

Copia conforme all'originale

VARIANTE AL P.R.G. CENTRO STORICO PER LA DISCIPLINA DEGLI INTER-  
VENTI SULLA ZONA DI RECUPERO N°1-(retro di San Michele in Borgo)  
(art.5 della L.R. 21.5.1980, n°59)



relazione



Il presente atto è stato depositato  
presso la Segreteria Comunale per li-  
bera visione al pubblico dal 13 MAR. 1984  
al 12 APR. 1984

IL SINDACO

*Aminti*



VARIANTE AL P.R.G. CENTRO STORICO PER LA DISCIPLINA DEGLI INTER-  
VENTI SULLA ZONA DI RECUPERO N°1-(retro di San Michele in Borgo)  
(art.5 L.R. 21.5.1980, n°59)

## r e l a z i o n e

### Premessa

Come testimoniato dalla sua individuazione come zona di recupero fin dal 1979 (delibera C.C. n° 950 del 21.12.1979, divenuta esecutiva il 18.1.1980) si tratta di un'area di notevole degrado, post in zona assai centrale, immediatamente alle spalle dell'asse urbano/commerciale di Borgo.

La causa determinante il degrado, di tipo urbanistico/ambientale, è individuabile facilmente nelle distruzioni, operate dai bombardamenti, del complesso conventuale di S.Michele, che copriva gran parte dell'area.

Come in altre situazioni consimili le distruzioni dirette furono seguite da ulteriori progressioni di degrado e da conseguenti demolizioni.

Quest'ultime devono essere messe in rapporto anche con le intenzioni di "restauro" della facciata posteriore della chiesa di S.Michele, messe in luce, appunto dalle distruzioni, e sulla quale si intervenne con intenti di ripristino medioevaleggiante negli anni cinquanta.

Il P.R.G. 1965 prese atto di diradamenti già avvenuti ed anzi ne prevede una estensione, introducendo una previsione di piazza sia sull'area ormai libera, che sulla parte su Via Vernagalli comprendente notevoli (per dimensione e qualità) ruderi di case-torri medioevali e addirittura un edificio ancora integro, seppure degradato, quale quello di proprietà del Conservatorio di S.Anna.

Tale previsione, da inquadrarsi in una fase ancora arretrata del dibattito sul risanamento dei centri storici, si muoveva dunque ancora nell'ottica dei diradamenti, finalizzati in questo caso, sia alla valorizzazione percettiva del monumento, che al soddisfacimento di esigenze di natura funzionale legate all'uso dell'automobile per la circolazione nel centro urbano.

La realtà degli anni successivi ha dimostrato però che anche gli obiettivi - di per sé discutibili - non sono stati raggiunti in quanto:

- l'area, anche per la presenza dei ruderi, ma non solo per



questo, è caratterizzata da un notevole degrado ambientale legato soprattutto all'aspetto di sventramento che presenta, per cui lo stesso monumento, in termini percettivi, non è affatto avvantaggiato dalla rottura dello spazio determinatosi;

- l'uso a parcheggio che si è determinato nell'ultimo decennio nell'area libera, oltre ad essere di per sé elemento attivo del processo di degrado, è di fatto reso problematico dalle particolari difficoltà di accesso e dalla presenza bisettimanale nell'area limitrofa di piazza S. Paolo all'Orto, via Cavour, Via Palestro del mercato ambulante.

Di fatto gli utenti principali del parcheggio sono soprattutto i commercianti ed i professionisti operanti nel Borgo Stretto, e solo in piccola parte i clienti degli stessi.

Una quota irrisoria è data dai residenti, che preferiscono la sosta in zona gratuita o addirittura vientata.

In sostanza si può concludere che nel quadro del nuovo assetto della circolazione pubblica e privata nel centro storico cui l'A.C. è impegnata a dare risposte risolutorie entro la presente legislatura, un parcheggio di penetrazione, come il presente, non ha più alcun senso ed anzi risulta contraddittorio con l'esigenza di individuare una zona pedonale a protezione delle aree di massima concentrazione di servizi cui si dovrà accedere tramite il trasporto pubblico o pedonalmente a partire da localizzazioni di parcheggio per auto private, più arretrati, rispetto al centro, di questo.

Coi provvedimenti recentemente adottati in Consiglio Comunale (Elenchi degli immobili di interesse storico, di cui all'art. 7 della L.R. 59/80 e conseguente Variante di adeguamento del P.R.G.) la previsione di P.R.G. è stata necessariamente corretta, per tener conto del regime vincolistico degli immobili di proprietà pubblica, derivante dalla legge 1089/39.

In questo senso è stato recepito nel 1° elenco, l'immobile di proprietà del Conservatorio di S. Anna, in via Vernagalli, e quindi assoggettato ad interventi di restauro/risanamento e non più di demolizioni; inoltre sono stati individuati come categorie particolari i ruderi esistenti. Per questi la Normativa Tecnica di attuazione prevede solo interventi manutentori, in assenza di specifica variante di disciplina degli interventi, di cui all'art. 5 della L.R. 21.5.1980, n° 59.

## Verifica standards urbanistici

Nella "verifica degli standards urbanistici" relativi al P.R.G. di Pisa adottato il 2.8.1965 con D.C.C. n°114, effettuato nel maggio '70 a completamento degli elaborati di Piano richiesti dal Ministero LL.PP. nella zona omogenea "A", dello strumento urbanistico sono individuate superfici a parcheggio per un totale di mq. 27.334=.

Assunta come riferimento la popolazione residente di 29.929 abitanti (al 1970) pur computando in misura doppia - come consentito nelle zone "A" - tale superficie, si otteneva una dotazione di 1,82 mq/ab di superfici a parcheggio, inferiore al minimo di legge di 2,50 mq/ab.

D'altra parte la legge stessa (D.M. 1444/68) in questo caso si limita a richiedere che l'A.C. indichi come intende sopperire al divario, e nel nostro caso, si individuava, da parte dell'A.C. di Pisa, la possibilità di reperire ulteriori 20.000 mq di aree da destinare a parcheggio, tra quelle che costituiscono il rispetto delle mura urbane, raggiungendo così il dato totale di una dotazione possibile di 3,16 mq/ab > 2,50.

Nel comparto oggetto della presente variante è compresa per l'appunto l'area destinata a standard per parcheggi, la n° 11, per 1.160 mq di parcheggio.

Pertanto, riferendoci ad una pura e semplice soppressione di tale previsione si ridurrebbe di 1.160 mq la dotazione prevista, scendendo a un totale di  $2 \times (27.334 + 20.000 + 1.160) = 92.348$  mq che riportati alla popolazione cui è riferita tutta la dimostrazione degli standards (29.929 ab. al 1970) porta al dato unitario di 3,02 mq/ab > 2,50.

In realtà occorre tener conto del dato più recente relativo alla popolazione residente, che è di n° 18.399 abitanti al 1981.

Resta comunque l'impegno dell'A.C. a produrre un adeguamento effettivo delle previsioni di standards urbanistici, nel quadro della variante generale di assetto funzionale del Centro Storico, in corso di elaborazione.

Esigenze di restauro urbano, con lo scopo di rimuovere tutte le condizioni di degrado presenti nell'area considerata e di ricostruire spazi aventi qualità urbana congruente con la morfologia storica dell'intorno, hanno portato il Comune di Pisa a redigere un progetto di ricostruzione a perimetro dell'area, concordato con il Ministero dei Beni Culturali, e tradotto nella forma del Piano di recupero contestualmente alla presente variante.



La ricostruzione, dettagliata progettualmente nel piano di recupero, coglie gli obiettivi di ricucire la compagine urbana sventrata dalla guerra e dai successivi interventi demolitori, recuperando quanto resta delle strutture murarie preesistenti che nella fattispecie appartenevano ad edifici civili e al convento, d'impianto rispettivamente, medioevale e rianscimentale.

Elemento centrale delle scelte di progetto, specificatamente richiesto da parte del Ministero dei Beni Culturali, è la ricostruzione di un edificio al limite orientale dell'area, così da ricostituire la parete oggi mancante della via degli Orafi, che viene così a riacquistare il carattere di strada murata.

Si richiude così morfologicamente il perimetro dell'area, creando al contempo uno spazio interno, pedonalizzato, accessibile attraverso due varchi d'ingresso posti sui punti d'angolo dell'area corrispondenti alle cerniere tra i 3 fronti edilizi..

La destinazione d'uso prevista è quella tradizionale del centro storico e cioè prevalentemente residenziale, con possibilità di destinazione commerciale e/o artigianale per i fondi posti al piano-terra.

La ricostruzione è prevista per una volumetria massima compresa entro il limite del 60% della volumetria pre-bellica accertata in 16.582 mc., fino ad un numero max di 4 piani fuori-terra.

Le previsioni di ricostruzione, scaturite come già detto da prevalenti preoccupazioni di restauro della forma urbana, pongono, a cuasa delle minime dimensioni in larghezza della viabilità a perimetro del comparto, la questione della deroga alle norme vigenti per le costruzioni in zona sismica, quale è stato dichiarato il territorio del Comune di Pisa - relativamente alle altezze dei fabbricati in relazione alle distanze stradali.

Le deroghe all'osservanza delle norme tecniche sono peraltro previste dall'art. 12 della Legge 2.2.1974, n°64 "...quando sussistano ragioni particolari, che ne impediscano in tutto o in parte l'osservanza, dovute all'esigenza di salvaguardare le caratteristiche ambientali dei centri storici" e pertanto la previsione in oggetto appare ricadere appieno in tale casistica.

D'altra parte la puntuale esplicitazione delle entità delle deroghe richieste e dei provvedimenti che si intendono assumere a favore della sicurezza civile è prevista dalla stessa legge nei piani particolareggiati (o piani di recupero, successivamente introdotti nella legislazione urbanistica) e pertanto si rimanda questo aspetto agli atti costitutivi il piano di recupero contestuale.

Viceversa il tema della compatibilità delle previsioni edificatorie con le condizioni geo-morfologiche del territorio (art.13 Legge 64/74) è stato affrontato in sede di predisposizione della presente variante, tramite affidamento di una indagine specifica sui terreni interessati, a uno studio professionale composto da geologi dott. Sandro Gagliardi ed Enrico Bartoletti, i cui risultati sono riportati nella relazione allegata, parte integrante del presente atto.

Il Funzionario di settore



