7 / Piazza delle Vettovaglie	" "	1.050
13) Via Garibaldi n°21	" "	5.600

TOTALE volume mc. 65.560

=====

L'introduzione del territorio del Comune di Pisa in zona sismica (con grado di sismicità 9) pone dei problemi di fattibilità della ricostruzione nei termini plano-volumetrici pre-bellici, con l'esclusione dei lotti 1, 6, 7, 10, 11, 13.

Essendo possibili per gli altri casi due vie:
1) l'adeguamento dei progetti alla normativa tecnica (D.M. 3 mar-

zo 1975 n° 39 modificato dal D.M. 3 giugno 1981) cui corrisponde un iter normale;

2) una procedura di deroga alla normativa antisismica, come previsto dall'art. 12 della Legge 2.2.1974 n° 64, con approvazione del piano particolareggiato da parte del Consiglio Superiore dei LL.PP.

La scelta tra le due possibilità comporta uno studio edilizio/urbanistico di dettaglio, che poi avrà come esito il piano particolareggiato (o di recupero) comunque previsto, pertanto le volumetrie pre-belliche sono da considerarsi come un max teorico ben difficilmente raggiungibile.

=====

COMUNE DI PISA
1° dip. 1° sett, 2° u.o. CENTRO STORICO