

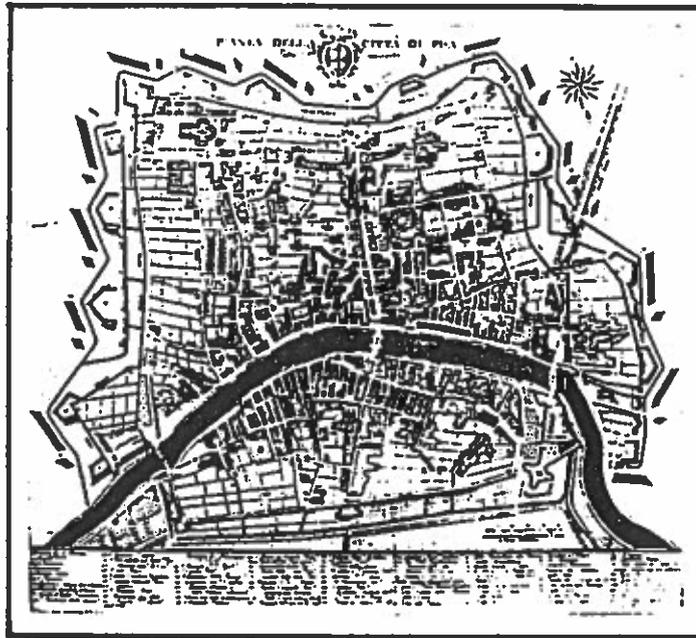
COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

VARIANTE al P.R.G. DI DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

(art.5 L.R. n.59/'80)

con modifica degli articoli art.17, 19 e 29 delle NT.A.



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

luglio 1996

COMUNE DI PISA
Servizio Pianificazione Urbanistica

VARIANTE AL P.R.G.
di disciplina degli interventi
nel Centro Storico
(art.5 L.R. n.59/'80)
con modifica degli articoli 17, 19 e 29 delle NT.A.

relazione

INDICE

1. Obiettivi della variante

- 1.1 Le precedenti applicazioni della L.R. n.59/'80
- 1.2 Obiettivi del provvedimento

2. Il tema dell'assetto funzionale

- 2.1 Il P.R.G. 1965
- 2.2 Le trasformazioni funzionali degli anni '70 ed '80
- 2.3 Le risposte delle varianti successive
- 2.4 I temi emergenti e le risposte della presente variante

3. Alcuni temi di conservazione

- 3.1 La natura del tessuto storico
- 3.2 Le trasformazioni ottocentesche
- 3.3 Le trasformazioni del Novecento
- 3.4 Le distruzioni belliche e la ricostruzione
- 3.5 Verso il recupero

4. I contenuti della Variante

- 4.1 Alcuni temi emergenti di natura normativa
- 4.2 Le caratteristiche tecniche della Variante
- 4.3 Rapporto con la L.R. n.5/'95

1. Obiettivi della variante

1.1 Le precedenti applicazioni della L.R. n.59/'80

Con l'emanazione della legge regionale n.59/80 sul recupero (a sua volta conseguente la L.457/78 nazionale) venne offerto ai comuni toscani un quadro di riferimento rinnovato e ricco di strumentazioni tale da consentire a ciascun comune di graduare - in rapporto al proprio stato delle conoscenze e degli indirizzi di pianificazione - la disciplina del recupero, non necessariamente limitandola al solo centro storico urbano.

A Pisa la risposta alla legge 59 consistette nella creazione di una specifica struttura interna al settore urbanistica, dedicata alla messa a punto del sistema delle conoscenze, alla definizione degli strumenti di intervento ed alla loro gestione (Ufficio del Centro Storico).

L'ufficio inizia la propria attività redigendo, nei primi mesi del 1982, il primo piano di recupero riguardante il complesso di proprietà degli Istituti Riuniti di Ricovero, da tempo dismesso, posto nel centralissimo corso Italia e destinato all'alienazione a privati, di cui si definiscono le coordinate fondamentali per il riuso e la trasformazione.(1)

A seguito della schedatura a tappeto di tutti gli edifici compresi nella zona centro storico di P.R.G., vengono assunti, nel 1983, alcuni fondamentali provvedimenti:

a) la formazione degli "elenchi" degli edifici di interesse storico, che per la legge 59 divenivano soggetti a soli interventi di restauro, risanamento e al più ristrutturazione edilizia leggera; (2)

b) un adeguamento delle norme generali di intervento nel centro storico, in conseguenza della formazione degli elenchi, con il recepimento e l'integrazione delle definizioni delle categorie d'intervento operate dalla 59;(3)

c) l'individuazione, con specifica variante, dei residui casi di rudere bellico da sottoporre ad interventi di ricostruzione, tramite piano di recupero.(4)

Tali provvedimenti determinano un assetto normativo/previsionale molto più aderente alla realtà dei valori storico-architettonici in campo, rispetto alle vecchie previsioni di P.R.G..

Peraltro, nei limiti costitutivi dei provvedimenti, essi non determinano un analogo adeguamento delle previsioni inerenti le destinazioni d'uso, o meglio i mutamenti di destinazione d'uso, rispetto alla cui domanda - all'epoca univocamente diretta verso la sostituzione della residenza con più redditizie attività commerciali e uffici - si offre una risposta di natura parzialmente vincolistica, non riferita alle condizioni oggettive degli edifici e che comunque non impedisce più di tanto le trasformazioni d'uso di fatto.

Positivo è il bilancio, viceversa, sul fronte della conservazione fisica, in particolare nel periodo (fino al 1988) in cui l'Ufficio del centro storico opera anche come ufficio di gestione e controllo degli interventi, vale a dire entra in rapporto diretto con ciascun operatore, svolgendo un'empirica ma apprezzabile opera di consulenza

ed indirizzo che, oltre ad aver sicuramente evitato qualche scempio, ha comunque dato un contributo alla diffusione di una maggiore sensibilità per i temi del restauro.

Dopo il 1983 vengono approvati una serie di piani di recupero - sia di ruderi che di altre situazioni urbane - in larga parte di proposta privata, alcuni dei quali con procedura di variante al P.R.G. (5), oltre ad alcune limitate varianti conseguenti ad esigenze di attrezzature pubbliche. (6)

Su tale esperienza, ormai più che decennale, è dunque possibile una riflessione che porta ad evidenziarne soprattutto i limiti.

Essi risiedono nel divario tra il notevole impegno profuso sul terreno procedurale amministrativo, da una parte e, dall'altra la modestia dell'impatto di riqualificazione urbana associato spesso ad una deludente qualità dei risultati architettonici.

I pregi si registrano solo nei rari casi di dimensione del piano sufficientemente ampia per comprendere più proprietà o quanto meno più edifici e, ancor più laddove essa consente la previsione di dotazioni urbane pubbliche o di uso pubblico.

Di fatto si è diffusa la convinzione, tra gli operatori, che il piano di recupero sia lo strumento per superare le previsioni di piano, ritenute vincolistiche, per realizzare interventi più radicali e quindi remunerativi, anche per la quasi totale rinuncia da parte delle amministrazioni che si succedono, ad utilizzare tale strumento per la stipula di convenzioni dirette a garantire concreti obiettivi sociali (come ad esempio: vincolo di quote del recuperato all'affitto).

Una eccezione da segnalare, quanto a dimensione ed effetti di riqualificazione urbana è costituita dal piano dell'area ex-istituti di Ricovero, già citato, che ha effettivamente arricchito la città di dotazioni di spazi pedonali e verdi di quantità e qualità rilevanti, purtroppo poco utilizzate a causa di alcune scelte erranee al livello di utilizzazione delle strutture.

1.2 Obiettivi del provvedimento

Gli studi per la revisione del P.R.G., avviati a partire dalla fine del 1987, (7) se hanno dedicato gran parte delle proprie energie ed attenzioni al tema della ristrutturazione delle periferie e del completamento urbano, non hanno peraltro trascurato di rivisitare il tema del recupero del centro storico, anche in parallelo all'esperienza di gestione dei provvedimenti di cui sopra.

Molto sinteticamente, dalle analisi svolte si ricavano tre tipi di questioni la risposta alle quali costituisce l'obiettivo della presente Variante:

- il tema dell'assetto funzionale del centro storico, inteso come area che svolge allo stato attuale, il ruolo complesso di centro urbano ed ospita altresì funzioni improprie;

- il tema della gestione dell'operatività edilizia , vale a dire della corretta regolamentazione degli interventi in rapporto: da un lato alla qualità del tessuto urbano, dall'altro alle attuali tendenze economiche di riuso;
- il tema della conservazione e del miglioramento della qualità dello spazio urbano .

Il primo livello di problematica postula evidenti connessioni con il più generale quadro pianificatorio comunale (e per certi versi sovracomunale).

Le connessioni, peraltro non significano necessariamente un rapporto a senso unico per cui prima si debba pianificare il complesso del territorio e poi misurarne le conseguenze sul centro storico; al contrario si ritiene legittimo e disciplinarmente corretto definire, all'interno di indirizzi generali di pianificazione urbanistica ormai ampiamente espressi (8) una aggiornata messa a punto del sistema previsionale inerente il centro storico, in quanto ambito urbano che presenta, nel contesto urbano, i maggiori elementi di considerazione che portano ad assegnare alla definizione del suo assetto funzionale la priorità, rispetto ad altri ambiti territoriali di minore delicatezza o importanza.

Essa costituisce una serie di risposte ad esigenze dei tre tipi sopra espressi che si ritiene di poter assicurare in parallelo al procedimento di formazione del piano strutturale di cui agli artt. 24 e 25 della L.R. n.5, in quanto sufficientemente maturate in questi anni di revisione del P.R.G. e di concreta gestione urbanistico-edilizia.

Pertanto la presente variante va a sostituire sia le previsioni cartografiche che l'apparato normativo del P.R.G.-Centro Storico fin qui vigente.

Il presente provvedimento non esclude che ulteriori messe a punto -in una prospettiva di riassetto urbano di più lungo periodo- possano essere operate in sede di adeguamento complessivo del P.R.G. a quanto previsto dalla L.R. n.5/'95. (Piano strutturale e, soprattutto, Regolamento Urbanistico, oltre che nuovo Regolamento Edilizio).

Anzi, un tema è destinato ad essere sicuramente ripreso in tali strumenti: quello della perimetrazione della zona omogenea A, che la presente variante modifica solo leggermente, andando ad includere il tessuto edilizio della via del Borghetto, lato nord, per esigenze di chiarezza e corrispondenza morfologica, ma che deve essere sottoposto ad una più complessiva revisione.

In termini formali la presente variante si colloca come provvedimento di applicazione della legge regionale 21.5.1980, n.59, con i limiti e secondo le procedure previsti dall'art.40, commi da 2 a 7 della stessa L.R. n.5/'95, come modificata dalla L.R.3.11.'95, n.96.

2. Il tema dell'assetto funzionale

2.1 Il P.R.G. 1965

Il P.R.G. adottato nel 1965 ed approvato nel 1970 si poneva l'obiettivo, urbanisticamente corretto ed ambizioso, di costituire le condizioni complessive, al livello urbano generale, per avviare una politica di recupero del centro storico.

Esse venivano individuate ne:

- la creazione di un sistema di viabilità territoriale ed urbana che eliminasse qualsivoglia esigenza di attraversamento del centro;
- la previsione di un'area, adiacente al vecchio Sanatorio di Cisanello, destinata alla realizzazione di un policlinico (regionale ed universitario) nel quale trasferire tutte le funzioni dell'Ospedale di S.Chiera, liberando conseguentemente tale area e determinando così un alleggerimento funzionale del centro.

Il tema degli insediamenti universitari (allora non così emergente) non veniva viceversa affrontato, anche perchè le ipotesi a confronto riguardavano sostanzialmente il decentramento di pezzi più o meno grandi di Università all'esterno dell'aggregato urbano.

Le norme di Piano si limitavano ad individuare un elenco di attività da considerarsi incompatibili col centro storico, tra cui le industrie, ed i grandi servizi pubblici attrattori.

Il Piano avvolgeva il centro storico di una molto estesa previsione di aree destinate a verde "non aedificandi" (di rispetto delle Mura) di cui si postulava la acquisizione al patrimonio comunale secondo un meccanismo curioso e mai praticato, di prelazione sulle vendite e di assegnazione di aree edificabili alternative ai precedenti proprietari.(9)

Di fatto le aree "non aedificandi" -che pure comprendevano situazioni in parte già edificate- furono pesantemente compromesse dalla realizzazione di edifici pubblici e privati nelle more di approvazione del Piano stesso (in regime di salvaguardia urbanistica non obbligatoria, e forse anche dopo).(10)

Di qui la permanenza di una previsione sostanzialmente irrealistica, anche se omogenea a tutta una serie di altre previsioni periferiche di verde "cartaceo" in quanto applicato a realtà costruite, talvolta anche densamente.

2.2 Le trasformazioni funzionali degli anni '70 ed '80

Successivamente alla formazione del Piano Regolatore Generale, il centro storico viene investito da un massiccio fenomeno di terziarizzazione conseguente la trasformazione progressiva dell'economia locale da industriale a terziaria, appunto. Si registra la dismissione di alcune industrie, anche di rilevante dimensione, poste nel centro, come la Marzotto e la Forest, del settore confezioni, oltre ad altre più periferiche (tra tutte ricordiamo la fabbrica di ceramiche Richard-Ginori, alle Piagge, e le fornaci di laterizio).

Sul centro si riversa una pressione alla trasformazione d'uso di abitazioni (o locali accessori) in uffici e negozi, che determina forti contrazioni della residenza, soprattutto sull'asse centrale corso Italia-Borgo, ma anche in altri ambiti centrali esterni a tale asse.

Contemporaneamente l'Università di Pisa registra un notevole espansione delle iscrizioni, che significano sia esigenza di espansione delle strutture didattiche (e per

il diritto allo studio) che una crescente domanda di alloggio da parte degli studenti fuori sede.(11)

La prima esigenza dà luogo all'utilizzazione (spesso con trasformazioni edilizie rilevanti) di edifici già di abitazione per istituti e facoltà universitarie, soprattutto nella zona di S.Maria, di tradizionale insediamento, ma anche in luoghi diversi, come corso Italia, ove il grande edificio di proprietà dell'I.N.P.S. viene utilizzato per il corso di laurea in Informatica.

Alla seconda domanda risponde il mercato privato (essendo la quota di alloggi pubblici limitata a pochi punti per cento sul totale dell'offerta) *in primis* del centro storico, dove peraltro la concorrenza della domanda di uffici relega tale funzione alle situazioni di maggiore degrado (edifici posti nei vicoli, appartamenti con ambienti malsani, privi di aerazione/illuminazione, non restaurati, ecc.), per poi estendersi o trasferirsi sul resto del corpo urbano, e successivamente investire anche realtà separate, come Marina di Pisa (periodo estivo escluso) o i comuni contermini, il cui mercato abitativo offre prezzi tradizionalmente inferiori a quelli del capoluogo.

Anzi si può affermare con certezza che la concomitanza dei due fenomeni: terziarizzazione e domanda di alloggi studenteschi è all'origine dei più alti prezzi di mercato (di vendita e di affitto) degli appartamenti di Pisa rispetto a quelli dei comuni circostanti.

2.3 Le risposte delle varianti successive

La variante di adeguamento del 1983 si poneva obiettivi limitati di adeguamento normativo e previsionale del PRG 1965 alle disposizioni della L.R. 59/'80.(12)

Essa conferma l'elenco delle destinazioni dichiarate incompatibili, recepisce il disposto della 59 sui mutamenti di destinazione d'uso per sedi di attività pubbliche, e aggiunge di suo poche disposizioni relativamente alle attività ricettive (che vengono incentivate uniformandone la procedura di approvazione a quella delle funzioni pubbliche) e alle attività commerciali, che vengono ammesse in via generale ai piani terra.

Di fatto, anche se non esplicitamente, si opera una forma di protezione della destinazione residenziale, desunta anche dagli indirizzi della stessa legge 59, che si oppone alla tendenza alla terziarizzazione ancora operante per tutti gli anni '80 e che vedrà deroghe, in sede gestionale, limitatamente alla fattispecie dell'uso proprio per attività professionali.

Questo non impedirà naturalmente, nè avrebbe potuto, che la terziarizzazione di fatto continui ma in forme meno strutturali, tramite i mutamenti d'uso non accompagnati da opere che la legge 47 del 1985 di fatto liberalizza, sottraendoli all'obbligo della concessione/autorizzazione, fino a specifica legislazione regionale.

Le varianti locali, riferite a piani di recupero, approvate nel periodo, con la sola eccezione di quella del comparto Marzotto, e compresa quella per la ricostruzione dei ruderi di origine bellica, tendono all'introduzione sul mercato di nuova offerta

residenziale, con il corredo di una quota di negozi o uffici ritenuta fisiologica (limitata ai soli piani-terra).

La Variante Marzotto, viceversa, rappresenta un importante punto di svolta della politica degli insediamenti universitari, in quanto corrisponde alla decisione di rinunciare all'insediamento extraurbano di S.Piero, per la facoltà di Scienze ed al definitivo radicamento di questa nel centro storico urbano, utilizzando l'enorme contenitore (di oltre 200.000 mc) liberato dall'industria tessile in prossimità delle mura urbane, lato est.

L'intervento, di notevole impegno finanziario, è in corso ed ha incontrato particolari difficoltà derivanti da una sottostima dei problemi e dei costi legati all'adattamento del contenitore industriale alle nuove funzioni parcellizzate ed intensive.

Nel corso degli anni '80 viene messo a fuoco un tema, oggetto di studi, rilievi e proposte progettuali da parte degli uffici comunali Progetti ed Urbanistica, in accordo con la SBAAAS, e che viene per due volte senza successo proposto per i finanziamenti FIO: il cosiddetto *progetto-mura*.

Obiettivo del progetto è promuovere la valorizzazione del patrimonio di archeologia medievale costituito dalla cinta muraria del 1150 e successivi, rimasta per circa il 70% del suo sviluppo, con il suo corredo di fortificazioni, e, soprattutto, la liberazione e sistemazione per uso pubblico del sistema delle aree inedificate ad esse contermini.

Un progetto con molteplici obiettivi, dunque: culturale, di creazione di una nuova offerta turistica, di incremento delle dotazioni di standard urbanistici, in particolare del verde, di cui c'è evidente penuria nella città e nel centro storico in particolare, riportandolo, peraltro a dimensione più realistica delle vecchie zone "non edificandi" di P.R.G..

Nella seconda edizione del progetto (1988) esso si arricchisce particolarmente della componente 'sistema museale' che costituisce un ulteriore obiettivo di implementazione, integrato con la proposta di recupero delle mura.(13)

Un provvedimento recente - la variante per la riorganizzazione e rilocalizzazione delle aziende erogatrici di pubblici servizi, del 1995- nel porre la premessa per la liberazione dell'area posta tra via Bixio e via Battisti, costituisce una prima parziale applicazione del progetto-mura.(14)

Infine un recentissimo provvedimento: la variante contestuale al Programma Comunale di Ristrutturazione della rete di impianti di distribuzione carburanti, da poco adottata, va nella medesima direzione, prevedendo la soppressione dei due impianti esistenti in adiacenza delle mura urbane, lato nord (v. Contessa Matilde e v. del Brennero) e la rinaturalizzazione e destinazione a verde pubblico dei sedimi così liberati. (15)

2.4 I temi emergenti e le risposte della presente variante

In materia di assetto funzionale, la Variante, che costituisce un adeguamento importante del Piano alle mutate esigenze socio-economiche, ma pur sempre transitorio, in previsione della definizione del Piano Strutturale e del conseguente Regolamento Urbanistico, ai sensi della L.R. n.5/'95, prende atto dell'aggiornato piano edilizio universitario, della permanenza delle funzioni sanitarie nell'area di S.Chiara e delle conseguenti necessità di operatività snella che il tipo di funzioni insediate richiede.

Sul primo versante la Variante registra il punto d'intesa raggiunto tra amministrazione comunale ed amministrazione universitaria, che rappresenta l'attualizzazione dell'intesa raggiunta nel 1989 nel quadro dei lavori di revisione del P.R.G..

Di quella intesa si confermano gli obiettivi principali della semplificazione, razionalizzazione e riqualificazione del sistema universitario organizzato in un numero limitato di "poli", entro e fuori il centro storico.

Tale principio implica:

- la dismissione delle sedi cosiddette "precarie", o meglio in regime di locazione da privati;
- il riuso per le funzioni dell'Università degli Studi di Pisa di parte delle sedi che saranno dismesse dal CNR con l'entrata in funzione dell'area di ricerca di S.Cataldo;
- la formulazione di piani di riordino e sviluppo di comparti di dimensione non limitata al singolo edificio.

I comparti o poli individuati nel centro storico sono:

- area ex Marzotto (Matematica, Fisica, Informatica) ove si prevedono trasformazioni in parziale modifica del piano di recupero a suo tempo approvato;
- area via S.Zeno (Igiene, Fisiologia di Medicina);
- area via S.Maria/P.Paoli (Lettere) con l'appendice di p.Torricelli, ove si prevede la realizzazione del Museo Scientifico Universitario;
- area via Volta (Scienze Naturali);
- area lungarno Pacinotti, via Serafini (Scienze Politiche, Rettorato)
- area piazza dei Cavalieri (attrezzature per il Diritto allo Studio, polo Didattico)

Restano presenze puntiformi quali:

- Chimica in via Risorgimento (di cui si prevede l'utilizzazione della Ortopedia, una volta trasferita a Cisanello)
- Farmacia in via Bonanno.

La Variante registra l'intesa raggiunta in ordine all'uso come struttura museale universitaria del complesso comunale dei vecchi Macelli.

Sussistono peraltro elementi di insufficiente maturazione delle ipotesi di utilizzazione di comparti quali:

- il complesso ex Arsenali-Convento di S.Vito, che da tempo è stato individuato come la possibile sede del Dipartimento di Storia delle Arti e relativi laboratori che consentirebbe di liberare per le funzioni del museo nazionale di S.Matteo le porzioni oggi occupate da tale presenza universitaria, ma il cui riuso in tal senso è

subordinato alla conservazione tipologia ed architettonica degli spazi degli arsenali ne rende problematica la fattibilità;

- la parte dell'ex convento di S.Nicola occupata dall'Intendenza di Finanza, la cui liberazione (e la successiva attribuzione alle funzioni universitarie) resta subordinata alla realizzazione dei nuovi Uffici Finanziari dello Stato e quindi a tempi ancora indefiniti.

Per tali casi la Variante si limita ad indicare la generica destinazione a funzioni pubbliche.

Per quanto attiene le funzioni sanitarie, la Variante prende atto che l'obbiettivo del loro completo trasferimento a Cisanello presenta dimensioni finanziarie e quindi temporali tali da costringere ancora per molti anni a fare i conti con una presenza cospicua nell'area di S.Chiera o, rovesciando il ragionamento, a non poter contare sull'offerta di immobili dismessi dalle funzioni sanitarie.

Anzi la presenza delle funzioni sanitarie e la dinamica delle loro esigenze di messa a norma di strutture ed impianti e di miglioramento della dotazione di apparecchiature diagnostiche e terapeutiche costringe a gestire istanze di trasformazione che non sono confinabili nelle categorie di intervento del semplice restauro - risanamento quali corrispondono alla vetustà e proprietà pubblica degli edifici, dando luogo a richieste di veri e propri ampliamenti.

Al riguardo di necessità operative legate all'adeguamento impiantistico e più generale normativo, la Variante ridefinisce uno specifico spazio normativo nell'ambito della definizione del restauro-risanamento; per dare risposta agli interventi più rilevanti, che si pongano in contrasto con le previsioni urbanistiche del centro storico, vengono ridefiniti i poteri di deroga del Sindaco (finora espressi solo in riferimento all'edificazione in zone dotate di indici urbanistici) dando loro anche una formulazione in riferimento agli interventi sull'esistente, così da contemperare le esigenze di intervento, di indiscutibile valenza di pubblico interesse, e talvolta di vera e propria emergenza, con le altrettanto importanti esigenze di correttezza degli stessi nel rispetto del bene storico-culturale costituito dall'intero centro storico, dal suo costruito e dai suoi spazi liberi.

La Variante prende atto inoltre della presenza nel centro storico delle svariate funzioni pubbliche, a partire da quelle amministrative (Regione, Provincia, Comune) ed in particolare di quelle di servizio (culturali, d'istruzione, religiose, ecc.) nonché di quelle private ma d'interesse pubblico.(16)

Tutte queste vengono individuate e quindi, per i meccanismi normativi correlati, vincolate -fino al PRG definitivo in adeguamento alla L.R. 5- in modo da evitare incontrollati mutamenti di destinazione d'uso.

Più in generale la disciplina delle destinazioni d'uso (e dei loro mutamenti) viene definita operando contemporaneamente su più livelli:

- aggiornando l'elenco delle destinazioni/attività comunque incompatibili;
- introducendo l'elenco delle attività/destinazioni compatibili in via generale;
- articolando il centro storico in ambiti a destinazione definita (pubblica o privata) all'interno dei quali vengono posti limiti alla possibilità di mutamento di destinazione d'uso con opere.

La disciplina dei mutamenti d'uso di tipo funzionale (non accompagnati da opere) non appartiene alla presente variante, essendo, ai sensi della L.R. 39/'94 demandata a specifici e distinti atti di pianificazione attuativa od ordinanze sindacali.

La variante affronta anche il tema della dotazione di standard urbanistici, per le funzioni commerciali e direzionali, riportandolo nel più generale tema della dotazione degli standard urbanistici nei piani di recupero, piani che vengono richiesti per certe tipologie di intervento (ristrutturazione urbanistica) o per certi mutamenti di destinazione d'uso (ex. da residenziale a commerciale e/o direzionale di interi edifici).

La questione viene affrontata ricercando un punto di equilibrio tra esigenze di dotazione e condizioni reali degli interni urbani, e pertanto ammettendo la monetizzazione dello standard nei casi di impossibilità oggettiva di loro realizzazione "in situ".

Il tema del governo dei mutamenti di destinazione d'uso degli edifici residenziali o loro porzioni, viene affrontato in termini innovativi rispetto al passato, facendo riferimento al principio generale del restauro che vuole che la destinazione d'uso sia subordinata alle esigenze di migliore conservazione del bene, e pertanto assumendo come elemento guida le caratteristiche dell'immobile, sempre in un quadro di privilegio della funzione residenziale rispetto alle altre, per garantire una sufficiente presenza di abitanti nel centro.

Pertanto, nell'edificato (recente) avente caratteristiche residenziali anche al piano terra (rialzato) non saranno consentiti riduzioni delle destinazioni residenziali; nell'edificato storico ordinario, sarà consentita la eliminazione delle superstiti residenze al piano terra; nell'edificato monumentale, caratterizzato in particolare da assetti distributivi al piano primo(o nobile) non più proponibili per funzioni residenziali, saranno consentite altre destinazioni all'interno di una gamma definita. Nel caso di destinazioni commerciali/direzionali si prevede di norma la monetizzazione degli standard non realizzabili in situ, che assume pertanto la valenza di contributo aggiuntivo sugli oneri concessori.

3. Alcuni temi di conservazione

3.1 La natura del tessuto storico

Allo scopo di esprimere le problematiche di gestione del recupero con cui intende misurarsi la presente variante è necessario fornire alcuni riferimenti di natura storico-urbanistica, certamente senza ambizioni di completezza, che non competerebbero ad una relazione illustrativa di un provvedimento urbanistico, ma limitandoci a quelli che stanno alla base delle problematiche di cui sopra.

Come ben noto, la storia politica, economica e culturale della città di Pisa ha subito la principale discontinuità negli anni successivi al 1406, quando le truppe della repubblica fiorentina, presero la città passando dalla breccia di Stampace.

La conquista costrinse all'esilio la gran parte del ceto sociale dominante della Pisa indipendente il quale fu sostituito da un ceto di aristocrazia agraria di origine fiorentina e quindi già partecipe di una propria cultura urbana - il tardo rinascimento fiorentino - che nessun legame aveva con la cultura autoctona pisana.

In termini edilizio-urbanistici, oltre le demolizioni tout-court, che furono tante, anche causate da motivi fiscali, per lo spaventoso impoverimento demografico ed economico, dai primi decenni del Cinquecento iniziò a verificarsi una completa trasformazione dei tipi edilizi.

Con la sola eccezione degli edifici religiosi non interessati da particolari discontinuità di fruizione, l'intero tessuto abitativo d'impianto medievale (dal XI al XIV secolo) fu oggetto di reinterpretazione, anzi si può affermare che fu in prevalenza visto come semplice materiale da costruzione, "cava in situ", per edificare nuovi assetti edilizi ed urbanistici.

In termini tipologici, si può dire che tra il Cinque e il Seicento si realizza il passaggio da una città di case-torri, ad una città di palazzi.

Il passaggio non avviene tanto demolendo il vecchio e ricostruendo edifici nuovi, bensì riutilizzando le componenti costruttive murarie del vecchio, ed inglobandole nei nuovi e tutt'affatto diversi assetti.

Il tessuto edilizio medievale che non viene trasformato alla radice, passa così dalla dimensione reale (visibile) precedente ad una dimensione latente, archeologica.

Gli edifici risparmiati a questa sorte, vale a dire lasciati nella loro visibilità piena si contano sulle dita di una mano e, guarda caso sono edifici gentilizi con tipologia già di palazzo. I fiorentini o comunque la popolazione che resta dopo la seconda conquista fiorentina (1496) sembra che abbiano messo un impegno particolare a voler cancellare le vestigia del passato repubblicano, che costituivano, assieme a quelle religiose, la specifica identità di questa città.

Ma il passato, attraverso la matericità dei suoi resti, è come se volesse continuamente e testardamente riaffiorare.

Ciò che si verifica tra il Cinquecento e il Settecento è dunque esso stesso un processo di recupero, per quanto fortemente trasformativo.

Al livello di unità edilizie avviene infatti contemporaneamente un doppio fenomeno:
- un salto tipologico
- un salto linguistico.

Sul piano tipologico, il tipo abitativo del periodo repubblicano (alla fine del processo di formazione urbana medievale) si presenta come aggregazione di più

cellule murarie elementari con una distribuzione in verticale tipica della casa mercantile monofamiliare. Esso viene sostituito da due nuovi tipi edilizi principali: il palazzo (dimora della famiglia gentilizia) e la casa plurifamiliare.

Il palazzo gentilizio, organismo unitario, anche se articolato per spazi e per funzioni, ha sempre un andamento planimetrico di una certa estensione, multipla delle cellule costituenti le case-torri, ed una notevole regolarità architettonica: in genere tre piani fuori-terra, altezza costante, copertura e tetto, numero finestre in facciata di 5 o più.

Distributivamente è connotato da una gerarchia verticale che vede il piano terra destinato a funzioni economiche (magazzini, locali amministrativi, rimesse di carrozze e cavalli); il primo piano o "piano nobile" destinato all'abitazione ed alle sale di rappresentanza della famiglia; il secondo piano destinato alle camere della famiglia e/o della servitù. Queste ultime possono essere collocate in un eventuale terzo piano.

Il palazzo è corredato di un'area scoperta destinata a giardino spesso disegnato all'italiana, con eventuali porzioni destinate ad orto.

Se ingloba strutture di case-torri contigue, esse hanno necessariamente subito interventi per riportarle ad altezza costante (demolizioni o sopraelevazioni) e/o interventi per riportare alla stessa quota i piani di solaio.

Quanto al cambiamento di linguaggio: dal costruttivismo o brutalismo dell'architettura pisana in pietra e mattoni, con le finestre archivolte polifere, balconi lignei aggettanti, si passa all'architettura di derivazione rinascimentale che qui si esprime in termini di particolare sobrietà.

Essa è basata sulle simmetrie ed iterazioni del modulo-finestra rettangolare, e dove è presente un apparato decorativo limitato alle mostre di portali e finestre, in pietra lavorata, qualche bugnato d'orlo; nei casi più importanti nel sistema portale-balcone-porta-finestra del primo piano, il tutto su di un piano di fondo intonacato e tinto a calce in colori probabilmente vivi.

Negli interni una successione di grandi vani coperti a volta, almeno ai piani terra e primo, decorati a stucco e/o a pitture murali (a fresco o a tempera) con pavimenti in marmo o in cotto anche lavorato ad intarsi, dotati di grandi camini per il riscaldamento, anch'essi decorati.

Ai piani alti solai in legno o in legno e cotto, spesso nascosti da soffittature in cannicci anch'esse decorate.

All'altro estremo della gamma tipologica - passando dunque per tutta una serie di situazioni intermedie - troviamo i tipi edilizi minori, soprattutto di dimensioni in pianta ridotte e caratterizzati da assenza di apparati decorativi di rilievo negli esterni.

Alcuni di questi casi possono ancora coincidere con la dimensione della singola casa-torre almeno al livello di scatola muraria, e quindi di decorazioni murali - in certi casi - mentre è praticamente impossibile trovare altro genere di preesistenze, soprattutto di materiale ligneo (solai).

Le tipologie abitative "minori" del periodo riproducono in piccolo le caratteristiche distributive del palazzo gentilizio, in particolare le scale voltate ad anima muraria centrale; la distribuzione per vani passanti, un apparato decorativo interno essenziale, se presente.

Frequenti, in tutti i tipi edilizi, gli stendotoi coperti al di sopra del tetto (altane).

Le aree scoperte sono più frequentemente sistemate ad orto che a giardino.

Le descrizioni di cui sopra sono naturalmente molto succinte perché in realtà a Pisa non è possibile identificare un modello urbano per pochi tipi edilizi reiterati - come in diverse realtà della Padania - ma piuttosto una gamma vasta di soluzioni che rispondono solo alle caratteristiche comuni sopra elencate.

La persistenza di consistenze murarie di origine medievale celate da strati di intonaco, determinerà tutta la problematica del restauro archeologico o filologico delle facciate, tuttora aperta.

Fin d'ora si può peraltro smentire recisamente la tesi, diffusa, che vadano sempre e comunque rimesse a nudo tali strutture, in quanto corrispondenti alla vera "natura" degli organismi edilizi: è vero semmai il contrario e cioè che nella generalità dei casi gli organismi architettonici sono ormai in tutto diversi da quelli medievali, dei quali restano solo alcuni brandelli scomposti.

In ogni caso il processo di trasformazione capillare del corpo urbano si sviluppa nei secoli XVI, XVII e XVIII con caratteri di notevole continuità sia nella costanza dei tipi edilizi, che delle caratteristiche linguistiche principali, pur nella lenta evoluzione dei moduli stilistici.

In termini urbani, il processo di lenta ripresa e riconfigurazione urbana dei secoli dal primo Cinquecento al primo Ottocento produce sicuramente trasformazioni notevoli rispetto all'assetto medievale (peraltro non documentato).

La lettura urbana ci consente di comprendere come la struttura fondamentale della città si sia conservata, con un processo di sostanziale compattamento dell'edificato lungo le vie (che si venivano riducendo di numero), ma anche con curiosi fenomeni di "ribaltamento" dell'edificazione: demolizioni che hanno prodotto giardini e viceversa nuove edificazioni di aree già libere.

Sono noti e documentati gli interventi puntuali di trasformazione urbana realizzati nel periodo granducato, dalla piazza del Grano, a quella degli Ortaggi, ai nuovi Arsenali, alle Logge dei Mercanti.

Essi sono legati ad esigenze di riorganizzazione funzionale di parti della città e si esprimono attraverso interventi di regolarizzazione di spazi medievali irregolari che determina nuove opportunità per la vita urbana (ex. spazi di mercato).

Un fenomeno degno di studio, ma finora non molto indagato è l'insediamento di comunità ecclesiastiche e di istituzioni assistenziali che si sviluppa nei secoli del Granducato fino ad occupare quote notevoli del tessuto urbano.

In termini tipo-morfologici questi insediamenti presentano un limitato interfaccia urbano, ed uno sviluppo che segue logiche di natura interna, e non più urbana, determinanti organismi (spesso dotati di ampi quadriportici) che si proiettano in profondità nello spazio ortivo distante dalla vita urbana.

Sul finire del Settecento i provvedimenti di riforma dello stato granducale ormai divenuto Lorenese portano, tra l'altro, alla soppressione di un gran numero di enti ed compagnie religiose, cui consegue la sconsacrazione di circa la metà degli edifici di culto presenti.

Alcuni di essi vengono demoliti, in specie per ampliare gli spazi stradali o per creare piazze, ma la maggior parte viene per così dire "digerita" nel tessuto abitativo, attraverso opere di trasformazione anche radicali.

Cresce, di conseguenza, lo spessore archeologico del tessuto urbano.

3.2 Le trasformazioni ottocentesche

La principale delle trasformazioni derivate dai provvedimenti leopoldini di soppressione degli enti ecclesiastici, è la demolizione del convento e chiesa di S. Lorenzo per creare la grande piazza di S. Caterina (oggi Martiri).

L'intervento, che si protrae per alcuni decenni, dà forma concreta ai nuovi principi di decoro ed abbellimento urbano che si stanno facendo avanti e che testimoniano lo sviluppo di una società borghese diversa dalla tradizionale aristocrazia agraria che intende usare la città come proprio specchio (ex. nel passeggio nei giardini pubblici).

Verso la metà del secolo viene avviato un secondo rilevante intervento di trasformazione urbana, sempre nel segno dell'abbellimento urbano - nella fattispecie della piazza del Duomo, che viene dilatata sul lato est, isolando la torre, e questo consente la realizzazione di una nuova urbanizzazione al limite della cinta muraria - finora intatta: lungo la via Torelli.

Durante tutto il secolo, ed in particolare negli anni 60-70 la città va incontro a grosse trasformazioni nel duplice segno:

- della urbanizzazione delle aree già ortive marginali, sempre all'interno della cinta muraria, a scopi abitativi;
- della ristrutturazione di parti degradate, finalizzata a dare risposte alle nuove esigenze funzionali emergenti.

Del primo tipo sono gli interventi di urbanizzazione delle aree poste ad ovest dell'avia del Chiodo (oggi via Roma) e quelli della zona compresa tra il Campo al Canapaio (oggi via Crispi) e la chiesa di S. Paolo a Ripadarno.

Del secondo tipo, oltre ad una serie di interventi di rettifica di strade (con conseguenti "tagli" di fabbricati), gli interventi nel quartiere di S. Francesco, che danno luogo alla costruzione del Teatro, della Corte d'Assise, del Liceo e di altri edifici privati, in una logica di completa sostituzione del tessuto preesistente.

L'edilizia civile dell'Ottocento tende a distinguersi più in termini tipologici che di caratteristiche costruttive e decorative, che, semmai, appaiono quasi il punto d'arrivo della tradizione plurisecolare.

Evidente il passaggio dalla tipologia di scala ad anima muraria a quella a pozzo, con lucernari in sommità. Più in generale si perde la rigida gerarchizzazione per piani del palazzo post-rinascimentale.

L'edilizia ottocentesca appare dotata generalmente di un apparato decorativo superficiale completo, che comprende le decorazioni pittoriche parietali e dei soffitti, le pavimentazioni in cemento colorato, gli infissi.

Si diffonde l'impiego di strutture leggere per la copertura dei vani (voltine in foglio) o per i divisori interni (pareti in legno e canniccio, o in mezzane di coltello).

Analoghe caratteristiche hanno gli interventi di rifacimento dell'edilizia preesistente. Il miglioramento delle dotazioni igieniche delle abitazioni produce la frequente realizzazione (anche da prima dell'800) sulle facciate posteriori, di corpi aggettanti destinati a latrine (detti anche "a zaino") che finora liquidate sommariamente con la definizione di "superfetazioni", in certi casi presentano viceversa caratteristiche costruttive o compositive di un qualche interesse.

Verso la metà dell'Ottocento, nel quadro della più generale cultura romantica diretta ad idealizzare e vagheggiare il passato, inteso come radici della cultura locale, si sviluppa l'interesse per l'architettura medievale, in particolare se ridotta a rovine, resti affioranti nel contesto più recente.

Tale atteggiamento, che nasce in termini di osservazione e studio del passato, finisce per produrre a Pisa, come in altre città dalle illustri tradizioni storiche, il *revival neomedievale* inteso come stile medievalizzante -riferibile al più vasto fenomeno del neo-gotico- che assume dalla storia edilizia locale degli stilemi da applicare alla nuova edilizia, che peraltro mantiene caratteri struttural-distributivi del tutto contemporanei.

Il movimento prende le mosse dagli studi di topografia medievale, dai rilievi e dalle ricostruzioni di fantasia delle architetture e della scena urbana medievale, che esegue il francese Rouhalt de Fleury.

(Celebre la sua ricostruzione della piazza delle Sette Vie nell'assetto medievale).

Il filone di cultura locale neo-medievale, che si sviluppa dai suoi studi durerà quasi un secolo producendo risultati concreti sia al livello di restauri-ripristinati, che di nuova architettura *in stile*.

Tale atteggiamento si esaurisce ufficialmente prima della seconda guerra mondiale, anche se riferimenti allo "strutturalismo" dell'edilizia civile medievale si ritrovano perfino in alcuni recentissimi interventi.

3.3 Le trasformazioni del Novecento

Il fenomeno urbano più rilevante del nuovo secolo è senza dubbio l'espansione urbana, oltre la storica cinta delle mura, che aveva costituito per ben otto secoli il limite fisico, giuridico, psicologico della città.

La cinta viene rotta e superata in più punti, in particolare sul lato ovest, a causa dello sviluppo dell'ospedale di S. Chiara, e sul lato sud (ove già era stato demolito nell'800 il tratto corrispondente alla piazza Vittorio Emanuele).

L'analisi puntuale delle fasi di crescita urbana in rapporto alle mura è descritta nel fascicolo allegato, *DALLA CITTA' GRANDUCALE AL CENTRO STORICO- Ricerca su un secolo e mezzo di trasformazioni urbanistiche*, cui si rinvia.

Tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento dunque inizia a formarsi una nuova fisionomia urbana, in cui insediamenti residenziali e produttivi iniziano a circondare la vecchia città, senza peraltro configurare con essa alcuna significativa continuità.

L'esigenza di governare lo sviluppo in corso e, con esso, di prevedere le trasformazioni della vecchia città (che si inizia a chiamare "centro antico") sono all'origine del concorso per il progetto di massima di un P.R.G. (esteso anche allo sviluppo della Marina nel frattempo nata presso la Foce d'Arno) bandito nel 1929 e concluso nel 1931 con la vittoria del gruppo 3PST.

In questa sede interessa analizzare come sia il bando che il progetto vincitore affrontino il tema del centro storico.

Il bando come noto fu elaborato dall'arch. Gustavo Giovannoni, esponente di punta della corrente culturale favorevole alla conservazione urbana, sia pure nei limiti della teoria del "diradamento", che operava una netta distinzione tra emergenze monumentali, da conservare e sottolineare tramite interventi di "liberazione" e tessuto minore, di cui si ammetteva la radicale trasformazione (comprensiva della demolizione) per andare incontro alle esigenze di modernizzazione della città.

Il progetto vincitore - di sicuro il più aderente all'impostazione del bando - prevede interventi urbanistici generali per l'alleggerimento del centro storico dal traffico (allora allo stato primordiale) e da un eccesso di carico funzionale, mentre limita a pochi ambiti circoscritti gli interventi di ristrutturazione urbana nel corpo del centro storico stesso.

Il progetto 3PST non diventerà mai P.R.G. effettivo e la città storica sarà fatta oggetto di interventi singoli di trasformazione non rispondenti ad una logica d'insieme.

Il concorso per il nuovo Palazzo di Giustizia, di solo pochi anni successivo, affronta invece in termini opposti e distruttivi il rapporto tra città storica e nuove esigenze funzionali, determinando un secondo sventramento del quartiere di S.Francesco, adiacente a quello ottocentesco, ma di ben più forte impatto morfologico.

3.4 Le distruzioni belliche e la ricostruzione

Le bombe alleate dell'agosto 1944 vanno a colpire una città in pacifico sviluppo da un ventennio (il Ventennio).

La periferia è cresciuta a nord della città storica sotto la veste del suburbio giardino (quartiere delle palazzine delle Prata); a sud della ferrovia come abitazioni operaie e sedi industriali (zona di Porta a Mare).

Negli anni '30 grande espansione ha avuto l'Ateneo ed un suo programma di sviluppo edilizio ha prodotto lo sfondamento delle mura nella zona dell'ospedale di S.Chiera, per la realizzazione delle cliniche, mentre vengono realizzate sedi universitarie periferiche come Ingegneria e Chimica, ad ovest, ed Agraria ad est.

Nel centro storico è in corso un grande sventramento, nel quartiere di S.Francesco - già interessato dagli sventramenti ottocenteschi - per la realizzazione del nuovo palazzo di Giustizia, sulla base del concorso nazionale di progettazione, vinto dall'architetto Romano Rapisardi.

I bombardamenti causano la totale distruzione delle infrastrutture produttive e ferroviarie, del borgo di Porta a Mare, di buona parte dei quartieri ottocenteschi costruiti negli spazi ortivi a sud della chiesa di S. Paolo a Ripa d'Arno e di quelli costruiti tra la barriera daziaria e la stazione.

Distruzioni e danni puntuali sono diffusi nell'intero centro storico (il più grave dei quali è l'incendio e distruzione della copertura del camposanto monumentale).

L'esercito tedesco, in ritirata, provvede poi alla distruzione dei ponti sull'Arno.

Complessivamente le distruzioni belliche determinarono una improvvisa quanto sostanziale riduzione del patrimonio edilizio storico e semistorico, determinando altresì nuove favorevoli condizioni per un diverso uso per le zone più colpite.

Tra queste, l'area della Cittadella, già sede degli arsenali navali della Repubblica Pisana e poi dell'Ordine di S. Stefano, ridotta a sede di casermaggi nell'Ottocento, si ritrovò d'improvviso libera. Così l'eliminazione di tessuti più centrali, ma di medio-bassa densità, determinò condizioni insperate per operazioni immobiliari di alto valore speculativo (vedi l'attuale viale Gramsci).

La ricostruzione viene guidata da un apposito Piano di Ricostruzione, approvato nel 1947.

La rapidità della risposta fu resa possibile da un antefatto: nel 1931 si era concluso il concorso di idee per il piano regolatore della città e della Marina di Pisa, vinto dal gruppo 3PST, con un progetto di equilibrato sviluppo ed ammodernamento urbano.

Al concorso non aveva fatto seguito, però, l'incarico di redazione definitiva del piano ai vincitori, ed anzi nel 1940 l'amministrazione podestarile aveva costituito una commissione, tutta formata da tecnici "locali", per lo studio del piano regolatore sulla base del progetto vincitore del concorso.

Passata la guerra, ed emanata la legge che istituiva il nuovo strumento del "piano di ricostruzione" la stessa commissione fu incaricata della redazione del piano di ricostruzione.

Il piano di ricostruzione si riferisce soprattutto, come naturale, alle aree distrutte, ma non solo a queste, andando ad interessare anche aree fino ad allora inedificate, con previsioni di valenza urbanistica generale, ed assumendo così i connotati di un quasi piano regolatore, limitato nei suoi riferimenti territoriali.

Il centro più antico è stato fatto oggetto di previsioni di ammodernamento viario, con inserimento di strutture e destinazioni destinate a rivitalizzarlo, quali: il "centro degli affari" nella zona di Piazza dei Facchini (tradizionalmente malsana) e la nuova piazza commerciale al margine del Borgo Stretto; tutte previsioni che non rispettano la morfologia medievale angusta delle parti centrali, ma anzi intendono violentarla, in nome di una presunta modernità.

L'area della Cittadella viene, a seguito di concorso, fatta oggetto di un progetto di sistemazione da parte dell'arch. Giovanni Michelucci, come area a verde attrezzato, in linguaggio moderno maturo.

Irrisolti i problemi di tipo patrimoniale condoneranno l'area ad un precoce degrado e ad utilizzazioni saltuarie (feste politiche) e marginali (luna parks).

Dal punto di vista degli esiti, caratteristica fondamentale del Piano di Ricostruzione (e delle sue numerose varianti) è la frammentarietà di attuazione che discende chiaramente dall'antistoricità delle sue previsioni:

- laddove non esistevano grossi vincoli o resistenze al contorno, come in viale Gramsci, le previsioni si sono (purtroppo) attuate;
- dove, viceversa, si intendeva introdurre fenomeni di radicale trasformazione strutturale nel corpo vivo della città storica, si sono avute realizzazioni monche, parziali, che oggi leggiamo come incomprensibili alterazioni della morfologia urbana consolidata (Largo Ciro Menotti, piazza dei Facchini, varie situazioni nei vicoli, ecc.).

Si realizzano, invece, le ricostruzioni puntuali, di singoli edifici, sempre in termini di incremento volumetrico.

Sui Lungarni tale operazione risalta negativamente in alcune posizioni (vedi il rapporto tra l'edificio di ricostruzione alla scesa nord del ponte alla Fortezza e la chiesa di S. Matteo).

Ciò nonostante non tutta la produzione di questo periodo può essere liquidata come edilizia speculativa, non mancano casi di edilizia dignitosa, inserita in una tradizione 'civile' quali ad esempio, l'edificio del Credito Italiano in Lungarno/piazza Garibaldi, o a certe tipologie d'angolo, come l'edificio tra via Turati e via B. Croce, che intendono porsi come elementi costitutivi di una forma urbana, sia pure diversa da quella storica.

3.5 Verso il recupero

Nel 1965 viene adottato finalmente il primo vero Piano Regolatore della città, definito nelle scelte principali da Luigi Piccinato e Luigi Dodi, disegnato dai giovani architetti Dolcetta e Tosi.

Nel 1960 era stata emanata la Carta di Gubbio sul restauro urbano, voluto da Giovanni Astengo, che enunciava i principi di pianificazione urbanistica per la salvaguardia dei centri storici di cui si trova eco nel P.R.G. di Pisa.

Esso infatti applica al centro storico due criteri fondamentali:

- 1) La indicazione nel piano generale, delle condizioni urbanistiche favorevoli al recupero del centro storico, consistenti nella creazione di una rete viaria che elimini le necessità del suo attraversamento e nel decentramento di una serie di funzioni urbane ivi collocate;

- 2) Il rinvio della disciplina di dettaglio degli interventi ad uno studio speciale, prodromico al piano particolareggiato dell'intera area, previa suddivisione della stessa in sub-zone corrispondenti a diversi livelli di interesse storico - individuate piuttosto sommariamente - cui corrisponde una normativa di intervento a sua volta molto generica, rivolta a garantire, nell'attesa del piano particolareggiato, una qualche operatività.

L'approccio, corretto ma ambizioso, si scontrerà da subito con le difficoltà attuative:

- le indagini propedeutiche al P.P. iniziate nel 1971 vengono interrotte nel 1974 senza che abbiano prodotto conoscenze sufficienti alla redazione del piano globale;
- gli obiettivi di decentramento segnano il passo ed anzi, gli anni '70 sono quelli che vedono la massiccia espansione del fenomeno della terziarizzazione del centro, in parallelo allo sviluppo della periferia residenziale e al conseguente abbandono del centro da parte dei vecchi abitanti.

Nel frattempo le norme di P.R.G. vengono gestite in maniera da consentire con il nome di "risanamento" interventi di svuotamento completo di alcuni edifici anche vincolati, o addirittura demolizioni e ricostruzioni, tra le quali la più pesante, quanto ad impatto morfologico e funzionale è senza dubbio l'episodio della realizzazione della Mensa universitaria di via Martiri, al posto di una vecchia fabbrica di pinoli.

In particolare l'Università, sotto la spinta del boom delle iscrizioni della fine degli anni '60, uno dei più dinamici attori di un recupero edilizio non sempre controllato progettualmente e che contribuisce all'allontanamento di una significativa quota di residenza dal centro.

Ad essa si devono, in particolare, alcuni intasamenti di giardini e cortili con prefabbricati "precarì" che ancora oggi attendono la rimozione.

Cresce, contemporaneamente il fenomeno del recupero individuale diffuso, in particolare riferito all'economia parassitaria degli affitta-camere per studenti, che determinerà erosioni non trascurabili dei valori storico-architettonici.

4. I contenuti della Variante

4.1 Alcuni temi emergenti di natura normativa

L'esperienza di "gestione ordinaria" delle norme di intervento rinnovate nel 1983 consente oggi una riflessione che porta ad indicare alcune direzioni di aggiornamento.

Alcuni problemi - definibili come "irrazionalità normative" - hanno la loro origine nelle definizioni della 59: in particolare la meccanica corrispondenza tra "vincolo" di L. 1089 e obbligo di interventi di solo restauro.

In realtà la condizione di vincolo in realtà corrisponde ad almeno tre fattispecie molto diverse da loro:

- gli edifici vincolati esplicitamente (con decreto) e conservatisi dal momento del vincolo;
- gli edifici sostitutivi di edifici vincolati, ma purtroppo andati distrutti in tutto o in parte per eventi bellici;
- gli edifici oggetto di vincolo indiretto, in quanto di proprietà pubblica e di età superiore a 50 anni.

Una ulteriore complicazione è data dai vincoli più antichi, che venivano apposti a porzioni di fabbricato, o comunque motivati da riscontri di interesse molto particolari: in particolare le facciate su strada. Non prevedendo la 59 il caso, si è considerata l'estensione del vincolo all'intero immobile.

Inoltre il vincolo, originato da un edificio importante, si estende alle sue pertinenze, per il principio di essere apposto all'intera proprietà.

Poichè il vincolo ex L. 1089/'39 determina il benefici fiscali importanti, risulta che, su recente iniziativa del Ministero delle Finanze, le Soprintendenze, tra cui quella di Pisa hanno avviato un procedimento di verifica dei vincoli, allo scopo di confermare solo quelli che mantengono un evidente contenuto riferito alle finalità di legge, e di procedere alla revoca degli altri.

Da questa breve descrizione si può comprendere come il quadro di ciò che la 59 rinvia a solo restauro sia in effetti assai articolato.

E' poi presente un problema più generale, che riguarda l'intero edificato storico: la stratificazione degli interventi.

Con l'eccezione degli edifici di origine più recente, o conservatisi per una propria singolare vicenda, nella generalità dei casi riscontriamo in un solo edificio la coesistenza di assetti e parti fisiche corrispondenti a vari e successivi interventi di trasformazione di uno stesso organismo architettonico, mirati ad adeguarne la funzionalità alle variabili esigenze dell'utenza.

Tale condizione pone alcuni interrogativi operativi:

- gli interventi di epoca, gusto, intenzione diversa hanno tutti lo stesso valore?
- il progetto di ulteriore intervento di fatto opera una selezione, scegliendo ove scaricare le necessità di trasformazione in adeguamento delle esigenze attuali, ove procedere al vero e proprio restauro; come è possibile garantirsi dal punto di vista della Pubblica Amministrazione, che tale scelta è corretta e non determina perdite di valori?
- basta, per rispondere alla precedente domanda, la definizione degli interventi ammissibili data dalla normativa applicabile all'edificio in specie, a sua volta desunta da una conoscenza sommaria quale quella riportata nella scheda di indagine, od occorre qualche altra condizione?

Le risposte alle domande di cui sopra consistono nella revisione dell'apparato normativo sia di P.R.G. - di cui al presente provvedimento- che di Regolamento Edilizio, per la parte che definisce le caratteristiche dei progetti.

Quest'ultimo tema, cui qui si fa solo cenno, è in realtà fondamentale dal punto di vista delle capacità di controllo della correttezza dei progetti di intervento:

l'esperienza infatti ha ampiamente dimostrato come una presentazione graficamente "scarna" dello stato di fatto di un edificio (ad esempio privo della evidenziazione delle proiezioni delle coperture dei vani) porta a sottovalutare (in sede di esame istruttorio o di commissione edilizia) l'importanza di un interno e quindi a consentirne la modifica, mentre un rilievo ed una rappresentazione scrupolosa e completa dello stesso spazio ne individuerebbero immediatamente i riferimenti, i dati da assumere come invarianti per l'intervento. Come pure la mancanza di una adeguata documentazione fotografica d'interno determina il fatto che tutto l'apparato decorativo eventualmente presente sfugge alla conoscenza degli organi di controllo.

Il recupero individuale diffuso, che riguarda interventi di rinnovo edilizio realizzati nella dimensione della singola unità abitativa, e che la legislazione nazionale tende

ad agevolare proceduralmente (con l'istituto della denuncia di inizio attività) presenta, se non adeguatamente controllato una serie di aspetti negativi:

- gli interventi operati da persone prive di cultura, possono portare alla perdita dei sistemi decorativi superficiali, quali le pitture murali, o di pregevoli pavimentazioni, di infissi d'epoca, di altri manufatti singolari, quali cappe, focolari, etc.

- se effettuati, come di norma accade, fuori di un riferimento più generale all'intero organismo edilizio cui l'unità appartiene, gli interventi di rifunzionalizzazione possono determinare irrazionale disposizione di impianti e servizi, indebolimenti statici ecc. (17)

Resta dunque la convinzione che l'unica vera garanzia per la conservazione del patrimonio storico risiede nella consapevolezza dei suoi valori da parte dei suoi utenti, più che nella minuziosa prescrittività delle norme di intervento.

Al momento tale consapevolezza appare in realtà ancora circoscritta a quei ceti sociali colti che hanno scelto di abitare il centro storico e/o l'edificato storico proprio per i valori che essi incarnano. Tali ceti utilizzeranno i professionisti più qualificati nel restauro e comunque saranno i più attenti vigili della conservazione.

E' importante che la diffusione della conoscenza e della coscienza dei valori della storia urbana si incrementi. E a tale scopo sono finalizzate le presenti riflessioni.

4.2 Le caratteristiche tecniche della Variante

Essa consiste in una completa riscrittura delle norme relative agli interventi di recupero, e del loro campo di applicazioni, dato dalla tavola 1:2000 di P.R.G.- Centro Storico.

Il tessuto edificato (edifici ed aree liere) viene riclassificato, confermando gli edifici già inclusi nei tre elenchi di cui all'art.7 della 59, ed articolando in una gamma di classi quello non compreso negli elenchi.

Le stesse aree libere vengono classificati in funzione della presenza di valori storico-ambientali.

Tecnicamente: la cartografia di variante è costituita da una base completamente ridisegnata, nella quale gli edifici monumentali più importanti sono rappresentati in pianta, con sovrapposta una grafica B/N che esprime le classificazioni edilizie e quindi il rimando alle norme edilizie di intervento.

La disciplina delle destinazioni d'uso è espressa in campiture di colore che si sovrappongono alla base elaborata in B/N.

In particolare la banda sottile di colore viola graficizzata al bordo dell'edificato esprime la previsione di fronti commerciali (e di funzioni assimilate)

Una serie di perimetri, realizzati con diverse grafie individua i comparti che si rimandano a particolari strumentazioni o specifiche normative.

La variante riscrive le definizioni degli interventi di recupero, già posizionate nell'art.19bis, dando loro valenza generale e non più strettamente limitata al Centro Storico, e pertanto li colloca in un apposito articolo finora vuoto (il 17) delle N.T.A.. Conseguentemente l'art.19bis viene soppresso.

Tali definizioni sono dirette alle massime garanzie di conservazione, senza assumere caratteristiche vessatorie nei confronti degli utenti.

L'art.19, completamente riscritto, classifica le componenti fisiche del centro storico, edifici ed aree libere e fornisce in particolare prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, attuabili a seguito della formazione di specifico piano di recupero, di cui vengono definiti contenuti tecnici ed obiettivi locali.

Vengono pertanto soppressi gli articoli successivamente aggiunti al 19 e 19bis:

- il *19ter* *Zone soggette a interventi di ricostruzione (Ruderi)* che dettava i parametri dimensionali, di destinazione per le ricostruzioni degli edifici distrutti dagli eventi bellici; in quanto dei 10 interventi ivi previsti, n.7 sono stati realizzati, di n.1 è stato approvato il piano di recupero, che mantiene la sua efficacia. I 3 interventi non realizzati vengono riconfermati. Si veda, al riguardo la specifica tabella allegata alle norme di attuazione, ove sono incluse anche le altre ricostruzioni previste.

- il *19ter/2 Piano di recupero per la costruzione di un edificio in via Santa Apollonia* in quanto ormai realizzato;

- il *19)quater Disciplina degli interventi sulle zone di recupero* in quanto le sue previsioni, riferite a solo n.3 zone, vengono ricomprese nella disciplina più generale. Di tali previsioni, quelle relative a n.2 zone (area retrostante la chiesa di S.Michele in Borgo e zona Istituti Riuniti di Ricovero) sono state attuate, tramite specifico piano di recupero;

- il *19) quinquies- Zona di ristrutturazione urbanistica destinata al centro di Medicina Nucleare* - in quanto attuata;

- il *19) sexties Disciplina degli interventi sull'isolato n.153 (comprendente l'area di proprietà del Laboratorio Guidotti S.p.A.) e area verde limitrofa*, il cui contenuto viene peraltro mantenuto, ma trasformato in paragrafo interno al 19.8 in quanto il piano di recupero relativo non è stato definitivamente approvato nè, pertanto, l'intervento è mai stato realizzato;

-il *19) septies Disciplina degli interventi sull'isolato 88-89 comprendente l'ex-complesso industriale Marzotto* il cui contenuto viene trasferito, con modifiche, nel paragrafo 19.8 e pertanto il relativo piano di recupero perde efficacia per gli elementi in contrasto con la nuova formulazione;

- il *19)septies 2 Piano di recupero, di iniziativa privata, per la ricostruzione di un rudere di origine bellica posto in via Benedetto Croce*, nonché il *19)septies 3 Piano di recupero, di iniziativa privata, per la ricostruzione di un rudere di origine bellica posto in via Toselli n.32* il cui contenuto viene peraltro mantenuto, ma trasformato in paragrafo interno al 19.8 vengono confermati, in quanto non attuati;

- *gli articoli 19/septies 4 e 19/septies 5*, in quanto relativi a zone di recupero soggette a piano di recupero esterne al centro storico (area di via Tronci, attuata, ed area del Colorificio Toscano S.p.A: in viale delle Cascine, non attuata) vengono soppressi ma i loro contenuti spostati nell'art.17. Considerato peraltro che detti articoli altro non sono che le norme di attuazione dei relativi piano di recupero, approvati (dalla Giunta Regionale Toscana) con procedura di Variante, si è allora preferito introdurre nell'art.17.3 i soli riferimenti formali a detti piani attuativi.

L'art.19 così riscritto contiene anche disposizioni dirette alla conservazione del paesaggio urbano, vale a dire indicazioni sui materiali e le tecnologie da impiegare negli interventi di recupero.

Infine viene riscritta la disciplina delle destinazioni d'uso e dei relativi mutamenti accompagnati da opere, rinviando alle strumentazioni indicate dalla L.R. n.39/'94 quella dei mutamenti di destinazione non accompagnati da opere.

Per le destinazioni ad attrezzature generali ed urbane viene riscritta la norma sui poteri di deroga del Sindaco, conciliando l'accoglimento di insopprimibili esigenze di adeguamento funzionale e normativo di tali funzioni, con le esigenze di salvaguardia delle caratteristiche morfologiche del centro storico.

Viene infine soppresso il comma b) dell'art.29, in quanto superato dalle nuove previsioni (segnatamente da quelle di verde pubblico) intorno alle Mura.

4.3 Rapporto con la L.R. n.5/'95

La presente variante rispetta i requisiti richiesti dall'art.40.2 della L.R. n.5/'95 come modificato dalla L.R. n.96/'95. Infatti:

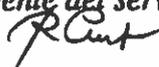
- le previsioni di dotazioni di standard urbanistici non vengono ridotte, bensì incrementate: infatti vengono confermate le destinazioni a servizi d'interesse pubblico, per l'istruzione, vengono previste nuove dotazioni di parcheggi, e, soprattutto, viene incrementata la previsione di verde pubblico, come risulta dall'allegata Tab.A ;

- la variante è redatta ai sensi della L.R. n.59/'80. Essa prevede interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia e prevede nuovi interventi di ristrutturazione urbanistica esclusivamente finalizzati al recupero del degrado degli assetti insediativi, riferiti ad ambiti organici, nei quali viene suddivisa per il momento la sola zona Centro Storico, come da fig. B allegata. In detti ambiti il volume di ricostruzione non può superare l'entità di 10.000 mc.

L'elenco delle zone di ristrutturazione urbanistica è esplicitato nell'allegato C.

Uno degli obiettivi fondamentali della Variante è la determinazione delle condizioni normative e previsionali più idonee a garantire la conservazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio urbanistico di interesse culturale nonché delle qualità ambientali presenti nel centro storico, come ampiamente descritto in precedenza e definito nella tavola di progetto e nelle norme tecniche di attuazione variate.

Si valuta pertanto che gli effetti ambientali degli interventi in essa previsti : di restauro edilizio ed urbanistico, di eliminazione del degrado, di recupero di standard urbanistici, di alleggerimento da funzioni urbane attrattive, di tutela del patrimonio verde esistente, di riqualificazione degli spazi pubblici siano positivi e conformi ai principi enunciati dalla legge regionale per il governo del territorio.

Il progettista
ing.arch. Riccardo Ciuti
(dirigente del servizio)


NOTE

1.
Piano di recupero con variante contestuale adottato con deliberazione C.C. n.79 dell'8.2.1982 ed approvato con delibera G.R.T. n.9786 del 13.9.'82.
2.
Gli *"Elenchi degli immobili, complessi edilizi e zone edificate aventi carattere architettonico o urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione"* sono stati adottati con deliberazione C.C. n.417 del 6.6.'83 ed approvati con deliberazione G.R.T. n.11124 del 22.10.'84 e n.8021 del 22.7.'85.
3.
La *Variante di adeguamento del P.R.G.-Centro Storico a seguito della formazione degli elenchi* di cui sopra è stata adottata con deliberazione C.C. n.460 del 21.6.'83 ed approvata con deliberazione G.R.T. n.11126 del 22.10.'84.
4.
La *Variante di disciplina degli interventi per la ricostruzione dei ruderi di origine bellica* è stata adottata con deliberazione C.C. n.461 del 21.6.'83 ed approvata con deliberazioni G.R.T. n.11123 del 22.10.'84 e n.4839 del 6.5.'85.
5.
Elenco delle Varianti contestuali a piano di recupero:
 - Areu retrostante S.Michele in Borgo: adottata con deliberazione C.C. n.403 del 26.3.'85, approvata con del.G.R.T. n.1794;
 - "Ex Laboratorio Guidotti" via Trieste, Via Nicola Pisano: adottata con deliberazione di C.C. n.866 del 21.12.1984 ed approvata con deliberazione G.R.T. n.12331 del 18.11.1985, rettificata con delibera G.R.T. n.1010 del 10.2.1986;
 - "Complesso ex Marzotto" via Filippo Buonarroti, via S.Francesco: adottata con deliberazione di C.C. n.61 del 21.1.1985 ed approvata con deliberazione G.R.T. n.11995 dell'11.11.'85 e n.8450 del 15.9.1986;
 - "Complesso Scarpellini" piazza dei Facchini, via dei Facchini: adottata con deliberazione di C.C. n.815 del 25.8.1987 ed approvata con deliberazione G.R.T. n.5094 del 30.5.1988;
 - "Proprietà Baldacci" via Benedetto Croce: adottata con deliberazione di C.C. n.1252 del 29.9.1989 ed approvata con deliberazione G.R.T. n.8511 dell'1.10.1990;
 - "Ricostruzione del rudere di via Toselli" : adottata con deliberazione di C.C. n.1571 del 27.11.1989 ed approvata con deliberazione G.R.T. n.8515 dell'1.10.1990;
 - "Ricostruzione di rudere in via S.Apollonia": adottata con deliberazione di C.C. n.200 del 28.2.1990 ed approvata con deliberazione G.R.T. n.10380 del 26.11.1990;
6.
Altre tipologie di varianti non accompagnate da piano di recupero:
 - Centro Regionale di Medicina Nucleare " complesso ospedaliero di S:Chiara, adottata con deliberazione C.C. n.403 del 26.3.'85 ed approvata con deliberazione G.R.T. n.10794 del 14.10.'85;
 - "Progetto R.S.A." Lungarno Galilei, via La Tinta: adottata con deliberazione di C.C. n.17 del 31.7.1994 (di approvazione del progetto ai sensi della L. 1/78, art.1, comma V).
7.
Gli studi prendono avvio con l'incarico al prof.,Giovanni Astengo della consulenza di coordinamento generale della revisione del P.R.G. - adempimento richiesto dalla legge regionale n.74/'84. Essi si sviluppano per tutto il 1988 ed il 1989, fino ai primi mesi del 1990. Gli atti relativi sono raccolti nei due volumi *"Pisa, Struttura e Piano" : I-Analisi strutturale dell'insediamento pisano e II-Le prospettive*, Tacchi editore , Pisa, 1989 e 1991. Cfr. altresì, al riguardo, R.Ciuti: *Il governo della città - Giovanni Astengo e il nuovo piano regolatore di Pisa*, Tacchi Editore, Pisa , 1992.
- 8.

Si veda, per tutti, il documento "Per Pisa - Indirizzi per la pianificazione urbanistica" proposto dalla Giunta Municipale ed approvato dal Consiglio Comunale nel marzo 1996.

9.

Le aree intorno alle mura erano disciplinate dall'art.29 Zone di rispetto e vincoli particolari. alla lettera b) Vincolo di rispetto monumentale. La prelazione sulle vendite di aree, assegnata dalla norma al Comune, di fatto non è stata mai esercitata fino al 1994.

10.

Le trasformazioni degli anni '50, in generale distruttive della morfologia storica, si debbono peraltro anche ad un altro strumento operante tra il 1934 al 1965 (e forse anche dopo): il Regolamento Edilizio, che regolava l'edificabilità dei suoli in termini estremamente primitivi.

11.

Per una più puntuale analisi della Ricostruzione a Pisa, cfr. il cap.2.4 Interventi in Centro Storico del volume I "Pisa, Struttura e Piano", cit.

12.

Cfr. al riguardo Comune di Pisa: *Pisa centro storico -Provvedimenti urbanistici*, Tacchi Editore, Pisa 1984;

13.

Progetto proposto al F.I.O. 89 dalla Soprintendenza, dal comune di Pisa e dalla Regione Toscana neera titolato "Sistema integrato musei e fortificazioni di Pisa"

14.

Il provvedimento noto come "Variante Deta Lazzeri" è titolato *Variante al P.R.G. per la riorganizzazione e rilocalizzazione delle aziende di pubblici servizi* ed è stato definitivamente approvato con deliberazione C.C. n.78 dell' 11.7.1995.

15.

Piano adottato con deliberazione C.C. n. 40 dell'11.4.'96

16.

Cfr., al riguardo il cap.2.5. *Valutazioni quantitative e qualitative per il Centro Storico* in Pisa, Struttura e Piano, vol.I, cit.

17.

Un errore frequente, figlio della cultura edilizia del nuovo, è quello di voler per forza distinguere, nell'edilizia storica, tra murature portanti e murature portate. Non essendo mai disponibili i disegni costruttivi ed essendo spesso le strutture orizzontali nascoste da soffittature, si interpreta come portata e quindi demolibile ogni struttura sottile, (di una testa) che invece di fatto svolge una funzione statica nell'equilibrio complessivo.

Allegato C - ELENCO ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
in riferimento agli ambiti di cui alla fig.B

ambito 1

1. zona compresa tra l.Cocco Griffi e via G.B.Niccolini (N.P.)

ambito 2

21. zona universitaria di S.Zeno (N.P.)

ambito 3

2. Area comunale di v.Emanuele Filiberto (V.P.)

19. Comparto universitario ex Marzotto (V.P.)

ambito 4

12. Via Garibaldi nord (Ex SIFOP) (N.P.)

ambito 5

4. Area retrostante piazza F.Del Rosso (N.P.)

13. Via Garibaldi Sud (Ex Aedes) (N.P.)

ambito 6

5. Isolato Bastione Sangallo comprensivo di:

R4 - ricostruzione di edificio Lung. Galilei /lung.Fibonacci (N.P.)

R8 - ricostruzione di edificio v. di Fortezza (N.P.)

R3 - ricostruzione edificio lungarno Galilei (V.P.)

ambito 7

nessuna

ambito 8

nessuna

ambito 9

10. Area privata via Risorgimento (N.P.)

15. Area Lab.Guidotti (V.P.)

ambito 10

nessuno

ambito 11

20. Comparto universitario v.S.Maria/P.Paoli (N.P.)

ambito 12

nessuno

ambito 13

3. Area privata v.Carmignani (N.P.)

11. Area privata v.del Giardino (N.P.)

ambito14

- 6. area comunale v.P.Gori (N.P.)
- 7. area v.Sancasciani (N.P.)
- R2 - Ricostruzione edificio vicolo Lanfranchi (N.P.)
- R7- Ricostruzione edificio Lung.Galieli/v.La Tinta (V.P.)

ambito15

- 14. Edifici privati piazza dei Facchini (V.P.)
- 18. Ricostruzione edificio v.Toselli (V.P.)

ambito16

- 8. Area Lab.Gentili, v.S.Antonio (N.P.)

ambito17

- 9. Area comunale v.Qualquonia (N.P.)
- R1 - Ricostruzione edificio v.Zerboglio (N.P.)

NOTE

N.P. = nuova previsione di ristrutturazione urbanistica introdotta con la presente variante

V.P. = vecchia previsione preesistente alla presente variante anche se con norme attuative eventualmente modificate.

R = ricostruzione di rudere bellico .

I numeri d'ordine delle aree si riferiscono all'art.19.8 e quelli delle ricostruzioni all'art.19.9 delle N.T.A. della presente Variante, cui si rinvia per il dettaglio del dimensionamento.

TABELLA "A"- VERIFICA DELLO STANDARD DI VERDE PUBBLICO

1. Previsioni del P.R.G. vigente 84.150 mq
(comprehensive di quelle adottate con la variante contestuale all'approvazione del programma di ristrutturazione della rete di distributori di carburante)

2. Previsioni della Variante

N.	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE mq.
1	Largo Cocco Griffi, Via Contessa Matilde	8.535,00
2	Via Contessa Matilde	6.410,00
3	Via del Brennero, via Vittorio Veneto, Via San Francesco	64.000,00
4	Via Filippo Buonarroti, via San Lorenzo	425,00
5	Via Filippo Buonarroti	1.645,00
6	Via San Francesco, via Lalli (D'achiardi)	600,00
7	Via Lalli, via Santa Marta	1.870,00
8	Le Gondole, via Battelli, via delle Trincere, via Garibaldi	29.260,00
9	Via Garibaldi, piazza F. Del Rosso	26.960,00
10	Giardino Scotto	34.000,00
11	giardino Cottolengo	4.020,00
12	giardino ex I.N.P.S. (via La Nunziatina)	1.740,00
13	giardino via La Maddalena	440,00
14	giardino via San Paolo	790,00
15	giardino via Roma	1.930,00
16	giardino via San Paolo	1.100,00
17	giardino ex Stalloni	7.260,00
18	Via C. Battisti, largo Sampace	20.100,00
19	largo Stampace	2.565,00
20	Cittadella, nuovi Macelli	85.450,00
21	Via Nicola Pisano	2.580,00
22	Ospedale Santa Chiara	5.870,00
		307.550,00

aggiornamento con digitalizzatore in data 18 giugno 1996



COMUNE DI PISA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
L.O.C. RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Figura 'B'

Ambiti organici di riferimento per la ristrutturazione urbanistica (art. 40 2, 2° alinea, L.R. 5/95)



aree soggette ad interventi di ristrutturazione urbanistica

