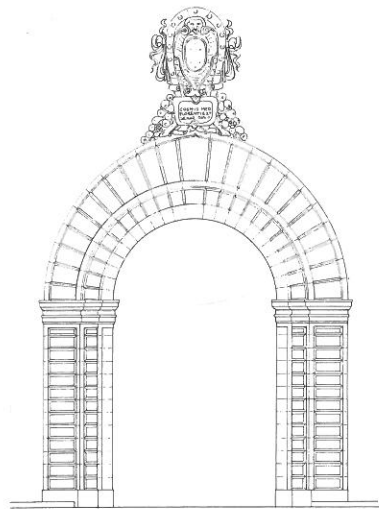


PISA

Centro Storico

provvedimenti urbanistici



COMUNE DI PISA
ASSESSORATO ALL' URBANISTICA
UFFICIO CENTRO STORICO

Le parti non firmate sono state redatte a cura dell'Ufficio Centro Storico e vengono pubblicate nella versione approvata dal Consiglio Comunale.

Hanno collaborato all'indagine e alla schedatura:

Arch. Daniela Fiaschi
Arch. Arcangela Petese
Arch. Alessandro Zaccagnini
Geom. Giancarlo Martinelli

Per l'Ufficio Centro Storico:

Riccardo Ciuti
Marina Bonfanti
Paolo Sbrana
Mauro Giorgi
Giovanni Rossi
Glauco Vanni

organizzazione della pubblicazione:

Marina Bonfanti
Paolo Sbrana

stampa: Litografia Tacchi

in copertina: gli immobili inseriti nei tre elenchi fuori testo, in allegato

VINICIO BERNARDINI
Sindaco di Pisa

Questa pubblicazione, che contiene i testi dei provvedimenti per il Centro Storico recentemente approvati dal Consiglio Comunale e le relazioni dell'Assessorato e dell'Ufficio che hanno diretto il lavoro fin qui svolto, vuole porsi come un ulteriore strumento di studio e di confronto per estendere i confini della partecipazione reale dei cittadini e di tutte le forze sociali e culturali che la Città esprime al lavoro politico e amministrativo da tempo avviato sul nostro Centro Storico.

In particolare la documentazione qui prodotta costituisce un prezioso materiale di informazione e di consultazione per le specifiche attività di quanti, nella sfera privata e pubblica, sono interessati alla materia urbanistica.

Con i provvedimenti qui descritti — che potranno essere definitivamente adottati entro i primi mesi del 1984 — è stata compiuta una prima e rilevante fase del lavoro sul Centro Storico, definendone l'assetto normativo edilizio e dando concretamente il via alla soluzione dell'annoso problema del recupero delle aree ancora interessate dai ruderi bellici.

Si tratta, come la documentazione mostra in tutta evidenza, di risultati estremamente importanti e significativi per portare a conclusione, con l'adozione della Variante Generale per il Centro Storico, un impegno programmatico fondamentale per l'avvenire della città.

Vinicio Bernardini

ADONE BRAMANTI
assessore urbanistica

L'esauriente relazione che segue, pronunciata al Consiglio Comunale del novembre 1982 dal collega Carloppi, allora assessore all'urbanistica, nel presentare i provvedimenti urbanistici per il centro storico, poi assunti nel mese di giugno scorso, mette bene in luce come questi provvedimenti siano il primo punto di arrivo di un lungo lavoro che ha già visto impegnata l'Amministrazione, le commissioni competenti, le circoscrizioni, le realtà culturali ed economiche della città su questo tema così complesso ma anche così importante per i cittadini tutti.

Si apre adesso, nel breve periodo, la fase della partecipazione — a termini di legge urbanistica — dei cittadini ed enti interessati ad apportare contributi migliorativi agli strumenti adottati dal Consiglio Comunale, tramite lo strumento della osservazione formale.

Dato il contenuto assai puntuale della classificazione edilizia e della conseguente normativa, credo che questa pubblicazione degli elaborati ufficiali dei tre provvedimenti fornisca un utile strumento di consultazione che può rendere più effettiva l'auspicata partecipazione democratica.

Tutti i contributi che perverranno entro il 5 novembre prossimo saranno esaminati e sottoposti alla verifica della commissione urbanistica e del consiglio Comunale. Dopodiché tutti gli atti verranno trasmessi alla Giunta Regionale per l'approvazione definitiva.

È quindi tecnicamente possibile che questa prima importante fase di lavoro sul Centro Storico — l'assetto normativo-edilizio sia definitivamente conclusa e resa efficace entro la primavera prossima.

Resta così un margine di tempo, non ampio, ma che può essere sufficiente, fino al termine della legislatura, per affrontare gli altri nodi — non di minore complessità — che ancora si frappongono alla compiuta definizione di una politica generale per il centro storico urbano e che riguardano temi quali: le destinazioni d'uso, il traffico, il verde pubblico, l'avvio di processi di recupero di comparti edilizi degradati o impropriamente utilizzati.

Si tratta di un lavoro non facile ed il tempo lavora certamente per l'aggravamento dei problemi, piuttosto che per la loro semplificazione; siamo, però, consapevoli che l'amministrazione dispone di un sufficiente bagaglio di conoscenze e, soprattutto, di una volontà determinata per cominciare ad affrontarli fin dai prossimi mesi.

Adone Bramanti



IL RECUPERO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO E LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELLA CITTÀ

**Relazione dell'assessore all'urbanistica Eros Carloppi
(Consiglio Comunale del 19 novembre 1982)**

Signor Sindaco, Colleghi Consiglieri, i tre provvedimenti proposti all'esame e al dibattito di questo Consiglio rappresentano il primo risultato organico di una metodologia d'intervento urbanistico ormai messa definitivamente a punto sul piano regionale. Il Comune di Pisa è stato tra i primi a raccogliere il messaggio emesso da Firenze ed è oggi ancora in tempo a raggiungere il primato tra i Comuni Capoluogo della nostra Regione in procinto di munirsi di strumenti adeguati di assetto o di riassetto normativo per gli interventi nel Centro Storico.

Nel mese di Giugno dello scorso anno 1981, l'Architetto Sergio Cerreti, Coordinatore dell'apposita Commissione Regionale tecnico-politica, nel rappresentare ai Comuni, alle Provincie ed alle Associazioni Intercomunali della Toscana, le finalità della Legge Regionale n° 59/80, si espresse con queste parole: "... dal punto di vista programmatico, la legge indica che gli interventi debbono essere finalizzati al recupero funzionale e patrimoniale dell'edificato, al superamento delle condizioni di degrado presenti nelle zone di recupero, nonché a valorizzare gli assetti sociali e produttivi esistenti, a conseguire utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili operando in direzione di un progressivo riequilibrio delle funzioni sul territorio con il soddisfacimento delle esigenze residenziali ..." ciò allo scopo di adeguare il patrimonio edilizio esistente a standards funzionali tali da permettere una qualità della residenza non inferiore a quella del nuovo, forsanche superiore in termini di funzione urbana complessiva, di qualità dell'ambiente e delle strutture. Inoltre tali interventi dovranno conseguire la tutela e la valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi, ambientali e di testimonianza storica degli edifici, nonché delle aree di particolare valore paesistico".

IL DISCORSO SUL METODO

Orbene, la natura illuminante di tali considerazioni, soprattutto intese a segnare un definitivo limite a quello che è stato giustamente definito come interminabile, se non strumentale, dibattito metodologico, è stata oggetto di attenta analisi da parte di questa Amministrazione che ha voluto individuare intorno alla problematica complessiva del recupero del Centro Storico, come patrimonio e come funzioni, il più corretto rapporto tra scienza del metodo e politica dei contenuti, estenuante teorema che da sempre impegna, nella storia dell'umanità, tanto il saggio, quanto il principe.

L'architettura complessiva del nostro lavoro indica, quindi, come esso sia stato pensato e formulato per attivare il ruolo centrale del Comune come momento di coordinazione e fattore di programmazione, in grado di delineare una strategia d'intervento, forse più pragmatica di altre giammai codificate, ma non per questo semplificatrice delle difficoltà da sempre registrate e, caso mai, sapientemente articolata in fasi di intervento, la prima delle quali è, né poteva essere altrimenti, la classificazione edilizia del patrimonio attraverso gli elenchi e la conseguente variante di adeguamento.

L'adozione di siffatto metodo per il raggiungimento dei relativi scopi politici, sta, tra l'altro, a testimoniare la traduzione concreta in atti amministrativi degli impegni assunti in sede di "Consulta" e delle linee caratterizzanti quel "PIANO QUADRO" il cui ordito essenziale è alla base del nostro lavoro, avendo esplicitamente caratterizzato gli impegni programmatici di questa Amministrazione.

Così la "Banca dei dati", come veniva citata nel testo del "piano quadro", quella che è l'avvenuta classifica-

zione edilizia, consente finalmente di avere una griglia di riferimento assai affidabile nel piano della profondità dei meccanismi di ricerca attivati, e, soprattutto, in grado di consentire l'analitica lettura del nostro patrimonio edilizio e delle funzioni a questo correlate insieme agli opportuni anticipi del riordino urbanistico ottenibile solo con gli elementi della conoscenza corretta e compiuta.

Se è vero, pertanto, che la problematica urbanistica dei Centri Storici può essere di rivitalizzazione (centri minori o agricoli), o, viceversa di decongestionamento, è parimenti vero che tale problematica va sempre commisurata con quello che rappresenta, ancor oggi, l'obiettivo minimo, ma pur sempre mancato, e cioè l'adeguata tutela del patrimonio culturale e socio-economico costituito dalle nostre realtà urbane pre-industriali.

I CRITERI INFORMATIVI

Per tali scopi, con procedure e strumenti sempre adeguatamente notificati, l'Amministrazione si è alacremente impegnata a predisporre:

- A) l'indagine conoscitiva del patrimonio edilizio esistente all'interno del perimetro attuale di P.R.G., finalizzando detta analisi anche alla lettura delle diverse condizioni di degrado e agli elementi significativi occorrenti per individuare edifici o complessi da inserire negli appositi elenchi;
- B) a predisporre specifiche e analitiche discipline d'intervento;
- C) ad integrare la normativa degli strumenti urbanistici comunali relativamente a procedure, opere, tecnologie e materiali attraverso cui possono essere realizzati i diversi interventi, dal restauro alla ristrutturazione;
- D) a riorganizzare nei modi necessari, e secondo le indicazioni preziose del lavoro della "Consulta" poi tradotte concretamente nella nuova Pianta Organica, le strutture degli Uffici Tecnici ai fini della più corretta e democratica gestione della legge.

Il primo provvedimento, e cioè l'adozione e l'approvazione degli elenchi, è il primo risultato per aggregazione estraibile dall'indagine per schede effettuata in modo capillare. Proprio dalla tabella riassuntiva che conclude la relazione tecnica degli Uffici, è possibile ricavare alcuni giudizi che sintetizzano emblematicamente travagli storici della nostra Città. Considerabile è, ad esempio, il numero degli immobili fuori elenco per il quartiere di S. Antonio nella parte di Mezzogiorno, in ragione, ovviamente, di tutti gli episodi di ricostruzione o completamente post-bellici in un comparto urbano particolarmente martoriato dai tristi eventi del '43 per la vicinanza con le vie di comunicazione stradale e ferroviaria e con gli impianti industriali. Il Quartiere più "conservato", viceversa, risulta S. Maria, ove gli immobili fuori elenco scendono al di sotto del 30% e quelli vincolati ex lege raggiungono la quota del 25% rispetto ad una media complessiva del 22,9.

Ragionando, quindi, in termini di intervento ammesso di solo restauro-risanamento e accorpendo, perciò, il primo ed il secondo elenco, ricaviamo che a questa disciplina di intervento sono soggetti in totale n° 724 edifici su 2.196 censiti e classificati e corrispondenti a circa il 33% dell'intero patrimonio.

Tali considerazioni tornano politicamente utili soprattutto per far giustizia dell'accusa, qua e là ventilata, di eccessivo rigore, se non addirittura di "Calvinismo urbanistico", nei confronti di questo nostro lavoro.

Ebbene, una vecchia e sana concezione dottrinale ci ricorda che "il diritto nasce vecchio", intendendo così significare che è solo il divenire della Storia che crea vincoli o ne elimina le intime ragioni e che quindi, con l'adozione di questa normativa, noi intendiamo solo rappresentare la realtà immobiliare per quello che storicamente è e per le trasformazioni che ha subito, riservando, semmai, alla politica il giusto compito di recuperare, rivitalizzare, aggiornare, ma solo nel campo delle relazioni umane e sociali e delle esigenze, comunque non eludibili, postulate da una non equivocabile cultura urbana.

Pertanto i criteri della classificazione sono di carattere Storico-edilizio e Storico-urbanistico e tengono conto di un ventaglio di giudizi di valore e di specifica connotazione culturale riguardo ai singoli manufatti: il principio ispiratore resta ancorato alla necessità di individuare, classificare e, quindi, inserire in elenco quanto resta del tessuto urbano storico propriamente detto, cioè quello ampiamente stratificato secondo le direttrici politiche, socio-economiche e culturali che la città aveva prima del plebiscito unitario, riservando consimile attenzione anche ad elementi edilizi di pregio e di realizzazione successiva.



IL LAVORO DELLE CIRCOSCRIZIONI

In tale contesto emerge la particolare attenzione posta nell'esaminare la problematica edilizia ed urbanistica di tessuti, a torto ritenuti periferici, che rientrano, invece, a buon diritto nei parametri sopracitati. È il caso emblematico della zona PORTA FIORENTINA-IL PORTONE, che può, senz'altro per tradizione e cultura, rivendicare il titolo di "Quartiere" all'interno di una dimensione politico-amministrativa più ampia qual'è quella della Circoscrizione n° 2, e per il quale è già stata presentata da parte della Circoscrizione stessa una interessante e argomentata proposta di Variante, previa classificazione ed elencazione, sia per disciplina degli interventi ammissibili in base ai criteri della L.R. n° 59/80, sia per un vero e proprio assetto funzionale, ricavandone gli aspetti qualificanti da una originale indagine introspettiva basata sul riconoscimento e sulla valorizzazione di alcune vocazioni tipiche del comparto.

Questa ulteriore proposta, anch'essa dotata di tutti gli strumenti tecnico-giuridici, rappresenta, per altro, la traduzione in concreto di un preciso impegno programmatico di questa Amministrazione e verrà adeguatamente rappresentata in seno agli organismi di consultazione tecnico-politica (Commissione Urbanistica — Dipartimento — Circoscrizione) e tempestivamente sottoposta all'esame del Consiglio Comunale.

Volendo, comunque, ritornare all'oggetto specifico di questa relazione, ovvero ai provvedimenti che oggi sottoponiamo al dibattito e alla verifica di questo Consiglio per poi consegnarli alla fase di consultazione nei diversi livelli istituzionali e quindi giungere alla definitiva approvazione non oltre il gennaio p.v., va anche detto che questo lavoro, oltre a rappresentare un onesto quanto umile, almeno per la serietà dei propositi, contributo all'analisi urbana e alla storia della nostra città, ha messo in evidenza le manomissioni, le sostituzioni subite dal tessuto così detto storico e le sue parziali o eventuali ricuciture.

I PRECEDENTI STORICI

È infatti da ricordare che il P.R.G. di Pisa, pur nell'evidente sforzo, originale negli anni in cui venne concepito e redatto, di accorpate criticamente, ma con sintesi omogenee, diverse aree della città secondo un giusto criterio di unidirezionalità tuttora valido, non ebbe a registrare il superamento del criterio per zone differenziate di intervento o "Zoning" proprio nel contesto dell'Area di Centro Storico, tant'è che si andò alla ripartizione di tutta l'area in sottozone di intervento differenziato, pur essendo la varietà o la diversità delle singole situazioni registrabile in parametri più ristretti che in interi comparti urbani o isolati, e legata di fatto, com'è facilmente riscontrabile, al singolo edificio.

Parimenti emergono, sempre dall'analisi del P.R.G., alcune semplificazioni storiografiche che hanno portato il precedente pianificatore ad ignorare (dal punto di vista della tutela) importanti brani di tessuto edilizio storico o semi-storico, quali l'insediamento, di origine remota, di



3

Via delle Concette, e la schiera di palazzine ottocentesche in Via Cardinale Maffi, a favore di una previsione di liberazione delle mura urbane che appare insieme coraggiosa o, comunque, legata all'indicazione di fini ultimi e sicuramente accompagnata ad una normativa di zona inefficace al raggiungimento dell'obiettivo dichiarato.

Queste valutazioni, accompagnate alla necessità di calare nelle norme comunali i disposti della L.R. 59/80, di fatto prevalenti sulle prime da due anni, e alla preoccupazione di utilizzare questa occasione per introdurre, in normativa, risposte certe ad una serie di questioni che quotidianamente interessano il lavoro delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia, hanno portato alla definizione del secondo provvedimento — la variante di adeguamento.

Tale strumento si configura inoltre come strumento di raccordo tra la situazione previsionale e normativa quale viene determinata sull'impianto del P.R.G. dall'adozione degli elenchi, e la futura "Variante di disciplina generale del Centro Storico" o variante di assetto funzionale che dir si voglia.

Si conferma dunque che questo continua ad essere l'obiettivo principale del lavoro sul Centro Storico di Pisa: uno strumento che disegni un'ipotesi di funzione complessiva del centro urbano, con uno sforzo di razionalizzazione e coordinamento dei comportamenti pubblici e con la definizione certa dei giusti spazi di intervento per l'iniziativa economica privata.

DAI LAVORI EDILIZI ALLA SCALA URBANISTICA

Da un punto di vista piú propriamente urbanistico, atteso che gli elenchi sono solo uno strumento di selezione dei vari gradi di tutela da attribuire ai manufatti in base al valore storico/edilizio riconosciuto, alla variante di disciplina generale viene invece attribuito il reale potere di pianificazione urbanistica, anche con i massimi risultati in termini edilizi.

Tra questi anche la possibilità di introdurre aree di ristrutturazione urbanistica in quelle parti del Centro Storico ove il processo organico di sviluppo si è interrotto o è stato stravolto dagli eventi bellici e siamo pertanto di fronte a momenti di incompiutezza della forma urbana da risolvere in modi radicali.

Inoltre all'interno della futura Variante dovranno essere risolti tutti i problemi di dotazione di standards urbanistici, quali il verde, i parcheggi, ecc., in una con gli esiti del Piano della Circolazione e Traffico in corso di definizione e in armonia con le esigenze degli specifici Piani di Settore per quanto riguarda la rete distributiva e il consolidamento delle attività artigianali compatibili.

A questo fine lo strumento che andiamo ad assumere — la variante di adeguamento — non può che avere un carattere di salvaguardia e transitorio, per impedire che la reale possibilità pianificatoria possa, al momento in cui si porrà in essere, rimanere inficiata da ulteriori trasformazioni nel frattempo rese possibili da meccanismi incontrollati, legati agli elenchi. A questo scopo si sono vincolate alla sola manutenzione straordinaria le parti sulle quali si giocherà di piú la possibilità di trasformazione in sede di Variante di disciplina generale.

In merito alla normativa di intervento (norme tecniche della Variante di adeguamento) va sottolineato come, nel momento in cui si viene a ridurre l'area del vincolo generalizzato, come è stato determinato dall'art. 4 della L.R. 59/80, si introducono tutta una serie di condizioni per la effettiva esplicazione della maggiore libertà di intervento (D_2), concessa negli edifici non riconosciuti di pregio e perciò non compresi negli elenchi — e alcune puntualizzazioni importanti per gli interventi nell'area che resta vincolata.

In questo modo il provvedimento, che pure certamente avrà un significato positivo rispetto alla congiuntura economica assai sfavorevole all'attività edilizia, garantisce parimenti il rispetto dei valori ambientali della città vecchia che sono a loro volta, oltre che fatto di interesse culturale, anche potenziale fattore di sviluppo economico sotto il profilo della promozione turistica (IL TURISMO DEI CENTRI D'ARTE) e in linea con le indubbie esigenze di ammodernamento della rete distributiva e delle attività artigianali.

Colleghi Consiglieri, nei precedenti passi di questa relazione abbiamo evidenziato come lo stretto rapporto tra metodologia e oggetto dell'indagine abbia consentito di individuare, oltre alle procedure e agli strumenti idonei per una corretta gestione degli interventi, anche le modalità per introdurre negli strumenti urbanistici vigenti le previsioni attuative in re-

lazione ad esigenze di interventi d'ordine complesso, quali ristrutturazioni e ampliamenti planivolumetrici di singoli edifici, compreso la loro eventuale demolizione e ricostruzione, fino alla riorganizzazione delle funzioni urbane, del tessuto edilizio e di quello urbanistico del Centro edificato.

A tale proposito, infatti, l'art. 5 della legge 59/80 della Regione Toscana recita in merito all'adozione di varianti di disciplina di intervento e i successivi articoli 9, 10, 11, 12 e 13 normano circa le finalità, i contenuti, le procedure e l'efficacia dei Piani di Recupero.

È in un rapporto, quindi di consequenzialità logica con i primi due, che va inquadrato il significato del terzo provvedimento all'ordine del giorno: "la variante per la ricostruzione dei (residui) ruderi di origine bellica".

IL PROBLEMA DELLE MACERIE

L'indagine analitica estesa a tutto l'edificato compreso nella zona Centro Storico ha evidenziato, tra le altre situazioni critiche presenti, quelle dovute alla mancata ricostruzione di alcuni edifici distrutti dagli eventi bellici.

L'approccio a questo problema non è stato quindi tanto di natura giuridica come un tardivo riconoscimento del diritto a riedificare, in quanto questo problema si poteva considerare risolto già con l'adozione del P.R.G. Dodi-Piccinato, quanto un portato dell'analisi urbanistica, che ha consentito di selezionare quelle situazioni nelle quali è vitale interesse della città, intesa sia come forma che come funzioni, che si ricuciano in termini edilizi delle ferite, dei vuoti non giustificati.

C'è una esigenza di ricompletamento della continuità del costruito laddove questa è stata violentemente interrotta, e sempre che non si manifesti l'esigenza di una previsione alternativa.

Nel premettere che sarà senz'altro piú agevole considerare le motivazioni tecnico-giuridiche che hanno consentito la precisa individuazione di questo importante passaggio, o momento di transizione, dalla scala edilizia alla scala urbanistica, nelle relazioni tecniche elaborate dagli Uffici, non possiamo, in questa sede omettere le seguenti considerazioni:

- 1) sono stati individuati quei casi dotati di autonomia rispetto ai problemi urbanistici generali. Lotti, cioè, indipendenti, con nessun'altra vocazione che quella di essere riedificati e che già il P.R.G. comprendeva in sottozona di intervento e quindi in qualche misura considerava già edificati o riedificabili.
- 2) La variante esprime semplicemente questa possibilità di ricostruzione e rimanda ad un ulteriore momento — il Piano di Recupero — la concreta definizione delle singole ricostruzioni, sia in termini di quantità, che di rapporti e di qualità.

Il Piano di Recupero è uno strumento agile, in quanto approvabile al solo livello comunale, tuttavia garantisce gli stessi momenti di partecipazione di uno strumento urbanistico (pubblicazione, eventuali opposizioni e osservazioni da parte di cittadini e circoscrizioni, e relative controdeduzioni). Inoltre può, per legge, essere anche di



4

iniziativa privata, ma sempre sotto il controllo del Comune.

Ad esempio, nella situazione piú delicata dal punto di vista ambientale ed urbanistico (il Lungarno Galilei), la variante prevede che in ogni caso il P.d.R., esteso a tre lotti di ricostruzione, debba essere di esclusiva iniziativa pubblica.

LE NUOVE DESTINAZIONI D'USO

Va inoltre sottolineato come in uno di questi tre lotti (LUNGARNO GALILEI - angolo VIA LA TINTA), si preveda in Variante la possibilitá di ricostruzione con destinazione d'uso di ricettivitá turistica e, nella specie, di Ostello per la gioventú.

Tale struttura è da molti anni carente nella nostra città e da piú parti, specie negli ultimi tempi, se ne è segnalata l'esigenza. Essa viene ad essere individuata in area di accertata proprietá pubblica (prima della classificazione e degli elenchi anche tale semplice accertamento era venuto addirittura a mancare) e la relativa funzione rivitalizzante viene cosí localizzata in un'area in corso di complessiva riqualificazione per diverse e significative presenze architettoniche e funzioni urbane come il Palazzo Lanfranchi, il Vallo del Sangallo, il Giardino Scotto con le sue manifestazioni estive e il rapido congiungimento, a passaggio di ponte, con il Museo di San Matteo. Tale proposta contribuisce indubbiamente a riqualificare un com-

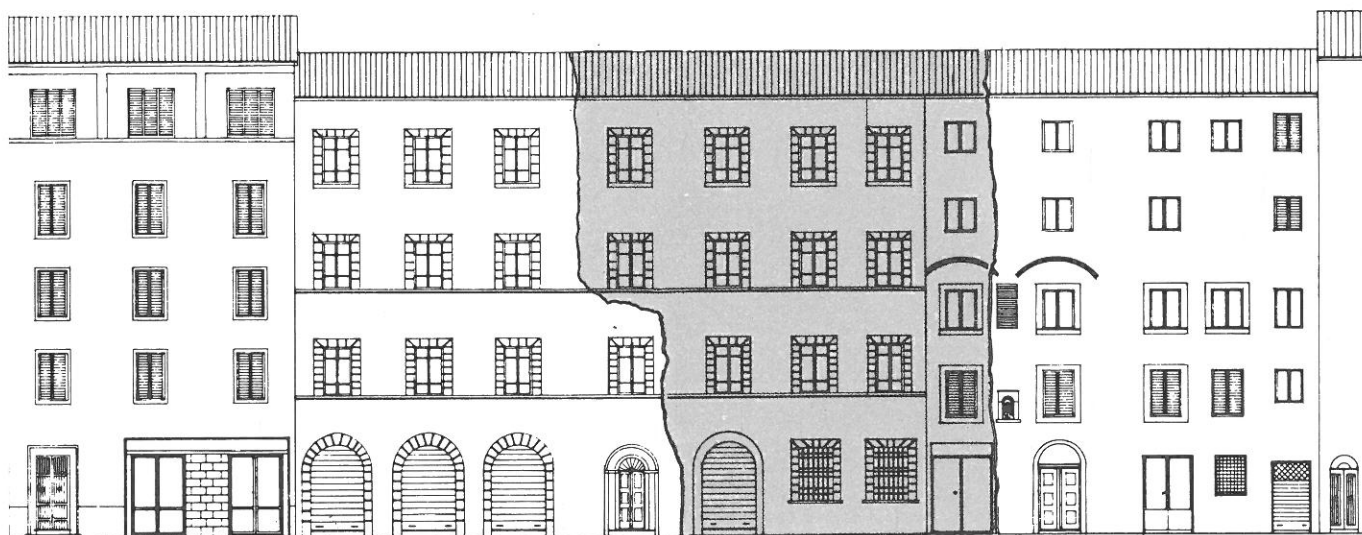
parto in via di completo abbandono sul quale, oltre al facilmente constatabile degrado edilizio, vanno a spegnersi i residui di quelle attive funzioni urbane fin troppo presenti nell'area di tradizionale interesse turistico e può, con la credibilitá delle idee semplici e perció giuste, contribuire al riequilibrio dei modi con i quali nella nostra città, si fruiscono e turismo e cultura, anche per la constatazione della relativa adiacenza del Palazzo dei Congressi.

Infine l'incidenza complessiva delle ricostruzioni (meno di mc. 70.000) può rappresentare un contributo, seppure limitato, al rilancio dell'attività edilizia in una situazione che vede sempre piú evidenti limiti dovuti al processo di saturazione delle disponibilitá del P.R.G., cui si intende rispondere non piú in termini di espansione indiscriminata dell'agglomerato urbano, ma con razionalizzazioni "interne".

È inoltre opportuno, se non doveroso, rilevare in questa sede politica, atteso che le presenti considerazioni sono abbondantemente illustrate nelle relazioni tecniche, come da 25 ruderi o macerie individuati con la classificazione, ne siano stati selezionati per il presente provvedimento n. 13, per i quali si è ritenuto dover procedere alla adozione di una apposita Variante, ai sensi dell'art. 5 della piú volte citata legge regionale n° 59/80, che ne consente la ricostruzione.

Trattandosi infatti di aree di massimo degrado, si ritiene legittima l'approvazione di uno strumento specifico, o di settore, che anticipi lo strumento generale di riassetto e

9



5

riqualificazione dell'intera "Zona A", cui per altro l'Amministrazione è impegnata e dal quale dovrà sapientemente discendere la soluzione di altri problemi quali il trasferimento nelle apposite Zone di Piano delle attività industriali incompatibili, un'adeguata politica di recupero delle aree di rispetto monumentale, il recupero di contenitori ormai privi di destinazione d'uso e interessanti la problematica complessiva dei beni architettonici da inquadrarsi nell'ottica di una sapiente strategia di riconversione e riuso.

La presente è comunque l'occasione migliore per fare il punto su alcune situazioni tanto croniche quanto tipiche per le quali, pur non figurando esplicitamente tra le specifiche proposte oggetto di questa prolusione politica, appare doveroso qui rendere esplicite informazioni a testimonianza dell'impegno complessivo della Giunta.

QUESTIONI VECCHIE

1) *Retro di San Michele in Borgo*

Risultano ormai superate le condizioni ostative a suo tempo formulate dal Ministero dei Beni Culturali in merito ad alcune caratteristiche della progettazione che fu elaborata dal Comune, previa l'apposita classificazione ad "area di recupero" dell'intero comparto effettuata ai sensi della Legge n. 457/78. Ciò posto, sentiamo oggi di potere esprimere sull'argomento la precisa volontà della Giunta di finalizzare anche parte dell'intervento complessivo, nello stralcio, cioè, di più immediata realizzazione, alla ricostruzione di un edificio con destinazione residenziale, privilegiando come utenti gli anziani e cercando, così, di interpretare i postulati della più aggiornata politica di intervento nel settore (case assistite).

QUESTIONI NUOVE

2) *Piazza Chiara Gambacorti*

È di imminente presentazione il bando di un pubblico concorso, da riservarsi a giovani progettisti della regione, per il recupero della piazza inteso come riscoperta della chiave interpretativa, vuoi delle funzioni urbane che delle specifiche attività, che sia contestuale al recupero integrale dell'area dal punto di vista dell'ARREDO URBANO, e che fornisca anche utili elementi per il piano di ricostruzione dello stabile crollato nel dicembre '81.

Su questa scala di problemi, esclusi gli interventi già oggetto di specifica normativa quali quelli compresi nell'area di proprietà degli Istituti Riuniti di Ricovero, e compresi quelli di nuova e specifica indagine come la Piazza delle Vettovaglie, la Giunta assume formalmente l'impegno a rappresentare i termini adeguati di soluzione con una iniziativa pubblica da indirsi successivamente all'approvazione consiliare dei provvedimenti oggetto della presente relazione.

Una mostra, una esposizione ampia e particolareggiata dove, insieme alle cose fatte o, comunque, deliberate, vengano adeguatamente sottoposte a verifica e confronto le idee e i progetti relativi a quest'ultimo ordine di problemi, ricordando però, che una tale iniziativa potrà essere benefica solo se la giusta questione di merito verrà ricompresa nella chiarezza, ovvero nella certezza dei contenuti.

Colleghi del Consiglio, la Giunta sottopone al Vostro giudizio questi provvedimenti in adempimento di precisi impegni di programma che vennero ritenuti degni di considerazione e meritevoli del massimo impegno da parte di forze politiche che, è il

caso del Partito Repubblicano, ritennero opportunamente, data la qualità e l'acutezza del problema, di superare il tradizionale discrimine che separa, comunque, le responsabilità della maggioranza da quelle della minoranza.

Eppure la richiesta di particolare attenzione è rivolta a tutte le forze politiche all'interno dei diversi momenti di rappresentanza e partecipazione democratica (Consiglio e Circoscrizione) e alle diverse sedi della cultura e dell'economia della nostra città.

L'ultima tra le proposte, anch'essa, come le altre, corredata di specifica relazione tecnica, allegati grafici e normativa di intervento, contiene una clausola che indubbiamente testimonia l'impegno dell'Amministrazione a voler compendiare le diverse problematiche esaminate con un'esigenza primaria di carattere sociale ed economico.

Questa clausola, se bene interpretata, se ben gestita e, soprattutto, se irrobustita da una non equivoca volontà politica potrà rappresentare un reale e fattivo contributo all'attenuazione della gravità del Problema Casa.

Ci riferiamo alla qualificante proposta di subordinare ogni concessione relativa alla ricostruzione ad apposita e vincolante Convenzione in grado di riservare una quota del patrimonio alloggi ricostruito al mercato dei fitti.

È questo un punto qualificante che può produrre, rite-

niamo, circa 12.000 mc. dei 65.000 complessivi, da immettere sul mercato dei fitti, oppure da incamerare, anche in più ridotte proporzioni, direttamente nel patrimonio pubblico del Comune.

Su questo complesso di questioni invitiamo tutti a volersi pronunciare, garantendo l'impegno della Giunta che dovrà essere su questo particolare argomento costante nel tempo e preciso nei suoi intendimenti politici.

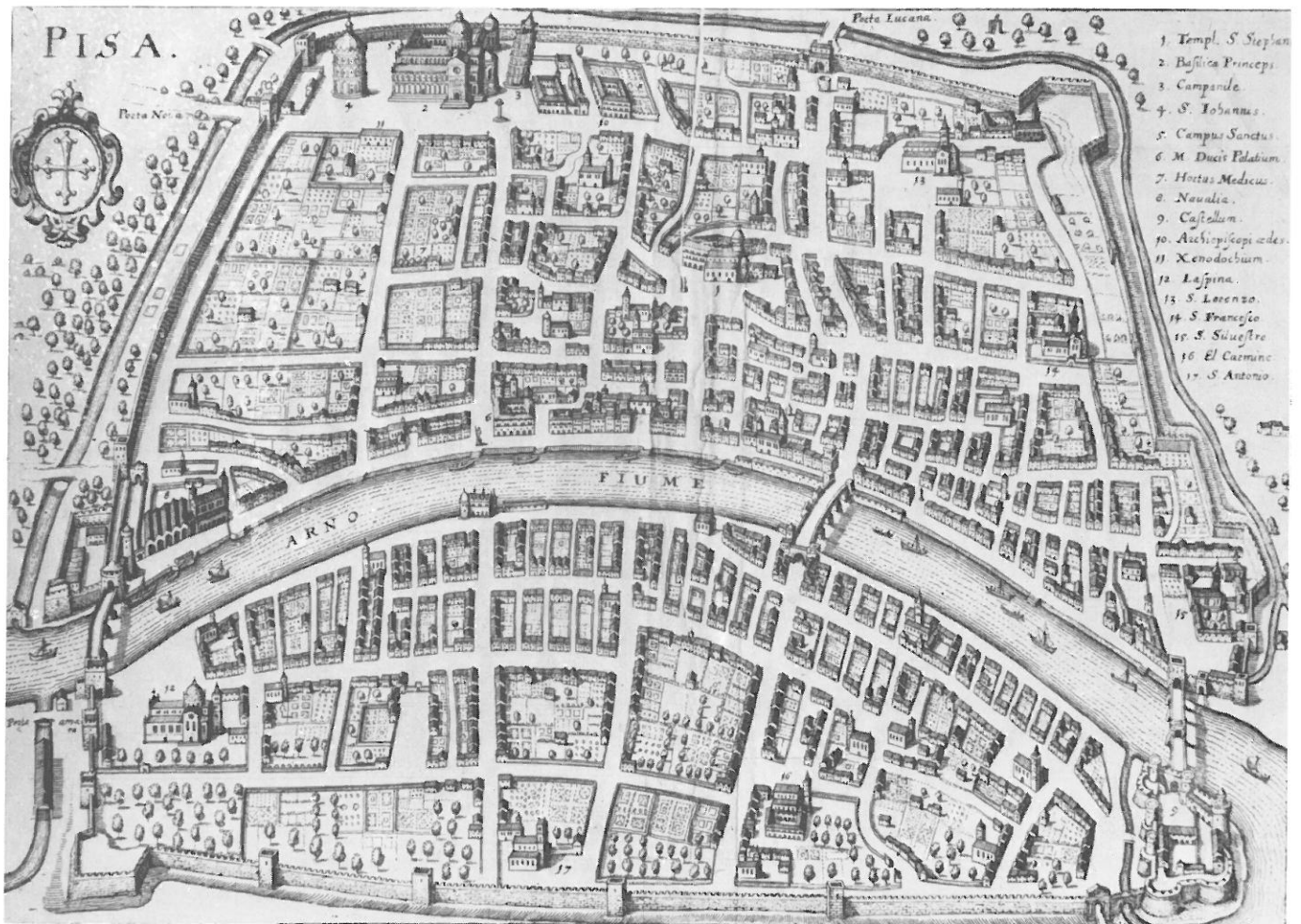
Così come è fin d'ora garantito l'impegno, oltre che per tutte le agevolazioni già previste dalla legge (sconto di oneri, ecc.) anche per tutte quelle iniziative di politica finanziaria che potranno essere senz'altro approntate per rinvigorire ancor di più quest'idea forza del recupero sulla quale ci siamo mossi fin dall'inizio del mandato.

È vero, sono stati impiegati due anni circa, per lo meno dall'autunno del 1980, per poter rappresentare tutta la problematica in termini adeguati e complessivi.

Forse potremmo essere presi dallo sconforto nel ricordare, uniti nell'emozione che ci viene dalla recente visione di una bella produzione televisiva, che in fondo Giuseppe Verdi impiegò solo due anni per comporre Rigoletto-Trovatore e Traviata, ma ci sovviene nell'occasione quell'inguaribile ottimismo della volontà, certi che il cammino da compiere è ancora lungo ed irto di ostacoli, ma anche che, seppure difficile, la strada intrapresa è quella giusta.

NOTA

(1) con delibera consiliare n° 497 del 5.9.1983 ha assunto la delega di Assessore all'Urbanistica il Consigliere Adone Bramanti.



ASPETTI STORICO/URBANISTICI IN RAPPORTO ALLE CARATTERISTICHE DEL TESSUTO EDILIZIO OGGI ESISTENTE.

ing. Riccardo Ciuti — Ufficio Centro Storico

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

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

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

Trattandosi di epoche cui corrisponde certamente una giacitura di piano stradale inferiore di metri a quella attuale, il problema riguarda sostanzialmente gli scavi per lavori stradali, o per la realizzazione di nuovi edifici, questo nei pochi casi in cui, per motivi di restauro urba-

nistico si debba ad es. procedere a ricostruzioni di edifici distrutti.

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

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

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

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

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

NATURA DELL'EDILIZIA CIVILE MEDIEVALE

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

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

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

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

Sta emergendo, anche per merito dei piú recenti restauri effettuati, la natura policroma degli interni, e in certi casi degli esterni medievali.

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

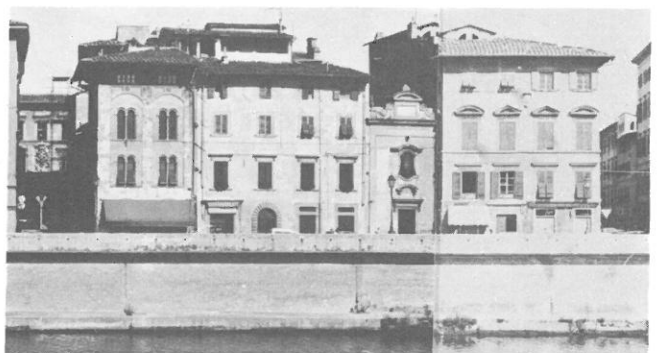
1. Gli edifici pubblici rappresentativi del potere e dell'indipendenza della Repubblica Pisana furono oggetto di interventi di ristrutturazione e di mascheramento nel '5/600, vedi il complesso della Piazza delle Sette Vie, poi Cavalieri, e trasformati di significato sulla base del nuovo sistema istituzionale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



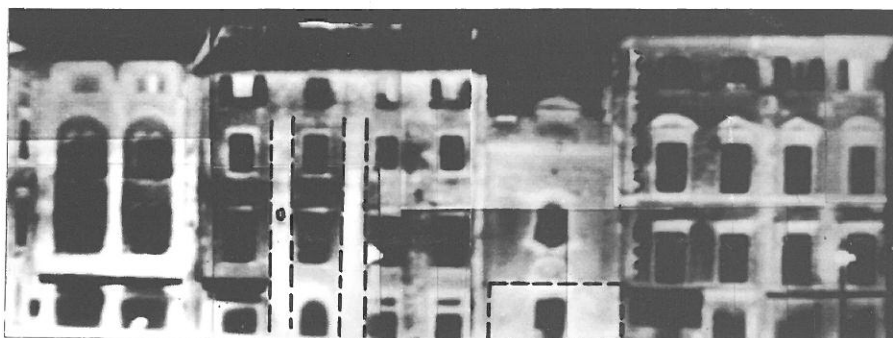
7

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

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



8



9

LE TRASFORMAZIONI URBANE DAL '400 AL '700

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

“Il quadro delle distruzioni si completa con gli sventramenti di intere zone urbane operati per la costruzione di opere militari. Una delle principali preoccupazioni dei fiorentini era stata quella di costruire alcune difese permanenti che fossero utilizzabili sia contro nemici esterni, sia contro rivolte interne. Le principali opere realizzate furono: la fortificazione del complesso di Stampace-Porta a Mare; la Cittadella Vecchia, il Bastione alla porta del Parlascio e la Cittadella Nuova”.

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

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

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

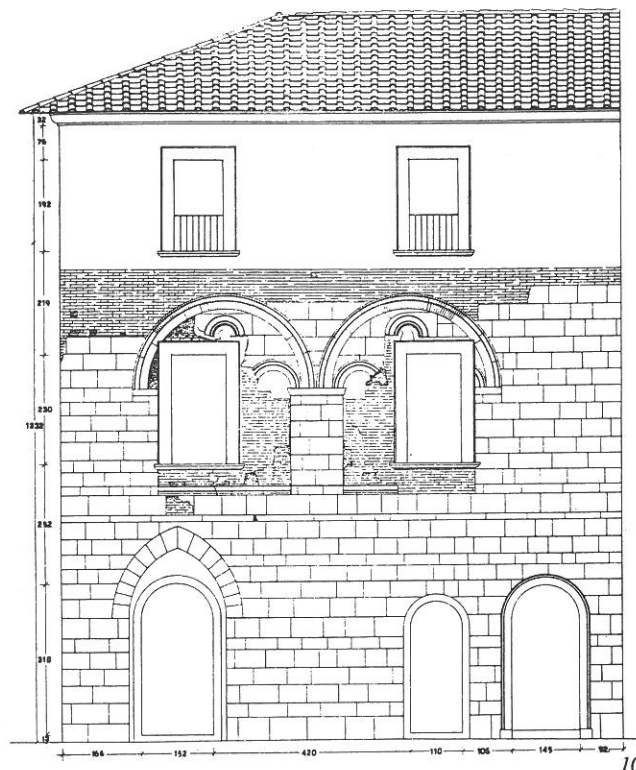
Al '400 oltre le opere militari possiamo far ascendere la costruzione (o ricostruzione) dell'Arcivescovado, il cortile della Sapienza (mentre l'esterno è sempre stato un aggregato di case-torri fino ai primi del '900), l'ospedale dei Trovatelli, il convento di Santa Maria del Carmine, il convento di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

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

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

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

Di questi interventi, forse il piú radicale fu quello che interessò la zona subito a ridosso del lungarno di tramontana, dalla vecchia Piazza del Grano, alla Piazza dei Cavoli: qui fin dalla fine del '400 si era cominciata un'opera di regolarizzazione del tessuto urbano e di riordino funzionale, iniziando i lavori della Sapienza; ma si deve all'iniziativa di Cosimo la realizzazione completa del sistema di piazze e edifici che trasforma completamente



l'aspetto della zona, introducendo ben tre volte impianti quadrilateri fortemente regolari nel contesto di una delle parti di Pisa, in cui l'edilizia medievale, basata su edifici sviluppati sia in verticale che in orizzontale, si era sviluppata in forme vivacemente fantasiose in un dedalo di vicoli e vicoletti ...

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

L'invaso della piazza degli Anziani, o delle Sette Vie, resta sostanzialmente lo stesso, salvo la trasformazione, per ricostruzione "a fundamentis" di S. Sebastiano alle Fabbriche Maggiori in Santo Stefano dei Cavalieri, ma la fabbrica della nuova chiesa assieme al profondo rimaneggiamento dei precedenti edifici da cui nascono il palazzo della Carovana e il palazzo del Buonomo conferiscono alla piazza rinnovata quella dimensione monumentale che la rende una dei piú singolari prodotti del razionalismo cinquecentesco (e che corrisponde al rinnovato significato istituzionale)".⁽³⁾

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

Per opera di architetti quali il Pugliani, l'Ammanati, Raffaello di Pagno, lo scultore Pietro Francavilla, si realizzano sulla fine del secolo dimore signorili quali il palazzo Lanfreducci o alla Giornata, il palazzo della Misericordia (ora Quaratesi) il palazzo dello Stellino (ora Boileau) il palazzo Lanfranchi in Via S. Martino (ora sede dell'Ufficio Fiumi e Fossi). Seguono tutta una serie di architetture di palazzi signorili anche di autore oggi ignoto, ma unite da una continuità di soluzioni tipologiche e formali, accumulate da un carattere di sobrietà ed equili-

brio nell'uso dell'apparato decorativo. (Palazzo Alliata in P.zza S. Caterina, Casa Altini-Buonamici in Via dei Mille / Piazza Buonamici, Palazzo Del Torto ora Palazzo Gianfaldoni e Palazzo Salviati in Via S. Martino - Palazzo Quarantotti in Via Tavolera - Palazzo Lanfranchi in Lungarno Galilei).

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

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

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

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

Quest'ultimo aspetto assume una notevole importanza in relazione a quel fenomeno, che si manifesterà verso il 1770-80, cioè sotto il governo lorenese, di chiusura di oltre il 50% delle chiese esistenti.

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

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

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

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

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



11



12



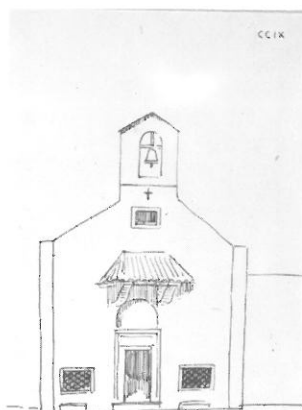
13



14



15



S. LEONARDO: C:

16

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

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

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

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

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

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

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

Contemporaneamente inizia il controllo dello spazio urbano da parte dell'autorità statale con i lavori attinenti alla pubblica igiene per la costruzione dei cimiteri suburbani, con la demolizione di oratori e chiese degli ordini religiosi soppressi e la riutilizzazione come scuole o caserme, di complessi conventuali".⁽⁴⁾

L'OTTOCENTO

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

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



17



18



19



20



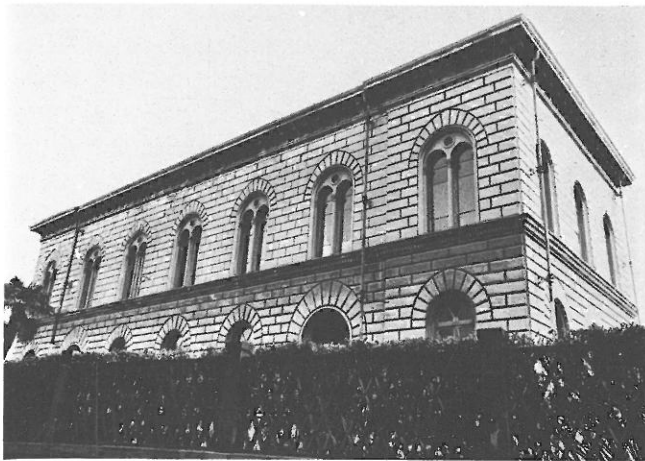
21



22



23



24

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

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

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

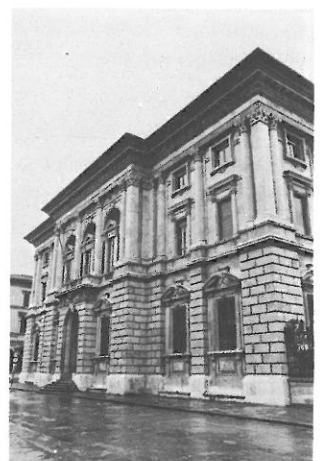
In questo quadro va vista anche l'opera di Rodolfo Castinelli, autore soprattutto del "Restauro" o meglio del ripristino alla Viollet - Le - Duc in forme medievali del tempio di San Sepolcro, che viene liberato da un porticato aggiunto in epoca rinascimentale.

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

Nel 1856 si attiva il progetto Bellini di risanamento del quartiere di S. Francesco, che previa demolizione di di-



25



26

versi isolati di antico impianto, compresi tra S. Piero in Vinculis e S. Paolo all'Orto, ricostruisce edifici rappresentativi del nuovo assetto sociale e funzionale urbano: il regio liceo, la caserma, successivamente il Teatro (1867) e la Corte d'Assise (1872).

IL NOVECENTO

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

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

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

L'agglomerato urbano, saturati o quasi gli spazi disponibili all'interno della cerchia urbana, comincia a debordarne al di fuori con tipologie edilizie standard: i villini.

Nasce la periferia, ancora tutta marginale alla città storica, che si aggiunge ai vecchi insediamenti a borgo sulle vie d'accesso.

All'interno dello stesso perimetro murato, ove è possibile si riproducono esempi del modello a villino unifamiliare suburbano, mentre la stessa cinta subisce i primi sfondamenti.



27

A cavallo dei due secoli va situato il complesso dei Mancelli (nuovi, per distinguerli dalle strutture, adiacenti, introdotte nell'800 con le stesse finalità e oggi adibite a case comunali) presso la torre di S. Agnese — un insieme di fabbricati specializzati che presentano oggi un rinnovato interesse come esempi di architettura "paleo-industriale".

Ai primi del secolo un intervento importante sulla Via V. Emanuele, che è in piena trasformazione, da zona di residenza e conventi, in asse urbano principale polarizzato alla stazione centrale delle FF.SS.: l'edificio degli Istituti di Ricovero dell'Ing. Studiati — esempio di architettura monumentale (in facciata) di stile composito con influenze "art nouveau".

Continua, saturata la possibilità di nuova edificazione, il processo incessante di trasformazione interna degli edifici, che già nell'ottocento aveva portato ad una serie notevole di cambiamenti tipologici legati all'affermazione del modello di edificio multipiano per appartamenti con la nuova tipologia della scala a pozzo con lucernario in sommità — elemento tipico di "razionalizzazione" igienica-funzionale.

Si precisano i nodi di crisi urbanistica intorno ai quali si concentrano le proposte di intervento: Piazza dei Fac-

chini, la "nuova" Piazza Chiara Gambacorti, la zona ove verrà effettivamente realizzato il nuovo Palazzo di Giustizia.

Due occasioni speciali di confronto su questi temi — che ricordano un po' la tematica attuale — sono il concorso per il P.R.G. 1929-31 ed il concorso per il Palazzo di Giustizia (1938).

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

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

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

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

LE DISTRUZIONI BELLICHE E LA RICOSTRUZIONE

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

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

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

Altre lacerazioni sono sparse un po' in tutto il tessuto urbano.

Particolarmente grave la distruzione che interessa il lato est di Borgo Stretto, che darà spunto ad un intervento urbanistico assai discusso: la realizzazione del Largo Ciro Menotti.

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

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

La ricostruzione assumerà generalmente, anche laddove si riconfermano le posizioni planimetriche, il carattere di sostituzione tipologica e di incremento di densità con creazione ovunque di condomini multipiano, aventi punte di $I_f \geq 12$ mc/mq e $R_c \approx 1$ e caratterizzati da un'attenzione minima alle esigenze di qualità edilizia.

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

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

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

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

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



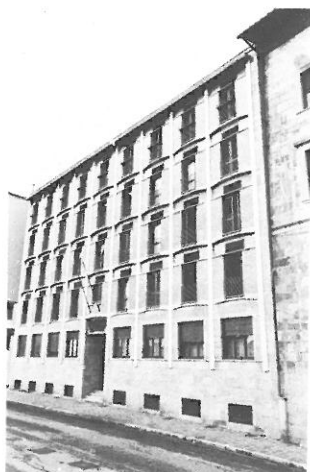
28



29



30



31



32



33

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

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

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

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

In proposito si vedano:

- le case economiche costruite a corona dell'oratorio di S. Agata e soprattutto
- la rottura della parete ovest di Via P. Gori con la costruzione della scuola elementare Zerboglio, previa demolizione dell'antico convento di S. Bernardo;
- la trasformazione dell'isolato Via Niosi, Via Qualquonia, Via S. Paolo con costruzione della scuola elementare Gambini e media Toniolo;
- i grossi condomini realizzati in Via S. Marta, nell'area dei giardini di S. Matteo;
- il complesso delle residenze dell'Aeronautica in via N. Pisano.

Nel clima di sviluppo degli anni sessanta prosegue, fino a saturazione, la tendenza alla edificazione dei residui spazi rimasti liberi, in particolar modo entro e immediatamente fuori il circuito delle mura, che vede protagonisti, accanto alla speculazione privata ancora gli enti pubblici.

Siamo alle soglie dell'adozione, dopo un travagliato dibattito durato almeno tre anni, del nuovo Piano Regolatore Generale di Pisa.

Alcune sue fondamentali indicazioni, come la fascia verde di rispetto delle mura, nascono quindi fortemente compromesse anche da una quotidiana politica edilizia degli enti, Comune compreso.

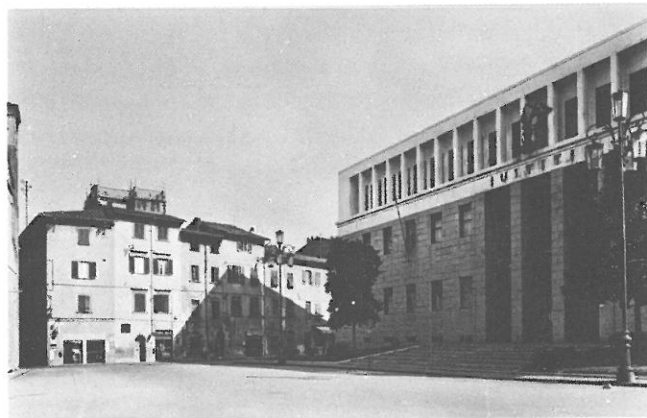
Si realizzano infatti in quest'area: l'Istituto Magistrale (Via S. Zeno), l'Istituto Provinciale di Igiene e Profilassi, la nuova sede della Nettezza Urbana.

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

Esaurita la capacità insediativa dell'area compresa nel circuito murario, entrato in vigore il nuovo P.R.G., si delineano le tendenze recenti di trasformazione del C.S., di natura prevalentemente funzionale.

Emerge il ruolo primario svolto dall'Università, che conosce, fra gli anni '60/'70, un vero e proprio boom delle iscrizioni.

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



34

Cresce in parallelo la domanda di attrezzature didattiche.

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

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

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

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

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

Ci sono inevitabili conseguenze in termini di attrezzature per il diritto allo studio. Per la residenza pubblica — omogeneamente alle tendenze già viste per le sedi — si va all'acquisizione di immobili collettivi per ridurli a pensio-

nati studenteschi. (ex Hotel Nettuno e, in corso, edificio di Via dell'Occhio).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accanto ad una trasformazione capillare e diffusa delle residenze in uffici, dei fondi artigianali in negozi, che investe soprattutto l'asse Corso Italia / Borgo Stretto, ove interi edifici sono oggi di fatto completamente privi di residenza, emergono alcuni interventi di maggiore rilevanza portati avanti da Istituti Bancari.

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

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

NOTE

(1) E. Tolaini, "Forma Pisanum" — Pisa 1967.

(2) E. Tolaini, *op.cit.*

(3) A. Caleca, "L'aspetto di Pisa sotto i primi Granduchi" in "Livorno e Pisa — due città e un territorio nella politica dei Medici", Pisa 1980.

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

(5) E. Tolaini, *op.cit.*

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

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

Due caratteri sono individuabili all'interno di questa tendenza.

Il primo è dato dalla residenza per ceti medi professionali.

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

Il secondo è dato da ceti operai/artigianali — relativamente benestanti — che acquisita l'abitazione magari dopo un lungo periodo di locazione, e quindi a basso prezzo, la trasformano e adattano alle esigenze del nucleo familiare con interventi spontanei — di autocostruzione — privi di autorizzazione, concessione o al di là di queste.

L'obiettivo è nel primo caso il riconoscimento di valore all'antico, in quanto elemento di prestigio culturale / sociale, e quindi lo si valorizza (a volte inventandolo). Nel secondo, l'obiettivo è la modernizzazione dell'abitazione, come dimostrazione di riscatto sociale, di fuoriuscita dal degrado storico, e allora ci si accanisce contro i manufatti antichi cui non si riconosce valore alcuno.

Si da luogo così ad un piccolo e medio abusivismo diffuso, di difficile controllo e di ancor più difficile rimedio.

Una terza tendenza — che pure sarebbe economicamente spontanea ed ha prodotto nel passato una notevole pressione, quasi sempre arginata — è quella alla trasformazione di interi edifici e complessi edilizi secondo metodi di razionalizzazione dello sfruttamento economico, mediante suddivisione in unità abitative minime, disponibili sia per usi residenziali che terziari.

Tale tendenza, ad opera di imprese immobiliari che portano nel C.S. la cultura dell'espansione periferica, risponde sì ad una domanda di fatto esistente e conseguente la crisi economica, la crisi degli alloggi e la polarità del C.S. come centro degli affari, ma, se non contrastata, porterebbe ad effetti nefasti rispetto ai valori storico / edilizi e all'equilibrio urbano già barcollante.

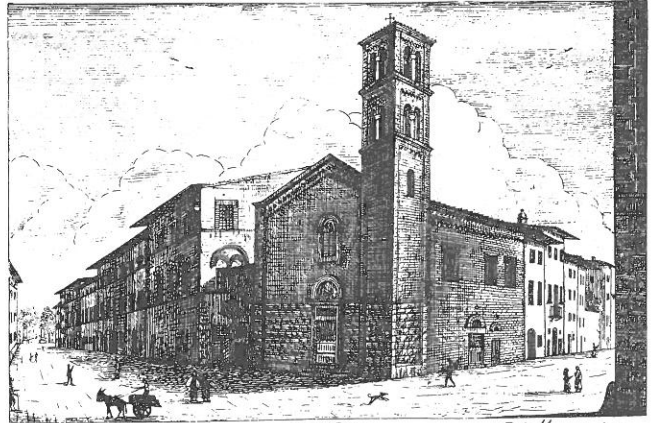


35

36

P. III.

T. VIII.



Bollani del.

PISA

Bollani inc.

CHIESA CURATA DI S. CECILIA FONDATA NEL MCIII.

37



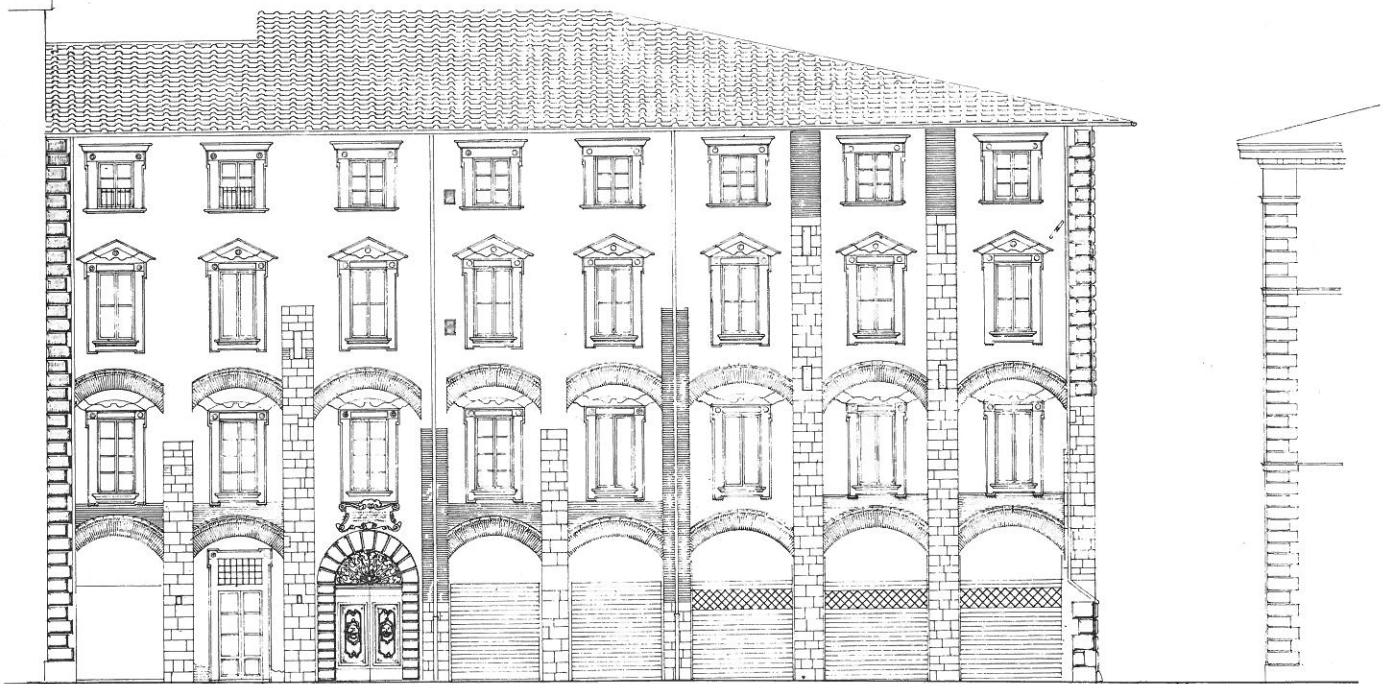
38

39



40

41



VIA S. MARTINO

VICOLO DEL MORO

ELENCHI DEGLI IMMOBILI, COMPLESSI EDILIZI E ZONE EDIFICATE AVENTI CARATTERE ARCHITETTONICO E URBANISTICO SIGNIFICATIVO PER TESTIMONIANZA STORICA, PER VALORE CULTURALE ED AMBIENTALE, PER CONNOTAZIONE TIPOLOGICA O DI AGGREGAZIONE COMPRESI NELLA ZONA CENTRO STORICO DI P.R.G. (L.R. 21 MAGGIO 1980, N. 59).

RELAZIONE

I PRECEDENTI DI STUDIO DEL CENTRO STORICO URBANO

Il Comune di Pisa ha in corso da circa dieci anni un lavoro di analisi e studio della realtà edilizia e urbanistica della zona di PRG denominata Centro Storico, assimilata a zona A, ai sensi del D.M. 2.4.68, N. 1444.

Le stesse Norme di Attuazione del PRG (adottato nel 1965 e approvato dal Ministero dei LL.PP. in data 17.10.1970) richiedevano, come premessa per la redazione dei piani particolareggiati d'intervento, l'effettuazione, a cura dell'Amministrazione comunale, di una indagine storico-edilizia, igienica e socio-economica sul centro storico urbano.

Fu istituita un'apposita commissione di studio, composta da docenti universitari e da alcuni professionisti, che svolse il proprio lavoro dal 1971 al 1974 producendo una serie di risultati separati, nei settori: della storia urbanistica, del rilievo architettonico, dell'analisi igienica e statistico-demografica. Tali contributi — alcuni parziali — risultarono sostanzialmente non raccordati e pertanto non sufficienti a produrre una organica linea di intervento politico-culturale, da proporre all'Amministrazione.

Chiusa, forse prematuramente, questa esperienza, iniziò una fase sostanzialmente di dibattito politico-metodologico, durata dal '74 al '77 dalla quale emersero alcune scelte fondamentali:

— la prima fu quella di evitare di considerare il problema del risanamento del centro storico come problema tecnico-professionale da commettere a studi specializzati esterni (modello pur seguito da altre amministrazioni), optando per la individuazione di un referente politico-

culturale rappresentativo della città in tutte le sue componenti economiche, democratiche, culturali, cui riportare la gestione e l'indirizzo di qualsiasi ulteriore avanzamento dello studio (CONSULTA PER IL CENTRO STORICO).

— La seconda fu la scelta dello svolgimento del lavoro tecnico di ricerca mediante strutture interne all'Amm.ne, anche se non dedite a tempo pieno a questo incarico (GRUPPO OPERATIVO).

Sul piano del merito, fin dalle prime battute di lavoro, sia del Gruppo che della Consulta, venne messo a fuoco il primo obiettivo fondamentale da raggiungere nel cosiddetto "Piano-quadro del C.S.", espressione con la quale si intendeva uno strumento urbanistico variato rispetto all'attuale, che desse soprattutto risposta ai problemi di assetto funzionale del C.S., in rapporto all'equilibrio urbano complessivo (problema delle destinazioni d'uso) oltre a rappresentare un aggiornamento importante della normativa tecnica d'intervento.

La fase caratterizzata dal doppio lavoro, della consulta e del gruppo operativo andò dalla fine del '77 alla primavera '80. Unico prodotto finito che ne derivò fu una Proposta di variante del PRG-CS approvata in consulta, ma mai presentata in consiglio comunale, che non rappresentava ancora il "Piano-quadro", essendo assenti proprio i contenuti di natura funzionale, ma uno strumento intermedio, basato su alcuni contenuti che poi erano i concreti (ed unici) frutti del dibattito che si era potuto sviluppare nelle forme sopra descritte:

- ridefinizione teorica del C.S. in rapporto all'analisi dei tessuti edilizi esistenti (grado di storicità) e quindi
- nuova perimetrazione del centro storico "allargato" così da comprendere tessuti di periferia storica morfologicamente omogenei al C.S.;
- nuova articolazione normativa all'interno del nuovo perimetro, ed aggiornamento normativo.

La proposta di variante venne avanzata dagli uffici in chiusura di legislatura e pertanto non ci furono i tempi tecnici e politici per discuterla. Contemporaneamente veniva varata dalla Regione Toscana la nuova legge sul recupero; la n. 59/80, che spostava definitivamente, precisandoli, i termini del dibattito.

IL LAVORO FATTO NEL QUADRO DELLA LEGGE REGIONALE N. 59

La nuova Amministrazione insediatasi nell'estate '80 accolse con favore l'emanazione di una legge organica sul recupero che, indicando obiettivi, metodi e strumenti, consentisse finalmente di togliere il dibattito sul centro storico di Pisa dalle secche metodologiche in cui si era arenato durante il triennio precedente.

La stessa bozza di variante della primavera '80, che pure presentava contenuti piuttosto modesti in rapporto ai programmi più volte enunciati, risultò precocemente invecchiata sul piano tecnico e formale.

Di qui la scelta dell'Amm.ne di aprire una nuova e definitiva fase di lavoro differenziata dalle precedenti sia per quanto riguarda il quadro di riferimento del lavoro stesso, finalmente chiarito in maniera puntuale dalla legge 59, che per gli strumenti di lavoro, individuati, questa volta in una struttura tecnica permanente interna all'Amministrazione (Ufficio Centro Storico).

Dalla fine dell'80 si è quindi sviluppata una linea di intervento tesa a creare, in via prioritaria, quel bagaglio di informazioni — o banca dati — più volte invocato, anche in sede di Consulta, come unica seria premessa per attivare un dibattito concreto sulle future destinazioni del centro storico, passando attraverso una serie di successivi livelli pianificatori possibili entro la presente legislatura.

Per tutto l'anno 1981 è stata conseguentemente portata avanti un'indagine su tutto il patrimonio edilizio esistente all'interno della perimetrazione di Centro Storico tuttora vigente, basata su un'apposita scheda redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Tale scheda ha tenuto conto di una serie di esperienze analoghe già effettuate o in corso di avanzamento in diverse realtà toscane ed è, come redazione, precedente alle proposte di scheda / tipo formulate dalla Regione Toscana (peraltro a livello di raccomandazioni).

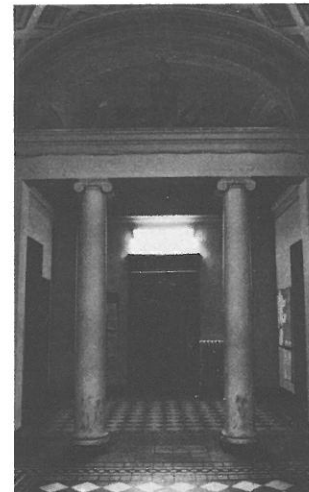
La scheda, che certamente l'esperienza pratica di rilevamento informazioni ha dimostrato essere carente in diversi punti, riesce comunque a dare un quadro informativo minimo, alla scala dell'edificio, che unito ad un'altra serie di elementi conoscitivi già esistenti o integrati appositamente, consente, a giudizio dell'A. di emettere delle

valutazioni di merito che consentano la classificazione degli edifici, se non altro ai sensi dell'Art. 7 della Legge, ed inoltre di avere un quadro di dati di diversa natura abbastanza significativo, tale da consentire ulteriori elaborazioni nell'ottica della variante di cui all'Art. 5 e 6.

In sostanza l'A. ha assunto come obiettivo primario, a breve termine, quello dell'approntamento degli elenchi di cui all'Art. 7, ma si è garantito parimenti un avanzamento del quadro conoscitivo necessario per la formulazione della variante complessiva di disciplina cui attribuire anche le valenze del già cosiddetto "piano-quadro".



43



44

GLI ELENCHI

I limiti e le contraddizioni del nuovo strumento "elenchi" sono ben presenti all'A.C. di Pisa e sono stati da questa riportati al recente convegno regionale di S. Miniato, ma ciononostante, e con le avvertenze di cui di seguito, si ritiene parimenti utile arrivare all'adozione di questi per le seguenti valutazioni:

- I tempi di definizione dello strumento principe: la variante di disciplina degli interventi estesa, come minimo, a tutta l'attuale Zona A, possono essere ancora dell'ordine di anni, implicando il chiarimento di previsione di assetto di una serie di soggetti pubblici quali l'Università, l'Ospedale, il C.N.R., il Tribunale, gli Enti Locali ecc. che a loro volta adeguano i programmi alle reali erogazioni finanziarie oggi estremamente aleatorie.
- Il P.R.G. Centro Storico, invariato dal 1965, appare oggi del tutto non rispondente, sia per articolazioni in sottozone, che per norme di intervento, al livello del dibattito culturale nel settore e insufficiente a produrre operazioni di recupero corrette.
- Si ritiene urgente adeguare le normative di Piano e di R.E. per il recupero, sia alle definizioni di legge che a una serie di specifiche di dettaglio che vengano a colmare vuoti interpretativi esistenti che sono causa di difficoltà per la gestione edilizia / urbanistica.

In questo senso si intende accompagnare la individuazione per elenchi con norme di attuazione.

Si ritiene necessario introdurre misure che impediscano elementi di potenziale contraddizione tra gli obiettivi (e il livello pianificatorio) della variante generale per il recupero e le conseguenze pratiche della introduzione degli elenchi. Ci si riferisce all'applicazione, per conseguenza del D2 negli immobili esclusi dagli elenchi.

Emergono due esigenze:

- la prima è quella di impedire una serie di guasti ambientali che deriverebbero dall'applicazione di alcuni portati del D2, senza norme e condizioni specifiche per il contesto urbano del Centro Storico, per cui si vengono ad introdurre parametri condizionanti.
- La seconda è quella di impedire che si attuino interventi D2, cioè di consolidamento urbanistico di situazioni che, in quanto non omogenee al resto del tessuto urbano e/o oggetto di problematiche specifiche di destinazione d'uso, sono potenzialmente bisognose di interventi di riordino urbanistico o se si vuole di ristrutturazione urbanistica E.

Per ottenere questo si introduce una variante di salvaguardia contestuale agli elenchi con la quale tali zone si classificano come zone di "riserva urbanistica" ove con questo si ammettono solo interventi di manutenzione straordinaria.

La norma ha carattere transitorio in quanto è finalizzata alla più libera e corretta formulazione di previsioni in variante generale.

In particolare tali zone concorreranno per gran parte alla dotazione di standards urbanistici.



La norma transitoria ha validità di 3 anni dall'approvazione Regionale, scaduti i quali senza che sia stata adottata la variante ritorna a valere il regime creato dagli elenchi, per gli edifici esclusi da questi.

L'A.C. intende poi procedere ad una anticipazione, rispetto alla definizione complessiva di problemi di pianificazione, che avrà luogo nella variante generale, della soluzione di un problema piuttosto circoscritto, ma urgente qual'è quello della eliminazione delle ultime lacerazioni provocate dalla guerra nel tessuto edilizio del C.S.. A questo scopo l'A ha predisposto in parallelo una variante locale ex art. 5 legge 59 per consentire la ricostruzione ove opportuno e quindi la ricucitura delle smagliature urbanistiche rimaste da 40 anni in attesa.

IL PRG VIGENTE

Il centro storico urbano è classificato dal PRG vigente in tre sottozone corrispondenti agli interventi ammessi:

- a) restauro conservativo;
- b) risanamento;
- c) ristrutturazione.

(art. 19 delle Norme di attuazione)

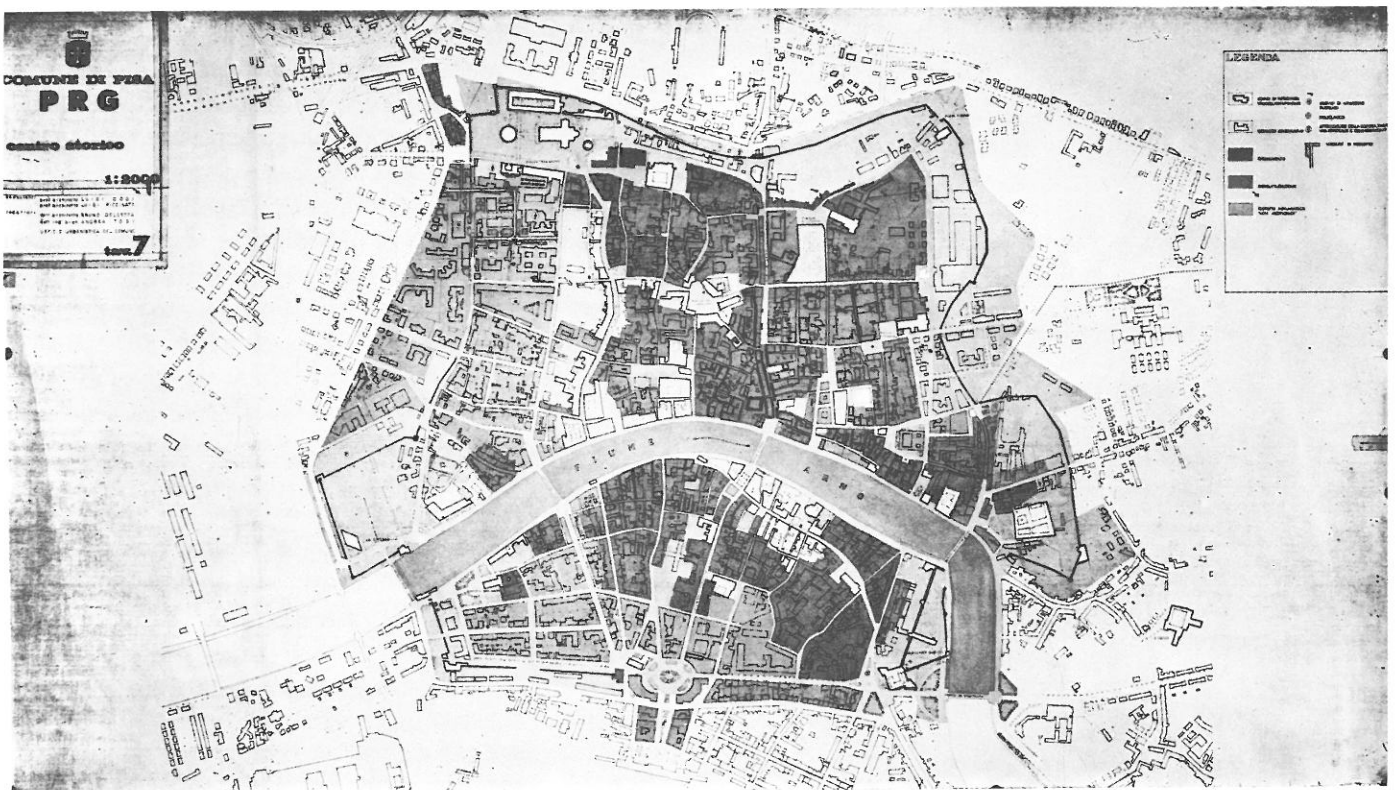
Sono inoltre individuate, all'interno della zona assimilata ad A, ai sensi del D.M. 2/4/68 N. 1444, altre aree, per lo più corrispondenti al tracciato superstite delle mura urbane, soggette a vincolo di rispetto monumentale "non aedificandi" (art. 29 b delle Norme di attuazione). In tali aree sono consentite "opere di bonifica statica ed igienica, senza aumento di volumetria".

SOTTOZONA A) Restauro conservativo

... "sono consentiti solo il restauro conservativo degli edifici e le demolizioni di corpi di fabbrica costituenti superfetazioni postume di nessun valore architettonico quali sopralzi o corpi di fabbrica interni ai cortili per la bonifica dei medesimi. È vietata qualsiasi altra trasformazione che comporti demolizione e ricostruzione nonché aggiunte edilizie e modifiche delle costruzioni esistenti".

SOTTOZONA B) Risanamento

... "In assenza di piano particolareggiato potranno essere consentiti solo interventi di risanamento e restauro conservativo con il rispetto dei volumi e delle sagome preesistenti, nonché dei materiali tradizionali".



SOTTOZONA C) Ristrutturazione

... "sono ammessi di massima interventi che comportino demolizioni e ricostruzioni di pari volume, salvo diverse disposizioni in sede di P.R.G. esecutivo ..."

Come si è potuto ricavare dalla schedatura e dalle verifiche che l'hanno accompagnata, gli edifici soggetti a restauro non coincidono con gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 nel senso che non li comprendono tutti e comprendono, invece altri edifici non vincolati.

La sottozona B) viene a corrispondere, nelle intenzioni del pianificatore, a quanto resta del tessuto edilizio storico.

La sottozona C) individua i tessuti di edificazione o di riedificazione recente (ricostruzione post-bellica).

L'esame della normativa d'intervento sottolinea la difficoltà di individuare delle corrispondenze tra gli interventi rispettivamente ammessi nelle tre sottozone ed i tipi d'intervento definiti dall'allegato alla legge 59.

Di fatto è assente il concetto di ristrutturazione edilizia nei suoi possibili gradi d'intensità, mentre nella sottozona C) siamo in presenza di quella che oggi si chiamerebbe "ristrutturazione urbanistica", seppure condizionata.

Per le prime due sottozone le definizioni d'intervento sono piuttosto vaghe.

Emergono, anche dalla pluriennale esperienza di gestione del Piano, le seguenti esigenze:

- 1) Adeguamento del linguaggio normativo alle definizioni della legge regionale, per motivi di omogeneità generale;
- 2) Verifica dei criteri di classificazione degli immobili, in rapporto alle nuove definizioni regionali, tenendo conto della maturazione culturale e conoscitiva avvenuta dal 1965 ad oggi;
- 3) Superamento — sempre in ossequio allo spirito della legge 59 — del criterio di classificazione per zone, andando ad una articolazione della classificazione edificio per edificio;
- 4) Distinzione della scala dei problemi, selezionando i tessuti "consolidati", ove è necessario e sufficiente un intervento svolto alla scala dell'edificio, da quei comparti ove sono presenti situazioni di crisi urbanistica (disomogeneità rispetto all'impianto storico, destinazioni d'uso e tipologie incompatibili col sito, ecc.) cui è necessario rispondere al livello urbanistico, o micro-urbanistico (Piani di recupero) prima ancora che edilizio.

LA SCHEDA D'INDAGINE

L'Amministrazione, a pochi mesi dall'emanazione della legge 59, cominciò ad organizzare il lavoro, tramite schedatura degli immobili esistenti nel Centro Storico, di rilevamento dati onde costituire quel patrimonio d'informazioni analitiche che era ritenuto la necessaria premessa di qualsiasi avanzamento normativo o pianificatorio.

A questo scopo fu messa a punto una scheda, riferita al livello dell'edificio, nella quale far confluire una serie d'informazioni di varia natura, dalla consistenza, alla valutazione in ordine all'interesse storico-architettonico, all'annotazione dettagliata delle destinazioni d'uso vigenti, all'analisi del degrado.

La scelta di mettere a punto una scheda riferita all'edificio, e non alla singola unità immobiliare, come in seguito è stato raccomandato dal Dipartimento Assetto del Territorio della Regione Toscana, è stata determinata da due considerazioni principali:

- l'enorme aggravio di lavoro che sarebbe conseguito alla scelta di una scheda così più analitica;
- la considerazione che le classificazioni previste dalla legge 59 sono in ogni caso riferite agli edifici, come livello minimo, e non certo alle unità funzionali (alloggi, fondi, ecc.).

La scheda è articolata nelle seguenti sezioni:

- A) — Caratteristiche dell'area (elementi d'individuazione dell'immobile);
- B) — Identificazione fotografica;
- C) — Elementi tipici dell'edificio, comprendenti:
 - eventuale nominazione;
 - eventuale vincolo e sua natura;
 - datazione, con riferimento ad intervalli temporali legati a momenti significativi della storia urbana, cartograficamente documentati;
 - presenza di elementi medievali (strutture murarie)
 - impianto tipologico funzionale (tipologie residenziali, tipologie speciali);
 - tipo di proprietà;
- D) — Consistenza dell'edificio e pertinenze (sup. lotto, presenza di aree scoperte correlate, n. piani, annessi, superfetazioni, ecc.);
- E) — Strutture aventi caratteristiche significative:
 - strutture verticali e loro caratteristiche,
 - strutture orizzontali e loro caratteristiche
 - tipo di copertura,
 - tipologia delle scale (esterne ed interne);
- F) — Elementi architettonici esterni significativi;
- G) — Elementi decorativi esterni significativi;
- H) — Note bibliografiche;
- I) — Destinazioni d'uso, individuate analiticamente ad ogni numero civico e ad ogni piano;
- L) — Interventi in corso d'opera,
 - tipo di legittimazione (licenza, autorizzazione, conc.)
 - tipo d'intervento in atto;
- M) — Individuazione delle categorie di degrado (fisico, igienico, socio-economico);
- N) — Annotazioni particolari;

I CRITERI DI CLASSIFICAZIONE

Avvertenza

La formazione degli elenchi viene effettuata come prima fase di un'opera di riordinamento complessivo della normativa e delle previsioni di PRG per la zona A, il cui punto d'arrivo sarà la Variante di classificazione e disciplina degli interventi prevista dall'art. 5 della legge 59, estesa come minimo a tutta la zona A medesima.

Il lavoro di preparazione della Variante complessiva presenta, per Pisa, un notevole grado di problematicità soprattutto in relazione alla necessità di conoscere e pianificare le esigenze di sviluppo di una serie di funzioni importanti — di scala urbana — che sono per l'appunto localizzate nel centro storico e che danno a questo i connotati di vero e proprio centro urbano (e territoriale). Basti pensare all'Università, all'Ospedale, alle funzioni amministrative di livello provinciale e comunale, alla struttura commerciale e direzionale privata.

Con l'adozione degli elenchi si cerca di dare un assetto aggiornato e stabile alla normativa edilizia per il recupero, assumendo, in una certa misura, il problema dell'intervento fisico come variabile indipendente rispetto alla questione delle destinazioni d'uso. È evidente come questa posizione manchi di rigore scientifico, in quanto ben difficilmente si possono considerare come degli "a-priori" i valori storico-architettonici cui la legge fa unico riferimento nella individuazione degli elenchi. La correttezza urbanistica vorrebbe che si raffrontassero le esigenze della conservazione con le esigenze del ri-uso. Questo è stato possibile solo per i problemi "ordinari" del recupero prevalentemente residenziale e non tanto in rapporto alle grandi realtà funzionali di cui si diceva sopra.

Da queste considerazioni emerge il carattere transitorio dello strumento elenchi rispetto allo strumento definitivo (Variante) il quale, nel fissare la previsione anche delle destinazioni d'uso potrà apportare modifiche alla stessa normativa edilizia degli elenchi.

1° ELENCO: IMMOBILI DICHIARATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO AI SENSI DELLA L. 1 GIUGNO 1939, N. 1089

Nel redigere questo primo elenco, apparentemente automatico e privo di problemi, è emerso lo stato di disordine in cui versa il regime vincolistico vigente.

Esclusa per definizione la materia del vincolo ambientale (ex L. 1497/39) l'esame del regime vincolistico conseguente la L. 1089/39 ha portato ad accertare l'esistenza di una serie di problemi e contraddizioni importanti:

— il vincolo indiretto riguardante gli immobili di proprietà pubblica e di età superiore a 50 anni.

Gli Enti proprietari non hanno adempiuto alla prescrizione della 1089 di inviare alla competente Soprintendenza l'elenco dei propri immobili coi requisiti di legge — con l'esclusione del comune di Pisa, che lo ha fatto recentemente. Di qui la necessità che si è verificata, di procedere ad un censimento delle proprietà pubbliche, che viene poi trasferito nel primo elenco, in assenza di controindicazioni da parte della Soprintendenza.

Emergono due difficoltà:

- a) per certi enti non è del tutto chiara la natura pubblica;
- b) il patrimonio degli enti pubblici è soggetto a variazioni che comporteranno continui aggiornamenti della consistenza degli elenchi.

— Vincoli relativi ad immobili non più esistenti.

Molti edifici vincolati — in specie sui Lungarni — andarono distrutti durante gli eventi bellici del 1943/45. La gran parte di questi fu ricostruita negli anni '50, nel periodo di ricostruzione che ebbe luogo, spesso con caratteri speculativi, a Pisa. I vincoli non sono stati mai più revocati, per cui accade che si debbano paradossalmente considerare soggetti al solo restauro alcuni tra i peggiori edifici esistenti in città.

In rapporto ad una possibile, ed auspicabile, revisione dei vincoli sopra descritti, il primo elenco è stato articolato in tre componenti, funzionali ad una possibile revisione dei vincoli stessi:

- immobili originali (pubblici e privati) dotati di vincolo diretto (per decreto);
- immobili di sostituzione, ancora dotati di vincolo diretto;
- immobili di proprietà pubblica e di età superiore a 50 anni da ritenersi indirettamente vincolati salvo dichiarazione negativa della Soprintendenza.

Si sottolinea l'esistenza, all'interno della terza componente, di immobili privi, o quasi, di alcun valore storico-architettonico meritevole di salvaguardia.

2° ELENCO: IMMOBILI DI SPECIALE INTERESSE, PARIFICATI, AGLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 4 DELLA LEGGE 59, AGLI IMMOBILI DEL 1° ELENCO

L'introduzione di un elenco di edifici di interesse analogo a quelli vincolati, ma scoperti di vincolo, rappresenta un punto qualificante della L. 59, in quanto consente ai comuni di integrare le deficienze insite nell'attuale regime vincolistico.

Dall'esame degli immobili vincolati, oltre le considerazioni già svolte a commento del 1° elenco, emerge un certo carattere di casualità nelle scelte, escludendo naturalmente le emergenze monumentali.

Molto spesso si nota che il vincolo è stato imposto a tutela di interessi di facciata — caso tipico l'emergere di strutture medievali consistenti — oppure di elementi singoli di pregio artistico.

È assente un criterio di vincolo fondato su caratteri tipologici o comunque sulla selezione di una fascia di edilizia medio-importante che potrebbe garantire la presenza di valori storico-architettonici complessivi, alla scala dell'organismo edilizio (tipologie strutturali e spaziali, manufatti espressione di tecniche costruttive estinte e di pregio, ecc.).

Accade così che una serie di edifici che per tipologia originale, epoca di costruzione, significato, sono omogenei ad edifici vincolati, siano scoperti di vincolo.

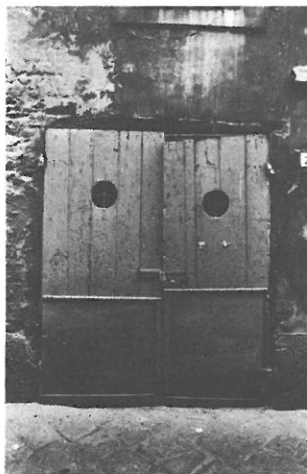
Tra l'altro, poiché si tratta spesso di edilizia residenziale di media importanza, a causa dell'utilizzazione subita nel tempo, questa presenta anche problemi di degrado fisico-funzionale (superfettazioni incongrue, obsolescenza dei materiali, stratificazione successiva di interventi parziali di adattamento non riportabili ad un progetto unitario, ecc.) che impongono un intervento coordinato di restauro-risanamento.

Non appare pertanto congruente con l'obiettivo della salvaguardia dei valori residui e del risanamento generale l'ammissione di interventi di tipo D1 indipendenti, che conseguirebbero la classificazione in terzo elenco.

3° ELENCO: IMMOBILI O COMPLESSI EDILIZI DIVERSI DA QUELLI PRECEDENTI

La legge 59 presenta delle carenze di definizione degli immobili da comprendere nel presente elenco, per cui è da ritenere che si rimandi ai comuni la definizione di criteri di classificazione, anche in rapporto a specificità locali.

Nel caso specifico il primo criterio cui si è fatto riferimento è la storicità, verificata sotto gli aspetti:



48



49



50



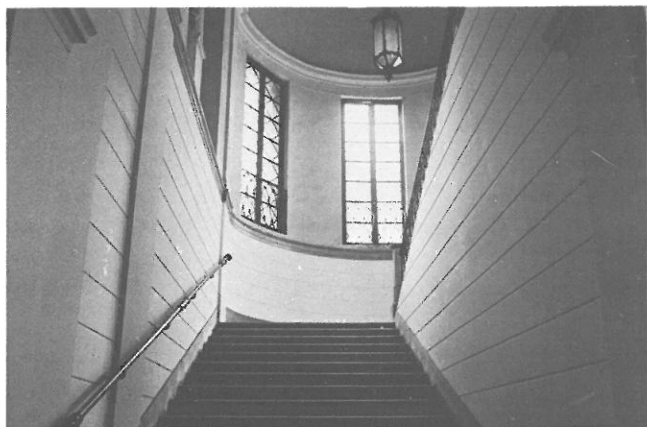
51



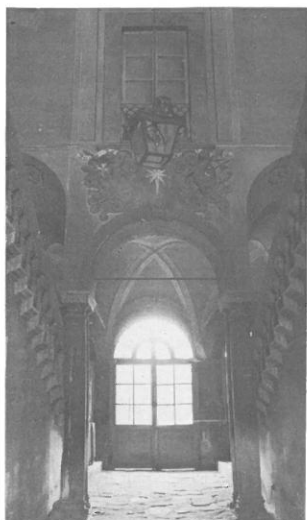
Carta delle proprietà

La rappresentazione, riferita agli edifici e non alle aree, esprime i rapporti della proprietà privata (in giallo) e della proprietà pubblica (altri colori).

È evidente la grande incidenza della proprietà pubblica legata alle funzioni ospedaliera, universitaria e amministrativa.



52



53



54

- cartografico — coi riferimenti di cui si è detto in relazione alla scheda d'indagine impiegata;
- dei caratteri espressivi — dell'assetto consolidato dell'immobile rapportati ai modelli più importanti e di datazione certa;
- stratigrafico — considerando, ove possibile la compresenza, con l'assetto formale consolidato, di testimonianze materiali di assetti precedenti.

I tre aspetti suddetti vengono tra loro interrelati secondo criteri di ricostruzione storico-urbanistica, sulla base degli studi più attendibili finora svolti.

Un secondo criterio adottato, ad integrazione del primo, è quello dell'analisi delle tipologie abitative, attraverso il riscontro dei manufatti nei quali le tipologie si concretizzano, tenendo conto così della vicenda storica degli immobili e quindi del grado di conservazione dell'impianto originario.

A seguito di questa serie di considerazioni, viste anche le conseguenze legate all'altra possibile classificazione (il fuori elenco) si sono compresi edifici anche di modesta dimensione interessati da fenomeni di obsolescenza fisica, insufficienza igienica, problemi distributivi, per sopprimere ai quali si ritiene necessario e sufficiente l'intervento di risanamento, in alternativa ad interventi di ristrutturazione leggera tipo D1 sulla singola unità funzionale.

Alcune interessanti considerazioni vanno svolte sul rapporto che si viene ad instaurare tra la classificazione in 3° elenco e l'edilizia di più marcata matrice medievale, qual'è in gran parte quella minore.

Rispetto all'impianto originario (1100/1300) più o meno modificato già in epoca medievale (1300) le rimanenze medievali che è dato supporre ancora esistano, celate da sovrastrutture o da semplici strati d'intonaco, nell'edilizia storica superstite, si riducono alla scatola muraria verticale, localmente decorata a pitture (vaio, motivi floreali).

Gli orizzontamenti hanno cambiato di quota nella quasi totalità dei casi, come si può leggere dalla variazione di quota delle aperture esterne, dalla posizione delle mensole di appoggio dei solai, ecc.

Degli elementi divisorii, degli infissi, di tutte le parti in legno che certamente integravano la struttura muraria, non restano tracce, se non rari frammenti.

Pertanto, interventi che valorizzino la scatola muraria, rispettino gli altri elementi strutturali posteriori ma congruenti, come i solai in legno di epoca cinquecentesca consentendo il necessario adeguamento igienico-distributivo, possono senz'altro essere riportati nella categoria d'intervento D1.

Laddove il frazionamento antico del lotto si è confermato finora (lotto gotico) la probabilità di reperire una struttura verticale medievale è alta. Questo si accompagna, in assenza di interventi recenti, a condizioni di povertà, invecchiamento, degrado fisico-tecnologico e insufficienza abitative. Per risolvere tali problemi, che sono a scala di edificio, è necessario far ricorso ad interventi di risanamento complessivo assumendo l'edificio come unità minima d'intervento, il che significa spesso il coordinamento delle volontà di tre, quattro famiglie.

LA TABELLA RIASSUNTIVA

Nella tabella riassuntiva appositamente redatta, sono riportati i dati piú significativi, ai fini dell'inserimento degli immobili negli elenchi, estratti dalla scheda d'indagine. Sono riportati, nell'ordine:

- numero della scheda/isolato;
- foglio e particella catastale;
- indirizzo (via/piazza e n. civico);
- presenza eventuale di denominazione storica;
- esistenza eventuale di elementi bibliografici;
- tipo di proprietà;
- presenza eventuale di vincoli (ex L. 1497 e 1089);
- datazione per fasce temporali (certa o presunta);
- classificazione tipologica;
- presenza di elementi architettonici caratteristici o significativi (esterni e interni);
- eventuali interventi o manomissioni recenti;
- presenza di degrado (urbanistico, fisico, igienico, socio-economico, geofisico);
- classificazione nei tre elenchi o fuori elenco.

All'interno del primo elenco sono individuati gli elenchi di ricostruzione (r) e quelli vincolati per proprietà (p).

All'interno del fuori-elenco sono individuati gli immobili ed aree oggetto di disciplina di salvaguardia (S).

Dalla stessa tabella dovrebbero risultare, in rapporto alla classificazione in secondo e terzo elenco, elementi di congruenza e di uniformità quali: la presenza di denominazione, elementi bibliografici, datazione A o B, presenza di elementi d'interesse architettonico a monte della classificazione in secondo elenco; una minore dotazione di elementi di questo tipo per il terzo elenco; datazione recente oppure forti manomissioni, assenza di elementi d'interesse architettonico per il fuori elenco.

ALCUNI RISULTATI DELLA CLASSIFICAZIONE

Sono stati censiti nel perimetro del Centro Storico n. 2196 immobili distribuiti per circa il 35% nei quartieri di mezzogiorno (sud); per il 65% nei quartieri di tramontana (nord) — (Questo da la misura della giustezza della vecchia ripartizione urbana in "terzieri").

Dai risultati della classificazione, riportati in tabella, si possono sviluppare alcune considerazioni.

La maggiore incidenza degli edifici fuori elenco sul totale, si ritrova nel quartiere 1 — S. Antonio (quasi il 50%). È questo infatti il quartiere che ha subito le maggiori distruzioni belliche, per la vicinanza con le vie di comunicazione e le zone industriali.

Il quartiere piú "conservato", viceversa appare il 4 — S. Maria ove i fuori elenco scendono al di sotto del 30% (considerato che la percentuale sul totale è del 36,4) e gli immobili vincolati raggiungono la quota del 25% rispetto alla media del 22,9.

Le oscillazioni del numero % degli edifici in primo elenco sono però piuttosto limitate (da 16,3% a 25%).

Gli edifici in secondo elenco variano in proporzione di piú, passando dal 2,9 del quartiere 1 (ove si può dire che gli immobili importanti sono quasi tutti già vincolati) al 13,2 del quartiere 4 ove cioè meriterebbero il vincolo altri 104 immobili oltre i 197 vincolati.

Ragionando in termini di intervento ammesso di solo restauro — risanamento e accorpando perciò il 1° e 2° elenco ricaviamo che a questo sono soggetti in totale 724 edifici su 2196, pari al 33%, mentre nei 4 quartieri la % varia dal 24,3 del quartiere 1, al 33,1 del q. 2, al 31,9 del q. 3, al 38,2 del q. 4.



Sezione storica al 1720 circa

Su un supporto corrispondente allo stato attuale, si riporta l'assetto urbano rappresentato dalla Pianta Scorzi. Si evidenzia la limitata saturazione del recinto urbano.



Sezione storica al 1846

Sul supporto corrispondente allo stato attuale, si riporta l'assetto urbano come rappresentato dalla Pianta Van Lint. Rispetto alla carta precedente si nota una dinamica di sviluppo urbano assai ridotta.

Si coglie la situazione che precede immediatamente la stagione dei grandi interventi di ristrutturazione urbana della seconda metà dell'800 (evidenziati a tratteggio).

VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL P.R.G CENTRO STORICO, A SEGUITO DELLA FORMAZIONE DEGLI ELENCHI DI CUI ALL'ART. 7 DELLA L.R. 21.5.1980, N° 59.

RELAZIONE

Come di evince dalla relazione di accompagnamento degli elenchi, cui si rimanda, questa Amministrazione si è trovata nella necessità di procedere rapidamente ad un aggiornamento del P.R.G. — CENTRO STORICO sia per quanto riguarda la definizione degli interventi edilizi, che per quanto attiene alle questioni di natura più prettamente urbanistica, quali quelle concernenti le previsioni di destinazioni d'uso di comparti urbani o singoli immobili, le relazioni funzionali delle parti di C.S. tra loro e con il resto della città.

Su ambedue questi aspetti l'attuale assetto normativo e previsionale di P.R.G. denuncia gravi lacune, superficialità, invecchiamento negli strumenti e nel quadro culturale e legislativo di riferimento.

La lentezza con la quale si è sviluppato negli ultimi anni un processo di chiarimento degli obiettivi da dare a un nuovo strumento di regolazione dell'assetto delle destinazioni d'uso e più in generale della funzionalità urbana — lentezza derivante oggettivamente dalla difficoltà della materia — ha portato l'Amministrazione a privilegiare, nel periodo immediatamente successivo l'emana-zione della Legge 59, la soluzione del primo problema, quello di una nuova e aggiornata stesura della normativa edilizia di intervento e della sua articolata distribuzione sul territorio del C.S., con la maggiore aderenza possibile alla varietà dei valori storico edilizi in campo, rimandando ad una fase immediatamente successiva la risoluzione del secondo problema di ordine generale, e senza escludere nel frattempo provvedimenti di natura settoriale per la soluzione di problemi di particolare emergenza.

Se gli elenchi sono lo strumento di censimento e classificazione degli immobili sulla base dell'interesse storico-architettonico accertato, se il quadro normativo di riferimento necessario esiste ed è dato dall'allegato alla Legge 59, ciò non di meno si ritiene necessaria una ulteriore specificazione ed esplicitazione Comunale della norma di intervento ad integrazione della norma Regionale: su specifiche questioni emergenti dalla gestione edilizia Comunale cui si ritiene opportuno fornire risposte certe e definite;

- a correzione di alcuni automatismi di Legge 59 conseguenti l'adozione degli elenchi, possibili di inficiare le possibilità di reale pianificazione della successiva variante generale di disciplina degli interventi;
- per sgombrare il campo da sovrapposizioni normative, stante il doppio regime di P.R.G. e di Legge 59, recependo ufficialmente le norme dell'allegato alla Legge 59, integrate.

In particolare è necessario: superare l'anacronistica tripartizione in sottozone A - B - C, del Centro Storico; unificando transitoriamente la normativa per le destinazioni d'uso; introdurre il vincolo di "salvaguardia urbanistica" per quegli immobili ed aree che, pur esclusi dagli elenchi, stante la loro qualificazione come elementi non omogenei tipologicamente e morfologicamente al tessuto edilizio storico e o consolidato, si ritiene non vadano consolidati nell'assetto attuale, bensì vadano riportati ad un momento di ripianificazione nel quadro complessivo e cioè al momento della variante generale del C.S.

Per quanto attiene le definizioni dei tipi di intervento,

le integrazioni di maggior rilievo riguardano:

- il restauro/risanamento conservativo che si prevede scisso in due classi (restauro scientifico e risanamento igienico-tecnologico) in modo da offrire una definizione di intervento (il risanamento igienico-tecnologico) adeguata agli immobili in terzo elenco, da scegliere in alternativa ai singoli interventi D1, per interventi sulla globalità dell'edificio che sono in ogni caso preferibili, ai fini conservativi ed oggi tanto più necessari a causa dell'inclusione del Comune di Pisa in zona sismica.
- introduzione di una serie di condizioni per l'applicazione delle tre specifiche conseguenze della ristrutturazione D2 (rialzamenti, realizzazione servizi in aggiunta, trasformazione ad uso residenziale di parti non residenziali) al fine di limitarne gli effetti di alterazione ambientale e di cambiamenti di equilibrio funzionale non pianificati.

È emersa inoltre l'opportunità di ridefinire i contenuti normativi della zona di rispetto "non aedificandi" oltre che di apportarvi limitate correzioni per tener conto dell'inserimento in elenco di alcuni immobili nonché di esigenze di adeguamento cartografico.

Nella pratica, come effetti sull'edilizia esistente, si determina un'omogeneità con la norma per la salvaguardia urbanistica. Nella sostanza tali aree (di rispetto e di salvaguardia urbanistica) vanno considerate come aree di riserva per il soddisfacimento dell'esigenza di standards urbanistici, la cui dimostrazione definitiva si rimanda alla variante generale di disciplina degli interventi per la zona A, da emanarsi entro tre anni dalla adozione della presente.

Allo stato attuale, infatti, la dotazione degli standards non è esplicitata nel P.R.G. per quanto attiene la zona A e la natura della zona di rispetto non è chiara, né appare assimilabile a "verde pubblico".

Considerata la diversa natura e destinazione degli immobili di fatto esistenti in tale zona e la natura del presente strumento, che non vuole essere variante di disciplina degli interventi, ma solo strumento transitorio di adeguamento del P.R.G. agli elenchi e alla Legge 59 in generale, ci si limita ad una ridefinizione della normativa edilizia in tale zona limitando gli interventi alla sola manutenzione straordinaria.



Datazione degli edifici

Si evidenzia la presenza, nella zona centro storico di PRG, di una grande quantità di edifici recenti, di ricostruzione (celeste chiaro) o di nuovo impianto dal '67 a oggi (celeste scuro), oltre agli interventi ottocenteschi (rosa e arancio). Il tessuto propriamente storico è dunque solo una parte dell'edificato.



Tipologie edilizie

L'intenso processo di trasformazione, operante nella città storica dalla metà dell'800, ha prodotto una grande varietà tipologica, in rapporto alla nuova specializzazione delle funzioni urbane.

È evidenziato anche il fenomeno della trasformazione tipologica legata al riuso terziario del vecchio tessuto residenziale.

NORME DI ATTUAZIONE

La normativa di P.R.G. relativa agli interventi nel Centro Storico (art. 19 delle Norme di Attuazione del P.R.G. è così variata:

L'art. 19, ad esclusione del primo comma e della parte relativa alla zona di recupero n° 5, è abrogato e sostituito dal seguente:

Gli immobili esistenti nel Centro Storico (zona assimilata a zona omogenea "A") ed aventi carattere architettonico ed urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione, sono inclusi in tre elenchi, comprendenti rispettivamente:

- 1) immobili dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n° 1089;
- 2) quelli di speciale interesse, parificati agli effetti dell'art. 4 della L.R. 59/80, agli immobili suddetti;
- 3) immobili o complessi edilizi diversi da quelli precedenti.

Negli immobili nel primo e nel secondo elenco possono attuarsi interventi di: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo.

Negli immobili compresi nel terzo elenco possono attuarsi, oltre agli interventi di cui al comma precedente, anche interventi di ristrutturazione edilizia della categoria D1.

Gli immobili compresi nel Centro Storico ma privi di interesse storico-architettonico sono esclusi dai precedenti elenchi. Ad essi, con l'eccezione degli immobili compresi nelle aree di salvaguardia urbanistica, come di seguito definite, sono applicabili, oltre che gli interventi consentiti sugli immobili compresi nel terzo elenco, anche interventi di ristrutturazione edilizia della categoria D2, con le avvertenze di cui all'articolo successivo.

Sugli immobili compresi nelle zone di salvaguardia urbanistica, in quanto aventi carattere di contrasto tipologico, ambientale, urbanistico e funzionale rispetto al tessuto edilizio storico e/o consolidato, sono consentiti esclusivamente, fino all'approvazione della Variante di disciplina degli interventi, di cui all'art. 5 della L.R. 59/80, e comunque per non più di 3 anni dall'adozione della presente variante, interventi di:

- a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, senza variazione di destinazione d'uso.

Destinazioni d'uso

Nella zona di Centro Storico sono comunque vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali, attività artigianali con lavorazioni nocive, rumorose o comunque moleste;
- aziende di autotrasporti di merci;
- caserme con la esclusione delle sedi di Commissariato di Polizia, le tenenze e le stazioni dei Carabinieri, istituti di pena;
- ospedali e case di cura con più di 100 letti;
- ospizi ed istituti assistenziali con più di 100 ricoverati;
- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- grandi magazzini.

È consentito il cambio di destinazione d'uso da altre destinazioni a destinazioni d'uso pubbliche di singoli edifici, per attività sanitarie, culturali ricreative scolastiche o a sedi d'uffici di enti pubblici, previo parere motivato espresso con deliberazione di Consiglio Comunale.

Con la stessa procedura potranno essere consentite utilizzazioni residenziali (singole o collettive) o ricettive per immobili riconosciuti non più necessari agli usi precedenti o per parti di edifici, in funzione di adeguamenti igienici-funzionali riferiti alla prevalente destinazione d'uso residenziale in atto.

È vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche provvisorie, giardini, cortili, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi.

Dovranno essere mantenute le destinazioni a giardino e/o orto esistenti, con obbligo di mantenimento delle specie vegetali già a dimora.

Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad esercizi commerciali è consentito esclusivamente in armonia con le previsioni del Piano del Commercio e per unità immobiliari poste al piano terra.

Ruderi

Gli immobili individuati con la dizione "ruderi", ancorché inseriti negli elenchi, sono soggetti a soli interventi manutentori atti a garantire l'incolumità pubblica e privata, fino all'approvazione di specifica variante di disciplina degli interventi.

Annessi

Tutte le costruzioni esistenti e non comprese nei tre elenchi né nella lista degli immobili fuori elenco (se a suo tempo autorizzati) sono da considerarsi come annessi e come tali, sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In assenza di autorizzazione sono da considerarsi superfetazioni e soggetti a demolizione obbligatoria nel quadro degli interventi comunque di recupero debitamente autorizzati sugli edifici dei quali costituiscono pertinenza.

Sottotetti abitabili

Ai fini degli interventi di recupero dell'edilizia esistente consentiti dalle presenti norme e relativi a immobili compresi nella zona Centro Storico di P.R.G., in deroga



Tematiche emergenti

La carta offre una indicazione sintetica dei temi con i quali dovrà misurarsi il futuro strumento di variante urbanistica del centro storico.

Emerge la funzione complessiva di polo di servizi urbano e territoriale svolta dal centro storico, insieme a quanto resta della funzione residenziale tradizionale.

alle norme di cui agli artt. 52 e 53 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, si considerano abitabili i locali sottotetto aventi altezza minima di ml 2,20 all'intradosso e media, rispettivamente di: ml 2,40, se trattasi di locali servizi o disimpegni; di ml 2,70 per gli altri locali.

Frazionamenti

In assenza della variante di disciplina degli interventi di cui all'art. 5 della L.R. 59/80, è consentito "una tantum" il frazionamento, senza cambio di destinazione d'uso, di unità immobiliari a uso residenziale aventi superficie superiore a 100 mq. netti, in non più di due unità, a condizione che non si alterino le caratteristiche tipologiche fondamentali dell'immobile originario e comunque nel rispetto degli elementi di interesse storico.

Si aggiunge, nelle Norme di Attuazione del P.R.G., dopo l'articolo 19 il seguente articolo:

Art. 19 bis) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI SUGLI IMMOBILI DEL CENTRO STORICO IN RAPPORTO ALLA FORMAZIONE DEGLI ELENCHI DI CUI ALL'ART. 7 DELLA L.R. 21.5.1980 N° 59:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione né a concessione edilizia, ma a semplice comunicazione preventiva al Sindaco dell'inizio dei lavori.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono interventi di manutenzione straordinaria, soggetti ad autorizzazione, ai sensi dell'Art. 48 della Legge 5.8.1978 n° 457, quelle opere o modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- 2) rifacimento degli infissi esterni;
- 3) rifacimento della sistemazione esterna;

4) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;

5) rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

6) rifacimento o installazione di materiali isolanti;

7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;

8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;

9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;

10) rifacimento di impianti igienico-sanitari.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

11) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare, senza modifiche all'impianto distributivo;

12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;

13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;

14) costruzione di vespai o scannafossi.

Per gli immobili compresi negli elenchi gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere effettuati secondo criteri propri della teoria del restauro e non contrastare con le esigenze restaurative dell'organismo architettonico.

È comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere a fronte di istanze di manutenzione straordinaria l'eliminazione di superfetazioni edilizie che costituiscono particolare degrado ambientale o urbanistico.

Gli interventi sulle strutture dovranno essere effettuati in ossequio alla L. 2.2.1974 n° 64 concernente provvedimenti per le costruzioni nelle zone sismiche e del relativo D.M. del 3.8.1975 concernente le norme tecniche di attuazione.

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono: il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono previste due sottoclassi:

C1) restauro scientifico

da applicarsi agli immobili compresi nel 1° e 2° elenco;

C2) risanamento igienico-tecnologico

da applicarsi agli immobili compresi nel 3° elenco, assumendo di norma come unità minima di interven-

to l'intero edificio, così come individuato dall'elenco e dalla cartografia, in alternativa ad interventi D1 sulle singole unità immobiliari.

Le sotto classi sono così definite:

C1) RESTAURO SCIENTIFICO

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno far riferimento alla moderna cultura del restauro, nonché ai documenti ufficiali in materia e in particolare alla Circ. Min. P.I. 117/6 del 1972 denominata "Carta del Restauro 1972".

Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando, per ogni singolo organismo architettonico il carattere formale documentato come storicamente prevalente, o, in assenza di questo, la documentazione stratigrafica dei diversi assetti significativi assunti dall'organismo architettonico nella storia, in equilibrio con le esigenze di attualizzazione funzionale.

Comprendono:

- la ricostruzione fisiologica di limitate parti eventualmente demolite o sostituite;
- il consolidamento e recupero degli elementi strutturali orizzontali o comunque significativi in quanto documento di una cultura tecnico-costruttiva storica, con particolare riguardo alle strutture voltate, alle strutture lignee di solaio e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;
- l'inserimento degli impianti igienici e tecnologici essenziali all'adeguamento funzionale dell'immobile;
- la conservazione degli elementi di finitura originali, quali pavimenti, infissi, decorazioni, manufatti particolari.

Preliminarmente a qualsiasi progetto, dovrà essere effettuata una fase ricognitoria comprensiva, oltre che del rilievo metrico ove è necessario, di piccoli interventi ricognitori sulle strutture tesi ad accertare la natura e lo stato di conservazione.

L'inizio della fase ricognitoria dovrà essere comunicato preventivamente all'Amministrazione Comunale, fatte salve le competenze di altri enti.

I risultati di tali ricognizioni dovranno essere riportati nei grafici di rilievo.

Dovrà essere presentata una relazione contenente le notizie storiche e bibliografiche raccolte, la descrizione delle fasi costruttive dell'immobile, indicando le parti che si ritiene vadano salvaguardate anche in rapporto allo stato di conservazione.

C2) RISANAMENTO IGIENICO-TECNOLOGICO

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed all'adeguamento funzionale dell'immobile alle moderne esigenze d'uso.

Sono comprese nell'intervento di risanamento igienico-tecnologico le seguenti opere particolari:

- la sostituzione di vespai inefficienti con solai al piano terra, con conseguente rialzamento del piano pavimento;

- l'inserimento degli impianti o servizi igienico-tecnologici richiesti per assicurare l'adeguamento funzionale dell'immobile;
- la limitata creazione di nuove aperture sulle fronti interne dell'edificio (non prospettanti su spazi pubblici) in rapporto ad esigenze di illuminazione / areazione di nuovi locali in servizio igienico, purché sia garantito un congruo inserimento nel carattere espressivo delle fronti interessate;
- il consolidamento e recupero degli elementi strutturali originali o comunque significativi della cultura tecnico-costruttiva storica, con particolare riguardo alle strutture voltate, alle strutture lignee di solaio o di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;
- la rimozione obbligatoria delle aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

È fatto comunque obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi decorativi significativi per la figurazione esterna ed interna dell'edificio, nonché degli elementi, costituenti arredo urbano, a questo connessi.

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Dovranno essere in ogni caso impiegati materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di conservazione edilizia ed ambientale.

Agli immobili compresi nel terzo elenco si applica la categoria di ristrutturazione seguente:

D1) Opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Sono in particolare comprese nella categorie d'intervento D1:

- l'utilizzazione abitativa ad uso residenziale di locali sottotetto ad esclusivo servizio dell'unità funzionale sottostante. In deroga alle norme di cui all'art. 52 del vigente Regolamento Edilizio Comunale si considerano abitabili i locali sottotetto aventi altezza minima di ml 2,20 all'intradosso, e media di ml 2,40 se trattasi di locali servizi o disimpegni, di ml 2,70 per gli altri locali;
- la creazione di limitate aperture a tetto, per consentire la illuminazione / areazione dell'eventuale sottotetto abitabile, fino al rapporto massimo di 1/20 della superficie della falda di sottotetto interessata, con il vincolo di non più di una apertura per ogni falda,

con una superficie massima per ogni apertura di 1,00 mq e sempreché ciò non contrasti con le esigenze di rispetto ambientale e sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni di illuminazione / areazione alternative.

Agli immobili non compresi negli elenchi, con l'esclusione di quelli inclusi nelle zone di salvaguardia urbanistica, si applica, fermo restando la possibilità di interventi dei tipi: A, B, C e D1, la categoria di ristrutturazione seguente:

D2) Opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche incidenti anche sugli elementi verticali strutturali.

Sono comprese le seguenti operazioni:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- rialzamento dell'ultimo piano (copertura) nel caso che questo risultasse abitato alla data di entrata in vigore della L.R. 21.5.1980 n° 59, a condizione che non si costituiscano nuove unità immobiliari;
- ristrutturazione e destinazione residenziali di volumi destinati ad altri usi;

purché siano verificate le seguenti condizioni:

- la costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente è ammessa "una tantum" alle seguenti condizioni:
 - a) l'edificio non sia già dotato di servizi igienici nella misura di uno per ogni unità immobiliare;
 - b) l'ampliamento sia previsto nell'ambito di un progetto unitario riferito all'intero edificio;
 - c) l'ampliamento non sia rivolto verso il lato strada ed esista un'area libera di pertinenza dell'edificio interessato che lo consenta;
 - d) sia documentata la difficoltà tecnica o distributiva a realizzare i servizi internamente all'edificio o che questo contrasti con esigenze di tutela di elementi d'interesse storico interni;
 - e) la superficie utile del singolo servizio non superi i 5,0 mq
- il rialzamento della copertura è consentito nella misura massima di cm. 80 da misurarsi in gronda. Nel caso di coperture a tetto, inclinate, è consentito, in alternativa al rialzamento, l'aumento della pendenza del tetto fino al raggiungimento della pendenza massima del 33%, oppure l'abbassamento dell'ultimo solaio sottotetto, con l'esclusione di solai aventi caratteristiche d'interesse storico-architettonico, quali strutture voltate o solai lignei di pregio, o con soffitti decorati.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale, prescrivere, a fronte dell'istanza relativa alla variazione di quota o di pendenza della copertura, il comparto minimo di edifici, cui estendere la proposta di intervento, secondo un progetto coordinato.

La ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi non è ammessa quando si tratti di annessi, garages, capannoni, tipologie speciali e simili.

L'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione punto b) comma 2° è così sostituito:

“In corrispondenza delle zone individuate” “non edificandi” è vietata la costruzione di edifici nuovi di qualunque tipo. Agli edifici esistenti in tali zone, se compresi negli elenchi di cui alla delibera di C.C. n° 492 del 21.6.1983, sono consentiti gli interventi corrispondenti.

Agli edifici non compresi negli elenchi suddetti si applica la stessa norma transitoria prevista per le aree di salvaguardia urbanistica, ammettendo solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fino all'adozione della Variante di disciplina degli interventi prevista dall'art. 5 della L.R. 21.5.1980 n° 59 e comunque non oltre 3 anni dall'adozione della presente variante.

Il Comune, al fine di promuovere un processo di liberazione delle mura urbane e di costituire intorno ad esse un patrimonio di verde pubblico con eventuali modeste attrezzature, si riserva il diritto di prelazione di detti immobili oggetto di compravendita.

Inoltre ai proprietari che intendano effettuare la demolizione sarà offerto dal Comune un terreno edificabile, nel quale possa essere costruito un volume superiore del 30% a quello dell'edificio demolito.

L'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione è così modificato:

i punti 7 e 9 del 2° comma sono sostituiti dai seguenti:

- 7) dal Funzionario di programma del 1° dipartimento Uso e Assetto del Territorio;
- 9) dai Funzionari di settore responsabili dell'u.o. P.R.G. e dell'u.o. Centro Storico del 1° settore Urbanistica.

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

RELAZIONE

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

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

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

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

Dei 25 ruderi individuabili come tali, ne sono stati selezionati, per il presente provvedimento, n. 13, per i quali si ritiene opportuno e necessario procedere alla adozione di una apposita variante, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80, che consenta la ricostruzione.

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

è impegnata.

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

- si tratta di lotti compresi in sottozone A), B) o C) ove, pertanto era già manifesta l'indicazione di Piano di procedere al risanamento della situazione di fatto;
 - per lo stesso motivo, non si va ad incidere in aree considerate ai fini del soddisfacimento degli standards urbanistici.
 - trattandosi di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione urbanistica, lett. E dell'allegato alla L.R. 59/80) in sottozone A), B) o C), si ritiene che la ricostruzione sia già considerata nel dimensionamento di P.R.G. e pertanto che sia già verificata la dotazione di standards. Per il lotto 11, che il P.R.G. classifica diversamente (rispetto monumentale "non aedificandi") la destinazione a servizi pubblici è tale da non incidere sul carico urbanistico;
 - si ammettono destinazioni d'uso omogenee a quelle di fatto esistenti nell'interno urbano, con prevalenza di destinazione residenziale;
 - si richiede, a monte della concessione edilizia per gli interventi di ricostruzione, l'approvazione di appositi piani particolareggiati, o piani di recupero, i cui contenuti generali vengono fissati dalla presente variante.
- Sono stati esclusi, invece, quei casi che presentano le seguenti caratteristiche:

a) dipendenza da situazioni urbanistiche o problematiche funzionali più complesse e quindi assenza di autonomia dal contesto urbano.

(es. rudere in Via Gereschi);

b) incidenza in aree non comprese nelle tre sottozone di piano (viabilità, verde di rispetto).

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

Si sono esclusi, inoltre, i ruderi:

c) **di limitata dimensione**

per la cui soluzione si rimanda al disposto delle norme di attuazione della variante di adeguamento a seguito della formazione degli elenchi (lett. C1);

d) **già normati**

come quelli compresi nell'area di proprietà degli Istituti Riuniti di Ricovero, in Corso Italia, già oggetto di PdR e variante contestuale;

e) **monumentali**

quali l'Arsenale Repubblicano e il Sostegno, per i quali sono consentiti comunque esclusivamente interventi di manutenzione e restauro come tali.

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

— ricostruzione planimetrica catastale della situazione antebellica (ruderi n. 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12);

— scheda riassuntiva dati;

— relazione.

In alcuni casi, essendo andate disperse le planimetrie catastali, è stato ugualmente definito il computo del volume originario da osservazioni in loco (impronta del fabbricato sui contigui, vecchie foto, analisi del rudere, ecc.).

La variante definisce:

1) la volumetria massima ricostruibile in ogni lotto, pari a quella originaria, così come accertato nella presente relazione; per un totale massimo di mc. 65.560 (vedi tab.)

2) La destinazione residenziale prevalente per tutti i lotti, comprensiva di destinazioni artigianali, commerciali o ad uffici, al pianoterra, con esclusione di lotti n. 9 e 11, ove si prevedono, rispettivamente una destinazione alberghiera (ostello per la gioventù) e una destinazione a servizi pubblici.

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

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

a) esatta definizione della quantità edificabile, entro il massimo corrispondente al volume originario, così come accertato dalla presente relazione (tab...);

b) definizione plano-volumetrica

numero piani, altezza, vincoli di allineamento, rap-

porto di copertura, tipologia;

c) individuazione, previo rilievo e indagine storica, delle parti superstiti da assoggettare a interventi conservativi (lett. B e C delle norme di attuazione della variante di adeguamento D.C. N° 460 del 6.6.83;

d) numero, dimensionamento e tipologia delle unità funzionali costituenti l'edificio;

e) indicazione di dettaglio delle destinazioni d'uso corrispondenti alle singole unità funzionali;

f) eventuale dotazione di parcheggi e loro tipologia, e conseguente indicazione degli accessi carrabili;

g) materiali e tecnologie che si intende impiegare;

h) schema di convenzione riguardante:

— le parti eventualmente da cedere gratuitamente al Comune, a scomputo degli oneri di urbanizzazione o, in alternativa,

— indicazione delle unità abitative che si intendono riservare a godimento in locazione a soggetti indicati dall'A.C.;

— durata della convenzione;

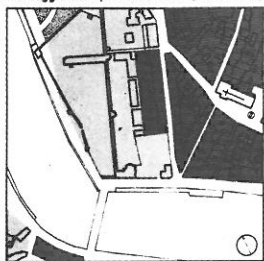
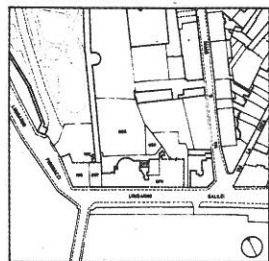
i) modalità e tempi di attuazione dell'intervento.

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

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

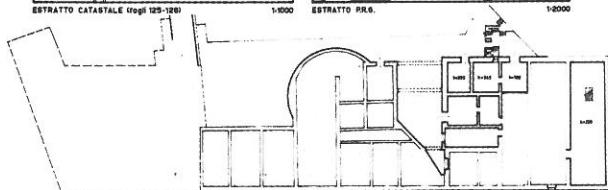
COMUNE DI PISA
U.O. CENTRO STORICO

EDIFICI DISTRUTTI DAGLI EVENTI BELLICI
montaggio delle piante catastali (rudere 1041)

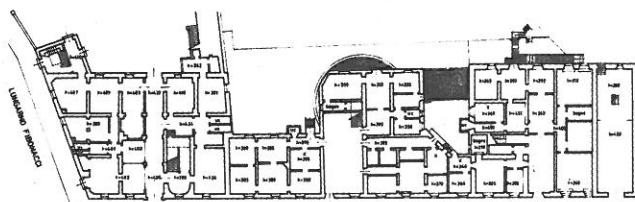


ESTRATTO CATASTALE (fogli 125-126)

ESTRATTO P.R.G.

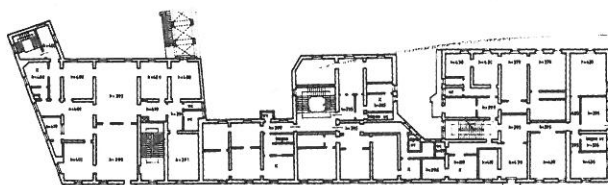


PIANO SEMINTERRATO

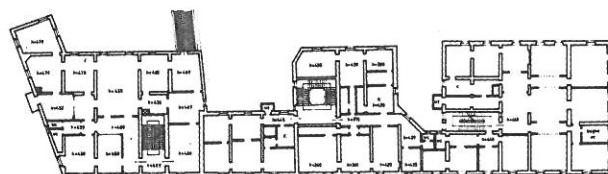


PIANO TERRA

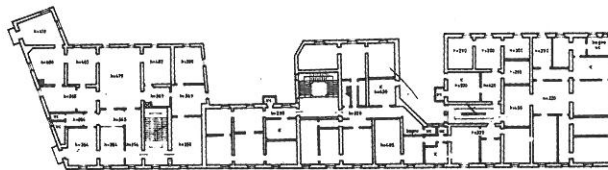
LUNGARNO GALILEI



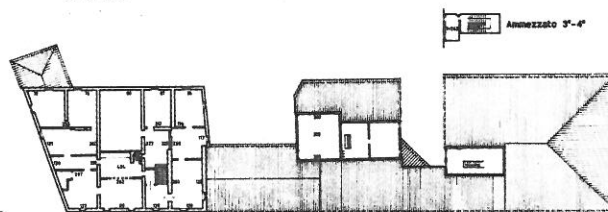
PIANO PRIMO



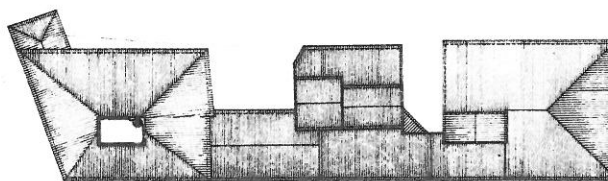
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO



PIANO QUINTO

scala 1:200

SCHEDE

1) Via ZERBOGLIO n° 4

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

Proprietà privata.

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

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

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

2) Via S. ANTONIO n. 69

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

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

È stata effettuata la ricostruzione planimetrica catastale.

Risulta essersi trattato di un edificio di n. 3 piani fuori terra più soffitte, dell'altezza massima di circa ml. 12,30

e del volume totale di 1.950 mc..

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

3) Via MAZZINI n° 3

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

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

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

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

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

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

4) Via TOSELLI n° 23

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

Il rudere insiste su un lotto di 142 mq. Come è documentato da vecchie foto e vecchi mappali, il fabbricato, vincolato ai sensi della legge 1089/39, sovrappassava la via dei Facchini, andando in aderenza al fabbricato tuttora esistente in via Toselli. 19/21.

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

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

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

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

5) CORSO ITALIA/Via TITTA RUFFO/Via GAROFANI

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

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

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

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

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

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

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

6) Viale BONAINI

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



Proprietà privata.

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

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

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

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

7) Via CECI n° 37

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

Proprietà privata.

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

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

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

È stata effettuata la ricostruzione planimetrica catastale della situazione ante-bellica, che ha dato i seguenti risultati:

sup. lotto: 1.320 mq.; sup. coperta: 660 mq.; volume: 8.700 mc.; H. max.: 16,20 ml..

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

8) Via LA TINTA n° 1

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

Proprietà privata.

Si tratta di rudere parziale di fabbricato in parte ancora esistente, più un rudere di piccolo fabbricato indipendente.

La ricostruzione planimetrica catastale effettuata ha dato i seguenti risultati: volume complessivo originario: 3.700 mc.; volume tuttora esistente: 1.050 mc.; volume

ricostruibile: 2.650 mc., di cui 2.000 nel fabbricato principale e 650 nell'altro.

9) Lungarno GALILEI/Via LA TINTA

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

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

È stata effettuata la ricostruzione planimetrica catastale della situazione ante-bellica, che ha dato i seguenti risultati:

sup. lotto: 634 mq.; sup. coperta: 382 mq.; volume: 5.220 mc.; H. max. 13,50 ml. più 3,00 oltre la gronda.

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

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

10) Lungarno GALILEI n° 3

Classificazione di P.R.G.: ricostruzione (vedi osservazione al P.R.G. n. 988 accolta). Proprietà privata.

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

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

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

11) Lungarno GALILEI/Lungarno FIBONACCI

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

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

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

È stata effettuata la ricostruzione planimetrica catastale, che ha dato i seguenti risultati: sup. lotto 1.290 mq.



57

(ma il giardino è stato totalmente inglobato nel Giardino Scotti); sup. coperta: 535 mq.; volume originario: 9.150 mc.; H. max = 18,50 ml. (n. 4 piani fuori terra, più alta-na).

12) Via NOTARI n° 7 - Piazza DELLE VETTOVAGLIE

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

Proprietà privata.

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

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

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

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

È stata effettuata la ricostruzione planimetrica catastale, che ha dato i seguenti risultati: sup. coperta investita dal rudere: 132,88 mq.; volume demolito: 1.050 mc.; H. max in gronda pari a quella esistente sulla piazza (lato est) = 13,00 ml. (n. 3 piani fuori terra).

13) Via GARIBALDI n° 21

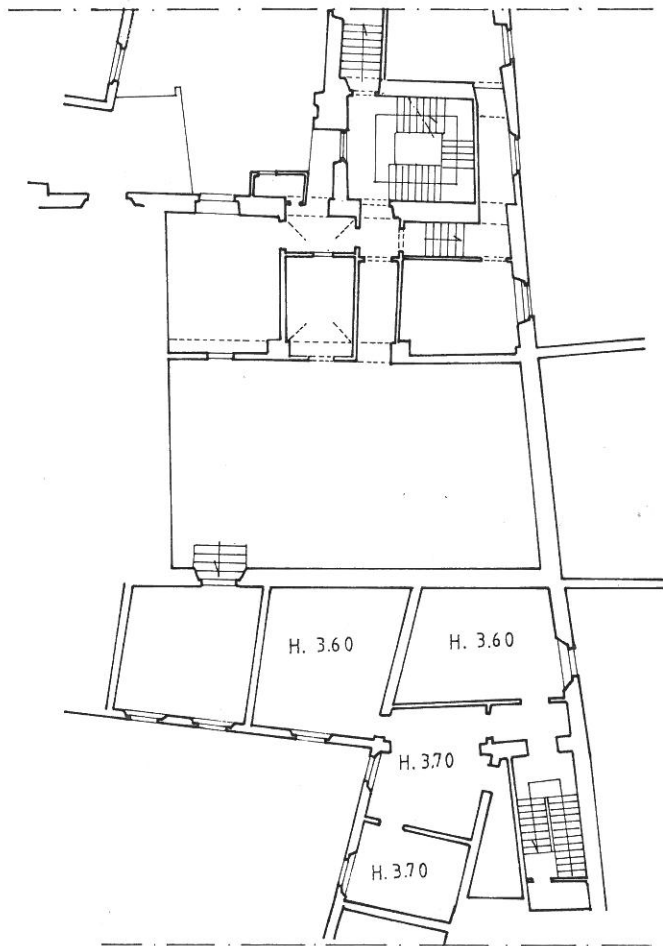
Classificazione di P.R.G.: sottozona C) ristrutturazione (sedime del fabbricato originario) e zona a vincolo speciale di rispetto monumentale "non aedificandi".

Proprietà privata (ex fonderia Faggi).

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

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

Si ritiene opportuno accantonare qualsiasi ipotesi di recupero dell'edilizia industriale esistente, a favore dell'ipotesi di ricostruzione del rudere; così facendo si ricostituirebbe la continuità del tessuto edilizio — oggi lacerato — della Via Garibaldi e si potrebbe realmente co-



stituire una porzione del verde previsto dal Piano ma che solo in pochissimi casi appare di concreta realizzabilità.

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

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

TABELLA RIASSUNTIVA DATI VOLUMETRICI

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

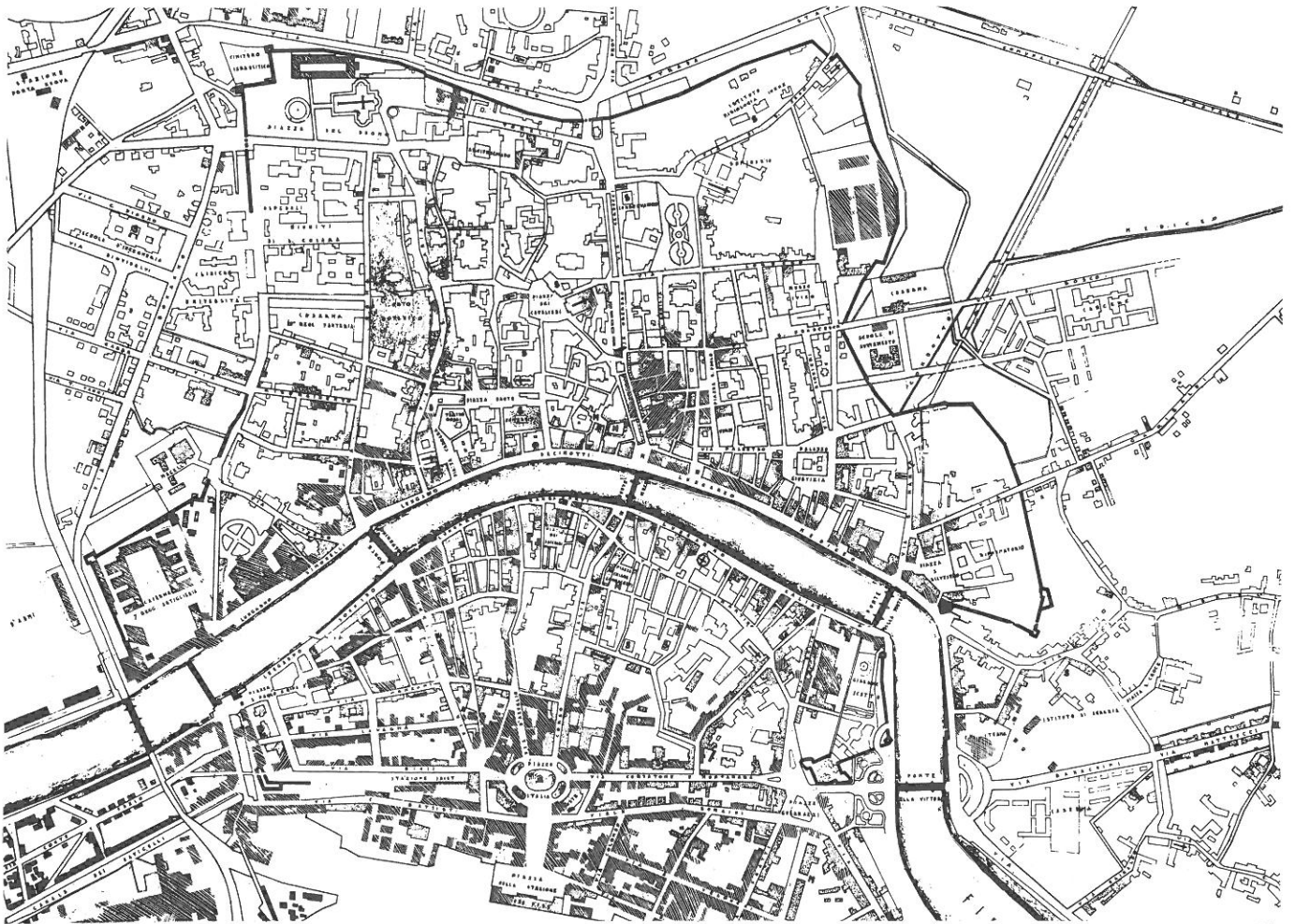
TOTALE volume mc. 65.560

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

Essendo possibili per gli altri casi due vie:

- 1) l'adeguamento dei progetti alla normativa tecnica (D.M. 3 marzo 1975 n° 39 modificato dal D.M. 3 giugno 1981) cui corrisponde un iter normale;
- 2) una procedura di deroga alla normativa antisismica, come previsto dall'art. 12 della Legge 2.2.1974 n° 64, con approvazione del piano particolareggiato da parte del Consiglio Superiore dei LL.PP.

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



NORME DI ATTUAZIONE

Nelle N.T.A. del P.R.G., dopo l'art. 19 bis, si aggiunge seguente:

Art. 19 ter) Zone soggette a interventi di ricostruzione

Le aree individuate in planimetria allegata con i numeri da 1 a 13 sono classificate "ristrutturazione urbanistica", (lettera E dell'allegato alla Legge Regionale n. 59/80).

Sono ammessi interventi di ricostruzione fino al volume originario, così come determinati in dettaglio.

Per le destinazioni d'uso ed altre prescrizioni particolari si veda il dettaglio che segue:

- 1) VIA ZERBOGLIO N. 4
Volume ammesso $V = 1.940$ mc. H. max = 10,00 ml (n. 3 piani fuori terra)
Dest. d'uso ammesse: abitazioni ai piani superiori; attività commerciali e/o artigianali al piano terra.
- 2) VIA S. ANTONIO N. 69
Volume ammesso $V = 1.950$ mc. H. max = 12,30 ml (n. 4 piani fuori terra)
Dest. d'uso ammesse: piano terra: negozi, uffici o artigianato;
piani superiori: abitazioni.
- 3) VIA MAZZINI N. 23
Volume ammesso $V = 3.880$ mc. H. max su via Mazzini = 13,60 (n. 3 piani f.t.) H max sul vicolo del Mecherini = 12,00 ml (n. 4 piani f.t.).
Dest. d'uso ammesse: piano terra: negozi, uffici o artigianato;
piani superiori: abitazioni.
- 4) VIA TOSELLI N. 7
Volume ammesso $V = 3.550$ mc. H. max = 18,50 ml (n. 6 piani f.t.).
Dest. d'uso ammesse: piano terra: negozi, uffici o artigianato;
piani superiori: abitazioni.
- 5) CORSO ITALIA/VIA TITTA RUFFO
Volume ammesso $V = 8.270$ mc. H. max = 14,90 ml.
Dest. d'uso ammesse: piano terra negozi e/o uffici;
piani superiori: abitazioni.
- 6) VIALE BONAINI
Volume ammesso $V = 2.060$ mc. H. max = 15,00 ml (n. 5 piani f.t.)
Dest. d'uso ammesse: piano terra: negozi e/o uffici;
piani superiori: abitazioni.

- 7) VIA CECI N. 38
Volume ammesso $V = 8.700$ mc. H. max = 1.620 ml.
Dest. d'uso ammesse: piano terra: negozi, uffici o artigianato;
piani superiori: abitazioni.
- 8) VIA LA TINTA N. 4
Volume ammesso $V = 3.700$ mc. H. max = 10,50 ml.
Dest. d'uso ammesse: abitazioni.
- 9) LUNGARNO GALILEI/VIA LA TINTA
Volume ammesso $V = 5.220$ mc. H. max = 13,50 ml.
oltre la gronda
Dest. d'uso ammesse: Ostello della Gioventù.
- 10) LUNGARNO GALILEI N. 3
Volume ammesso $V = 10.450$ mc. H. max = 20,00 ml.
Dest. d'uso ammesse: piano terra: uffici o abitazioni;
piani superiori: abitazioni.
- 11) LUNGARNO GALILEI/LUNG.FIBONACCI
Volume ammesso $V = 9.150$ mc. H. max = 18,50 ml.
Dest. d'uso ammesse: servizi pubblici.
- 12) VIA NOTARI N.7/P.ZA VETTOVAGLIE
Volume ammesso $V = 1.050$ mc. H. max = 13,00 ml.
(n. 3 piani f.t.)
Dest. d'uso ammesse: piani superiori: abitazioni.
- 13) VIA GARIBALDI N. 21
Volume ammesso $V = 5.600$ mc. H. max = 16,00 ml.
Dest. d'uso ammesse: piano terra: negozi o artigianato;
piani superiori: abitazioni.
In alternativa destinazione d'uso alberghiera.

Gli interventi di ricostruzione, di cui ai commi precedenti, sono consentiti previa approvazione, nei termini di legge, di specifici piani particolareggiati o piani di recupero.

Le aree individuate ai n. 9, 10 e 11 comprendenti due lotti di proprietà pubblica, dovranno essere oggetto di un apposito piano particolareggiato o piano di recupero d'iniziativa comunale, unitario.

Contenuti di ogni piano particolareggiato o piano di recupero dovranno essere:

- a) la definizione plano-volumetrica degli edifici da ricostruire;
- b) l'indicazione delle parti superstiti da assoggettare ad interventi conservativi (lettera B e C dell'allegato alla L.R. 59/80);
- c) il numero e dimensionamento delle unità funzionali costituenti l'edificio;
- d) la verifica della dotazione dei parcheggi in rapporto alle destinazioni d'uso previste, nonché alle specifiche dei singoli lotti;
- e) l'indicazione degli (eventuali) accessi carrabili;
- f) uno schema di convenzione tra la proprietà e l'Am-

ministrazione Comunale relativa alla eventuale cessione in uso a quest'ultima di parti dell'immobile ed oneri conseguenziali;

- g) l'indicazione dei materiali e delle tecnologie che si intendono impiegare;
- h) le modalità e i tempi di attuazione previsti.

Ogni singolo piano particolareggiato o piano di recupero dovrà inoltre verificare la rispondenza della ricostruzione alla vigente normativa sulle costruzioni in zona sismica ed in particolare al punto C.3 del D.M. 3 marzo 1975, n. 39, modificato dal D.M. 3 giugno 1981 (norme relative alle altezze in funzione della larghezza stradale) indicando ove si intenda far ricorso alla procedura di deroghe di cui all'art. 12 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64.

TESTI CONSULTATI

- Battaglia F., Ciampa M.,
Pasquinucci L.
Caleca A., Nencini G.,
Piancastelli G.
Carmassi M., Rossetti G. ed altri
Fanelli G., Trevisonno F.
Lucchesi G. ed altri
Maggi M. ed altri
- Masetti A.R.
Monnosi A., Nencini G.,
Bechi R., K. Koenig
Nencini G.
Nuti L.
Pera L.
- Polloni B.
Tolaini E.
Autori Vari
- Autori Vari
- Parametro n. 96, AA.VV.
- Ciccone G.
Luzzati M.
Tongiorgi E.
Violante C.
- Tongiorgi L.
- Borghi L.
- Curuni A.
- Varvaro R.
Tolaini E.
Fabbrini E.
- Astianatte
Fabbrini E.
Casini A.
Casini G.
Guarnieri G.
Severini G.
Pierotti P.
- Problemi ed implicazioni di una politica urbana: il verde nel centro storico di Pisa.* Giardini, Pisa 1975
- Pisa — Museo delle Sinopie del Camposanto Monumentale.* Opera della Primarziale, Tacchi, Pisa, 1979
- Un Palazzo, una città: il Palazzo Lanfranchi in Pisa.* Pacini, Pisa 1980
- Città antiche in Toscana.* Sansoni, Firenze 1982
- Saluti da Pisa.* Pacini, Pisa 1979
- Storia Urbanistica di Pisa dal 1408 al 1800 — Catalogo Edifici Medioevali.* Tesi di Laurea
Pisa. *Storia urbana.* Pisa 1964
- Il Restauro dell'ex Monastero delle Benedettine* (a cura della CC.RR. di Pisa)
Giardini Editore, Pisa 1979.
- Il Palazzo Alliata, un restauro-riuso sui lungarni pisani.* Pacini, Pisa 1982
- I Lungarni di Pisa.* Pacini, Pisa 1982
- L'architettura civile del periodo medioevale a Pisa.* Università degli Studi — Ist. Architettura e Urbanistica Facoltà Ingegneria
- Raccolta di vedute della città di Pisa.* Multigrafica editrice, Roma 1982
- Forma Pisarum.* Nistri-Lischi, Pisa 1979
- I contenuti formativi della città ambientale — ricerca sui problemi di insediamento dell'Università di Pisa —* Università di Pisa, Pacini, Pisa 1974
- Livorno e Pisa: due città e un territorio nella politica dei Medici —* Catalogo mostra, Nistri-Lischi, Pisa 1980
- Pisa, modernità di una città antica —* Ed. Faenza
- da *Antichità Pisane.* Pacini editore:
- Il Ponte Novo e la zona circostante nel XIV secolo.* n° 2/1974
- S. Martino alla Pietra del pesce e le Pescherie o piazze del pesce a Pisa.* n° 2/1974
- Le Pescherie e gli Ammazatoi di Pisa nel 1700.* n° 3/1974
- Tracce documentarie delle mura tardoromane e altomedievali della città di Pisa: il lato Est.* n° 4/1974
- Le case dei Gaetani nel XVI secolo.* n° 1/1975
- da *Rassegna Comune di Pisa:*
- Le mura urbane di Pisa.* n° 9/1968; n° 10/1968; 11-12/1968; 1-2/1969; 3-4/1969; 5/1969; 9-10/1969; 11-12/1969
- Le Chiese Romaniche in Pisa e dintorni.* n° 3-4/1969; 5/1969; 9-10/1969; 11-12/1969; 1-2/1970; 3-4/1970; 5-6/1970; 7-8/1970; 11-12/1970; 1/1971
- Lo storico complesso di S. Pietro in Vinculis.* n° 2-3/1968; 5/1968
- Chiesa e convento di S. Bernardo — vicende storiche e artistiche.* n° 7/1966
- Pisa questa sconosciuta — interessanti raffronti tra i palazzi Quarantotti e S. Silvestro.* n° 7-8/1970
- Il velodromo di Stampace e i suoi eroi.* n° 8/1967
- Affreschi del Ferretti nel palazzo Quarantotti di via Tavoleria.* n° 11-12/1968
- Il palazzo della Carovana.* n° 9/1968
- Architetture pisane di Ignazio Pellegrini.* n° 8/1966
- Equestri iuridicundo.* n° 3/1966
- Osservazioni sulla cartografia cittadina.* n° 11-12/1968
- Studio in relazione al Piano Regolatore Generale.* n° 3/1966; n° 4/1966

INDICE DELLE ILLUSTRAZIONI

- Fig. 1 — Vita urbana in una stampa danese dell'ottocento
- Fig. 2 — Via Titta Ruffo nell'immediato dopo guerra (foto arch. comunale)
- Fig. 3 — Il rudere di via Toselli nell'immediato dopoguerra (foto arch. comunale)
- Fig. 4 — Lungarno Galilei col rudere de "I TRE PALAZZI" (foto Istituto Storia dell'Arte, 1972)
- Fig. 5 — Piazza Chiara Gambacorti — rilievo dello stato precedente l'evento calamitoso del 27/12/1981, (disegno Ufficio Centro Storico)
- Fig. 6 — Pisa, acquaforte del Merian, Francoforte 1640 (foto Istituto Storia dell'Arte)
- Fig. 7 — Casatorre in via Vernagalli — stato precedente il restauro (foto Istituto Storia dell'Arte anno 1972)
- Fig. 8 — Lungarno Pacinotti — zona comprendente la chiesa dei Galletti (foto E. DI. TECH. anno 1982)
- Fig. 9 — Immagine termografica della stessa zona (foto E. DI. TECH. anno 1982)
- Fig. 10 — Palazzotto romanico in piazza S. Frediano — rilievo (L. Pera "Architettura civile nel periodo medioevale a Pisa")
- Fig. 11 — Palazzo del Tribunale dell'Ordine dei Cavalieri di S. Stefano — piazza dei Cavalieri (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 12 — Palazzo Quaratesi (già Pia Casa della Misericordia) in via S. Maria (fine '500), (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 13 — Palazzo Roncioni in lungarno Mediceo (primo '600) (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 14 — Le chiese soppresse di S. Jacopo Speronaio, San Bartolomeo, San Leonardo, (foto da P. Tronci "Descrizione delle chiese, Monasteri et oratori della città di Pisa")
- Fig. 15-16 — zione delle chiese, Monasteri et oratori della città di Pisa)
- Fig. 17 — Facciata del palazzo Gambacorti su via Toselli (primo '600), (foto Istituto Storia dell'Arte 1972)
- Fig. 18 — Palazzo Salviati via S. Martino (fine '500), (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 19 — Il settecentesco Casino dei Nobili — in piazza Garibaldi (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 20 — Casa Gambacorti in Corso Italia ai primi del '900 (Rassegna del Comune n° 11-12 anno 1966)
- Fig. 21 — Stato attuale della Casa Gambacorti dopo il ripristino neo-medioevale (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 22 — Palazzo Mediceo o Del Governo in Lungarno Mediceo — esempio di "ripristino neo-medioevale" (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 23 — Via Verdi — Esasperazione prospettica nella ristrutturazione urbana ottocentesca (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 24 — Scuole Elementari in Via S. Frediano: esempio di eclettismo ottocentesco in stile rinascimentale (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 25 — Via S. Maria edificio in stile neogotico di fantasia (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 26 — La sede della Cassa di Risparmio di Piazza Dante (primo '900), (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 27 — Facciata degli Istituti Riuniti di Ricovero in Corso Italia (primo '900), (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 28 — Lungarno Mediceo all'indomani dei bombardamenti alleati (da Rassegna del Comune n° 7 del 1965)
- Fig. 29 — Edifici di ricostruzione in Lungarno Mediceo (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- 30
- Fig. 31 — Collegio Timpano in Lungarno Pacinotti (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 32 — Edificio di ricostruzione in Corso Italia (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 33 — La ristrutturazione urbanistica di largo Ciro Menotti (anni 50), (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 34 — Piazza della Repubblica: i rapporti spaziali determinati dal nuovo palazzo di giustizia (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 35 — La chiesa di S. Marco in Calcesana (da P. Tronci op. cit.)
- Fig. 36 — Riutilizzazione abitativa dell'ex chiesa di S. Marco in Calcesana (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 37 — "Chiesa Curata di S. Cecilia" (da B. Polloni "Raccolta delle vedute della città di Pisa", Multigrafica editrice, Roma 1982)
- Fig. 38 — Edificio in via S. Cecilia esempio di riadattamento rinascimentale di strutture medievali (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 39 — Edificio di ricostruzione in via S. Cecilia (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 40 — Palazzetto gotico in Borgo Stretto (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 41 — Palazzetto in stile neo-gotico in Borgo Stretto (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
- Fig. 42 — Palazzo Cevoli in via S. Martino — esempio di ristrutturazione seicentesca di case torri medievali (rilievo Ufficio Tecnico comunale)
- Fig. 43 — Tipologie di androni (foto F. Ficeli a. 1982)
- 44

- Fig. 45— Forme e materiali nell'ambiente urbano storico (foto A. Masdeo, F. Ficeli a. 1981)
 Fig. 46— Piano Regolatore 1965
 Fig. 47— La scheda d'indagine utilizzata
 Fig. 48— Forme materiali e dettagli decorativi (foto A. Masdeo, F. Ficeli a, 1981, 82)
 49, 50
 51
 Fig. 52— Interno neo-classico (foto A. Masdeo, F. Ficeli a. 1981)
 Fig. 53— Interno del palazzo Rosselmini-Ricciardi opera di Ignazio Pellegrini (primo '700) (foto A. Masdeo F. Ficeli a. 1981)
 Fig. 54— Particolare del palazzo Ricciardi-Dal Borgo in lungarno Gambacorti, opera di Ignazio Pellegrini (primo '700) — (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
 Fig. 55— Ricostruzione catastale dei fabbricati demoliti in Lungarno Galilei (dis. Ufficio Centro Storico)
 Fig. 56— Rudere in via Titta Ruffo/via Garofani (foto Ufficio Centro Storico)
 Fig. 57— Rudere in Lungarno Galilei/via La Tinta (foto Istituto Storia dell'Arte a. 1972)
 Fig. 58— Rudere piazza delle Vettovaglie — montaggio catastale del primo piano (Ufficio Centro Storico)
 Fig. 59— Carta delle distruzioni belliche (dal Piano di Ricostruzione a. 1947)

INDICE

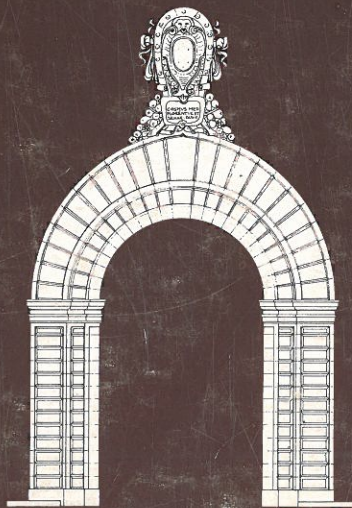
Presentazione:

<i>Il Sindaco Vinicio Bernardini</i>	pag.	3
<i>L'Assessore all'Urbanistica Adone Bramanti</i>	pag.	3
Relazione dell'Assessore all'Urbanistica Eros Carloppi (Consiglio Comunale 19.11.1982)	pag.	5
Aspetti storico/urbanistici in rapporto alle caratteristiche del tessuto edilizio oggi esistente (Ing. Riccardo Ciuti)	pag.	13
PROVVEDIMENTI:		
Elenchi degli immobili, complessi edilizi e zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione compresi nella zona centro storico di P.R.G. Legge Regionale 21.5.1980, n° 59 (Delibera Consiglio Comunale 417 del 6.6.83)		
Relazione	pag.	25
Variante di adeguamento del P.R.G. centro-storico a seguito della formazione degli elenchi di cui all'art. 7 della L.R. 21.5.80, n° 59 (Delibera Consiglio Comunale 460 del 21.6.83)		
Relazione	pag.	38
Norme di attuazione	pag.	42
Variante di disciplina degli interventi per la ricostruzione dei ruderi di origine bellica di cui all'art. 5 della L.R. 21.5.1980, n° 59 (Delibera Consiglio Comunale 461 del 21.6.83)		
Relazione	pag.	51
Norme di attuazione	pag.	59
Elenco dei testi consultati	pag.	61
Indice delle illustrazioni	pag.	62

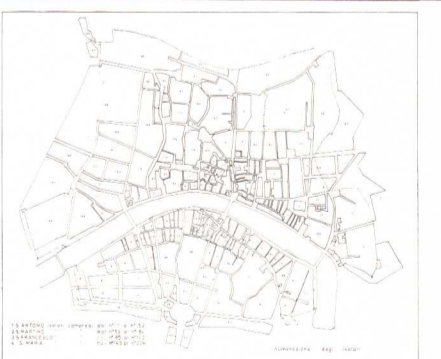
Finito di stampare dalla
LITOGRAFIA TACCHI
Via S. Agostino, 120 — PISA
novembre 1983

- C Carta di variante di disciplina degli interventi per la ricostruzione dei ruderi di origine bellica.*
B Carta di variante di adeguamento del PRG-Centro Storico a seguito della formazione degli elenchi
A Carta degli elenchi degli immobili d'interesse storico

- A Carta degli elenchi degli immobili d'interesse storico*
B Carta di variante di adeguamento del PRG-Centro Storico a seguito della formazione degli elenchi
C Carta di variante di disciplina degli interventi per la ricostruzione dei ruderi di origine bellica.



TACCHI EDITORE PISA



COMUNE DI PISA
PRG CENTRO STORICO

elenchi degli immobili, complessi edilizi e zone edificate a-
vanti carattere architettonico e urbanistico significativo per
testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale,
per caratterizzazione tipologica o di aggregazione compresa nel
la zona centro storico di prg (L.R. 21 maggio 1980, n° 59)

Idolibera Consiglio Comunale n°47 del 6.6.83)

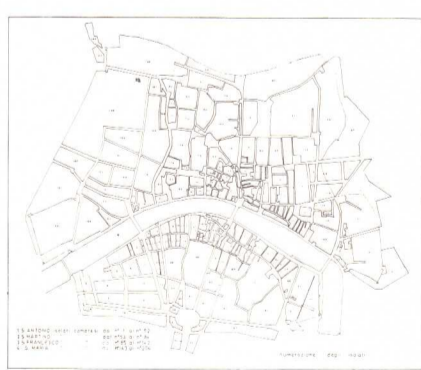
Data settembre 1982 scala 1:2000 tavola n°
ABBONAMENTO CANTIERE AL MESSAGGIO PER

2

legenda:

- 1° ELENCO
edifici vincolati di sensi
della L.1089/39
- 2° ELENCO
edifici assimilati ai precedenti
- 3° ELENCO
altri edifici
- zone già oggetto di "PR" o di
variante ex art.14 L.59/80

simboli:
- rettilineo con asterisco: vincolo con decreto
- rettilineo con asterisco e 50 anni: vincolo speciale per valore a 50 anni
- area vincolata (senza asterisco): area vincolata (senza asterisco)
- rettilineo: ruoli di edifici vincolati



COMUNE DI PISA
PRG CENTRO STORICO

variante di adeguamento a seguito della formazione degli elenchi di cui all'art.7 della legge regionale 21 maggio 1980, n°59

delibera Consiglio Comunale n°480 del 21.6.83

SCALA 1:100000000 1980
COORDINAMENTO CARTOGRAFICO N. 10000 1980



legenda:

	vincolo con decreto
	proprietà pubblica ed. super. oltre ai 50 anni
	area vincolata (art. 1, comma 1°)
	ruoli di edifici vincolati
	1° ELENCO edifici assimilati ai precezioni
	2° ELENCO altri edifici
	ruoli
	zona a vincolo di rispetto mg. monumentale "non edificandi"
	vinco storico
	salvaguardia urbanistica
	vinco spazio
	zone già oggetto di PRG o di variante ex art.14, l. 59/80



COMUNE DI PISA
PRG CENTRO STORICO

variante di disciplina degli interventi art. 15 LR 215/80 n°59 per
la ricostruzione dei ruderi di origine bellica
stato variato

delibera Consiglio Comunale n°481 del 21.6.83

NOVEMBRE 1982 - MAGGIO 1983
AGGIORNAMENTO CATASTALE AL MASSO 1980

2

legenda:

- vincolo con decreto
- 1° ELENCO edifici vincolati di senso antico L. 1089/39
- 2° ELENCO edifici assimilati ai precedenti
- 3° ELENCO altri edifici
- edifici non compresi negli elenchi
- zone già oggetto di PRG o di variante ex art. 14 r. 59/80
- interventi tipo E ristrutturazione urbanistica
- proprietà pubblica (per area di 50 mq.)
- area vincolata (senza vincoli)
- ruderi di edifici vincolati
- ruderi
- zona a vincolo di rispetto, ma numerata "non oceanici"
- verde privato
- servizi urbanistici
- verde aperto