

Copia conforme all'originale

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

(estratto relazione: Variante al P.R.G. Centro Storico
di disciplina degli interventi sull'isolato n°88-89
comprendente l'ex complesso industriale Marzotto)
(delib. C.C. n°61 del 21 gennaio 1985)

allegato al fascicolo di controdeduzione alla delibera di G.R.
n°11123 del 22.10.1984: P.R.G. CENTRO STORICO - Varian
te di disciplina degli interventi per la ricostruzione
dei ruderi di origine bellica (art.5 L.R. 59/80)

Il Funzionario di Settore

R. Banti

IL SINDACO

Banti

IL FUNZIONARIO DI PROGRAMMA
(Dr. Ing. Sergio Bonti)

S. Bonti



IL PROBLEMA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Premessa:

La presente nota costituisce una prima anticipazione di riflessioni, in corso di svolgimento, sulla adeguatezza del vigente P.R.G. a rispondere ai problemi di destinazione funzionale della città, dei quali gli standards del centro storico costituiscono senza dubbio una componente.

Il suddetto processo di revisione critica del Piano costituisce un passaggio importante e necessario di una variante generale ormai matura come esigenza sia per determinare quel quadro funzionale del C.S. da tempo atteso che per rivedere le previsioni della zona di espansione della città alla luce delle realizzazioni e del grado di attualità della parte di previsioni non ancora attuata.

La dotazione di standards urbanistici

Il Comune di Pisa è dotato di P.R.G. adottato il 2 agosto 1965 e approvato con D.P.R. del 13.6.1970.

Il Piano redatto anteriormente alla emanazione del Decreto interministeriale 2.4.1968 n°1444 che introdusse i concetti di zone omogenee e di standards urbanistici, non conteneva una verifica puntuale di questi ultimi.

In sede di esame del piano da parte dei competenti organi ministeriali fu prodotta dal Comune di Pisa, una dimostrazione di come il fabbisogno di standards trovava o poteva trovare accoglimento all'interno delle previsioni di piano, pei recepito nella variante generale del 1973.

In particolare la zona Centro Storico non presentava nel P.R.G., previsioni di destinazione d'uso essendo coperta da una semplice normativa edilizia d'intervento per sottozone, con la eccezione di una serie di aree classificate "verde di rispetto monumentale non edificandi" (a vincolo speciale) che interessavano fasce limitrofe alle mura urbane residue (all'interno e all'esterno) nonché altre aree particolari.

Nella "dimostrazione" sopra ricordata si esprimeva tra l'altro la capacità di trovare accoglimento al fabbisogno di standards - segnatamente quello del verde pubblico - proprio nella fascia di rispetto delle mura.

In realtà la natura della classificazione di tali aree ha sempre presentato carattere di ambiguità rispetto all'efficacia ai fini espropriativi.

Con la successiva variante (*) al P.R.G.-Centro Storico di adeguamento a seguito della formazione degli elenchi di cui all'art.7 della L.R. 59/80 non si è inteso modificare nella sostanza tale previsione, considerati gli obiettivi limitati di tale provvedimento.

Pur tenendo fermo l'obiettivo di arrivare alla definizione di una variante complessiva della zona centro ai sensi dell'art.5 della L.R. 59/80, l'A.C. si è trovata e si trova nella necessità di procedere all'adozione di varianti topograficamente circoscritte, per far fronte a processi di trasformazione socio-economica che riguardano il settore produttivo, i servizi, ecc.

Nella fattispecie, come espresso in altra parte della relazione, il comparto urbano impegnato dal complesso industriale ex Marzotto è risultato costituire una potenziale importante risposta ai problemi di dislocazione delle sedi universitarie all'interno di un processo di razionalizzazione delle stesse nell'area urbana.

Di qui la necessità di affrontare il quadro della dotazione di standards, sia come verifica reale della situazione in atto che come parziale modifica del suo assetto previsionale.

(*) adottata con deliberazione di C.C. n°460 del 21 giugno 1983

approvata con deliberazione di G.R. n°11126 del 22 ottobre 1984

La dimostrazione del 1973

Le previsioni di aree a standards di cui al D.I. n°1444 del 2 aprile 1968 per la zona centro storico di P.R.G. sono stati così verificati:

a) aree per l'istruzione dell'obbligo...	37.846 mq
b) aree per attrezzature di interesse comune	382.120 mq
c) aree per spazi pubblici attrezzati..	553.310 mq
d) aree per parcheggi.....	27.334 mq

Totale	1.000.610 mq (100 ha)

Con riguardo alla popolazione assunta a riferimento, di 29.929 abitanti la dotazione di piano rispettivamente risultava:

			standards ministeriali
a) $37.846/29.929 = 1,26$ mq/ab computabili in	2,53 mq/ab		4,50 mq/ab
b) $382.120/29.929 = 12,77$ mq/ab	"	25,53 mq/ab	2,00 mq/ab
c) $553.310/29.929 = 18,49$ mq/ab	"	36,97 mq/ab	9,00 mq/ab
d) $27.334/29.929 = 0,91$ mq/ab	"	1,83 mq/ab	2,50 mq/ab
		-----	-----
Totale	66,86 mq/ab		18,00 mq/ab

Dalla tabella precedente risulterebbe una carenza delle aree di tipo a) istruzione e d) parcheggi, a fronte di una sovradotazione di aree di tipo b) attrezzature e c) verde pubblico.

a) Rispetto alla prima insufficienza già la relazione di accompagnamento alla dimostrazione esprimeva la valutazione che

il dato superficiale sottostimasse la dotazione reale, non esplicitando il coefficiente di concentrazione delle attività scolastiche connesso con il numero di piani degli edifici esistenti con tale destinazione. Tale considerazione è oggi ancora valida e a questa occorre aggiungere il dato del decremento demografico generale e dell'ancor più accentratò calo della residenza nel centro storico (attualmente stimabile intorno ai 18-19.000 residenti) che porta a concludere che il fabbisogno reale di attrezzature per l'istruzione dell'obbligo si può ritenere soddisfatto.

- d) Rispetto alla seconda insufficienza (aree per parcheggi) invece i termini reali della situazione, nel corso di questi ultimi 10 anni, si sono aggravati sia per l'intenso sviluppo della motorizzazione cui non ha corrisposto una adeguata politica infrastrutturale, sia in particolare per il C.S. per un ulteriore incremento di attività commerciali e direzionali che costituiscono senz'altro la causa prima di attrazione della mobilità la quale, a sua volta si è finora basata sul mezzo privato assai più che su quello pubblico.

Il problema, peraltro, è stato finalmente affrontato in maniera organica dall'A.C. che con deliberazione di C.C. n°745 dell'8 novembre 1982 (*) ha affidato a una ditta specializzata l'incarico per la redazione del Piano globale della circolazione e del traffico per la città di Pisa.

Tale ditta ha di recente presentato all'esame della Amministrazione la proposta per un Piano a breve termine, basato su ipotesi di razionalizzazione dei flussi di mobi-

(*) divenuta esecutiva il 17 gennaio 1983

lità (pubblica e privata) particolarmente all'intorno e all'interno del centro urbano, della cui relazione riportiamo alcuni stralci interessanti il problema della sosta.

"L'analisi/diagnosi ha indicato la sosta come uno dei problemi di maggior peso, soprattutto nel centro storico e nelle sue immediate adiacenze.....

.....

Per quanto riguarda la domanda di sosta, si è suddivisa in lunga durata per i pendolari e i residenti, e breve durata per gli "opzionali"; riferendosi al centro storico, e considerando attuata la protezione dallo stazionamento, della viabilità primaria, il bilancio fra domanda e offerta evidenzia la mancanza di circa 2.700 posti auto. (*)

I criteri seguiti per attuare una nuova regolamentazione della sosta, oltre a quelli già citati a proposito degli itinerari primari e della revisione generale dei divieti, sono:

- dissuadere la sosta di lunga durata nel centro storico, dove essa è incompatibile con le carenze di spazio;
- aumentare le possibilità di sosta per il traffico opzionale.

Operativamente ciò può essere possibile attraverso le seguenti fasi:

(*) (pari a circa 50-60.000 mq)

a) Reperimento o realizzazione di nuovi spazi di sosta per un ammontare complessivo di posti auto pari al deficit quantificato (circa 2700 posti); le aree vanno individuate ad una distanza dal centro storico tale da poter essere utilizzate dai pendolari in destinazione nelle 4 stanze urbane.

A questo proposito è bene ricordare che attualmente ci sono, anche ai margini della circuitazione, alcuni spazi di sosta poco utilizzati proprio perchè fisicamente (o psicologicamente) distinti dalle zone di maggiore attrazione.

b) Nelle aree così individuate vengono indirizzati, anche attraverso una politica combinata di incentivazione/dissuasione, i pendolari che domandano sosta di lunga durata.

c) Realizzazione di parcheggi a pagamento e a durata regolamentata nelle zone centrali (o situate vicino a punti di maggiore attrazione per il traffico occasionale, come la stazione FF.SS. ecc.) resesi libere grazie al trasferimento verso l'esterno della sosta dei pendolari.

.....

Una prima serie di aree possibili e funzionali ad essere utilizzate dalla domanda diretta nel centro storico e nelle sue imme

diate adiacenze (compreso chi attualmente sosta sulla circuitazione) è costituita da spazi sui quali è possibile realizzare parcheggi a raso senza l'esecuzione di opere particolari e/o senza dover spostare rilevanti attività esistenti: la disponibilità di alcune di queste aree è però legata alla loro acquisizione ad uso pubblico.

Negli spazi così individuati è possibile allocare circa 2000 posti auto.

Resta un ulteriore fabbisogno di circa 700 posti auto, corrispondenti alla sosta che si prevede di allontanare dalla viabilità primaria (principali itinerari di ingresso/uscita al nucleo urbano). Tali spazi sono acquisibili a più lunga scadenza, in quanto comportano o la realizzazione di parcheggi in elevazione o sotterranei e/o lo spostamento di attività attualmente ivi insediate...."

Da qui la necessità di ricavare, compatibilmente con altri obiettivi specifici, nell'isolato oggetto di variante, quote significative di parcheggi, in base alle seguenti valutazioni:

- sono presenti nel comparto alcuni dei pochi spazi inedificati superstiti nella cosiddetta "fascia di rispetto delle mura" e quindi occorre utilizzare un'occasione che presenta i minimi costi economici e sociali;

- la localizzazione di tali spazi se è al limite della distanza pedonale ammissibile dal centro degli interessi urbani (asse di borgo Stretto) è però ammessa alla nuova previsione universitaria, oltre che baricentrica rispetto a una serie di insediamenti universitari e non già in atto (Istituti in S.Zeno, palazzo di Giustizia....) e pertanto la sosta in tali zone presenta requisiti di appetibilità.
- è ottima l'accessibilità rispetto al previsto anello di circuitazione primaria e alla rete del trasporto pubblico proposta.

Il progetto di variante, dovendo conciliare esigenze diverse (destinazione ad attrezzature di sub-comparti, previsione di verde pubblico, ecc.) ha portato a definire le due zone di parcheggio previste nei termini rispettivamente di:

- 4.272 mq in via Buonarroti;
- 2.700 mq in via E. Filiberto.

Si rende pertanto necessario ipotizzare incrementi di capacità di sosta col ricorso:

- ad almeno un piano sotterraneo, in aggiunta a quello di superficie, nelle aree espressamente classificate a parcheggio;
- alla creazione di superfici a parcheggio interrato con sovrastante verde pensile, al di fuori delle aree suddette;

Per quanto riguarda la previsione a parcheggio attestante su via E.Filiberto potrà essere presa in considerazione anche l'ipotesi di un silo fuori terra, compatibilmente con le esigenze di salvaguarda ambientale.

c) Per quanto riguarda il verde pubblico, si è proceduto ad una attenta verifica della dotazione di fatto, considerando che il dato di previsione presenta alcune incongruenze, in quanto va a conteggiare: una grande quantità di aree in dispensabili (aree edificate, giardini privati strettamente relazionati con le abitazioni, aree particolari quali l'Orto Botanico, certamente non assimilabile a parco pubblico) o non rilevanti, quali giardinetti a margine delle strade. Per converso la previsione non recepisce alcune aree verdi e di fatto disponibili al tempo libero, quali le piazze Martiri e S.Silvestro.

La verifica ha prodotto il dato di 148.000 mq ad oggi disponibili all'uso pubblico come verde, che riportato al dato teorico di popolazione dà una dotazione di 4,94 mq/ab.

A fronte di tale dotazione la presente variante aggiunge una previsione di 36.822 mq portando lo standard a 6,17 mq/ab.

b) Il dato della "dimostrazione del '73" relativo alle attrezzature di interesse comune risulta, a seguito di una analisi dettagliata del tipo di funzioni considerate, come quello più falsato.

Esso infatti è riferito, più che a una previsione, ad una classificazione a standard di funzioni già insediate che, salvo limitate eccezioni, costituiscono il terziario pubblico, a sua volta componente essenziale di quella funzione complessiva di "centro urbano" che il C.S. di fatto svolge rispetto all'intera città o addirittura al territorio intercomunale.

Le sedi di tale attività, di scala urbana e/o territoriale andrebbero più correttamente considerate come zone F) di

attrezzature di interesse generale, pur se in A) - ma in questa sede riteniamo opportuno non spingerci oltre a tale analisi, che coinvolge necessariamente il riesame dei ruoli delle diverse parti della città e dell'efficacia del P.R.G. a gestirne il corretto sviluppo - tema questo che sarà al centro del prossimo studio per la revisione del Piano.


In questa sede ci limitiamo a riportare il dato depurato della dotazione di aree a standard per attrezzature di interesse comune, che assommano a

E' per coerenza con tale presa d'atto generale che in variante, oltre ad zona per attrezzature universitarie, si vanno a classificare come zone per attrezzature di interesse pubblico (zone F in A) quei sub-comparti già di fatto destinati ad attrezzature di interesse generale per le quali, oltretutto non è realistico ipotizzare conversioni a verde pubblico, ma piuttosto si può porre un problema di sostituzione di funzioni all'interno della classifica suddetta.


=====

PR.G.C. 1965-1970 - STANDARDS URBANISTICI


LEGENDA.


 a -ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO


 b -ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNITARI


 SERVIZI D'INTERESSE PUBBLICO

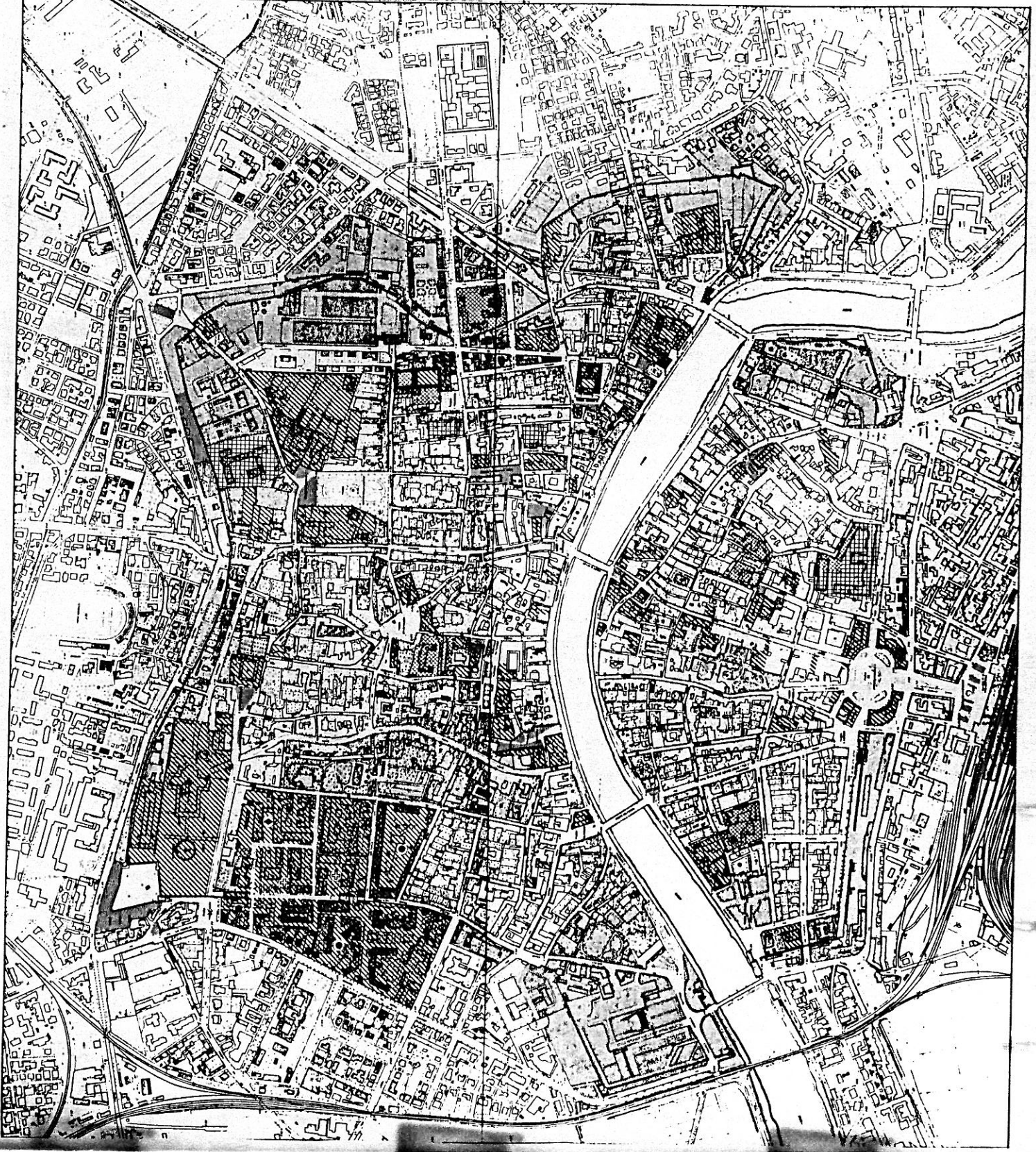
 POLICLINICO

 b -di PROGETTO
ATTREZZATURE PER LA CULTURA,
LA VIA SPIRITUALE, LO SPETTACOLO

 c -SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

 d -PARCHEGGI

 e -ISTRUZIONE SUPERIORE



VERIFICA STANDARDS URBANISTICI
di istruzione
e-istr. superiore

LEGENDA

a) istruzione dell'obbligo

area computata a standard

scuole esistenti (comutate)

area computata a standard ma attualmente
con altra destinazione d'uso

scuole esistenti pubbliche e/o private non
comutate

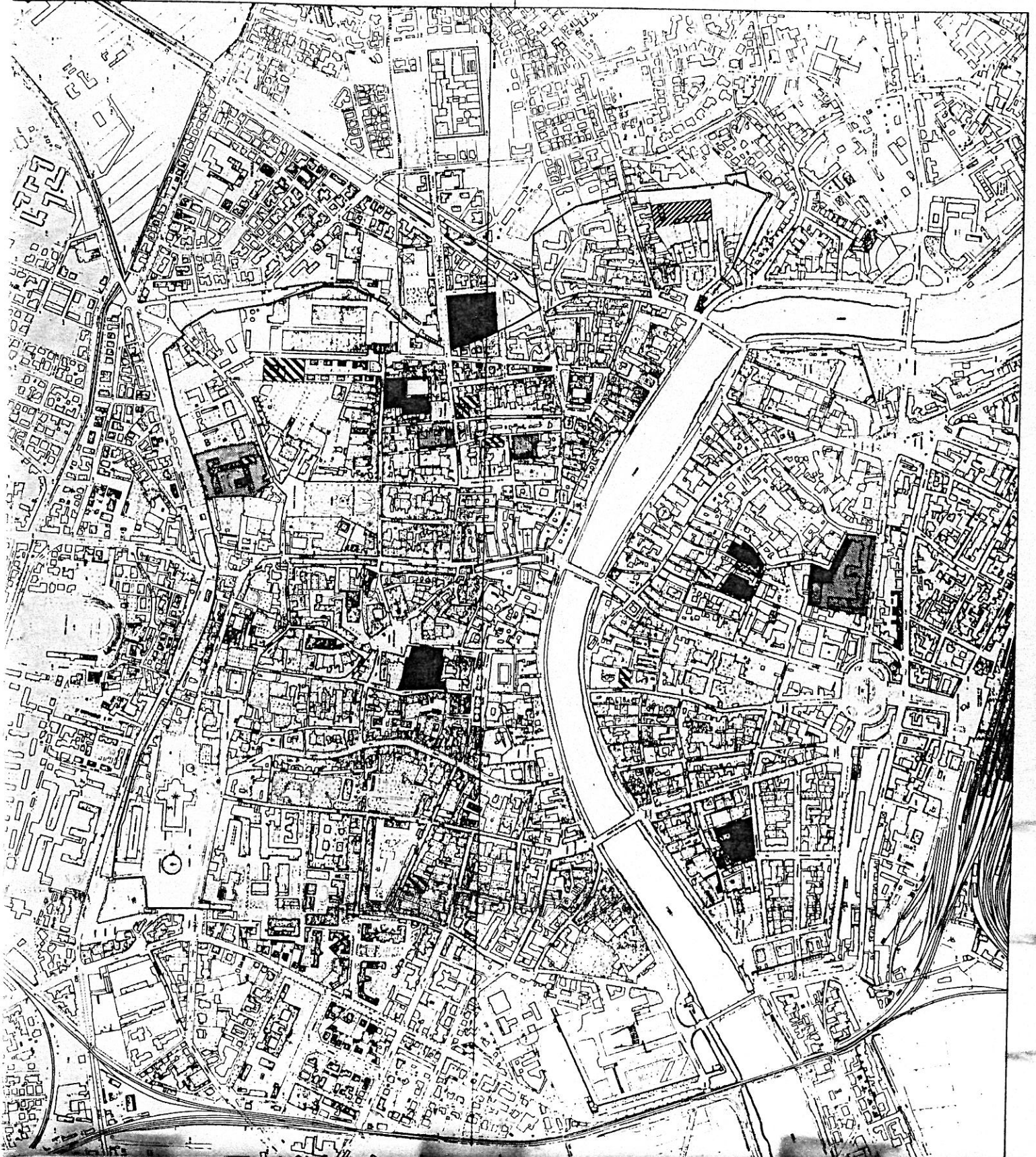
e) istruzione superiore

area computata a standard

scuole esistenti (comutate)






area computata a standard ma attualmente
con altra destinazione d'uso

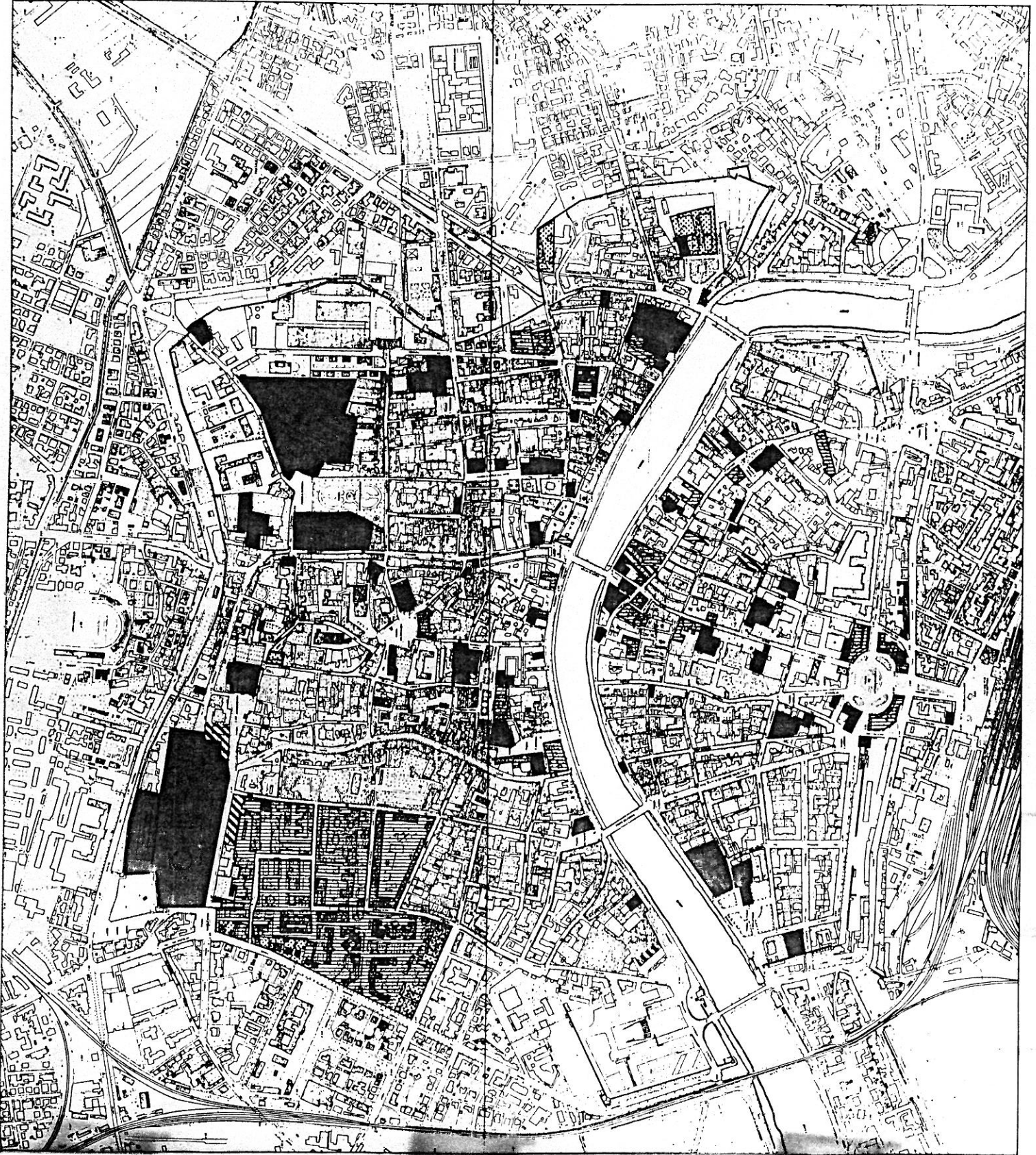
scuole esistenti non comutate



VERIFICA STANDARDS URBANISTICI
b = attrezzature d'interesse comune







LEGENDA

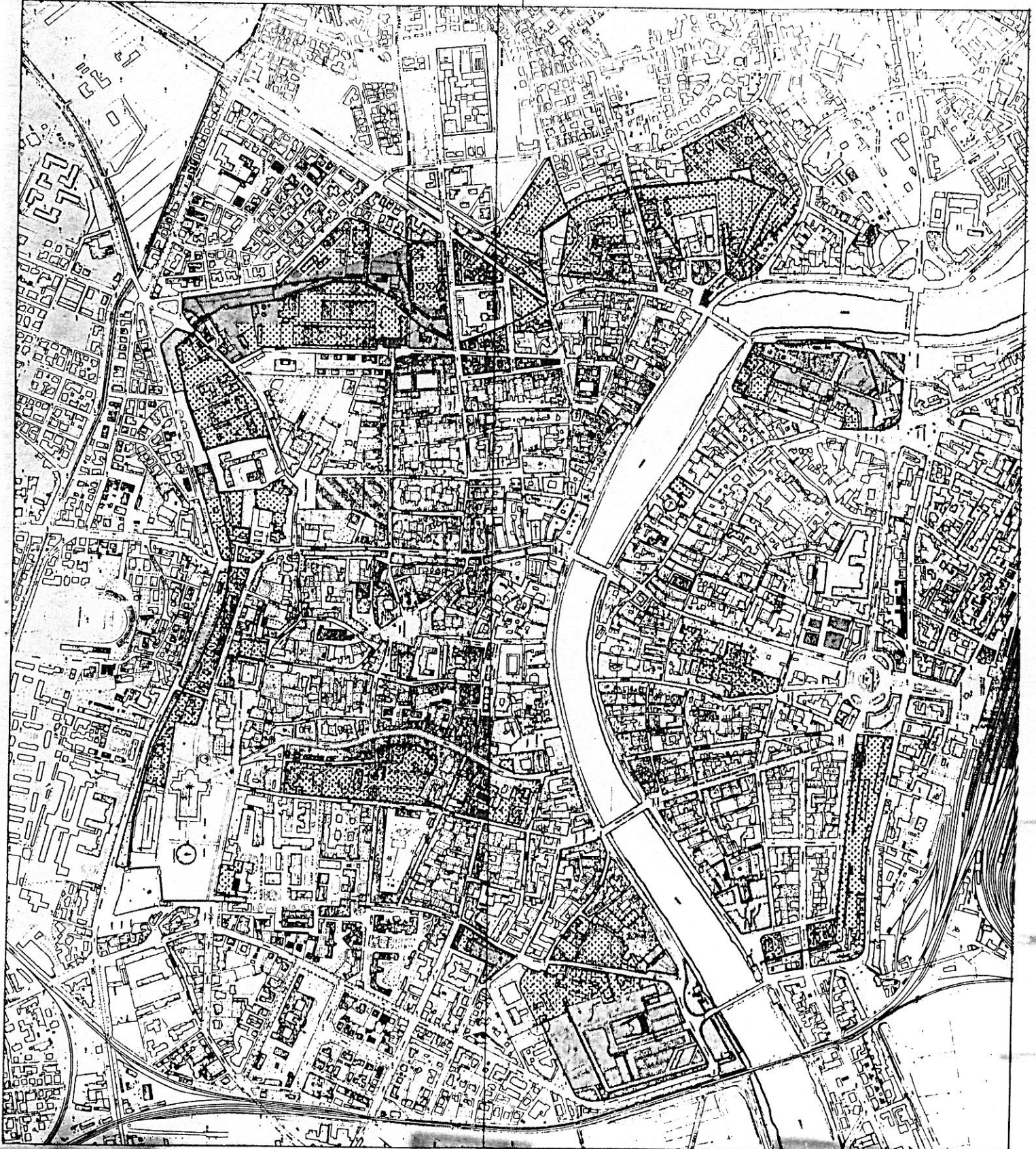
-  area computata a standard
-  attrezzatura esistente (computata)
-  attrezzatura esistente (computata) ma di interesse territoriale
-  area computata a standard ma attualmente con altra destinazione d'uso
-  attrezzatura esistente non computata



VERIFICA STANDARDS URBANISTICI
c = spazi pubblici attrezzati

LEGENDA

-  area computata a standard
-  verde esistente computato
-  verde esistente non computato
-  verde di progetto computato
-  verde di progetto non computato
-  verde computato non realizzato



VERIFICA STANDARDS URBANISTICI
d = parcheggi

LEGENDA

-  area computata a standard
-  area a parcheggio esistente (computata)
-  area a parcheggio esistente non computata
-  area computata a parcheggio ma non piu' utilizzata
-  area di progetto



