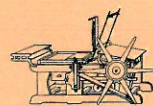


Riccardo Ciuti

PISA

Il recupero del Centro Storico

atti ufficiali di piano



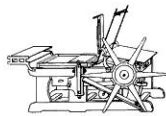
FELICI EDITORE

Riccardo Ciuti

a Gabriele Beati
con ammirazione
R. Ciuti

PISA
Il recupero
del Centro Storico

atti ufficiali di piano



FELICI EDITORE

*A Luca
perché si appassioni
ai problemi della sua città.*

I diritti di riproduzione e di adattamento
totale o parziale sono riservati.

Impianti:
Fotoincisione Moderna

Impostazione grafica, impaginazione e stampa:
Litografia Felici - Pisa

Prima edizione: Novembre 1998

© Copyright Editrice Universitaria Felici

Le tavole fuori testo della ricerca "Dalla città granducale al Centro Storico, un secolo e mezzo di trasformazioni urbane a Pisa" sono state disegnate ed elaborate dai colleghi Alberto Lombardi, Maria Romeo e Paolo Sbrana del Servizio Pianificazione Urbanistica cui va il mio ringraziamento.

Salvo diversa indicazione, le foto sono dell'autore.

INDICE GENERALE

Parte Prima:

Relazione alla variante di disciplina degli interventi nel Centro Storico, con modifica degli articoli 17,19, 29 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG. (approvata con delibera C.C. n. 86 del 14.10.97)

1. OBIETTIVI DELLA VARIANTE	pag.	7
1.1 <i>Le precedenti applicazioni della L.R. n.59/'80</i>	“	7
1.2 <i>Obbiettivi del provvedimento</i>	“	9
2. IL TEMA DELL'ASSETTO FUNZIONALE	“	11
2.1 <i>Il P.R.G. 1965</i>	“	11
2.2 <i>Le trasformazioni funzionali degli anni '70 ed '80'</i>	“	12
2.3 <i>Le risposte delle varianti successive</i>	“	13
2.4 <i>I temi emergenti e le risposte della presente variante</i>	“	14
3. ALCUNI TEMI DI CONSERVAZIONE	“	19
3.1 <i>La natura del tessuto storico</i>	“	19
3.2 <i>Le trasformazioni ottocentesche</i>	“	24
3.3 <i>Le trasformazioni del Novecento</i>	“	27
3.4 <i>Le distruzioni belliche e la ricostruzione</i>	“	30
3.5 <i>Verso il recupero</i>	“	34
4. I CONTENUTI DELLA VARIANTE	“	37
4.1 <i>Alcuni temi emergenti di natura normativa</i>	“	37
4.2 <i>Le caratteristiche tecniche della Variante</i>	“	39
4.3 <i>Rapporto con la L.R. n.5/'95</i>	“	41

Parte Seconda:

Schede illustrate

1. Il paesaggio urbano	“	43
2. I materiali le forme ed i colori della città vecchia	“	45
3. La stratificazione urbana	“	48
4. Il verde nella città storica	“	50
5. Il recupero recente	“	52
6. La città brutta	“	55
7. Le prospettive di intervento	“	57
8. Vivere il centro antico	“	59

Parte Terza:

Estratto delle norme di PRG relative al recupero	“	61
--------------------------------------------------	---	----

Parte Quarta:

Dalla città granducale al centro storico. Ricerca su un secolo e mezzo di trasformazioni urbane a Pisa.	“	85
Presentazione e commento delle tavole.	“	87

La "Variante di disciplina degli interventi nel Centro storico", divenuta operativa con l'approvazione finale del C.C. nell'ottobre '97 è stato l'atto di governo del territorio che più ha impegnato, dal punto di vista della responsabilità culturale, questa Amministrazione.

In realtà, nei quattro anni del mandato abbiamo approvato strumenti più generali, come il P.S., a norma della L.R. 5/95; abbiamo operato interventi di più immediata visibilità, come il nuovo Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP); abbiamo predisposto strumenti strategici per il futuro del Comune "allargato", come la Variante Ex Deta Lazzari; abbiamo commissionato un piano di maggiore valenza per lo sviluppo economico, come il progetto Pisa-Arno-Navicelli (PAN)- il tutto, in efficace realizzazione del documento programmatico "Per Pisa- indirizzi per la pianificazione urbanistica", licenziato dalla Giunta nel '95 e approvato dal Consiglio nel febbraio '96. E' lecito credo sottolineare la qualità complessiva e l'efficacia di questa politica urbanistica.

E' evidente, tuttavia, che una nuova disciplina per gli interventi di recupero nel Centro storico di Pisa è materia delicatissima, di enorme responsabilità di fronte alla storia intera, plurisecolare, di uno degli agglomerati urbani più prestigiosi d'Italia e d'Europa. Fortemente stratificato nel tempo, dalle originarie strutture altomedievali, fino alle spesso incolte ricuciture postbelliche (attraverso le violente manipolazioni granducali e i diversi revivals neo-medievali e neo-classici), questo Centro storico gode finalmente di un'adeguata considerazione da parte dell'Ente che ne porta la prevalente responsabilità, con la necessaria consulenza della Sovrintendenza e la consapevole attenzione di altri soggetti cittadini (come l'Università e l'Azienda Ospedaliera). Un ulteriore passo in avanti (da fare, condividendone il peso con la Sovrintendenza) è la prevista implementazione degli studi tipomorfologici dell'edificato complessivo, in modo da avere lo strumento tecnico adatto a garantire l'equilibrio di ogni intervento.

La prudenza e l'umiltà non sono mai eccessive di fronte a temi così complessi e difficili. D'altra parte la cultura urbana e la coscienza storica sono maturate abbastanza nel paese, così da assicurare tutti sul fatto che tanto gli enti direttamente responsabili delle regole (oltre che di interventi pubblici di recupero), quanto i privati proprietari dell'edificato storico, assumeranno comportamenti caratterizzati da grande attenzione e senso del limite.

La testimonianza di questo libro mi pare molto significativa. In esso l'Ing. Arch. Riccardo Ciuti, Dirigente del Settore Uso e Assetto del Territorio, con la partecipazione di suoi stretti collaboratori, pubblica i testi amministrativi e di studio che documentano il modo con cui ci si è accostati in questi anni alla tematica del recupero. L'indirizzo politico dell'Assessore, della Giunta nel suo insieme e del Sindaco è stato concorde; e l'Ufficio ha fatto in pieno la sua parte, sulla base della lunga esperienza della città e di un approccio scientifico ormai

maturato e largamente condiviso. Quale sarebbe giusto che fosse il futuro di questo eccezionale Centro storico è detto qui, secondo scienza e coscienza, con tutta la prudenza di chi sa che talvolta il predicare bene non impedisce di razzolare male. Ma il punto decisivo di questa scommessa sul futuro non sta nè nelle buone intenzioni di amministratori competenti, nè nelle misure indicate da tecnici esperti. E' piuttosto essenziale una crescita qualitativa della cultura urbana diffusa:

“L'unica possibilità di concreta conservazione della autenticità e della complessità del materiale urbano storico appare [...] affidata alla capacità dei cittadini tutti (in quanto diretti attori della microtrasformazione diffusa) di comprendere e rispettare i segni della storia urbana nella loro varietà e complessità.” [p.42]

Gli amministratori possono prendere sul serio il loro ruolo di governo, facendosi carico di indirizzi rigorosi per la gestione del “patrimonio” della comunità. I tecnici possono esprimere il massimo di competenza storica e progettuale. Ma la città è qualcosa di più della somma di queste parti. Ed è la città nel suo insieme che deve riconoscere nei fatti la propria identità - trasmettendo la parte migliore della sua eredità alla comunità in gestione. Non si scherza di fronte a questa responsabilità.

Piero Floriani
Sindaco del Comune di Pisa

1.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

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

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

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

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

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

- a) la formazione degli "elenchi" degli edifici di interesse storico, che per la legge 59 divenivano soggetti a soli interventi di restauro, risanamento e al più ristrutturazione edilizia leggera;²
- b) un adeguamento delle norme generali di intervento nel centro storico, in conseguenza della formazione degli elenchi, con il recepimento e l'integrazione delle definizioni delle categorie d'intervento operate dalla 59;³
- c) l'individuazione, con specifica variante, dei residui casi di rudere bellico da sottoporre ad interventi di ricostruzione, tramite piano di recupero.⁴

¹ Piano di recupero con variante contestuale adottato con deliberazione C.C. n.79 dell'8.2.1982 ed approvato con delibera G.R.T. n.9786 del 13.9.'82.

² Gli "Elenchi degli immobili, complessi edilizi e zone edificate aventi carattere architettonico o urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione" sono stati adottati con deliberazione C.C. n.417 del 6.6.'83 ed approvati con deliberazione G.R.T. n.11124 del 22.10.'84 e n.8021 del 22.7.'85

³ La Variante di adeguamento del P.R.G.-Centro Storico a seguito della formazione degli elenchi di cui sopra è stata adottata con deliberazione C.C. n.460 del 21.6.'83 ed approvata con deliberazione G.R.T. n.11126 del 22.10.'84.

⁴ La Variante di disciplina degli interventi per la ricostruzione dei ruderi di origine bellica è stata adottata con deliberazione C.C. n.461 del 21.6.'83 ed approvata con deliberazioni G.R.T. n.11123 del 22.10.'84 e n.4839 del 6.5.'85.

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

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

Positivo è da considerare, viceversa, il bilancio sul fronte della conservazione fisica, in particolare nel periodo (fino al 1988) in cui l'Ufficio del centro storico operò anche come ufficio di gestione e controllo degli interventi, entrando in rapporto diretto con ciascun operatore, e così svolgendo un'empirica ma apprezzabile opera di consulenza ed indirizzo che, oltre ad aver sicuramente evitato qualche scempio, ha comunque dato un contributo alla diffusione di una maggiore sensibilità per i temi del restauro.

Dopo il 1983 vengono approvati una serie di piani di recupero - sia relativi a ruderi di guerra che ad altre situazioni urbane - in larga parte di proposta privata - alcuni dei quali costituenti variante al P.R.G.⁵ ed alcune limitate varianti dirette al soddisfacimento di esigenze di attrezzature pubbliche.⁶

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

Questi ultimi risiedono nel divario tra il notevole impegno profuso dagli uffici comunali sul terreno procedurale/amministrativo, da una parte e, dall'altra la modestia dell'impatto di riqualificazione urbana associata spesso ad una deludente qualità dei risultati architettonici.

⁵ Elenco delle Varianti contestuali a piano di recupero:

- Area retrostante S.Michele in Borgo: adottata con deliberazione C.C. n.403 del 26.3.'85, approvata con del.G.R.T. n.1794;
- "Ex Laboratorio Guidotti" via Trieste, Via Nicola Pisano: adottata con deliberazione di C.C. n.866 del 21.12.1984 ed approvata con deliberazione G.R.T. n.12331 del 18.11.1985, rettificata con delibera G.R.T. n.1010 del 10.2.1986;
- "Complesso ex Marzotto" via Filippo Buonarroti, via S.Francesco: adottata con deliberazione di C.C. n.61 del 21.1.1985 ed approvata con deliberazione G.R.T. n.11995 dell'11.11.'85 e n.8450 del 15.9.1986;
- "Complesso Scarpellini" piazza dei Facchini, via dei Facchini: adottata con deliberazione di C.C. n.815 del 25.8.1987 ed approvata con deliberazione G.R.T. n.5094 del 30.5.1988;
- "Proprietà Baldacci" via Benedetto Croce: adottata con deliberazione di C.C. n.1252 del 29.9.1989 ed approvata con deliberazione G.R.T. n.8511 dell'1.10.1990;
- "Ricostruzione del rudere di via Toselli": adottata con deliberazione di C.C. n.1571 del 27.11.1989 ed approvata con deliberazione G.R.T. n.8515 dell'1.10.1990;
- "Ricostruzione di rudere in via S.Apollonia": adottata con deliberazione di C.C. n.200 del 28.2.1990 ed approvata con deliberazione G.R.T. n.10380 del 26.11.1990;

⁶ Altre varianti non accompagnate da piano di recupero:

- Centro Regionale di Medicina Nucleare " complesso ospedaliero di S:Chiara, adottata con deliberazione C.C. n.403 del 26.3.'85 ed approvata con deliberazione G.R.T. n.10794 del 14.10.'85;
- "Progetto R.S.A." Lungarno Galilei, via La Tinta: adottata con deliberazione di C.C. n.17 del 31.1.1994 (di approvazione del progetto ai sensi della L. 1/78, art.1, comma V).

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

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

Una eccezione da segnalare, quanto a dimensione ed effetti di riqualificazione urbana è costituita dal piano dell'area ex Istituti di Ricovero, già citato, che ha effettivamente arricchito la città di dotazioni di spazi pedonali e verdi di quantità e qualità rilevanti, purtroppo poco utilizzate a causa di alcune scelte erranee al livello di utilizzazione delle strutture, quali l'aver posizionato sul fronte di Corso Italia due sedi di istituti di credito, che non attraggono il pubblico verso l'interno del complesso.

1.2 Obiettivi del provvedimento

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

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

- il tema dell'assetto funzionale del centro storico, visto come area che svolge allo stato attuale, il ruolo complesso di centro urbano ed ospita altresì funzioni improprie;
- il tema della gestione dell'operatività edilizia, vale a dire della corretta regolamentazione degli interventi in rapporto: da un lato alla qualità del tessuto urbano, dall'altro alle attuali tendenze economiche di riuso;
- il tema della conservazione e del miglioramento della qualità dello spazio urbano.

⁷ Gli studi prendono avvio con l'incarico al prof. Giovanni Astengo della consulenza di coordinamento generale della revisione del P.R.G. - adempimento richiesto dalla legge regionale n.74/'84.

Essi si sviluppano per tutto il 1988 ed il 1989, fino ai primi mesi del 1990.

Gli atti relativi sono raccolti nei due volumi "*Pisa, Struttura e Piano*": I-Analisi strutturale dell'insediamento pisano e II-Le prospettive, Tacchi editore, Pisa, 1989 e 1991.

Cfr. altresì, al riguardo, R.Ciuti: *Il governo della città - Giovanni Astengo e il nuovo piano regolatore di Pisa*, Tacchi Editore, Pisa, 1992.

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

Le connessioni, peraltro, non significano necessariamente un rapporto a senso unico per cui prima si debba pianificare il complesso del territorio e poi misurarne le conseguenze sul centro storico; al contrario si ritiene legittimo e disciplinarmente corretto definire, all'interno di indirizzi generali di pianificazione urbanistica ormai ampiamente espressi⁸ una aggiornata messa a punto del sistema previsionale inerente il centro storico, in quanto ambito urbano che presenta, nel contesto urbano, i maggiori elementi di considerazione che portano ad assegnare alla definizione del suo assetto funzionale la priorità, rispetto ad altri ambiti territoriali di minore delicatezza o importanza.

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

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

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

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

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

⁸ Si veda, per tutti, il documento "Per Pisa - Indirizzi per la pianificazione urbanistica" proposto dalla Giunta Municipale ed approvato dal Consiglio Comunale nel febbraio 1996.

2.

IL TEMA DELL'ASSETTO FUNZIONALE

2.1 Il P.R.G. 1965

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

Esse venivano individuate ne:

- la creazione di un sistema di viabilità territoriale ed urbana che eliminasse qualsivoglia esigenza di attraversamento del centro;

- la previsione di un'area, adiacente al vecchio Sanatorio di Cisanello, destinata alla realizzazione di un policlinico (regionale ed universitario) nel quale trasferire tutte le funzioni dell'Ospedale di S. Chiara, liberando conseguentemente tale area e determinando così un alleggerimento funzionale del centro.

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

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

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

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

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

⁹ Le aree intorno alle mura erano disciplinate dall'art.29 Zone di rispetto e vincoli particolari. alla lettera b) Vincolo di rispetto monumentale. La prelazione sulle vendite di aree, assegnata dalla norma al Comune, di fatto non è stata mai esercitata fino al 1994.

¹⁰ Le trasformazioni degli anni '50, in generale distruttive della morfologia storica, si debbono peraltro anche ad un altro strumento operante tra il 1934 al 1965 (e di fatto anche per alcuni anni dopo): il Regolamento Edilizio, che regolava l'edificabilità dei suoli in termini estremamente primitivi.

2.2 Le trasformazioni funzionali degli anni '70 ed '80

Successivamente alla formazione del Piano Regolatore Generale, il centro storico viene investito da un massiccio fenomeno di terziarizzazione conseguente la trasformazione progressiva dell'economia locale da industriale in, appunto, terziaria.

Si registra la dismissione di alcune industrie, anche di rilevante dimensione, poste nel centro, come la Marzotto e la Forest, del settore confezioni, oltre che di altre più periferiche (tra tutte ricordiamo la fabbrica di ceramiche Richard-Ginori, alle Piagge, e le fornaci di laterizio a porta a Mare e a Riglione).

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

Contemporaneamente l'Università di Pisa registra un notevole espansione delle iscrizioni, che significano sia esigenza di espansione delle strutture didattiche (e per il diritto allo studio) che una crescente una domanda di alloggio da parte degli studenti fuori sede.¹¹

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

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

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

¹¹ Per una più puntuale analisi della Ricostruzione a Pisa, cfr. il cap.2.4 Interventi in Centro Storico del volume I "Pisa, Struttura e Piano", cit.

2.3 Le risposte delle varianti successive

La variante di adeguamento del 1983 si poneva obiettivi limitati di adeguamento normativo e previsionale del PRG 1965 alle disposizioni della L.R. 59/'80.¹²

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

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

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

Le varianti locali, riferite a piani di recupero, approvate nel periodo, con la sola eccezione di quella del comparto Marzotto, e compresa quella per la ricostruzione dei ruderi di origine bellica, tendono all'introduzione sul mercato di nuova offerta residenziale, con il corredo di una quota di negozi o uffici ritenuta fisiologica (limitata ai soli piani-terra).

La Variante Marzotto, viceversa, rappresenta un importante punto di svolta della politica degli insediamenti universitari, in quanto corrisponde alla decisione di rinunciare all'insediamento extraurbano di S.Piero, per la facoltà di Scienze ed al definitivo radicamento di questa nel centro storico urbano, utilizzando l'enorme contenitore (di oltre 200.000 mc di volume) liberato dall'industria tessile in prossimità delle mura urbane, lato est, che il Piano del 1965 prevedeva di demolire.

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

Nel corso degli anni '80 viene messo a fuoco un tema, oggetto di studi, rilievi e proposte progettuali da parte degli uffici comunali Progetti ed Urbanistica, in accordo con la SBAAAS¹³, e che viene per due volte senza successo proposto per i finanziamenti FIO: il cosiddetto *progetto-mura*.

¹² Cfr. al riguardo Comune di Pisa: *Pisa centro storico - Provvedimenti urbanistici*, Tacchi Editore, Pisa 1984;

¹³ Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici delle provincia di Pisa.

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

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

Nella seconda edizione del progetto (1988) esso si arricchisce particolarmente della componente 'sistema museale' che costituisce un ulteriore obiettivo di implementazione, integrato con la proposta di recupero delle mura.¹⁴

Un provvedimento recente - la variante per la riorganizzazione e rilocalizzazione delle aziende erogatrici di pubblici servizi, del 1995- nel porre la premessa per la liberazione dell'area posta tra via Bixio e via Battisti, costituisce una prima parziale applicazione del progetto-mura.¹⁵

Infine un recentissimo provvedimento: la variante contestuale al Programma Comunale di Ristrutturazione della rete di impianti di distribuzione carburanti, da poco adottata, va nella medesima direzione, prevedendo la soppressione dei due impianti esistenti in adiacenza delle mura urbane lato nord (v. Contessa Matilde e v. del Brennero) e la rinaturalizzazione e destinazione a verde pubblico dei sedimi così liberati.¹⁶

2.4 I temi emergenti e le risposte della presente variante

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

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

¹⁴ Il Progetto proposto al F.I.O. 89 dalla Soprintendenza, dal comune di Pisa e dalla Regione Toscana era intitolato "Sistema integrato musei e fortificazioni di Pisa".

¹⁵ Il provvedimento noto come "Variante Deta Lazzeri" è intitolato *Variante al P.R.G. per la riorganizzazione e rilocalizzazione delle aziende di pubblici servizi* ed è stato definitivamente approvato con deliberazione C.C. n.78 dell' 11.7.1995.

¹⁶ Piano adottato con deliberazione C.C. n. 40 dell'11.4.'96

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

Tale principio implica:

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

I comparti o poli individuati nel centro storico sono:

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

Restano presenze puntiformi quali:

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

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

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

- il complesso ex Arsenali-Convento di S.Vito, che da tempo è stato individuato come la possibile sede del Dipartimento di Storia delle Arti e relativi laboratori che consentirebbe di liberare per le funzioni del museo nazionale di S.Matteo le porzioni oggi occupate da tale presenza universitaria, ma il cui riuso in tal senso è subordinato alla conservazione tipologia ed architettonica degli spazi degli arsenali ne rende problematica la fattibilità;
- la parte dell'ex convento di S.Nicola occupata dall'Intendenza di Finanza, la cui liberazione (e la successiva attribuzione alle funzioni universitarie) resta subordinata alla realizzazione dei nuovi Uffici Finanziari dello Stato e quindi a tempi ancora indefiniti.

Per tali casi la Variante si limita ad indicare la generica destinazione a funzioni pubbliche e a definire un percorso procedurale privilegiato per i successivi progetti di riuso.

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

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

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

La Variante prende atto inoltre della presenza nel centro storico delle svariate funzioni pubbliche, a partire da quelle amministrative (Regione, Provincia, Comune) ed in particolare di quelle di servizio (culturali, d'istruzione, religiose, ecc.) nonché di quelle private ma d'interesse pubblico.¹⁷

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

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

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

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

La variante affronta anche il tema della dotazione di standard urbanistici per le funzioni commerciali e direzionali, riportandolo nel più generale tema della dotazione degli standard urbanistici nei piani di recupero, piani che vengono richiesti per certe tipologie di intervento (ristrutturazione urbanistica) o per certi mutamenti

¹⁷ Cfr., al riguardo il cap.2.5. *Valutazioni quantitative e qualitative per il Centro Storico* in Pisa, Struttura e Piano, vol.I, cit.

di destinazione d'uso (ex. da residenziale a commerciale e/o direzionale di interi edifici).

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

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

Pertanto:

- nell'edificio recente avente caratteristiche residenziali anche al piano terra (rialzato) non saranno consentite riduzioni delle destinazioni residenziali;
- nell'edificio storico ordinario, sarà consentita la eliminazione delle superstiti residenze al piano terra;
- nell'edificio monumentale, caratterizzato in particolare da assetti distributivi al piano primo (o nobile) non più proponibili per funzioni residenziali, saranno consentite altre destinazioni all'interno di una gamma definita.

Nel caso di destinazioni commerciali/direzionali si prevede di norma la monetizzazione degli standard non realizzabili *in situ*, che assume pertanto la valenza di contributo aggiuntivo sugli oneri concessori.



3.

ALCUNI TEMI DI CONSERVAZIONE

3.1 *La natura del tessuto storico*

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli edifici risparmiati a questa sorte, vale a dire lasciati nella loro visibilità piena si contano sulle dita di una mano e, guarda caso, sono edifici gentilizi con tipologia già di palazzo. I fiorentini o comunque la popolazione che resta dopo la seconda conquista fiorentina (1509) sembra che abbiano messo un impegno particolare a voler cancellare le vestigia del passato repubblicano, che costituivano, assieme a quelle religiose, la specifica identità di questa città.

Ma il passato, attraverso la matericità dei suoi resti, è come se volesse continuamente e testardamente riaffiorare, come dimostreranno le successive riscoperte del Medioevo pisano.

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

fortemente trasformativo.

Al livello di unità edilizie avviene infatti contemporaneamente un doppio fenomeno:

- un salto tipologico
- un salto linguistico.

Sul piano tipologico, il tipo abitativo del periodo repubblicano (alla fine del processo di formazione urbana medievale) si presenta come aggregazione di più cellule murarie elementari con una distribuzione in verticale tipica della casa mercantile monofamiliare. Esso viene sostituito da due nuovi tipi edilizi principali: il palazzo (dimora della famiglia gentilizia) e la casa plurifamiliare.

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

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

Il palazzo è corredato di un'area scoperta destinata a giardino disegnato all'italiana¹⁸, con eventuali porzioni destinate ad orto.

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



In questa veduta del Fambini (1790 c.a.) di Borgo Largo si notano preesistenze medievali assai più consistenti di adesso, a causa del successivo inglobamento in edifici ottocenteschi

¹⁸ Solo agli inizi dell' 800 vengono introdotti i primi giardini romantici di gusto inglese.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

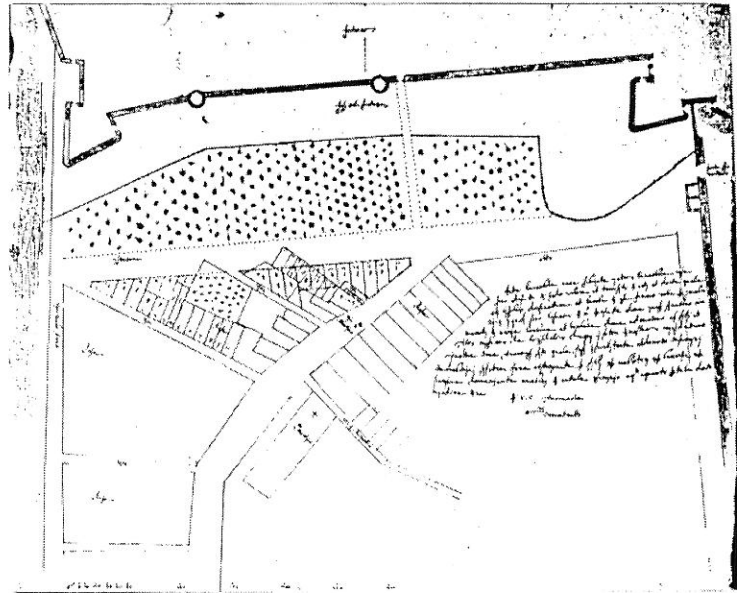
Le descrizioni di cui sopra sono naturalmente molto succinte perché in realtà a Pisa non è possibile identificare un modello urbano per pochi tipi edilizi reiterati - come in diverse realtà della Padania - ma piuttosto una gamma vasta di soluzioni che rispondono solo alle caratteristiche comuni sopra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

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

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

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

In termini urbani, il processo di lenta ripresa e riconfigurazione urbana dei secoli dal primo Cinquecento al



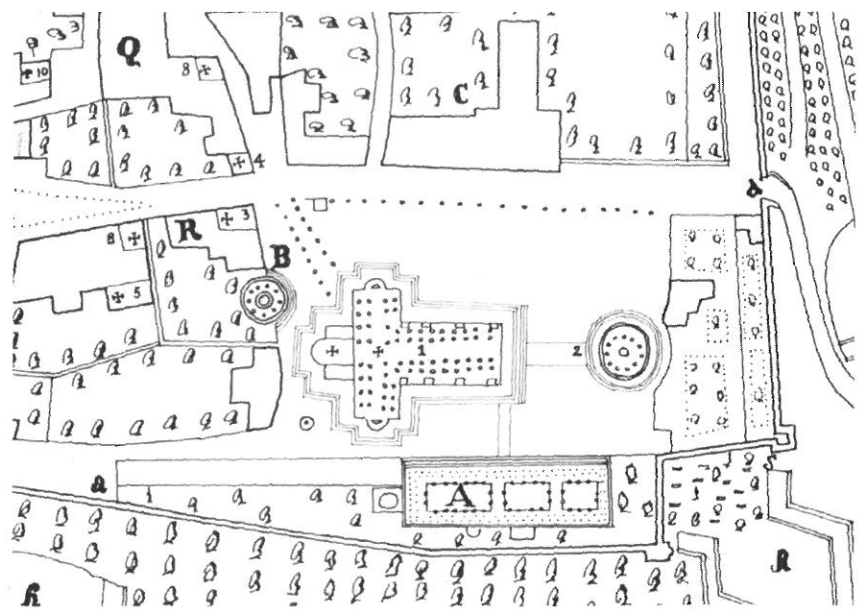
*L'intervento di ristrutturazione urbana
conseguente la realizzazione della Fortezza del Sangallo.*

primo Ottocento produce sicuramente trasformazioni notevoli rispetto all'assetto medievale (peraltro non documentato).

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

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

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



*La piazza del Duomo nella pianta
Scorzi (primo '700).*

*La configurazione
che giunge fino alla metà
del XIX secolo è una piazza
molto più piccola dell'attuale,
con il Campanile
solo per metà interno.*

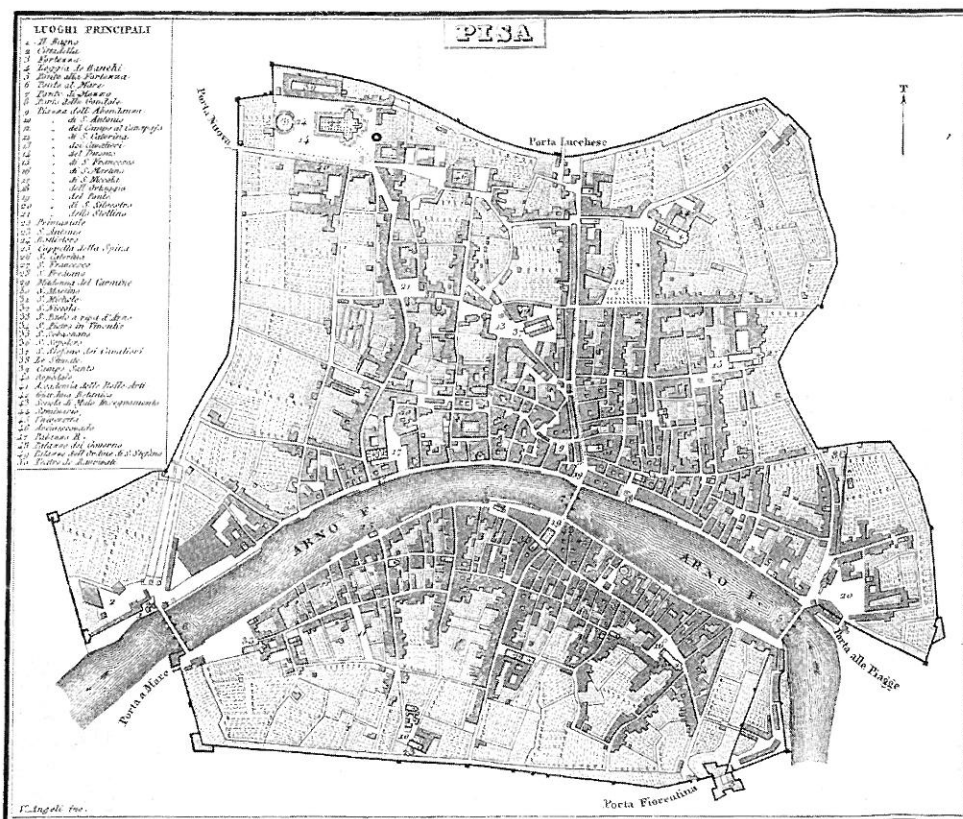
Un fenomeno degno di studio, ma finora non molto indagato è l'insediamento di comunità ecclesiastiche e di istituzioni assistenziali che si sviluppa nei secoli del Granducato fino ad occupare quote notevoli del tessuto urbano.

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

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

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

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



Pianta pubblicata in Zuccagni-Orlandini A. Atlante Geografico dell'Italia, Firenze 1844

3.2 Le trasformazioni ottocentesche

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

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

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

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

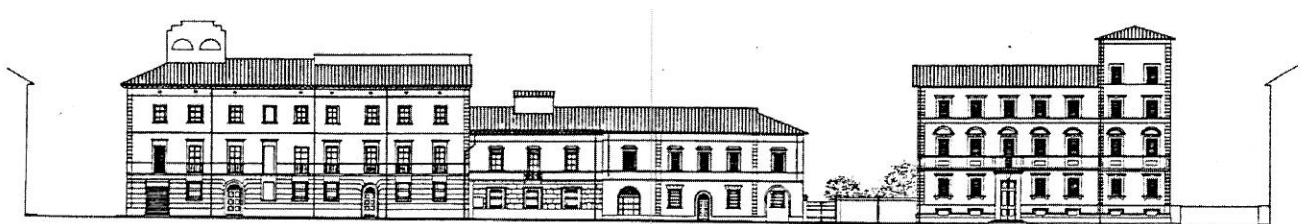
- della urbanizzazione delle aree già ortive marginali, sempre all'interno della cinta muraria, a scopi abitativi;
- della ristrutturazione di parti degradate, finalizzata a dare risposte alle nuove esigenze funzionali emergenti.

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

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

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

Evidente il passaggio dalla tipologia di scala ad anima muraria a quella a pozzo, con lucernari in sommità.



PROSPETTO SU VIA MAGENTA

Prospetto dell'edificato su via Magenta (a cura di P.Sbrana)

Più in generale si perde la rigida gerarchizzazione per piani del palazzo post-rinascimentale.

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

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

Analoghe caratteristiche hanno gli interventi di rifacimento dell'edilizia preesistente.

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

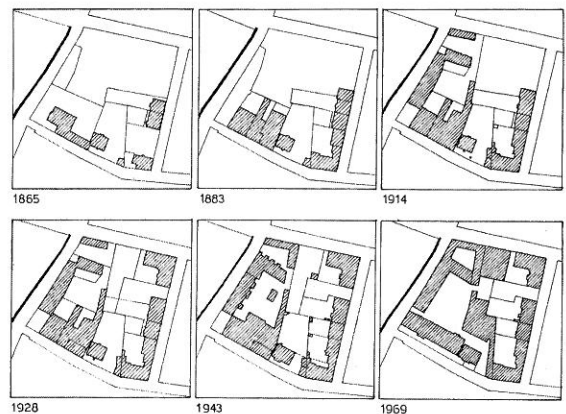
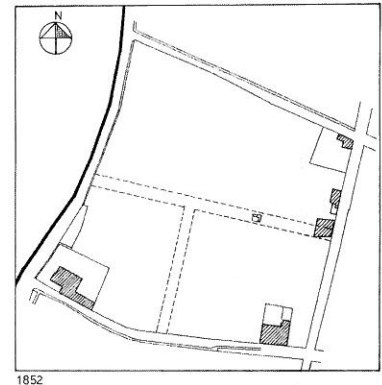
Verso la metà dell'Ottocento, nel quadro della più generale cultura romantica diretta ad idealizzare e vagheggiare il passato, inteso come radici della cultura locale, si sviluppa l'interesse per l'architettura medievale, in particolare se ridotta a rovine, resti affioranti nel contesto più recente.

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

Il movimento prende le mosse dagli studi di topografia medievale, dai rilievi e dalle ricostruzioni di fantasia delle architetture e della scena urbana medievale, eseguiti dal francese Georges Rohault De Fleury e pubblicate a Parigi nel 1866 la più celebre delle quali è la ricostruzione della piazza delle Sette Vie nell'assetto medievale.

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

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



Il processo di urbanizzazione delle aree ad ovest dell'attuale via Roma: formazione dell'isolato tra via N. Pisano e v. Magenta (a cura di P. Sbrana)

3.3 Le trasformazioni del Novecento

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

La cinta viene rotta e superata in più punti, in particolare sul lato ovest, a causa dello sviluppo dell'ospedale di S.Chiera, e sul lato sud (ove già era stato demolito nell'800 il tratto corrispondente alla piazza Vittorio Emanuele).¹⁹



Il lato occidentale delle mura prima della demolizione

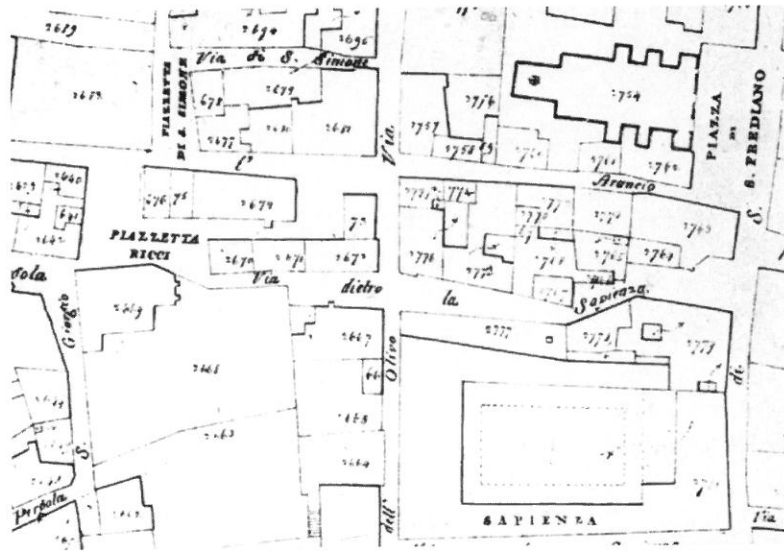


La scesa del ponte di Mezzo in piazza Garibaldi ai primi del '900

¹⁹ L'analisi puntuale delle fasi di crescita urbana in rapporto alle mura è descritta nella parte Quarta "Dalla città granducale al centro storico - Ricerca su un secolo e mezzo di trasformazioni urbanistiche", cui si rinvia.

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

Un intervento di ristrutturazione urbana significativa che avviene nei primi due decenni del secolo porta alla formazione della piazza Dante, cui si lega l'ampliamento dell'edificio della Sapienza, cui, in controtendenza, viene nascosta il prospetto esterno di casetorri medievali (in quanto probabilmente considerata eterogenea e non abbastanza aulica) con una facciata di espressione eclettico-monumentale.



In questo estratto del Catasto del 1900 il tessuto urbano esistente in quella che diverrà di lì a poco la piazza Dante mediante demolizione degli edifici compresi tra via l'Arancio e via dietro la Sapienza, oltre che del Collegio Ricci.



Facciata della Sapienza prima del rifacimento del primo 900

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

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

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

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

Il progetto 3PST (dai nomi dei progettisti; architetti Paniconi, Pediconi, Petrucci, Susini e Tufaroli), non diventerà mai P.R.G. effettivo e la città storica sarà fatta oggetto di interventi singoli di trasformazione non rispondenti ad una logica d'insieme.

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



Il progetto di PRG 3PST

3.4 Le distruzioni belliche e la ricostruzione

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

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



La piazza S. Paolo a Ripa d'Arno subito dopo la piantata dei tigli (anni '30)

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

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

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

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

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

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

Tra queste, l'area della Cittadella, già sede degli arsenali navali della Repubblica Pisana e poi dell'Ordine di S. Stefano, nonché del primo Giardino dei Semplici, poi ridotta a sede di casermaggi nell'Ottocento, si ritrovò d'improvviso libera. Così l'eliminazione di tessuti più centrali, ma di medio-bassa densità, determinò condizioni insperate per operazioni immobiliari di alto valore speculativo la cui punta massima è rappresentata dall'attuale viale Gramsci.

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

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



Lungarno Pacinotti (già Lungarno Regio) lato Ponte Solferino. Abitazioni private

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

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

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

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

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



Largo Ciro Menotti: infelice intervento di ricostruzione incongrua e incompiuta

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

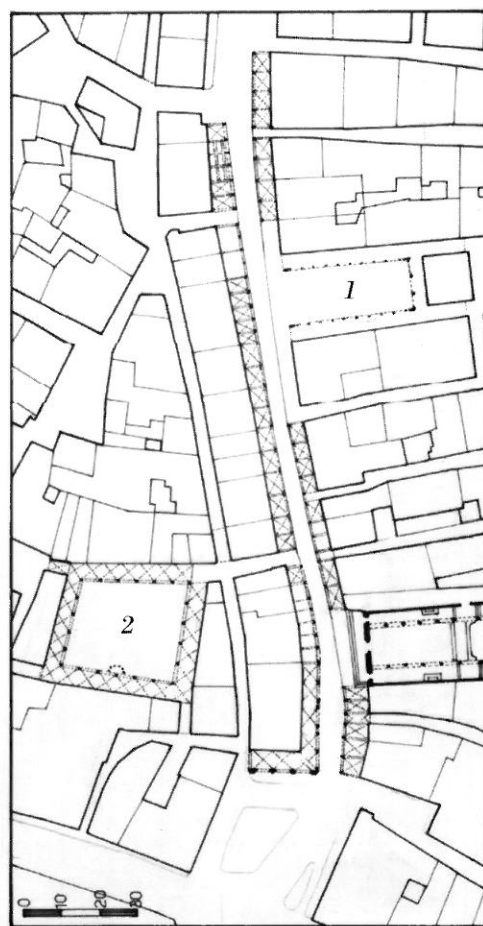
Dal punto di vista degli esiti, caratteristica fondamentale del Piano di Ricostruzione (e delle sue numerose varianti) è la frammentarietà di attuazione che discende chiaramente dall'antistoricità delle sue previsioni:

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

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

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

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



In questo estratto della planimetria della zona di Borgo Stretto si può valutare la misura della difformità morfologia determinata dalla realizzazione del Largo Ciro Menotti (1). Si veda, al confronto, la congruenza dell'intervento cinquecentesco di ristrutturazione urbana che determinò la creazione della piazza del Grano, ora delle Vettovaglie(2).

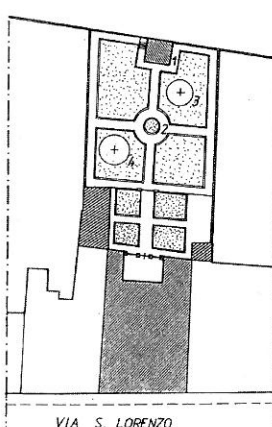
3.5 Verso il recupero

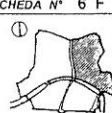
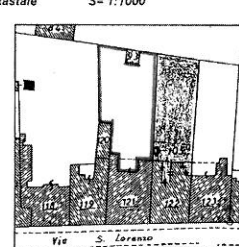

Nel 1965 viene adottato finalmente il primo vero Piano Regolatore della città, definito nelle scelte principali da Luigi Piccinato e Luigi Dodi, disegnato dai giovani architetti Dolcetta e Tosi.

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

Esso infatti applica al centro storico due criteri fondamentali:

- 1) La indicazione nel piano generale, delle condizioni urbanistiche favorevoli al recupero del centro storico, consistenti nella creazione di una rete viaria che elimini le necessità del suo attraversamento e nel decentramento di una serie di funzioni urbane ivi collocate;
- 2) Il rinvio della disciplina di dettaglio degli interventi ad uno studio speciale, prodromico al piano particolareggiato dell'intera area, previa suddivisione della stessa in sub-zone corrispondenti a diversi livelli di interesse storico - individuate piuttosto sommariamente - cui corrisponde una normativa di intervento a sua volta molto generica, rivolta a garantire, nell'attesa del piano particolareggiato, una qualche operatività.

ANALISI STORICA E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE	
<p>Il giardino risulta diviso in due parti, diverse nell'assetto planimetrico e separate con la cancellata originaria dalla corte di pertinenza dell'edificio. All'estremo dell'asse longitudinale dell'area, lungo il muro di confine è situata una piccola costruzione (ca. 5 x 5 m.) che ricorda un antico <i>berceau</i>, della cui presenza non vi è traccia sulla pianta <i>Van Lint</i>, mentre risulta individuato nel precedente <i>Calasto Leopoldino</i> (sez. C, f. 2°, part. 410, 412). Gli arredi architettonici originari sono in discreto stato di conservazione (il pozzo centrale è ricostruito); l'impianto planimetrico del giardino corrisponde solo parzialmente a quello riportato sulla pianta <i>Van Lint</i>.</p>	
<p>CONSERVAZIONE Impianto Originario</p> <input type="checkbox"/> Restaurato <input type="checkbox"/> In buone condizioni <input checked="" type="checkbox"/> In medie condizioni <input type="checkbox"/> Degradato <input type="checkbox"/> Demolito e/o alterato	<p>Schema dell'impianto planimetrico attuale S = 1.500</p> <p>1 - <i>berceau</i> 2 - pozzo 3 - <i>Cercis siliquastrum</i> L. 4 - <i>Magnolia grandiflora</i> L.</p>  <p>VIA S. LORENZO</p>
<p>Alterato:</p> <input type="checkbox"/> nel disegno <input type="checkbox"/> nei materiali <input type="checkbox"/> negli arredi	
<p>Uso dell'area</p> <input checked="" type="checkbox"/> Giardino <input type="checkbox"/> Orto <input type="checkbox"/> Lustrificato <input type="checkbox"/> Parcheggio <input type="checkbox"/> Abbandonato	

COMUNE DI PISA SCHEDE DI INDAGINE SUI GIARDINI STORICI REVISIONE DEL P.R.G.	
<p>RILEVAMENTO: Dott. Arch. Lucia Salvetti Dott. Agr. Barbara Mori</p>	<p>SCHEDA N° 6 F</p> 
<p>INDIVIDUAZIONE - Via o Piazza: Via San Lorenzo, n° 36 - Riferimento Catastale: Foglio n° 122 Part. n° 121, n° 93</p>	
<p>PROPRIETA' - pubblica: - privata: Buscami Andrea e Pietro - Micheletti Piera</p>	
<p>VINCOLI ESISTENTI</p> <input type="checkbox"/> L. 1487/39 <input type="checkbox"/> L. 1089/39 <input checked="" type="checkbox"/> Altro	<p>Estratto Catastale S = 1:1000</p> 
<p>SUPERFICIE AREA VERDE</p> <input type="checkbox"/> fino a 300 mq. <input type="checkbox"/> 300 / 500 mq. <input checked="" type="checkbox"/> 500 / 1000 mq. <input type="checkbox"/> oltre 1000 mq.	
<p>RIFERIMENTI CARTOGRAFICI STORICI</p> <input checked="" type="checkbox"/> G. Van Lint (1846). <input type="checkbox"/> Altro	<p>Estratto Cartografia Storica</p> 

esempio di scheda di censimento dei giardini storici (a cura dell'arch. Lucia Salvetti e della Dott. Agr. Barbara Mori)

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

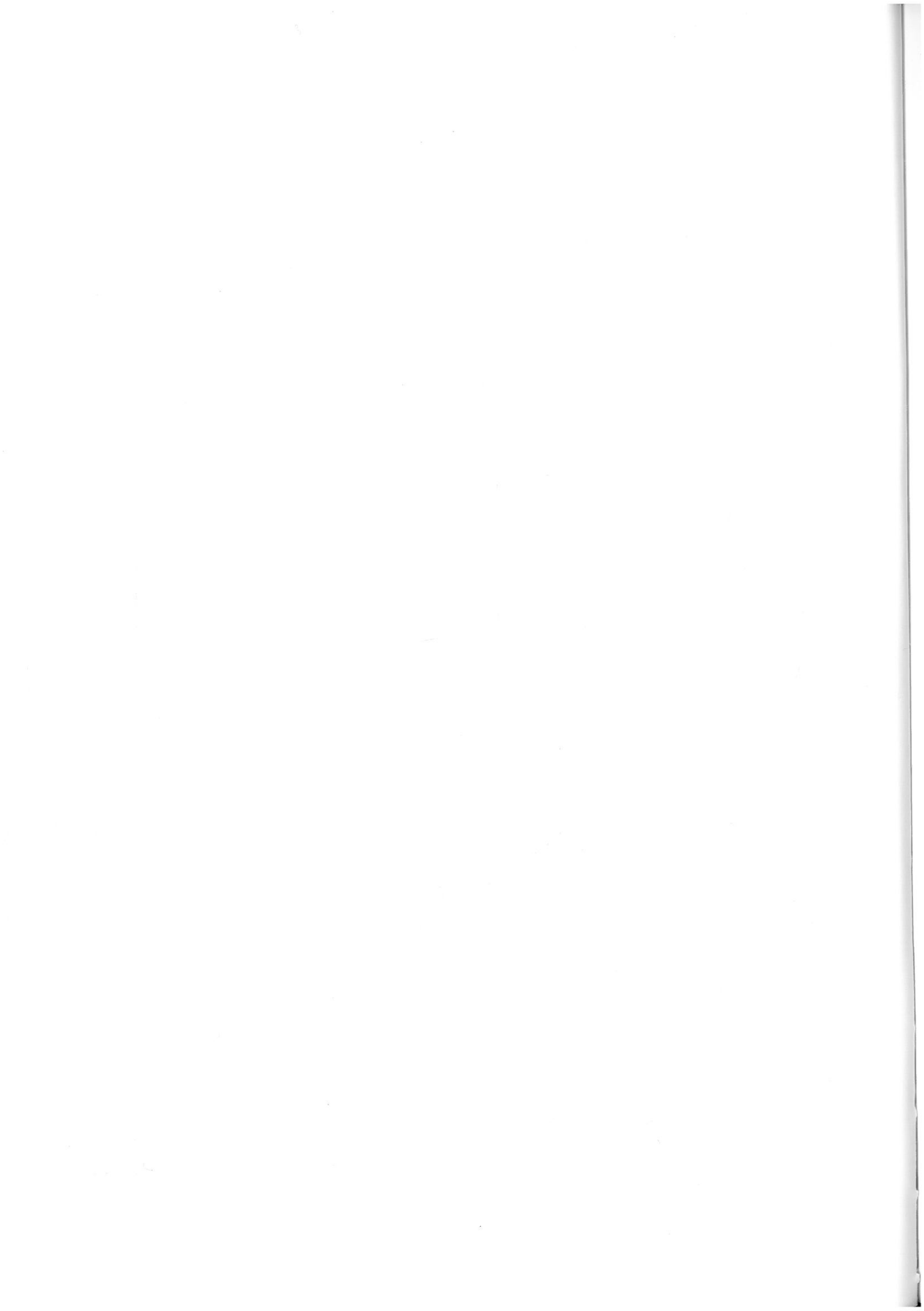
- le indagini propedeutiche al P.P. iniziate nel 1971 vengono interrotte nel 1974 senza che abbiano prodotto conoscenze sufficienti alla redazione del piano globale;
- gli obiettivi di decentramento segnano il passo ed anzi, gli anni '70 sono quelli che vedono la massiccia espansione del fenomeno della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

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

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

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

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



4.

I CONTENUTI DELLA VARIANTE

4.1 Alcuni temi emergenti di natura normativa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale condizione pone alcuni interrogativi operativi:

- gli interventi di epoca, gusto, intenzione diversa hanno tutti lo stesso valore?
- il progetto di ulteriore intervento di fatto opera una selezione, scegliendo dove scaricare le necessità di trasformazione in adeguamento delle esigenze attuali, e dove procedere al vero e proprio restauro; come è

possibile garantirsi, dal punto di vista della Pubblica Amministrazione, che tale scelta è corretta e non determina perdite di valori?

- basta, per rispondere alla precedente domanda, la definizione degli interventi ammissibili data dalla normativa applicabile all'edificio in specie, a sua volta desunta da una conoscenza sommaria quale quella riportata nella scheda di indagine, od occorre qualche altra condizione?

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

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

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

Il recupero individuale diffuso, che riguarda interventi di rinnovo edilizio realizzati nella dimensione della singola unità abitativa, e che la legislazione nazionale tende ad agevolare proceduralmente (con l'istituto della denuncia di inizio attività) presenta, se non adeguatamente controllato una serie di aspetti negativi:

- gli interventi operati da persone prive di cultura, possono portare alla perdita dei sistemi decorativi superficiali, quali le pitture murali, o di pregevoli pavimentazioni, di infissi d'epoca, di altri manufatti singolari, quali cappe, focolari, etc.
- se effettuati, come di norma accade, fuori di un riferimento più generale all'intero organismo edilizio cui l'unità appartiene, gli interventi di rifunzionalizzazione possono determinare irrazionale disposizione di impianti e servizi, indebolimenti statici ecc.²⁰

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

Al momento tale consapevolezza appare in realtà ancora circoscritta a quei ceti sociali colti che hanno scelto di abitare il centro storico e/o l'edificato storico proprio per i valori che essi incarnano. Tali ceti utilizzeranno i

²⁰ Un errore frequente, figlio della cultura edilizia del nuovo, è quello di voler per forza distinguere, nell'edilizia storica, tra murature portanti e murature portate. Non essendo mai disponibili i disegni costruttivi ed essendo spesso le strutture orizzontali nascoste da soffittature, si interpreta come portata e quindi demolibile ogni struttura sottile, (di una testa) che invece può di fatto svolgere una funzione statica nell'equilibrio complessivo.

professionisti più qualificati nel restauro e comunque saranno i più attenti vigili della conservazione.

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

4.2 Le caratteristiche tecniche della Variante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

realizzato;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- le previsioni di dotazioni di standard urbanistici non vengono ridotte, bensì incrementate: infatti vengono confermate le destinazioni a servizi d'interesse pubblico, per l'istruzione, vengono previste nuove dotazioni di parcheggi, e, soprattutto, viene incrementata la previsione di verde pubblico, come risulta dall'allegata Tab.A ;
- la variante è redatta ai sensi della L.R. n.59/'80. Essa prevede interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia e prevede nuovi interventi di ristrutturazione urbanistica esclusivamente finalizzati al recupero del degrado degli assetti insediativi, riferiti ad ambiti organici, nei quali viene suddivisa la zona Centro Storico, come da fig. B allegata . In detti ambiti il volume di ricostruzione non può superare l'entità di 10.000 mc.

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

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

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

Pisa, luglio 1996



1. Il paesaggio urbano

E' ormai molto difficile cogliere l'immagine d'insieme, esterna, della città storica, in quanto la città nuova l'ha completamente circondata. Sono possibili dunque solo visioni d'interno.

La 'spaccatura' dei Lungarni deve il suo fascino proprio all'ampia visuale che consente, oltre che alla sua straordinaria qualità paesaggistica, che mette in rapporto l'interno urbano con la mutevole presenza dell'acqua e del cielo.

Altre visuali più o meno ampie o profonde sono percepibili dai piani alti degli edifici. Da essi si può scoprire una sorprendente quantità di verde, o un semplice gioco cromatico e plastico di masse murarie, o, ancora una grande distesa di tetti con le emergenze che le fanno da contrappunto. Nelle visioni ravvicinate vengono in primo piano le superfici murarie ed i loro trattamenti.



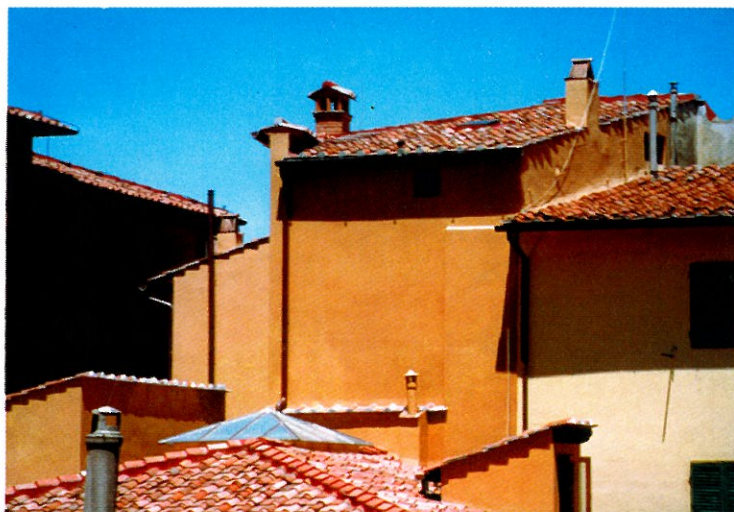
Il Lungarno Pacinotti.



Giardini dietro la chiesa di San Giuseppe.



Il gioco volumetrico delle torri di via S. Maria



Gioco di masse e di toni di rosso nei retri del Lungarno Galilei.

Per *paesaggio urbano*, si intende, dunque, l'insieme delle forme visibili che concorrono alla formazione dell'immagine urbana. Nella parte storica della città esso ha consolidato nel tempo caratteristiche precise, date dai concreti elementi materici che lo compongono, le cui trasformazioni incongrue percepiamo come *alterazioni*. Scopo della normativa edilizio-urbanistica è tutelare gli elementi costitutivi del paesaggio urbano storico, riportando le trasformazioni che si rendono necessarie, in congruenza con quelli e quindi *ammissibili*.

Occorre dunque che si conservi il materiale urbano nella sua consistenza fisica e nei suoi valori formali, apprezzabili sia nella visione panoramica che ravvicinata.



Omogeneità del tessuto edilizio di via Fucini.



In questo scorcio del Lungarno Mediceo, Fiume, città e monti insieme



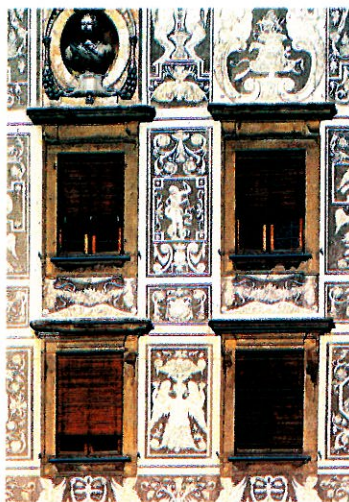
Piazza San Francesco, particolare di facciata.

2. I materiali, le forme ed i colori della città vecchia

Nessuna opera di conservazione può dirsi tale se non corrisponde al mantenimento della consistenza fisica, materica dei manufatti individuati.

La conservazione della città storica dipende non solo dai grandi interventi di recupero progettualmente guidati, e quindi controllabili dagli uffici pubblici preposti, ma anche dal complesso degli interventi di microtrasformazione dovuti ad esigenze di manutenzione o di adeguamento tecnico alle esigenze dell'uso, nonché di veicolazione di messaggi pubblicitari (nel caso di usi commerciali).

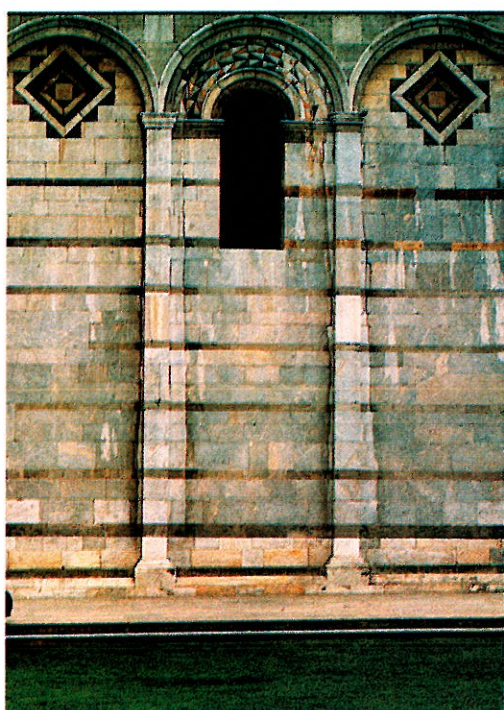
Tale complesso di microinterventi, che sfuggono alle concrete possibilità di controllo preventivo di parte pubblica e spesso non passano attraverso il filtro e quindi la responsabilità di progettisti/professionisti, costituiscono il principale fenomeno di consumo e alterazione di senso delle città storiche. In molti centri di origine medievale, interessati da flussi turistici come Volterra, S.Gimignano, Gubbio, ecc., viene data una risposta collettiva- condivisa sia dalle autorità pubbliche che dalle associazioni



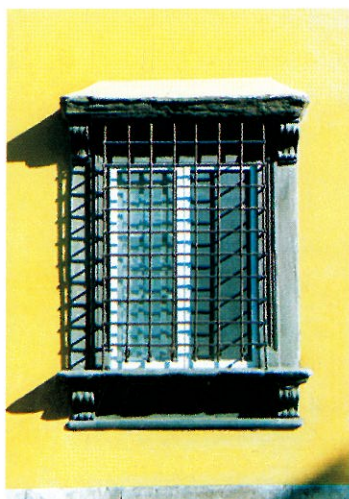
Il trattamento grafico della facciata



Casi di forte cromaticità



Equilibrio grafico nella parete sud del Duomo



I forti cromatismi delle murature storiche

economiche – consistente nel finalizzare tutti gli interventi ad un unico obiettivo di medievalizzazione, vale a dire nel ritorno al materiale murario grezzo, liberato dai segni lasciati dai secoli dal XVI in poi. Tale operazione va considerata anch'essa una inaccettabile alterazione del patrimonio storico di cui impoverisce la ricchezza dei segni umani e falsifica il senso complesso della storia delle città che, come la nostra, hanno conosciuto nei secoli dal XVI al XIX feconde stagioni di sviluppo economico e culturale, che hanno riplasmato, sia pure sul substrato strutturale medievale, il paesaggio urbano.

L'unica possibilità di concreta conservazione della autenticità e della complessità del materiale urbano storico appare allora affidata alla capacità dei cittadini tutti (in quanto diretti attori della microtrasformazione diffusa) di comprendere e rispettare i segni della storia urbana nella loro varietà e complessità.

Nella sequenza fotografica una breve sintesi, volutamente non in ordine cronologico dei segni e dei valori materici ricorrenti nel centro storico, nella loro varietà, che fa sì che il paesaggio della città storica sia dato da un continuo gioco di colori e di materia naturale, di elementi pittorici ed elementi plastici

Questo implica che l'azione degli uffici pubblici, oltre che in una necessaria ma sempre insoddisfacente opera di controllo e di repressione, si espliciti principalmente sul terreno della promozione della conoscenza, sulla rianimazione della cultura urbana che riveda protagonisti i cittadini.

Nell'attesa di avviare tale operazione di acculturazione di massa, le nuove norme esprimono, per la prima volta, il principio che un qualsiasi intervento, per quanto minimo, può essere consentito *solo se mantiene sia quantitativamente che qualitativamente la consistenza materica originale* il che significa "nelle salienti

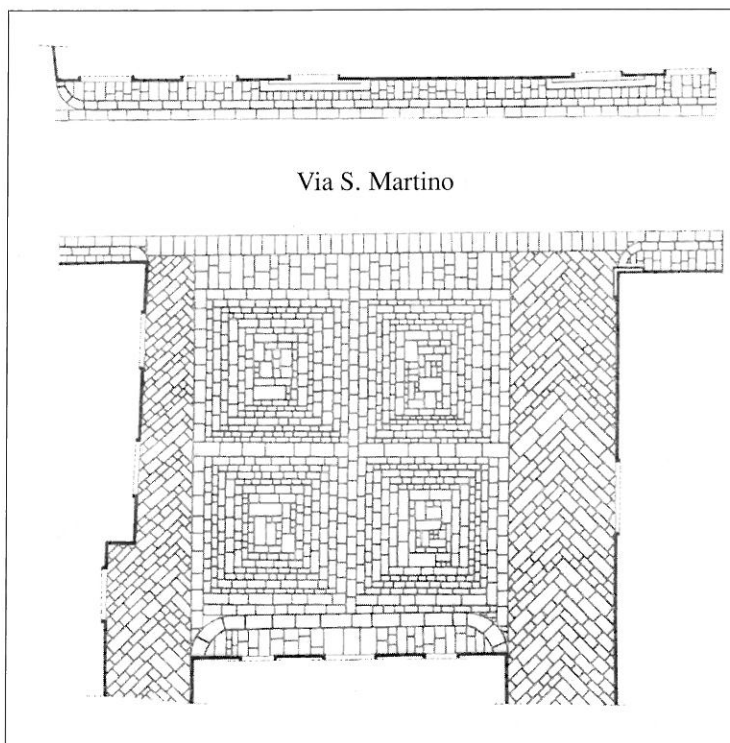


Varie forme, tipi e materiali sui portali

caratteristiche formali ed espressive” che sono quelle che ovviamente più interessano in quanto interagiscono con la percezione umana e quindi con la sensazione di riconoscimento dell’antico o meno.

Perdite attuali di risorsa materica possono essere consentite solo in quanto finalizzate a scongiurare maggiori perdite future prevedibili.

La pavimentazione in lastrico della piazzetta Clari, che descrive un disegno compiuto (Catherine Koletzko, Lucia Pieri)



La tabella seguente offre, a mero titolo di pro-memoria, una sintetica elencazione dei materiali impiegati nella città storica, nei tre periodi in cui la storia urbana è stata schematicamente suddivisa

I MATERIALI DELLA CITTA' STORICA ED IL LORO IMPIEGO

	edilizia medievale	prodotti dei secoli XVI-primo XIX	prodotti del secondo XIX-primo XX
PIETRA	parti murarie comuni pilastri, colonne, capitelli, mensole, architravi, gradini, effigi, formelle, stemmi	elementi strutturali quali colonne e capitelli, elementi decorativi quali portali, cornici di finestre, cornici marcapiano gradini, (arenaria) stemmi, statuaria, elementi di arredo urbano lastre e mensole dei balconi (marmo) cippi, lastricati	lastricati stradali lastre dei balconi rivestimenti balaustrini di terrazze
LATERIZIO	manti di copertura (coppi ed embrici) doccionate comignoli pavimentazioni murature a vista ordinarie e con elementi decorativi (ex.mattoni sagomati, o stampati per archi)	manti di copertura (coppi ed embrici) doccionate comignoli muri sempre intonacati	manti di copertura (coppi ed embrici) doccionate comignoli
INTONACO	scialbo	intonaco di calce tingeggiato con colori di terre o trattato a graffito o a fresco	intonaco decorato a finta pietra (finto bugnato andante o angolare) intonaco graffito
LEGNO	solai, tetti e gronde ballatoi e sporti (perduti) infissi (perduti)	solai omogenei (cassettonati) edicole votive statuaria portoni, porte, finestre verniciati a corpo	portoni, porte, finestre verniciati
FERRO	solo per ferramenta	inferriate, parapetti di balconi, cancelli	cancellate strutture di copertura a vetro bracci per lanterne
GHISA	assente	assente	inferriate, elementi di parapetto scale, lampioni da terra

3. La stratificazione urbana

L'azione di recupero nel centro storico deve misurarsi con un tessuto edilizio di norma stratificato, risultato di una serie più o meno ampia di interventi successivi, sia strutturali che sovrastrutturali. La tav.5bis della allegata *Ricerca su un secolo e mezzo di trasformazioni urbane*, indica come *netto storico del 1834* il tessuto edificato superstite comprensivo delle preesistenze medievali.

La particolarità delle preesistenze murarie medievali, costruttivamente e formalmente connotate in termini del tutto diversi da quelli delle riconfigurazioni successive (dal XVI secolo in poi) pone delicati problemi di scelta di valori al restauratore.



Palazzo Alliata, in Lungarno Gambacorti



Palazzo Mosca, rilievo della facciata sul Lungarno Gabacorti, dopo il restauro del 1991 (arch.Roberto Pasqualetti)

Nelle figure: alcuni esempi noti di stratificazione.

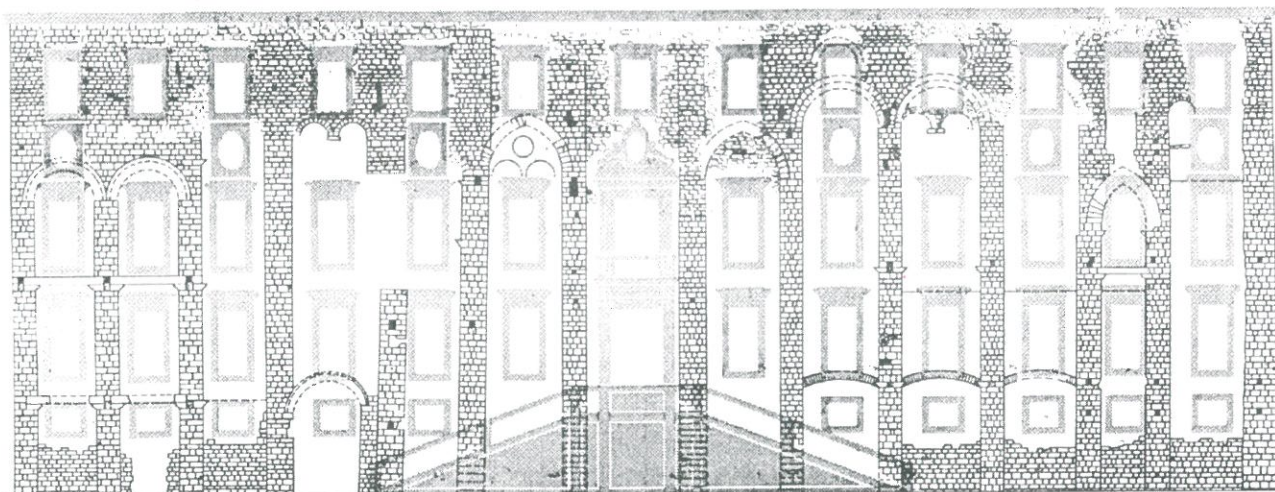
Il famoso palazzo, di veste cinquecentesca, nasconde in sé resti di edifici pubblici del periodo repubblicano, che sono stati riportati in luce solo nelle fiancate per non danneggiarne l'immagine fortemente connotata da un importante apparato decorativo sia grafico/pittorico che plastico.

Nel caso del Palazzo Mosca e del Palazzo Alliata, ambedue in Lungarno Gambacorti, il mantenimento delle quote di imposta dei solai nel passaggio dall'assetto medievale a quello post-rinascimentale ha consentito di realizzare, con la parziale scopertura delle strutture più antiche, una sorta di convivenza indolore, ancorché formalmente ridondante, delle relative figure architettoniche peraltro concettualmente antitetiche.

Più difficile, in questo caso la convivenza dei due modi formali, medievale e seicentesco, in conseguenza della trasformazione strutturale che ha portato allo spostamento della quota dei solai e quindi delle aperture, effettuata senza alcun rispetto delle preesistenze murarie.



Il Palazzo delle Vedove, via S. Maria



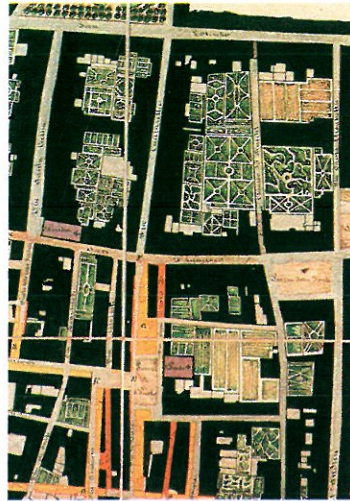
Palazzo della Carovana. Risultato dell'esplorazione termografica della facciata. Da: AA.VV. 1284 L'anno della Meloria ETS Ed. Pisa 1984

4. Il verde nella città storica

Nella città storica il verde era una risorsa esclusivamente privata e consisteva di spazi sistemati a giardino ed orto di pertinenza degli edifici di abitazione, più una vasta riserva agricolo-ortiva che riempiva lo spazio libero tra l'edificato e le mura, che si iniziò a riempire solo nella seconda metà del secolo XIX.

Quest'ultima riserva, come documenta la sequenza delle cartografie di ricostruzione storica allegate, è andata del tutto perduta. Lo stesso patrimonio di orti e giardini pertinenziali, ben documentato ad esempio nella carta Van Lint del 1846, si è fortemente assottigliato, in particolare per l'edificazione anche interna agli isolati, di questo secolo, oltre che per la trasformazione degli spazi in cortili ed aree di parcheggio.

Ciò che resta è, dunque, prezioso, oltre che per il valore storico in sé – legato al disegno a terra, alla presenza di grottesche,



Giardini nel quartiere di S.Francesco - Particolare del "progetto di ristrutturazione" dell'ing.P.Bellini (1854)



L'ingresso ad un giardino "segreto" in via Santa Maria



La piazza Martiri nella veste conseguente il restauro del 1996/97 (progetto arch.Marco Guerrazzi).

o addirittura di piante plurisecolari - per il contributo alla qualità abitativa che offre oggi ancor più di ieri, se si considera la trasformazione delle strade, su cui gli edifici affacciano, in spazi di circolazione e fonti di rumore e inquinamento atmosferico e quindi il valore fortemente compensativo che i giardini interni offrono.

Non si deve dunque commettere l'errore di erodere tale patrimonio per soddisfare altre esigenze, pure legittime e reali, come quelle di parcheggio degli autoveicoli.

Al contrario, è necessario, ove strutturalmente possibile, ripristinare il verde cancellato da altre utilizzazioni.

La variante individua, nell'ambito delle aree verdi, i giardini di pregio, selezionati mediante apposita schedatura sul campo¹, soggetti a specifica normativa conservativa.

Il concetto di "verde pubblico" è, viceversa, un concetto che appartiene all'urbanistica moderna e pertanto estraneo alla realtà ed alla cultura dei centri storici. Semmai in essi troviamo realizzato a partire dai primi decenni del XIX secolo, il concetto di "spazi per il pubblico passeggio", come, a Pisa, quello delle Piagge, del 1850 circa, e quello di piazza verde, come la piazza Martiri (espansione della antica piazza santa Caterina) realizzata a partire dal 1815 a seguito della demolizione dell'antico complesso conventuale di S.Lorenzo alla Rivolta.

Anche il piccolo spazio di verde pubblico, ha nella città storica, una grandissima importanza, indipendente dalla sua dimensione e testimoniata dalla cura del suo 'arredo' costituito da monumenti, cippi, al cui valore celebrativo o di rimembranza, si associa però sempre un'occasione d'uso pratico: una fonte, una seduta, che dimostrano una unitarietà d'insieme del significato della città come casa dell'uomo, spazio di vita quotidiana e sua dimensione spirituale.



Piazza Mazzini



Il giardinetto di via Ulisse Dini



Il cippo-fontana di Piazza Martiri

¹ A cura dell'arch. L. Salvetti e della dott.a Agr. Barbara Mori

5. Il recupero recente

Uno dei risultati del precedente piano del centro storico, del 1984 sono stati, negli anni successivi gli interventi di ricostruzione di gran parte dei ruderi di guerra ancora presenti. Di questa attività, comunque positiva in termini di eliminazione del degrado, ha avuto effetti positivi sulla città proporzionali alla dimensione dell'intervento.

Alcune ricostruzioni:

L'intervento più importante di questi anni è stato certamente il recupero (con interventi di ricostruzione, ristrutturazione e restauro) del complesso delle corti di San Domenico, in corso Italia, con contenuti misti, residenziali, commerciali e direzionali.

Un altro intervento di grande rilievo, avviato dalla fine degli anni '80 e tuttora in corso è il recupero, per insediamenti universitari, dell'ex complesso Industriale Marzotto.

Finora è stato ristrutturato (progetto archh. Italo De Feo e Paolo Diddi) il grande



*La ricostruzione di via Ceci
(arch. Giampaolo Marcolini)*



*La ricostruzione di via
S. Antonio (arch. Paolo Diddi)*



*La ricostruzione di via Titta Ruffo
(arch. Roberto Mariani)*



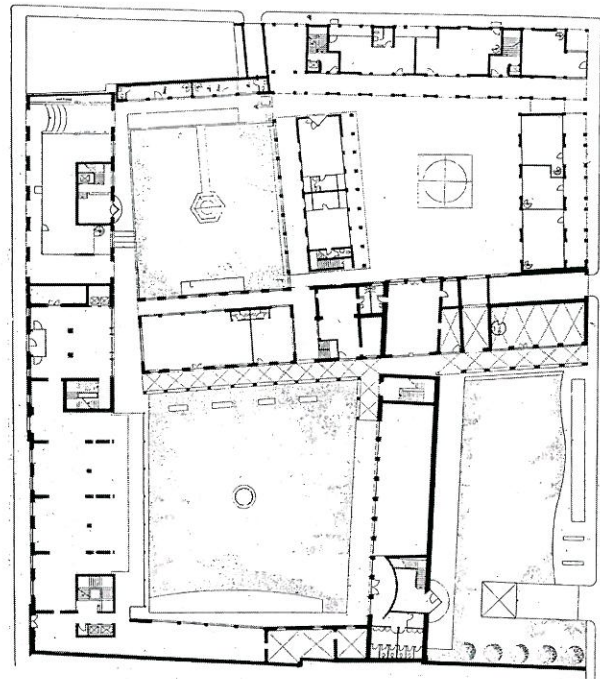
*La ricostruzione di via Mazzini/via La Maddalena (archh. Gaetano
e Luca Nencini)*

capannone lato via Buonarroti, sostanzialmente rispettando le caratteristiche formali di questa bella architettura industriale del 1938 (arch. Gildo Valconi).

Negli ultimi anni il comune ha sviluppato una intensa attività di recupero, sia di sedi comunali (vedi la scala di sicurezza aggiunta nel 1997 al Palazzo Lanfranchi, per metterlo a norma come sede espositiva, progetto arch. Marco Guerrazzi), che di spazi pubblici.

Nel 1997 si è concluso il ripristino nel disegno ottocentesco della piazza Martiri (arch. Marco Guerrazzi) e nel 1997/98 realizzato il rifacimento di piazza Dante (arch. Massimo Bartolozzi e Piero Landucci) con il contributo della Cassa di Risparmio di Pisa.

E' stato recentemente avviato il progetto di riqualificazione delle presenze commerciali turistiche, nella zona di piazza Duomo, in conseguenza del Decreto Ronchey. (arch. Salvatore Re).

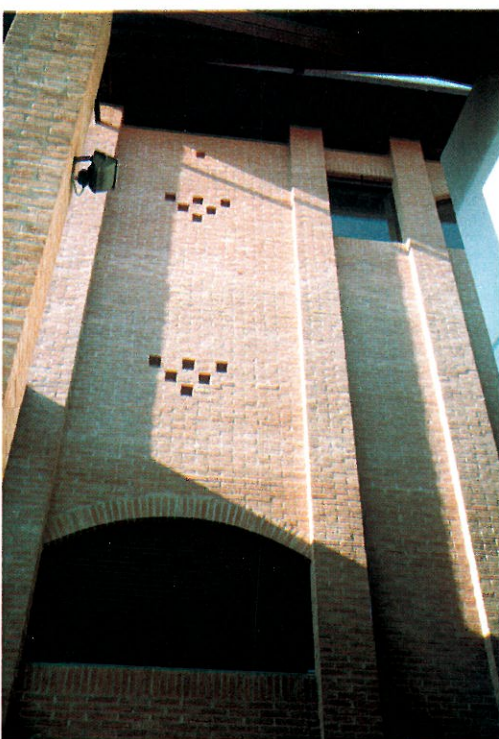


pianta piano terra

*Le Corti di S. Domenico
(progetto arch. Roberto Mariani)*



una corte interna



un particolare della ricostruzione



vista su Corso Italia

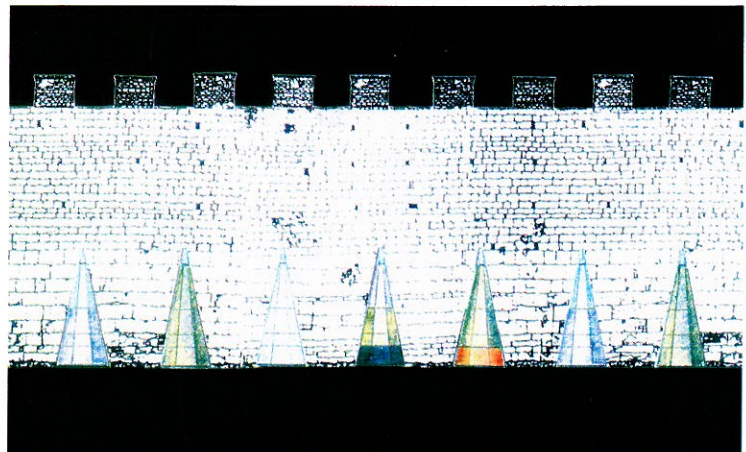
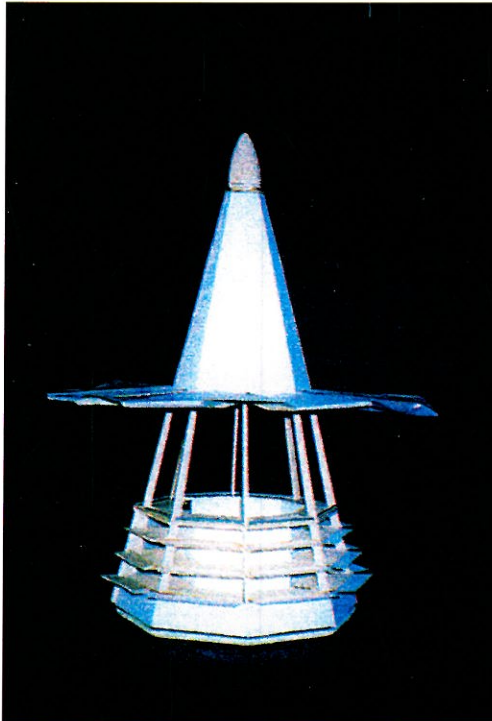
E' appena concluso il restauro della piazzetta e del porticciolo delle Gondole con la realizzazione del primo esempio di camminamento sulle mura urbane (arch. Marco Guerrazzi).



Ex Lanificio Marzotto, particolare d'angolo)



Scala di sicurezza del Palazzo Lanfranchi



Le strutture commerciali di Via Cammeo



La nuova piazza delle Gondole



Piazza Dante

6. La città brutta.

Nel centro storico sono presenti, assieme o accanto agli assetti storici conservatisi, cui si riconosce un alto valore culturale, anche situazioni di assenza di qualità urbana, vuoi per mancanza del requisito di storicità (assetti del dopoguerra massicciamente presenti come dimostrato dalla ricerca di cui alla parte II del presente volume), e quindi presenza di disordine o comunque discontinuità morfologica rispetto ai tessuti storici, oppure, infine, per un forte degrado fisico conseguente ad abbandono o utilizzazione impropria di assetti storici.

Utilizzando concetti propri del piano strutturale, possiamo affermare che nel primo caso siamo di fronte a aree destinate alla trasformazione o riqualificazione urbana, nel secondo al restauro urbano. Tali situazioni cui il piano dà risposta direttamente operativa o con il rinvio al piano di recupero, sono individuate cartograficamente e disciplinate agli articoli 19.8 e 19.9.

Alcune di queste situazioni che richiedono interventi di recupero o riconfigurazione corrispondono a complessi produttivi. Le attività industriali sono vietate nel centro storico sin dal piano del 1965 che ne promosse la rilocalizzazione nell'area specializzata di Ospedaletto. Ad oggi la gran parte sono cessate: in particolare quelle tessili. Rimangono due grosse attività farmaceutiche, di prossima dismissione.

Il presente piano prevede che tutti i complessi industriali dismessi siano riconvertiti anche, ove necessario, con riconfigurazione urbanistica ed architettonica, da disciplinare mediante piano di recupero.

Le attività in corso al momento dell'approvazione del piano inoltre sono assoggettate ad impegni di reinvestimento produttivo nel territorio comunale.

Esistono poi una serie di situazioni caratterizzate da funzioni di servizio, in



L'ex industria Forest



Immobili dell'Istituto farmaceutico Gentili, via S. Antonio

particolare e paradossalmente comunali, e contesti costruiti degradati o destrutturati che appare urgente recuperare alla qualità. La variante interviene sul tema della qualificazione degli spazi pubblici individuando esplicitamente le situazioni da sistemare nonché nuove potenzialità, come la piazzetta che si prevede di realizzare all'incrocio delle via S. Antonio e La Maddalena (ove un tempo fu la chiesa dei SS. Cosma e Damiano). Molte altre iniziative sono dalla variante semplicemente disciplinate normativamente.

A lato una breve rassegna fotografica di luoghi bisognosi di completa riprogettazione e di urgente intervento.



Degrado e rovine nel fronte ovest del Vallo del Sangallo



L'area libera in angolo tra via Mazzini e via La Maddalena che il Piano destina a divenire piazza.



Il complesso industriale Guidotti, via Trieste (assonometria a cura dell'Ufficio del Centro Storico)

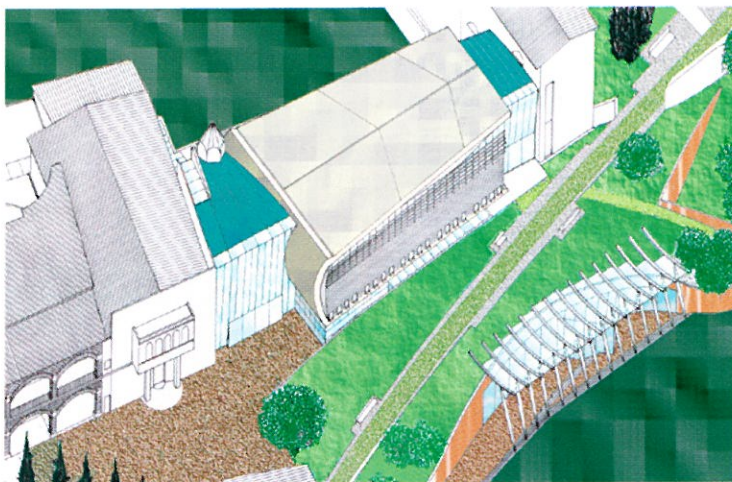


Prefabbricato comunale in via S. Paolo

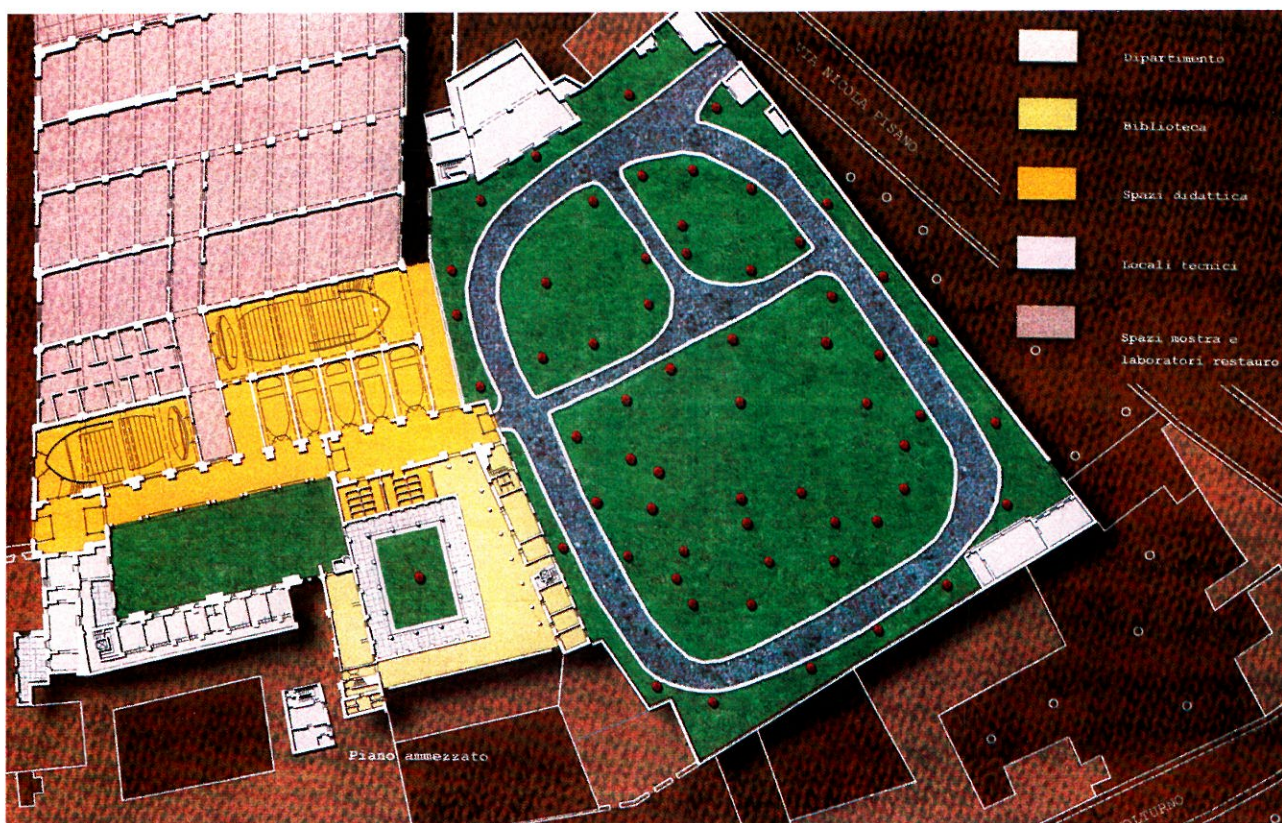
7. Le prospettive di intervento

Nonostante la notevole attività di recupero sviluppatasi negli ultimi venti anni, ancora molto resta da fare per assicurare corrette prospettive di vita a grandi edifici storici, o a spazi urbani.

La variante individua alcune operazioni di recupero di valenza urbana, per la cui definizione viene richiesto l'approntamento del piano di recupero: oltre alle residue aree industriali presenti in centro storico, sono da segnalare il comparto universitario compreso tra via S.Maria e via P.Paoli, nella prospettiva della sua liberazione dagli istituti CNR che si trasferiranno nell'area di ricerca di S.Cataldo, immediatamente fatta oggetto di una proposta di piano di recupero da parte dell'Università; l'intero isolato comprendente il Giardino Scotto ed il Vallo del Sangallo per il quale è già stata avanzata una prima proposta (arch. M. Carmassi).



Piano di recupero dell'isolato compreso tra via S.Maria e via P.Paoli (arch. A. Linciano) particolare del progetto della biblioteca di Lettere.



Programma di intervento per la ristrutturazione, ampliamento e restauro del complesso S.Vito/Arsenale Mediceo, a cura del comune di Pisa (arch. M. Pasqualetti), dell'Università di Pisa (arch. F. Pilati) e della S.B.A.A.S. di Pisa (ing. F.P. Cecati) – planimetria piano terra (part.)

Altri interventi, dimensionalmente più limitati, sono assoggettati a concessione convenzionata, come quello di restauro e ricostruzione dell'area dell'ex chiesa di S. Marco in Calcesana, da parte dell'Ater, che dovrà produrre alloggi per studenti ed una nuova piazza pubblica.

E' stato definito il progetto di nuova illuminazione architettonica (arch.R.Jéol) della piazza dei Cavalieri sul modello lionese mentre è allo studio il progetto di ripavimentazione; sono in progetto interventi comunali quali l'accessibilità al piano sovrastante le Logge di Banchi. E' in corso l'intervento di restauro del Palazzo Cevoli.

E' avviato il recupero della torre di S. Maria, nella mura urbane, presso la piazza

del Duomo, che sviluppa il programma già avviato di progresivo recupero della cinta muraria e degli spazi contermini.

Sono tuttora bisognosi di interventi di restauro e rifunzionalizzazione una serie di contenitori storici, pubblici e privati, di grande dimensione, quali:

- palazzo Carranza (ex.ACI)
- palazzo Dal Borgo
- palazzo Mazzarosa
- Spedale dei Trovatelli
- gli Arsenali Medicei

per i quali la variante indica le destinazioni ammesse e definisce gli strumenti operativi generali, mentre per alcune grandi dimore nobiliari sono già stati approvati specifici piani di recupero che disciplinano un riuso abitativo più in linea con il mercato (palazzo Dal Borgo, via S.Martino, p. Giuli, Lungarno Gambacorti) così da assicurarne una continuità di vita.



a) e b) Piano della Luce (arch. R. Jéol: piazza dei Cavalieri)



Piano della Luce (arch. R. Jéol): vista generale

8. Vivere il centro antico

L'inarrestabile trasformazione della società non consente di assicurare al centro antico una continuità di utilizzazione nelle stesse modalità del passato. Cambiano l'economia, l'organizzazione sociale, la distribuzione del reddito, le modalità di utilizzazione del tempo libero; cambiano conseguentemente le funzioni che si vanno ad esplicare nella città ed in particolare nel suo centro antico, nei suoi edifici e nei suoi spazi.

Compito della pianificazione è quello di prevedere le nuove domande d'uso e di governarne gli effetti in modo che ad esse si accompagnino interventi di conservazione e restauro fisico.

Salvo circoscritti ambiti destinati alla trasformazione, nella generalità delle situazioni, le architetture qui sono date e pertanto occorre che in esse si avvicendino utilizzazioni congruenti con le loro caratteristiche fisiche ed i loro significati simbolici.



Una tradizione di lavoro da salvare



La città storica come fonte inesauribile di ispirazione pittorica



Piazza della Fontina (oggi Mazzini) in una stampa del Polloni (1834) che rappresenta una intensa attività lavorativa all'aperto.

Tra le utilizzazioni da incentivare vanno annoverate sicuramente le iniziative di carattere culturale, permanenti (musei, spazi espositivi) e temporanee (allestimenti negli spazi pubblici, spettacoli) che entrano in rapporto, sottolineandola, con la qualità degli spazi stessi.



Nuovi abitanti della città, ovvero: verso una società multi-etnica



Un concerto improvvisato di un'orchestra tedesca in piazza Arcivescovado



Una grande piazza protetta dal traffico ed ombreggiata: uno spazio disponibile per mille utilizzazioni diverse e intercambiabili a partire dal gioco dei bambini.

ESTRATTO DELLE NORME DI P.R.G. RELATIVE AL RECUPERO

ART. 17 INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO

17.1 Definizioni

Gli interventi di recupero edilizio ed urbanistico sono ricompresi nelle seguenti categorie:

- a) - manutenzione ordinaria
 - b) - manutenzione straordinaria
 - c) - restauro e risanamento
 - d) - ristrutturazione edilizia
 - e) - ristrutturazione urbanistica
- come di seguito specificate ed articolate

a) Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione con materiali analoghi agli originali delle finiture degli edifici e manufatti edilizi e quelle necessarie ad 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.

b) Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, 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 possono comunque comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali ovvero di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono opere di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

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

variazioni delle superfici pavimentate che non ne aumentino l'estensione e non riducano la permeabilità complessiva, nonché alla messa in opera di strutture di arredo da giardino;

- 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 di isolamento;
- 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 10) rifacimento di impianti igienico-sanitari.

Sono comunque considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 11) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare ed all'interno di vani preesistenti;
- 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, anche con rialzamento del piano-pavimento.

Gli interventi sulle strutture dovranno essere effettuati in ossequio alla legge 2.2.1974, n.64 e relative norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche approvate con D.M. 16.01.1996 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli edifici compresi negli elenchi gli interventi di manutenzione straordinaria devono comunque rispettare i principi del restauro e risanamento conservativo, espressi alla successiva lett.c)

c) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono: il consolidamento, il ripristino ed 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.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si articolano nelle seguenti categorie:

c1) Restauro

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno fare riferimento alla moderna cultura del restauro conservativo.

Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici, o delle parti, alterate, valorizzando il carattere formale documentato come storicamente prevalente, e garantendo la documentazione stratigrafica dei diversi assetti culturalmente significativi assunti dall'organismo architettonico nella sua storia.

Le esigenze di attualizzazione funzionale - ed il conseguente inserimento di impianti tecnologici - dovranno essere assolti nel rispetto dei principi di cui sopra.

Il restauro (scientifico) comprende, in particolare:

- la ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente demolite od irreversibilmente alterate;
- la conservazione o la ricostituzione, ove alterato, dell'impianto distributivo originario;
- le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;
- la conservazione degli elementi di finitura originali quali: pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, ecc. infissi di pregio.
- la ricomposizione delle facciate che hanno subito trasformazioni incoerenti del sistema delle aperture

e dell'apparato decorativo, in particolare in corrispondenza di attività commerciali poste ai piani terra degli edifici.

Tali opere non possono comportare alterazione del posizionamento delle strutture orizzontali, né di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti, siano essi abitabili o meno, se non come ripristino di una situazione preesistente documentata come e originaria."

I progetti di restauro dovranno essere corredati - ad integrazione degli elaborati prescritti dal vigente regolamento edilizio- di relazione contenente i risultati delle seguenti analisi preliminari all'intervento:

- analisi materiale svolta sull'organismo edilizio, anche con piccoli saggi esplorativi, al fine di indagarne le modalità costruttive e distributive, ed evidenziarne i connotati architettonici, con particolare riguardo alla natura e qualità delle finiture;

- analisi storico-bibliografica sull'organismo architettonico, sua costruzione e sua evoluzione nel tempo;

- analisi dello stato di conservazione; nonché di documentazione fotografica esauriente sia degli esterni che di ciascun vano interno interessato da interventi.

Il progetto di restauro dovrà essere riferito a grafici di rilievo esaurienti, con su riportati gli esiti delle analisi conoscitive di cui sopra ed esplicitare la relazione che intercorre tra gli interventi proposti e i risultati delle analisi stesse.

Il frazionamento di una unità funzionale in più unità è consentito esclusivamente come ripristino di un assetto distributivo documentato come originario.

E' fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

E' fatto obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi costruttivi e decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti arredo urbano, ad esso connessi.

E' compresa nella categoria di restauro la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino o per realizzare la messa a norma di sicu-

rezza. Detti ampliamenti possono comportare nuova occupazione di suolo solo ove riguardino aree già pavimentate, non classificate come giardini di pregio dal vigente strumento urbanistico e solo nel caso che la loro realizzazione, oltre a soddisfare le esigenze del restauro, sia imposta da norme di legge specifiche e prescrittive che non consentano altre soluzioni.

c2) Risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici riconosciuti quali beni culturali architettonici e le esigenze di attualizzazione funzionale.

Essi comportano anche la individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili o funzionali alla trasmissione nel tempo degli edifici stessi.

Sono comprese negli interventi di risanamento conservativo:

- le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale. Gli interventi di consolidamento devono utilizzare tecniche conservative e non sostitutive compatibili con gli obiettivi di conservazione complessiva.

- la conservazione degli elementi di finitura originali quali: pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, ecc. infissi di pregio.

- limitate modifiche allo schema distributivo interno alle unità che non implicino alterazioni delle parti di maggiore interesse storico, in quanto finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale delle unità stesse;

interventi di modifica o ridistribuzione che interessino le parti già in precedenza alterate rispetto all'impianto originario;

Nella categoria non è compreso il frazionamento di unità immobiliari se non nel caso di ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico e salvo che sia previsto da piano di recupero.

Il progetto di risanamento conservativo dovrà essere riferito a grafici di rilievo esaurienti, con su riportati gli esiti delle analisi conoscitive riguardanti:

- l'analisi storico-costruttiva dell'edificio;
- l'analisi materiale dell'unità oggetto di intervento, mirata ad evidenziare la sussistenza di elementi costruttivi e di finitura di interesse culturale, e le condizioni di degrado fisico ed igienico, ed esplicitare la relazione che intercorre tra gli interventi proposti e i risultati delle analisi stesse.

E' fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

E' fatto obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi costruttivi e decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti arredo urbano, ad esso connessi.

d) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare in tutto od in parte gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi di un edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

E' compreso il frazionamento in più unità di una unità funzionale nei casi diversi da quelli definiti al precedente punto C1 e comunque come specificato nelle diverse classi in cui si articola la categoria di intervento.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano nelle seguenti categorie:

Ristrutturazione tipo D1

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati i volumi e le superfici utili, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni dell'edificio.

E' compreso il frazionamento di unità funzionali, purché effettuato con opere di semplice tramezzatura. Comprende inoltre l'introduzione di balconi o di limitate modifiche del sistema delle finestrate, motivati da esigenze di miglioramento delle condizioni di illuminazione e aerazione dei locali, purché compatibili con le classificazioni degli edifici ed in ogni caso congruamente inseriti nel carattere espressivo e architettonico dei prospetti interessati.

E' compreso nella categoria di intervento della ristrutturazione di tipo D1 l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione "com'era, dov'era" del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, nei limiti della sagoma geometrica e della sagoma urbanistica preesistenti, senza aumento di superficie utile, del numero e della posizione degli orizzontamenti, del volume, del numero delle unità immobiliari e senza variazione di destinazione d'uso, quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate, ovvero il perimetro di tutto o parte dell'organismo edilizio, non consentano interventi compresi nelle altre categorie di intervento. Sono consentite la modifica di prospetto, la variazione della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un miglior inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica. Le uniche deroghe ammesse ai limiti di sagoma sopra indicati sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche o tecniche, determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili, in relazione alla destinazione d'uso legittima o resa legittima con concessione edilizia a sanatoria, purché non contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Ristrutturazione tipo D2

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati i volumi e le superfici utili, con le eccezioni di seguito descritte, con modifiche incidenti anche sugli elementi verticali strutturali, ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi esterni dell'edificio.

La categoria d'intervento comprende:

- la costruzione "una tantum" di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, con riferimento

alla data di entrata in vigore della legge regionale n.59/'80, ove non presenti nel numero e dimensioni richiesti dalla vigente normativa in rapporto alla destinazione legittima dell'immobile al momento dell'entrata in vigore della legge regionale n.59/80, a condizione che: si dimostri l'impraticabilità di soluzioni alternative ottenibili tramite modifiche interne; che siano previsti all'interno di un progetto unitario di adeguamento igienico-funzionale esteso all'intero edificio; che detti ampliamenti non interessino fronti di edifici rivolti verso la via pubblica; che non interessino giardini di pregio - il rialzamento della copertura dell'edificio, fino a consentire il soddisfacimento delle norme igienico-sanitarie per i locali sottotetto già abitati all'entrata in vigore della legge regionale n.59/'80 e comunque entro il limite massimo di 80 cm da misurarsi in gronda, senza variazioni di pendenza della copertura, o, in alternativa, l'abbassamento dell'ultimo solaio sottotetto, con l'esclusione di solai aventi caratteristiche di interesse storico-architettonico, quali strutture voltate, solai lignei di particolare fattura, soffitti decorati a pittura, purché non si determinino nuove unità immobiliari.

Ristrutturazione tipo D3

Comprende opere che comportino la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

In particolare comprende oltre ad un diverso posizionamento, qualsiasi incremento del numero degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, che determini incremento di superficie comunque utilizzabile indipendentemente dalla destinazione dei vani soprastanti o sottostanti, nonché l'eliminazione dei solai.

E' ricompresa nella categoria la variazione di numero e di superficie delle unità funzionali costituenti l'edificio.

Gli interventi devono garantire la conservazione degli elementi compositivi e di finitura di pregio, quali risulteranno da apposita e specifica analisi di accompagnamento al progetto. In ogni caso è fatto divieto di interessare con nuovi orizzontamenti - ancorché arretrati - le aperture esistenti che si conservano o di progetto.

E' compresa nell'intervento di ristrutturazione di tipo D3 la demolizione e l'accorpamento di volumi accessori, nei limiti del 10% del volume complessivo pre-

sente sul lotto se inferiore a 1000 mc. e del 2% per il volume eccedente i primi 1000 mc.; l'accorpamento non può in nessun caso portare alla realizzazione di nuove unità immobiliari.

E) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si articolano in:

E1) Interventi di demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di edifici, con diverso esito planivolumetrico, nei limiti della volumetria e delle superfici indicate dalle NTA del PRG relative al recupero, fatte salve le specifiche di seguito espresse.

E2) Opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese le demolizioni degli edifici o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio o la ricostruzione, parziale o totale di edifici distrutti per eventi naturali o bellici e fatta eccezione per i volumi dei manufatti indicati dal PRG come soggetti a demolizione obbligatoria.

Lo strumento urbanistico disciplina l'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica sul territorio definendo parametri dimensionali e standard urbanistici ed edilizi. Gli interventi di ricostruzione devono armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico e dell'ambiente circostante. In ogni caso devono essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfetazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale che determini disordine visivo.

Non si intende Ristrutturazione Urbanistica la demolizione di edifici esistenti e la ricostruzione all'interno degli indici di edificabilità e delle destinazioni di piano. In tal caso l'intervento si configura come nuova edificazione, fatto salvo quanto definito in materia di demolizione e fedele ricostruzione.

17.2 Ammissibilità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone non specificamente disciplinate ai sensi dell'art.5,6,7 LR. 59/80

Gli interventi di tipo A,B,C, sono sempre consentiti sul patrimonio edilizio esistente e legittimo, fatto salvo il rispetto di eventuali ulteriori prescrizioni di zona. Sugli edifici oggetto di vincolo ex lege n. 1089/39 sono ammessi solo interventi di cui alle lettere A, B, C dell'allegato alla L.R. 59/80 così come ulteriormente specificati all'art. 19 delle presenti norme .

Gli interventi di tipo D1 e D2 sono sempre consentiti sul patrimonio edilizio esistente e legittimo compreso nelle zone omogenee diverse dalla A (Centro storico) *ivi comprese le zone a verde privato o di rispetto*, fatto salvo il rispetto di eventuali ulteriori prescrizioni di zona (e, nella zona omogenea A, nei casi e sugli edifici indicati all'art.19.)

Gli interventi di tipo D3 sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente e legittimo compreso nelle zone omogenee diverse dalla A (Centro storico) limitatamente al caso che essi producano un carico urbanistico finale compatibile con i parametri dell'edificabilità di zona. A tale riguardo si deve verificare che il volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda di pavimento di progetto per l'altezza virtuale di 3.00 ml non sia superiore al volume edificabile di P.R.G..

Per superficie utile lorda (o per superficie lorda di pavimento) si intende la sommatoria delle superfici di solaio di tutti i piani abitabili dell'edificio o del complesso immobiliare, al lordo degli ingombri murari. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo nelle zone appositamente individuate dal P.R.G., con le limitazioni e prescrizioni corrispondenti e comunque solo previa approvazione di piano di recupero ai sensi del successivo comma 3.

Gli interventi di recupero di tipo A,B,C, possono confermare eventuali destinazioni difformi da quelle di zona.

Gli interventi di tipo D1,D2,D3,E1,E2 sono consentiti in quanto riferiti a destinazioni d'uso conformi a quelle di zona, fatta salva la possibilità, per i piani di recupero, di prevedere, con le procedure di legge e nei limiti di cui alle presenti norme, destinazioni in variante a quelle di P.R.G..

Gli interventi di tipo E1 ed E2 nonché di tipo D3 che determinino la riorganizzazione del piano terra degli edifici interessati, comportano l'applicazione dell'art.2.2 della L.122/89.

Sugli immobili esistenti nelle zone soggette a vincolo espropriativo decaduto per legge, e non compresi negli elenchi di cui all'art.7 L.R.59/80, sono ammessi interventi di recupero di tipo A,B,C1,C2,D1,D2. Interventi di tipo D3 sono ammessi solo in immobili non compresi nel centro abitato di cui alla L.765/67.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso per abitazione e servizi pubblici e privati purchè siano previste le dotazioni minime di n.1 posto-auto pertinenziale per ciascuna unità funzionale di progetto e n.1 posto-auto di relazione (privato di uso pubblico) ogni 30 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale o a servizi.

17.3 Zone di recupero e piani di recupero

17.3.1 Generalità

I piani di recupero, di iniziativa pubblica o privata, possono essere adottati solo se compresi all'interno delle "Zone di recupero" preventivamente individuate, ai sensi della legge 457/78, con deliberazione consiliare.

Qualora il Piano di Recupero interessi immobili, complessi edilizi o aree ricadenti sotto il vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n.1497, anche per effetto della L.n.431/1985, esso dovrà essere redatto - per le parti oggetto del vincolo stesso - nelle forme di cui al terzo comma dell'art.3 della legge regionale 2 novembre 1979, n.52.

Destinazioni d'uso in contrasto con quelle di zona di P.R.G. possono essere previste dai piani di recupero purchè congruenti (in quanto omogenee o complementari) con quelle esistenti nell'intorno urbano. In tale caso il piano di recupero costituisce contestuale variante al P.R.G. e viene approvato con le procedure previste dalla legge regionale n.5/95.

I piani di recupero di comparti produttivi attivi alla data di adozione della presente variante debbono essere corredati, fin dalla presentazione della proposta, di

atto d'obbligo unilaterale, debitamente registrato, da parte dell'Azienda, che definisca modi e tempi di trasferimento dell'attività in altra area produttiva di P.R.G., il piano degli investimenti ed il piano occupazionale.

La convenzione da approvarsi contestualmente al piano di recupero deve recepire gli impegni dell'atto d'obbligo e stabilire le garanzie anche finanziarie da definire con fidejussione - il cui importo non dovrà comunque essere inferiore al 5% dell'ammontare degli investimenti produttivi previsti - per tutelare l'occupazione ed il proseguimento dell'attività produttiva.

Il piano di recupero deve essere corredato di norme che disciplinino, tra l'altro, gli interventi e che saranno ammessi successivamente alla completa attuazione delle previsioni del piano stesso, nel rispetto delle previsioni di P.R.G..

In assenza di tali norme, a seguito dell'attuazione delle previsioni del piano di recupero, sugli edifici recuperati sono ammessi gli interventi di cui al precedente punto 17.2, fermi restando gli eventuali vincoli di natura convenzionale.

17.3.2 Criteri per la redazione dei Piani di Recupero (P.d.R.) nelle aree assoggettate obbligatoriamente a P.d.R. ricadenti in Zone di Recupero esterne al Centro Storico, che prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per la redazione dei P.d.R. nelle aree in questione secondo la disciplina e le procedure di cui alla L.R. 5/95, al fine di assicurare un recupero di qualità degli insediamenti in termini ambientali, urbanistici ed edilizi, nonché di fornire indicazioni certe ai soggetti privati proponenti i singoli P.d.R. che evitino interpretazioni e controversie, il Consiglio Comunale assume i seguenti criteri.

- per quanto riguarda il dimensionamento ciascun P.d.R. non potrà comportare incrementi del volume degli edifici preesistenti e legittimi. Sono ammessi incrementi della superficie utile lorda nel limite massimo del 20% di quella preesistente e legittima e comunque all'interno della volumetria preesistente, a condizione che solo e soltanto all'interno del perimetro dell'area del piano di recupero siano reperiti tutti gli standard urbanistici. In ogni caso il volume non potrà comunque superare quello desunto dall'applicazione degli indici massimi di zona eventualmente

già espressi dal P.R.G..

- per superficie utile lorda (o per superficie lorda di pavimento) si intende la sommatoria delle superfici di solaio di tutti i piani abitabili dell'edificio o del complesso immobiliare, al lordo degli ingombri murari. Non sono computati in tale superficie i locali destinati (con vincolo di asservimento) a garages pertinenziali nè le scale condominiali.

- per quanto riguarda gli standard edilizi ed urbanistici ciascun P.d.R. dovrà prevedere all'interno dell'area interessata:

a) i parcheggi privati di cui all'art.41 septies della Legge n.1150/42 come sostituito dall'art.2 della Legge n.122/89;

b) la quantità minima di 18 mq per abitante insediabile (stimato corrispondente a 30 mq di superficie utile lorda) per la destinazione residenziale e di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciali e direzionali, di spazi pubblici da destinarsi per la metà a verde o aree pedonali e per la metà a parcheggio (anche per motocicli e cicli).

Le aree di cui al punto b) saranno realizzate dal privato e cedute gratuitamente al Comune. Esse e le sedi viarie non contribuiranno alla determinazione della superficie fondiaria. Specifica convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale contestualmente all'adozione del P.d.R. e polizza fideiussoria garantiranno gli impegni citati.

Non sono ammessi parcheggi previsti sulla copertura dei fabbricati.

- La realizzazione del P.d.R. non potrà comunque portare ad una riduzione delle aree di standard previste dal P.R.G. e di conseguenza qualora i P.d.R. interessassero aree che nel vigente P.R.G. sono classificate come standard urbanistici, anche se il vincolo espropriativo è decaduto ai sensi della legge 1187/68, i proponenti dovranno farsi carico di recuperare quella dotazione di standard in aree limitrofe a quelle oggetto del P.d.R.

- Il 25% dell'area, prevista permeabile dalla Delibera Regionale 230/94, applicata a tutta la superficie territoriale dell'area oggetto di P.d.R. va destinata a verde piantumato, con indice di piantumazione, essenze e dimensioni minime delle piante da stabilire in sede di approvazione del P.d.R..

- L'autorizzazione all'abitabilità e le eventuali licenze commerciali verranno rilasciate solo dopo l'avvenuta realizzazione del complessivo P.d.R., o di singole U.M.I. in cui il Pdr sia articolato, purchè esse siano di

adeguate dimensioni, funzionalmente autonome e dotate degli standard urbanistici richiesti dalle presenti norme comprensiva quindi delle aree esterne, degli standard, della viabilità, del verde piantumato ex 230/94; l'avvenuto collaudo e cessione al Comune delle aree da cedere. L'autorizzazione all'abitabilità e le eventuali licenze commerciali sono altresì subordinate alla realizzazione ed all'asservimento pertinenziale tramite atto d'obbligo registrato e trascritto dei parcheggi privati, di cui all'art.41 sexies della Legge n.1150/42 come sostituito dall'art.2 della Legge n.122/89. Il complesso delle prescrizioni relative al rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità e delle eventuali licenze commerciali sarà contenuto nella convenzione di cui si è detto in precedenza. Le destinazioni d'uso residenziali del fabbricato e la loro distribuzione percentuale per taglio dimensionale di cui ad un punto seguente dovranno essere oggetto di atto d'obbligo al loro mantenimento registrato e trascritto.

- Per quanto riguarda l'altezza massima dei fabbricati, la distanza tra fabbricati e quelle dai confini valgono le norme presenti nelle N.T.A. del P.R.G. per le zone B.

- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso sono ammesse destinazioni diverse da quella residenziale al solo piano terra degli edifici e, limitatamente alle sole destinazioni per studi professionali ed uffici, al solo primo piano per una superficie utile non inferiore al 30% della superficie complessiva del primo piano stesso.

- Le unità residenziali dovranno essere per non più del 25% di superficie netta abitabile inferiore a 50 mq e per non meno del 30% di superficie netta abitabile superiore a 90 mq.

Per gli interventi che comportano un recupero complessivo di un numero di unità residenziali superiore a 10, con qualunque tipo di intervento, la stipula di una convenzione speciale con la quale i proprietari assumono l'impegno:

1) a dare in locazione una quota non inferiore al 10% degli alloggi e con un canone che non può eccedere del 20% quello calcolato con le modalità della legge 392/78. Dovrà altresì essere assicurata la permanenza dei precedenti occupanti;

2) a concedere all'A.C. un diritto di prelazione, da esercitarsi entro 6 mesi dalla comunicazione, per una quota non superiore al 20% delle unità immobiliari

recuperate e poste in vendita per destinarle ad edilizia residenziale convenzionata, consente, se vengono recepiti i punti 1 e 2 di accedere ai benefici (riduzione oneri di urbanizzazione) ai sensi della legge n.457/78.

17.3.3 Contenuti ed elaborati dei piani di recupero

Il piano di recupero dovrà essere redatto in scala non inferiore ad 1:100 e contenere tutti i riferimenti di cui agli artt. 9 e 10 della L.R. 59/'80.

In particolare esso dovrà indicare:

- la completa definizione planovolumetrica del progetto con l'individuazione delle porzioni preesistenti che si intendono conservare;
- il numero e le superfici delle varie unità funzionali previste;
- le eventuali Unità Minime d'Intervento;
- i materiali e le tecnologie che si intendono impiegare;
- le caratteristiche di sistemazione delle aree scoperte;
- individuazione degli accessi carrabili dalla pubblica viabilità;
- l'individuazione delle aree a standard di parcheggio e verde richieste per legge, anche i sensi dei precedenti articoli;
- elaborati grafici che consentano di valutare la qualità della proposta architettonica sotto il profilo del linguaggio formale e dei materiali.

Ciascun piano dovrà essere corredato di relazione geologica, ai sensi della deliberazione C.R.T. n. 94 del 12 febbraio 1985.

Ciascun piano dovrà essere inoltre corredato di schema di convenzione relativa sia al vincolo delle destinazioni previste, che alle eventuali cessioni o servitù di aree o impegni finanziari a favore del comune. Nello schema di cui sopra dovranno essere indicati i termini di validità temporale delle previsioni del piano e degli obblighi convenzionali.

Ulteriori indirizzi e prescrizioni esecutive, cui i piani di recupero dovranno attenersi, in relazione alle loro peculiari caratteristiche, sono indicate nella presente normativa in riferimento agli ambiti di piano di recupero individuati o saranno indicati dal Consiglio comunale

contestualmente ai provvedimenti di individuazione delle aree obbligatoriamente soggette a piano di recupero.

17.3.4 Area di recupero, soggetta a ristrutturazione urbanistica, posta in Pisa, via Paolo Tronci.

L'area, ove sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, con destinazione mista residenziale-uffici, è disciplinata dal piano di recupero approvato con delibera G.R.T. n.5764 del 28.6.'93.

17.3.5 Zona di recupero, soggetta a ristrutturazione urbanistica, sita in viale delle Cascine, angolo via Montelungo (Proprietà Colorificio Toscano S.p.A.)

L'area, ove sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica con destinazione mista: negozi, uffici, laboratori, residenza è disciplinata dal piano di recupero approvato con delibera G.R.T. n.7913 del 30.8.'93.

17.4- Superamento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti

Per gli edifici esistenti, possono essere previsti impianti di ascensore da inserire all'interno degli stessi in adeguamento alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche. L'intervento di installazione, da comprendere nella categoria della manutenzione straordinaria, deve tenere conto dei caratteri storici e architettonici dell'edificio e può avvenire, quando limitazioni di tale genere lo impongano, anche con riduzione dimensionale rispetto alle misure minime previste dalla L. 13/89, negli interventi di ristrutturazione totale, per la cabina e le piattaforme.

Nel caso che l'ascensore non sia inseribile all'interno del fabbricato senza pregiudizio per le sue caratteristiche storiche o dei suoi caratteri architettonici, e, ove dimostrato con idonea certificazione che l'intervento è necessario per soddisfare esigenze di persona con ridotta capacità motoria residente nell'edificio, ovvero nel caso che l'installazione sia resa obbligatoria dalla legittima destinazione del fabbricato, può essere rilasciata concessione edilizia per l'installazione esterna dell'ascensore anche se eccedente le

limitazioni di superficie coperta e di volume. Contestualmente alla richiesta di concessione edilizia dovrà essere data dimostrazione dell'impossibilità di attuare soluzioni interne al fabbricato.

ART.19 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

19.1 Delimitazione e qualificazione del Centro Storico

Il centro storico è limitato a nord dalle vie Contessa Matilde e Dell'Abetone e del Brennero; ad est dalle vie Vittorio Veneto; Emanuele Filiberto, Don Bosco, Donadoni delle Trincere, Gioberti, Luschi, del Borghetto a sud dalla spalletta del lungarno Fibonacci; via Don Minzoni, piazza Guerrazzi (esterno dell'aiola), viale Bonaini, via Puccini, piazza Stazione, via Mascagni, via C. Battisti, via di Porta a Mare, spalletta a mare del ponte della Cittadella; ad ovest: dal bordo est del resede ferroviario, via Bonanno, piazza Manin, via G.B. Niccolini.

La delimitazione sopradescritta è riportata nella tavola PRG-Centro Storico - A.

Esso corrisponde a zona territoriale omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68 o a porzioni ad essa assimilate (tessuto edilizio di via Luschi/via del Borghetto) ai sensi dell'art.9 della L.R. n.96/95 che modifica ed integra l'ar.40.2 della L.R. n5/95.

Esso è classificato zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L.457/78.

Gli ambiti oggetto di vincoli paesaggistici ex L.1497/39 e di vincolo archeologico ai sensi della L.1089/39 sono individuati nella tavola PRG-Centro Storico-B.

19.2 Classificazione del tessuto edificato compreso nel centro storico

Il tessuto edificato esistente ricompreso nella zona centro storico di P.R.G. è distinto, con riferimento agli interventi ammessi, nelle seguenti classi:

1. Edifici e manufatti di interesse storico oggetto di vincolo ex lege 1089/39,

corrispondenti agli edifici inclusi nel 1° elenco di cui

all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59, distinti in:

- 1.1 Edifici e manufatti monumentali
- 1.2 Edifici notificati
- 1.3 Edifici di ricostruzione post-bellica su aree vincolate
- 1.4 Edifici di proprietà pubblica di età superiore a 50 anni

2. Edifici di interesse storico assimilati agli edifici di cui al punto 1.3

ed inclusi nel 2° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59

3. Edifici di interesse storico inclusi nel 3° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59.

4. Edifici di interesse ambientale

5. Edificato d'interesse tipo-morfologico

6. Insediamenti unitari

7. Altri edifici non compresi nelle categorie precedenti

8. Manufatti soggetti a demolizione obbligatoria

9. Costruzioni accessorie

Le aree scoperte sono classificate in:

10. giardini di pregio storico od ambientale

11. aree libere di pertinenza dell'edificato

12. spazi pubblici da sottoporre a riqualificazione

Edifici, complessi edilizi ed aree nei quali sono riscontrate particolari condizioni di degrado o che comunque necessitano di interventi coordinati complessivi sono ricompresi in ambiti obbligatoriamente soggetti a piano di recupero.

Gli elenchi costituiscono l'allegato 1 alle presenti norme.

Il Piano individua, infine le localizzazioni dei parcheggi interrati di natura pertinenziale ai sensi dell'art.9, della L.122/89 e successive modifiche ed integrazioni, nonché di natura mista (pubblica e pertinenziale).

19.3 Interventi ammessi/prescritti

Con riferimento alle definizioni di cui all'art.17, agli edifici ed aree sopra elencati si applicano le seguenti disposizioni:

1. Edifici e manufatti di interesse storico oggetto di vincolo ex lege 1089/39

(inclusi nel 1° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59)

Su tutti gli edifici e manufatti compresi in questa classe, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere condotti secondo i principi del restauro conservativo.

Si distinguono le seguenti sottoclassi:

1.1 Edifici e manufatti monumentali

Sono gli edifici per i quali si ammettono e prevedono esclusivamente interventi conservativi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro scientifico.

Sono compresi nella dizione: le mura urbane e le relative fortificazioni (torri, bastioni), l'Acquedotto Mediceo.

Tali manufatti sono assoggettati ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro scientifico, comprensivi delle necessarie opere di consolidamento.

Per quanto riguarda le mura si prevede la possibilità di realizzare, tramite progetto concordato con la S.B.A.A.A.S., un camminamento pedonale in quota e relativi sistemi di accesso.

Le tavole di P.R.G. riportano le fasce di rispetto monumentale, entro le quali sono consentiti soltanto interventi di sistemazione a verde pubblico.

1.2 Edifici notificati

Per tali edifici si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro (C1).

Una volta realizzato l'intervento di restauro l'edificio o sua porzione si ammettono solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1.3 Edifici di ricostruzione post-bellica su aree vincolate ex L.1089/39

Il PRG-Centro storico individua nella cartografia (A) e negli elenchi gli edifici sostitutivi di edifici già vincolati ma distrutti dagli eventi bellici.

Per tali edifici il vincolo ex L.1089/39 deve considerarsi ormai del tutto immotivato e pertanto la loro individuazione costituisce proposta di sua eliminazione all'autorità competente.

Le norme di intervento corrispondenti al primo elen-

co debbono dunque considerarsi come transitorie.

Una volta perfezionata la procedura di svincolo, detti immobili saranno riclassificati in una delle successive categorie con delibera di C.C. soggetta al solo controllo di legittimità, da assumere entro 60 giorni dalla comunicazione dell'avvenuto svincolo.

1.4 Edifici di proprietà pubblica di età superiore a 50 anni

Gli enti pubblici proprietari di immobili esistenti da almeno 50 anni, sono tenuti, ai sensi della legge n.1089/39 ad inviare l'elenco descrittivo di tali beni alla Soprintendenza ai Beni A.A.A.S..

In assenza di notifica di interesse particolarmente importante da parte della S.B.A.A.A.S. si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (C1,C2).

2. Edifici di interesse storico assimilati agli edifici di cui al punto 1.2

(inclusi nel 2° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59)

Per tali edifici si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro (C1) risanamento conservativo (C2).

Una volta realizzato l'intervento di restauro, sull'edificio o sua porzione si ammettono solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Edifici di interesse storico

(inclusi nel 3° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59)

Per tali edifici si ammettono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo (C1,C2), ristrutturazione leggera (D1). Nelle murature storiche sono ammesse nuove aperture solo fino alla dimensione massima in pianta di ml 1,00 e purchè non interessino elementi decorativi o paramenti murari di pregio.

I frazionamenti diversi da quelli descritti nelle definizioni di restauro C1 e risanamento conservativo C2 e ristrutturazione D1 possono essere previsti negli edifici compresi negli elenchi solo nell'ambito di specifico piano di recupero

edifici non compresi negli elenchi di cui all'art.7 L.R. n.59/80:

4. Edifici di interesse ambientale

Per tali edifici, cui viene riconosciuto il valore di definizione del paesaggio urbano storicizzato, si ammettono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento igienico-tecnologico, ristrutturazione leggera (D1). Sono consentiti altresì interventi di ristrutturazione di media intensità (D2) con l'esclusione della possibilità di rialzamento della copertura.

E' altresì consentita la variazione di quota degli orizzontamenti, entro il limite di ml 0,80, fermo restando il loro numero, al fine di migliorare l'abitabilità interna, purchè compatibile con le seguenti disposizioni:

- è prescritta la conservazione della configurazione architettonica esterna - comprensiva dell'apparato decorativo e dei materiali originali - o il suo ripristino ove alterata.

5. Edificato d'interesse tipo-morfologico

Tale edificato, di origine storica o di sostituzione viene considerato meritevole di conservazione come impianto plani-volumetrico, in quanto, pur in presenza di valori architettonici modesti o di irreversibili alterazioni dei caratteri originari di pregio, si ritiene partecipi in modo fondante alla morfologia dei luoghi urbani. Si ammettono, oltre agli interventi ammessi per la categoria precedente, interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D2, senza limitazioni particolari, nonché interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D3.

E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione a parità di volume (intervento tipo E1) ed in congruenza con l'edificio principale, dei solo corpi aggiunti di servizio eventualmente presenti anche se non esplicitamente individuati nella cartografia di variante.

6. Insediamenti unitari

Gli ambiti corrispondenti ad interventi urbanistici unitari di carattere residenziale, segnatamente di natura pubblica, precedenti il P.R.G. 1965 sono individuati nella cartografia di Piano. Essi sono considerati urbanisticamente compiuti e viene loro riconosciuto un valore d'insieme, per cui non si ammettono interventi diretti a ridurre l'unitarietà formale dei complessi, sia nella configurazione edilizia che nella sistemazione degli spazi esterni.

Sugli edifici principali sono ammessi interventi come al precedente punto 4.

E' consentita la riorganizzazione del sistema dei ma-

nufatti pertinenziali (garages, ripostigli, locali tecnici) esclusivamente tramite progetto unitario d'insieme esteso all'intero insediamento.

E' vietato introdurre recinzioni fisiche di separazione di ambiti diversi, se non operate con siepi vegetali.

7. Altri edifici non compresi nelle categorie precedenti

Si tratta dell'edificato recente (di ricostruzione) cui non viene riconosciuto alcun valore culturale.

Sono ammessi gli interventi di recupero definiti dalla presente normativa alle sigle

A,B,C,D,E1.

La ristrutturazione urbanistica di tipo E1 è ammessa nel rispetto degli eventuali allineamenti espressi nelle tavole di Variante nonché della disciplina delle aree scoperte.

8. Manufatti soggetti a demolizione obbligatoria

Nelle tavole di Variante sono indicati gli edifici e manufatti soggetti a demolizione obbligatoria:

- a) in corrispondenza di previsioni di natura pubblica quali il verde o la viabilità;
- b) nelle aree a destinazione privata, da effettuarsi contestualmente agli interventi di recupero consentiti.

9. Costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie esistenti e legittime, quali ripostigli, garages, locali per impianti tecnici sono assoggettati a soli interventi di manutenzione, senza mutamento di destinazione d'uso.

10. Giardini di pregio storico-ambientale

Le aree libere di particolare pregio storico od ambientale individuate nella cartografia di Variante sono inedificabili e soggette esclusivamente ad interventi di restauro e conservazione sia dell'assetto fisico a terra - comprensivo degli eventuali elementi di arredo storico - che della consistenza vegetale, fatte salve le esigenze naturali di avvicendamento biologico. E' fatto espresso divieto di operare frazionamenti.

11. Aree libere di pertinenza dell'edificato

In tali aree libere da costruzioni, che non presentano connotazioni di giardino storico, o comunque di pregio ambientale, è prescritto il mantenimento dell'attuale consistenza del verde e pertanto è vietata l'ulteriore impermeabilizzazione del suolo, fatte salve le

deroghe previste al paragrafo 6.3.

12. Spazi pubblici da sottoporre a riqualificazione

Il PRG-centro storico individua gli spazi pubblici che per esigenze di recupero di significato storico ed in conseguenza di specifica regimazione della circolazione veicolare, debbono essere fatti oggetto di interventi di riqualificazione ambientale, con specifico riferimento al sistema delle pavimentazioni, della illuminazione pubblica e degli altri elementi di arredo.

19.4 Prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel centro storico

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti all'art.17, dovranno osservare i seguenti parametri:

- il volume di ricostruzione, in ciascun piano di recupero, ai sensi dell'art.9, comma 2 della LR 96/'95, non potrà superare i 10.000 mc;
- il volume di ricostruzione non potrà comunque superare il volume legittimo degli edifici demoliti;
- la ricostruzione non potrà comportare incremento della superficie utile lorda rispetto a quella degli edifici esistenti legittimi;
- in ogni caso il rapporto di copertura non potrà superare quello preesistente;
- in ogni caso l'intervento non può portare ad una riduzione delle aree permeabili, ovvero deve consentire di recuperare la permeabilità dei suoli tendendo al raggiungimento della quota del 25% della superficie del lotto;
- le altezze interne degli edifici in relazione alle diverse destinazioni d'uso possono, variare: per le destinazioni residenziali: da 2,70 a 3,90 ml; per le destinazioni commerciali e direzionali: da 3,20 a 3,90 ml
- l'altezza degli edifici di progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti (definiti dall'art. delle NTA) compresi nelle classi ai nn.1,2,3,4,5 del precedente paragrafo 1. In assenza di edifici così classificati, l'altezza massima non potrà superare l'altezza massima degli edifici circostanti;
- l'altezza degli edifici dovrà inoltre rispettare il punto C3 (Limitazione dell'altezza in funzione della distanza stradale) del D.M. 16.1.1996 (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche) per i comuni sismici

con grado di sismicità 9;

- le distanze tra gli edifici di progetto compresi nei piani di recupero e gli edifici circostanti o antistanti non dovranno essere inferiori a quelle degli edifici preesistenti;

- dovranno essere previsti spazi, anche interrati, da destinare a parcheggi pertinenziali, nella misura minima di 1 mq/10 mc del volume di ricostruzione, con la esclusione degli eventuali volumi di sopraelevazione su strutture murarie esistenti.

Gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura esterna (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico e dell'ambiente circostante.

In ogni caso dovranno essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfettazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale, che determini disordine visivo.

19.5 Norme sulla conservazione del paesaggio urbano

Le seguenti norme si riferiscono a tutto l'edificato esistente nel centro storico, soggetto a recupero edilizio (classi 1,2,3,4,5,6) relativamente ad interventi effettuati in assenza di piano di recupero.

1) Coperture

E' vietato alterare la conformazione delle coperture a tetto e conseguentemente sono vietati gli interventi di:

- creazione di abbaini o lucernari sporgenti dalle coperture;
- creazione di terrazze nelle coperture a tetto esistenti;
- sostituzione del mantoin coppi ed embrici alla toscana con altra tipologia o materiale;
- rifacimento della gronda con materiali e conformazioni diverse dall'originale.

E' consentita la creazione di finestre a tetto, di superficie non superiore a 0,50 mq cadauna, nel numero massimo corrispondente al numero di colonne di finestre della facciata corrispondente, e purchè non visibili dalla via pubblica.

E' consentita la realizzazione di coperture a tetto su coperture piane, senzarialzare la quota di gronda.

2) Facciate

Le facciate su spazio pubblico o comunque da esso visibili devono essere oggetto di periodica manutenzione conservativa, che non determini sostituzione di materiali originali di finitura.

Nel caso di impossibilità di conservazione di componenti edilizie a causa della vetustà, è consentita la loro sostituzione con materiali, forma, grana e colore identici all'originale, con l'obbligo di segnare nel componente stesso la data di sostituzione.

E' vietato sostituire infissi in legno con infissi di metallo, fatta eccezione delle vetrine dei fondi commerciali e simili.

E' comunque vietato l'impiego dell'alluminio anodizzato anche colorato, nonché di prodotti plastici.

Gli interventi susingoleunità immobiliari non possono portare a sostituzioni di infissi o altre modifiche esterne che siano incoerenti con il disegno delle facciate. Ove detti interventi si riferiscano a situazioni già alterate da precedenti interventi parziali e scoordinati, in particolare su fondi posti al piano terra, essi dovranno riferirsi all'intero fronte dell'edificio.

Non è consentita la chiusura con infissi a filo-muro delle altane-stenditoi.

Le stonacature debbono essere precedute dalla esecuzione di saggi di limitata estensione effettuati con tecniche stratigrafiche, in modo da determinare la successione dei film pittorici e delle ringranature ed individuare l'eventuale presenza di strati decorati (a graffito, affresco, scialbo).

solo in caso di esito negativo dei saggi, da effettuare sotto il controllo dell'autorità competente (comune e/ o S.B.A.A.S) si potrà procedere alla completa rimozione degli intonaci, fino al vivo dell'intonaco.

E' facoltà dell'amministrazione comunale ordinare, negli interventi di rifacimento delle facciate, la rimozione di insegne, infissi o affissi in genere che siano valutati in contrasto con i caratteri compositivi originali della facciata stessa così come ordinare il rifacimento di trattamenti decorativi rimossi in precedenti interventi.

19.6 - Disciplina delle destinazioni d'uso

6.1 Destinazioni incompatibili:

Sono incompatibili con le funzioni residenziali e di servizio svolte dal centro storico le seguenti attività/de-

stinazioni:

- attività industriali;
- attività artigianali con lavorazioni nocive, rumorose o comunque moleste;
- aziende di autotrasporto merci;
- caserme, con la esclusione delle sedi di Commissariato di Polizia, tenenze e stazioni dei Carabinieri;
- istituti di pena;
- case di cura private con più di 100 letti;
- ospizi ed istituti assistenziali con più di 100 ospiti
- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- ipermercati;
- discoteche;
- impianti di erogazione carburanti.

Pertanto non possono essere rilasciate concessioni edilizie o provvedimenti equipollenti per interventi che introducano o confermino tali destinazioni se già in atto nè rilasciate autorizzazioni amministrative per le esercizio di tali attività ove richieste dalla vigente legislazione.

6.2 Destinazioni compatibili e previste

Sono considerate costitutive della natura funzionale mista (residenziale e di servizio) del centro storico e pertanto assentibili, salvo le specifiche restrizioni degli ambiti soggetti a disciplina di dettaglio, di cui al successivo paragrafo 7, le seguenti destinazioni:

1. Attrezzature territoriali

- 1.1 Istituti Universitari e di ricerca
- 1.2 Istituti di istruzione superiore
- 1.3 Uffici dell'amministrazione periferica dello Stato (Giustizia, Finanze, B.C., LL.PP., ecc.)
- 1.4 Uffici di enti territoriali (Regione, Provincia, U.Fiumi e Fossi, ecc.)

1.5 Sedi ospedaliere

2. Attrezzature urbane

- 2.1 Uffici e sedi comunali e di aziende derivate
- 2.2 Distretti socio-sanitari
- 2.3 Attrezzature culturali (Teatri, Musei, Sedi espositive, Biblioteche centrali)
- 2.4 Edifici per il culto di livello urbano

3. Attrezzature di quartiere

- 3.1 Scuole dell'obbligo (elementari, medie)
- 3.2 Asili nido, scuole materne
- 3.3 Farmacie
- 3.4 Ambulatori
- 3.5 Biblioteche di quartiere

- 3.6 Sedi circoscrizionali
- 3.7 Uffici postali
- 3.8 Posti telefonici pubblici
- 3.9 Uffici d'informazione turistica
- 4. Servizi privati d'interesse pubblico
 - 4.1 Istituti di credito
 - 4.2 Agenzie di assicurazioni
 - 4.3 Cliniche private
 - 4.4 Scuole private
 - 4.5 Cinema e spazi per il tempo libero
 - 4.6 Sedi per la vita associativa
- 5. Attività commerciali/artigianali
 - 5.1 commercio al dettaglio
 - 5.2 supermercati di superficie vendita non superiore a 600 mq
 - 5.3 pubblici esercizi
 - 5.4 artigianato di servizio alla persona
 - 5.5 artigianato artistico e/o tradizionale
- 6. Uffici e servizi privati
 - 6.1 Direzioni aziendali
 - 6.2 Studi professionali
 - 6.3 Agenzie
 - 6.4 Centri sportivi
 - 6.5 Garages commerciali
- 7. Attività turistico-ricettive
 - 7.1 Alberghi
 - 7.2 Residenze turistico alberghiere
- 8. Residenza
 - 8.1 Residenza ordinaria
 - 8.2 Residenza collettiva (conventi, pensionati)
- 9. Verde privato
- 10. Verde pubblico
- 11. Parcheggi pubblici
- 12. Viabilità
 - 12.1 Veicolare
 - 12.2 Ciclabile
 - 12.3 Pedonale

6.3 Ambiti a destinazione definita

Il PRG-Centro storico attribuisce alle porzioni elementari di territorio (edifici ed aree di pertinenza) le destinazioni ammesse/previste, individuando:

a) Ambiti a prevalente destinazione residenziale:

Articolati in tre livelli di residenzialità:

1- totale : edificio composto da sole unità a destinazione residenziale

2- ordinario : al solo piano terra sono ammesse de-

stinazioni diverse dalla residenziale, purchè ricomprese nelle categorie 3,4,5,6,7 di cui al punto 6.2;

3- parziale : sono ammesse destinazioni diverse dalla residenziale anche a piani superiori, ferma restando la destinazione di almeno un piano e di almeno 1/3 della superficie utile lorda a residenze.

4- edifici singoli a destinazione non residenziale, nè compresa nelle categorie seguenti;

E' fatto divieto di destinare a residenza unità funzionali poste al pianoterra che abbiano le caratteristiche strutturali e tipologiche di fondo commerciale, artigianale, rimesse, magazzini e simili.

E' consentita, in deroga alla norma espressa al punto 19.3.11, la realizzazione, nelle aree libere di pertinenza -diverse dai giardini di pregio storico-ambientale- che presentano una percentuale di permeabilità superiore al 50%, di:

- gazebi o pergolati della superficie massima di 10 mq;

- manufatti tecnici quali locali per impianti (autoclavi, impianti di condizionamento, centrali termiche, ecc.) ove si dimostri l'impossibilità pratica di ospitare tali impianti all'interno degli edifici e comunque della superficie coperta massima di 5 mq.

L'insieme delle attrezzature di cui sopra non può ridurre la superficie permeabile al di sotto del 25% della superficie del lotto.

La realizzazione delle strutture accessorie di cui sopra deve essere inquadrata in un progetto di sistemazione delle aree esterne esteso all'intera proprietà interessata.

Tale progetto deve prioritariamente determinare il recupero di aree verdi e comunque di permeabilità del suolo.

Tale possibilità non si applica ai casi di edifici che presentano locali di sgombero idonei ad ospitare gli impianti di cui sopra. Al riguardo l'Amministrazione comunale può richiedere adeguata documentazione.

I frazionamenti di unità immobiliari a destinazione residenziale, ancorché compatibili con le definizioni degli interventi edilizi di cui all'art.17 e la disciplina degli interventi di cui al precedente punto 19.3 sono ammessi, in assenza di piano di recupero, *una tantum* (a far data dalla esecutività della deliberazione C.C. n.460 del 21.6.'83) se riferiti ad unità aventi superficie utile netta superiore a 100 mq.

b) Ambiti di attrezzature generali (territoriali ed urbane) - Poteri di deroga del Sindaco

Negli ambiti di attrezzature di cui ai punti 6.2.1 e 6.2.2 il Sindaco in deroga alle disposizioni dei paragrafi 3 ed 8 del presente articolo, può concedere la realizzazione di ampliamenti volumetrici necessari per dare risposta ad esigenze funzionali, di natura igienica e di sicurezza, con i seguenti limiti e condizioni:

- gli ampliamenti non devono costituire corpi edilizi autonomi;
- ciascun ampliamento non può superare la misura del 10% del volume dell'edificio o degli edifici di riferimento, volume legittimo esistente al 1.1.1990.
- la superficie permeabile dell'intero ambito non può essere ridotta al di sotto del 25% della superficie totale;
- se configurati come sopraelevazioni, essi non possono superare l'altezza media degli edifici circostanti ;
- gli ampliamenti devono essere previsti in un programma d'intervento esteso all'intero ambito di attrezzature, soggetto all'approvazione del consiglio comunale con deliberazione soggetta al solo controllo di legittimità. Nel caso che l'ambito di attrezzature sia stato individuato come soggetto a piano di recupero, le previsioni di ampliamento devono essere previste in detto strumento.

Per ambiti od edifici destinati alle funzioni pubbliche o d'interesse pubblico di cui ai precedenti punti 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4 il Sindaco può assentire, in deroga alle prescrizioni di cui al paragrafo 19.3, senza ricorso agli strumenti di cui al comma precedente, ma comunque previo parere favorevole espresso con deliberazione del Consiglio comunale, solo quei modesti ampliamenti volumetrici necessari per ospitare servizi od impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristinativo, o per realizzare la messa a norma di sicurezza degli immobili, in funzione delle destinazioni in atto. Detti ampliamenti potranno determinare nuova occupazione di suolo solo ove non siano interessate aree classificate come giardini di pregio.

c) Ambiti di servizi di quartiere

I complessi edilizi ed aree così individuati hanno la funzione di dotare il centro storico, in quanto insediamento residenziale, dei necessari servizi primari. Secondo una concezione evolutiva del concetto di servizi di quartiere, le eventuali specifiche di desti-

nazione presenti nella tavola di PRG non hanno valore vincolante, essendone consentita la variazione attraverso l'approvazione del progetto di opera pubblica, ai sensi della legislazione vigente in materia.

d) Ambiti di verde pubblico

Tali ambiti, destinati a costituire le fondamentali dotazioni di verde necessario all'equilibrio ecologico ed al ristoro dei cittadini, sono caratterizzati, nel centro storico, da condizioni di integrazione con il tessuto urbano storico e monumentale ed in particolare con la cinta muraria medievale e le relative fortificazioni. Essi sono soggetti a progettazione integrata sia degli assetti vegetali che delle sistemazioni a terra, che dovrà prioritariamente garantire il restauro degli assetti storici.

La tavola di PRG individua i manufatti soggetti a demolizione obbligatoria nonché quelli destinati al recupero come attrezzature integrative del verde. Le aree scoperte sono gravate di vincolo di inedificabilità assoluta, con la sola eccezione della facoltà dell'Amministrazione comunale di autorizzare la messa in opera di strutture per il ristoro degli utenti, della superficie coperta non superiore a 10 mq a servizio di ambiti di verde altrimenti non serviti, di superficie minima 3000 mq.

L'uso pubblico delle aree a verde può essere conseguito anche mediante la stipula di specifiche convenzioni con la proprietà privata delle aree. Dette convenzioni, in particolare subordineranno il mantenimento e l'esercizio di attività commerciali e di pubblico esercizio a stretto servizio del verde all'assunzione di obblighi di manutenzione e all'attuazione di prescrizioni di riqualificazione architettonica dei manufatti esistenti che possono comportare pure riduzioni volumetriche ritenute indispensabili e di riqualificazione ambientale delle aree.

e) parcheggi interrati

Le previsioni di parcheggi interrati presenti nella tavola di P.R.G. hanno valore indicativo. La loro fattibilità resta subordinata alla esecuzione delle ulteriori verifiche di natura idraulica richieste dalla relazione del geologo dott. Merla nonché alle verifiche di natura archeologica ritenute necessarie nel rispetto del vincolo ex L.1089/39.

6.4 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

Fino all'approvazione del piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi della legge re-

gionale 23 maggio 1994, n.39, sono assentibili i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie conformi alle destinazioni definite di cui al comma precedente e che inoltre rispettino le seguenti norme:

- Il cambio di destinazione da altre funzioni ad attività commerciali o direzionali (uffici pubblici o privati) implica la realizzazione su resede privato di spazi per parcheggi e verde di uso pubblico nella misura di 40% della superficie utile lorda a destinazione commerciale o direzionale. Su detti spazi dovrà essere costituita servitù gratuita e permanente di uso pubblico. A fronte della indisponibilità delle superfici richieste, il titolare della concessione edilizia dovrà corrispondere un contributo aggiuntivo rispetto agli oneri concessori, commisurato ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere, che sarà determinato anno per anno con apposita deliberazione della Giunta Municipale.
- Le nuove destinazioni ad attività commerciali sono comunque subordinate al rispetto delle previsioni del Piano del Commercio.
- E' vietato mutare la destinazione d'uso dei garages commerciali esistenti, fatta esclusione per le destinazioni a pubblici servizi.
- E' vietato mutare la destinazione d'uso dei garages privati pertinenziali.

19.7 - Disciplina generale dei piani di recupero nel centro storico

7.1- Generalità

L'intera zona territoriale omogenea A- Centro storico è dichiarata zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978.

La cartografia di Piano individua i comparti che, per le particolari condizioni di degrado fisico/igienico o disordine urbanistico, sono assoggettati obbligatoriamente a piano di recupero, così come definito dagli artt. 9 e 10 della legge regionale 21 maggio 1980, n.59.

Per ciascuna individuazione sono definiti, ai successivi paragrafi, specifici riferimenti (obbiettivi e prescrizioni) da osservare nella redazione dei piani di recupero.

In tutti gli interventi deve essere osservata la prescrizione generale che gli interventi di ristrutturazione

urbanistica resi ammissibili dalla presente variante non possono superare l'entità di 10.000 mc per ciascun ambito territoriale organico di cui all'allegato B, ai sensi dell'art.40, comma 2, lett.f) della L.R. n.5/95 così come modificato dall'art.9, comma 2 della L.R. n.96/95.

La cartografia di Piano individua, inoltre, gli ambiti già oggetto di piano di recupero approvato con procedura di variante urbanistica, ma non attuato e che la presente variante conferma.

E' fatta salva la facoltà del consiglio comunale di individuare, con deliberazione soggetta al solo controllo di legittimità, eventuali altri ambiti degradati da sottoporre obbligatoriamente a piano di recupero.

Dette individuazioni hanno validità triennale, con possibilità di rinnovo, purchè adeguatamente motivato.

Per ogni ulteriore ambito assoggettato a piano di recupero il Consiglio Comunale approva, con deliberazione consiliare, soggetta al solo controllo di legittimità una scheda/guida predisposta dal servizio competente indicante:

- gli obbiettivi generali di progetto;
- le prescrizioni relative alle demolizioni obbligatorie;
- le destinazioni d'uso ammesse;
- eventuali prescrizioni di carattere fisico-morfologico;
- gli obblighi convenzionali che si richiedono ai proprietari.

nel rispetto delle previsioni del PRG-Centro storico.

Ulteriori richieste di intervento tramite piano di recupero possono essere avanzate dai proprietari di almeno il 75% del valore degli immobili interessati, calcolato tramite l'imponibile catastale, e riferite ad ambiti particolarmente degradati, compresi all'interno delle zone di recupero individuate.

Il Consiglio comunale, entro 90 gg dalla richiesta, decide, con deliberazione soggetta al solo controllo di legittimità, in ordine alla individuazione dell'ambito da assoggettare a piano di recupero, approvando contestualmente la scheda/norma predisposta dal servizio Pianificazione Urbanistica, cui conformare la proposta di piano di recupero, con i contenuti di cui sopra.

I piani di recupero che prevedono unità residenziali per una superficie complessiva di almeno 500 mq dovranno assicurare che le unità di superficie netta in-

feriore a 50 mq non impegnino più del 25% della superficie stessa e che le unità di superficie utile superiore a 90 mq impegnino almeno il 25% della superficie complessiva.

Non sono comunque ammessi monocalci nè unità di superficie netta inferiore a 38 mq.

I piani di recupero che prevedono almeno n.10 unità abitative dovranno essere corredati di convenzione che preveda l'impegno per i proprietari - e loro aventi causa - a cedere in locazione una percentuale non inferiore al 10% del numero di alloggi, con precedenza agli eventuali precedenti inquilini. Resta ferma la possibilità di procedere al convenzionamento ai sensi dell'art.32 L. 457/78.

7.2 Dotazioni di standard

I piani di recupero che prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica (ovvero di demolizione e ricostruzione) devono prevedere parcheggi pertinenziali - da asservire come pertinenza alle unità funzionali previste - in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di ricostruzione, e comunque di almeno un posto auto per unità funzionale.

I piani di recupero che prevedono riconversioni d'uso da altre destinazioni a destinazioni commerciali/direzionali e ricettive dovranno prevedere al proprio interno le quantità minime di spazi pedonali, a verde e a parcheggio di cui all'art.5.2 del D.M. 1444/68, non inferiori all'80% della superficie utile lorda degli edifici, di cui almeno metà destinate a parcheggio (anche per motocicli e cicli) da sottoporre a servitù gratuita di uso pubblico, sulla base di una convenzione, il cui schema dovrà essere approvato contestualmente al piano di recupero.

I piani di recupero che prevedono la riconversione d'uso da altre destinazioni a destinazioni residenziali dovranno prevedere la realizzazione, a carico della proprietà proponente, della quantità minima di 9 mq/ab. insediabile, di aree pubbliche (spazi pedonali, verde e parcheggi) di cui agli art.3 e 4 del D.M. 1444/68 (per le zone A e B) da cedere gratuitamente al comune.

Ai fini del dimensionamento degli standard il piano di recupero dovrà fornire apposita dimostrazione del numero di abitanti insediabili.

E' facoltà del consiglio comunale prevedere, per motivi di opportunità urbanistica generale (come gli ambiti compresi in Zona a Traffico Limitato) o a fronte della oggettiva insufficienza di aree disponibili all'in-

terno dei comparti soggetti a piano di recupero, da destinare a standard urbanistici, la stipula di una convenzione coi soggetti attuatori del piano di recupero, per la realizzazione a loro cura e spese, anche pro-quota, di aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste dal P.R.G. all'esterno del perimetro del piano di recupero o, in alternativa, la partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, da realizzarsi nel periodo di vigenza del piano di recupero stesso, ad un costo-standard definito in sede di proposta di piano di recupero, sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.

Gli interventi previsti nei piani di recupero non potranno comunque portare ad una riduzione delle aree a standard esistenti.

19.8 Disciplina specifica di ambiti soggetti a piano di recupero - indirizzi e prescrizioni

(1. Via G.B. Niccolini/Largo Cocco Griffi
abrogato)

2.Area comunale di via Emanuele Filiberto

L'avviata riorganizzazione delle sedi delle aziende erogatrici di servizi, con la concentrazione nel complesso ex Deta Lazzeri di Ospedaletto delle sedi del Consorzio Pisano Trasporti, dell'AGES e della GEA (ex APSA), determinerà, a breve, la condizione di dismissione della sede di via E.Filiberto e quindi l'esigenza di una sua appropriata riconversione d'uso.

La parte retrostante il fabbricato, a piazzale, viene riconfermata nella destinazione a verde pubblico (porzione del progetto-Mura) già introdotta con la variante "Marzotto".

Per la parte antistante, comprensiva del fabbricato, si prevede, attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione, la trasformazione in un complesso residenziale.

(3.Via Carmignani
(abrogato)

4.Piazza F.Del Rosso

L'area oggetto di individuazione è costituita da edifici e porzioni edilizie (ruderi) degradate che affacciano verso le mura urbane, alle spalle del tessuto della via

del Borghetto, nonchè da aree libere ad utilizzazione ortiva.

Il piano di recupero è diretto a:

- la ricostruzione dei ruderi, nei limiti della documentata consistenza ante-bellica;
- il recupero con interventi di ristrutturazione edilizia D1 e D2 delle altre parti edificate;
- alla creazione di una porzione del sistema di verde pubblico (con percorsi pedonali) denominato progetto-Mura, nei limiti planimetrici espressi dalla cartografia.

5. Isolato Bastione Sangallo

La perimetrazione è volutamente estesa, a comprendere sia il Giardino Scotto - la più consistente area di verde pubblico del centro storico esistente - che l'antico *Vallo*, incongruamente utilizzato a parcheggio (parte sistemato e gestito, parte selvaggio) che l'edificio esistente lato via Bovio, nonchè il sistema edilizio che affaccia sul Lungarno Galilei, ove sono tuttora presenti consistenti ruderi bellici.

Al piano di recupero sono assegnati gli obiettivi:

- di ricostituire la consistenza dell'antico Vallo, in termini di verde pubblico;
 - di determinare la definizione planivolumetrica ed architettonica generale
 - di determinare la riqualificazione dell'assetto delle aree edificate pubbliche (edifici regionali per uffici e per palestre) e delle aree scoperte
- il tutto nel rispetto della classificazione edilizia e delle destinazioni di P.R.G.

Si precisa che ai fini della verifica di cui all'art.9, comma 2 della L.R. n.96/95, si devono considerare solo le volumetrie di ricostruzione corrispondenti ad interventi la cui previsione viene introdotta con la presente variante.

6. Via Pietro Gori

L'area comunale in prevalenza destinata a uffici e servizi comunali, nonchè a servizi di quartiere, presenta un assetto morfologico e funzionale irrazionale, che costituisce una caduta di qualità rispetto all'intorno storico.

Con la eccezione della conservazione degli edifici di interesse storico superstiti, si prevede un intervento di riorganizzazione dell'assetto con possibilità di interventi anche di demolizione e ricostruzione,

riqualificando altresì le funzioni svolte, da mantenere nel comparto dei servizi di quartiere,

7. Via Sancasciani

L'area, in parte privata in parte pubblica, vede oggi la compresenza di funzioni incompatibili tra loro e con l'intorno residenziale (discoteca).

Si prevede la ridefinizione dell'assetto fisico anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, connesso ad una ricoverione funzionale che determini l'introduzione della residenza al posto delle funzioni incompatibili.

8. Via S. Antonio

L'area individuata corrisponde al Laboratorio farmaceutico Gentili (edifici ed aree di pertinenza) a sua volta insediato in parte in edifici storici già a destinazione residenziale affacciatisi sulle tre vie: S. Antonio, A. Mario e Mazzini, in parte in edifici e manufatti vari realizzati in funzione dell'attività produttiva, all'interno dell'isolato come sopra definito.

Il comparto urbano individuato è suddiviso nei sub-comparti:

- a) comprendente gli edifici compresi negli elenchi degli immobili di cui alla Del.C.C. n.417/83 e loro resedi già di tipologia residenziale storica,
- b) comprendente gli edifici non compresi negli elenchi di cui sopra di tipologia specialistica (originaria o adattata) e relativi resedi scoperti.

Sono ammessi, mediante piano di recupero, interventi, conseguenti al trasferimento dell'attività produttiva in altra sede propria, ai sensi dell'art.17.3.1, e alla relativa bonifica del sito, corrispondenti alla classificazione dell'edificio e finalizzati alla riqualificazione degli spazi interni all'isolato e alla riconversione residenziale ordinaria o speciale.

9. Via della Qualquonia

L'area, di proprietà comunale, contiene: le scuole elementare e media, realizzate a seguito della demolizione dell'antico orfanatrofio, la chiesa sconsacrata della Qualquonia, impropriamente utilizzata; un prefabbricato metallico lungo la via S. Paolo, installato una ventina d'anni orsono per sopperire ad un surplus di fabbisogno di aule scolastiche, e poi dato in uso come sede di associazioni.

L'eterogeneità delle funzioni e l'assenza di investimenti nella manutenzione hanno determinato una condizio-

ne di degrado fisico che si somma negativamente all'assetto morfologico ed architettonico di per sé povero e contraddittorio.

Il piano di recupero, operando in linea di principio anche interventi di ristrutturazione urbanistica -che non interessino l'ex chiesa, vincolata- dovrà determinare le condizioni per la reintroduzione, nel comparto, di qualità ambientali e di razionali utilizzazioni -sempre nell'ambito dei servizi di quartiere.

10. Via Risorgimento

La presenza, in un'area interna, già destinata a giardino, di un'attività di tipo artigianale determina condizioni di degrado urbanistico che si intendono eliminare con il ricorso ad un piano di recupero che preveda la demolizione dell'esistente manufatto e la sua sostituzione con un edificio a destinazione residenziale, il ripristino parziale del verde, contestualmente al recupero edilizio dei fabbricati che si affacciano sulla via.

11. Via del Giardino

L'area individuata corrisponde all'intero isolato compreso tra le vie: del Giardino, delle Maioliche e Santa Bibbiana.

In essa sono presenti: un'attività produttiva attiva (tipografia), un complesso industriale dismesso (ex-Forest) e solo parzialmente utilizzato come sede di istituti C.N.R., più alcune residenze.

La prossima apertura dell'area di ricerca C.N.R. di S.Cataldo determina la necessità di governare la riconversione d'uso del complesso industriale dismesso.

Il piano di recupero, utilizzando anche interventi di ristrutturazione urbanistica nei limiti posti dall'art.9, comma 2 della L.R. n.96/95 e nel rispetto dalle presenti norme, dovrà determinare assetti morfologicamente e funzionalmente coerenti con l'intorno urbano, con destinazioni residenziali, con possibilità di destinazioni per uffici/servizi privati al solo piano terra o, in alternativa, destinazione a servizi pubblici anche generalizzata.

Si prescrive, in particolare che la riedificazione a seguito delle eventuali demolizioni mantenga gli allineamenti a filo-strada con possibilità di ampliamento della sezione stradale. Sono vietati piani in ritiro.

12. Via Garibaldi (nord)

L'area, già utilizzata dalla fonderia SIFOP, da molti

anni dismessa, è in avanzato stato di abbandono e degrado. Sulla via Garibaldi resta una modesta porzione di un edificio storico distrutto dagli eventi bellici. Gli edifici industriali superstiti, in pessime condizioni, non presentano elementi di interesse archeologico. Il piano di recupero dovrà definire un assetto, necessariamente operando in termini di ristrutturazione urbanistica, che:

- riconfiguri la continuità della quinta edilizia lungo la via Garibaldi, mediante la ricostruzione di un edificio i n.4 piani fuori terra (Hmax =13,0 ml) in aderenza agli edifici laterali;

- nelle parti retrostanti, l'eventuale riedificazione a seguito della demolizione dei manufatti industriali (comunque di Hmax =10,0 ml), determini la costituzione di un'ampia area a giardino a cui sia consentito l'accesso pubblico, attraverso la costituzione di una servitù di passo pubblico da definire in convenzione attuativa.

Destinazioni ammesse: residenziali, con possibilità di destinazioni per uffici/servizi privati al solo piano terra.

(13.Via Garibaldi (sud)
abrogato)

14. Piazza dei Facchini

L'individuazione riguarda n.3 edifici privati: due con tipologia residenziale storica ed uno con tipologia produttiva, di ricostruzione post-bellica, tutti in avanzato stato di degrado fisico.

Quest'ultimo edificio nella sua configurazione anomala, determina, oltre che uno scadimento della qualità ambientale, la difficoltà di procedere ad un recupero organico del comparto.

Il piano di recupero dovrà pertanto operare la riorganizzazione funzionale (a destinazione residenziale) e morfologica del comparto con interventi di ristrutturazione edilizia D1 dei due fabbricati storici e con la sostituzione del capannone con un edificio di n.3 piani fuori terra, allineato a filo strada e piazza.

15. Isolato definito dalle Via Trieste, Nicola Pisano, Risorgimento, Magenta

corrispondente al LaboratorioGuidotti S.p.A.
(già disciplinato dall'art.19 sexies)

Il comparto urbano individuato è suddiviso nei sub-comparti:

a) comprendente gli edifici compresi nel terzo elenco degli immobili di cui alla Del.C.C. n.417/'83 e loro resedi già di tipologia residenziale storica,

b) comprendente gli edifici non compresi negli elenchi di cui sopra di tipologia specialistica (originaria o adattata) e relativi resedi scoperti.

Sono ammessi, mediante piano di recupero, i seguenti interventi conseguenti al trasferimento dell'attività produttiva in altra sede propria, ai sensi dell'art.17.3.1: Sub-comparto a): interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione di tipo D1, con demolizione obbligatoria delle superfetazioni recenti;

Sub-comparto b): interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fino alla demolizione di tutti gli immobili esistenti e la loro ricostruzione nel rispetto delle norme di cui al precedente paragrafo 7, nonchè delle seguenti prescrizioni:

- Massimo rapporto di copertura 0,5 mq/mq;
- altezza massima in gronda del fronte su via N.Pisano: 7,00 ml;
- distanza minima degli edifici dalle mura urbane : ml 10,00.

Nell'intero comparto sono ammesse:

- destinazioni residenziali per una quota minima dell'80% della superficie utile lorda complessiva;
- destinazioni di tipo 3,4,5,6, del paragrafo 6.2 al solo piano terra entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda complessiva.

16. Ricostruzione di rudere in via Gereschi

Ricostruzione ammessa entro i limiti planivolumetrici ante-bellici, con la salvaguardia delle porzioni murarie superstiti dell'edificio storico.

Già disciplinata dal piano di recupero approvato dal Commissario Straordinario con deliberazione n.37 del 5.10.'94.

17. Ricostruzione di rudere in via B.Croce

Ricostruzione ammessa entro i limiti planivolumetrici ante-bellici, con la salvaguardia delle porzioni murarie superstiti dell'edificio storico

Già disciplinata dal piano di recupero approvato in variante dalla G.R.T. con deliberazione n.8511 dell'1.10.'90, esecutiva il 19.10.'90, di cui si confermano le previsioni plano-volumetriche e si ridefiniscono le destinazioni ammesse, come segue: residenziale e per uffici.

18. Ricostruzione di rudere in via Toselli

Ricostruzione ammessa entro i limiti planivolumetrici

ante-bellici, con la salvaguardia delle porzioni murarie superstiti dell'edificio storico.

Parametri da rispettare:

V max= 3550 mc;

Hmax= 18,50 su v.Toselli; 19,50 su p.dei Facchini, Destinazioni: residenziale, nonchè di tipo 3,4,5,6, del paragrafo 6.2 al solo piano terra.

Già disciplinata dal piano di recupero approvato in variante urbanistica dalla G.R.T. con deliberazione n.8515 del 1.10.'90, esecutiva il 19.10.'90

19. Comparto comprendente l'ex complesso industriale Marzotto

All'interno del comparto perimetrato si prevede il recupero dell'edificio esistente, già di tipologia e destinazione industriale, per attrezzature universitarie didattiche, di ricerca e complementari (diritto allo studio).

Il piano di recupero disciplina gli interventi, nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- sui corpi A e D (già palazzina uffici e corpo monopiano aderente alle mura): si ammettono solo interventi di tipo A,B,C,D1 di cui all'art.17;
- sui corpi B, C ed E (capannoni a due piani fuori terra ed ex centrale termica): si ammettono interventi A,B,C,D1,D2,D3, nel rispetto dei caratteri architettonici fondamentali di prospetto, nonchè collegamenti aerei aggiuntivi.
- sul corpo F (torre piezometrica): si ammettono solo interventi di tipo A,B,C.

E' altresì ammesso l'incremento volumetrico massimo pari al 5% della volumetria legittima del complesso. Il piano di recupero localizza tale volumetria aggiuntiva - anche frazionabile in più corpi, ma comunque di altezza massima non superiore a quella dei corpi B/C - secondo principi di massima coerenza morfologica con l'insediamento esistente.

Il piano di recupero definisce l'assetto delle aree destinate a verde pubblico (porzione del progetto-mura) ed a parcheggio, individuate nella cartografia di P.R.G.. Esso prevede un percorso pedonale: di collegamento tra il parcheggio di via Emanuele Filiberto e la via Buonarroti.

Le modalità attuative del piano di recupero vengono definite da una specifica convenzione Università /comune.

20. Comparto universitario di via S.Maria

Il piano di recupero prevede la riorganizzazione fun-

zionale del complesso conseguente il trasferimento degli istituti CNR/CNUCE, nonché la riqualificazione dei cortili interni, con la demolizione obbligatoria di tutti i manufatti recenti di servizio, ancorchè autorizzati.

Gli interventi di rifunzionalizzazione che intervengono sull'edificato storico devono rispettare la corrispondente disciplina edilizia.

E' consentita la ricostruzione, entro il limite di 4050 mc fuori terra e 1350 mc interrati, di volumi di ricostruzione specificamente finalizzati alla realizzazione della biblioteca di Lettere/Lingue.

Il piano di recupero prevede la trasformazione dei cortili in un giardino aperto alla città (sulla base di specifica convenzione Università/comune) recuperando la permeabilità dei suoli almeno al 25% della superficie fondiaria.

E' prescritta la realizzazione di un percorso pedonale pubblico tra piazza Torricelli e via P.Paoli, corredato di parcheggio cicli.

21. Comparto universitario di San Zeno

Il piano di recupero è diretto a governare un piano di riassetto delle dipendenze degli edifici storici principali (istituti di Igiene e Fisiologia, soggetti a norme conservative) che ne consente la demolizione e ricostruzione in termini di maggiore funzionalità, entro il limite volumetrico di 8000 mc, nonché a definire la creazione di una porzione di verde pubblico adiacente le mura urbane ed un passaggio pedonale tra la via S.Zeno e l'area verde della Diacciaia, esterna. E' consentito, in assenza di piano di recupero l'adeguamento normativo di singoli edifici, anche con i necessari incrementi di altezza utile dei vani, senza incremento di superficie coperta.

19.9 Disciplina delle ricostruzioni definite (di ruderi bellici)

Le seguenti ricostruzioni sono soggette a concessione convenzionata diretta, salvo che se inserite in più vasti ambiti soggetti a piano di recupero.

La prescrizione del volume massimo è comprensivo delle strutture preesistenti che si intende conservare.

R1 - Edificio in via Zerboglio

(nuova previsione)

destinazioni ammesse: residenziale

Volume max : 1940 mc

H max: 10,00 ml

Sup.cop. max : 200 mq

R2 - Porzione di edificio in vicolo Lanfranchi

(nuova previsione)

Soprelevazione o comunque riedificazione sulla medesima impronta a terra.

Destinazione: residenziale

Volume max: 820 mc

H max: 10,00 ml

R3 - Lungarno Galilei

(previsione preesistente confermata)

Soprelevazione o comunque riedificazione sulla medesima impronta a terra.

Destinazioni : residenziale ai piani superiori; di tipo 3,4,5,6, del paragrafo 6.2 al solo piano terra;

Volume massimo: 10.450 mc

H max: 20 ml

R4 - Lungarno Galilei angolo lungarno Fibonacci (ex Questura)

(nuova previsione)

Soprelevazione o comunque riedificazione sulla medesima impronta a terra.

Destinazioni: residenziale e/o ricettiva

Volume massimo: 9.150 mc

Hmax : 18,50 ml.

R6 - Piazza delle Vettovaglie/via Notari 7

(previsione preesistente confermata)

Soprelevazione su strutture esistenti, da conservare.

Destinazione: residenziale.

Volume massimo: 1050 mc

H max: 12,80 ml

R7 - Lungarno Galilei/via La Tinta

(previsione preesistente confermata)

Ricostruzione sugli allineamenti esterni esistenti (a filo-strada)

Destinazione: attrezzature d'interesse generale- servizi sanitari extraospedalieri;

Volume massimo: 5220 mc

H max: 13,50 ml

R8 - Via di Fortezza

(nuova previsione)

Soprelevazione su strutture esistenti.

Destinazioni: residenziale; di tipo 3,4,5,6, del paragrafo 6.2 al solo piano terra.

Volume massimo :1380 mc

Altezza massima: 10 ml

R9 Palazzo Reale

ricostruzione della porzione demolita dagli eventi bellici, prospettante su via S.Maria, primo piano (soprelevazione su strutture esistenti)

Volume aggiuntivo massimo : 300 mc

Altezza massima: 10,50 ml

destinazione:uffici pubblici.

Le ricostruzioni nn.3,4,8 sono ricomprese nel piano di recupero n.5.Isolato Bastione Sangallo i cui obiettivi sono descritti all'art.19.8.Il suddetto piano di recupero ha facoltà di precisare e variare, motivando in rapporto sia alla puntuale ricostruzione degli assetti preesistenti, che al progetto, l'entità dimensionale delle ricostruzioni.

**19.10 Ambiti di intervento coordinato
soggetti a concessione convenzionata**

Il recupero degli immobili, complessi edilizi ed aree inclusi nel seguente elenco è soggetto a concessione edilizia convenzionata estesa all'intera proprietà. Il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione secondo la quale il concessionario si impegna al rispetto delle prescrizioni espresse nel seguente elenco:

1. Via G.B. Niccolini/Largo Cocco Griffi

Ferma restando la possibilità del ricorso allo strumento piano di recupero al fine di utilizzare, limitatamente alle parti, edificate e non, prive di alcun riconoscimento d'interesse, anche interventi di ristrutturazione urbanistica, per una più ampia e strutturale riqualificazione, anche in rapporto alla sistemazione definitiva del commercio ambulante, si prescrive che in ogni caso ciascuna proprietà (edifici ed aree) prospettante su largo Cocco Griffi concorra alla riqualificazione complessiva del prospetto stesso in termini compositivamente controllati e adeguati all'importanza del sito, per cui l'A.C. si riserva il diniego

di concessioni o atti equipollenti che non siano ritenuti dotati dei sopraesposti requisiti.

2. Immobile compreso tra via C.Cammeo e Largo Cocco Griffi:

prescrizioni: demolizione delle pertinenze e loro riordino nei limiti della previsione privata di PRG; sostituzione dell'attuale utilizzazione a parcheggio privato con altra attività commerciale correlata con i flussi turistici; cessione onerosa delle aree destinate all'ampliamento della zona mercato.

3. Immobile prop.SIEAR, via C.Maffi

Prescrizioni: rispetto dell'articolazione delle categorie d'intervento proposte nell'osservazione accolta, in rapporto alle diverse parti del complesso.

4. Complesso edilizio di proprietà ATER, via Garibaldi

prescrizioni: restauro dei resti della chiesa di S.Marco in calcesana e loro destinazione ad attrezzature di quartiere; recupero abitativo anche per alloggi studenteschi del complesso, reperimento degli standard richiesti all'interno dell'area e rispetto dei criteri di dimensionamento di cui all'art.19.7.1.

5. Immobili di proprietà Barsanti, interni all'isolato p.Duomo, v.Roma,v.Galli Tassi, v.S.Maria

prescrizioni: al recupero dei manufatti esistenti si deve associare il miglioramento delle condizioni spaziali ed ambientali delle aree interne interessate, senza creazione di unità abitative.

6. Immobile di proprietà Farmigea S.p.a, via Carmignani

prescrizioni: riordino delle pertinenze coperte e scoperte, unitamente al recupero dell'immobile principale a fini abitativi, con esclusione del piano terra, da destinare a servizi privati o pubblici.

**ART.29 -ZONE DI RISPETTO
E VINCOLI PARTICOLARI****a) Vincolo di rispetto della viabilità "stradale e ferroviaria"**

La destinazione di queste fasce rimane agricola o a verde privato e la loro superficie non concorre alla

determinazione degli indici di edificabilità.

E' fatto obbligo ai proprietari delle zone di mantenere il verde in buono stato di conservazione.

La profondità delle fasce di rispetto alle strade è indicata nelle tav. di P.R.G.; quella di rispetto lungo la ferrovia dovrà avere un minimo di 10 ml dalla proprietà delle FF.SS., salvo le maggiori indicazioni risultanti dalle tavole di P.R.G.. Per le zone industriali esistenti al limite della proprietà delle FF.SS. valgono i minimi di rispetto previsti da queste ultime.

Per le costruzioni eventualmente comprese nelle predette fasce saranno ammessi interventi di manutenzione, riparazione e modifiche interne, senza aumento di volumetria o di superficie coperta. Una volta demolite per qualsiasi motivo, non potranno essere ricostruite.

b) Vincolo di rispetto monumentale

(abrogato)

c) Vincolo di rispetto cimiteriale

Vigono in queste zone le limitazioni stabilite dall'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934, n.1265 e 17.10.1937, n.983 e legge 4.12.1956, n.1428. In queste zone potranno col parere favorevole della Commissione Edilizia essere consentite modeste e decorose costruzioni in prossimità di ingressi al cimitero destinate esclusivamente a negozi di smercio di articoli relativi all'attività cimiteriale, nonché a servizi pubblici attinenti alle esigenze cimiteriali.

d) Vincolo aeronautico e zona aeroportuale

Vigono le limitazioni stabilite dalle leggi e norme vigenti in materia ed in particolare le altezze massime in corrispondenza del cono di atterraggio riportate nella planimetria in scala 1:5.000 del P.R.G..

e) Vincolo di protezione degli impianti di telecomunicazione

Limitazioni stabilite dalle leggi e norme vigenti in materia.

f) Vincolo di rispetto e di protezione delle falde idriche, dei torrenti e dei corsi d'acqua classificati.

Valgono le leggi e le norme vigenti in materia ed i vincoli prescritti nel P.R.G. ove siano maggiori.

E' ammessa la edificabilità al loro limite, senza cioè arretramenti, nel caso del rispetto alla ferrovia e sempreché l'area soggetta a vincolo appartenga al proprietario costruttore.

Dalla città granducale al centro storico

Ricerca su un secolo e mezzo di trasformazioni urbane a Pisa

Presentazione

Nell'ambito di un lavoro ultradecennale di raccolta e sistematizzazione delle conoscenze sulla città, in parallelo alla implementazione dei rilievi architettonici ed urbani che costituiscono in ogni caso un riferimento essenziale per qualsiasi azione di conservazione urbana, è apparso utile mettere a sistema le conoscenze sulle trasformazioni che hanno portato, in circa un secolo e mezzo, la città storica (ovvero la città pre-unitaria) a divenire quello che oggi si usa chiamare centro storico.

Al riguardo è stata messa a punto una sequenza di rappresentazioni cartografiche della città ciascuna delle quali riferita ad un determinato momento storico (sezioni storiche), caratterizzate dall'utilizzazione di un medesimo supporto topografico desunto dalla cartografia aerofotogrammetrica contemporanea, in modo che le trasformazioni risultino effettivamente confrontabili.

La rappresentazione di partenza corrisponde al Catasto Leopoldino del 1834 e mostra la città nell'assetto stabilizzatosi dopo tre secoli di granducato, alla vigilia delle principali ristrutturazioni urbane ottocentesche, anche se la prima di queste: la demolizione dell'isolato comprendente la chiesa ed il convento di S.Lorenzo, per creare la grande piazza di Santa Caterina, poi Martiri, è già avvenuta.

Il passaggio dalla tavola iniziale alla successiva e così di seguito è stato ottenuto registrando sul precedente supporto le modifiche registrate al Catasto (ed operando verifiche incrociate con rappresentazioni cartografiche autonome, datate)

Tale metodologia ha consentito di controllare in modo capillare le trasformazioni successivamente intervenute.

Le sezioni storiche sono state stabilite in corrispondenza di momenti significativi nei riguardi della non lineare vicenda urbana e comunque dotati di documentazioni di verifica:

- 1- al 1834
- 2- al 1860
- 3- al 1900
- 4- al 1924
- 5- al 1940
- 6- al 1960
- 7- al 1996

La successiva elaborazione è consistita nella lettura con diversa colorazione - sulle tavole ridotte per motivi di praticità alla scala 1:4.000 - delle aree libere e dell'edificato, assegnando a quest'ultimo un diverso colore per ciascun intervallo temporale di edificazione.

Ciò consente di attribuire alla carta finale (attuale) il valore di carta di analisi cronologica, nell'ambito della quale è possibile individuare, in particolare, il cosiddetto "netto storico" ovvero ciò che resta del tessuto

urbano presente nella rappresentazione di partenza (1834), il che costituisce un importante riferimento per qualsiasi approccio normativo.

E' stata inoltre riportata nello stesso quadro topograficamente omogeneo la cartografia dei danni di guerra annessa al piano di ricostruzione (Tav. 5bis)

Graficamente, diversi colori distinguono tra le aree libere, gli usi agricoli, le pertinenze scoperte dell'edificato, le aree di verde pubblico.

E' evidenziato in colore celeste il reticolo idraulico di superficie.

E' necessario avvertire che le tavole, con la sola esclusione di quella riferita al momento attuale, in quanto di natura catastale, registrano le trasformazioni con un certo ritardo, a volte anche di alcuni anni, ed in tal senso debbono intendersi le date assunte.

La sequenza delle sezioni storiche successiva a quella assunta come iniziale documenta la produzione di tessuti urbani aggiuntivi all'interno del recinto urbano, mediante la lottizzazione delle aree libere (zone di via Roma, di via Torelli, poi zona ad ovest della via Crispi) e gli interventi di ristrutturazione di antichi quartieri, per poi passare alla espansione all'esterno della cinta muraria, che verrà in parte travolta.

Si documenta, di seguito, la creazione del reticolo viario esterno, che peraltro non raggiunge mai requisiti di piena razionalità e funzionalità e, soprattutto, il fenomeno di incredibile densificazione edilizia dell'area centrale, con progressiva eliminazione delle aree libere sia circostanti le mura che interne ai tessuti edilizi, continuato fino agli anni '70 di questo secolo.

Se al processo di addensamento fisico aggiungiamo quello di trasformazione funzionale, per cui gran parte dei contenitori edilizi sono stati adibiti -soprattutto negli ultimi decenni - a funzioni di servizio, attrattive in sostituzione delle precedenti funzioni residenziali, e che la mobilità, salvo che costretta da politiche restrittive della circolazione e della sosta, in questo secolo si è completamente trasformata da pedonale/animale a motorizzata, si ha allora il quadro compiuto del cambiamento di senso che ha interessato anche le parti fisiche superstiti dell'assetto iniziale della vicenda considerata e che la strumentazione urbanistica approntata cerca di governare secondo obiettivi di razionalizzazione ed alleggerimento funzionale e di conservazione e valorizzazione dei valori storico culturali.

Riccardo Ciuti

TAVOLA 1- ASSETTO AL 1834

La rappresentazione del Catasto Leopoldino del 1834 coglie la città nel momento precedente le importanti trasformazioni della metà Ottocento.

La rappresentazione evidenzia l'integrità della cinta muraria - e delle connesse fortificazioni - che presenta solo cinque porte attive da cui si diramano le viabilità territoriali:

la porta Nuova, a nord-ovest, la porta a Lucca a nord, la porta alle Piagge, ad est; la porta Fiorentina, a sud-est, la porta a Mare a sud-ovest.

Risultano chiuse, tra le altre, le porte di San Zeno e Calcesana.

Tra il costruito e la cerchia delle mura sono presenti vaste zone coltivate. Di fatto l'unica area in cui la città tocca la sua cinta muraria è la piazza del Duomo, di cui si può pertanto cogliere il sostanziale isolamento e la marginalità rispetto ai luoghi della vita urbana.

Esternamente alla cerchia delle mura, sulle viabilità di connessione territoriale si sono formati alcuni aggregati edilizi, il più importante ed antico dei quali è il borgo del 'Portone', la cui entità testimonia della prevalenza delle relazioni con il contado ed i nuclei urbani posti lungo la via Fiorentina.

Un embrione di viabilità di circonvallazione collega la porta a Mare con la porta Fiorentina.

TAVOLA 2- ASSETTO AL 1870

A dieci anni dall'Unità d'Italia risultano già avvenuti significativi sviluppi urbani riconducibili a tre diverse fattispecie:

- 1) - interventi di ristrutturazione urbana
- 2) - interventi di lottizzazione delle aree libere interne
- 3) - interventi di sviluppo esternamente alla cerchia delle mura.

Del primo tipo: la ristrutturazione del quartiere di San Francesco che vede la sostituzione di un tessuto medievale fitto, vetusto ed antiigienico con un sistema, basato su una maglia viaria regolare, di nuove tipologie per nuove funzioni urbane: il Teatro, il Regio Liceo, la caserma dei Carabinieri.

Del secondo tipo: la lottizzazione residenziale ad ovest della via del Chiodo (oggi via Roma) e l'avvio dell'insediamento della via Torelli, oggi Cardinale Maffi, alle spalle della Torre pendente.

Del terzo tipo: interventi aggiuntivi sulle viabilità esistenti; in particolare il potenziamento del Borghetto, la realizzazione del Politeama Pisano, alle Piagge, all'avvio del nuovo "passeggio" lungo il novo argine destro del fiume, la costruzione dell'Arena Federighi fuori della porta a Lucca.

La rappresentazione mostra le linee ferrate da e per Lucca, con la stazione di testa 'Antonina', presso la chiesa di Santo Stefano extra moenia, e per Pontedera, con la stazione di testa 'Leopolda', degli anni '40.

TAVOLA 3- ASSETTO AL 1900

Nella rappresentazione relativa alla fine del secolo, emerge lo sviluppo a sud della cerchia urbana, connesso alla realizzazione della stazione ferroviaria centrale.

Essa è collegata con un sistema di piazze alla città storica, in particolare allo sbocco della carraia San Gilio, che assume di conseguenza un ruolo sempre più importante fino a diventare l'asse commerciale della città (via Vittorio Emanuele, poi corso Italia) sostituendo l'asse storico di via San Martino.

Con questa ristrutturazione si opera tra l'altro la prima significativa demolizione delle mura urbane.

La ferrovia circonda la città da due lati, superando il fiume su un apposito ponte.

Tra la porta Nuova e la Cittadella, una nuova strada di circonvallazione attraversa il territorio agricolo, ponendo le premesse di futuri sviluppi urbanistici. Essa si collega ad un nuovo ponte costruito a valle del ponte a mare crollato a seguito della piena del 1867.

I lungarni appaiono rettificati e privi del sistema delle calate di epoca medicea.

All'interno delle mura è sostanzialmente completata la lottizzazione delle aree ad ovest della via del Chiodo.

La realizzazione della scuola Medica, di quella Veterinaria e della Clinica Chirurgica testimoniano la crescente dinamica della funzione sanitaria tradizionalmente insediata nello 'Spedale di Santa Chiara'.

Nell'area già degli arsenali è costruita la grande caserma del 7° Artiglieria.

Sul versante orientale non si registrano ancora espansioni extraurbane, anche per l'assenza di viabilità di sorta.

All'interno delle mura si registra l'insediamento dell'industria tessile Nissim, all'estremità della via San Lorenzo.

A Sud dell'Arno si registra la quasi completa lottizzazione delle aree comprese tra San Paolo a Ripa d'Arno, le mura, l'attuale via Crispi, sull'asse della quale è stato realizzato il nuovo ponte Solferino. All'esterno delle mura, nell'angolo sud-ovest della carta, si nota l'avvenuto insediamento della grande fabbrica vetraria St.Gobain.

TAVOLA 4- ASSETTO AL 1924

Rispetto alla tavola precedente sono diffusi i segni dello sviluppo capillare, all'interno dell'impianto urbano consolidatosi, di edilizia abitativa, produttiva, di servizio.

La riapertura della porta Calcesana lancia lo sviluppo extraurbano anche da quel lato, anche se con modalità morfologiche nuove, non più basate sull'aggregazione lineare.

In prossimità del fosso dei Molini è presente il Villaggio Veneto, insediamento di edilizia 'di emergenza' riservata ai profughi della Iª Guerra Mondiale.

Lungo la via di circonvallazione ovest (via Bonanno) sono presenti i primi insediamenti in prossimità della piazza Manin, formatasi intorno alla porta Nuova nella mura.

All'interno della cinta muraria continua la progressiva occupazione degli spazi liberi, in particolare in prossimità delle mura, come in via San Zeno (Istituti Universitari) e nell'attuale via Benedetto Croce, ove viene realizzato il grande complesso scolastico.

Nella stessa via le mura subiscono una delle più estese demolizioni per realizzare al loro posto un isolato composto da edifici di abitazione.

Una seconda notevole demolizione riguarda il tratto che viene inglobato nell'area ospedaliera in corso di ampliamento negli anni '30 e di cui viene lasciato un frammento comprendente una porta, come isolata testimonianza

TAVOLA 5- ASSETTO AL 1940

Durante il Ventennio si sviluppano esternamente al centro storico i quartieri residenziali imperniati sulle tipologie e villino, assieme ai primi significativi interventi di edilizia popolare e all'edilizia di servizio, in particolare universitaria.

Del primo tipo si notano gli sviluppi edilizi intorno alla via Bonanno, dove finisce per insediarsi la Facoltà di Ingegneria (superando l'ipotesi di ristrutturazione del convento delle Benedettine, sul Lungarno).

Le nuove cliniche dell'ospedale di Santa Chiara debordano dal vecchio limite delle mura e raggiungono la stessa via Bonanno.

A sud-ovest, si registra la realizzazione della via Conte Fazio e dei relativi sviluppi edilizi.

Sul versante orientale, si realizza lo sfondamento delle mura in prolungamento della via S.Francesco e la realizzazione della caserma della polizia.

Nella zona di insediamento dell'industria tessile Nissim, si realizza il grande complesso industriale del Lanificio Marzotto, compreso entro il limite della mura, che determina anche un riassetto viario locale.

A Sud si completa l'assetto della piazza V.Emanuele, con la realizzazione dei due edifici "in stile pisano" delle Poste e della Provincia.

Nell'interno del centro, si completa la piazza Dante e si realizza la piazza Chiara Gambacorti.

A nord della via Contessa Matilde nasce il quartiere popolare di via Rindi (che si completerà nel dopoguerra) e si realizza l'Arena Garibaldi (stadio di calcio) al posto della vecchia arena per spettacoli Federighi.

TAV.5 BIS - DANNI DI GUERRA

La tavola è desunta dalla omologa appartenente al Piano di ricostruzione del 1947 trasponendone le indicazioni sulla base cartografica del 1940, cos' da ricavare una rappresentazione confrontabile in sequenza con le altre.

Pur avvertendo che la carta presenta una attendibilità non piena in quanto redatta sulla base delle dichiarazioni soggettive dei danni, emerge comunque una forte concentrazione delle distruzioni belliche all'intorno

degli obiettivi militari principali quali i ponti, cui si devono le distruzioni nella zona dei Lungarni e probabilmente in Borgo, della ferrovia, cui si devono quelle nei quartieri meridionali di S. Antonio e della stazione, che comunque danno dimostrazione di una precisione veramente scarsa dei bombardieri. Viene ovviamente distrutta la caserma di artiglieria della Cittadella

TAVOLA 6- ASSETTO AL 1960

La tavola rappresenta l'assetto del centro-città alla vigilia del Piano regolatore generale.

Rispetto alla rappresentazione precedente, si notano gli sviluppi ad est della città storica: quartieri di via Battelli, Pratale, Don Bosco, ed in parte a nord (lottizzazione Mana).

Si tratta di sviluppi di iniziativa privata che si caratterizzano per l'assenza degli spazi a verde ed a parcheggi pubblici ed in genere per un sottodimensionamento della rete viaria.

Altri sviluppi, più caratterizzati dall'edilizia popolare pubblica, si notano a sud della ferrovia.

Nel centro storico si registrano gli effetti del Piano di Ricostruzione, tutti nel segno del distacco dalla morfologia storica, ovvero di sua vera e propria negazione: il tracciamento della via Fermi, i palazzi dei dipendenti dell'Aeronautica nella zona della Cittadella, la via Turati ed i relativi sviluppi edilizi sul lato est, largo Ciro Menotti.

Ed inoltre: il quartiere dei dipendenti Marzotto, in prossimità del lanificio, le strutture per il diritto allo Studio presso piazza dei Cavalieri, le scuole comunali di via P.Gori, di via Niosi e varie altre ricostruzioni puntuali.

TAVOLA 7- ASSETTO AL 1996

La carta descrive lo stato attuale del centro-città, ed in particolare del centro storico, che costituisce il riferimento della Variante di disciplina degli interventi.

Molto ridotti di numero gli edifici di nuova realizzazione (o sostituzione) all'interno del centro storico, rispetto al 1960: l'Istituto Magistrale, gli edifici lungo via Fermi, l'edificio abitativo di sostituzione del vecchio Mulino Giusti, nonché, come effetti della politica recente: alcune ricostruzioni di ruderi bellici, ed il riassetto del complesso "Corti di S.Domenico".

All'esterno del centro storico si nota una densificazione generale della corona, con una edificazione di carattere interstiziale, che non si appoggia a nuova infrastrutturazione, nella quale spiccano alcuni interventi di rilievo come il Palazzo dei Congressi, nel luogo ove fu il Politeama pisano.

TAV.8 NETTO STORICO

A maggior chiarimento del complesso delle trasformazioni fisiche subite tra i due estremi della sequenza temporale assunta, viene riportato nella tavola quanto resta del tessuto del 1834 (tav.1) sia come edificato che come spazi pubblici e privati, ovviamente prescindendo dalle trasformazioni interne che esulano dal presente studio.

L'immagine risultante conferma, se ce ne fosse bisogno, la presenza, anche all'interno della cinta muraria di una grande quantità di assetti posteriori al 1834.

Essa, per converso, individua e circonda il campo della stratificazione storica. Infatti solo all'interno dell'edificato preesistente al 1834 e tuttora esistente è possibile ricercare assetti storici ancora precedenti, ed in particolare quelli d'impianto medievale.

Finito di stampare presso la
Litografia Felici nel mese di Novembre 1998