



COMUNE DI PISA

**CONCORSO DI IDEE
PER LA SISTEMAZIONE DI
PIAZZA VIVIANI
A
MARINA DI PISA**

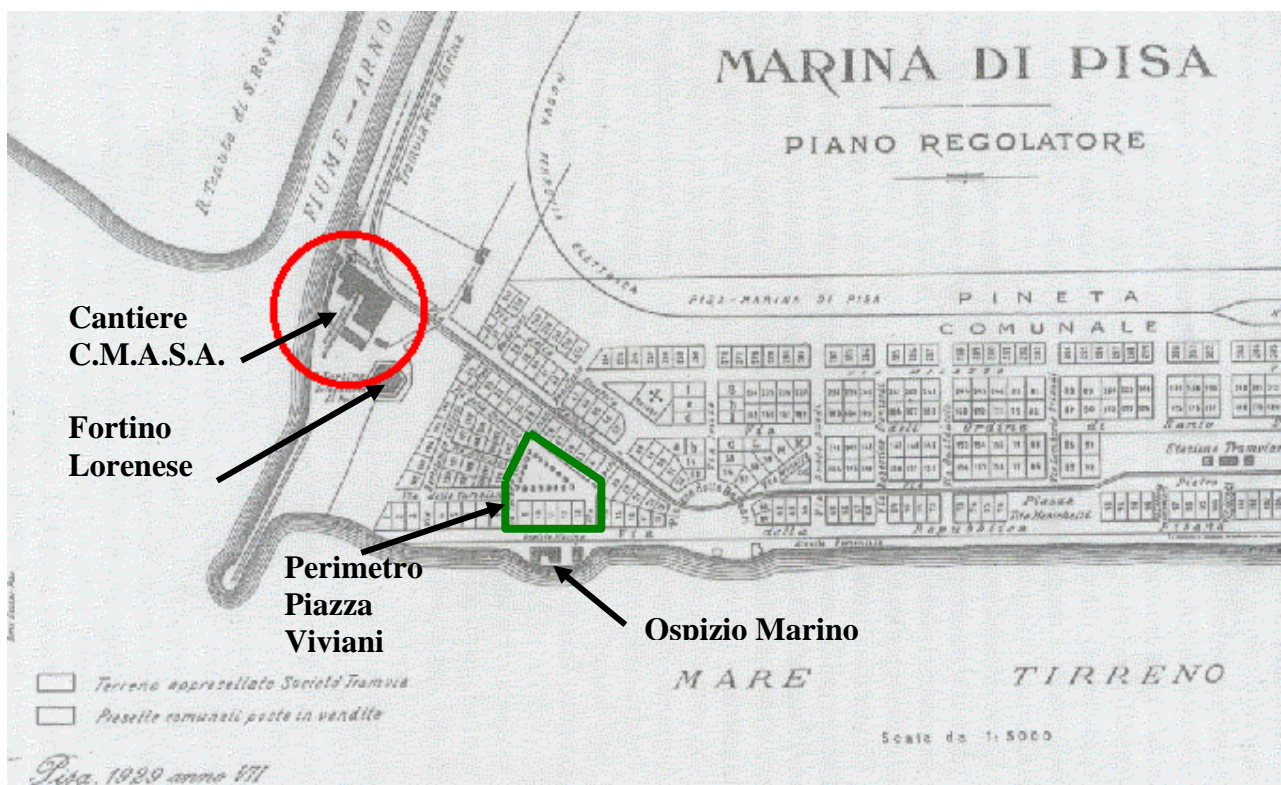
Documento Preliminare di Progettazione

Sintesi storica

L'atto di nascita di Marina di Pisa risale al 1870, con la concessione del primo stabilimento balneare, dopo che la Corona aveva rescisso la concessione della spiaggia del Gombo, all'interno della tenuta di S. Rossore a nord della foce dell'Arno. Nel marzo del 1872 la giunta comunale approva un "piano regolatore" della nuova cittadina, che prevede uno sviluppo parallelo alla costa secondo una precisa suddivisione in lotti.

Il lungomare intitolato a Tullio Crosio¹, che costituisce il margine ovest di Piazza Viviani, vede nascere i primi insediamenti di Marina di Pisa con ville, spesso in stile Liberty, in gran parte ancora esistenti, a partire dal 1877.

Nel 1892 viene inaugurata la linea tramviaria a vapore Pisa - Marina di Pisa e, nel 1912, viene fondata la chiesa di S. Maria Ausiliatrice.



Il Piano Regolatore di Marina di Pisa del 1929 riporta il tracciato della tramvia a vapore, che passava all'interno dell'abitato, e quello della tramvia elettrica, poi attivata nel 1932. In evidenza il primo impianto della fabbrica di idrovolanti C.M.S.A. di bocca d'Arno. E' ancora esistente il fortino lorenese a pianta esagonale, poi demolito per ampliare il "cantiere".

Il piano prevedeva una piazza, separata dal mare da una serie di lotti edificabili. Sul lato mare è rappresentato l'Ospizio Marino, distrutto durante la seconda guerra mondiale, sul sedime oggi occupato dal "Bagno Gorgona".

¹ Tullio Crosio (erroneamente denominato, nella carta tecnica regionale, "Carosio") aviatore, collaudatore della C.M.A.S.A. di Marina di Pisa, caduto nel 1928 con l'aereo al ritorno della spedizione di soccorso del dirigibile di Umberto Nobile, disperso in Artide.

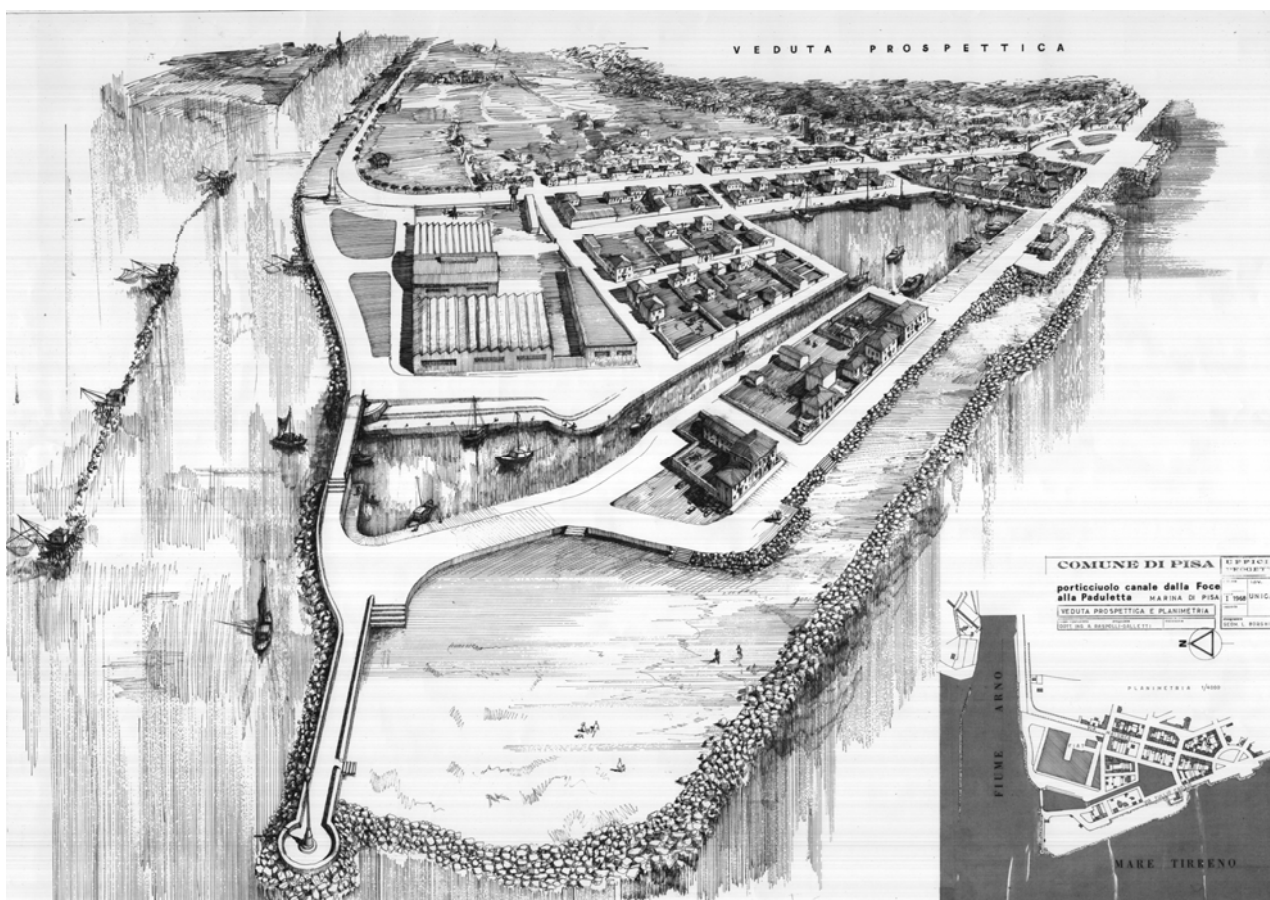


L'Ospizio Marino nel 1905, lungo il lato ovest della piazza
(da Caprili, R. – “Marina di Pisa da scoprire” – Pisa, 1991)

La presenza dell’ “ospizio marino” ha lasciato in eredità l’attuale suddivisione della proprietà della piazza tra Comune di Pisa ed Azienda Ospedaliero-Universitaria Pisana, oggi proprietaria anche di parte del sedime della piazza, a seguito dei vari passaggi di proprietà e competenze tra gli enti sanitari che si sono succeduti nel tempo.

Nel Piano Regolatore del 1929 l’attuale Piazza Viviani è l’unica interna all’abitato, senza affaccio sul mare.

Con il trascorrere del XX secolo, Marina di Pisa perde la connotazione predominante di centro balneare per famiglie abbienti, testimoniata da una serie di ville di pregevole stile, per acquisire una sua connotazione più “popolare” di residenti e di una economia sempre più legata al “cantiere”, che si amplia e, nel dopoguerra, entra nell’orbita della Fiat, passando dalla produzione di idrovolanti a quella di componenti per auto.



Dalla fine degli anni '50 inizia ad entrare nella discussione relativa all’assetto di Marina di Pisa l’argomento “porto turistico”. In questa rappresentazione prospettica del 1968, accanto alla dimensione assunta all’epoca dalla fabbrica, viene rappresentata una ipotesi

di utilizzazione dello spazio di Piazza Viviani come porticciolo per piccole imbarcazioni, non direttamente collegato al mare, ma attraverso un canale ed una darsena collegate al fiume poco prima della foce.



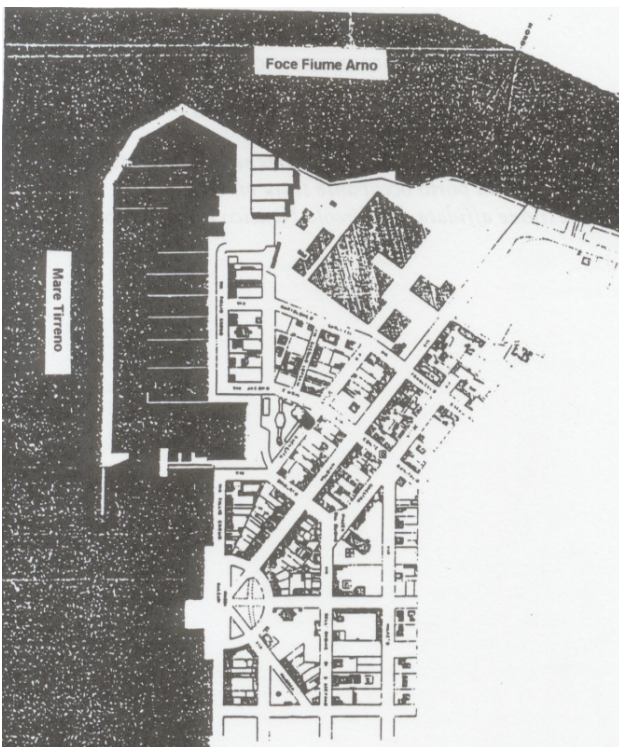
Il Piano Regolatore del 1984 mantiene l'impostazione del piano del 1929, con un insediamento sul lato est della piazza, da destinare a servizi pubblici o di interesse pubblico, e l'utilizzazione della piazza come parcheggio.

Tutta l'area di proprietà della Fiat, a cavallo della via Maiorca, la via di ingresso a Marina di Pisa, mantiene la destinazione industriale.

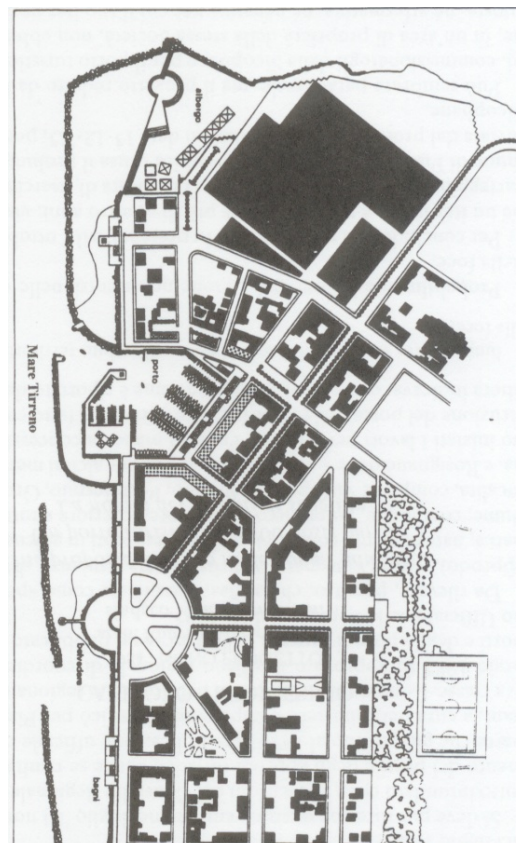
Nel frattempo continua il dibattito circa la necessità di un porto turistico, con varie ipotesi proposte da privati o da progettisti, anche a titolo personale.

Mentre l'urbanistica ufficiale comunale raccoglieva indicazioni per uno sviluppo portuale alle spalle dell'abitato, con accesso dal fiume, erano numerose anche le proposte che localizzavano il porto sul

fronte mare, interessando l'area di Piazza Viviani.



Due delle ipotesi progettuali relative al porto che interessavano anche l'area di Piazza Viviani.



Ma le problematiche suscitate dall'erosione costiera, fenomeno iniziato già alla fine del XIX secolo, hanno dissuasato da qualsiasi soluzione che prevedesse un avanzamento verso il mare, ed, infine, il progetto di porto approvato e realizzato si mantiene entro la linea di costa definita dalle scogliere poste a difesa dell'abitato a partire dal secondo dopoguerra.



L'immagine (Google Earth 2004) rappresenta la porzione nord dell'abitato di Marina di Pisa nel 2004, con la presenza dello stabilimento Fiat prima dell'avvio dei lavori di realizzazione del porto turistico, ed evidenzia la marginalità della Piazza Viviani rispetto ai centri di interesse turistico e commerciale allora presenti.

La maggiore fruizione turistica si concentrava infatti sul lungomare, da piazza delle Baleari verso sud, e quella commerciale, oltre che dal lungomare, era ed è rappresentata dall'asse di via Maiorca.

Piazza Viviani è appena lambita da chi orienta la propria passeggiata verso la foce ma, soprattutto nei fine settimana, anche invernali, è utilizzata come spazio di parcheggio.

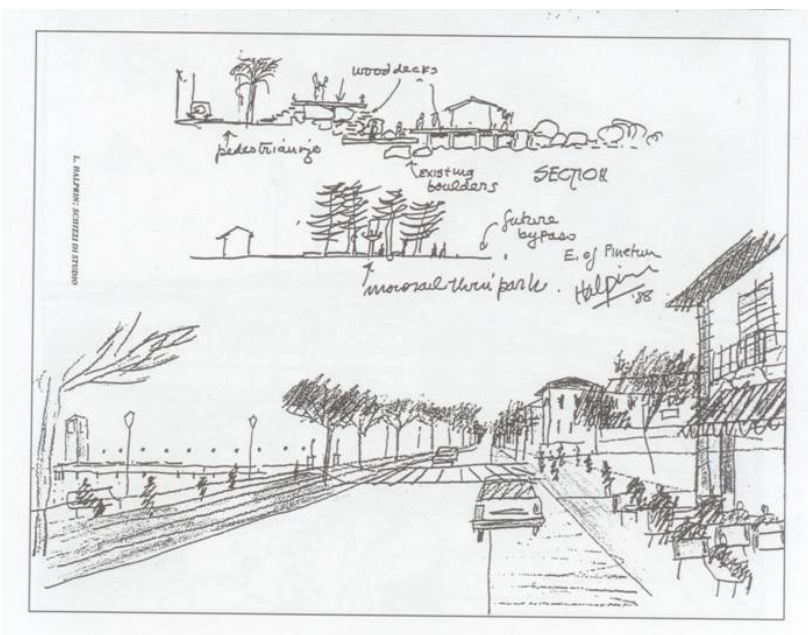
La stessa porzione di territorio, nella ripresa del 2013, già evidenzia le trasformazioni fisiche avvenute, che si riflettono anche in una diversa fruizione del tessuto urbano per il tempo libero.

Con la ultimazione dei lavori del porto e l'apertura al pubblico di tutti gli spazi circostanti (le banchine ed i moli sono di libera fruizione, solo i pontili sono interdetti ai non utenti nautici) si è creato un punto di interesse panoramico, prima ostruito o, comunque, degradato dalla incombente volumetria dello stabilimento abbandonato.

La presenza del porto, con il belvedere sul molo di ingresso a sud e con la passeggiata sul molo nord, costituisce un nuovo motivo di attrazione, anche invernale, e Piazza Viviani diviene baricentrica rispetto sia al polo storico (il lungomare) che a quello di nuova realizzazione (il porto)



Anche il lungomare è stato oggetto di proposte di sistemazione a partire dagli anni '90 del secolo scorso, con ipotesi di notevole valore, considerate e parzialmente riprese nella stesura del Piano di Riqualificazione adottato dall'amministrazione comunale.



La proposta di Halprin per il lungomare, con il pontile panoramico e con la trasformazione delle scogliere in passeggiata sopraelevata

La proposta di Oneto prevede il ripascimento della spiaggia, la realizzazione di scogliere di protezione “soffolte” e l’ampliamento lato mare delle piazze.

Le nuove difese della riva realizzate con spiagge di ghiaia e l’abbassamento delle scogliere esterne sotto il livello del mare sono opere in parte realizzate.



Nella proposta di Oneto sono rappresentate anche strutture balneari nei tratti di lungomare compresi tra una piazza e l’altra.

Lo stato attuale ed il contesto

La configurazione attuale della piazza rappresenta un luogo non risolto, sia nella definizione delle superfici, sia nel contesto circostante. L’assenza di una chiara vocazione dello spazio, di volta in volta utilizzato come parcheggio, come sede di spettacoli viaggianti e luna park, come sede di manifestazioni politiche e sagre, si riflette nel contorno edificato della piazza.

Lo stesso termine “piazza” appare, in questo caso, improprio. Una vera piazza, oltre che dalla sua superficie, dagli arredi, dagli eventuali elementi monumentali, dalle alberature e dalle funzioni assegnate, è definita dall’architettura che ne forma il perimetro.

D’altra parte, l’assenza di una caratterizzazione dello spazio pubblico esercita una ricaduta negativa sul valore immobiliare, estetico e funzionale degli edifici e delle aree private

circostanti che, nel nostro caso, sono in genere “retri” rispetto agli immobili che si affacciano su altre vie, ben più interessate dalla frequentazione di cittadini e turisti.



Benché prossima a zone molto frequentate da turisti e cittadini (il lungomare, via Maiorca, adesso anche il porto turistico), la piazza vive una marginalità accentuata anche dallo sbarramento, lato mare, determinato dalla presenza dello stabilimento balneare e dalla scarsa fruibilità dello specchio d'acqua ad esso adiacente, una vasca racchiusa tra scogliere, che non invita, come in altri tratti più a sud, alla balneazione.

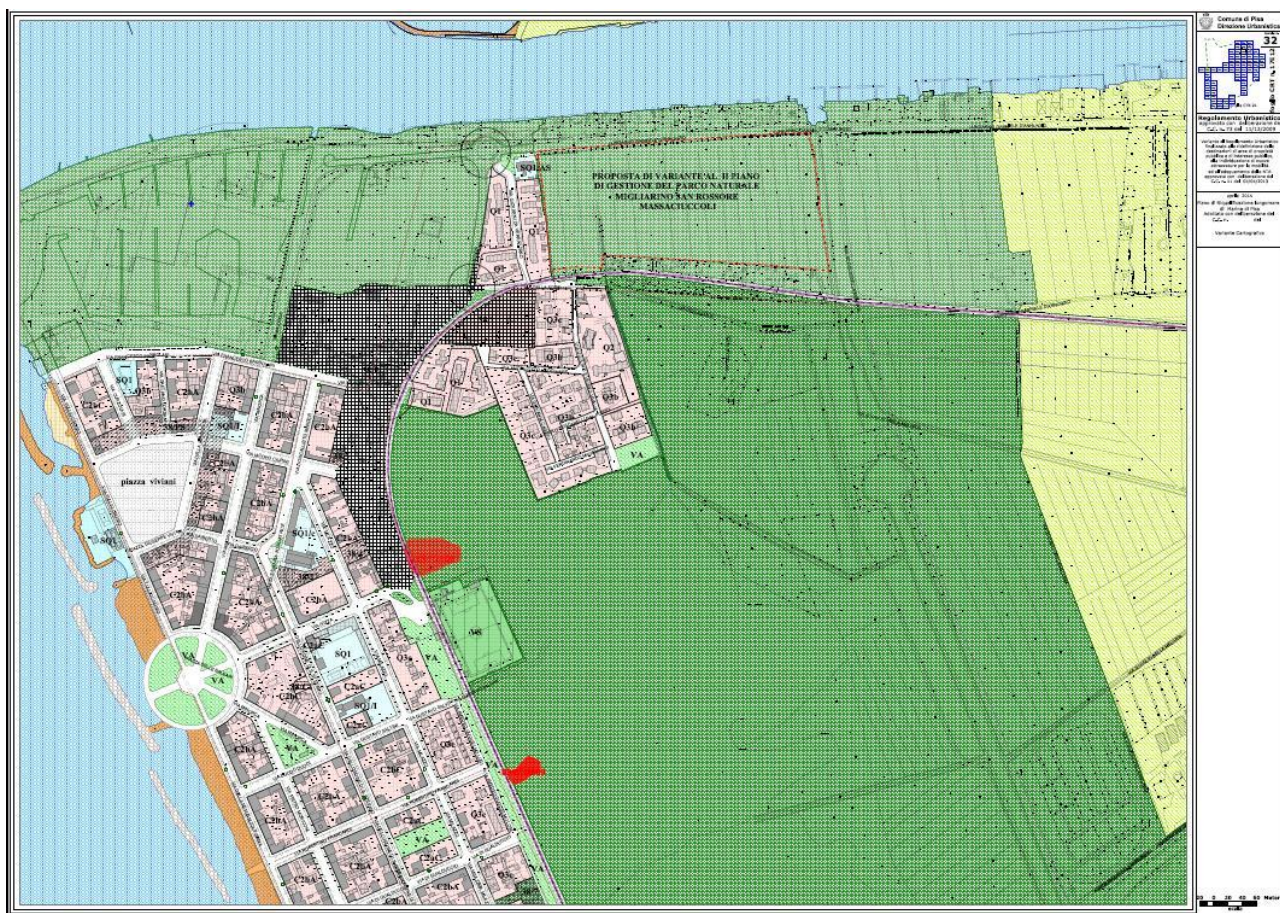
La documentazione fotografica dell'edificato perimetrale della piazza, nella sua eterogeneità e mancanza di caratterizzazione, testimonia ed accentua il carattere di marginalità della piazza.

Una vista aerea della piazza nel contesto dell'abitato di Marina di Pisa. In primo piano la “dogana” e la “casa Ceccherini”, primo edificio civile di Marina di Pisa.

Il piano di riqualificazione del lungomare e la disciplina urbanistica della piazza.

Il Regolamento Urbanistico, fin dall'approvazione nel 2001, aveva previsto che l'intera fascia del lungomare dovesse essere soggetta ad una previsione unitaria da dettarsi con un apposito “piano di riqualificazione”, mentre l'area di Piazza Viviani, comprensiva dell'edificato circostante, era disciplinata da una scheda-norma che fissava indici edificatori, suddivisi per Unità Minime di Intervento (UMI), per il completamento del tessuto edilizio circostante. La scheda-norma vincolava però all'approvazione di un progetto di recupero e completamento unitario di iniziativa privata e, di fatto, rendeva quasi impossibile una soluzione complessiva, stante la grande frammentazione delle proprietà.

Con una variante successiva (2009) la scheda-norma di Piazza Viviani è stata eliminata, rimandando la definizione della relativa disciplina alla redazione del più complessivo progetto di riqualificazione del lungomare.



Piazza Viviani, nella tavola del Regolamento Urbanistico, è oggi compresa nella zona soggetta a progetto di riqualificazione del lungomare.

Il piano di riqualificazione elaborato dall'amministrazione si incentra sulla pedonalizzazione del lungomare e sulla dotazione di attrezzature "leggere" a servizio della balneazione in una zona che, contrariamente al resto del litorale, non prevede ulteriori stabilimenti balneari oltre ai pochi esistenti.²

Il concetto di base è quello di caratterizzare il lungomare di Marina di Pisa come passeggiata panoramica urbana, consentendo la localizzazione delle attrezzature di servizio alla balneazione più "pesanti" (spogliatoi, servizi igienici, bar, ristoranti) solo negli edifici esistenti.

Nella visione più complessiva dell'abitato, ed in conseguenza della proposta di pedonalizzazione del lungomare, il piano prevede anche ipotesi di riorganizzazione della viabilità ed un completamento della rete di piste ciclabili, compreso il lungomare a partire dal porto verso sud. Tra le ipotesi di sistemazione è inoltre prevista la possibilità di realizzare ampliamenti delle piazze lato mare (esclusa Piazza Viviani) e la costruzione di uno o due pontili panoramici in corrispondenza della Piazza Gorgona e di via Arnino, in modo da ottenere più punti di attrazione verso il mare.

² Il piano adottato è consultabile sul sito istituzionale all'indirizzo:
<http://www.comune.pisa.it/it/ufficio-scheda/14716/Delibera-di-adozione-.html>

Nel contempo l'amministrazione ha proposto all'Ente Parco Regionale Migliarino, S. Rossore, Massaciuccoli³ una variante al Piano di Gestione per consentire la realizzazione di un parcheggio scambiatore, da collegarsi al litorale con un servizio di bus navetta, immediatamente alle spalle dell'abitato, lungo la principale via di accesso (viale Gabriele D'Annunzio), per ovviare alla straordinaria pressione determinata dal traffico privato specialmente nei fine settimana estivi.



L'indicazione localizzativa del parcheggio scambiatore di Marina di Pisa nella variante al Piano di Gestione del Parco

Contestualmente agli interventi più direttamente interessanti il lungomare, è stata rivista la previgente scheda-norma di disciplina di Piazza Viviani, rendendo indipendenti tra loro gli interventi ammessi nelle varie UMI private e dimensionandone l'edificabilità in ragione dell'ottenimento di un prospetto il più possibile continuo e sviluppato su due piani abitabili, di cui il piano terreno rialzato dal livello stradale, ed eventuale piano sottotetto.⁴

Gli indirizzi progettuali

Il piano di riqualificazione, nel suo complesso, è stato discusso pubblicamente in varie sedi ed è stato oggetto di un sondaggio svolto a campione tra gli abitanti di Marina di Pisa.⁵

Rispetto alle ipotesi di lavoro iniziali, che prevedevano anche la possibilità di realizzare su parte della piazza uno specchio d'acqua destinato al ricovero di piccole imbarcazioni e collegato al porto turistico tramite un canale in mezz'isola di via delle Curzolari, come anche la possibilità di realizzare a margine della piazza una modesta edificazione da destinare a servizi commerciali, le indicazioni emerse durante gli incontri con la popolazione e con i consiglieri del Consiglio Territoriale di Partecipazione n. 1 (Marina di Pisa, Tirrenia, Calambrone) e della Prima Commissione Consiliare Permanente (Uso e assetto del territorio) hanno privilegiato la scelta di uno spazio non edificato e polifunzionale (verde di arredo e parti utilizzabili per lo svolgimento di mercato o manifestazioni estive).

L'unico edificio previsto dal piano del lungomare è il mantenimento, con possibilità di ampliamento fino a 100 mq. di superficie coperta, del chiosco-bar esistente, con possibilità di modifica della localizzazione all'interno della piazza.

Il progettista ha a disposizione molteplici elementi di riferimento: dall'affaccio sul mare, seppure limitato, alla prospettiva sulla chiesa di Marina di Pisa; dal contatto con la

³ Le aree immediatamente esterne all'abitato di Marina di Pisa sono comprese nel territorio del Parco e soggette alla sua propria disciplina urbanistica.

⁴ La scheda-norma adottata è consultabile sul sito istituzionale, tra gli elaborati del piano di riqualificazione, all'indirizzo: <http://www.comune.pisa.it/it/ufficio-scheda/14716/Delibera-di-adozione-.html>

⁵ Il report del sondaggio è consultabile sul sito istituzionale all'indirizzo: <http://www.comune.pisa.it/it/ufficio-scheda/15215/Report-del-Sondaggio-Relativo-alla-Riqualificazione-del-Lungomare-di-Marina-di-Pisa.html>

passaggiata sul lungomare, ad una riflessione sulle altre piazze di Marina di Pisa, fino alla vicinanza con il porto turistico e con via Maiorca, centro commerciale della cittadina.

A questo riguardo è richiesta ai concorrenti anche una ipotesi sintetica di sistemazione dello spazio pubblico di via Maiorca, via Barbolani e via Tullio Crosio, tenendo presente il futuro assetto viabilistico e le altre indicazioni contenute nel piano di riqualificazione del lungomare ed il completamento della viabilità previsto nel Piano di Recupero della ex Motofides⁶.

La sostenibilità economica

Con riferimento ai valori medi di sistemazione superficiale degli spazi pubblici, si può valutare in 150 €/mq. il costo dell'intervento, comprensivo di sistema fognario ed impianto di illuminazione. Considerando che è richiesta anche una parziale multifunzionalità della piazza e che si auspica l'utilizzazione di elementi di arredo di alta qualità (tenuto conto dell'esposizione meteorologica dell'area), tale costo può essere parzialmente e motivatamente incrementato a discrezione del concorrente, non trascurando, comunque, una riflessione sulle esigenze di bilancio dell'amministrazione e sulla necessità di ricercare il migliore rapporto tra il raggiungimento di obiettivi di qualità formale e funzionale della piazza ed il costo che dovrà essere sostenuto dalla collettività.

Le indicazioni sulla sistemazione degli spazi esterni alla piazza, seppure non comprese nella quantificazione dei costi sopra indicata, saranno conseguenti all'indirizzo sopra esposto.

La sostenibilità paesaggistico-ambientale

La piazza, come tutto l'abitato di marina di Pisa e l'adiacente bosco, sono soggette a vincolo paesaggistico istituito con decreto ministeriale 10 aprile 1952, relativo alle zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano, oltre al vincolo Galasso che genericamente comprende tutte le aree poste entro 300 metri dalla riva marina. Il vincolo è disciplinato dagli articoli 136 e 157 del Codice dei Beni Culturali (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42).

La declaratoria del vincolo è riferita alle bellezze naturali e, infatti, recita testualmente: *“i territori predetti presentano cospicui caratteri di bellezza naturale”*.

Il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, adottato dal Consiglio Regionale, nella scheda di paesaggio relativa alla zona, individua, per la zona, i seguenti **“Valori”**:

“Sistema costiero...(omissis)..Costituiscono, inoltre, caratteri significativi del sistema costiero: (omissis)..l'impianto urbanistico ottocentesco dell'insediamento di Marina di Pisa, articolato su una rigida maglia ortogonale, compresa tra il mare e la pineta litoranea, ed il relativo tessuto edilizio costituito da villini stile liberty”

Nel paragrafo **“Criticità e dinamiche”** del PIT, per quello che qui interessa, si segnala:

⁶ Il Piano di Recupero della ex Motofides è il piano attuativo che ha previsto, tra l'altro, la realizzazione del porto turistico. E' consultabile sul sito del comune di Pisa all'indirizzo: <http://www.comune.pisa.it/it/ufficio-scheda/11543/Piano-di-Recupero-ex-Motofides-in-localit-Marina-di-Pisa.html>

“- fenomeni di intrusione salina che minacciano la permanenza delle pinete e dei boschi costieri e che comportano la degradazione qualitativa dell’acquifero costiero, soggetto a forti stress soprattutto durante il periodo estivo”.

La **Disciplina d’uso** del PIT si articola in Obiettivi, Direttive e Prescrizioni. Si riportano quelli che riguardano, direttamente o indirettamente, l’area oggetto del concorso:

Obiettivi:

Tutelare la permanenza e la riconoscibilità degli assetti figurativi che conformano il paesaggio costiero del litorale sabbioso dell’Arno e del Serchio, costituito da:

(omissis)

-l’impianto urbanistico ottocentesco dell’insediamento di Marina di Pisa, articolato su una rigida maglia ortogonale, compresa tra il mare e la pineta litoranea, ed il relativo tessuto edilizio costituito da villini stile liberty”;

(omissis)

- evitare i processi di artificializzazione e frammentazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, gli assetti geomorfologici e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.

Direttive:

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

(omissis)

- conservare il patrimonio costiero di valore storico, identitario, nonché le relazioni figurative tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare.

(omissis)

- progetti complessivi per la qualificazione paesaggistica degli spazi aperti pubblici (piazze, viali e giardini pubblici) presenti all’interno degli insediamenti costieri.

Prescrizioni:

(omissis)

Non sono ammessi gli interventi che:

- compromettano lo skyline degli insediamenti costieri rispetto ai valori riconosciuti dal Piano;

- modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (emergenze naturalistiche e paesaggistiche, manufatti di valore storico ed identitario, trama viaria storica, emergenze geomorfologiche);

- alterino la leggibilità degli elementi di valore del sistema costiero, concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, o dal mare verso l’entroterra;

- impediscano l’accessibilità all’arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare;

- non è ammesso l’impegno di suolo non edificato a fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria;

(omissis)

- è ammessa la realizzazione di nuove aree attrezzate e di nuove aree di sosta e parcheggio, esclusivamente a servizio delle attività esistenti e al di fuori dei sistemi dunali, a condizione che non comportino:

- aumento di superficie impermeabile⁷;
- (omissis)
- detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa ed il mare.

(omissis)

- l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare;

- gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi e dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero;

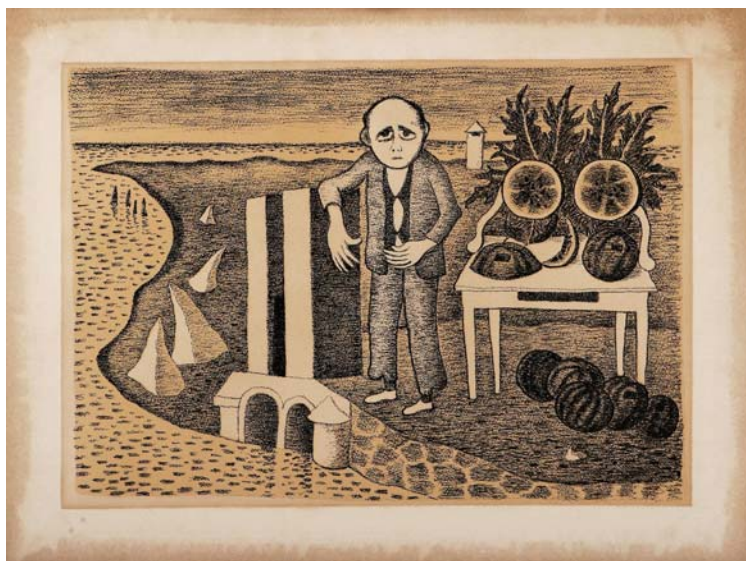
- sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti nei piani e nei regolamenti delle aree protette, negli eventuali piani di gestione dei Siti Natura 2000 oltre alle misure di conservazione obbligatorie per ZSC e ZPS di cui alla Del. G.R. 454/2008 e di prossima approvazione.⁸

Il concorrente, nella stesura del progetto, dovrà tenere presente che lo stesso, in fase esecutiva, sarà preventivamente soggetto al parere del Collegio del Paesaggio istituito presso il Comune di Pisa e, successivamente, al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ed al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le Province di Pisa e Livorno.

⁷ La prescrizione riportata, seppure da tenere in considerazione nel progetto generale di assetto della piazza, pare più riferita ai nuovi insediamenti al di fuori dei centri abitati che alle sistemazioni di spazi urbani.

⁸ La prescrizione è riferita alla prossimità dei siti, per la quale gli interventi sono soggetti a verifica della necessità di Valutazione di Incidenza Ecologica.

Appendice: Giuseppe Viviani



Giuseppe Viviani – Senza titolo

La piazza è intitolata a Giuseppe Viviani, pittore ed incisore pisano (San Giuliano Terme, 1898 – Pisa, 1965).

L'artista ha vissuto a lungo a Marina di Pisa, come testimoniano molti dei soggetti delle sue opere. Alla sua morte, secondo le sue volontà, le lastre originali delle incisioni sono state disperse in mare al largo della cittadina litoranea.

Nel 1948 divenne titolare della cattedra di incisione presso l'Accademia di Belle Arti di Firenze, cattedra che era già stata ricoperta da Giovanni Fattori.

Ha partecipato a importanti mostre e concorsi internazionali di incisione, spesso come vincitore: nel 1929 è premiato alla mostra internazionale di Monaco, riceve il premio per il disegno ad Asti nel 1949 ed il primo premio per l'incisione alla Biennale di Venezia del 1950. Nel 1951 gli viene assegnato il primo premio per l'incisione alla biennale di San Paolo del Brasile e, nel 1952, il primo premio alla Mostra del bianco e nero di Lugano ed alla quadriennale di Roma.

Nel 1960 Pisa gli dedicò una grande mostra retrospettiva e nominò l'artista "cittadino benemerito". Alla successiva quadriennale del 1965, anno della morte, gli venne dedicata un retrospettiva commemorativa.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Emilio Tolaini – *“Forma Pisarum”* – Pisa, 1979

Adriano Betti Carboncini, Marco Bedini – *“Livorno e Pisa – Due città ed un territorio nella storia dei trasporti pubblici locali”* – Cortona, 1986

Cristiana Torti (a cura di) – *“La fabbrica di Boccadarno – Storia, memoria, immagini”* – Pisa, 2008

Gianfranco Bernardi – *“Marina di Pisa per immagini”* – Pisa, 2011

Giuseppe Meucci – *“Storia illustrata di Pisa al mare”* – Pisa, 2013