



IL FUNZIONARIO  
(TOMEI C. ALBERTO)

architetto

CARLO  
PARDINI

ALLEGATO 1

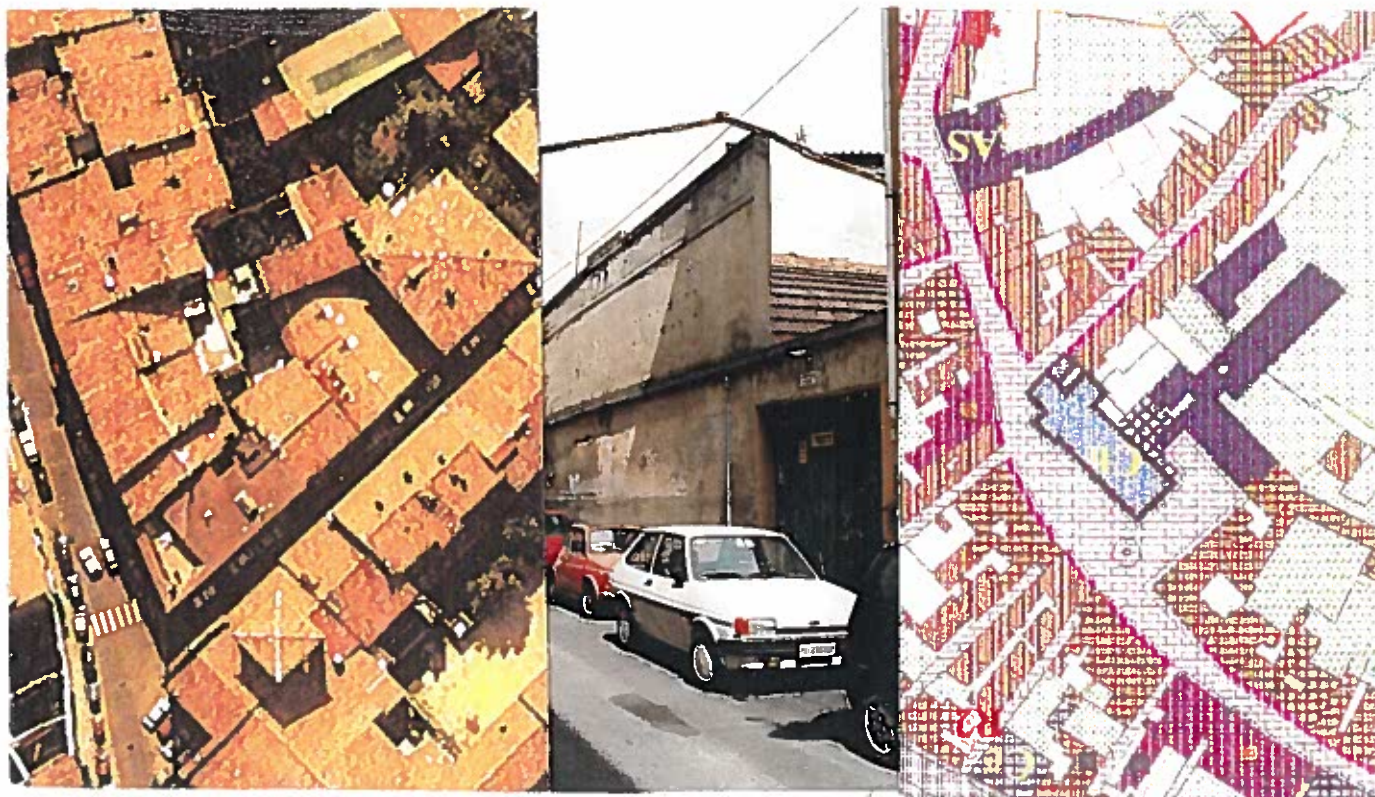
COMUNE DI PISA  
PROVINCIA DI PISA

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE  
EDILIZIA ED URBANISTICA  
**VARIANTE AL P.R. APPROVATO**  
**CON DELIBERAZIONE C.C. N° 27 DEL 15.04.1999**

UBICAZIONE: VIA GIORDANO BRUNO

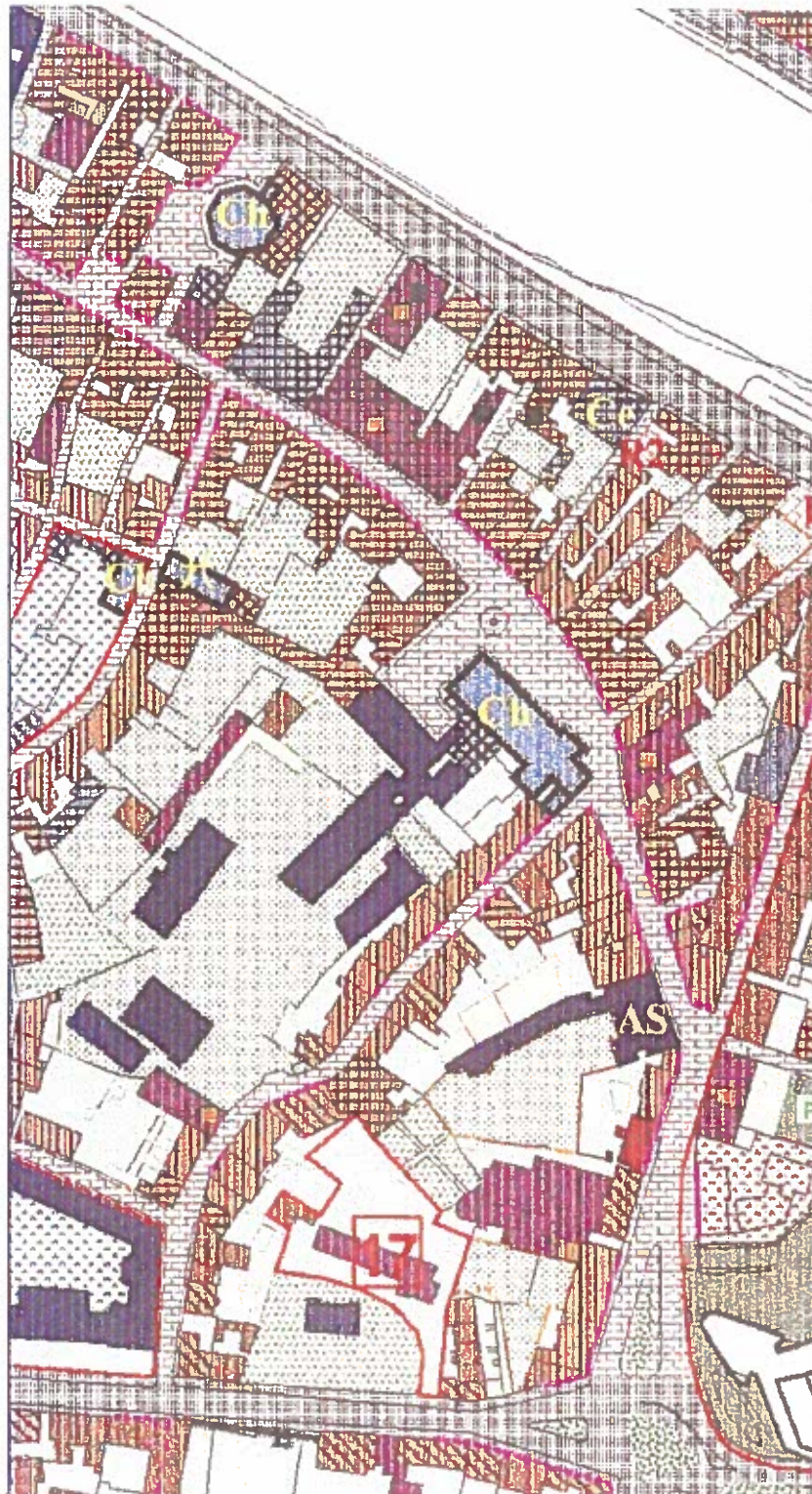
PROPRIETÀ: SIG.RA VALERIA MELANI

NOVEMBRE 2001



**RELAZIONE TECNICA**  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
ESTRATTI PLANIMETRICI  
ESTRATTI CATASTALI  
BOZZA DI CONVENZIONE





## INTRODUZIONE ALLA VARIANTE

La variante in oggetto, il cui contenuto tecnico, formale e normativo sarà analizzato più avanti, ha origine e motivazioni del tutto estranee alla volontà della proprietà e del sottoscritto.

Il progetto, risalente al Marzo del 1998, aveva superato indenne i passaggi da tutte le varie commissioni, tecniche, consultive e politiche, fino a giungere nell'Aprile del 1999 all'approvazione definitiva del Consiglio Comunale, anche con il respingimento di alcune osservazioni, successivamente il progetto nel completamento del suo iter, aveva ottenuto anche parere favorevole dalla Commissione Edilizia Integrata, unica clausola per il ritiro della concessione era l'ottenimento del nulla osta da parte del Ministero dei Lavori Pubblici della deroga alla Legge Sismica.

Tale passaggio era perfettamente previsto dal piano, tanto che, parallelamente alla pratica comunale, si era provveduto ad inoltrare la documentazione al Ministero competente, previo nulla osta da parte della Soprintendenza.

Il Ministero, dopo aver richiesto integrazioni alla pratica per meglio valutare il lavoro, ha espresso, come nella totalità dei casi nazionali, parere negativo all'ottenimento della deroga; diniego che è stato confermato al ricorso presentato.

Il ricorso, oltre che di documentazione tecnico/storico/architettonica/urbanistica, era suffragato da documenti del Funzionario dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pisa e dello stesso Soprintendente, ove si attestava che per le qualità architettoniche e di inserimento nel contesto, oltre che di auspicabile recupero del sito, il progetto era meritevole di ottenimento di deroga; tutto ciò non è valso a niente, siamo pertanto, nostro malgrado a ripresentare il progetto che, fatti salvi i contenuti, ripropone una soluzione con una diversa redistribuzione delle aree esterne, per salvaguardare le distanze previste dalla normativa antisismica e non dover pertanto ricorrere alla deroga *che oltretutto è provato sia una chimera.*

## CENNO STORICO

Anche se l'intervento non riguarda edifici con caratteristiche e finiture di pregio, anzi uno è completamente amorfo, "calato quasi per caso ove si trova", tali da giustificare una ricerca storico-urbanistico-architettonica specifica, è utile tracciare un breve cenno dell'area in questione per meglio comprendere l'intervento proposto.

L'ambito urbano in cui si va a collocare l'intervento è relativamente recente anche se sicuramente esistente in epoca medievale; è consolidato ormai che la città romana si estendesse a

Nord dell'Arno, nell'area interessata non sono stati rinvenuti reperti archeologici significativi, ciò nonostante il Redi (1), ipotizza che l'attuale tracciato viario di Via S. Martino esistesse in epoca romana.

Dopo il declino nell'alto medioevo vissuto da Pisa e da altre città italiane, la ripresa dell'XI secolo, vede la città svilupparsi sensibilmente economicamente e demograficamente con il conseguente espandersi urbanistico, così dopo aver "rioccupato" la parte a Nord dell'Arno, la città si dilata anche sull'altra sponda del fiume (2).

L'Oltrarno era conosciuto con il nome di Kinzica o Chintica, questo toponimo che indicava l'area attorno alla chiesa di S. Cristina, venne ad estendersi progressivamente fino ad includere la zona ove sorgeva la chiesa di San Martino, anzi per tutto l' XI secolo questo toponimo veniva usato per indicare la fascia che si estendeva lungo la Via Maggiore (attuale Via S. Martino).

La differenziazione fisica e "politica" tra Pisa e l'Oltrarno, cessa di esistere nel 1156, quando si circondò di mura *totam urbam Pisanam et Kinticam*.

Lo sviluppo accennato portò all'infittirsi delle abitazioni e conseguentemente delle vie pubbliche, della strada in questione (Via G. Bruno) esistono documentazioni comprovanti l'esistenza intono al XII secolo, come *carraiola sancti Martini*.

Lo sviluppo urbanistico, forte in questa zona di Pisa, nei secoli XI - XIII, è caratterizzato anche da un sensibile cambiamento della tipologia edilizia; si passa infatti da un territorio occupato da "case sparse", ovvero un habitat tipicamente rurale, ad una conformazione più tipicamente urbana, come siamo abituati ad identificare oggi il centro storico.

La costante urbanistica diviene la *terre cum domo* per evidenziare che ad ogni appezzamento era associata una casa e, molto probabilmente l'abitazione sorgeva prospiciente la strada e dietro e sui fianchi si estendeva lo spazio coltivato; frequente è l'indicazione di un muro *communis e comunalis*, l'occupazione sempre più intensa dello spazio aveva dunque portato alla costruzione di muri di confine tra le terre di due proprietari; non è possibile escludere però, che in alcuni casi questi muri venissero utilizzati per "appoggiarvi" le case di abitazione.

In sostanza, a seguito dell'aumento demografico, diventando sempre più rara la superficie edificabile nei punti di più fitto insediamento, le case, già da tempo a più piani di abitazione, vennero costruite sempre più spesso le une a fianco alle altre, alcune addirittura con un muro in comune; *unum caput in via publica, aliud in terra.....*(3)

L'aumento demografico e la crescente urbanizzazione portano quindi, in particolare nell'Oltrarno, alla sostituzione delle cascine sparse con *turres e domus*, l'infittirsi degli edifici fece si

che l'abitazione non fosse più circondata da terre, ma confinasse con altre abitazioni, con chiassi e viuzze.

Questo addensamento di costruzioni portò ad una trasformazione del paesaggio, non più vasti spazi e terre coltivate, ma orti chiusi da muri, mentre lo sviluppo in altezza delle costruzioni accentuava il "carattere cittadino" del quartiere.

Con il passare del tempo il quartiere si popola sempre più e le case divengono sempre più fitte, fino a rendere impossibile la dilatazione del reticolo viario, trasformando il chiasso in via pubblica. L'addensamento e la necessità di sfruttamento dello spazio porta a "strutture verticali".

Una abitazione a più piani con l'orto, il chiostro, il pozzo e gli alberi da frutto era dunque, la tipica casa della cappella di San martino del XIV secolo.

Le trasformazioni edilizie successive al XIV secolo sono quelle tipiche diffuse un po' ovunque in tutta la città, accorpamenti, ristrutturazioni, parziali demolizioni e realizzazioni di "superfetazioni" che ci hanno offerto la città nel suo aspetto attuale, a parte i grossi interventi urbanistici dell'800 e dei primi anni del '900 comprese, purtroppo, le demolizioni belliche e non.

Entrando nel dettaglio l'area interessata dall'intervento è caratterizzata da due edifici, quello con tipologia industriale, destinato alla demolizione, è assolutamente privo di valore storico, in quanto fabbricato intorno agli anni '50 con strutture in latero-cemento, assolutamente banali, ha ospitato originariamente i magazzini della ditta "Melani" (porcellane, stoviglie, ecc..) successivamente fino alla metà degli anni '80 ca. il magazzino di una ditta idraulica; l'altro fabbricato, di piccole dimensioni, ubicato quasi parallelamente alla strada, ma distante da questa, è databile intorno agli anni 1820-1830, e presumibilmente non nella volumetria attuale, ma minore, non presenta caratteristiche architettoniche di rilievo, anche perché nel corso degli anni e dei vari riutilizzi con destinazioni diverse, le poche finiture di pregio: solai a volta (anche se su incanniccato) e solai in travi, travicelli e mezzane, sono andati parzialmente distrutti; nonostante ciò il "valore storico" del fabbricato verrà conservato e valorizzato.

### LETTURA DELLO STATO ATTUALE

Lo stato attuale può essere visto sotto due aspetti, uno puramente edilizio: consistenza dei manufatti, conservazione ecc., l'altro morfologico-urbanistico, ossia il rapporto che esiste, se esiste, tra i manufatti ed il contesto.

Dalla lettura di questo secondo aspetto, emerge chiaramente, come nel sito in questione "sia saltato" quel delicato e consolidato *rapporto spaziale tra pieni e vuoti* caratteristico del tessuto antico.

Dalla lettura della pianta della città, o meglio della foto aerea, emerge quanto descritto precedentemente, ossia, a fronti stradali continui corrispondono articolati chiostrì, cortili e corti che nascondono al passante oasi di verde insospettate, ma, ove andiamo ad intervenire, questo delicato rapporto vuoto/pieno, costruito/verde non é più riscontrabile, lo "spazio" tra fronte strada e fabbricato in seconda linea é saturo.

E' stato saturato con un banale edificio dalla semplice tipologia costruttiva, che non si lega in nessun modo con il contesto, non racchiude in se nessuna valenza storico-artistica, non racchiude in se nemmeno, quelle valenze sociali come testimonianza dell'attività dell'uomo, in quanto semplice magazzino, appare evidente l'incongruità di questo manufatto nel contesto ove é sorto.

Da un punto di vista edilizio é evidente come su un'area complessiva di ca. mq. 330 siano sorti successivamente due fabbricati, quello più "antico" é posto quasi parallelamente a Via G. Bruno, anche se sarebbe più corretto dire che é il prolungamento del fabbricato che si attesta su Via Ceci, si eleva per due piani fuori terra con struttura prevalente in muratura ordinaria, tetto ad una falda, affacci quasi esclusivamente verso Via G. Bruno, il piano terra é occupato quasi interamente da un unico vano, oltre ad una stanza, realizzata sicuramente in epoca successiva, che presenta particolari finiture (spigoli "arrotondati" e soffitto a volte), a questo volume si "aggiunge il vano scale", in aderenza ad altro corpo di fabbrica con scala di pessima fattura in latero-cemento.

Il primo piano é caratterizzato da tre vani di "passaggio" dei quali il primo, in adiacenza del vano scala, presenta un soffitto a volte, su incanniccio a rete, *parzialmente tagliato*.

Nel suo complesso il fabbricato non presenta caratteristiche di pregio o particolari finiture e decorazioni, mentre presenta evidenti alterazioni come le finestre tamponate per la saturazione di chiostrì da parte di terzi, o quelle tamponate per la realizzazione del capannone, oltre ad una parte di "copertura a terrazza" con accesso da via Ceci e di altra proprietà.

Nel caso le stonacature ed i saggi mettessero in evidenza particolari "stratificazioni" costruttive, storiche o tipologiche, queste saranno opportunamente conservate.

Il resto dell'area é occupato quasi interamente dal capannone, ad eccezione di un corridoio di disimpegno scoperto ma pavimentato in battuto di cemento, il capannone nasce come "spazio di saturazione" tra il fronte strada, il fabbricato lato via Ceci, il muro della corte interna sempre lato Via Ceci ed il fabbricato descritto precedentemente, la struttura della copertura é in elementi prefabbricati di CLS, la copertura in marsigliesi, sul fronte strada, tutta la struttura nella sua forma e

dimensione é mascherata da una quinta muraria che definisce l'allineamento stradale su Via G. Bruno, della incongruità di questo manufatto rispetto al sito abbiamo sufficientemente scritto.

### STATO DI DEGRADO

Per stato di degrado non intendiamo soltanto quello visivamente più immediato, ossia quello fisico, ma anche altri tipi, come quello igienico, ambientale e socio-economico, probabilmente meno palesi, ma altrettanto importanti.

Il degrado fisico, palesato sotto forma di intonaci distaccati, infissi divelti, tetti pericolanti, infiltrazioni di acqua piovana, pluviali e gronde distaccati, erbe infestanti nate un po' dovunque, é frutto non solo di circa un decennio di completo abbandono, ma anche di trascuratezza da parte dei locatari, che non hanno mai operato quel minimo di manutenzione per mantenere "vivo" l'immobile.

La prima conseguenza del degrado fisico é il degrado igienico; la piccola chiostra ed i tetti non più mantenuti "ospitano" purtroppo residui organici di vario genere e provenienza, così tutti i locali abbandonati ed aperti sono diventati "albergo" per ratti e gatti del quartiere con conseguenze facilmente immaginabili.

Tale situazione influenza negativamente tutto l'ambiente circostante, sicuramente nessuno degli abitanti della zona é soddisfatto di affacciarsi sul lotto in questione.

Tutto ciò porta, pertanto, al degrado socio-economico in quanto l'area non solo é sottratta all'utilizzo della collettività, ma non produce nessun beneficio economico e tutto ciò é ancora più grave se si pensa che siamo in pieno Centro Storico, dove un'area costituisce un bene più prezioso che altrove.

Questo a nostro avviso é paragonabile ad una delle tante "smagliature" di origine bellica ancora presenti nel centro storico che chiedono ormai da decenni di essere ripristinate.

Sarà lo spirito di sanare questa situazione che guiderà la progettazione, non l'occupazione di un "vuoto" ma la creazione della parte di un tutto che restituisca dignità al luogo.

### UNITÀ MINIME DI INTERVENTO E FASI DI ATTUAZIONE

L'intervento, vista la modesta entità, non é diviso in unità minime, verrà attuato in un unico lotto da compiersi, ovviamente, in fasi successive, ossia: allestimento del cantiere e demolizione del

capannone con tutte le particolari cure del caso per non danneggiare gli edifici in aderenza, picconature e saggi del fabbricato da conservare, scavi di fondazione e realizzazione struttura portante del nuovo fabbricato e di quello da recuperare, queste ultime fasi fino alle finiture richiedono le stesse maestranze e saranno condotte parallelamente sui due edifici, sistemazioni esterne e a verde; per la realizzazione di tutto l'intervento si prevede una durata dei lavori di circa un anno.

### **NORME PARTICOLARI**

Nel rispetto delle volumetrie e delle superfici, saranno ammesse modifiche di natura prettamente architettonica e strutturale da concordare con le autorità preposte; saranno altresì ammesse, nel rispetto della normativa, modifiche relative alla destinazione di uso ed al numero delle unità immobiliari, intendendo per variazione d'uso la realizzazione eventuale di piccoli studi privati e variando il numero delle abitazioni solo accorrandole, diminuendone quindi il numero, nel rispetto del numero massimo di residenti insediabili come specificato successivamente.

### **NUMERO MAX DI PERSONE INSEDIABILI**

Il progetto è dimensionato per la realizzazione di quattro residenze, in considerazione del dimensionamento delle camere ottenuto è facilmente determinabile il numero massimo di residenti insediabili che corrisponde a n° 10 persone; ovviamente le eventuali modifiche previste alla voce precedente se attuate dovranno tenere strettamente in considerazione questo numero che non può essere aumentato.

### **IL PROGETTO ALL'INTERNO DELLE N.T.A DEL PRG**

Il progetto proposto si articola, ovviamente, sulla base della variante al P.R.G. del Centro Storico e sulle Norme (approvate il 14.10.1997) a modifica degli articoli 17, 19 e 29 del N.T.A.

La cartografia di piano, include gli edifici interessati dal nostro intervento in due categorie distinte: il corpo di fabbrica "più vecchio" è classificato "edificio di interesse storico incluso nel 3° elenco", il capannone è incluso nella categoria "altri edifici non compresi nelle categorie precedenti".

Per il primo le norme prevedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo (C1, C2), ristrutturazione leggera (D1), gli interventi diversi da



quelli descritti nelle definizioni C1, C2, D1 devono essere previsti in sede di specifico piano di recupero; l'intervento proposto rientra a pieno titolo tra quelli normati.

Secondo le norme il capannone rientra "nell'edificato recente" a cui non viene riconosciuto alcun valore culturale, sono ammessi gli interventi definiti dalle normative alle sigle A,B,C,D,E1.

La ristrutturazione urbanistica di tipo E1 é ammessa nel rispetto degli allineamenti espressi nelle tavole della variante, nonché della disciplina delle aree scoperte. L'intervento viene proposto secondo quanto previsto alla specifica voce E1 intervento di demolizione e ricostruzione, nei limiti della volumetria e delle superfici indicate dalle NTA del PRG relative al recupero.

### **IL PROGETTO ALL'INTERNO DEL R.U.**

Il Regolamento Urbanistico, divenuto perfettamente efficace proprio in questi giorni, conferma le varie norme già previste nello strumento vigente, il piano risulta pertanto perfettamente congruo con il nuovo strumento urbanistico.

Il nostro progetto è perfettamente inserito in quanto previsto dalle Norme del R.U. al punto 4.6 *Disciplina generale dei piani di recupero nel centro storico*, sono soddisfatti i requisiti legati alla dotazione di standard, previsti al punto 4.6.2.

La schedatura specifica, in allegato alle norme del Centro Storico, al punto 41/83 conferma quanto già a suo tempo previsto dalla normativa, conferma ed avvalorava pertanto le scelte operate.

### **IL PROGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Come accennato, il progetto si articola in due fasi distinte, una di recupero, l'altra di demolizione e ricostruzione; vediamo in dettaglio, dopo una breve premessa sulla metodologia dell'intervento, le due fasi progettuali.

L'intervento é mirato alla ridefinizione del sito attraverso un semplice disegno urbanistico teso a ricreare la "maglia storica del lotto".

L'esperienza, rinfrescata dalla rilettura dei brevi cenni storico-urbanistici riportati, definisce quello che "naturalmente" è il disegno del lotto: allineamento sul fronte strada principale, vicoli di passaggio, corte in parte ortiva, queste caratteristiche, sicuramente le più diffuse in tutto il tessuto

del Centro Storico di Pisa, saranno riproposte nella progettazione in corso, anche tramite una rilettura e riproposizione del disegno del lotto alla luce dell'adeguamento normativo-antisismico.

Il recupero del fabbricato esistente verrà condotto con il più assoluto rispetto di forme e materiali, al Piano Terra il vano voltato sarà ripristinato, verrà riaperta la porta-finestra nel punto esatto ove si legge la traccia interna, l'ampio vano soggiorno sarà illuminato due porte-finestra, una realizzata ex novo l'altra creata sull'ampio vano esistente, le partizioni interne "nuove" saranno realizzate in ferro e vetro per permettere la lettura spaziale del vano.

La scala di accesso al primo piano verrà realizzata con struttura in ferro, lasciando aperti affacci e doppi volumi, anche al primo piano verranno conservate tutte le strutture e le nuove partizioni saranno di "tipo leggero".

I solai in vista, travi, travicelli, mezzane, verranno consolidati e conservati, così come le volte, gli intonaci interni ed esterni saranno di tipo civile, pitturati con vernici ad acqua a base di calce (*tipo ALGANTICO*) in colori ocra, nel caso la stonacatura evidenzi "tracce" sia interne che esterne, "degne di nota" verranno lasciate in vista adottando le tecniche usuali per la loro valorizzazione.

I pavimenti saranno finiti con mattonelle di cotto, il tetto una volta ripristinato, sarà ricoperto con lo stesso materiale esistente attualmente, coppi ed embrici, ripuliti ed eventualmente compensati con pezzi speciali e parti mancanti, docce, pluviali e cicogne saranno in rame, gli infissi esterni ed interni in legno naturale leggermente "mordenzato", persiane esterne in legno pitturato.

Il "nuovo" fabbricato, di modeste dimensioni, ospiterà al piano terra i posti auto di tutte le residenze presenti sul lotto ed i locali tecnici, al primo e secondo piano un appartamento per piano.

L'allineamento su strada sarà garantito dalla realizzazione di una quinta muraria più bassa rispetto al fabbricato che, oltre a sottolineare e rafforzare l'allineamento, aumenterà il "senso del costruito" su strada, garantendo una percezione visiva continua e rafforzando la sensazione di continuità di "corridoio urbano" tipico delle strade del centro, mantenendo cioè la caratteristica tipica dell'edificato continuo che si apre con scorci su vicoli, chiostri e corti.

Per aumentare la sensazione urbana citata, fatta di scorci e vedute, nella quinta muraria, viene realizzata una cancellata che, oltre a sottolineare l'ingresso principale delle varie unità immobiliari, permetterà di *sbirciare* la sistemazione a verde.

Il manufatto di forma semplice e regolare, è coperto con un tetto a due falde, finito con coppi ed embrici, gronde in rame, aggetti con la stessa sagomatura in muratura *copiata* dall'edificio posteriore.

Il prospetto su strada, sarà caratterizzato da una semplice scansione di finestre racchiuse da cornici in intonaco, come quelle presenti su quasi tutta la strada e da una fascia basamentale in pietra o intonaco a base di calce lavorato a ricorsi orizzontali, tipo una piccola bugnatura che arriva all'altezza dell'arco delle porte dei garages; stesso tipo di lavorazione viene proposto sulla quinta muraria di definizione del filo stradale, oltre alla cancellata menzionata precedentemente, gli accessi ai posti auto saranno realizzati in portoncini di legno che riprendono la scansione della "bugnatura" la parte apicale di tale "recinzione" verrà realizzata con elementi in cotto "baulati".

I due prospetti laterali sono caratterizzati da piccole aperture ad ellisse, il prospetto posteriore è caratterizzato dalle quattro aperture delle finestre delle camere; l'apertura del garage sarà di "tipo a scomparsa" cioè finita superficialmente con lo stesso *trattamento* della superficie muraria per non alterare la semplice simmetria del prospetto; anche questi prospetti sono caratterizzati dalla fascia basamentale.

Tutti gli infissi sono in legno, gli intonaci in grassello di calce color ocra; le pavimentazioni esterne saranno realizzate in sestini con riporti e cordoli di pietra.

Planimetricamente, ed è questa, l'unica nota per cui si propone la variante, il fabbricato che originariamente era allineato su strada, viene traslato indietro, rispetto al filo stradale; da un punto di vista normativo questa modifica ci permette di ottenere una distanza dal fabbricato prospiciente, o meglio un rapporto tra la larghezza stradale e l'altezza del nostro fabbricato tale da rientrare nei parametri di legge e non dover quindi più essere assoggettati ai restrittivi vincoli della Legge Sismica.

Le modifiche formali complessive che il progetto subisce sono di lieve entità, l'effetto di allineamento su strada, con la realizzazione della quinta muraria, non subisce variazioni consistenti, il disegno del lotto interno, anche se ridimensionato e riproporzionato alla nuova ubicazione del fabbricato, mantiene le stesse valenze, formali-spaziali-quantitative, le distanze tra fabbricati esterni al piano rimane inalterato, quindi i parametri normativi sono garantiti.

*Formalmente*, viene mantenuto lo stesso disegno che caratterizzava la divisione tra aree a verde, percorsi carrabili e aree di sosta e percorsi pedonali, unica nota, ovviamente, l'inserimento di una aiuola ed una parte pavimentata nel resede che si forma tra fabbricato e muro.

*Spazialmente*, i rapporti vuoto-pieno, gli scorci ed il gioco dei volumi viene mantenuto, anzi la nuova chiostra tra fabbricato e muro e la vicinanza tra lo spigolo del fabbricato ed il manufatto posteriore contribuiscono a ricreare maggiormente gli aspetti tipici dell'edificato del centro storico di Pisa.

*Quantitativamente*, essendo le superfici in gioco rimaste invariate, le quantità di superficie parametrizzata, permeabile, parcheggi ecc. non subiscono sostanziali modifiche ed i requisiti di legge risultano ancora soddisfatti.

Rimane sottinteso che relazione e grafici, ma forse anche un plastico, non riusciranno mai a dare la reale percezione dello "spazio", di quella sensazione cioè, che solo certi luoghi riescono a dare e che noi con l'intervento proposto, siamo certi di restituire a questo luogo.

### CRITERI DI ADATTABILITÀ

Ai sensi della L. 09.01.1989 n. 13 e successive modifiche, "Prescrizioni tecniche necessarie al superamento delle barriere architettoniche", nell'esecuzione dei lavori, si terrà conto di quanto previsto dalla citata legge ed in particolare: le porte avranno una luce netta di cm. 80, l'altezza della maniglia sarà di cm. 90 da terra; i pavimenti saranno orizzontali e non sdruciolevoli; gli infissi esterni saranno facilmente manovrabili anche da persone con impedita o ridotte capacità motorie e/o sensoriali, particolare cura sarà tenuta nell'esecuzione degli arredi fissi, onde garantire una facile manovrabilità anche da parte di persone su sedia a ruote; i terminali degli impianti elettrici, quadri generali, valvole e rubinetti di arresto delle varie utenze, saranno per tipo e posizione planimetrica ed altimetrica facilmente individuabili ed usabili anche da parte di persone con impedita o ridotte capacità motorie e/o sensoriali.

In particolare si sottolinea che le parti esterne pavimentate in sestini, avranno ottimo grado di scorrevolezza, non presenteranno ostacoli e sarà garantita pendenza inferiore all'8%, le soglie saranno inferiori a 3 cm., nel caso di marciapiedi, cordolature, ecc. queste saranno superabili con piccole rampe, eventualmente amovibili come previsto dalla legge; entrambe le scale sono di larghezza e forma tale da essere garantita la possibilità di installazione di montascale, i piani delle abitazioni sono in piano, non presentano dislivelli, i bagni sono facilmente adattabili intervenendo semplicemente sui sanitari o con piccoli interventi sulle partizioni.

### CONTENUTO DEL PROGETTO

Il presente progetto è costituito dai seguenti elaborati:

- La presente relazione illustrativa con relative norme e tutti gli allegati.
- Relazione geologica di fattibilità.
- *Tav. 1 "Stato attuale: individuazione area di intervento e computi"*: questa tavola è composta da n°5 piante dello stato attuale del piano terra degli immobili, tutte in scala 1:100. Nella prima di esse viene delimitata, con un tratto di maggior spessore, quella che è l'area di intervento complessiva, mentre nella seconda pianta la stessa area è trilaterata al fine di avere un dimensionamento preciso di essa. Nella terza viene distinta, con due differenti retini, la tipologia di intervento per quanto riguarda i due edifici presenti nell'area, ossia "ristrutturazione edilizia" per l'edificio posto sul fondo dell'area e "ristrutturazione urbanistica" per l'edificio posto sulla strada, con indicazione della rispettiva superficie. Infine nelle ultime due piante vengono evidenziate con un retino quelle che sono le aree a verde e/o permeabili e quelle a parcheggio presenti attualmente nell'area, sempre con indicazione della superficie dell'area stessa.
- *Tav. 2 "Piante stato attuale"*: la tavola è composta da n°5 piante in scala 1:100. Le prime tre sono rispettivamente la pianta del piano terra, del piano primo (relativa ovviamente al solo edificio retrostante) e della copertura, le prime due quotate ed indicanti sia la superficie di ogni vano, che, mediante una legenda, la destinazione d'uso dei vari locali. Le ultime due piante sono ancora quelle del piano terra e del primo piano nelle quali sono però indicati i soli materiali rilevati a vista.
- *Tav. 3 "Prospetti e sezioni stato attuale"*: questa tavola si compone di n°7 prospetti/sezioni in scala 1:100 riguardanti i due edifici. Il primo è un prospetto lineare su via Giordano Bruno che comprende gli edifici che vanno dall'inizio della strada fino a tre edifici dopo quello in oggetto; per comodità e maggior comprensibilità dell'insieme, è stato riportato solo lo sviluppo lineare dei fronti, escludendo quindi eventuali viste di scorcio degli stessi. Gli altri disegni rappresentano sezioni quotate (e di conseguenza anche alcuni scorci dei prospetti) trasversali e longitudinali dei due edifici, eseguite nei punti di maggior interesse.
- *Tav. 4 "Piante e sezioni stato di progetto"*: si tratta di una tavola composta da n°4 piante e n°2 sezioni tutte in scala 1:100. Le piante riguardano rispettivamente il piano terra, il primo piano, il secondo piano (questa relativa al solo edificio prospiciente la strada) e la copertura. Nella pianta del piano terra sono indicate le superfici di ogni vano e la destinazione (mediante una legenda), nonché la sistemazione esterna e tutte le altre indicazioni necessarie tra cui anche gli accessi pedonali e carrabili; le piante del primo e secondo piano riportano ovviamente le stesse indicazioni

(escluso ovviamente gli accessi e la sistemazione esterna). Nella pianta del secondo piano, che riguarda il solo edificio lato strada, quello retrostante è stato "schermato" con un retino. Le due sezioni presenti in questa tavola sono quelle che non hanno corrispondenza immediata con quelle dello stato attuale presenti nella tavola 4.

- *Tav. 5 "Prospetti e sezioni stato di progetto"*: la tavola si compone di n°7 prospetti/sezioni in scala 1:100 che trovano corrispondenza con quelli rappresentati nella tavola 4. Il primo disegno rappresenta lo sviluppo lineare su via Giordano Bruno, che presenta le stesse peculiarità già descritte in precedenza. Gli altri disegni rappresentano le sezioni/prospetto dei due edifici, sempre in corrispondenza dei punti di maggior interesse, quotate e con tutte le indicazioni necessarie alla loro lettura; nel montaggio di alcune sezioni/prospetto è stato evitato volutamente di rappresentare quelle parti di edificio che sarebbero state viste di scorcio al fine di una maggiore comprensione grafica dei vari fronti.
- *Tav. 6 "Computi planivolumetrici, schema fognatura e sistemazione esterna"*: questa tavola si compone di n°5 piante tutte in scala 1:100 e di una tabella riassuntiva con i vari computi planivolumetrici. Le prime due piante, del piano terra e del primo piano, riportano le quote dei vari locali nonché quelle della sistemazione esterna. La terza pianta rappresenta lo schema della fognatura bianca e nera da realizzare internamente all'area, fino all'allaccio alla fognatura comunale su via Giordano Bruno che da informazioni presso l'ufficio competente risulta essere attualmente di *tipo misto*; nel momento della realizzazione verranno presi tutti gli accordi con la società che gestisce le fognature per conto dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione a perfetta r.a. Nelle ultime due piante sono rappresentati con retini gli schemi delle aree a verde e/o permeabili e dei parcheggi (con una differenziazione tra parcheggi esterni ed interni), con indicazione della superficie di ciascuna area. La tabella, infine, riporta tutti i computi planivolumetrici sia dello stato attuale che di progetto, permettendo così un immediato raffronto tra i vari dati.

Pisa, Novembre 2001

- 1) F.Redì *Pisa com'era: archeologia, urbanistica e strutture materiali*
- 2) AA.VV. *Un palazzo, una città: il palazzo Lanfranchi in Pisa*
- 3) E.Tolaini *Forma pisanum*

Dott. Arch. Carlo Pardini  
  
Liguori Editore  
Pardini Editore  
Nstri-Lischi Editore

## ALLEGATO

Per quanto riguarda la bozza di convenzione, il calcolo del costo delle opere di urbanizzazione per la monetizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree a verde e per qualsiasi altro allegato relativo alla presente pratica, si fa espresso riferimento a quanto a suo tempo allegato.

In particolare la convenzione ed il calcolo per la monetizzazione degli standard era già stato calcolato ed allegato alla pratica precedente alla quale facciamo riferimento.

<p>39/83 via G. Bruno n° 17 <i>Proprietà privata.</i></p>	<p><i>Ricostruzione o ristrutturazione radicale fuori scala</i> Manufatto edilizio ad un piano fuori terra con inserimento di serranda metallica in luogo di serramento più tradizionale, in corrispondenza dell'apertura al n° 17</p>	<p>Categorie d'intervento: A,B,D1,D2 <i>Ricostruzione o ristrutturazione radicale fuori scala</i> Possibilità di demolizione e ricostruzione con caratteri di congruenza morfologica e linguistica con il tessuto storico circostante. E' consentita la sopraelevazione del fabbricato (al massimo di altri due piani), subordinatamente alla redazione di P.d.R.</p>
<p>40/83 via G. Bruno n° 11, 13, 15 <i>Proprietà privata.</i></p>	<p><i>Prospetto manomesso</i> Alterazioni relative al prospetto lungo "via G. Bruno" in riferimento all'inserimento di serrande metalliche in luogo di serramenti più tradizionali, in corrispondenza dei fondi commerciali</p>	<p>Categorie d'intervento: A,B,C1,C2 <i>Prospetto manomesso</i> Obbligo di ripristino in occasione del primo intervento di manutenzione straordinaria della facciata interessata</p>
<p>41/83 via G. Bruno n° 9 <i>Proprietà privata.</i></p>	<p><i>Contrasto tipologico e morfologico</i> Realizzazione di un capannone addossato alla recinzione all'interno del giardino <i>Recinzione manomessa</i> Innalzamento della recinzione in corrispondenza della copertura del capannone</p>	<p>Categorie d'intervento: A,B,D,E1 <i>Contrasto tipologico e morfologico</i> Possibilità di demolizione e ricostruzione con caratteri di congruenza morfologica e linguistica con il tessuto storico circostante; intervento di attenuazione dell'impatto negativo sull'intero storico operato mediante l'eliminazione di sovrastrutture, interposizione di schermature, ove possibile, ed adeguati interventi sulle caratteristiche formali dell'involucro, da attuarsi in sede di primo intervento di manutenzione straordinaria <i>Recinzione manomessa</i> Il suo ripristino è collegato all'intervento di cui sopra</p>
<p>42/83 via G. Bruno n° 7 <i>Proprietà privata.</i></p>		<p>Categorie d'intervento: A,B,C,D1</p>
<p>43/83 via Ceci n° 19 <i>Proprietà privata.</i></p>	<p><i>Prospetto manomesso</i> Ex annesso storico trasformato in residenza con caratteri morfologici compatibili con il contesto; alterazioni relative al carattere delle finiture e al trattamento superficiale e alla presenza di sovrastrutture a carattere superferetativo.</p>	<p>Categorie d'intervento: A,B,C1,C2,D1 <i>Prospetto manomesso</i> Obbligo di ripristino in occasione del primo intervento di manutenzione straordinaria della facciata interessata</p>



COMPUTI PLANIVOLUMETRICI  
TABELLA RIASSUNTIVA

	ATTUALE	PROGETTO
AREA DI INTERVENTO	mq. 334.11	
SUP. COPERTA FABBRICATO LATO STRADA	mq. 200.80	mq. 85.69
SUP. COPERTA FABBRICATO LATO CORTE	mq. 85.71	invariato
SUP. COPERTA TOTALE	mq. 286.51	mq. 171.40
SUP. SCOPERTA	mq. 47.60	mq. 162.71
SUP. A VERDE E/O PERMEABILE	mq. 0.00	mq. 53.98
SUP. A PARCHEGGIO (AREA ESTERNA)	mq. 47.60	mq. 78.51
SUP. A GARAGES		mq. 57.54
SUP. TOTALE PARCHEGGI	mq. 47.60	mq. 136.05
SUP. LASTRICATI PEDONALI		mq. 30.22
SUP. UTILE LORDA FABBRICATO LATO STRADA	mq. 200.80	mq. 161.69
SUP. UTILE LORDA FABBRICATO LATO CORTE	mq. 145.05	mq. 140.79
SUP. UTILE LORDA TOTALE	mq. 345.85	mq. 302.48
VOLUME FABBRICATO LATO STRADA (h.3.50) (h.8.20)	mc. 702.80	mc. 702.66
VOLUME FABBRICATO LATO CORTE (h. max 7.50)	mc. 642.83	invariato
VOLUME TOTALE	mc. 1345.63	mc. 1345.49

## STATO DI PROGETTO

AREA TOTALE = mq. 85.69+85.71+162.71

SUP FABB. LATO STRADA (sup. P.T. mq. 16.87)+(sup.1°P.mq. 72.41)+(sup.2°P.mq. 72.41)

SUP. FABB. LATO CORTE (sup.P.T.mq. 72.35)+(sup.1°P.mq. 68.44)

SUP. UTILE LORDA TOTALE

VOL. FABB. LATO STRADA mq. 85.69 X 8.20

VOL FABB. LATO CORTE mq. 85.71 x 7.50

VOLUME TOTALE

SUP. A VERDE E/O PERMEABILE

SUP. TOTALE A PARCHEGGI

## STATO ATTUALE

AREA TOTALE = mq. 200.80 + 85.71 + 47.60

SUP. FABB. LATO STRADA

SUP. FABB. LATO CORTE (sup. P:T. mq. 73.79)+(sup.1°P. mq. 71.26)

SUP. UTILE LORDA TOTALE

VOL. FABB. LATO STRADA mq. 200.80 x 3.50

VOL FABB. LATO CORTE mq. 85.71 x 7.50

VOLUME TOTALE

mq. 334.11

mq. 161.69

mq. 140.79

mc. 302.48 < sup. esistente

mc. 702.66

mc. 642.83

mc. 1345.49 < vol. esistente

mq. 53.98 = 16.16% area totale > sup. permeabile attuale

mq. 136.05 > 10% volume totale

mq. 334.11

mq. 85.71

mq. 200.80

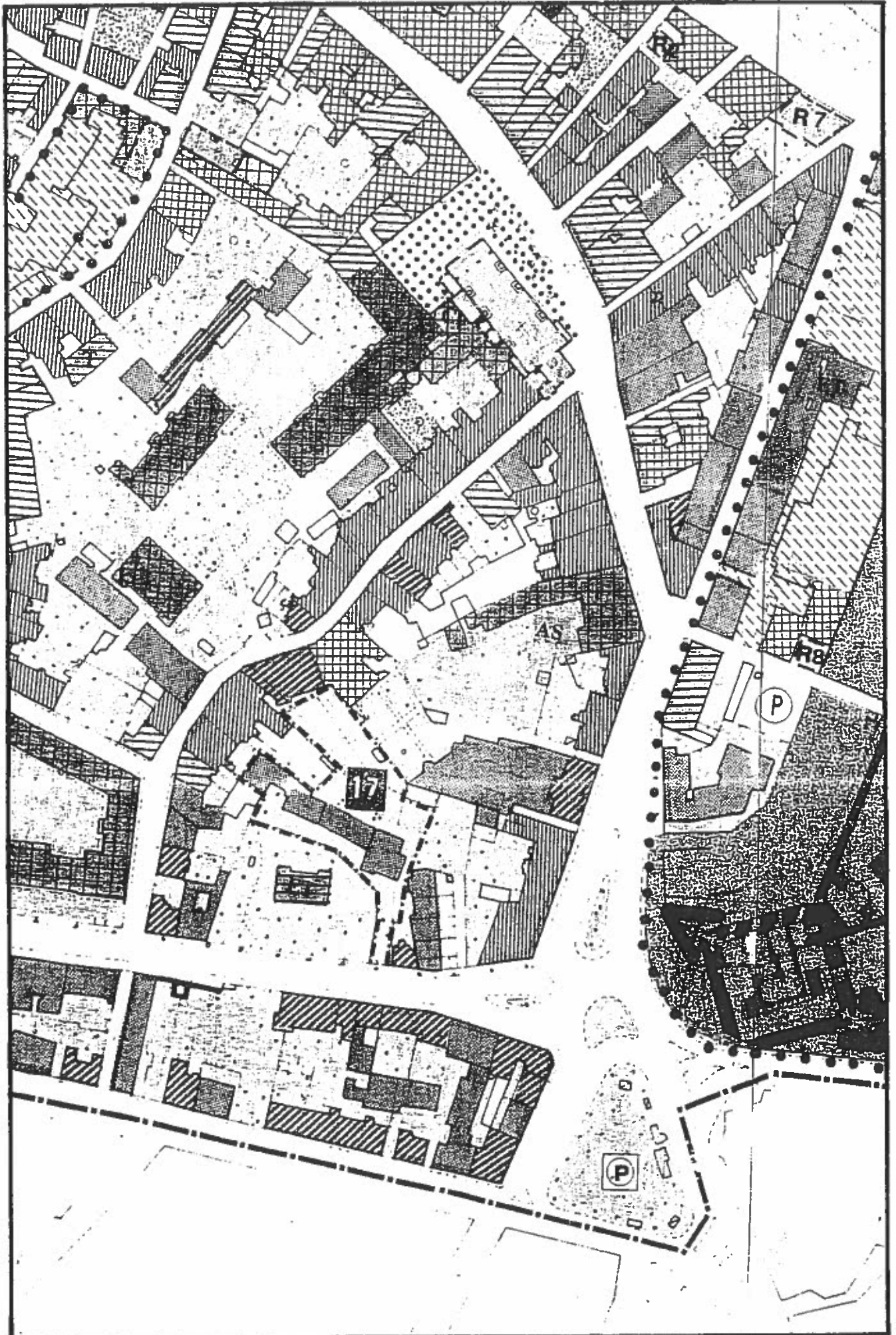
mq. 145.05

mq. 345.85

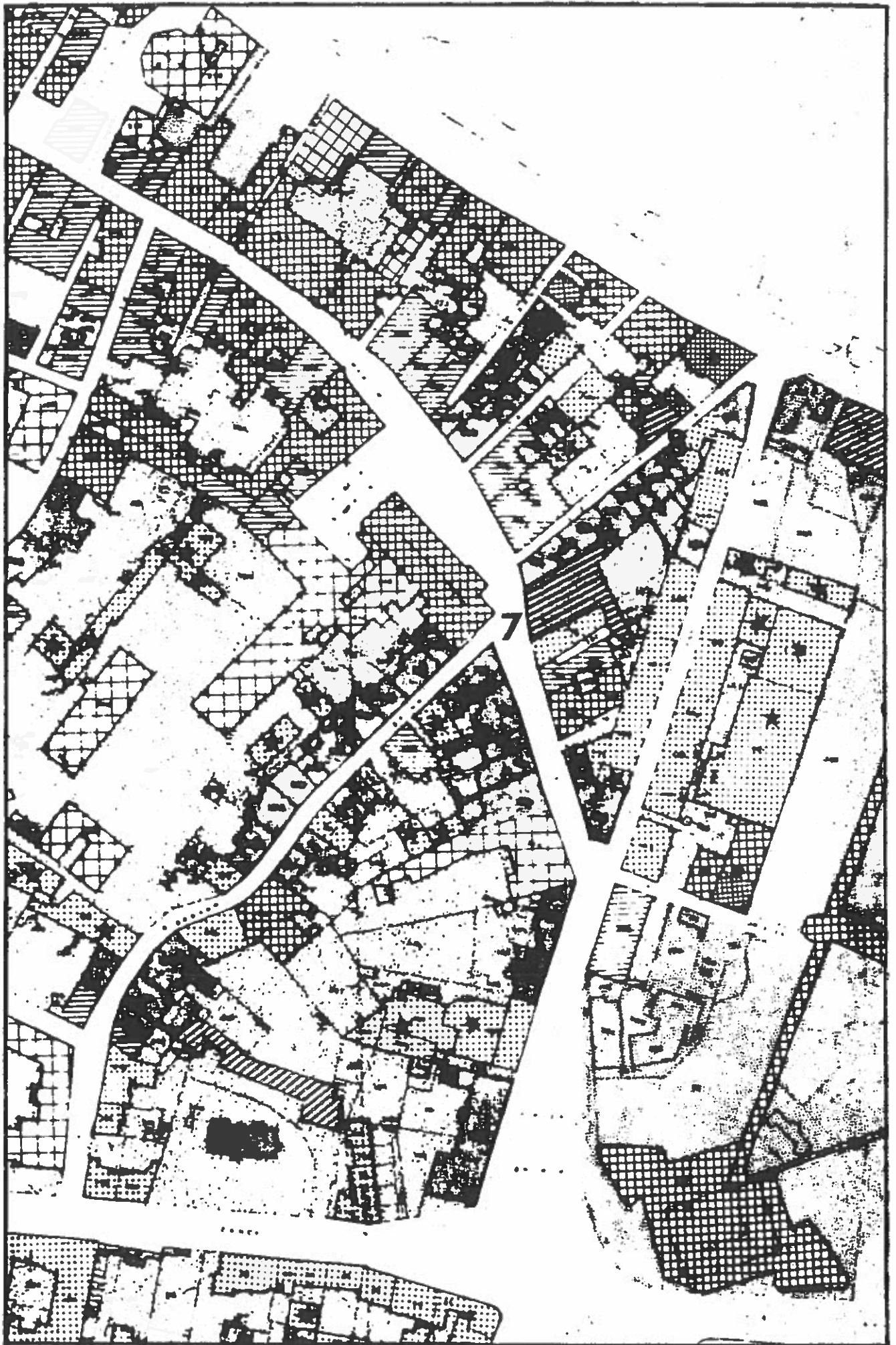
mc. 702.80

mc. 642.83

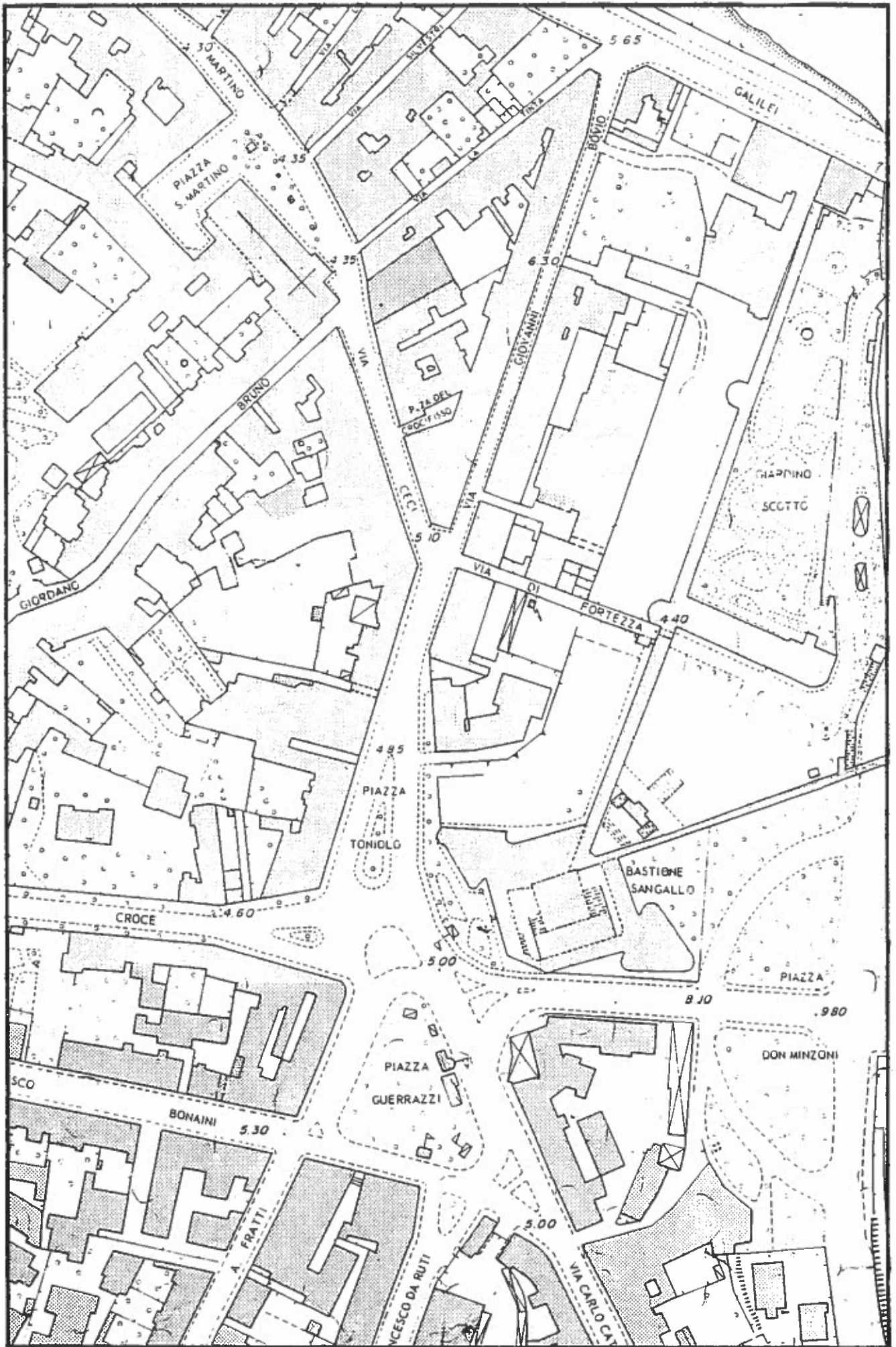
mc. 1345.63



ESTRATTO PRG VIGENTE



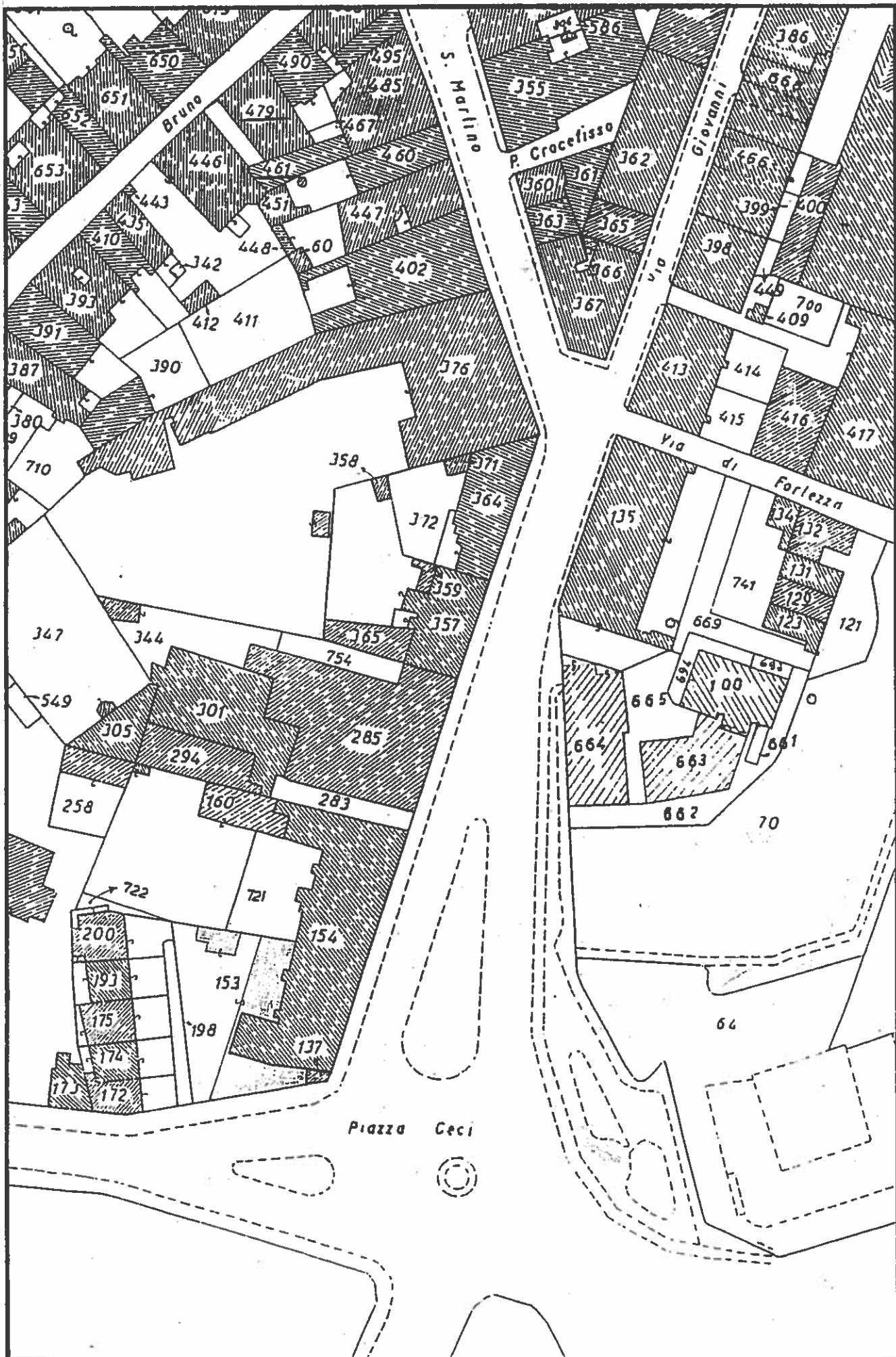
ESTRATTO VECCHIO PRG



ESTRATTO AEREOFOTOGRAMMETRICO



**ESTRATTO MONTAGGIO CATASTALE PIANO TERRA**  
FORNITO DALL'UFFICIO PROGETTI DEL COMUNE DI PISA



ESTRATTO CATASTALE

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto aerea dell'area in oggetto

- 1) Vista di scorcio verso sud da via Giordano Bruno
- 2) Vista ravvicinata di scorcio
- 3) Vista ravvicinata
- 4) Vista ravvicinata di scorcio verso nord
- 5) Vista del cortile interno;scorcio del capannone e porzione di fabbricato da ristrutturare
- 6) Vista del cortile interno verso via Giordano Bruno:
- 7) Vista dall'alto degli edifici in primo piano la copertura del capannone.
- 8) Vista dall'alto verso via G.Bruno.
- 9) Particolare *appoggio* edificio ottocentesco e capannone.
- 10) Particolare *appoggio* edificio ottocentesco e capannone
- 11) Vista verso nord del contesto.

La documentazione fotografica documenta, sicuramente più dei grafici, il reale stato di degrado dell'intera area.







3



4



5



6



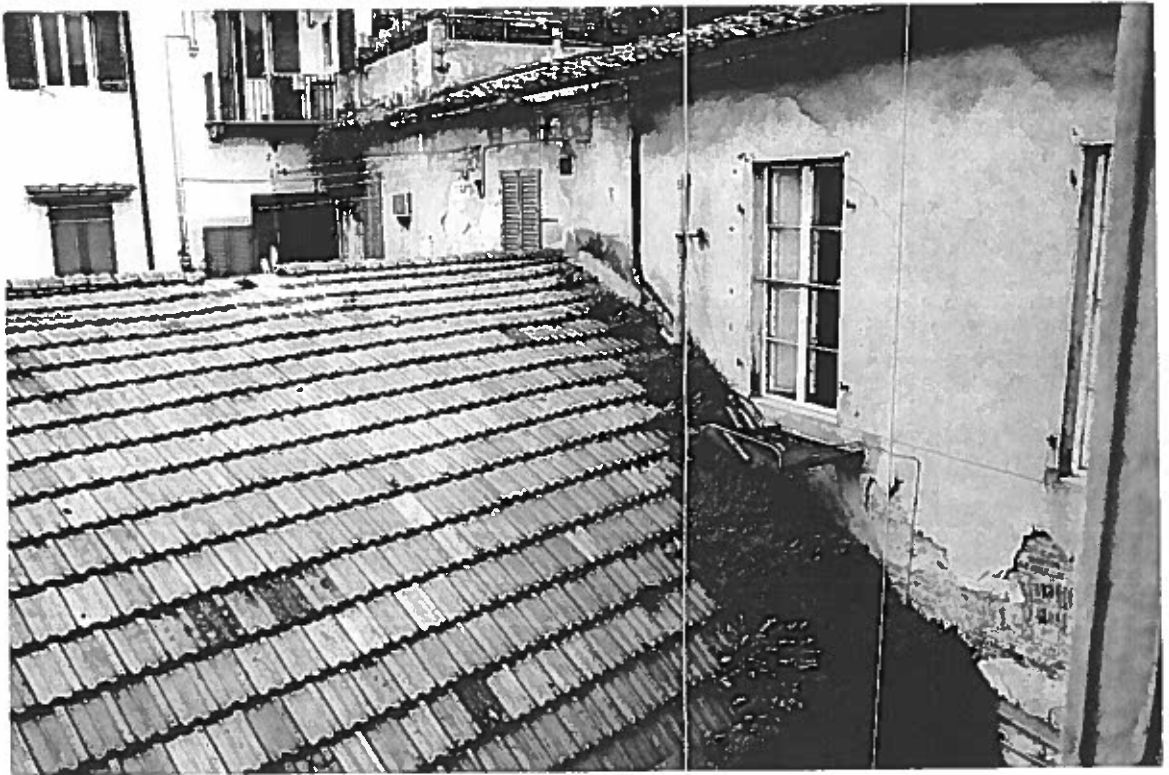
7



8



9



10

