

CENTRO STORICO



**INDAGINE STORICO-EDILIZIA IGIENICO E
SOCIO ECONOMICA NEL CENTRO STORICO**



COMUNE DI PISA

UFFICIO TECNICO - URBANISTICA

VERIFICA DEI LAVORI PRESENTATI E DELLE RELAZIONI CORRISPONDENTI
AI SEGUENTI GRUPPI DI LAVORO : (delib. Giunta n°15 del 16.1.1970)-
Affidamento incarichi.-

- 1 - Prof. Giancarlo Nuti- "Ricerche sulla struttura urbana e sugli organismi edilizi del Centro Storico di Pisa" -
 - 2 - Prof. Piero Pierotti- "Studio della storia urbanistica di Pisa" -
 - 3 - Prof. Carlo Maria Avio- "Ricerche igienistiche sul Centro Storico della città di Pisa" -
 - 4 - Prof. Vincenzo Bruno - "Indagini Statistica su aspetti socio-economici del Centro Storico di Pisa" -
 - 5 - Arch. Sergio Aussenant - "Inventario degli edifici di interesse storico-artistico- riferimenti cartografici" -
 - 6 - Arch. Luca Pasquinucci- "Indagini e rilievi delle aree libere e a verde del Centro Storico" -
 - 7 - Sezione Urbanistica - "Rilievo e indagine della zona a sud - ovest del quartiere di S. Antonio".-
- *****



COMUNE DI PISA

L'incarico affidato al Prof. Ing. Giancarlo Nuti, Direttore dell'Istituto di Architettura ed Urbanistica dell'Università di Pisa, concernente : la ricerca ed analisi di valori storici ed ambientali di tutto il Centro Storico, si compone di tre fasi.-

Lo studio, come scrive il Prof. Ing. Giancarlo Nuti "affronta la problematica dei temi connessi con il Centro Storico con un'ottica particolare e deve intendersi come matrice di convergenza per le altre informazioni desunte dalle indagini parallele storico-urbanistiche, igieniche e socio-economiche e correlate per molteplici elementi con le attribuzioni di valore e di funzione connesse con le destinazioni di uso del tessuto urbano.-

E' stato ritenuto, quindi, essenziale procedere in senso operativo ad analisi per parti componibili rimandando al processo finale della ricerca la

lettura critica della "città storica" nella sua totalità per individuare il sistema più adatto da seguire per una organica politica d'interventi.

Quindi durante il lavoro intrapreso in diverse fasi che si propone di affrontare in concreto e scoprire la conoscenza dello stato di fatto delle strutture urbane e degli organismi edilizi nei significati architettonici e sociali, sono stati raccolti elementi per una sintesi esplicativa dei caratteri e dei valori che saranno trattati al termine della Ricerca con il contributo delle acquisizioni tecniche e scientifiche che perverranno dagli studi negli altri settori d'indagine.

Con la consegna all'Amministrazione Comunale di questa Ia Fase si ritiene comunque necessario in via preliminare di fornire le seguenti informazioni operative.

1). Zona d'intervento con delimitazione della città storica corrispondente all'attuale sviluppo urbano fino al 1830 nel suo modo di determinarsi spazialmente in progressività d'integrazione con l'epoca contemporanea.

Per esigenze operative il Centro antico è stato distinto in settori d'intervento che corrispondono a Fasi di lavoro.

Pisa Nord

Settore A: Via S.Maria, Piazza Cavallotti, Via dei Mil-
le, Via Corsica, Piazza dei Cavalieri (compre-
sa), Via Consoli del Mare, Via Oberdan, Borgo
Stretto, Piazza Garibaldi, Lungarno Pacinotti.

Settore B. Zona ad Ovest di Via S.Maria.

Settore C. Via S.Maria, Duomo, Mura Urbane, Piazza Marzotto, Via S.Moreno, Via Consoli del Mare, Via Corsica, Via dei Mille.

Settore D. Piazza Garibaldi, Borgo Stretto, Via Oberdan, Via S.Lorenzo, Mura Urbane, Lungarno Mediceo.

Pisa Sud

Settore E. Corso Italia, Via di Banchi, Lungarno Galilei, Giardino Scotto, estesa a sud fino alla delimitazione dell'area di prevalente interesse storico.

Settore F. Corso Italia, Via di Banchi, Lungarno Gambacorti, Lungarno Sonnino, Piazza S.Paolo a Ripa d'Arno estesa a sud fino alla delimitazione dell'area di prevalente interesse storico.

Con la Ia Fase viene presentato il settore di documentazione A.

Gli altri settori sono in corso di determinazione limitando soltanto la documentazione in scala da 1:200 alle zone interne di carattere Storico-critico in rapporto alla problematica della normativa d'intervento ed alla impostazione dei Piani Particolareggiati, mentre l'indagine generale di rilievo è estesa a tutto il Centro Antico interno alle mura urbane.

Impostazione metodologica

La Ricerca si propone:

a) - La conoscenza diretta della "oggetto-città"-

Strutture urbane ed organismi edilizi.

b)- La determinazione dei segni di partecipazione e di rappresentazione della società nella sua evoluzione storica nel contesto urbano.

L'indagine quindi nell'ambito della Convenzione stipulata con il Comune sviluppa:

A) Il Processo conoscitivo della città

1) Analisi urbano-architettonica diretta in scala con la città e l'isolato.

Cartografie -1. 2. 3. 4. Rapp. 1:200

" -3. 4. Rapp. 1:1000

2) Analisi d'interrelazione fra struttura urbana e società insediata.

Cartografie -8. 9. 10. 11. 12. Rapp. 1:1000

3) Analisi storico-critiche di tipo qualitativo e quantitativo

Cartografie 1. 2. 5. 6. 7. Rapp. 1:1000

" 1. 2. 3. Rapp. 1:500

B) Il processo conoscitivo della società-soggetto rappresentata nella città con la seguente determinazione:

1) Destinazioni d'uso- Attività insediate nello spazio pubbliche e private, commerciali, culturali, residenziali ecc.

2) Modi di vita e di comportamento- Attività nel tempo e sistema di rapporti sociali.

Funzioni ed attitudini diverse nell'ambito culturale, ricreativo, economico ecc.

3) Relazioni civiche- Rapporti di comunicazione e di partecipazione. Mobilità. Informazioni. Quantità, tipo e frequenza.

- 4) Significato nel contesto storico di una tradizione civica capace di caratterizzare un ambiente urbano nelle sue condizioni di permanenza e di vitalizzazione.

Una relazione critica di sintesi al termine della ricerca darà le necessarie informazioni nel Settore B.

Inoltre con l'ulteriore acquisizione dei dati desunti dalle indagini collaterali estesi all'esame specifico dello stato demografico, culturale, economico, ed ecologico della città è intenzione del Gruppo di Ricerca di svolgere uno studio sui caratteri ed i valori del Centro Storico determinandone gli aspetti tipologici e morfologici, gli ambienti significativi e le visualizzazioni figurative per prevedere in modo organico i più adatti principi d'intervento.

Documentazione della Ia Fase

Num. 10 - Studi fotografici che riportano lo stato di avanzamento delle ricerche generali sulla città.

Num. 80 - Fotografie che riportano lo stato critico degli spazi, delle strutture e degli ambienti nell'interno del Centro Storico.

Num. 4 - Cartografie specifiche con rilievo catastale, verifica diretta esterna ed interna, e montaggio grafico per unità edilizie. Rapp. 1:200

1) Zona compresa tra Lungarno Pacinotti-Borgo Stretto-Borgo Largo-Via Consoli del Mare-Piazza dei Cavalieri-Via S. Frediano-Via XXIX Maggio.

2) Zona compresa tra Via XXIX Maggio-Piazza Dante Alighieri-Via Zoccoli-Via S. Maria-Lungarno Pacinotti.

- 3) Zona compresa tra Piazza Dante Alighieri-Via S. Frediano-Via Corsica-Via P. Paoli.
- 4) Zona compresa tra Piazza Dante Alighieri-Via P. Paoli-Via dei Mille-Via S. Maria-Via Zoccoli.

Num. 3 Cartografie ridotte Rapp. 1:500 delle Mappe unite Rapp. 1:200 a) b) c) d).

- 1) Documentazione rilevata delle diverse destinazioni d'uso al piano terra.
- 2) Riduzione Estratto di documentazione delle destinazioni d'uso commerciali.
- 3) Documentazione sui tipi di pavimentazione e di verde delle aree pubbliche.

Num. 12 Cartografie desunte dalla composizione delle mappe catastali aggiornate e verificate Rapp. 1:1000

- 1) Rilievo delle destinazioni d'uso dei piani superiori.
- 2) Rappresentazione delle sole attività commerciali al piano terra.
- 3) Rilievo degli edifici contenenti strutture medioevali.
- 4) Rilievo del verde interno agli isolati.
- 5) Carta degli elementi emergenti in altezza sul profilo urbano.
- 6) Carta dei diversi caratteri qualitativi di abitabilità connessi alla posizione dei fabbricati (numero affacciamenti, dimensione degli spazi, orientamento, insolazione).

- 7) Carta delle qualificazioni tipologiche in rapporto alle condizioni d'abitabilità (scale, ingressi, dimensione ambienti, ambienti piano terra).
- 8) Analisi dei principali fattori di crisi dell'abitabilità (mercato, traffico, parcheggio).
- 9) Carta dell'indice di copertura a livello di isolato.
- 10) Carta dell'indice di copertura a livello di singolo edificio e relativa proprietà.
- 11) Carta dell'indice di fabbricabilità fondiaria a livello di edificio.
- 12) Carta dell'indice di fabbricabilità fondiaria a livello di isolato.

Operatori della Ia Fase della Ricerca.

GianCarlo NUTI
Massimo CARMASSI
Riccardo CIUTI
Gabriella IOLI
Giovanni MACIOCCO

Rilievi a cura di:

A. BANDINI, G. BENEDETTI, A. BERTOLUCCI, M. CARMASSI
P. GAMBINI, G. IOLI, R. MARTINI, I. TOSI, I. VALORI
P. VENTURUCCI.

Responsabile della Ricerca Prof. Ing. GianCarlo Nuti.





COMUNE DI PISA

Ufficio Tecnico - Urbanistica

Lo studio storico-urbanistico della città di Pisa si divide in quattro periodi successivi, realizzati da quattro giovani studiosi, sotto la direzione del Prof. Piero Pierotti.-

- 1- Dalle origini alla crisi dell'Impero Romano (Gildo Valente)
- 2- Dall'età altomedievale al XIV secolo (Ferruccio Naldini)
- 3- Dal XV al XVIII secolo (Maurizio Maggi)
- 4- Dal 1800 ai giorni nostri (Angelo Carlino)

Scopo fondamentale di questo studio è quello di indicare quale può essere la saldatura tra il vecchio tessuto urbano e le sue nuove funzioni.-

Esso si compone di un primo volume "Storia Urbanistica di Pisa dalle origini alla crisi dell'Impero Romano" nel quale l'autore, non avendo testimonianze sicure, cerca di delineare :

- l'origine della fondazione della città di Pisa;
- le condizioni della zona deltizia - Arno - Serchio, durante il periodo ligure-etrusco e loro ripercussioni sull'insediamento umano;
- osservazioni sugli abitanti e sul sito di Pisa della conquista romana;
- Pisa romana: Rapporti con Roma e vicende militare.-

Nel secondo volume "Storia Urbanistica di Pisa dalla Crisi dello Impero romano al 1406"- periodo in cui Pisa comincia a delineare la sua futura potenza marinara e quindi il suo futuro sviluppo economico politico.- Ma è anche il periodo in cui si comincia a parlare di cerchia muraria.-

- Si hanno così :



COMUNE DI PISA

la prima cerchia urbana;
 la seconda cerchia muraria;
 Kinzica e Borghi;
 la terza cerchia;
 l'area e gli abitanti.-

L'organizzazione interna della città, fiumi e fossi, strutture e situazione igienica, i lungarni, situazione viaria, i ponti, le piazze, localizzazioni industriali, la casa, infine la crisi di Pisa dal 1300 al 1406.-

Il libro è dotato di un ampio quadro della regolamentazione edilizia e urbanistica allora vigente trattata dagli statuti.-
 Inoltre di un catalogo allegato, dove sono descritti edifici e parte di edifici ancora esistenti zona per zona, piazza o via e numero civico attuale.-

Nel terzo volume "Storia Urbanistica di Pisa dal 1406 al 1800", con la sconfitta della flotta pisana nella famosa battaglia della Meloria del 1284 Pisa perse il suo dominio sui mari, la sua egemonia decadde avviandosi verso una mortificante paralisi economica-sociale.-

Nel secolo XV avvenne l'assoggettamento politico e il regresso demografico.-

Tutte le attività dipendevano da quelle di Firenze, in seguito alla situazione economica generale della città e al quadro funzionale delle singole zone.- Per la identificazione della ubicazione di botteghe ed esercizi commerciali di vario genere, sono stati utilizzati e consultati gli atti catastali del 1428 - 29.-



COMUNE DI PISA

Sono stati individuati i centri artigianali e commerciali (le conche, botteghe di calcolajo, cuoiaio, pellicciaio e guainajo - le fornaci, la vetreria, le botteghe di vaselli, brocche e scodelle - coccioli - tavernari e beccai - albergatori e osti, orafi e botteghe di oreficeria, botteghe di spezieria, botteghe di panni, i setaioli, botteghe di tessitori).-

Pisa, presidiate da soldati fiorentini andava verso la distruzione morale e materiale, anche le case venivano sventrate, bruciate porte e finestre ecc., furono sbassate tutte le torri esistenti "l'aspetto della città rimaneva quindi desolante e, nel 1511, papa Giulio II poteva scrivere che in Pisa le case rimanete intatte erano rarissime".-

PISA nei Secoli XVI e XVII

La ripresa economica e demografica.-

Con una provvisione del 1548, Cosimo I decise la fondazione di un Collegio Universitario; La Sapienza, pertanto, Pisa divenne ben presto un centro universitario e culturale.-

La politica universitaria attuata dai Medici creò i presupposti per la trasformazione di "Centro residenziale privilegiato".-

Fu così che alle torri e alle case medievali dei lungarni e delle altre principali vie cittadine si sostituirono le residenze signorili.-

Successivamente, anche il problema dell'approvvigionamento idrico veniva affrontato e risolto da Ferdinando I dando il via alla costruzione degli acquedotti che convogliavano le acque di Asciano.-



COMUNE DI PISA

Anche i vicoli, i chiassetti, le piazze ebbero la loro sistemazione.- L'edilizia del periodo Mediceo interessa gran parte della Città : i lungarni, la Via S.Maria, la Via S.Martino, Piazza dei Cavalieri, la Via Ulisse Dini, la Via Tavolera e la Via S.Cecilia.-

L'età di Pietro Leopoldo (1765-1790) è contraddistinta per la Edilizia Comunale.-

Furono così costituiti orfanotrofi, uno per le femmine nell'attuale Via Pasquale Paoli, un secondo per i maschi nei pressi della Chiesa di S.Paolo a Ripa d'Arno, nell'attuale Via della Qualogna.-

Istituti di educazione o conservatori risultati dalla abolizione dei Conventi.-

Sorse così il Conservatorio di S.Anna sulla attuale Via Carducci - l'Istituto in Piazza S.Silvestro nei locali occupati dalle monache domenicane, le quali presero subito le regole di : "Signore della quiete" e provvidero alla istruzione dei giovani.-

Anche l'Ospedale di S.Chiara fu reso autonomo e ampliato.-

Prese provvedimenti per :

- la soppressione dei Conventi e la profanazione delle Chiese;
- l'Università, con l'ampliamento del Giardino dei Semplici, avvenuto nel 1786 "formandovi un compartimento per le piante economiche, l'erezione di un laboratorio chimico - e la costruzione del Cimitero Suburbano portava un notevole cambiamento negli usi degli abitanti del Centro Storico perchè da quel tempo si proibì di seppellire i morti in zone urbane.-

In questo studio sono state prese in esame le provvisori emanate dai fiorentini nel secolo XVII le quali consentirono una ricostruzione della viabilità cittadina e collegamenti con Livorno e Firenze.-

I provvedimenti in favore dell'agricoltura.-



COMUNE DI PISA

- "La Cartografia" - La pianta attribuita a Giuliano da Sangallo.-
- La carta della Toscana Marittima e la mappa dei Pian di Pisa di Leonardo da Vinci (1503) -
 - "La pianta delle fortificazioni di Pisa" del De Marchi (1542-1559);
 - Il circuito della Mura di Pisa (1542 - 1562)
 - Le piante seicentesche.- Le piante settecentesche.-
 - Lo studio di questo periodo si compone della Monografia citata, di un catalogo di due volumi, descrittivo, degli edifici nuovi e ristrutturati nei secoli XV e XVIII- nel quale vengono descritti uno per uno i vari edifici, l'ubicazione, l'origine, le caratteristiche, la composizione, la funzione, ed un'ampia bibliografia.-

Nel quarto volume viene verificata la consistenza edilizia della città all'inizio del 1800.-

"Conformazione urbana della città nel primo ottocento", così vengono studiate le numerose piante esistenti, prima quella dei terziari, di S.Maria, di S.Francesco e S.Martino, dopo, con la divisione della città in quartieri, si aggiunge quello di S.Antonio - in questo quadro vengono messe a confronto le varie piante esistenti e vengono ricostruite man mano le fasi evolutive della edilizia e della urbanistica della città.-

Andamento demografico della Comunità di Pisa nella prima metà del 800 - con una verifica della popolazione della comunità, divisa per parrocchie.-

La costruzione delle ferrovie per Livorno e Lucca, con le due stazioni separate, portano un notevole traffico nell'interno della città, per cui fu ritenuto necessaria la costruzione di un nuovo ponte tra Ponte di Mezzo e il ponte di Porta a Mare.-



COMUNE DI PISA

- La Ferrovia e il sorgere del turismo di transito.-
- Ferrovia e sua influenza nel campo commerciale.-
- La Ferrovia e sue implicazioni nel campo della viabilità cittadina e nelle infrastrutture ad essa connesse.-
- Il problema delle mura a Pisa.-
- Piano di risanamento del quartiere di S. Francesco 1854.-
- Piazza del Duomo "ressa più decorosa".-
- Lavori proposti e parzialmente eseguiti dal 1864 al 1870.-
- Città e campagna -questo rapporto determina un nuovo orientamento di fusione fra città vera e propria e le frazioni circostanti.-
- L'inondazione del dicembre 1869.-
- Piano Regolatore della Città- redatto dall'Arch. Vincenzo Micheli.-
- Significato del piano del 1870.-
- I Lungarni ovvero....."Le passeggiate".-
- Dalla poesia della progettazione alla prosa dell'Attuazione.-
- Pisa e Firenze: due modi analoghi di affrontare lo stesso problema.-
- Pisa negli anni settanta.-
- Dal 1878 (fallimento del Comune di Firenze) al 1888 (prestito dei 20 milioni): decennio di silenzio.-
- "Il desiderato Beneficio": la fanteria a Pisa -
- Crisi finanziaria e sue ripercussioni.-
- L'industria nell'Ottocento a Pisa.-
- Pisa.....città morta.-
- Il nuovo volto della città in una pianta del 1880 circa.-
- La sistemazione dei servizi e il problema igienico.-
- Temi obbligati dell'Urbanistica di Pisa del periodo a cavallo tra i due secoli.-



COMUNE DI PISA

- L'Urbanistica fascista e i piani regolatori del 1930 -
- (Progetto "S.F.S.T."), presentato dagli architetti Paniconi, Pediconi, Petrucci, Susini e Tufarelli otteneva il 1° premio.-
- (Progetto "P.S.")-Il terzo premio "ex equo" venne assegnato al gruppo "P.S." redatto da un gruppo di architetti e ingegneri romani : Cancellotti, Fuselli, Lenzi, Montuori, Piccinato, Scarpelli, Lavagnini, Nicolesi e Valle.-
- (Progetto "Forma Urbis Pisanum") redatto dagli Architetti Alpa-
go, Novello, Cabiati, Ferrazza e Muzio.-
- (Progetto "Piano C.M.V.") redatto dagli Archh. Chiodi, Merlo e
Voltolina.-
- (Progetto "Spes Nutrit Patientiam") otteneva il terzo premio
ex-aequo con il piano "P.S." era redatto dall'Arch. Ettore Fa-
gioli e dall'Ing. Gino Steffanon.-
- Un piano regolatore strozzato: Il piano di ricostruzione a se-
guito di numerosi bombardamenti aerei che provocarono danni in-
genti alla città durante l'ultimo conflitto.-
- Le velleità di un piano urbanistico che vorrebbe fondarsi sul-
la storia dell'Urbanistica.- Il P.R.C.G. del 1960 piano redat-
to dagli Archh. Pava e Clemente.-
- Una dimensione nuova al Piano Regolatore secondo le indicazioni
storiche: Il comprensorio.-

In questo ordine di idee si muovono gli Architetti Dodi, Picci-
nato, Dolcetta e Tesi, redattori del P.R.G. del 1965, attuale
Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.R. del 13.6.1970,
G.U. n°263 del 17.10.1970.-



COMUNE DI PISA

UFFICIO TECNICO-URBANISTICA

La relazione "Ricerche igienistiche sul Centro Storico della città di Pisa" preparata dal Prof. Carlo Mario Avio, assistente dell'Istituto di Igiene della Facoltà di Medicina e Chirurgia della Università di Pisa, offre, quanto affermato dal Prof. Avio, un primo orientamento per l'individuazione nell'ambito del Centro Storico Urbano di zone per le quali sono necessarie ricerche approfondite.-

Solo in seguito potrà essere possibile una valutazione delle esigenze igieniche e delle prospettive di risanamento, in rapporto al loro significato artistico, monumentale e sociale.-

L'analisi del Centro storico in relazione alle condizioni delle abitazioni può essere sviluppata su due direttive :

una "globale", in cui si prendono in esame alcuni elementi di tutte le abitazioni ed una "campionaria" in cui si preleva il maggior numero di dati possibili da un campione statistico di abitazioni.- Quest'ultimo metodo comporta un impiego di tempo e di personale attualmente di difficile reperimento.-

Pertanto, lo studio si è orientato sul concetto di rilevare solo gli elementi che si sono potuti ottenere dalle schede di censimento del 1961, fornite dall'Ufficio di Statistica del Comune.-

I dati presi in considerazione sono stati i seguenti :

- 1 - ubicazione delle abitazioni (numero civico e via)
- 2 - piano di abitazione
- 3 - numero degli abitanti
- 4 - numero dei vani adibiti ad abitazione
- 5 - presenza della cucina
- 6 - numero dei vani accessori
- 7 - servizi igienici (bagno, latrina o assenza di entrambi).-



COMUNE DI PISA

Per la elaborazione la città è stata considerata divisa nei quattro storici quartieri, ognuno dei quali a sua volta è stato suddiviso in zone, solo su una base topografica.-

La elaborazione statistica eseguita al calcolatore elettronico del C.N.U.C.S. ha comportato la edificazione dei dati riferiti a 7000 fogli di censimento.- A questi dati sono stati aggiunti, mediante il calcolo, i dati riferiti all'affollamento (rapporto abitanti/vani e, con un procedimento alquanto approssimativo, sono stati uniti gli elementi di valutazione delle superfici libere e di quelle coperte delle varie zone.-

Tutti i dati sono stati elaborati al calcolatore che ci ha fornito gli elementi per costruire le tabelle da 1 a 6.-

In queste sono esposte le condizioni obiettive del Centro Storico della città alla data del 1961.-

Per la valutazione dell'indice complessivo igienico non è stato possibile un esame per singola abitazione ma, dalle precedenti tabelle sono derivate delle indicazioni, per una valutazione complessiva delle singole zone della città.-

Questi elementi, esposti nella Tab.8, sono tradotti in un numero che ci indica globalmente e necessariamente, solo in modo approssimato, il valore igienico della zona.-

Da ciò si rileva che, sulla base dei pochi elementi di cui si disponeva, il valore igienico delle zone varia da un massimo di 7,173 per la zona Nord-Ovest di S.Maria, ad un minimo di 4,310 per la zona Est di Via S.Maryino, con la graduatoria della tabella.-



COMUNE DI PISA

Con tale studio è stato possibile solamente individuare le zone che richiedono una ricerca più approfondita e, in linea di massima, fornisce una indicazione per una scelta prioritaria per lo studio più particolareggiato di una determinata zona.-



COMUNE DI PISA

UFFICIO TECNICO-URBANISTICA

Il volume dal titolo "Alcuni caratteri demo-socio-economico del Centro Storico del Comune di Pisa", negli anni 70, di pag.239, eseguite dall'Istituto di Statistica della Facoltà di Economia e Commercio, sotto la Direzione del Prof.Vincenzo Bruno e con la collaborazione dei Dr. Boletto Giovanni, Alberto Bonaguidi, Marco Sottai e Guido Ferrari, si compone di una premessa generale e di tre relazioni successive.-

-Nella premessa generale, il Prof.Vincenzo Bruno evidenzia, con ampia e precisa inquadratura, i mali di cui soffrono i centri storici in generale.- Attribuisce al Centro Storico, come tradizione le seguenti funzioni :

- A - di natura direzionale
- B - di natura commerciale
- C - di natura culturale
- D - di richiamo turistico.-

Riconferma l'importanza dello studio socio-economico del Centro Storico per "un profilo sotto il quale si può e si deve studiare il Centro Storico di una città è quello della sua struttura socio-economica.- Le caratteristiche della popolazione, la sua distribuzione secondo l'attività economica, il grado di istruzione, la composizione di nuclei familiari, il tipo di destinazione delle unità immobiliari, la struttura dell'apparato commerciale, ecc., può denunciare situazioni patologiche, di squilibrio, alcune risanabili, riequilibrabili, con appropriati tipi di intervento.-

-Nella prima relazione il Prof.Giovanni Boletto analizza le unità immobiliari urbane.-



COMUNE DI PISA

-Nella seconda relazione il Prof. Alberto Bonaguidi ricerca nella distribuzione delle famiglie secondo il numero dei componenti le caratteristiche socio economiche (titolo di studio, professione, ecc.).-

Nella terza relazione il Prof. Vincenzo Bruno studia la "Struttura del Commercio fisso Pisano".-

Infine, brevi cenni conclusivi particolari delle singole relazioni ed una parte conclusiva generale.-

In particolare, la prima relazione intende illustrare le caratteristiche salienti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) nella stessa forma e misura in cui vengono raggruppate le metà immobiliari urbane (U.1 U.) che si trovano nel Centro Storico della città secondo la loro destinazione.-

-Ricerca ai fini catastali, la suddivisione in fogli e mappe che trovano analogia rispondenza nello schedario delle partite del Comune di Pisa (aggiornato al 31 dicembre 1971) -

-Tipo di funzione esistente fra le Unità Immobiliari Urbane del Centro Storico e quelle del resto del Comune -

-Abitazioni con i valori e gli indici che queste assumono relativamente alle categorie di gruppo -

-Grado di affollamento, ampiezza media delle abitazioni e loro distribuzione per numero di vani -

-Livello socio-economico degli abitanti del C.S. e del S.C. e loro grado di omogeneità -

-Uffici privati



COMUNE DI PISA

- "Alloggi collettivi in genere" e uffici pubblici (gruppo B)-
- Unità immobiliari ad uso commerciale e vario (gruppo C)-
- Immobili a destinazione speciale e particolare (gruppi D e E).-

Conclusioni della Prima Relazione : (vedi all. A).-

La seconda relazione ricerca la "Distribuzione delle famiglie secondo l'ampiezza e la condizione professionale del Capofamiglia -

- struttura dei nuclei familiari secondo il grado di istruzione del capofamiglia, analizzata in combinazione con quella secondo la posizione professionale;
- distribuzione delle famiglie secondo il luogo di nascita del capofamiglia e la professione;-
- Infine, con riferimento all'apporto degli immigrati, si è proceduto a classificare i capifamiglia in base al tempo dal quale risiedono nel Comune.-

Conclusioni della Seconda Relazione : (vedi all. B).-

La terza relazione fa l'analisi del commercio pisano ed analizza i dati seguenti : "Distribuzione delle licenze di commercio fisso - Valori percentuali delle licenze di commercio fisso, loro rapporti sulla popolazione e sulle famiglie in per mille, per categorie, nel Centro Storico e nel restante territorio



COMUNE DI PISA

del Comune (1970).-

- Distribuzioni delle unità di commercio fisso secondo il numero di licenze attive;
- Numero medio di licenze attive per esercizio per categorie, del Centro Storico e del restante territorio del Comune;
- Distribuzioni delle unità di commercio fisso secondo il numero di persone impiegate nell'esercizio;
- Distribuzioni delle unità di commercio fisso secondo la superficie di vendita;
- Distribuzioni delle unità di commercio fisso secondo il tipo di conduzione;
- Distribuzioni delle unità di commercio fisso secondo il titolo di godimento del locale;
- Distribuzioni delle unità di commercio fisso secondo l'appartenenza o meno a gruppi di acquisto;
- Distribuzioni delle unità di commercio fisso secondo che siano forniti o no di cassa automatica;
- Previsioni delle unità di commercio fisso per il 1976.-

Conclusioni della terza Relazione (vedi all.C).-

Una parte è stata dedicata alla distribuzione degli studenti medi e universitari che nella vita cittadina pisana assumono una importanza rilevante, in quanto elementi di propulsione delle attività terziarie.-

Di seguito si riportano le tavole fotocopiate della ripartizione degli studenti nelle varie scuole e istituti cittadini.-

Conclusioni generali (vedi all. D).-

14 - Conclusioni

Dall'indagine eseguita sulla distribuzione delle u.i.u secondo la loro destinazione si sono ottenuti dei risultati che era logico attendersi, e si sono messi in evidenza aspetti finora sconosciuti.

1) Le u.i.u ubicate nel R.C. hanno una funzione complementare rispetto a quelle situate nel C.S., quindi fra i due aggregati esiste una notevole interdipendenza economico-sociale.

2) Nel C.S. le abitazioni popolari e ultrapopolari sono circa la metà del totale (47,8%), mentre nel R.C. sono circa $1/4$ (25,9%). Da ciò si deduce che il livello socio-economico degli abitanti del R.C. è notevolmente maggiore di quello degli abitanti del C.S..

3)-Il grado di omogeneità economico-sociale (misurato in base alla categoria dell'abitazione) dei residenti nel R.C. è maggiore di quello dei ~~dei~~ residenti nel C.S.. Ciò è dovuto al fatto che in quell'aggregato quasi il 75% delle abitazioni appartiene alla II^a categoria (abitazioni civili, economiche e villini)

4) Il grado di affollamento (n. abitanti/ n. vani) risulta nel C.S. (=0,41) inferiore di circa $1/3$ rispetto a quello del R.C. (=0,59).

5) L'ampiezza media delle abitazioni del C.S. risulta, in tutte tre le categorie considerate, lievemente maggiore di quella delle abitazioni del R.C.

6) Nel C.S. si concentrano prevalentemente le attività professionali (69% C.S.; 31% R.C.). L'indice di localizzazione totale assume il valore di 2,6.

7) Il grado di infrastruttura sociale del C.S. è di gran lunga superiore a quello del R.C. (rapporto di 4 a 1).

8) Il grado di commercializzazione del C.S. (304 negozi e simili ogni 1.000 abitazioni) è circa tre volte quello del R.C. (115 negozi e simili ogni 1.000 abitazioni).

ALL. B.

6 - CONCLUSIONI

Per concludere, possiamo riassumere i principali risultati emersi dalla nostra ricerca nei seguenti punti:

- 1) Nel centro storico hanno più importanza, rispetto al resto del comune, le famiglie di minore ampiezza e in particolare quelle composte da un solo membro. Le famiglie residenti nel centro storico presentano di conseguenza una minore ampiezza media che si osserva anche nelle varie condizioni socio-economiche delle famiglie stesse.
- 2) La distribuzione delle famiglie del centro storico secondo il numero dei componenti presenta una maggiore dispersione di quella delle famiglie del resto del comune a testimonianza di una maggiore eterogeneità delle prime riguardo ai molteplici fattori che influiscono sulla dimensione del nucleo familiare.
- 3) Nel centro storico prevalgono le famiglie con a capo un pensionato o una casalinga, mentre nel resto del comune sono decisamente più importanti le famiglie con a capo un operaio. Nel centro storico è nettamente superiore anche la quota di famiglie di elevate condizioni economico-sociali (imprenditori, professionisti, ecc.). Nel centro

storico le famiglie con un solo membro, oltre ad essere più numerose sono costituite per una quota maggiore di componenti in condizione professionalmente attiva e le differenze nella struttura professionale fra centro storico e resto del comune risultano meno rilevanti nelle famiglie di minore ampiezza.

- 5) Fra i capifamiglia del centro storico sono più frequenti, rispetto al resto del comune, i gradi di istruzione superiori ed inferiori, mentre nel resto del comune assumono maggior peso i gradi di istruzione medi e ciò vale anche nell'ambito delle varie condizioni professionali. E' risultato inoltre che il grado medio d'istruzione dei capifamiglia (numero medio degli anni di studio) è più elevato nel centro storico in quasi tutte le condizioni professionali e che le famiglie del centro storico sono caratterizzate da una minore omogeneità con riguardo al grado d'istruzione del capofamiglia.
- 6) I nativi del comune di Pisa e degli altri comuni della provincia costituiscono una quota più alta tra i capifamiglia nelle condizioni professionali meno elevate, mentre i nativi delle altre province della regione e delle altre regioni alimentano in misura maggiore le categorie professionali più elevate.

- 7) Le famiglie del centro storico sono caratterizzate da una minore omogeneità anche per quanto concerne il luogo di nascita del capofamiglia, con una validità estendibile ai vari gruppi professionali.
- 8) Nel centro storico è maggiore la probabilità di trovare famiglie con il capo in condizione sociale più elevata, ma la probabilità che tali capifamiglia siano nati nel comune è maggiore nel resto del comune.
- 9) Nel centro storico prevalgono, rispetto al resto del comune, gli immigrati di periodi più remoti ed è minore il contingente che risiede nel comune fin dalla nascita. Nel centro storico hanno inoltre maggiore peso le famiglie con il capo in età avanzata.

Le strutture del centro storico di Pisa sono apparse quindi capaci di determinare tipi di insediamenti demografici che sotto molti aspetti si diversificano da quelli che caratterizzano il rimanente aggregato della circoscrizione comunale. Il centro storico acquista così, anche dal punto di vista dei caratteri economico-sociali della collettività che vi risiede, una configurazione propria che contribuisce a chiarire il significato delle sue istituzioni e dei suoi problemi.

ALL. C.

Dal grafico n° 9 emerge bene la ripartizione, per categorie delle unità di commercio fisso, previste al 1976, del centro storico e del rimanente territorio del comune.

Conclusioni

Si sintetizzano, qui appresso, i principali risultati della ricerca in oggetto, onde meglio palesarne i caratteri:

- 1) Più della metà delle unità di commercio fisso, di entrambi le zone territoriali è costituita dai negozi di generi alimentari e da quelli tessili e di abbigliamento.
- 2) Nel centro storico prevalgono, rispetto al rimanente territorio del comune, le aziende commerciali in possesso di uno sparuto numero di licenze attive. Ciò denota la più spiccata "specializzazione" dei negozi del centro storico.
- 3) Le unità lavorative impiegate sono, in media, di più nelle aziende del centro storico. Ciò può essere un'indice della maggiore importanza economica delle aziende del centro storico.

- 4) I locali del centro storico sono, prevalentemente, più vasti, dei corrispondenti negozi del rimanente territorio del comune.
- 5) Le unità di commercio fisso per generi alimentari del centro storico, pur utilizzando, in media, un numero maggiore di persone, hanno una superficie media di vendita minore di quella delle altre aziende site nel territorio fuori le mura.
- 6) Nel centro storico prevalgono le aziende in affitto rispetto a quelle in proprietà.
- 7) La conduzione mista, cioè a dire diretta dal proprietario e dai propri familiari, con l'ausilio di dipendenti, ha maggiore rilevanza fra le aziende del centro storico.
- 8) Nel centro storico, più che nel rimanente territorio del comune, sono prevalenti le aziende che non appartengono a catene volontarie ed a gruppi di acquisto.
- 9) Per quanto in scarsa misura, nel centro storico hanno più rilevanza i locali muniti di cassa.
- 10) Le previsioni, al 1976, danno licenze attive per 2.220 unità, di cui 957 (pari al 43,1%) siti nel centro storico e 1.263 (corrispondenti al 56,9%) ubicati nel rimanente territorio del comune.

Tav. n° 34 - Valori percentuali del totale degli alunni ed alunni per classi di ciascuno Istituto medio superiore (1971).

Tipo di scuola	Alunni (%)	Alunni per classe (%)
Medie inferiori (4)	29,3	21,9
Liceo - Ginnasio	6,6	28,3
Liceo scientifico	21,5	29,5
Istituto Tecnico Commerciale:		
- Sezione Geometri	11,5	29,4
- Sezione Ragionieri	11,3	27,1
Istituto Tecnico Industriale (biennio)	7,1	24,9
Istituto Magistrale	8,2	25,2
Istituto d'Arte	3,5	17,9
Istituto Arcivescovile	1,0	15,8
Totale	100,0	25,1

Tav. n° 35 - Valori percentuali degli studenti iscritti in corso, fuori corso, totale, residenti nel comune e fuori di esso, per Facoltà al 31-12-1972.

Facoltà	Iscritti in corso			Iscritti fuori corso			Totale			
	Residenti nel comune	Residenti fuori del comune	Totale	Residenti nel comune	Residenti fuori del comune	Totale	Residenti nel comune	Residenti fuori del comune	Totale	
Medicina e Chirurgia	25,4	16,0	17,0	1,8	3,6	3,4	21,7	13,6	14,5	
Medicina Veterinaria	1,1	1,2	1,2	0,8	0,6	0,6	1,1	1,1	1,1	
Giurisprudenza	9,8	7,5	7,8	5,4	2,9	3,1	9,1	6,6	6,9	
Scienze Politiche	5,1	4,5	4,6	1,5	1,4	1,4	4,6	3,9	4,0	
Economia e Commercio	4,0	5,1	4,9	11,5	9,6	9,8	5,1	5,9	5,8	
Lingue e Letterature straniere	8,6	12,0	11,6	10,2	10,2	10,2	8,9	11,6	11,3	
Lettere e Filosofia	11,3	10,9	11,0	5,9	6,1	6,1	10,4	10,0	10,0	
Farmacia	1,8	2,1	2,1	1,8	0,8	0,9	1,8	1,8	1,8	
Scienze Matematiche	18,8	20,4	20,2	15,8	15,7	15,7	18,4	19,5	19,4	
Ingegneria	12,1	18,4	17,7	44,0	47,9	47,6	17,0	24,2	23,4	
Agraria	2,0	4,9	1,9	1,3	1,2	1,2	1,9	1,8	1,8	
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
Studenti che lavorano nel:										
	Centro storico	52,9	55,2	55,0	46,5	41,9	42,3	51,9	52,7	52,6
	Resto comune	47,1	44,8	45,0	53,5	58,1	57,7	48,1	47,3	47,4

Tav. n° 36 - Valori percentuali degli studenti di ciascuna Facoltà, iscritti in corso, fuori corso e totale, residenti nel comune e fuori di esso al 31-10-1972.

Facoltà	Iscritti in corso			Iscritti fuori corso			Totale		
	Residenti nel comune	Residenti fuori del comune	Totale	Residenti nel comune	Residenti fuori del comune	Totale	Residenti nel comune	Residenti fuori del comune	Totale
Medicina e Chirurgia	16,7	83,3	100,0	4,5	95,5	100,0	16,2	83,8	100,0
Medicina Veterinaria	10,7	89,3	100,0	10,7	89,3	100,0	10,7	89,3	100,0
Giurisprudenza	14,1	85,9	100,0	15,2	84,8	100,0	14,2	85,8	100,0
Scienze Politiche	12,5	87,5	100,0	9,2	90,8	100,0	12,3	87,7	100,0
Economia e Commercio	9,0	91,0	100,0	10,2	89,8	100,0	9,4	90,6	100,0
Lingue e Letterature straniere	8,3	91,7	100,0	8,7	91,3	100,0	8,4	91,6	100,0
Lettere e filosofia	11,5	88,5	100,0	8,5	91,5	100,0	11,2	88,8	100,0
Farmacia	9,9	90,1	100,0	17,5	82,5	100,0	10,6	89,4	100,0
Scienze matematiche	10,4	89,6	100,0	8,8	91,2	100,0	10,2	89,8	100,0
Ingegneria	7,7	92,3	100,0	8,0	92,0	100,0	7,8	92,2	100,0
Agraria	11,4	88,6	100,0	9,1	90,9	100,0	11,1	88,9	100,0
Totale	11,2	88,8	100,0	8,7	91,3	100,0	10,7	89,3	100,0

Tav. n° 37 --Valori percentuali rispetto a ciascun totale degli studenti residenti nei comune, fuori di esso, iscritti in corso, fuori corso di ciascuna facoltà al 31-12-1972.

Facoltà	Iscritti in corso			Iscritti fuori corso			Totale			
	Residenti nel comune	Residenti fuori del comune	Totale	Residenti nel comune	Residenti fuori del comune	Totale	Residenti nel comune	Residenti fuori del comune	Totale	
Medicina e Chirurgia	98,7	94,8	95,5	1,3	5,2	4,5	100,0	100,0	100,0	
Medicina Veterinaria	88,9	88,9	88,9	11,1	11,1	11,1	100,0	100,0	100,0	
Giurisprudenza	90,9	91,6	91,5	9,1	8,4	8,5	100,0	100,0	100,0	
Scienze politiche	94,8	92,9	93,1	5,2	7,1	6,9	100,0	100,0	100,0	
Economia e commercio	65,4	68,5	68,2	34,6	31,5	31,8	100,0	100,0	100,0	
Lingue e letterature straniere	82,2	83,0	82,9	17,8	17,0	17,1	100,0	100,0	100,0	
Lettere e filosofia	91,3	88,2	88,5	8,7	11,8	11,5	100,0	100,0	100,0	
Farmacia	84,8	91,5	90,8	15,2	8,5	9,2	100,0	100,0	100,0	
Scienze matematiche	86,7	84,4	84,6	13,3	15,6	15,4	100,0	100,0	100,0	
Ingegneria	60,2	61,4	61,3	39,8	38,6	38,7	100,0	100,0	100,0	
Agriaria	89,4	86,7	87,0	10,6	13,3	13,0	100,0	100,0	100,0	
Totale	84,6	80,6	81,0	15,4	19,4	19,0	100,0	100,0	100,0	

2 - Conclusioni generali

Ricapitolando gli aspetti più salienti, messi in evidenza dalle indagini, fin qui eseguite, si può affermare che il "centro storico" ha i seguenti caratteri:

- a- In esso sono addensati, prevalentemente, i locali dedicati all'esercizio delle attività professionali ed ai negozi. (Il grado di commercializzazione risulta, infatti, di 304 negozi e simili per ogni mille abitazioni).
- b- In esso, tendono a prevalere le famiglie con a capo un pensionato od una casalinga, oppure le famiglie di elevate condizioni economico-sociali.
- c- Vi risultano concentrate le aziende commerciali più produttive, data la loro più spiccata specializzazione ed il maggiore impiego del fattore lavoro, costituito da un numero maggiore di dipendenti utilizzati e dal prevalere della conduzione mista (del proprietario e familiari coadiuvati da dipendenti).
- d- Vi sono, altresì, addensati la parte prevalente delle scuole medie e superiori, delle aule e degli istituti universitari.

3 - Considerazioni

I risultati acquisiti hanno permesso di definire gli elementi di base del centro storico pisano. Dai detti elementi e da altri è possibile desumere le componenti più opportune per la formulazione di una prospettiva generale di pianificazione urbanistica e per la redazione di piani regolatori particolareggiati del centro storico. L'irripetibilità dei beni che lo costituiscono e la sua funzione formativa che assolve per migliaia di giovani, ne impongono la tutela e la salvaguardia.

Poichè il cuore pulsante di esso è costituito dalle aule e dagli istituti universitari, ogni futura sistemazione del centro storico pisano va vista alla luce di questo suo patrimonio di alta cultura che ne determina, più che nei centri storici di altre città, la spiccata individualità. Sia perchè larga parte delle attività economiche, specie di quelle "terziarie", sono connesse all'università, sia perchè la struttura artistico-ambientale di esso ne è, come per il passato, la degna cornice, occorre valutare ciò che nella sistemazione futura del centro storico. La creazione di una università accentrata ed ubicata fuori le vecchie mura cittadine può soddisfare, in parte, gli urbanisti e può

presentare qualche interesse di natura economica (a tale proposito basta pensare alla flessione che ciò provocherebbe sulle spese generali dei vari istituti scientifici). Di contro è da supporre che una tale sistemazione dell'università determini un crollo delle attività commerciali e degli altri servizi siti dentro le mura, il graduale abbandono del centro storico e la perdita di ogni attualità dei valori di alta cultura, promananti da esso. E' da ritenere che, tutt'al più; vi si instaurerà la stantia e stagnante atmosfera che si riscontra in certi sconosciuti musei.

A nostro avviso di deve, poichè nel territorio dentro le mura sono numerosi i proprietari d'immobili in età avanzata o con a carico famiglie poco ampie, riattivare i vecchi palazzi o collegare più edifici fra loro, per adibirli a sedi di istituti universitari, calando così la cultura moderna in una realtà storica di alto pregio. All'esterno del centro storico potrebbero svilupparsi i quartieri satelliti delle case popolari. Si può dire, in sintesi, che la funzione presente o futura del centro storico è da vedersi in preminente relazione con l'università e che quest'ultima è da ritenersi un tutt'uno col centro storico. Solo così si può avere la "funzione giusta nell'aggregato giusto".



COMUNE DI PISA

L'Architetto Sergio Auseant in data 31 Marzo 1973 ha presentato la carta del Centro Storico della Città di Pisa.-

In questa carta, in scala da 1: 2000, rilevata da uno studio aerofotogrammetrico del Centro Storico sono stati evidenziati :

- 1 - Mura Urbane - con fascia di rispetto ambientale (legge - bellezze naturali 29.6.1939 n°1497 D.M. 19 Maggio 1964 - colore grigio).-
- 2 - Lungarno : gli edifici di interesse storico-artistico - ambientale - bordato con sottile linea scura per indicare il vincolo di rispetto per notevole interesse paesaggistico - (legge - bellezze naturali 29.6.1939 n°1497 D.M. 19 Maggio 1964).-
- 3 - Piazza S.Caterina e Martiri della Libertà - con retino quadrato per indicare il vincolo di rispetto per notevole interesse paesaggistico - (legge - bellezze naturali 29.6.1939, n°1497 D.M. 14 Novembre 1962).-
- 4 - Orto Botanico - Con retino a linee parallele per indicare il vincolo di rispetto per notevole interesse storico ambientale.-
- 5 - Edifici di interesse storico-artistico - campitura scura.-



COMUNE DI PISA

La individuazione delle aree libere internamente agli isolati, delimitata dal tracciato delle Mura Urbane è stata svolta dall'Arch. Luca Pasquinucci con la collaborazione dell'Arch. Giuseppe Callea e l'Ing. Costantino Caciagli.-

Gli elaborati corrispondenti :

- A) n°2 planimetrie in scala 1:1000 con grafici relativi alla delimitazione degli spazi liberi e delle aree verdi nel centro storico, a colori -
- B) n°1 planimetria in scala 1:2000 del Centro Storico, riproducente la situazione planimetrica della città intorno al 1° anno 1900;
- C) n°1 planimetria in scala 1:2000 del Centro Storico riproducente la situazione planimetrica della città intorno al 1° anno 1920.-



COMUNE DI PISA

Il lavoro svolto dalla Sezione Urbanistica si è sviluppato nella zona sud-ovest della città, nel quartiere di S. Antonio.-
La zona di più recente saturazione che va dalla ex ferrovia elettrica Pisa-Marina-Livorno, la Chiesa di S. Paolo a Ripa d'Arno, la Via S. Paolo, Via Francesco Crispi, Via Stampace e la Via Roniti.-

Questa zona è stata suddivisa in cinque isolati e per ognuno è stata fatta la seguente indagine :

- Pianta aerofotogrammetrica scala 1:1000 -
- Planimetria parcellare (corrispondenza catastale) -
- Planimetria dello stato attuale scala 1:500 con rilievo di superfici libere, orti, giardini -
- Schema volumetrico degli edifici - distinti da numero civico -
- Prospetti degli edifici strada per strada (strisciata da 1:100)
- Densità edilizia -
- Delimitazione delle vie e piazze, loro sviluppo, larghezza e consistenza -
- Marciapiedi esistenti -
- Negozi esistenti -
- Uffici -
- Rilievo dei garages.-