

### 2.3. Gli interventi sul territorio: valutazioni critiche

di Franco Fiamma

Se è vero che il «piano Dodi-Piccinato» è nato in ritardo per poter ovviare ai danni della assenza di uno strumento di pianificazione territoriale anteriormente al 1970, è vero anche che è nato in anticipo rispetto a tutti quei provvedimenti legislativi parziali emanati in sostituzione della riforma urbanistica annunciata per gli anni '60.

Si citano ad esempio: la L.765/'67 che fissa la norma della obbligatorietà della «salvaguardia» e i successivi decreti sugli standards del 1968 (anche se da un riscontro a posteriori si verificava il rispetto della quantità minima prescritta); la L. 10/'77 che disciplina l'attuazione del PRG con i PPA intesi come momento di pianificazione/programmazione/gestione (viceversa in sede di elaborazione del 1° PPA '79-'80-'81 che avrebbe dovuto rappresentare l'input alla attuazione programmata del piano si doveva prendere atto che c'era più poco da programmare); la L.457/'78 con la quale il tema del recupero del patrimonio edilizio esistente obbliga ad una analisi storico-edilizia del tessuto urbano e dell'edificato sul territorio in genere (analisi purtroppo assente nella impostazione del piano).

Discontinuità politica nella conduzione amministrativa, l'aver interpretato l'approvazione del piano come punto di arrivo e non di partenza per l'attuazione di una corretta politica urbanistica, le croniche difficoltà economiche delle pubbliche amministrazioni, una struttura tecnica organizzativamente insufficiente, sottoposta al tormento quotidiano del caso per caso, a volte debole per proporre soluzioni alternative a quelle volute dall'Amministrazione, il ricorso frequente alle varianti parziali, panacea di ciò che il piano non permetteva, hanno condotto a risultati discordanti con quelli che l'impostazione del medesimo aveva creato nei presupposti. Per ultimo, ha risentito, anche, il piano dell'assenza di ogni forma di pianificazione sovracomunale e dei programmi infrastrutturali legittimati dalla procedura dell'art.81 del DPR 616/'77: ad esso il piano si è dovuto adattare.

Ciò premesso, scontando i rischi insiti nelle schematizzazioni, si ritiene di poter effettuare una valutazione critica del «piano» per «zone omogenee» con riferimento alla normativa e agli strumenti di attuazione.

#### *Zona omogenea A*

Dal piano '70 viene individuata nella parte del territorio compreso nella cinta muraria e da alcune frange esterne alla medesima.

Il tema della salvaguardia e valorizzazione dell'antico nucleo urbano, considerato ed assunto come patrimonio da preservare, per funzioni amministrative e culturali, viene affrontato: individuando in una sola direzione l'ampliamento della città ad evitare l'attraversamento del centro storico; dirottando all'esterno della cinta muraria le correnti del traffico in transito; regolamentandone gli interventi con un piano particolareggiato «ispirato a criteri di rigorosa conservazione e restauro edilizi ambientali».

Solo una osservazione d'obbligo in questa sede, ritrovando tutta la tematica dell'attuazione del PRG per il C.S. nello specifico capitolo: il dichiarato assunto di procedere con un piano particolareggiato nel C.S., veniva vanificato per la sottozona, definita di ristrutturazione, dalla occasione, offerta dalla normativa (1), di demolire e ricostruire singoli edifici, che da «eccezionale possibilità consentita dal Sindaco sentito il parere della C.E. e della C.U.» è divenuta norma di comportamento.

#### *Zona omogenea B*

Dal «piano '70» viene individuata come parte del territorio a prevalente destinazione residenziale e operata tramite la perimetrazione di tutte le aree edificate con continuità e dei lotti interclusi.

La suddivisione della «zona omogenea B» in «sub-zona» (B1, B2... B8) è stata una scelta funzionale ai fini del calcolo degli standards urbanistici riferiti alle allora circoscrizioni (2).

Le N.d.A. di zona, oltre all'indice di fabbricabilità fondiario che scalarmente passa da 1 a 3,75 mc/mq. fissano il rapporto di copertura, gli arretramenti dal filo strada o dall'asse, gli arretramenti dai confini del lotto, le altezze, le tipologie edilizie ammesse. Sono quindi tese al raggiungimento di risultati igienici, funzionali, tecnologici senza alcun riflesso formale, se non quello della «equivocità» dovuta al riferimento a tipologie edilizie non meglio definite.

Non prendono in considerazione gli edifici esistenti, che sono sottoposti alle norme di zona, sia per quanto riguarda criteri e modalità di intervento sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso; per quelli in totale contrasto con le norme di zona, nonché difformi per sola consistenza (superficie coperta e/o volume) o per sola destinazione d'uso in essere, non si specifica se sono suscettibili di interventi di completo adeguamento.

Il piano non individua ad es. le unità edilizie preesistenti di particolari condizioni architettonico-ambientale; né le aree edificate in cui fosse possibile l'ampliamento degli edifici esistenti ovvero la loro eventuale demolizione e successiva ricostruzione con parametri definiti; né unità edilizie le cui aree di pertinenza rivestono particolare rilevanza sotto il profilo vegetazionale; né comparti totalmente o parzialmente edificati in cui la necessità di riordino della struttura edificata avrebbe richiesto interventi coordinati di ristrutturazione urbanistica volti a sostituire anche il tessuto urbanistico ed edilizio esistente.

Non possiamo quindi negare la uniformità e la omogeneità di previsione di questo piano che con la sua rigida normativa per la zona periferica, riguardante un ambito territoriale di ha 556 prevalentemente residenziale al 70-75% già edificato, ha comportato con una generica edificazione:

- l'alterazione degli isolati più antichi e consolidati senza tener conto della struttura del territorio (vedi episodi di P.ta Fiorentina - Marina di Pisa) (3);
- l'abbattimento di edifici di impianto tradizionale e la loro sostitu-

zione con tipologie morfologicamente estranee al contorno (vedi episodi di P.ta a Lucca - Barbaricina) (4) rispettosi della normativa di zona ma al di fuori di ogni riferimento culturale.

Di contro non ha risolto il problema micro-edilizio, rivolto al soddisfacimento dei minimi di funzionalità abitativa, proprio per la rigidità della normativa, indifferente al costruito, che ha impedito la modesta sopraelevazione, il modesto ampliamento, l'aggiunta di un vano di servizio.

Sostanzialmente è assente dal PRG '70 il tema del costruito e del recupero edilizio, né vi hanno posto attenzione le varianti successive.

La «variante generale 1973» di PRG è l'atto che comunque dà un indirizzo al piano in tutt'altra direzione rispetto a quella che era alla base della impostazione del medesimo: la unidirezionalità della espansione, ad evitare il fenomeno «a macchia d'olio» e l'arresto della edificazione (o almeno la limitazione) nelle zone periferiche, vengono di fatto vanificate con l'introduzione delle «zone di completamento», con la previsione di una ulteriore edificabilità nei quartieri urbani e nelle frazioni e con la riduzione delle fasce di rispetto stradali.

Venne adottata dall'A.C. per assolvere all'impegno assunto in Consiglio Comunale nel '70, (in sede di accoglimento delle prescrizioni dettate dal Ministero dei LL.PP. ai fini dell'approvazione del piano), di recepire nel medesimo in una fase successiva, le 520 osservazioni respinte e riguardanti altrettanti lotti. A questi in sede di elaborazione della variante se ne aggiunsero altri, che portarono ad un incremento della definitiva «zona omogenea B» del 68%, per un volume di 850.000 mc.

Le zone di completamento hanno permesso la edificabilità delle aree lungo la preesistente struttura viaria, a costituire fasce edificabili della profondità costante di 30 m., che «saldano» fra loro i nuclei abitati preesistenti.

Pertanto, le periferie che ancora negli anni '60 costituivano abitati circoscritti tipologicamente e morfologicamente definiti, e che il piano Dodi-Piccinato, pur nella carenza di una normativa appropriata agli interventi di recupero, conservava nella loro dimensione, si sono sviluppate linearmente lungo l'arteria principale, saldandosi fra loro. E' il caso di S.Giusto - S.Marco - La Cella - S.Ermete - Putignano che hanno costituito a sud del centro urbano una consistente fascia edilizia; è il caso di P.ta a Mare - La Vettola - S.Piero a Grado, che hanno formato una città lineare lungo la via Livornese che, incideva la libera campagna.

E così dicasi per P.ta a Lucca - Gagno - Campaldo a nord della città murata; e dell'abitato di Barbaricina dilatatosi linearmente verso il quartiere CEP da un lato e verso S.Rossore, lungo la via delle Lenze, dall'altro.

L'edificazione nei quartieri urbani e nelle frazioni invece, viene potenziata con la contrazione degli spazi per i servizi ed il verde di quartiere (P.ta a Lucca, Gagno, S.Piero a Grado).

Una ulteriore osservazione è quella relativa alla normativa, che regola le aree di servizio con un esteso ricorso al P.P. su ambiti territoriali minimi, congiunta ad una non precisata definizione degli operatori delegati ad attuarli.

### *Zona omogenea C*

Dal «piano '70» è stata individuata come parte del territorio destinato alla espansione residenziale: per Pisa città il comprensorio, allora prevalentemente agricolo, di Cisanello - San Biagio, ad est della città storica; per la zona litoranea la proposta di insediamento a cavallo del canale Lamone, in zona di radura, per Marina di Pisa, quantitativamente più pronunciata per Tirrenia. Proposte di espansione residenziale, queste della zona litoranea, non attuatesi per le note vicende cui è andato incontro il piano del litorale, richiamate nello specifico capitolo.

Nella previsione urbanistica della espansione Cisanello - S.Biagio, si ravvisa il «valore strategico» perseguito dalle politiche territoriali della seconda metà degli anni '60, più generalmente definite «antispeculative», privilegiando la politica per l'edilizia residenziale pubblica ed i servizi, scegliendo per essi, in questo caso, i migliori terreni residenziali.

Il 38% delle aree di Cisanello - San Biagio era destinato al PEEP (5) comprensivo del «centro direzionale» e delle funzioni integrate dell'abitare e dei servizi a livello urbano (tavola 10).

Con la proposta del PEEP in Cisanello si intendeva avviare quel processo di crescita urbana socialmente equilibrato opposto a quello sino allora registratosi: i quartieri popolari nelle zone periferiche della città sprovvisti di servizi.

E l'avvio della attività edilizia per il residenziale in Cisanello - S.Biagio, si manifesta proprio nelle aree di PEEP a partire dal 1965, a cura di proprietari di aree che si avvalgono del diritto di prelazione a costruire in base all'Art.16 della «167»; concomitanti sono gli interventi dell'IACP e delle cooperative di «prima formazione» e in seguito, a partire dal 1975, più rilevanti quelli di Cooperative, Enti, Imprese (6).

Ma in assenza di un coordinamento urbanistico degli interventi, da parte del Comune, che avrebbe dovuto integrare le iniziative delle cooperative, degli enti, dei privati, il PEEP si è attuato con l'istituto della concessione edilizia singola, senza cioè lo studio a priori di uno strumento attuativo e di verifica lasciando il PEEP di Pisa, forse unico caso fra i PEEP in Italia, libertà di criteri progettuali e propositivi al di fuori della tradizionale progettazione per «planivolumetrici».

Questa circostanza, che se culturalmente sfruttata, avrebbe costituito l'occasione per la progettazione e la costruzione della nuova città, è stato invece il veicolo che ha portato alla frantumazione edilizia riproponendo, anche se con diverse tipologie edilizie, il modello urbano consolidatosi a quel momento all'esterno della città murata.

Il precario avvio dei mezzi finanziari, l'incertezza nella continuità dei medesimi, l'impellente risposta alla assegnazione di un'area a qualsiasi costo per non incorrere nella perdita del finanziamento, hanno contribuito a non operare scelte programmate e, di conseguenza, interventi più organici ed innovativi anche nella qualità delle realizzazioni.

L'intervento privato nelle aree non vincolate dalla «167», è invece successivo; ritardato dal «rifiuto» del-

l'imprenditoria ad accettare la zona di Cisanello come scelta per la «nuova città» in quanto privilegiava ed esaltava gli interventi di edilizia economico-popolare e perché ritenuta lontana dal «centro storico» luogo di servizi; si aggiungeva inoltre la possibilità che la variante generale del '73, concedeva per una edificazione tipologica più richiesta: la casa unifamiliare.

Trattandosi di zona di espansione, priva di opere infrastrutturali e di servizi l'A.C. richiede ai privati i piani di lottizzazione che la «legge ponte» 765/'67 equipara tecnicamente ai P.P. di iniziativa pubblica; attraverso l'uso di tali strumenti, l'iniziativa privata integrandosi a quella pubblica, avrebbe dovuto contribuire a realizzare gli interventi sul territorio secondo le linee di un razionale ed organico sviluppo.

L'assenza, purtroppo, di un disegno di progetto urbano e la presenza nel PRG di un disegno di maglia stradale per i nuovi quartieri, rigido e asfittico (si pensi alle numerose «racchette stradali» a conclusione della viabilità) intoccabile per il ricorso alla variante, è una delle cause per cui anche l'intervento privato, non si differenzia dal modello di sviluppo della «167».

L'edificazione del privato in Cisanello - San Biagio si sviluppa appieno a partire dalla metà degli anni settanta con l'attuazione appunto delle «lottizzazioni convenzionate» i cui iter procedurali di approvazione erano stati accelerati dalla imminente entrata in vigore della «legge sul regime dei suoli» con la paventata applicazione di maggior oneri di urbanizzazione e di ulteriori nuovi oneri: i costi di costruzione.

Alla entrata in vigore della L. n.10/'77 risultavano convenzionate, in Cisanello, 9 lottizzazioni con un impegno territoriale di 25,5 ha.

La realtà urbanistica di Cisanello, oltre che agli interventi sulle aree di «167», è quindi legata anche ai piani di lottizzazione autonomi, privi di relazioni fra loro e con l'insieme, che ignorano una pur minima individuazione di perimetro di comparto.

Al riguardo occorre rilevare come le N.d.A. che non definivano i casi di intervento attraverso lo strumento della lottizzazione, - limitandosi ad elencare gli elaborati e gli atti da allegare alla istanza - né i criteri ed i contenuti urbanistici da assumere per la progettazione dell'intervento lottizzatorio vennero modificate con la variante '73 di abolizione del 1° comma dell'art.13 delle N.d.A. che prescriveva come l'intervento lottizzatorio dovesse «almeno comprendere un intero isolato delimitato da strade di Piano Regolatore» (7).

Ne è derivato che le 9 lottizzazioni convenzionate, hanno una delimitazione non coincidente ad esempio con i perimetri di aree urbanisticamente funzionali nel loro insieme, condizione primaria per un intervento urbanisticamente corretto, ma derivata dalla casualità dell'accorpamento di porzioni di aree. Il progetto dell'intervento, è quindi condizionato dalla forma casuale dei perimetri della lottizzazione; né hanno aiutato a risolverlo le norme attuative che sono attente a prescrizioni tese solo al raggiungimento di risultati parametrici. Ma non poteva essere altrimenti riducendosi il momento normativo, pur essenziale, solo ad un corollario del momento progettuale urbanistico, purtroppo assente.

Pertanto l'attuazione del piano che avrebbe dovuto realizzarsi fra l'altro con interventi graduali guidati dai P.P.A., il che avrebbe consentito possibili rivalutazioni progettuali, si è verificata a «tappeto» dovendo tenere conto l'A.C. delle scelte programmatiche già fatte e quindi anche delle lottizzazioni convenzionate (8).

Ma in Cisanello determinati interventi edilizi residenziali privati, sono stati autorizzati con semplice concessione edilizia o perché su aree «residenziali residue» fra lottizzazione e lottizzazione (via Amendola, via U.Viale) o perché su aree dotate di opere di urbanizzazione primaria (via Paradisa, area ex Richard Ginori).

A quanto sopra si aggiunga la variante del «Centro Direzionale» (9) che da zona polifunzionale per servizi e residenze venne proposta come somma di aree per singole funzioni in omaggio alla comoda soluzione di ottenere con più facilità i finanziamenti per sole abitazioni, in alternativa alla ricerca di attivazione di canali di finanziamento per realizzazioni integrate: residenze e servizi.

Si confermava con questa variante il modello urbanistico dello «zoning»; ma occorre ancora dire che la concomitante soppressione dell'asse attrezzato - ritenendo che le sue funzioni potessero essere assolte dall'asse viario nord-sud in San Biagio con il «ponte alle Bocchette» - alterò l'equilibrato disegno di piano senza proporre uno nuovo: mutilò in sostanza un impianto strutturale (ne fanno fede i «monconi» stradali rimasti inutilizzati) che creava un telaio non recuperato con la nuova proposta.

L'A.C. negli anni '82 e '83 tenta un recupero sulla episdica occasionale, coordinando le iniziative dei soggetti delegati ad attuare gli interventi di edilizia residenziale sociale e dei servizi, con due piani esecutivi a «stralcio» dello studio del «piano attuativo del centro direzionale» (10), già per una parte ora in via di realizzazione e per la rimanente inserita nel 2° PPA.

In sostanza, le norme e gli atti di PRG per la zona di Cisanello - S.Biagio (ma questo di massima anche per il resto del territorio), hanno rappresentato un adempimento amministrativo: non hanno determinato quel processo di continuità nello sviluppo della città da caratterizzarne l'aspetto fisico e la composizione sociale come traspariva nella filosofia del piano di Dodi -Piccinato.

A ciò ha contribuito la mancata realizzazione dei servizi (solo il 17% del previsto è stato realizzato) aggiunta alle croniche difficoltà delle espropriazioni di qualità (verde e servizi) acquisite al patrimonio comunale solo nella misura del 16% previsto; e mentre ogni intervento ignora quello vicino e tutti insieme ignorano il «disegno della città» e la vicinanza della città esistente, nessun edificio, in ottemperanza alla normativa ha ospitato spazi di attività commerciali o di servizio.

L'assenza di una traccia ordinatrice alla quale fare riferimento, e di riflessi formali che ogni indicazione di normativa dovrebbe individuare per l'edificazione - oltre quelle dei parametri istituzionali - ha portato a far emergere solo risultati a livello quantitativo e non qualitativo.

Fortunatamente, in Cisanello - S.Biagio, la densità territoriale media risultante dalla somma degli insediamenti

residenziali realizzati è di 121 ab./ha.- Quindi un dato significativo di una caratterizzazione estensiva con notevoli espressioni potenziali qualitative da far emergere con un nuovo indirizzo di piano.

#### *Zona omogenea D*

Per le aree industriali e per quelle destinate alle attività produttive in genere, il PRG individua cinque classi di aree fra quelle in previsione e quelle in essere corrispondenti ad altrettante categorie in insediamenti.

Le aree individuate, e regolamentate da specifiche norme di attuazione sono:

- Aree industriali per nuovi insediamenti
- Aree industriali esistenti
- Aree per le attività artigianali: Ospedaletto
- Aree per l'industria cantieristica.
- Piccole e medie industrie esistenti.

#### *Aree industriali per nuovi insediamenti*

Della estensione di 216 ha, sono ubicate in località Coltano ad ovest della statale Emilia. La previsione di piano non si è attuata pur essendo la zona servita da infrastrutture di rilievo, la stessa statale e la ferrovia Collesalveti - Pisa, sia per assenza di richieste di intervento ma soprattutto, si ritiene, per la disponibilità che la vicina zona artigianale di Ospedaletto ha offerto con apposite varianti di denominazione di zona e in quanto soggetta a benefici fiscali essendo inclusa tra le «zone depresse»(11).

La mancata programmazione è stata anche una scelta che l'A.C. ha operato essendo impegnata in un notevole sforzo finanziario per l'urbanizzazione di Ospedaletto. Sta di fatto però che aziende come la Deta e la Sintergres con un impegno di aree di 30,6 ha, hanno ridotto le possibilità per insediamenti artigianali, specifici della zona.

#### *Aree industriali esistenti*

Il piano ha confermato con una individuazione cartografica e specifica normativa due insiemi di aree sedi di complessi industriali esistenti: la zona di P.ta a Mare, a cavallo dell'Aurelia, e la zona a nord del Viale delle Cascine. Sono stati effettuati interventi di riconversione e potenziamento dei cicli produttivi esistenti, ma la normativa ha evidenziato dei limiti quali la evidente rigidità ed atipicità del contenuto, basato su «indici» che non hanno saputo dare risposta alle istanze di ristrutturazione di un «insieme» industriale, quale quello del Viale delle Cascine, adattatosi nel dopoguerra in edifici obsoleti e fortemente degradati.

Problemi di fondo sono comunque quelli dell'inquinamento atmosferico che si manifesta nell'abitato di P.ta a Mare e la circostanza che le due zone si trovano in posizioni strategiche per l'ingresso in città soprattutto nella ipotesi formulata per l'Aurelia quale strada del «parco».

Si ritiene pertanto che non sia solo la normativa da rivedere, ma la necessità della verifica della destinazione di piano per una riproposizione, magari in prospettiva, di un recupero urbanistico dei due insiemi ad un diverso utilizzo che non alteri l'attuale equilibrio socio-economico.

#### *Area artigianale di Ospedaletto*

Programmata per i nuovi impianti e come alternativa alle attività produttive «improprie» presenti nell'abitato, dalla estensione di 40 ha del piano 1970 è passata alla attuale dimensione di 250 ha, attraverso cinque successive varianti che ne hanno esteso la possibilità di insediamento anche alle «piccole e medie industrie e alle attività commerciali all'ingrosso».

L'inclusione di questa parte del territorio comunale fra le «aree depresse» con la conseguente facilitazione di accedere ai benefici fiscali, ne ha favorito lo sviluppo, il particolare quando si è andato delineando l'assetto viario costituito dall'«asse di collegamento» via Emilia - via Fagiana - Ponte alle Bocchette - Pisa Nord, e della «tangenziale sud», in via di realizzazione, - svincolo via di Fagiana, aurelia.

Dei 250 ha, l'84% (vale a dire 210 ha) sono gestiti direttamente dal Comune; il rimanente 16% dai privati. La individuazione delle destinazioni d'uso, sul complessivo risulta essere:

- aree di insediamento per le attività produttive: ha 159 di cui ha 48 già utilizzati;
- aree per i servizi: ha 9 e per il verde: ha 47, non ancora utilizzate;
- aree per la viabilità e di parcheggio: ha 35 di cui ha 23 non ancora realizzate.

Ad una «forte» struttura viaria interna di distribuzione, non ha corrisposto una altrettanto forte struttura di servizi di supporto, completamente assenti, rendendo asfittico questo grosso intervento territoriale. Ad oggi risultano insediate ed operanti 130 attività che comprendono complessi che vanno dall'artigianato alla industria su diversa scala, dal commercio all'ingrosso al minuto, al terziario.

Non è presente uno stato di degrado o di obsolescenza dei manufatti che porrebbe altrimenti in termini prioritari la necessità di interventi di recupero - fatta eccezione per l'ex Deta S.p.A. - ma è l'insieme di questo particolare ed oggi importante ambito del costruito, che non ha identità, pur nella carenza di una rigida maglia ortogonale di lotti che, previsti di dimensione standard, hanno subito successivi e casuali frazionamenti, originando l'idea del caos.

C'è da rilevare comunque all'origine, la mancanza di un felice disegno del momento progettuale ed in seguito l'assenza di un coordinato lavoro tra gli uffici che hanno competenza gestionale della zona (norme di piano, convenzione, assegnazione delle aree, urbanizzazione, ecc.) pur nel diligente operare di ciascuno.

Si avverte quindi la necessità di una revisione degli strumenti operativi: quello normativo, ma soprattutto quello progettuale urbanistico. Le aree destinate ai servizi e al verde, e un arredo viario (es. alberature) possono proporre i «segni» di una riprogettazione «dell'insieme» calatosi in una zona originariamente agricola modificandone l'aspetto dei luoghi al di fuori di correlazioni con il contesto urbano ed ambientale.

#### *Zona per attività cantieristica*

Zona destinata alle sole industrie cantieristiche per imbarcazioni di diporto.

Sono le aree ubicate sulla sponda est del Canale dei

Navicelli e localizzate in tre poli: all'altezza della Darsena Pisana (dove si prendeva atto della presenza dei Cantieri Navali S.p.A.), a «I Mortellini» con l'installazione di quattro cantieri per la nautica da diporto ed il rimessaggio; di recente si è aggiunto il complesso industriale VENTEC realizzato sull'area dell'ex stabilimento Palladio che doveva costituire negli anni '60 la prima tappa della futura zona industriale destinata ad allacciare Pisa con Livorno.

Non si è attuata, provvidenzialmente - per l'intervento del Consorzio del Parco - la realizzazione del «polo» cantieristico nella zona dell'Ulivo, zona particolarmente importante per la sua specificità floro-faunistica e segnalata dal P.T.C. come area di riserva naturale.

#### *Piccole e medie industrie esistenti*

Tutta una serie di attività produttive non evidenziate negli elaborati grafici di piano regolatore, ma trattate dalle N.d.A. è quella delle «piccole e medie industrie esistenti» che vengono distinte fra quelle site nell'aggregato urbano e quelle al di fuori del medesimo e quindi in zona agricola. Per le prime la norma al fine di alleggerire l'aggregato urbano della presenza di attività improprie, mira al loro trasferimento prevedendo un modesto ampliamento in percentuale dell'esistente e la possibilità di un recupero dell'area ad altre funzioni in caso di trasferimento dell'azienda.

Ad oggi tutte le attività produttive «esistenti nell'aggregato urbano» hanno privilegiato interventi di ristrutturazione o la possibilità di un ampliamento consentita dalla norma ad eccezione del Laboratorio Farmaceutico Guidotti, in C.S., sulla cui area è stato predisposto dall'Ufficio C.S. un piano di recupero.

Per le attività al di fuori dell'aggregato urbano, quindi in zona agricola, la normativa consente un ampliamento sino al 50% dell'area di proprietà e con questa ermetica formulazione è risultata di incerta applicazione; in quanto: non specifica la data di formazione della proprietà, né prevede se l'attività esistente possa essere surrogata da un'altra e in quale settore, né come possa venire utilizzato altrimenti il complesso edificato. - Vi è chi sostiene che la norma abbia perso di efficacia con la L.R. 10/79 sulle zone agricole; se così fosse le possibilità di ampliamento possono essere ammesse con il ricorso alla variante. Fra le aree per gli insediamenti produttivi va ricordata l'area in località «La Cella» della estensione di 8,3 ha, destinata alle attività espositive e di commercio. Quest'area è stata oggetto di P.P. in fase, anche se lenta, di attuazione.

#### *Zona omogenea E*

Nel piano '70 si identifica nelle «zone agricole» e nelle «zone agricole panoramiche» con una normativa che aveva come finalità la tutela e la salvaguardia del territorio agricolo: questo voleva significare il basso indice

edificatorio consentito (e riferito certamente alle sole strutture per la conduzione del fondo).

La norma è stata viceversa interpretata, almeno in un primo tempo, come regola pensata per i centri edificati, dando così luogo a nuovi episodi edilizi in aperta campagna (via della Fuscella, viale delle Cascine).

Molto opportunamente, prima la variante generale del '73 riduceva gli indici edificatori nelle zone agricole-panoramiche, dove erano in atto tentativi di lottizzazione nelle aree delle ex fattorie (fattoria Arnovecchio a Marina di Pisa, fattoria Benelli a P.ta a Lucca) e poi la L.R. 10/79 ha strettamente ancorato la edificabilità nelle zone agricole al solo scopo di far fronte alle necessità della produzione agricola.

Non è viceversa risolto il tema delle trasformazioni e ristrutturazioni degli edifici agricoli, interventi che portano alla modifica dell'esistente, sino a configurare nuovi organismi edilizi che distruggono tipologie modeste ma testimonianze di architetture rurali: questo in quanto non si è provveduto alla predisposizione dell'elenco delle costruzioni esistenti nelle zone agricole ritenute di particolare valore culturale e ambientale sulle quali l'art.1 (c.c.) della L.R. n.10/1979 ammette solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### *Zone omogenee F*

Sono le aree destinate alle grandi attrezzature di servizio con ruolo territoriale.

Si individuano:

- Aree per i servizi generali localizzate fra la via Emilia e la ferrovia Pisa - Collesalveti, per una superficie di 126 ha. Vi sono previste le seguenti attrezzature: mercato, depositi e magazzini postali, centrale del latte, rimessa automezzi pubblici, impianto ineneritore. Il piano ha avuto attuazione, attraverso concessioni edilizie, per il «mercato ortofrutticolo del Medio Tirreno» e per il Centro Operativo Postale con un impegno territoriale di 20 ha circa. Su queste aree, all'inizio ritenute marginali, ma ora al centro di strade di scorrimento veloce e quindi in posizione strategica si vanno orientando i programmi di Aziende ed Enti per la realizzazione delle proprie strutture organizzative gestionali.
- Area fra la Statale Aurelia ed il viale delle Cascine, della superficie di 22 ha circa. Prevista dal piano come area inedificabile, da adibire a verde e a spazi eliportuali, è stata oggetto di due specifiche varianti che ne hanno destinato il 15% (7,5 ha) parte al Centro Ricerche Enele - già realizzato tramite P.P. - e parte all'edilizia universitaria per la espansione della Facoltà di Ingegneria.
- Area per il «policlinico» in Cisanello, della estensione di 93 ha comprensiva della parte destinata al C.N.R. Lo studio di un progetto generale che interessava l'intera area, non ha avuto sbocchi concreti; attualmente risulta che sia allo studio un progetto ridimensionato e che impegna quindi una ridotta parte dell'area.
- Area per i grandi impianti sportivi ad est della via del Brennero, della superficie di 44 ha. Una scelta evidentemente non condivisa, essendosi potenziata l'attuale Arena Garibaldi con la costruzione delle tribune coperte. Su parte dell'area (9 ha) sono stati realizzati gli impianti del CUS.

Fra le attrezzature di servizio si ricorda la centrale interurbana SIP in località «La Figuretta», realizzata con variante al piano (la zona era agricola) e successivo P.P., recentemente variato con notevole impegno dell'area originariamente libera.

#### **Note al paragrafo 2.3**

- 1 Vedi Art.19 N. di A. - sottozona C.
- 2 Circonscrizione di Porta a Lucca (B1) - c.ne Pratale, Don Bosco, S.Michele (B2) - c.ne di P.ta Nuova, Barbaricina, CEP, P.ta a Mare (B3) - c.ne S.Marco, S.Giusto, S.Ermete, P.ta Fiorentina (B4) - c.ne di Putignano, Riglione, Oratorio (B5) - c.ne di S.Piero a Grado, La Vettola (B6) - c.ne di Marina di Pisa (B7) - c.ne di Tirrenia (B8).
- 3 Quali esempi si citano: gli interventi tra la S.S. Tosco Romagnola - via della Vecchia Tranvia e la via Emilia; gli interventi nell'isolato: via Ordine di S.Stefano - via Vecchia - via Moriconi.
- 4 Quali esempi si citano gli interventi all'interno di via XXIV Maggio e del viale G.Pisano a P.ta a Lucca; l'intervento lottizzatorio in angolo tra la via T.Rook e via delle Lenze.

5 Il PEEP adottato l'8.11.'65 è stato approvato con DM il 18.9.'67.

6 Vedi schede di descrizione e analisi.

7 Delib. Cons. n.393 del 9.7.'73 approvata con delib. G.R. n.13922 del 11.12.'74.

8 Art.4 Legge R. 60/77. Di fatto quindi il 1° PPA recepisce l'insieme delle lottizzazioni già convenzionate e per le quali il 65% delle volumetrie erano già state oggetto di concessione edilizia.

9 Variante adottata dal C.C. con delib. n.99 del 4.2.'85, approvata dalla G.R.T. con atto n.2801 del 24.3.'88.

10 P.A. Centro Direzionale approvato dal C.C. con delib. n.96 del 22.1.'85.

11 La zona artigianale e per piccole industrie in Ospedaletto venne compresa nella zona dichiarata depressa con decisione del CIPE del 25.7.'68 ai sensi dell'Art.1 della L.614/66.





## 2.4. Interventi in Centro Storico

di Riccardo Ciuti

### a. La ricostruzione (1947-1965)

Gli interventi che interessano il Centro Storico, ovvero la città interna alla cinta muraria dopo il 1945, non hanno la rilevanza dimensionale delle trasformazioni avvenute nella seconda metà dell'800/primo 900, periodo nel quale si realizza sostanzialmente la configurazione definitiva di questa area urbana.

Essi però costituiscono, nella generalità dei casi, un ulteriore atto di appesantimento del carico edilizio e funzionale, con la quasi totale saturazione dei residui spazi liberi, rimasti nelle adiacenze della cinta muraria e l'alterazione locale di delicati e consolidati rapporti spaziali. Fino all'entrata in vigore del Piano Dodi/Piccinato (o meglio al 1967 - attivazione delle misure di salvaguardia del piano adottato) i riferimenti normativi sono dati dal:

- Piano di Ricostruzione e sue varianti
- Regolamento edilizio 1934

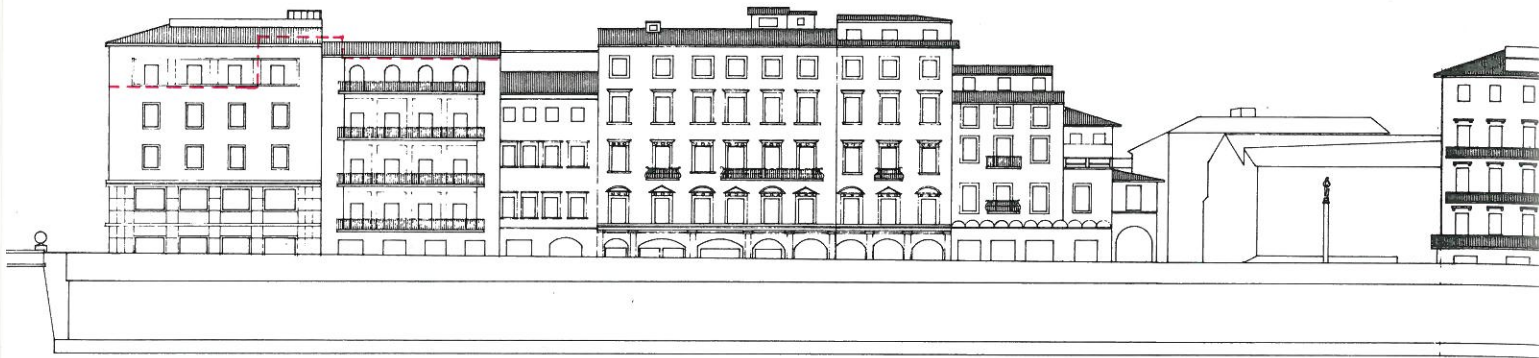
ma alcuni interventi pubblici - particolarmente compromettenti - non appaiono riferiti a nessuno dei due strumenti richiamati.

Il Piano di Ricostruzione (1) si riferisce sostanzialmente al centro urbano e costituisce una sorta di piano/stralcio di un piano regolatore perennemente in gestazione (fino dal concorso del 1929-31) che coglie nelle distruzioni operate dalla guerra e nella istituzione del nuovo strumento di piano (tavole 11-12), l'occasione per operare non solo e non tanto mere ricostruzioni o risarcimenti edilizi dei tessuti distrutti, quanto veri e propri interventi di ristrutturazione urbana che si riferiscono ad obiettivi di:

- ammodernamento della struttura viaria e suo adeguamento alle prevedibili crescenti esigenze circolatorie;
- riqualificazione urbana di aree particolari in termini di «centro degli affari» e di «centro commerciale» rispettivamente nella zona di Corso Italia/ P.zza dei Facchini e Borgo Stretto;
- urbanizzazione di aree libere interne al centro urbano; oltre che vere e proprie previsioni di espansione urbana (quartieri periferici e viabilità principale) che però saranno stralciate dal D.M. di approvazione.

Rispetto a questi obiettivi e progetti le realizzazioni sono per lo più parziali ed incompiute, con alcune eccezioni: nel viale Gramsci si realizzano effettivamente due isolati ad altissima densità, costituiti da edifici porticati e con gallerie interne, con destinazioni miste, oltre che residenziali, alberghiere, per uffici e commerciali. Questo è l'episodio più omogeneo ed autonomo realizzato. Altri prodotti del P.R. sono la nuova via Fermi, completata negli anni '60 con tipologie di tipo «periferico» (edifici su pilastrate, ad andamento irregolare rispetto al filo della strada) e la via Turati che consente l'edificazione del margine occidentale del grande isolato delle scuole medie superiori. L'incompiutezza e il conseguente fallimento degli altri interventi è manifesta:

- Largo Ciro Menotti resta un invaso non integrato spazialmente e commercialmente col Borgo Stretto;
- nella zona di piazza dei Facchini si realizza, un solo edificio delle previsioni di Piano, con una galleria che muore contro un edifi-



cio storico superstite, mentre viene completato l'edificio dei telefoni di Stato iniziato nel 1942;

Non viene realizzato, fortunatamente, l'asse viario di ristrutturazione che dalla via Pascoli, attraverso gli isolati delle scuole e del Distretto Militare, doveva sfondare nella piazza San Martino, e proseguire, con la demolizione dell'isolato compreso tra via Lanfranchi e via Silvestri, fino ad un nuovo ponte previsto a collegamento con la piazza Mazzini.

Di tale tracciato di piano resta l'«impronta» data dal tratto privato di via Pascoli (tra l'hotel Mediterraneo e edifici privati di abitazione).

Si realizzano diffusamente, invece, singole ricostruzioni sul posto, ovvero interventi sostitutivi, tutti nel senso dell'incremento volumetrico (aumento di altezza e di n° di piani), che hanno una particolare evidenza nel lungarno Mediceo (in corrispondenza di via delle Belle Torri e al ponte della Fortezza) (vedi fig. 1). Solo alcuni di tali interventi corrispondono a previsioni e normative del P.R. essendo dovuti gli altri alla validità del Regolamento Edilizio del 1934, allora vigente. Si ricostruiscono i ponti distrutti, in posizioni simili alle precedenti, con sezioni stradali maggiorate.

Non si attua la prevista lottizzazione dell'area demaniale della Cittadella, anche se poi si realizzerà il compromettente intervento delle case dei dipendenti dell'aeronautica, vicino alla torre S.Agnese.

La gran parte dell'area viene liberata dal rudere della Caserma del 7° e, su progetto dell'Arch. Michelucci, si attua una sistemazione a verde attrezzato e «costruito», anch'essa rimasta incompiuta e destinata a progressivo degrado, a causa della mancata apertura al pubblico conseguente al contenzioso patrimoniale apertosi tra Demanio dello Stato e Comune di Pisa. Così come non si realizzano previsioni viarie (con le conseguenze edificatorie immaginabili) nella zona S.Caterina/S.Zeno.

Restano sparsi per il Centro storico, ruderi di edifici distrutti dalla guerra, situazioni di degrado cui si cercherà di porre rimedio in tempi recentissimi.

#### *b. Il centro storico nel P.R.G. Dodi-Piccinato*

Nelle more fra l'adozione e l'approvazione del PRG vengono operati, per lo più su iniziativa pubblica, inter-

venti particolarmente compromissori sia delle aree libere superstiti lungo le mura, che all'interno dei tessuti storici.

Del primo tipo sono le realizzazioni de:

- l'Istituto Magistrale, posto alle spalle del tessuto continuo sulla via S.Zeno, che viene tagliato;
- il Laboratorio Provinciale d'Igiene e Profilassi in via Veneto;
- l'Istituto Tecnico Femminile in via Gioberti; (gli ultimi due esterni alle mura)
- la nuova sede del servizio comunale della Nettezza Urbana;
- interventi di edilizia residenziale privata nella zona della Questura e, soprattutto, il grosso insediamento «delle Gondole», nei pressi del porticciolo omonimo, in zona già in parte utilizzata come deposito dei mezzi della Nettezza Urbana Comunale.

Del secondo tipo:

- l'intervento di demolizione del convento di S.Bernardo (fortunatamente non concluso) e conseguente realizzazione della scuola elementare Zerboglio in via P.Gori, con grave rottura morfologica in analogia con quanto fatto pochi anni prima con la «Qualquonia» per realizzare le scuole di via Niosi;
- il nuovo pensionato della Scuola Normale Superiore in via Consoli del Mare;

a queste due categorie principali di interventi vanno aggiunti i prefabbricati realizzati dall'Università (per aule o servizi) nei giardini di via S.Maria.

La premessa sopravalta è necessaria per esprimere una valutazione della bontà delle previsioni del nuovo Piano Dodi-Piccinato sul centro storico, e sulla loro reale efficacia operativa (tavola 13).

Appare infatti evidente, anche nel centro storico, la divaricazione tra obiettivi di PRG e reale gestione urbanistica della città; la distanza tra comportamenti amministrativi che continuano nella routine delle risposte a singoli problemi, singole emergenze, senza visuali di respiro più ampio, e un piano tutto riferito a grandi obiettivi, al limite del velleitarismo.

Tra questi ultimi va compresa la normativa inerente la grande corona di aree limitrofe alla cinta muraria che, nonostante sia priva di contenuto espropriativo, prefigura un assetto di radicale liberazione dalle costruzioni, nel momento stesso in cui queste si fanno.

Al di là di questa importante previsione, il PRG Centro storico appare più che altro come un piano-quadro degli interventi edilizi fondato su una classificazione per aree, di diversa storicità e problematicità, con l'indicazione del sistema di vincoli puntuali, cui riferire i piani particolareggiati ai quali si rinvia. Mentre il problema





Fig. 1 - La ricostruzione del Lungarno Mediceo: la linea in colore indica l'allineamento di gronda prima delle distruzioni belliche

degli usi viene solo sfiorato con una elencazione di attività vietate per il loro evidente impatto ambientale negativo.

I Piani Particolareggiati, di per sé strumenti di difficile redazione e ancor più problematica efficacia, sono dal PRG Dodi-Piccinato subordinati all'espletamento di una fase di indagine che più laboriosa e complessa non si poteva ipotizzare.

L'indagine interdisciplinare, avviata nel 1971, si spense dopo un paio d'anni producendo risultati poco utilizzabili sul piano operativo mentre il processo di trasformazione del centro andava avanti.

Tra gli interventi decisi al di fuori della procedura di Piano Particolareggiato degno di nota (negativa) è la realizzazione della nuova mensa universitaria di via Martiri (1974) nel luogo di una vecchia fabbrica di pinoli, che distrugge la morfologia della via, realizzando un polo di attrazione enorme, con problemi di gestione ancor oggi irrisolti. E ancora, tra gli interventi più rilevanti si segnalano:

- La sostituzione del Molino Giusti, alla testa del ponte alla Fortezza con un edificio misto comm.le/uffici/ residenza;
- gli interventi di ristrutturazione intensiva, al limite dello svuotamento degli involucri edilizi, realizzati da enti pubblici, quali la Banca d'Italia di via S.Martino, (su edificio assoggettato a restauro) e il palazzo Vitelli (trasformato in uffici universitari), il palazzo della Provincia in Piazza Carrara;
- il restauro e completamento dell'ex monastero delle Benedettine, in lungarno Sonnino, divenuto sede del Centro Studi della Cassa di Risparmio di Pisa.

Un unico Piano Particolareggiato viene redatto e approvato: quello dell'isolato comprendente il Teatro Rossi (2), probabilmente come risposta agli ulteriori vincoli operativi introdotti, su scala regionale, con la legge reg. 28 maggio '75, n.56, modificata con L.R. 19 agosto 1976 n.56, che obbligava al ricorso ai piani particolareggiati per tutti gli interventi diversi dal semplice restauro e consolidamento. Si tratta di un esempio precoce, ma con esito poco felice, di «urbanistica contrattata» in quanto principalmente basato sull'intervento della Cassa di Risparmio di Pisa che in cambio del recupero ad uffici di due edifici di sua proprietà e l'acquisizione per analoghi fini del retro palco del Teatro, avrebbe finanziato (in parte) il restauro della residua porzione di teatro.

Il P.P. incontrò forti opposizioni culturali in città e l'opzione su cui si basava saltò, per cui si ridusse a mero

strumento normativo, oltretutto ambiguo, cui si è riferita la continua pressione della Cassa di Risparmio all'utilizzo per uffici propri, non solo degli edifici inizialmente previsti, ma di tutti o quasi gli edifici del piccolo isolato.

Il teatro Rossi, di proprietà demaniale, è rimasto in stato di abbandono.

### c. I provvedimenti recenti

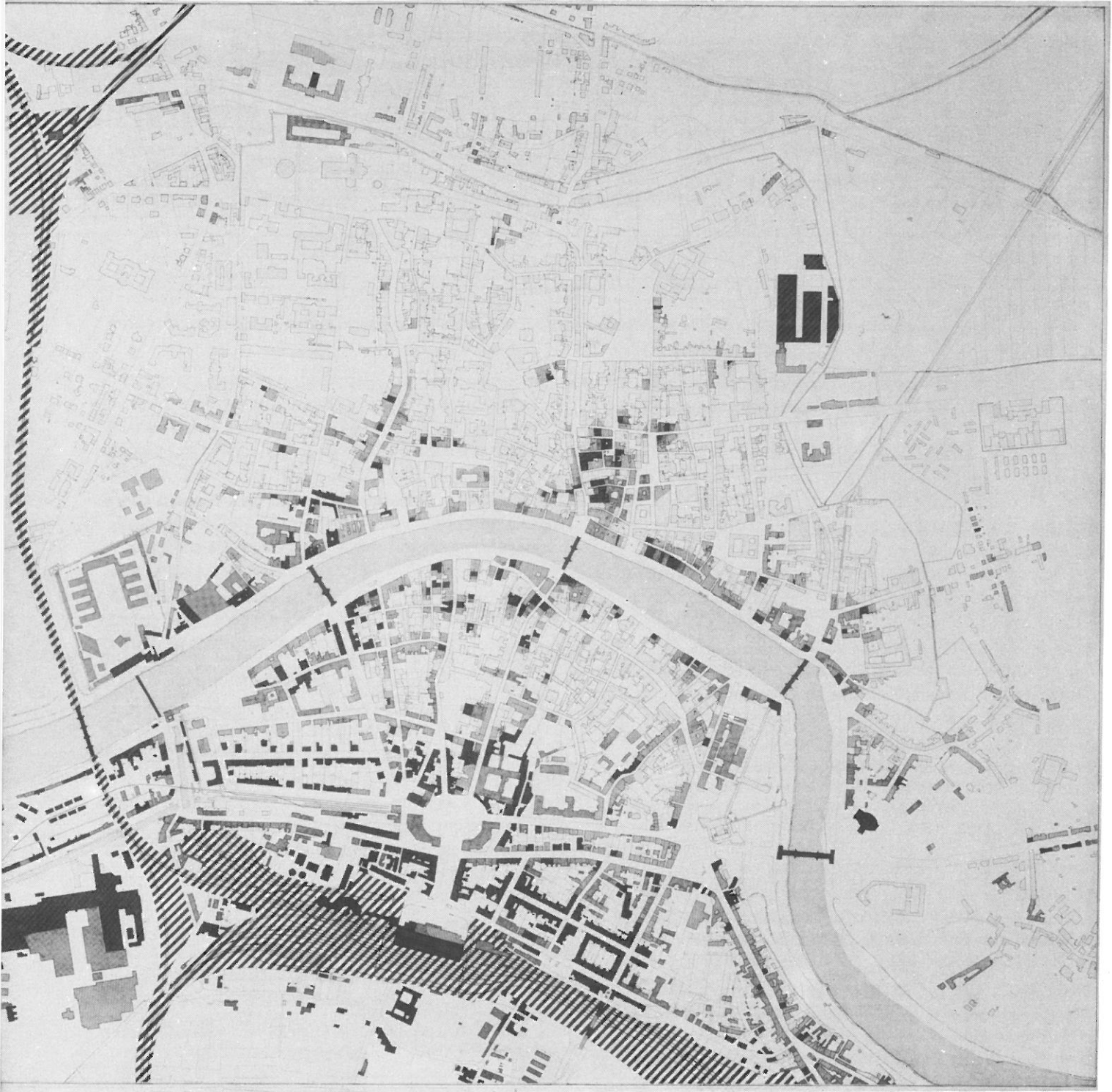
Il quadro normativo generale relativo al recupero, in particolare dei centri storici, muta radicalmente con l'emanazione della legge regionale 21 maggio 1980, n.59 «Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente», a sua volta discendente dal Tit.IV della legge 5.8.'78 n.457.

Tale legge supera le situazioni di blocco determinate dalle precedenti leggi regionali che rimandavano ai piani particolareggiati e muovendo dallo scenario determinato dal tit.IV della legge 457/78 introduce un quadro di strumentazioni per il recupero ricco e articolato. Con la 59 vengono introdotti due inediti strumenti urbanistici operativi:

- La variante di disciplina degli interventi di recupero (art.5)
- Gli «elenchi degli immobili, complessi edilizi e zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione» (Art.7).

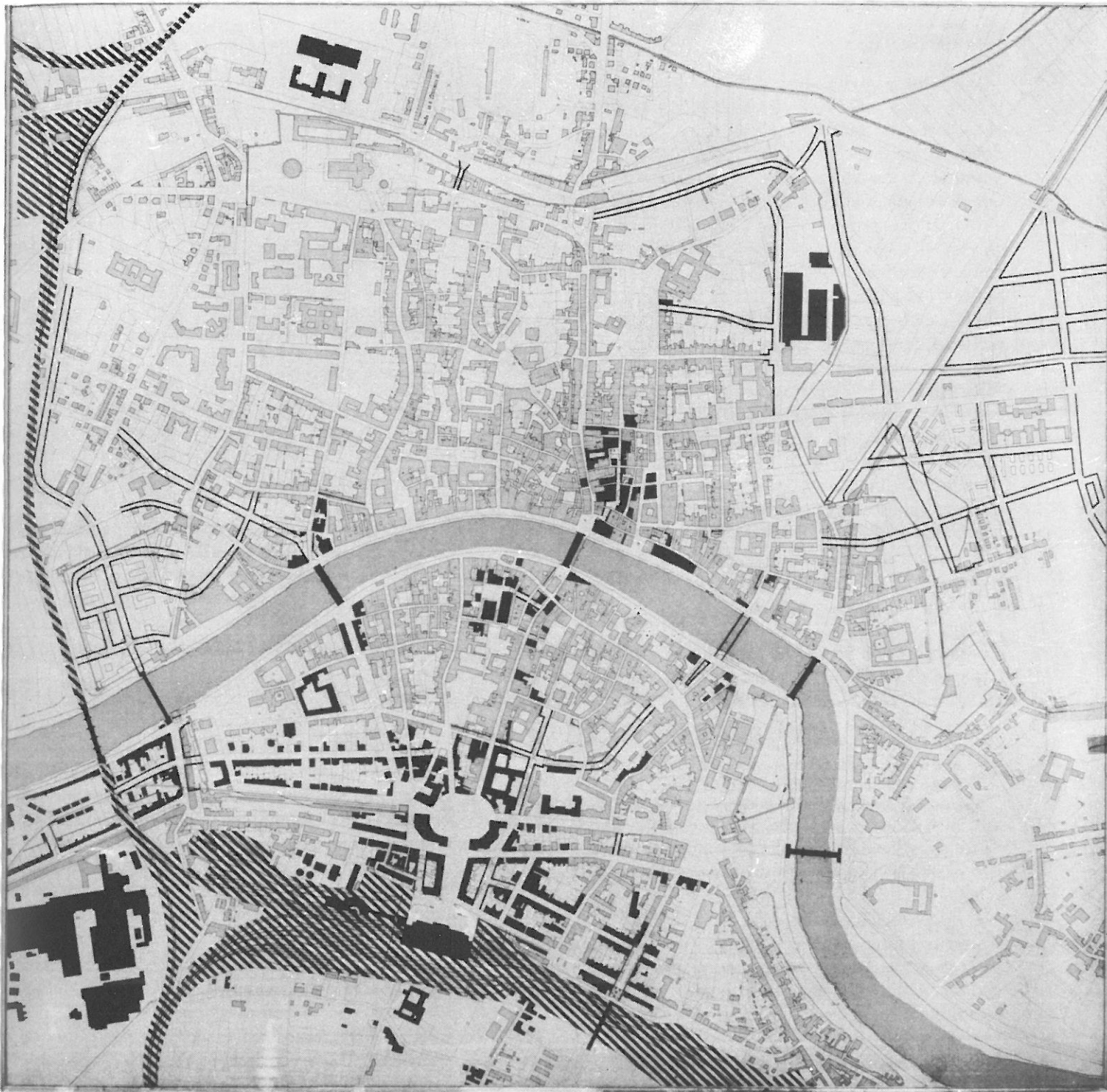
Dei due nuovi strumenti il secondo ha più valore di strumento transitorio di classificazione edilizia atto a realizzare una parziale liberalizzazione degli interventi (con riferimento alle definizioni di essi presenti nell'allegato alla legge) negli immobili esclusi dagli elenchi stessi, ma compresi nel centro storico.







Il primo, viceversa, costituisce l'obiettivo centrale della legge: una sorta di adeguamento complessivo dello strumento urbanistico comunale alle esigenze e agli obiettivi del recupero non necessariamente limitato alle zone del centro storico. Sulla base di un puntuale accertamento delle condizioni di degrado, nelle sue varie componenti, dei valori storico/architettonici in campo, delle esigenze economiche e funzionali di riuso, la variante di disciplina deve individuare, per ogni singolo edificio o area considerata:



-  edifici privati
-  edifici lievemente danneggiati
-  edifici gravemente danneggiati
-  edifici distrutti (e ponti)
-  parco ferroviario distrutto
-  edifici in costruzione

Tavola 11 - Le distruzioni belliche.



-  edifici intatti
-  edifici da ricostruire (e ponti)
-  parco ferroviario da ricostruire
-  nuovi allineamenti stradali
-  nuovo ponte sull'Arno
-  viabilità di progetto

Tav. 12 - Piano di Ricostruzione.

- il tipo d'intervento ammesso, scelto tra le categorie definite nell'allegato alla legge;
- le destinazioni d'uso ammesse;
- le prescrizioni obbligatorie.

Il tutto in un quadro di riferimento che comprenderà obiettivi economico/sociali ed urbanistici corrispondenti alle esigenze delle singole realtà comunali e comunque di mantenimento delle funzioni tradizionali, nonché di adeguamento degli standards, ove carenti.

Tale tipo di strumento - che elimina la necessità di ricorrere ai piani particolareggiati, ma che può ancora trovare la opportunità di un'attuazione per piani di recupero - se ha trovato una diffusa attuazione in realtà di piccoli comuni della Toscana, per la sua natura complessa, di normativa edilizia di dettaglio, da un lato, e di risposta a questioni urbanistiche e di destinazione dall'altro, assume ben altre difficoltà in realtà urbane più grandi e problematiche come quella pisana.

Come espresso in altra parte del rapporto infatti a Pisa il centro storico - tanto per limitarci alla parte più importante e delicata del costruito - continua a svolgere quasi in toto una funzione di centro urbano, direzionale e commerciale per l'intero territorio comunale.

Qui si scaricano dunque questioni che non potevano e non possono trovare una corretta risposta in un piano pur sempre di settore, in uno strumento limitato anche topograficamente.

I nodi problematici che hanno impedito di adottare la variante di disciplina per l'intero centro storico corrispondono, tanto per citare i maggiori a:

- questione del riuso e conseguenti tipi di intervento, dell'area di S.Chiana;
- le aree e contenitori attualmente utilizzati dalle Forze Armate;
- le aree produttive superstiti;
- decisioni in ordine al decentramento o meno di servizi pubblici;
- il piano dell'Università e delle sedi di ricerca.

Tutte questioni affrontabili correttamente solo nel quadro di una revisione dello strumento urbanistico generale.

Nel solco tracciato dalla legge 59 sul recupero l'Amministrazione Comunale ha compiuto, in questi anni, una serie di atti parziali, corrispondenti a situazioni emergenti che necessitavano di risposte non rinviabili ai tempi medi prevedibili per il nuovo PRG.

Queste sono state:

- 1) La **formazione degli elenchi di cui all'art.7, e conseguente adeguamento cartografico e normativo, del PRG - Centro storico (3)**. In particolare questo doppio provvedimento recepisce le definizioni di intervento date dalla L.R. 59 arricchendole con specifiche locali, ma non modifica, né poteva farlo, la normativa inconsistente di Piano in ordine alle destinazioni d'uso e alle aree di rispetto delle mura. La gestione edilizia degli ultimi 5 anni si è svolta con riferimento a questo nuovo corpo normativo, i cui evidenti limiti costituzionali sono stati ampiamente verificati sul campo (tavola 14).
- 2) Contestualmente al doppio provvedimento citato («Elenchi» e variante di adeguamento conseguente) il C.C. adottò una variante di disciplina molto particolare, la **variante di discipline degli interventi per la ricostruzione dei ruderi di origine bellica** rimasti nel

tessuto storico, che non rinviavano a problemi più complessi (4) Il provvedimento fu approvato dalla Giunta Regionale con lo stralcio di 5 delle 15 ricostruzioni proposte. In attuazione di esso, n.7 ricostruzioni sono state fatte ed oggi oggetto di proposte di piano di recupero (ricostruzione) private, attualmente in corso di avanzamento (un solo edificio è stato ricostruito) (tavola 15).

- 3) La **variante di disciplina e contestuale piano di recupero del comparto già di proprietà degli Istituti Riuniti di Ricovero**, compreso tra corso Italia, via Pascoli, via Turati (6). Il provvedimento, precedente a quelli sopradescritti, reso necessario in vista dell'alienazione del complesso pubblico, a privati, aveva fra i suoi contenuti l'assimilazione del comparto alla realtà funzionale della zona (a forte componente commerciale e direzionale) la ricomposizione urbanistica dell'insieme, contenente ancora ruderi bellissimi, l'accessibilità pubblica alle vaste aree scoperte interne. Sono attualmente in corso i lavori corrispondenti alle concessioni edilizie rilasciate.
- 4) La **variante di disciplina e contestuale piano di recupero dell'Area retrostante la chiesa S.Michele in Borgo (7)**. Il provvedimento è diretto alla ricomposizione urbana dell'area, lacerata dalle distruzioni belliche ed impropriamente utilizzata a parcheggio. Si prevede una ricostruzione per abitazioni e negozi di proprietà comunale. I lavori sono in corso.
- 5) La «variantina» resa necessaria per la urgente realizzazione del Servizio di **Medicina Nucleare** nell'ambito del presidio ospedaliero di S.Chiana. I lavori sono in corso.
- 6) La **variante sull'isolato comprendente il laboratorio farmaceutico Guidotti** (via Trieste/via Risorgimento) e piano di recupero contestuale (8). Il provvedimento prefigura una riconversione d'uso del comparto da produttivo a residenziale, con una piccola quota commerciale. Il PdR non è stato più portato in approvazione finale.
- 7) La **variante di disciplina degli interventi sull'isolato comprendente l'ex complesso industriale Marzotto (9)** e successivo piano di recupero della parte destinata ad attrezzature universitarie, verde pubblico e parcheggi. Il provvedimento recepisce, regolamentandola, l'opzione di sviluppo del polo universitario «Marzotto», imperniata sul recupero dei contenitori industriali, che è introdotta dal Piano Universitario «d'emergenza» del 1983, in alternativa alla precedente opzione S.Piero a Grado. Con l'occasione si introducono previsioni di verde pubblico lungo le mura, che consentano la fruizione del monumento, e di parcheggi a raso con valenza non solo di servizio all'insediamento universitario, ma allo stesso centro urbano.
- 8) L'adozione di una serie di piani di recupero, proposti da privati, su immobili singoli o complessi immobiliari, nell'ambito della normativa vigente (tavola 16):  
P.d.R. eredi Matteucci, corso Italia  
P.d.R. Soc. Palestro, via Palestro












-  edifici di interesse storico-monumentale
-  restauro conservativo
-  risanamento
-  ristrutturazione
-  rispetto monumentale «non aedificandi»
-  servizi di interesse pubblico
-  policlinico
-  attrezzature della cultura, della vita spirituale e dello spettacolo
-  viabilità di progetto

Tavola 13 - Piano Regolatore Dodi-Piccinato: Centro Storico.



1° elenco edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39

2° elenco edifici assimilati al precedente elenco

3° elenco altri edifici

Tavola 14 - Centro Storico - tavola degli Elenchi.
















	1° elenco	manutenzione ordinaria manutenzione straordinaria		ricostruzione ruderi
	2° elenco	risanamento igienico tecnologico restauro		ristrutturazione urbanistica
	3° elenco	manutenzione ordinaria manutenzione straordinaria ristrutturazione edilizia D <sub>1</sub>		verde privato
	fuori elenco	ristrutturazione edilizia D <sub>2</sub>		verde di rispetto monumentale «non aedificandi»
				verde sportivo
		ristrutturazione edilizia D <sub>3</sub>		verde pubblico attrezzato
				parcheggi

Tavola 15 - Centro Storico - quadro di insieme delle varianti.



- piani di recupero approvati dal C.C.
1. area già degli Istituti Riuniti di Ricovero
  2. area retrostante la chiesa di S. Michele in Borgo
  3. ricostruzione rudere via Ceci
  4. ricostruzione rudere corso Italia / via Titta Ruffo
  5. ricostruzione rudere vicolo Mecherini
  6. ricostruzione rudere viale Bonaini / via Puccini
  7. ricostruzione rudere via Mazzini
  8. edificio in corso Italia (ex Upim)

9. complesso edilizio in via Palestro / via Coccapani
10. complesso edilizio piazza dei Faulini
11. area ex Marzotto

- piani di recupero adottati dal C.C., in itinere
- a. area laboratorio Guidotti e verde limitrofo
  - b. ricostruzione rudere via La Tinta
  - c. fabbricato in via La Tinta
  - d. ricostruzione rudere in via S. Antonio

Tavola 16 - L'insieme dei Piani di Recupero approvati o in corso di approvazione (entro il 1988).



P.d.R. Scarpellini, zona piazza Facchini (con un elemento in variante)

Mentre sono in itinere le proposte:

P.d.R. Giansoldati, via Cammeo

P.d.R. Oliva/De Gioia, via La Tinta

e, in variante allo S.V. le proposte relative a:

- rudere via Toselli
- rudere via B.Croce
- ex fonderia Faggi-Piccioli in via Garibaldi.

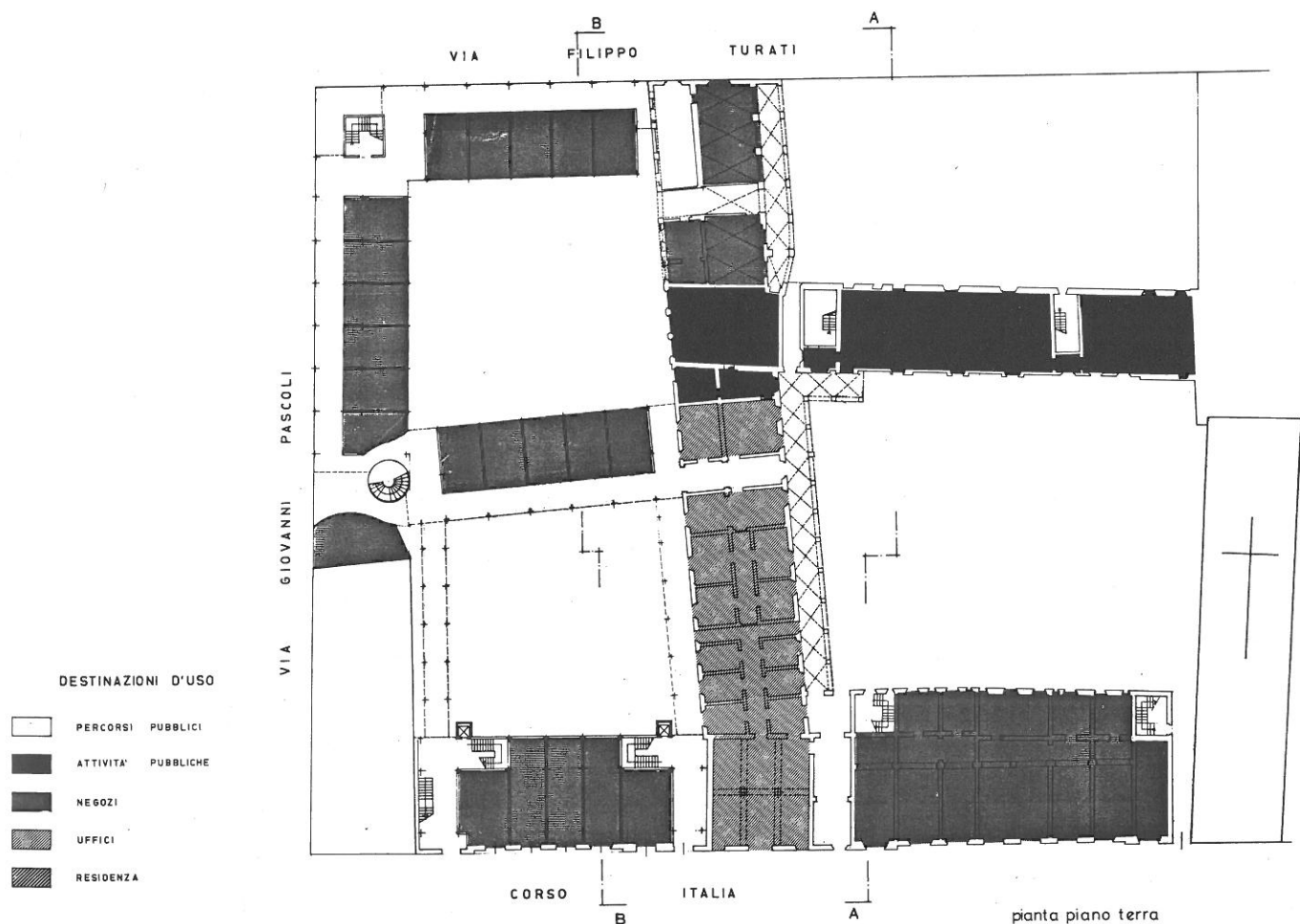
Che valutazione si può dare dell'insieme dei provvedimenti assunti? Certamente l'adeguamento normativo conseguente la formazione degli elenchi ha costituito un importante passaggio verso un più avanzato punto di equilibrio tra esigenze di recupero/riuso attuali ed esigenze conservative.

E' assente però una progettualità d'insieme sia in termini urbanistici generali (scelte di destinazione, adeguamento degli standard) che in termini di forma urbana.

A tale carenza (insita nello strumento-elenchi) si tenta di sopperire parzialmente coi piani di recupero di grande dimensione, che però sono condizionati alla dimensione della proprietà (pubblica o privata).

I piani di recupero di piccola dimensione, non essendo stata mai colta l'occasione di farne strumenti di intervento di politica della casa, sono risultati nei fatti dei doppioni procedurali dei normali progetti di concessione edilizia, che potrebbero essere eliminati con una adeguata riproposizione normativa.

In conclusione si può affermare che tutta la recente produzione di strumentazioni urbanistiche parcellizzate ha assecondato un processo di recupero/riuso comunque in atto, al più condizionandolo, con deboli elementi di coordinamento d'insieme.



#### Note

- 1 Progettisti: prof. Luigi Pera, arch. Renzo Bellucci, ing. Ugo Ciangherotti, ing. Giulio Fascetti.
- 2 Adottato con Del. C.C. n. 6 del 17/2/1978, approvato con Del. G.R.T. n. 561 del 19/1/1981.
- 3 Adottate con Del. C.C. n. 417 del 6/6/1983 e Del. C.C. n. 460 del 21/6/1983, rispettivamente approvate con Del. G.R.T. n. 8021 del 2207/1985 e n. 11126 del 22/10/1984.
- 4 Adottata con Del. n. 461 del 21/6/1983, approvata con Del. G.R.T. n. 4839 del 6/5/1985.

- 5 Variante adottata con Del. C.C. n. 79 del 8/2/1982, approvata con Del. G.R.T. n. 9786 del 13/9/1982.
- 6 Variante adottata con Del. C.C. n. 54 del 3/1/1984, approvata con Del. G.R.T. n. 2065 del 4/3/1985.
- 7 Variante adottata con Del. C.C. n. 403 del 26/3/1985, approvata con Del. G.R.T. n. 1794 del 29/11/1985.
- 8 Variante adottata con Del. C.C. n. 866 del 21/12/1984, approvata con Del. G.R.T. n. 1010 del 10/2/1986.
- 9 Variante adottata con Del. C.C. n. 61 del 21/1/1985, approvata con Del. G.R.T. n. 8450 del 15/9/1986.

## 2.5 Valutazione quantitative e qualitative per il Centro Storico

di Riccardo Ciuti

### A. Premessa: le specificità del Centro Storico

#### Gli attributi del Centro Storico

Il Centro Storico è la parte più centrale, compatta e stratificata della città, oltre che, ovviamente, antica.

La sua complessità problematica deriva dalle condizioni sopraelencate.

La condizione di *centralità* permane per il Centro Storico di Pisa, così come la grande maggioranza delle città italiane di analoga dimensione, a dispetto di recenti ipotesi urbanistiche di riduzione (Piano Dodi/Piccinato) a causa della forte inerzia della struttura urbana, difficilmente modificabile nel breve periodo, vista in particolare la conformazione centripeta e radiale della struttura viaria.

Una *centralità topografica* lievemente alterata dal maggior peso della periferia orientale in via di sviluppo (Cisanello), abbondantemente compensato dalle crescite residenziali e, più recentemente di servizio, realizzatasi con il ricorso continuo alle varianti, un po' in tutte le direzioni, sulla viabilità di accesso alla città.

Ma *centralità soprattutto in termini funzionali*, nell'accezione in uso nella disciplina geografica urbana che, conseguenza della prima, significa concentrazione di quel complesso di funzioni di servizio di scala urbana e territoriale che si può sinteticamente e concettualmente definire «centro urbano».

Il centro urbano, centro degli interessi, è una realtà non statica, bensì dotata di una dinamica intrinseca: il meccanismo della centralità che determina e regola il mercato immobiliare e fondiario.

#### Le dinamiche di trasformazione in atto

La piramide dei valori immobiliari trova nel «centro urbano» il suo vertice.

Nasce così una rendita di posizione che spinge nella direzione di una progressiva «centralizzazione» delle funzioni, cioè della sostituzione delle funzioni originarie a basso reddito: residenze, magazzini, ecc. con funzioni che garantiscono alti redditi: il commercio e gli uffici/studi prof.li e che sono, appunto, funzioni di scala urbana.

A partire da un nucleo storico di concentrazioni commerciali e direzionali entra in moto un meccanismo di auto-alimentazione del centro urbano che investe spontaneamente il mercato privato, la distribuzione degli usi privati.

Gli enti pubblici massicciamente presenti nella parte centrale della città, per ragioni eminentemente storiche e che, in teoria, potrebbero sottrarsi al meccanismo della centralità riferendosi semmai a criteri di *accessibilità* del pubblico hanno di fatto, a Pisa, contribuito da alcuni decenni ad alimentarlo.

Prima tra tutti l'Università (e gli altri istituti para o post universitari) che ha rappresentato una forte aliquota di domanda — segnatamente per edifici di grossa dimensione — sia nel mercato dell'affitto che in quello dell'acquisto.

È possibile allora inquadrare il fenomeno del recupero edilizio con riferimento ai meccanismi economici sopra richiamati.

Se paragoniamo le condizioni d'uso del Centro Storico in atto venti anni fa con quelle attuali, scopriamo che si è progressivamente passati — in regime di libero mercato — da una condizione di *sfruttamento economico del degrado* basata sulla sostituzione della residenza ordinaria con la residenza studentesca (affittacamere, pseudopensioni, alloggi fuori equo canone) ad una di *sfruttamento economico del recupero*, basata sull'utilizzazione intensiva di ogni spazio esistente nell'organismo edilizio (ex sottotetti), il frazionamento delle unità immobiliari, la loro destinazione, palese o occulta, ad uffici, la commercializzazione generalizzata dei piani terra, compresi i manufatti di servizio o precari.

Più recentemente sull'onda di un «recupero culturale» dello «storico» diffusasi a livello di élite intellettuale, si sono avuti recuperi residenziali più rispettosi delle tipologie originarie — e delle loro grandi dimensioni — nelle posizioni di maggiore prestigio (vie principali, edifici con giardino, ecc.).

In termini quantitativi è possibile avere la misura della terziarizzazione avvenuta nel C.S. negli anni '70, confrontando i dati del censimento 1971 e quelli del 1981, sui residenti, quartiere per quartiere.

I residenti calano: come evidenziato nella seguente tabella:

Tabella 10

Decremento degli abitanti nel Centro Storico tra il 1971 e il 1981

S. Maria	da 7220 a 4613	- 2607 (-36%)
S. Francesco	da 8086 a 6867	- 1219 (-15%)
S. Antonio	da 4894 a 4748	- 146 (-3%)
S. Martino	da 3882 a 3332	- 550 (-14,2%)
Totale	da 24082 a 19560	- 4522 (-18,8%)

Come si può osservare, il quartiere che perde meno popolazione è quello di S. Antonio, caratterizzato da due realtà opposte: una parte recente (di ricostruzione) stabilmente residenziale, e una parte vecchia, molto degradata. In ambedue le parti, per opposte ragioni, non sono avvenuti processi di recupero significativi.

Il quartiere che cala vistosamente di più è quello di S. Maria fortemente interessato alla presenza universitaria diretta (istituti) e indiretta (studenti).

In S. Francesco e S. Martino si sono verificati recuperi e trasferimenti funzionali in linea con la media generale.

Il processo di espulsione della residenza, coadiuvato dalla politica urbanistica di espansione periferica, e da quella dell'edilizia economica e popolare, è sicuramente continuato negli anni '80, anche se mancano dati al riguardo.

Sulla più diretta conseguenza della concentrazione terziaria nel centro: il congestionato traffico automobilistico privato è già stato scritto molto e si rimanda ai documenti relativi.

### *Le specificità morfologiche*

Il secondo attributo evidenziato in apertura: la *compattezza*, corrisponde alla caratteristica morfologica generale (salvo le alterazioni recenti) dei tessuti edilizi costituenti il Centro Storico.

Per compattezza qui si intende quella modalità di aggregazione continua degli elementi edilizi sul fronte strada che si è esplicitata dalle origini del fenomeno urbano, fino agli inizi di questo XX secolo.

La morfologia compatta non è esclusiva del Centro Storico urbano, ma riguarda sia le prime formazioni esterne alle mura (borghi) che nuclei storici separati, quali Riglione, Putignano e la «nuova città» di Marina. Tutte realtà dunque storiche o quanto meno del secolo scorso. Nel Centro Storico, a causa dell'altra condizione citata: *la stratificazione storica* la morfologia compatta si esplica, nei vari periodi storici di formazione, sviluppo e trasformazione urbane, in tessuti che si differenziano quanto a:

- densità edilizia;
- presenza o meno di aree scoperte di pertinenza;
- regolarità della organizzazione in isolati;
- geometria dell'ordito viario (a maglie fitte o rade, irregolari o regolari).

Lo spazio pubblico, di sosta e circolazione, si configura come vuoto tridimensionale definito dalle pareti costruite, secondo tipi dimensionali vari, dal vicolo alla grande piazza.

Lo spazio pubblico, dunque, è anch'esso un prodotto storicamente definito, con caratteristiche d'uso, conseguenti quelle morfologiche, definite o comunque limitate, così come gli spazi interni degli organismi edilizi. Questa semplice verità è di regola ignorata, nel momento in cui lo si sottopone a condizioni d'uso (e di usura) inedite come il traffico veicolare motorizzato.

La stratificazione storica e l'articolazione sociale corrispondente ai vari periodi di trasformazione urbana producono, all'interno della legge generale della compattezza dei tessuti, un'ampia casistica di tipologie edilizie, non riconducibile a Pisa ai pochi modelli riscontrabili in città più omogenee e con una storia politico/economica meno tormentata, come quelle emiliane. *L'articolazione tipologica* riscontrabile nel Centro Storico, che va dalle case unifamiliari su lotto gotico al grande complesso nodale conventuale è una pre-condizione del recupero/riuso.

La tipologia delle unità edilizie, associata alle condizioni morfologiche locali, determina il grado di attualità, d'interesse a un tipo di riuso o ad un altro.

Il processo di recupero/riuso lasciato al governo del libero mercato si dimostra un recupero/riuso non intelligente, che si sviluppa solo su dati di convenienza utilitaristica, cioè riferita alla natura fisica degli oggetti, intendendo per natura fisica i dati tipologici, dimensionali, tecnico/costruttivi e al limite artistici, ma che perde di vista il senso complessivo della città storica che — salvo le alterazioni e manomissioni recenti — immane alla configurazione urbana, che esprime rapporti, gerarchie tra gli elementi edilizi, tra gli spazi urbani, ed evidenti interconnessioni fra i due momenti.

Così, di fatto, si è assistito a modelli di riuso contrastanti, per cui, soprattutto negli anni '60/primi '70, ad esempio, palazzi storici di analoga tipologia (già appartenenti allo stesso ceto gentilizio) hanno subito interventi di trasformazione finalizzati al riuso per piccoli appartamenti d'abitazione o uffici (frazionamenti) o viceversa a sedi pubbliche (rifusioni complessive) mentre non mancava la domanda per un riuso funzionale corrispondente o adattabile alla tipologia originaria, il che avrebbe significato una ridotta entità di trasformazioni e quindi una maggiore conservazione del bene culturale.

Una certa confusione normativa, che è poi confusione concettuale, mancanza di chiarezza nei riferimenti culturali di base, ha naturalmente agevolato o consentito tali recuperi/riusi impropri.

Ancor oggi, pur in presenza di definizioni normative più articolate delle categorie di intervento nel recupero, esistono elementi di incertezza interpretativa, soprattutto a riguardo della soglia di passaggio dal campo del restauro a quello della ristrutturazione (leggera). Il dubbio assume inoltre una rilevanza particolare per le conseguenze fiscali che i due diversi tipi di recupero si portano dietro.

Una nuova riformulazione normativa dovrà pertanto scaturire da una chiara premessa culturale.

### *Perché il recupero*

Dall'intenso dibattito culturale degli anni '60-'70 sulla questione nazionale dei Centri Storici, al di là di ineliminabili quanto marginali distinzioni riferibili alle attuali scuole di pensiero della cultura architettonica (tendenze) sono emerse alcune acquisizioni di fondo.

Il Centro Storico (inteso come manufatto urbano conservatosi nel tempo con gli attributi sopra specificati) è riconosciuto come bene culturale e bene economico, che la comunità contemporanea intende conservare e tramandare a quella futura.

Si intende cioè conservare un manufatto complesso che rappresenta, esprime in se stesso, nella propria fisicità, la storia della comunità, la sua provenienza dal tempo, le sue radici, *anche* perché si tratta di un prodotto *irriproducibile* dotato di una artisticità diffusa, ossia di un modo di costruire e vivere la città, la casa comune, che si è perduto, non essendo stata capace la società, in questo secolo di produrre una città riconosciuta soddisfacente. In altre parole la società contemporanea è cosciente della propria incapacità di produrre una città in cui riconoscersi e pertanto vuole salvare, conservare quanto resta della città (storica) che viceversa esprimeva un rapporto di piena corrispondenza con la società (passata), ma che mantiene un notevole grado di attualità.

La sua configurazione compiuta, i suoi spazi a misura d'uomo, le sue ricchezze artistiche, che non sono solo le emergenze architettoniche, pur molto frequenti, ma un'artisticità diffusa a tutti i livelli, espressione di amore e partecipazione dei cittadini nella costruzione della casa comune, la rendono interessante e viva, creando specifici flussi turistici (le cosiddette «città d'arte»).

La sua articolazione e ricchezza tipologica la rende flessibile e disponibile in larga misura ad accogliere buona parte delle attività residenziali ed economiche contemporanee (particolarmente in questa fase di passaggio ad un'economia post-industriale) alla sola condizione che esista una guida del riuso che consenta l'incontro tra domanda funzionale ed offerta edilizia.

Questo significa che si tratta anche di un bene economico di cui non può essere ammesso lo spreco.

Il suo recupero/riuso, in una società che ha raggiunto la stasi demografica, può impedire un'ulteriore insensata espansione della periferia nel territorio agricolo, con distruzione di risorse naturali anch'esse irripetibili.

Il Centro Storico va dunque conservato e recuperato.

### B. L'assetto funzionale del centro urbano

L'area centrale assunta come ipotesi di studio (settore 10) corrisponde al territorio circoscritto dalle mura urbane, più una corona di aree delimitata a sud e a ovest dalla ferrovia, a nord dalle vie Rindi/Lucchese, a Nord/Est dalle vie Veneto/Battelli/Trincere Gioberti/Borghetto; a Sud/Est dall'Arno.

Si tratta di una delimitazione in parte corrispondente a reali discontinuità morfologiche, in parte strumentale, diretta a considerare contestualmente, dal punto di vista dell'analisi delle quantità e delle destinazioni d'uso, il centro storico e le aree contermini direttamente connesse con esso.

Il settore ha la consistenza riportata in tab. 11, distinta tra le due parti in cui l'Arno divide l'area.

Una lettura più analitica e rappresentativa delle varie articolazioni urbane dell'area centrale è possibile disaggregando i dati quantitativi secondo gli episodi urbani individuati dal punto di vista della analisi morfologico/ambientale di cui al successivo paragrafo C (n. 79, di cui 52 a nord e 27 a sud) ed eventualmente riaggregandoli nei 6 ambiti territoriali omogenei in cui il settore è stato scomposto.

Dalla lettura della tab. 11 emergono comunque differenze significative tra gli assetti delle due parti: in particolare la maggiore densità di quella meridionale, maggiormente investita dalle ricostruzioni intensive post-belliche (indice fondiario medio di 6,12 mc/mq rispetto ai 4 mc/mq della parte settentrionale).

La lettura dell'uso del suolo è sintetizzata in tab. 12, dove si evidenziano le incidenze relative: della residenza, delle attrezzature pubbliche d'interesse generale, di quelle d'interesse locale, espresse sia in termini di superficie territoriale impegnata che di volume edificato. Dalla tab. 12 emerge una consistenza, nell'intera area centrale, della residenza dell'ordine del 45% della superficie territoriale netta (depurata cioè dalle sedi viarie) e dal 61% del volume edificato. Disaggregando i dati tra le due parti a nord e a sud dell'Arno troviamo una presenza nettamente inferiore della residenza nella parte settentrionale, che vede la concentrazione di tutte le attrezzature universitarie ed ospedaliere, mentre le altre attrezzature generali — segnatamente quelle

**Tabella 11**

*Centro Storico - Dati quantitativi*

		Nord	Sud	Totale
$S_t$	Superficie territoriale mq	2.378.623	1.024.573	3.403.196
$S_f$	Superficie fondiaria mq	1.977.730	784.929	2.762.659
$S_e$	Superficie coperta mq	711.191	386.803	1.097.994
	$R_{ct} = S_e/S_f$	0,30	0,38	0,32
	$R_{cf} = S_e/S_t$	0,36	0,49	0,40
V	Volume edificato mc	7.900.245	4.805.833	12.706.078
	$I_t = V/S_t$ mq/mc	3,32	4,69	3,73
	$I_f = V/S_f$ mq/mc	4,00	6,12	4,60

**Tabella 12**

*Centro Storico - Uso del suolo in valori percentuali*

		Nord	Sud	Totale C.U.
Residenza	S	41,84	55,00	45,58
	V	56,30	69,08	61,14
1) Università e Ricerca	S	9,90	0,10	7,28
	V	12,40	0,70	7,97
2) Attrezzature Generali	S	5,60	12,75	7,66
	V	6,30	9,48	7,48
3) Attrezzature Ospedaliere	S	4,96	0,00	3,55
	V	4,79	0,00	2,98
1)+2)+3)	S	20,51	13,39	18,9
	V	23,46	10,16	18,43
Istruzione Secondaria	S	4,31	2,03	3,66
	V	2,90	1,95	2,54
Istruzione Obbligo	S	1,77	2,08	1,86
	V	1,24	1,95	
Attrezzature Comuni	S	1,05	1,74	1,25
	V	1,86	2,23	1,99

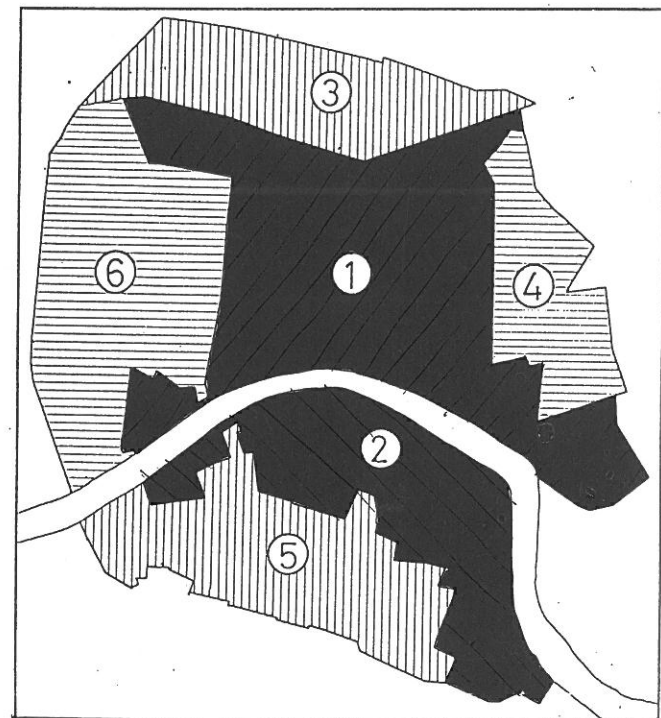


Fig. 3 - Suddivisione del settore 10 (centro urbano) in ambiti territoriali morfologicamente omogenei: 1. Centro-nord; 2. Centro-sud; 3. Stadio; 4. S. Francesco; 5. Stazione; 6. Via Bonanno.

amministrative pubbliche — sono maggiormente presenti nei quartieri meridionali.

Si può inoltre osservare la maggiore incidenza della residenza in termini volumetrici piuttosto che in termini di superficie, il che esprime la maggiore densità edilizia della funzione residenziale rispetto alle altre funzioni urbane.

In tab. 13 sono aggregati i dati volumetrici percentuali corrispondenti alla residenza, alle attrezzature ad essa connesse (istruzione dell'obbligo e superiore, attrezzature d'interesse comune) alle attrezzature generali. Nella voce «altro» confluiscono i dati relativi al terziario privato (negozi, uffici) e alle attività artigianali e produttive rimaste in area centrale.

Dalla tabella emerge una consistenza tutto sommato contenuta di quest'ultima categoria, corrispondente in sostanza all'economia privata presente in centro, ed equamente distribuita nelle due parti di centro urbano considerate (media 14,6%) che viene superata dall'incidenza delle attrezzature generali (media 18,4%). La somma delle due voci determina nel 33% del volume costruito il grado di terziarizzazione medio dell'intero settore centrale.

Risalendo ai dati disaggregati a livello di episodio o ambito urbano (o, se si vuole, di sezione censuaria) è possibile disegnare una mappa puntuale degli indici di terziarizzazione, da cui si evidenzieranno interi comparti con elevati indici di terziarizzazione, accanto a comparti quasi esclusivamente residenziali, sia entro che fuori la cerchia delle mura.

**Tabella 13**

Valori percentuali per destinazione d'uso

Volume	Nord	Sud	Totale C.U.
Residenza	56,30	69,08	61,14
Sue attrezzature	5,98	6,13	5,73
Attrezzature territoriali	23,49	10,18	18,43
Altro (*)	14,23	14,70	14,60
	100,00	100,00	100,00

(\*) Comprensivo di: terziario privato (uffici, studi prof.li), commercio, artigianato, attività produttive, accessori della residenza.

L'insieme dei dati relativi alle destinazioni in atto, di cui si è riportata una rapida sintesi, consente la misura del fenomeno della concentrazione delle funzioni direzionali e di servizio nel centro urbano, finora descritti esclusivamente in termini qualitativi (vedi paragrafo A). È dalla conoscenza analitica del fenomeno, che corrisponde in definitiva al «ruolo» territoriale svolto dal centro nei confronti del resto della città, che deve necessariamente partire qualunque ipotesi di pianificazione del centro storico di Pisa.

#### Il problema degli standards

La verifica effettuata, nell'ambito della lettura dell'uso del suolo, sulla dotazione attuale di aree a standards, ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2/4/68 n. 1444, evidenzia, confermando l'esperienza pratica di vita nel centro urbano, una sostanziale carenza di aree a verde pubblico attrezzate.

#### A - Dotazione di Standard

Ambito	N. Residenti	I Istruzione dell'obbligo	II Attrezzature collettive	III Verde attrezzato	IV Parcheggi	Totale per Ambito	Rapporto mq/ab.
1	6.732	13.481	12.944	11.474	16.917	54.816	8,14
2	4.253	4.245	10.850	5.545	7.890	28.530	6,7
3	3.117	10.865	2.567	3.958	5.012	22.411	7,19
4	1.291	9.516	—	7.150	—	16.666	12,91
5	5.724	12.115	2.841	3.450	5.255	23.661	4,13
6	2.390	1.176	5.280	11.200	2.900	20.556	8,6
Totale	23.507	51.398	34.482	42.777	37.983	166.640	47,67

#### B - Fabbisogno minimo

Ambito	Sup. Utili Terziario	I Istruzione* dell'obbligo	II Attrezzature* collettive	III Verde** attrezzato	IV Parcheggi***	Totale per Ambito
1	134.197	15.147	6.732	57.133	35.254	114.536
2	85.754	9.569	4.253	36.289	22.467	72.578
3	12.363	7.013	3.117	16.499	6.369	32.998
4	4.491	2.904	1.291	6.707	21.512	13.414
5	77.697	12.879	5.724	41.297	22.694	82.594
6	26.527	5.377	2.390	16.060	8.293	32.120
Totale	341.029	52.925	173.985	173.985	97.859	348.240

#### C - Differenze

Ambito	I Istruzione dell'obbligo	II Attrezzature collettive	III Verde attrezzato	IV Parcheggi	Totale per Ambito
1	- 1.666	6.212	- 45.659	- 18.337	- 59.450
2	- 5.315	6.597	- 30.744	- 14.577	- 44.039
3	3.852	- 550	- 12.541	- 1.348	- 10.587
4	6.612	- 1.291	443	- 2.512	3.252
5	- 764	- 2.883	- 47.847	- 17.439	- 68.933
6	- 2.987	2.890	- 4.860	- 5.393	- 10.350
Totale	- 268	10.975	- 141.208	- 59.606	- 190.107

**Tabella 14**

Standard urbanistici - Dotazione e fabbisogno settore 10

\* I - Istruzione ab. x  $\frac{4,5}{2}$ ; \* II - Attrezzature res. x  $\frac{2}{2}$ ; \*\* III - Verde res. x  $\frac{9}{2}$  + 20% sup. utile terz.; \*\* IV - Parcheggi res. x  $\frac{2,5}{2}$  + 20% sup. utile terz.

zato (circa 6 ha) rispetto allo standard minimo di 4,5 mq/ab richiesto nelle zone territoriali omogenee A) e B) (tabella 14).

Emergono inoltre: una lievissima carenza di aree per l'istruzione, peraltro più che compensata dalla presenza, nel settore, di edilizia scolastica di vecchia costruzione con tipologie ad alta densità, ed una discreta dotazione di attrezzature d'interesse comune.

Rispetto all'art. 4 del Decreto, viceversa, risulterebbe una dotazione sufficiente di aree a parcheggio (1,6 mq/ab contro gli 1,25 minimi richiesti), che cozza contro una realtà che mostra l'esistenza di una grande domanda di sosta inevasa, in area centrale.

Il dimensionamento dello standard di parcheggio richiesto dal decreto — del 1968, quando cioè il livello di motorizzazione era meno della metà dell'attuale — appare quindi non corrispondente alle dimensioni attuali del fenomeno.

Resta la possibilità, nell'ambito del decreto, oltre che di andare oltre alle dotazioni minime fissate, di fare riferimento all'art. 5, assimilando le destinazioni commerciali e terziarie in atto nel centro urbano, ai «nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale» per i quali si richiede la dotazione di spazi pubblici da destinare a verde e parcheggi, nella misura minima — per le zone omogenee A) e B) — di 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda utilizzata, di cui almeno la metà a parcheggio.

Tale ragionamento definisce un fabbisogno aggiuntivo (rispetto a quello di circa 135.000 mq calcolato ai sensi dell'art. 3 e 4) di aree a verde e parcheggi nella misura di circa 128.000 mq, per un totale di circa 263.000 mq, a fronte di una dotazione, dei due tipi di aree, di 80.760 mq, con un deficit di circa 182.000 mq.

Riferendoci al solo standard parcheggi, il fabbisogno risulta così determinato in circa 157.500 mq, a fronte di una dotazione attuale di circa 38.000 mq, con un deficit risultante di circa 119.500 mq, pari a circa 4.800 posti/auto.

Tale dato risulta sostanzialmente concorde coi risultati degli studi svolti nell'ambito del piano del traffico.

### C. 1 - La lettura morfologica sintetica

Nell'ambito di un approccio ragionato al problema della forma urbana del centro-città, dotato di un taglio operativo, si è operata una prima chiarificazione concettuale, denominata «Lettura Morfologica Sintetica».

Nell'elaborato cartografico corrispondente (planimetria del centro urbano 1:2000) si è operata una prima sostanziale selezione delle situazioni morfologiche in atto, facendo riferimento al concetto fondamentale di «tessuto storico» (tavola 17).

Questi, risultato di una successione e sovrapposizione di interventi e trasformazioni edilizie/urbanistiche plurisecolari (XI-XIX sec.) è costituito da aggregazioni di elementi edilizi di varia tipologia e destinazione, regolate da alcune semplici leggi insediative:

- la definizione, con continuità, di pareti edilizie di contenimento dello spazio pubblico (strade e piazze);

- la distinguibilità tra elementi residenziali di base che, pur distribuiti in una vasta gamma tipologica, corrispondente sia alle articolazioni socio-economiche della società che alla evoluzione storica dei tipi abitativi, presentano caratteri formali omogenei o variabili con continuità (altezze, n. piani, impaginazione delle facciate, ecc.) ed elementi puntuali (specialistici) corrispondenti, prevalentemente, all'edilizia ecclesiale, ma anche a tipologie produttive e ad edilizia civile pubblica. Aggregate alle strutture ecclesiali sono diffuse, inoltre, nel tessuto storico, strutture conventuali caratterizzate da leggi di sviluppo «interne», cioè svincolate dai condizionamenti dello spazio pubblico (strutture nodali a sviluppo interno regolato).

La peculiarità della vicenda storica, politica ed urbanistica della città, che per alcuni secoli si è trovata con un eccesso di capacità insediativa (offerta edilizia) rispetto al numero di abitanti (domanda) ha fatto sì che nel tessuto storico non sia molto diffusa la tipologia urbana dell'isolato esteso, con edificazione continua di perimetro ed abbondanza di aree libere (orti e giardini interni) a vantaggio di due condizioni morfologiche estreme, quali: l'isolato coincidente con un'aggregazione edilizia, priva cioè di spazi interni (al limite un unico fabbricato) da una parte, e l'isolato improprio, in quanto aperto, non chiuso dalla fabbricazione su tutti i fronti viari, dall'altra. L'ultima condizione descritta riguarda, in particolare, le aree di margine interne alla cinta muraria, la quale costituisce il limite reale, fisico, della porzione territoriale denominata per comodità isolato.

La lettura morfologica, supportata dalla ricostruzione cartografica della storia urbana del centro-città, per sezioni temporali, negli ultimi 150 anni, consente di evidenziare:

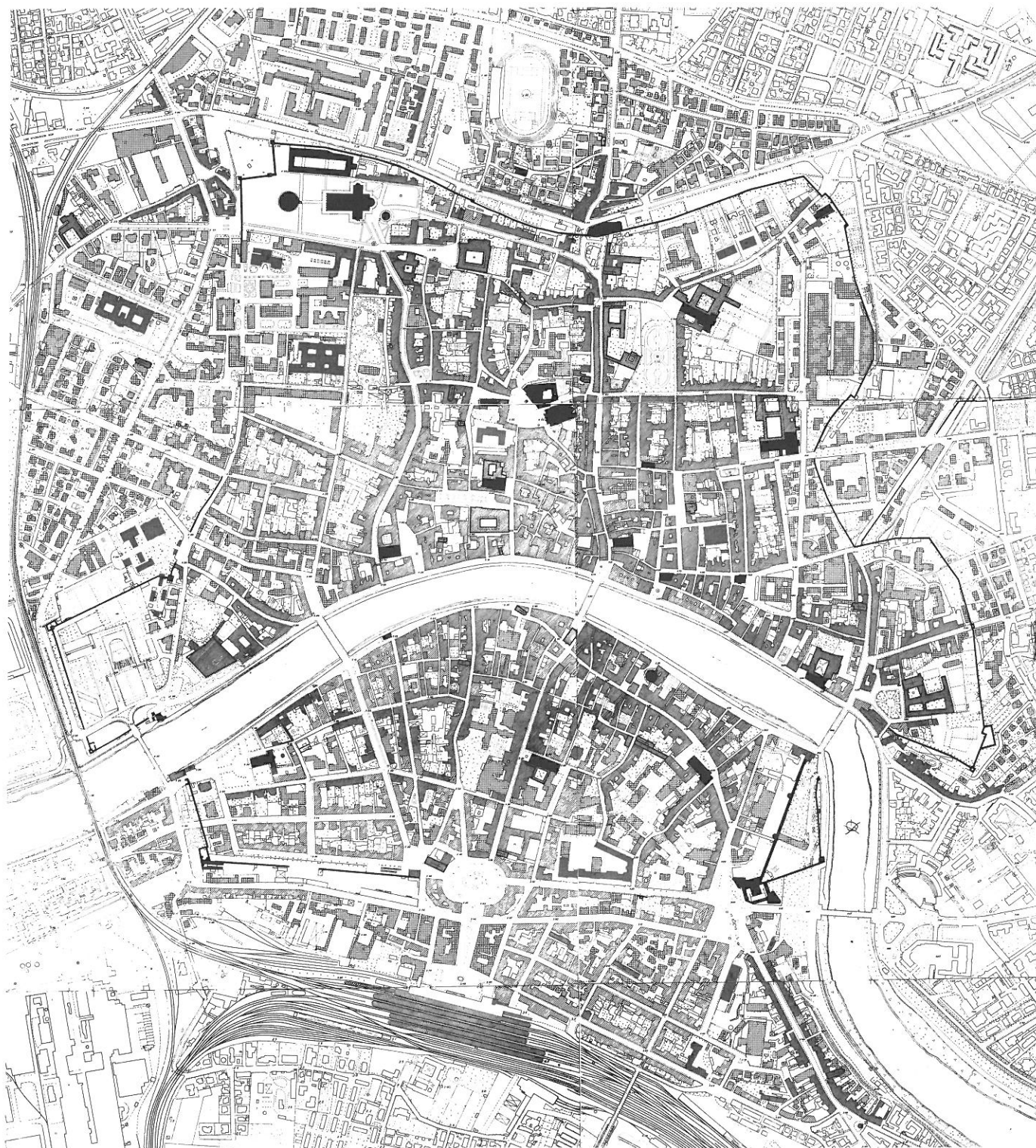
- le sostituzioni edilizie in difformità morfologica (totale o parziale);
- i tessuti ottocenteschi di a) ristrutturazione e b) saturazione interna e sviluppo esterno alla cinta muraria;
- gli inserti edilizi recenti in rottura col modello morfologico storico, segnalando quelli dotati di un valore architettonico e/o ambientale riconosciuto;
- i manufatti classificabili come occlusioni, riempimenti o simili.

Alla lettura dell'edificato si lega quella delle aree libere, che vengono in prima istanza distinte in aree di pertinenza dell'edificato (in rapporto di funzionalità con esso) ed aree funzionalmente autonome e pertanto disponibili per ipotesi di destinazione diverse, in rapporto agli obiettivi urbanistici che il Piano intenderà raggiungere.

L'insieme delle letture consente una selezione, di immediata resa visiva sulla carta di restituzione, delle diverse problematiche morfologico-ambientali con cui il Piano dovrà misurarsi:

- da una parte il sistema morfologico-ambientale «storico», nel quale sono prevalenti esigenze di conservazione e restauro di valori urbani riconosciuti (nella loro varia articolazione e con tutte le specificità locali);
- dall'altra quei sistemi (recenti) nei quali prevalgono piuttosto esigenze di funzionalità o di forma urbana da raggiungere;
- nel mezzo le situazioni miste, di «instabilità» urbanistica riscontrabili laddove si ha intreccio, irrisolto, di brani di tessuto storico ed inserti recenti contrastanti.

Questo primo, sostanziale, chiarimento dell'assetto morfologico del centro urbano, presenta un valore operativo significativo, in quanto consente di indirizzare correttamente gli ulteriori approfondimenti dell'analisi morfologico-ambientale, individuando le aree più criti-



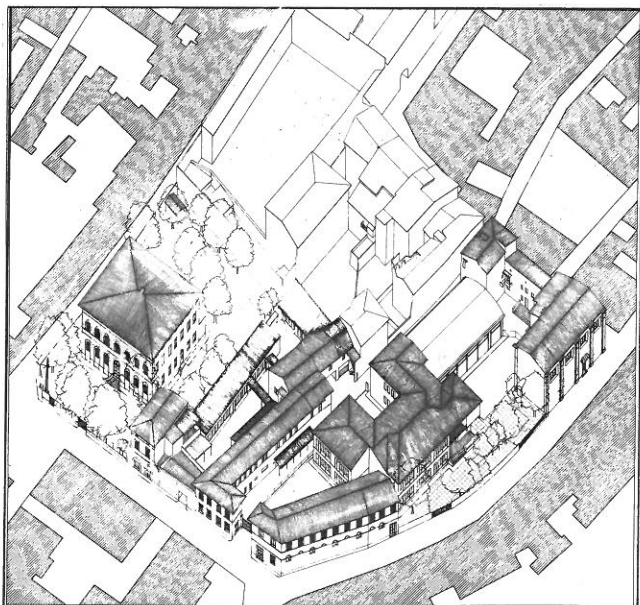
- mura urbane, bastioni, edifici monumentali
- chiese e complessi conventuali
- tessuto storico consolidato
- sostituzioni del tessuto storico che rispettano solo il parametro allineamento
- interventi puntuali semi-storici dotati di un valore storico-architettonico
- tipi edilizi recenti, sia di sostituzione che ex novo, in totale difformità dal modello morfologico storico

Tavola 17 - Analisi morfologico-ambientale: campionatura del Centro Storico.



Fig. 4 - Comparto di piazza dei Facchini: stato di fatto.

Fig. 5-6 - Comparto di v. del Carmine angolo v. Pietro Gori: stato di fatto:



che cui assegnare la priorità nell'indagine, da sviluppare col passaggio alla scala della rappresentazione edilizia.

Dalla lettura sintetica effettuata, che tiene conto della capillare indagine (schedatura) svolta nel 1982 e che portò alla formazione degli «elenchi» di cui all'art. 7 della legge regionale n. 59/80, emergono le seguenti considerazioni:

a) i tessuti storici permangono, entro il recinto murario, per una grande estensione, con l'esclusione, cioè, delle frange di margine (area dell'ospedale e zona di via Fermi a Nord-Ovest, quartiere di S. Antonio a Sud-Ovest, zona di via Turati a Sud-Est, zona Gondole, via Sighieri, Marzotto a Est) e con alcune significative erosioni interne, quali: il comparto destinato alle attrezzature per il Diritto allo Studio Universitario nella zona di via Martiri; largo Ciro Menotti; piazza dei Facchini; il comparto comunale di via P. Gori; zone, di ricostruzione, su via La Maddalena.

Nelle parti caratterizzate da maggiore conservazione del tessuto, questo è frequentemente messo in crisi, come vivibilità, soprattutto da occlusioni interne agli isolati, dovute allo sviluppo, al piano-terra, di attività economico-produttive (magazzini, capannoni industriali ed artigianali, forni, ristoranti) e di servizio (prefabbricati dell'università).

b) La cinta delle mura, interrotta soprattutto nella zona dell'ospedale, è circondata da edilizia di varia tipologia e destinazione, pubblica e privata, realizzata senza alcuna attenzione al monumento (su aree considerate solo «edificabili») che rende problematico e difficoltoso l'obiettivo, già proprio del Piano Dodi/Piccinato, di realizzazione di una fascia di verde pubblico continuo a corona delle mura. Le poche aree libere da costruzioni sono in parte oggetto di usi incompatibili con le mura stesse.

c) Tessuti storici, omogenei per modalità d'impianto a quelli interni alla cinta muraria, pur privi di particolari emergenze storico/artistiche, permangono in uscita dalle porte storiche (esistente od eliminate): al Borghetto, via Cattaneo (fiorentina) p.ta Nuova, p.ta a Lucca, pur manifestando sintomi di erosione (sostituzioni, ristrutturazioni distruttive) conseguenti la mancata tutela urbanistica e l'espansione degli interessi economici ed immobiliari all'esterno del centro storico.

d) Tessuti compatti (isolati chiusi) su ordito viario ottocentesco, ma con edilizia mista, d'impianto e di sostituzione post-bellica e corrispondenti discontinuità tipologiche e formali sono presenti sia entro le mura (zona di via Lavagna) che, soprattutto nel quartiere compreso tra Corridoni e viale Bonaini.

e) Una particolare singolarità morfologica è costituita dai due sistemi affacciatisi su viale Gramsci: la ricostruzione post-bellica a maggiore densità: una sorta di mistificante introduzione «moderna» alla città dalla stazione ferroviaria.

f) Sistemi aperti ma coordinati — interventi unitari pubblici e privati recenti — sono presenti nella prima corona periferica, sotto forma di quartieri popolari (via Rindi); schiere omogenee di case unifamiliari



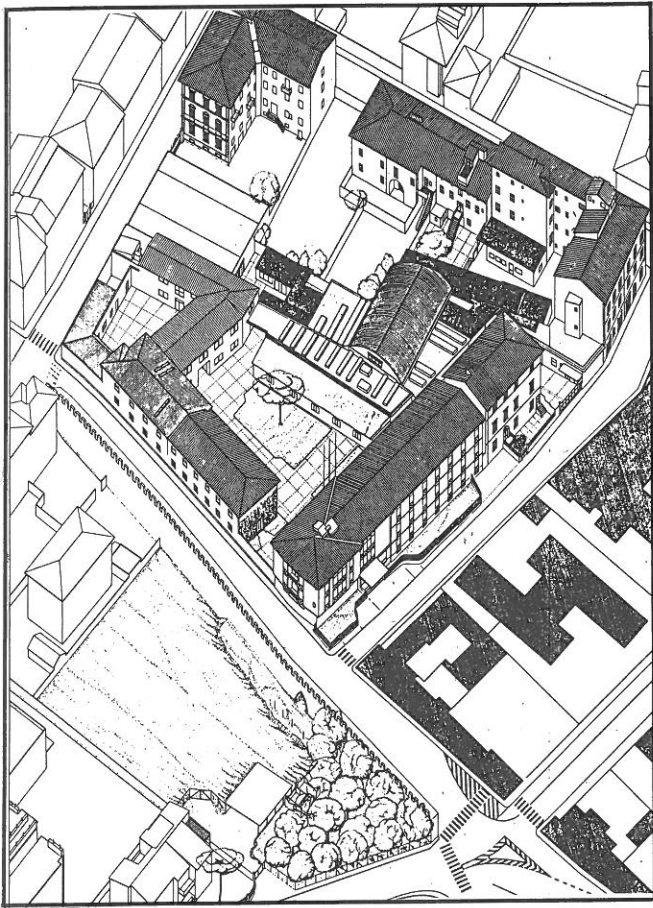


Fig. 7 - Comparto Guidotti: stato di fatto.

(via Piave, via Gabba, via Della Spina); insediamenti complementari a sedi produttive (il villaggio Marzotto in via Buonarroti).

Si tratta di interventi concettualmente «periferici» anche se relativamente centrali.

- g) Situazioni di singolarità tipo-morfologica si riscontrano in corrispondenza di manufatti specialistici, di servizio o produttivi semi-storici o recenti. Nei casi di prevedibile riuso, conseguente la cessazione della funzione originaria, anche l'intorno ambientale può essere oggetto di interventi di ri-significazione complessiva.

I casi più certi riguardano gli ex Macelli comunali, la caserma Artale di via Roma, il Mercato ortofrutticolo di piazza Guerrazzi (ex stazione Leopolda).

Caso specialissimo di singolarità tipo-morfologica, con impatto ambientale negativo sull'intorno è senza dubbio lo stadio comunale di via Rindi.

Un caso risolto, in anticipo sulla revisione del P.R.G., è quello dell'ex complesso industriale Marzotto, già fatto oggetto di studio e di destinazione ad attrezzature universitarie, tramite apposita variante urbanistica, esecutiva (vedi paragrafo 3.1).

### C. 2 - La lettura della qualità ambientale

Operando un opportuno passaggio di scala (dall'1:2000 all'1:1000) è possibile spostare la lettura «qualitativa» dell'esistente dall'assetto morfologico generale ad un livello più propriamente ambientale, che consente di registrare:

- le connotazioni dello spazio pubblico, ovvero delle pareti che lo definiscono, quali i fronti edilizi (storici conservati, storici alterati, recenti assonanti, recenti dissonanti tra loro e/o con le preesistenze) le pavimentazioni stradali (epoca, tipologia, materiali, efficienza) gli elementi di arredo storico (fontane, monumenti, varie) il corredo tecnologico attuale (cabine SIP, fontanelle, armadi dei servizi a rete ecc.) l'insegnistica commerciale e le occupazioni di suolo pubblico nelle loro varie forme; la consistenza ed architettura del verde urbano;
- l'articolazione dei valori architettonici in campo: le emergenze monumentali (edifici, fortificazioni); gli edifici storici di pregio; gli edifici storici e semi-storici di tessuto; gli inserti edilizi recenti di pregio o comunque «assorbiti» dall'ambiente urbano storico; gli elementi in forte contrasto ambientale; gli elementi di tipologia specialistica, in particolare produttiva; gli intasamenti e superfetazioni, precari e non; i ruderi superstiti;
- il verde privato di pregio: giardini (ed orti) storici disegnati o architettati.

### C. 3 - La lettura per episodi

Il centro urbano (centro storico più prima corona periferica) è stato letto «localmente» secondo una scomposizione in n. 79 episodi, secondo criteri prevalentemente di omogeneità morfologica.

Per ogni episodio è stata redatta una piccola scheda descrittiva dell'assetto attuale, dello stato di diritto e delle problematiche emergenti, sia di tipo fisico che funzionale, riassunte in modo sintetico ed informale.

La raccolta delle schede di lettura per episodi, cui si rimanda, può costituire una introduzione utile, per il suo linguaggio semplice, per l'approccio alle varie problematiche in campo, da parte anche dei non addetti ai lavori.

### C. 4 - Gli «zoom» di lettura

Sulla base della selezione svolta nelle fasi precedenti della lettura morfologico-ambientale, si individuano le situazioni che, per una corretta impostazione progettuale micro-urbanistica, necessitano di approfondimento conoscitivo, col passaggio a documentazioni sviluppate alla scala e con le tecniche del rilievo edilizio.

Sono stati già redatti alcuni di questi «zoom» di situazioni problematiche ritenute interessanti e delle quali esistevano già, presso l'ufficio Centro Storico, sufficienti materiali.

Il lavoro può proseguire, anche in parallelo con l'avanzamento della seconda fase dei lavori di revisione del P.R.G. sviluppando ulteriori situazioni problematiche, sulla base di priorità ancora da stabilire.

Delle aree approfondite vengono offerte le riduzioni fotografiche degli elaborati di lettura. Per le considerazioni critiche si rimanda alle relative schede per episodi.

## 2.6. La morfologia urbana di Cisanello: lettura critica

di Massimo Carmassi

L'analisi condotta è supportata da una documentazione fotografica capillare e da una serie di elaborati grafici su base aerofotogrammetrica e assonometrica. Sono stati presi in considerazione gli elementi tipologici, le caratteristiche insediative, le destinazioni d'uso, le caratteristiche funzionali, i riferimenti cronologici ed i valori storici ed architettonici dell'area nel suo insieme, di alcuni ambiti e dei singoli particolari. Gli elementi base delle analisi sono stati sintetizzati in quattro tavole, più una quinta che riassume schematicamente le caratteristiche possibili di un intervento generale riqualificante dell'intera area.

### *Viabilità pubblica e privata: spazi di circolazione e sosta in generale*

Lo schema della viabilità attuale è impostato sull'asse stradale est-ovest di collegamento tra il Ponte della Vittoria e la rotonda che svincola il traffico secondo le direttrici nord-sud. Tale asse con le sue diramazioni deriva direttamente dall'impostazione generale del piano Piccinato.

La diramazione sud risulta inserita nel sistema infrastrutturale in corso di completamento, collegandosi

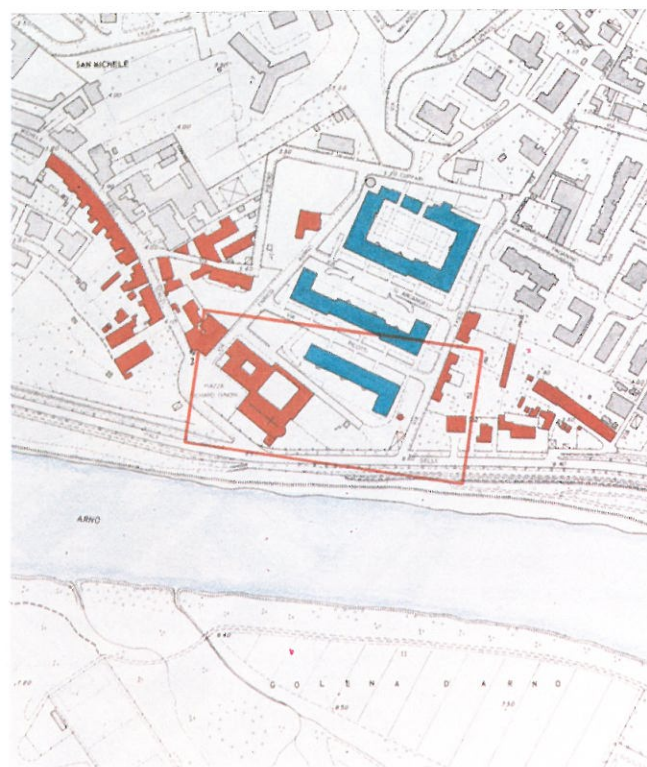


Fig. 8 - L'incontro del nuovo quartiere con S. Michele degli Scalzi.

### **Tavola 18 - La viabilità realizzata in Cisanello.**





9 10



11 12



Fig. 9 - La maglia viaria e la rigidità normativa determinano, all'interno dei lotti, «gabbie volumetriche» di difficile risoluzione architettonica. Fig. 10 - L'accostamento troppo ravvicinato fra la parte absidale e il campanile di S Michele degli Scalzi con la nuova edificazione. Figg. 11/12 - Due esempi di preesistenze edilizie in rapporto coi nuovi insediamenti. Fig. 13 - La insensibilità dei nuovi tracciati viari che determina l'isolamento degli edifici storici e monumentali.

13







Tavola 19 - Veduta assonometrica di Cisanello.

con la via T. Romagnola, con la via Emilia e, tra breve, con la nuova superstrada FI-PI-LI e quindi con l'aeroporto, con la via Aurelia e con l'autostrada A-12.

La diramazione nord si limita invece ad un collegamento con la via Vicarese, scarsamente interessante rispetto al sistema viario generale, con la possibilità di un collegamento, attualmente indiretto e non agevole, con la via dell'Abetone e del Brennero e con l'Aurelia a nord della città.

La viabilità secondaria di quartiere, anche per il mancato completamento di quella principale prevista dal PRG vigente, deve in queste condizioni assolvere anche le funzioni di collegamento con i quartieri limitrofi e con il centro storico, in alternativa alla via Matteucci. Di fatto una serie di strozzature strutturali impedisce questa fluidità, per cui i punti di contatto e di scambio razionale risultano pochi e conseguentemente congestionati.

Se la maglia stradale del PRG del '70 appare singolarmente irrazionale, è necessario tuttavia riconoscere che il suo sviluppo successivo in sede attuativa è passato attraverso varianti e modifiche (vedi Centro Direzionale) che hanno aggravato i nodi problematici e la bruttezza dell'impianto urbano.

A questo deve aggiungersi la perdita di orientamento che provoca la percorrenza di strade in genere non rettilinee, prive di elementi di gerarchia funzionale e formale, in parte ricalcate o viziate dalla vecchia viabilità delle prime urbanizzazioni dell'area. Sono numerose inoltre le vie a fondo chiuso o di servizio di lottizzazioni ed aree di parcheggio, indifferenziate rispetto alle altre e non riconoscibili ad un primo approccio.

Dall'esame della tavola relativa emerge inoltre l'eccesso di superficie impiegata sia per la viabilità pubblica, sia per quella di servizio delle lottizzazioni e degli edifici singoli.

Lo schema generale delle infrastrutture viarie e dei collegamenti sia a livello comprensoriale urbano che a livello inter-quartiere rende evidente la necessità di un collegamento lungo il confine settentrionale dell'area considerata, all'interno o all'esterno del territorio comunale, per alleggerire l'asse via Matteucci - via di Cisanello da tutto il traffico destinato ai settori settentrionali della città ed alla grande viabilità della fascia nord-occidentale. Si tratta di una condizione prioritaria per consentire alla via di Cisanello di assumere la funzione e l'aspetto di grande viale urbano per la distribuzione del traffico all'interno del quartiere e per il suo collegamento con il Centro Storico e con le altre direzioni.

Da questa condizione deriva la possibilità di intervento sui percorsi secondari, completandoli e gerarchizzandoli anche attraverso modifiche parziali dei tracciati ed una loro integrazione con elementi di riferimento e di orientamento da definire in conseguenza della strutturazione del verde e di edifici appositamente disposti a completamento o ricucitura della maglia edilizia. E' inoltre da prevedersi il recupero della viabilità storica parzialmente cancellata dalla nuova rete stradale o residuale rispetto al sistema di circolazione generale. In molti casi, senza modifiche alla sezione stradale originale, può essere inserita in una maglia di percorsi pedo-

nali e ciclabili indipendenti dalla viabilità meccanizzata e articolati come collegamento tra nuclei funzionali di servizi o verde pubblico.

#### *Aree libere - Aree residenziali non edificate, verde e servizi non realizzati*

All'interno del quartiere sono ancora numerose le aree libere, sia perché destinate dal PRG vigente a verde pubblico o a servizi di carattere pubblico non attuati, sia per impieghi convenzionali non rispettati.

Le aree destinate a verde pubblico risultano generalmente di piccole dimensioni, frammentate e sparse in modo disorganico e senza collegamento; quelle destinate a servizi sono distribuite omogeneamente su tutto il territorio.

Le aree a destinazione residenziale, pur se non molto estese, sono spesso situate in posizioni strategiche rispetto alla struttura del quartiere ed alla possibilità del suo completamento.

Due aree libere di grandi dimensioni assumono particolare importanza proprio per la loro posizione: quella posta all'estremità orientale, destinata all'insediamento del Policlinico e quella a ridosso del quartiere di Pratale, a cavallo tra nuove edificazioni e periferia meno recente e adiacente al confine del territorio comunale.

Altri importanti elementi disponibili per la migliore configurazione dell'area di Cisanello sono il verde attrezzato già previsto per il Centro Direzionale, la fascia di rispetto del Cimitero di S. Michele, l'area parallela al margine settentrionale della via di Cisanello nella sua parte terminale e l'ottocentesco viale Lungofiume.

Considerando le aree libere nella loro generalità e al di là delle specifiche destinazioni del PRG vigente, esiste la possibilità di riassetto dell'intero quartiere attraverso la progettazione complessiva del sistema del verde costituito da spazi sufficientemente vasti e dai rispettivi collegamenti.

All'interno di questo sistema può essere ricollocata la localizzazione dei servizi e della residenza ancora da realizzare, con il supporto di indicazioni planivolumetriche tali da attenuare o eliminare i difetti funzionali ed ambientali descritti negli altri paragrafi. Può essere diffuso il modello di viale urbano del lungofiume, con la possibilità di creare una delimitazione del quartiere ed alcuni assi di attraversamento e di riferimento interni, riferiti sia alla viabilità esistente che a percorsi pedonali e ciclabili o a schermatura di verde ove necessario.

#### *Tipologie insediative - Modelli dell'urbanizzazione recente*

Sono stati presi ad esempio delle diverse tipologie di insediamento un intervento privato di lottizzazione degli anni '70, uno, ancora privato, degli anni '80 ed uno realizzato con la legge 167, analizzandone le varie componenti urbanistiche: superfici, volumi, verde, percorsi pedonali e meccanizzati, spazi di sosta.

In tutti i casi esaminati i parametri risultano corrispondenti alle previsioni ed alle norme di piano, ma alla voce «verde di quartiere» risultano conteggiati tutti gli spazi di risulta dei lotti, ancorché destinati all'accesso

ai garages e alla manovra dei veicoli. Ciò deriva essenzialmente dalla disposizione e dall'articolazione degli edifici sul lotto, assieme alla localizzazione degli accessi ai garages estesa a quasi tutto il perimetro degli edifici: ne risulta la necessità di molta superficie per percorsi e spazi di manovra con la conseguente diminuzione e frammentazione degli spazi da destinare a verde.

L'eccessiva libertà planimetrica è giustificata dalla condizione normativa che, pur quantitativamente precisa e restrittiva, incide direttamente solo sul rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici adiacenti e non affronta, ma in alcuni casi favorisce, il proliferare di una varietà di soluzioni formali esteriori (materiali, colorazioni, aggetti, coperture, utilizzazione dei piani terra) che accrescono il senso di confusione e di indeterminazione di tutto il quartiere (tavola 19).

Lo stesso orientamento degli edifici, con la complicità della rete stradale e con la logica della base catastale, non rispecchia alcun allineamento specifico, né alcun rapporto di derivazione storica, né alcuna situazione dialettica o sinergica con le preesistenze recenti e meno recenti: si determina così l'isolamento volumetrico e funzionale di ogni singolo intervento, senza per questo raggiungere una caratterizzazione tale da costituire un insieme di elementi di riferimento ambientale.

In questa assenza di modello urbano, già insita nella normativa di piano, non è ravvisabile neppure l'effetto dell'urbanizzazione spontanea: è sufficiente confrontare l'area di Cisanello con quelle edificate con il solo supporto del Regolamento Edilizio. In molti di questi casi, pur nell'assenza di standards urbanistici minimi, sono raggiunti effetti «urbani» più convincenti e positivi.

L'ex Centro Direzionale è l'ultima riprova che per garantire la qualità urbana del risultato non è sufficiente un planivolumetrico tradizionale, per di più di limitata estensione, ma si richiedono maggiori e ben più critici approfondimenti, sia a livello di scala di progettazione, sia a livello normativo.

Il problema ambientale generale può essere suddiviso in due settori: il recupero del costruito all'interno di una logica urbana complessiva e l'indirizzo urbanistico per i nuovi insediamenti nel quartiere; settori che trovano una loro interdipendenza negli interventi di ricucitura o di completamento necessari e possibili nelle numerose aree residuali limitrofe o interposte tra i vari spazi edificati. In sostanza il progetto a scala urbana necessario per la ricomposizione della periferia deve assumere il verde ed il nuovo edificato come strumenti principali di riqualificazione urbana.

Gli interventi possono essere suddivisi in varie categorie:

- 1) Piantumazioni all'interno dei lotti già edificati
- 2) Recinzioni murate o arboree orientate
- 3) Percorsi meccanizzati, pedonali o ciclabili chiaramente individuabili
- 4) Riferimenti visuali o funzionali
- 5) Definizione di allineamenti per il nuovo edificato
- 6) Disposizione di edifici-cerniera nei punti deboli.

Le finalità degli interventi saranno, a seconda dei casi e delle specifiche situazioni, la separazione degli elementi di più forte disturbo e la loro schermatura, la segnalazione di direttrici primarie e la realizzazione dei percorsi, una logica di integrazione tra pieni e vuoti nella quale questi ultimi non compaiono come spazio residuale ma complementare dell'edificato, la stratificazione funzionale di alcuni punti chiave.

A tutto questo deve aggiungersi una normativa di indirizzo che contempra modelli e varianti tipologiche ammissibili, come pure specifiche indicazioni rispetto agli elementi formali esteriori degli edifici e all'assetto delle aree.

#### *Situazioni di contrasto - Preesistenze e nuova struttura urbana*

Come già descritto nel paragrafo relativo alla viabilità, ad una maglia stradale storica è stata sovrapposta la nuova rete viaria senza alcuna ricerca di integrazione in un rapporto di scambio funzionale e di utilizzazione razionale; analogamente i nuclei costruiti preesistenti, anche costituiti da edifici di notevole valore storico, architettonico od ambientale, non sono stati inseriti dalle previsioni di piano all'interno di aree di rispetto a regolamentazione specifica; manca inoltre una definizione dei criteri di intervento sulle preesistenze in grado di salvaguardarne le caratteristiche intrinseche e quelle ambientali.

Nella migliore delle ipotesi gli edifici ed i nuclei originali sono stati isolati ai margini delle aree di nuova edificazione, senza alcun rapporto funzionale né volumetrico.

Manca una corretta indicazione delle destinazioni d'uso compatibili ed uno studio relativo alle pertinenze inalienabili e alla correlazione con la rete viaria. Nello stato di fatto è possibile intervenire costituendo dei filtri di verde tra vecchio e nuovo per limitare il contrasto visivo. Solo nei pochi casi non ancora compromessi si può intervenire efficacemente con una previsione urbanistica, che salvaguardi l'integrità dell'edificio e dello stato di pertinenza; in alcuni casi è possibile prevedere, intorno alle preesistenze, zone residenziali a bassa densità e provviste di una normativa specifica per quanto riguarda profili, materiali ed elementi architettonici. Per altri episodi è invece necessario prevedere la contiguità con il sistema del verde pubblico e dei percorsi non meccanizzati recuperati alla viabilità preesistente o di nuovo impianto.

In pratica dovranno essere impediti episodi abnormi come quelli che coinvolgono Villa Laura o «La Paradisa» per citare gli edifici più importanti, e molta edilizia rurale e seriale posta lungo i vecchi tracciati viari, come il tratto di via di Cisanello in corrispondenza del Centro Direzionale.

Alcuni casi tuttavia meritano un'attenta analisi ed una profonda riflessione in quanto il risultato di interventi quali «Pisa 81» non possono essere spiegati altrimenti che con una totale indifferenza nei confronti della salvaguardia del patrimonio storico e ambientale.

## 2.7. Il litorale e le sue trasformazioni

di Franco Fiamma

Per il territorio litoraneo San Rossore - Marina di Pisa - Tirrenia - Calambrone la relazione al P.R.G. '65-'70 affermava che «il problema della zona litoranea deve essere visto in modo unitario da Viareggio al Calambrone e nello spirito delle risoluzioni emerse durante il Convegno di Studi della Associazione Italia Nostra nel gennaio del '65 per la istituzione, estesa a tutto il comprensorio, di un Parco Naturale».

Nelle previsioni di P.R.G., questo territorio, in particolare quello delimitato a nord dell'Arno, ad est dall'Aurelia, a sud dallo Scolmatore, ad ovest dal mare, interpretato sino ad allora come se suddiviso in tre parti essenziali, corrispondenti ad altrettante destinazioni d'uso (la fascia di pineta litoranea destinata al turismo balneare con gli abitati di Marina e di Tirrenia, con l'insieme delle colonie di Calambrone, con le attrezzature balneari vere e proprie; la zona di radura a cavallo del «Lamone», in parte con destinazione rurale; la pineta ad est del «Lamone» in gran parte di proprietà demaniale e concessa in uso all'Università di Pisa, con gli insediamenti del CAMEN e del Campo Darby), veniva concepito come unitario e legato ad un'unica destinazione d'uso: quella del tempo libero a livello territoriale ed esteso a tutto l'arco dell'anno.

Una seconda scelta era quella di porre termine all'edificazione ed alla privatizzazione della fascia di pineta litoranea e di realizzare i nuovi insediamenti turistici, nella radura del Lamone; una terza scelta era di impedire nella fascia compresa fra l'attuale litoranea ed il mare qualsiasi ulteriore edificazione, e in prospettiva anche la «rinuncia» delle colonie, lato mare, al fine di recuperare l'arenile alle sole attrezzature per il servizio balneare.

Si indicano alcune delle previsioni più specifiche di quel piano:

- la destinazione a verde pubblico delle aree in sinistra d'Arno con la «graduale attuazione di una politica di liberazione della importantissima zona paesistica degli chalets privati che su di essa insistono». Si ignoravano quindi le «installazioni per la nautica» già a quel tempo presenti, anche se in numero limitato, in golena, ed il prevedibile sviluppo nel settore;
- lo spostamento dell'industria Fiat da «Bocca d'Arno» per il ripristino di una continuità con il litorale realizzato mediante destinazione dell'area da essa occupata a verde pubblico ed in misura limitata ad attrezzature turistiche;
- la riqualificazione e rinnovazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione e con «una spina di interessi urbani» tra le vie dell'Ordine di S.Stefano e Moriconi dove le aree residenziali di «167» avrebbero favorito un necessario ricambio edilizio;
- la vasta area per attrezzature alberghiere a Tirrenia, nel triangolo tra via del Bossolo e la via delle Ginestre;

- gli insediamenti industriali-commerciali nella zona del Calambrone a nord del Canale Scolmatore (più che una scelta urbanistica dei progettisti del Piano, fu allora una soluzione di compromesso dell'Amministrazione Comunale).

Di fatto il piano per questa parte del territorio seguì un iter travagliato per una definizione delle previsioni urbanistiche, stante le prescrizioni e gli stralci operati in sede ministeriale.

Gli «stralci» riguardavano gli insediamenti industriali nella zona del Calambrone, la zona alberghiera in area pinetata, le aree ex-Cosmopolitan (area Ponti), l'area per alberghi della Soc. Imperiale Tirrenia. Le prescrizioni erano che «la definizione delle relative soluzioni dovesse essere fatta contemporaneamente e armonizzandola all'insieme delle previsioni per l'intero territorio fra il centro urbano e il mare il cui assetto avrebbe dovuto essere inquadrato, tenuto conto anche di eventuali ulteriori iniziative, quali quella per la realizzazione di un porto turistico a Bocca d'Arno».

Fece quindi seguito l'atto urbanistico (Delibera C.C. 580/'73) denominato «integrazioni e modifiche al P.R.G. per la zona del litorale», atto noto come «Variante al litorale 1973» predisposto dall'Ufficio sulle direttrici di assetto proposte dai proff. Dodi e Piccinato (C.C. luglio e settembre 1969) ed elaborato da due commissioni: la «Commissione per il Litorale» e la «Commissione per lo Studio del Porto».

Nei confronti del P.R.G. '70 si proponevano ben 36 modifiche (1). La previsione di due «porticcioli», uno a mare e l'altro nell'entroterra, un pesante intervento turistico-residenziale sull'area ex Cosmopolitan, le questioni aperte sui temi del territorio, della tutela ambientale, della erosione della costa (si andavano fra l'altro definendo i termini funzionali e formali del Parco S.Rossore-Migliarino e il piano regionale dei porti) orientarono l'Amm.ne, prima ancora che la Regione si pronunciasse sulla variante, ad affrontare il tema di assetto della zona litoranea, in un convegno nazionale tenutosi a Pisa nel 1976.

Determinate preoccupazioni erano già presenti in seno all'A.C., tant'è che la medesima dichiarò la disponibilità del Comune a riconsiderare i termini della variante. Questa venne approvata dalla Giunta Regionale Toscana nel gennaio '78; di fatto si trattò di una approvazione formale in quanto le modifiche, le prescrizioni e gli stralci richiesti e accertati dal Consiglio Comunale erano di portata tale da congelare le previsioni urbanistiche della variante e quindi indurre il Comune a riconsiderare in seguito l'assetto della zona litoranea. Solo che attraverso le fatiche amministrative e la ricerca di soluzioni ottimali per risolvere problemi solo apparentemente di microubanistica venne elaborata una ulteriore serie di «varianti integrative e di aggiornamento alla zona del litorale» (adozione C.C. aprile 1980, approvazione G.R.T. settembre 1981).

Questo ulteriore atto, motivato dalla dovuta risposta





che l'A.C. doveva alla Regione per ottemperare alle modifiche e prescrizioni dettate nel '78, di fatto oltretutto varianti di adeguamento comportò rettifiche, anche se marginali della zona residenziale a Tirrenia, ma soprattutto modifiche alla normativa tali da alterare in negativo assetti urbani, già criticati, e da incidere sulle tipologie edilizie consolidate.

Per Tirrenia in pratica la variante significa la possibilità di demolire la tradizionale «villa» e costruire i «treni condominiali», quando in precedenza (C.C. del 24.10.'77) era stata accolta la integrazione alla normativa approvata in sede regionale: «per la zona edificata in Tirrenia, sono da considerarsi inedificabili, in quanto classificati come verde privato, tutte le aree residue dei lotti già utilizzati» (era espresso chiaramente il concetto di non aumentare il carico urbanistico); per Marina di Pisa, il taglio delle falde di copertura e l'abbassamento dell'ultimo solaio.

Di positivo quest'ultima variante, prevedeva il «recupero» della zona portuale - commerciale a nord dello Scolmatore, alla destinazione «agricolo-panoramica».

Pertanto per la zona litoranea è il piano approvato dalla G.R.T. nel 1981 con le relative N.d.A., quello a cui oggi si fa riferimento, in quanto raccoglie in sé tutte le varianti, modifiche, aggiornamenti a partire dal 1965-'70 (2).

In sintesi si può dire che abbia trovato attuazione, salvo episodi marginali:

- per l'applicazione di una normativa, richiesta ed accettata in assenza di una analisi sull'edificato e che ha attivato un processo degenerativo dell'edilizia abitativa tradizionale di Marina di Pisa, nonché un negativo rinnovo edilizio in Tirrenia, con la saturazione dei lotti già edificati con sacrificio delle aree libere residue;
- per il nuovo insediamento turistico-alberghiero a Marina di Pisa (villaggio Boboba), attuato con un P.P. di iniziativa privata fatto proprio dall'A.C., su area di proprietà del Comune concessa con diritto di superficie (3);
- per la definizione con variante dell'area per alberghi della Soc. Imperiale, oggetto a suo tempo di stralcio (4).

Da questi riferimenti cronologici e brevi lineamenti può sembrare che gli iniziali intenti di pianificazione, che individuavano all'origine obiettivi avanzati e corretti per un uso appropriato del territorio nel rispetto dei valori ambientali e sociali si siano a mano a mano dissolti nella risoluzione di problemi contingenti e nella proposizione di temi che hanno inciso sul disegno originario.

Ma il «piano del litorale» almeno per i grandi temi non ha trovato attuazione, lasciando così integre - e questo è l'aspetto positivo - le possibilità per un'accorta e controllata pianificazione territoriale in un momento in cui si stanno concretizzando espressioni decisionali sulla complessa legislazione calata nel frattempo sul territorio: il P.T.C. del Parco, Migliarino, S.Rossore, Tombolo, la L. 431/'85 per la salvaguardia del patrimonio paesaggistico, le direttive regionali per i Comuni costieri, la L.R. 36/'79 sull'ordinamento dei porti e degli approdi

turistici della Toscana anche se con deliberazione regionale n.123 del 19.2.'85 sono state individuate le caratteristiche del porto turistico in foce e lungo la golenina.

Ma assieme ai grandi temi urbanistici, esiste la nota realtà della situazione ambientale della fascia costiera: i fenomeni erosivi in atto sulla linea di costa ed alla foce dell'Arno, il fenomeno della subsidenza, l'avanzato degrado delle strutture edilizie esistenti, la carenza del sistema infrastrutturale nella sua globalità: l'approvvigionamento idrico, il sistema dei trasporti, la viabilità, i parcheggi, il sistema fognario, lo smaltimento dei liquami e dei rifiuti solidi; la prevenzione degli inquinamenti, l'inquinamento dovuto alla confluenza degli scarichi dell'entroterra nell'Arno e nei fossi di Calambrone.

Problemi di portata urbana e territoriale, di spettanza degli Enti locali e dell'Ente Regione, che richiedono risposte sulle quali fondare fattibili e corrette previsioni di piano regolatore.

A questo punto una analisi pur sommaria della situazione della costa e degli abitati di Marina, di Tirrenia, del Calambrone mette in evidenza alcuni dei problemi più specifici del litorale.

*La costa* - Una analisi delle condizioni fisiche e di uso del tratto della costa, dalla Foce dell'Arno al canale dello Scolmatore, pone in evidenza caratteristiche differenziate, nei tratti fronteggianti Marina, Tirrenia, Calambrone, come da rilievo.

#### *Marina di Pisa*

La scogliera della lunghezza di 3 Km., di cui 2,4 Km. a protezione dell'abitato, caratterizza il tratto di costa dalla Foce dell'Arno al vione dell'Impalancato. Modesti sono i tratti di arenile, non stabili, quantificabili oggi in 18.000 mq., con 11 stabilimenti balneari, 2 spiagge libere attrezzate (mq. 4.800), 3 tratti di spiaggia privatizzata (mq. 13.800): P.S., dipendenti comunali, Colonia Giotto.

#### *Tirrenia*

La fascia di arenile si sviluppa dal vione della Bigattiera all'altezza del vione del Vannini per un fronte a mare di 3,5 Km. con una profondità media (dalla battigia al confine demaniale - ex linea dei Ginepri) di 100 m. circa. L'area destinata alla balneazione è di 344.600 mq., con 27 stabilimenti balneari, 7 stabilimenti per i dipendenti delle «Forze armate» con la privatizzazione di 65.000 mq. di arenile, 3 spiagge libere per mq. 65.000 attrezzate dal Comune.

Tra il confine demaniale e la litoranea si estende la fascia pinetata della estensione di 706.000 mq. per una profondità media di m.200 circa.

#### *Calambrone*

L'arenile va dal vione del Vannini al canale dello Scolmatore, per un fronte a mare di 3,4 Km. con una profondità media (dalla battigia al confine demaniale) di ml.100. La dimensione dell'area è di mq. 340.000, con 4

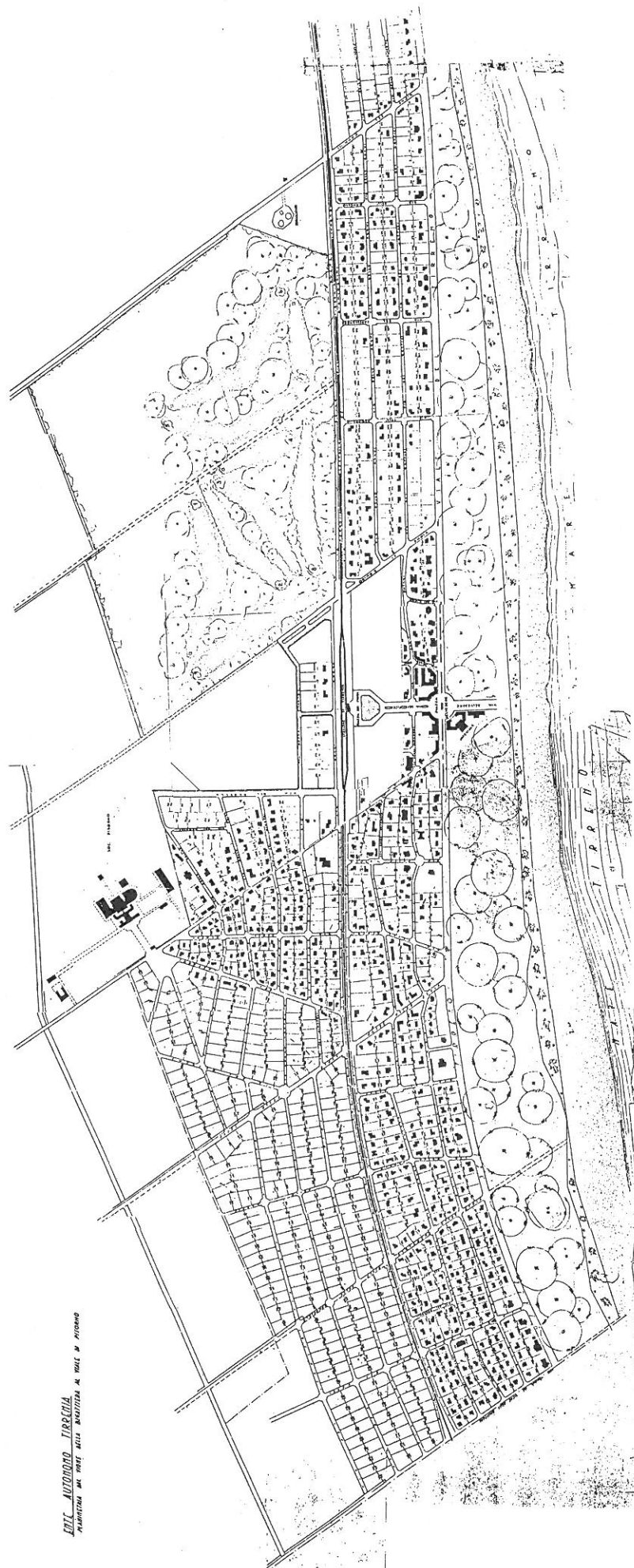


Fig. 15 - Piano di lottizzazione dell'Ente Autonomo Tirrenia (1950 circa).

stabilimenti balneari, 23 tratti di spiaggia «colonie» o «istituti» che privatizzano 196.000 mq. di arenile, 4 tratti di spiaggia in concessione ad enti per mq. 21.600 circa, 2 spiagge collegate ai campeggi (mq. 15.000), tratti liberi per 85.000 mq.

L'art.35 delle N.d.A. che regola le «attrezzature balneari» aveva come finalità la regolarizzazione delle attrezzature esistenti, la qualificazione e la quantificazione delle medesime; regolamentava gli spazi per gli impianti ed i parcheggi nel rispetto e conservazione del sistema dunale e della pineta; fissava un termine di tre anni, dalla entrata in vigore della norma (28.9.1981) per l'adeguamento degli «stabilimenti» e la eliminazione degli chalets residenziali e stagionali.

Essendo le strutture esistenti, per la maggior parte, sovradimensionate con riferimento ai parametri della normativa, anche per la diminuzione dell'arenile dovuta all'erosione, non si è verificato il ricambio auspicato; si è proceduto invece con interventi parziali per adeguare solamente quelle strutture (servizi igienici, servizi di cucina-ristoro) che necessitano la licenza sanitaria. La riprova è che sono state inoltrate all'A.C. varie decine di richieste di condono, inerenti anche gli chalets: questo del condono è uno dei problemi di fondo poiché le strutture condonate oltre a sfuggire ad un recupero qualitativo e quantitativo di una qualsivoglia normativa intaccheranno il rapporto arenile/utente che necessariamente dovrà essere definito secondo le direttive regionali per l'uso della fascia costiera.

A riguardo del rapporto arenile/utente l'art.35 se applicato darebbe i seguenti parametri:

- spiagge a gestione privata (n.52 su un arenile di mq.342.000)  $10,70 \div 11,10$  mq. arenile/utente e spiagge privatizzate (n.10 su un arenile di mq.78.800)
- spiagge libere attrezzate (n.4 su un arenile di mq.69.800) 7,50 mq. arenile/utente.

Una prima osservazione: la differenza quantitativa del rapporto arenile/utente fra lo stabilimento balneare gestito dal privato (mediamente 10,90 mq. arenile/utente) e quello della spiaggia libera (7,50 mq. arenile/utente); una seconda osservazione è che questi parametri portano ad una presenza valutabile in 48.180 persone; una terza osservazione è che il recupero a «spiagge libere e attrezzate» di quelle parti del litorale oggi in uso alle colonie, istituti, campeggi o in stato di abbandono (il tutto per mq. 317.600), incrementerebbe la suddetta cifra di 42.330 unità.

Un altro problema della spiaggia è quello dello smaltimento dei liquami, i «depositi a tenuta» prescritti dai regolamenti sanitari, sono in realtà «smaltenti»: un sistema fognante facente capo a depuratori quantitativamente e opportunamente dislocati eliminerebbe almeno questa componente inquinante.

### *Gli abitati*

*Marina di Pisa* - E' quella che presenta una situazione territoriale ed ambientale più delicata; è soggetta ad un

crescente processo di degrado dovuto alla erosione della costa, agli agenti fisici, ed alla normativa di piano regolatore che consente modifiche strutturali di isolati già definiti urbanisticamente all'inizio del 1900, tollerando interventi edilizi che si manifestano con pesanti trasformazioni funzionali e tipologiche.

I fenomeni erosivi della spiaggia, iniziati alla metà del 1800, hanno «privato» Marina dell'arenile contribuendo alla sua decadenza di cittadina balneare inizio secolo XIX; e l'erosione minaccia oggi l'abitato.

Un primo problema appare essere quello della ricostruzione della spiaggia con l'attuazione di risoluzioni che consentano dapprima l'arresto dell'erosione, e poi il successivo rifacimento dell'arenile con apporti naturali e artificiali; sono i temi affrontati nel convegno sul piano del litorale (settembre 1976): regimazione del corso terminale del fiume «rifacimento» della foce, problemi di idraulica marittima.

Sarebbe utopistico credere che il problema della erosione e del rifacimento dell'arenile sia risolvibile in tempi medio-brevi (a parte i costi necessari) ma la circostanza della proposizione dell'attuazione di un porto turistico, che non potrà essere prospettata come soluzione autonoma, in quanto interessa aree del tratto terminale del corso del fiume, pretende uno studio rigoroso che enunci in maniera definitiva e concreta la soluzione dei problemi sull'equilibrio e ricostruzione della costa e che dia la certezza che la via da imboccare è quella giusta.

Del degrado dell'abitato si è già detto: è un degrado oltre che fisico, dovuto all'incuria e agli agenti marini, di alterazioni strutturali e tipologiche sull'esistente e per gli interventi definiti di «rinnovo» che hanno ignorato il tessuto edilizio e viario della cittadina; emblematici sono gli interventi in area di «167» o quelli privati fra via dell'Ordine di S.Stefano e via Diacono (5).

Pertanto un problema è quello della formulazione di normative di intervento sull'esistente basate sulla conoscenza della analisi strutturale e di rilevamento degli isolati e degli edifici ricchi di testimonianze e valori ambientali ed architettonici.

Altro problema è quello della necessità che ha Marina di strutture di servizio per i residenti nonché l'individuazione di quell'insieme di strutture che oltre ad accentuarne le caratteristiche di centro turistico la vitalizzino nel periodo della bassa stagione.

Esiste poi il problema comune a tutto il litorale: quello dello smaltimento dei liquami e quello dell'approvvigionamento idrico.

Per il primo la situazione che si riscontra è quella della presenza di una fognatura mista (in realtà si tratta della originaria fognatura bianca) che, in attesa della costruzione del depuratore immette direttamente nel «Lamone»; per il secondo il problema più che nella qualità degli impianti risiede nella qualità e quantità d'acqua.

*Tirrenia* - Sorta con la gestione dell'Ente Autonomo Tirrenia (istituito nel 1932, disciolto nel 1982), senza un disegno urbanistico è un insieme di circa 900 lotti edificati - che dà un'idea dello spreco e del consumo del territorio - ritagliati in una maglia stradale con gli assi prin-

cipali paralleli alla costa, che hanno privatizzato 130 ha di pineta (6). Sviluppatesi negli anni del dopoguerra per la richiesta della seconda casa o come bene di investimento per la domanda turistico-residenziale e per la presenza della vicina base americana, gravita sull'unica piazza centrale. E' priva di servizi collettivi, centri ricreativi, culturali, di attività produttive. Tanto è super affollata nel periodo maggio-settembre, quanto deserta per i restanti mesi salvo che per i pochi residenti: è un abitato emarginato.

Tirrenia è tale in quanto travolta dalle vicende decennali mai definite dal piano del litorale: gli stralci, i distinguo, le preoccupazioni più o meno giustificate, l'area Ponti, gli ex stabilimenti cinematografici e così via. Sono rimaste inattuato anche le modeste previsioni urbanistiche sopravvissute a vari tagli, come la zona artigianale e la zona dei servizi pubblici e sociali a nord della via di Pisorno.

A ciò si aggiunga, complice la normativa di piano, la trasformazione che ha subito con la sostituzione della casa singola o bifamiliare con edifici plurifamiliari, concepiti come aggregazioni di mini alloggi che oltre ad aumentare il carico urbanistico in un territorio critico per carenze infrastrutturali (viabilità, parcheggi, sistema dei trasporti, dotazione idrica, sistemi fognanti e di depurazione) ne hanno evidenziato i due aspetti già rilevati e riconoscibili in un «grande albergo stagionale» nella breve stagione turistica, senza però le attrezzature e dotazioni di un albergo, e un paese evacuato per il resto dell'anno.

*Calambrone* - E' la zona definita «delle colonie e degli ospedali», zona «riscoperta» da poco in quanto prima dimenticata e non considerata dal punto di vista turistico per essere a confine con il porto di Livorno. Eppure ha un arenile di poco inferiore per superficie a quello di Tirrenia, con spazi di verde notevole e con un patrimonio edilizio di 650.000 mc. E' un territorio di oltre 80 ha, dove i primi edifici vennero costruiti in regime fascista, negli anni '30 in zona «adatta per il clima», sul lato mare: erano le «colonie marine» destinate alle vacanze estive dei bambini. La Colonia «Firenze» fu il primo edificio realizzato (1930-31) e adibito a colonia estiva nella zona di Calambrone.

Negli anni '50-'60, dopo la seconda guerra mondiale, enti privati e religiosi costruirono «istituti» e «colonie» nella fascia pinetata fra la litoranea e la ferrovia Pisa-Livorno, sino alla metà degli anni '70.

Gli edifici di proprietà pubblica (350.582 mc.) si trovano tutti sul lato mare; quelli di proprietà privata (500.000 mc.) ad est della litoranea. Si tratta di complessi immobiliari notevoli, importanti per mole e non privi di interesse architettonico quelli lato mare (7).

Questi che costituiscono il 30-35% dell'intero edificato si mostrano in uno stato di desolato squallore e di elevato degrado fisico, essendo stati gradualmente abbandonati; non assoggettati da tempo alle necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, aggrediti dagli agenti meteorici ed in particolare dall'inquinamento del mare, conservano tuttavia quella dignità ed imponenza che ne reclamano il recupero ed il riuso.

Buono viceversa è lo stato di conservazione degli istituti e delle colonie ad est della litoranea, in quanto protetti dalla pineta ed utilizzati nella loro quasi totalità almeno dal giugno al settembre.

La attuale normativa di piano, ermetica nella formulazione per quanto attiene il riuso di questo patrimonio edilizio al Calambrone, là dove tratta della «garanzia della gestione pubblica» nel caso della consentita trasformazione d'uso ai fini di estenderne l'uso sociale, non ha certo facilitato le iniziative, numerose, di recupero degli edifici, arenatesi di fronte ad un temporeggiamento, diciamo, cautelativo decisionale dell'Amministrazione comunale.

Ma assieme alla necessaria chiarezza di indirizzi urbanistici e di quale funzione dovrà assumere la zona del Calambrone sull'ambito territoriale affinché qualsivoglia iniziativa possa diventare concreta sarà necessario risolvere a monte i problemi di sempre e più volte ripetuti: l'assenza di una rete fognaria e dei depuratori, l'approvvigionamento idrico, lo smaltimento dei rifiuti, la bonifica delle aree libere ridotte a sterpaglia e con vegetazione di alto fusto ammalato, o secca; oltre naturalmente ai problemi di altra scala: l'inquinamento marino dovuto alla vicinanza del porto di Livorno ed agli scarichi inquinanti che dall'entroterra si riversano nel tratto terminale del canale Scolmatore.

#### Note al paragrafo 2.7.

1 Cfr. relazione della CRTA del 5.3.77, pag.9.

2 Il piano regolatore della zona litoranea con l'atto deliberato nel 1980 ed approvato dalla G.R.T. nel 1981, in sintesi prospetta il seguente dimensionamento: aree residenziali in zona di espansione 4 ha; aree per servizi di quartiere 75,51 ha, aree per attività produttive 16 ha.

3 Il P.P. adottato nel 1980 e approvato dalla G.R.T. nel 1981, è stato attuato dalla Cooperativa «Marina Nuova» a seguito di convenzioni per la costituzione del diritto di superficie stipulata in data 19.1.'81 rep. 31957; per la realizzazione del complesso turistico alberghiero balneare stipulata in data 20.10.'82 rep. 32464.

4 La definizione urbanistica della zona alberghiera del Largo Belvedere ogget-

to di «stralcio» come in delib. n.590/78 della G.R.T. avvenuta con C.C. n.100 del 6.3.'81 approvata con delib. G.R.T. n.10827 del 29.9.'81.

5 Vedi scheda.

6 Il Prof. Piccinato diceva: «E' come se l'Opera della Primaziale, responsabile della conservazione della p.zza dei Miracoli, vendesse per piani la torre pendente».

7 La colonia «Rosa Maltoni» dell'architetto futurista Angiolo Mazzoni, la colonia «Firenze» di architettura neoclassica con soluzioni ad ampie vetrate; il grande complesso della colonia marina «Figli italiani all'Estero» (79.000 mc.) in stile prettamente razionalista degli architetti Mario Paniconi e Giulio Pediconi di Roma.

## 2.8. Il Piano del Parco

di Franco Fiamm...

Il Parco istituito dalla Regione Toscana con L. n. 61 del 13.12.1979, si estende su circa 20.000 ha nei cinque comuni di Viareggio, Massarosa, Vecchiano, S. Giuliano Terme e Pisa, interessando le provincie di Pisa e Lucca. L'Art. 1 della legge recita: *Scopo del parco è la tutela delle caratteristiche naturali ambientali e storiche, del litorale pisano e lucchese, in funzione dell'uso sociale di tali valori, nonché la promozione della ricerca scientifica e della didattica naturalistica.*

Era stabilito (Art.6) che entro due anni dalla entrata in vigore della legge, il Consorzio del Parco, sentiti i comuni interessati, avrebbe dovuto adottare un Piano Territoriale, un piano cioè da «formulare il quadro generale dell'assetto territoriale dell'area, indicando proprietà ed obiettivi, parametri, vincoli e destinazioni da osservarsi sul territorio in relazione ai diversi usi e funzioni previste». La mancata ottemperanza dell'adozione nei termini suddetti, ha comportato l'intervento sostitutivo al Consorzio del Parco, della G.R.T. che in data 31.8.1987 con atto n.7953 ha deliberato il «piano territoriale del Parco» sulla base dello «studio del quadro di riferimento progettuale» elaborato dagli architetti Cervellati, Citterio, Corlaita e dei pareri espressi in merito dallo stesso Consorzio, dai cinque comuni e dalle due provincie; il C.C. di Pisa espresse il proprio parere nel dicembre 1986. Successivamente il C.C. ha deliberato, nei termini di legge, in data 12.3.'88 con atto n.307 le osservazioni al P.T. trasmesse poi al Presidente della Giunta Regionale; ad oggi questa sta lavorando alla fase che precede la presentazione degli atti (osservazioni, controdeduzioni formali della Giunta Regionale, parere della G.R.T.A.) al Consiglio Regionale per l'approvazione del piano. Nel «documento di premesse» della Giunta Municipale alle osservazioni al P.T., l'Amm.ne comunale nel riaffermare il ruolo che istituzionalmente le compete quale protagonista e soggetto attivo delle scelte della pianificazione e dei tempi gestionali del proprio territorio, ha precisato la propria posizione sui più importanti temi programmatici che vanno ad interessare le aree del parco e quelle al «margine»: i centri abitati, la perimetrazione, il recupero delle colonie, l'area ex Cosmopolitan, il progetto del porto turistico in foce e lungo la golena, l'arenile, l'attività ippica in Barbaricina e San Rossore, la salvaguardia delle attività agricole, la preventiva sperimentazione del progetto di ritorno dell'acqua, la salvaguardia delle attività cantieristiche lungo il canale dei Navicelli. L'Amministrazione comunale ha inoltre posto all'attenzione della Regione Toscana proposte specifiche per una puntualizzazione delle definizioni delle destinazioni ed attrezzature previste in sede di norme d'attuazione.

La conoscenza di quello che sarà il definitivo «disegno» di «piano territoriale del parco» e della normativa che ne permetterà l'attuazione, risultano determinanti ai fini della elaborazione del nuovo piano regolatore per la estensione del territorio direttamente interessato, per i reciproci condizionamenti che si manifestano fra le aree esterne ed interne al parco nel quadro della

pianificazione territoriale, per una risposta ai temi programmatici dell'Amm. comunale da intendere quali premesse di indirizzo al nuovo P.R.G. per questa parte del territorio.

*Osservazioni del Consiglio Comunale al P.T.C. di cui alla delib. G.R.T. n. 7953 del 31/8/1987*

*Il Consiglio Comunale*

Omissis.

DELIBERA

L'approvazione dell'allegata osservazione<sup>1</sup>, corredata da grafici in scala 1/10000, al Piano Territoriale di coordinamento, del Parco Naturale Migliarino, S. Rossore, Massaciuccoli; P.T.C. adottato dalla G.R.T. con deliberazione n. 7953 del 31/08/1987;

— di dare mandato al Sig. Sindaco di trasmettere immediatamente al Presidente della Giunta Regionale l'osservazione ed i grafici di corredo, documentazione formalizzata in tre copie, una delle quali in bollo.

*Premesse della giunta municipale*

Il parere espresso dal C.C., nel dicembre '86, sul PTC redatto dagli architetti Cervellati, Citterio, Corlaita, contiene tutti i riferimenti programmatici dell'A.C., soprattutto per quanto concerne il progetto litorale.

Il programma amministrativo è stato elaborato con la consapevolezza che gli interventi individuati, riferiti ad aree particolarmente significative dal punto di vista paesaggistico, avrebbero potuto trovare soluzioni progettuali adeguate, funzionalmente inserite nell'insieme del parco, attraverso un ruolo attivo di direzione e di governo del territorio dell'ente locale e del consorzio del parco. L'osservazione che il C.C. presenta parte dal presupposto — definitivamente acquisito — che l'organizzazione ed il pieno funzionamento del parco rappresentano obiettivi prioritari ai fini di uno sviluppo più equilibrato del territorio pisano.

Il tipo di approccio agli elaborati adottati dalla Giunta regionale riconferma l'assunto originario che concepisce il parco come progetto attivo di ripristino ambientale e di riqualificazione complessiva dell'assetto territoriale ed economico di un'area vasta, ancorché come strumento vincolistico di tutela di alcune aree ristrette.

L'approccio alla normativa è poi finalizzato all'obiettivo di rendere questa più chiara e di più semplice attuazione, per dare ad essa tutto il peso che deve avere nella programmazione e gestione del parco e dei territori ad esso organicamente connessi. Le proposte di revisione che vengono sottoposte all'attenzione della Regione Toscana si propongono non solo l'eliminazione di errori ormai riconosciuti dalla Regione stessa (ad es. la norma sulla navigabilità dei corsi d'acqua) ma anche la introduzione di ulteriori elementi di puntualizzazione nella definizione delle destinazioni ed attrezzature possibili.

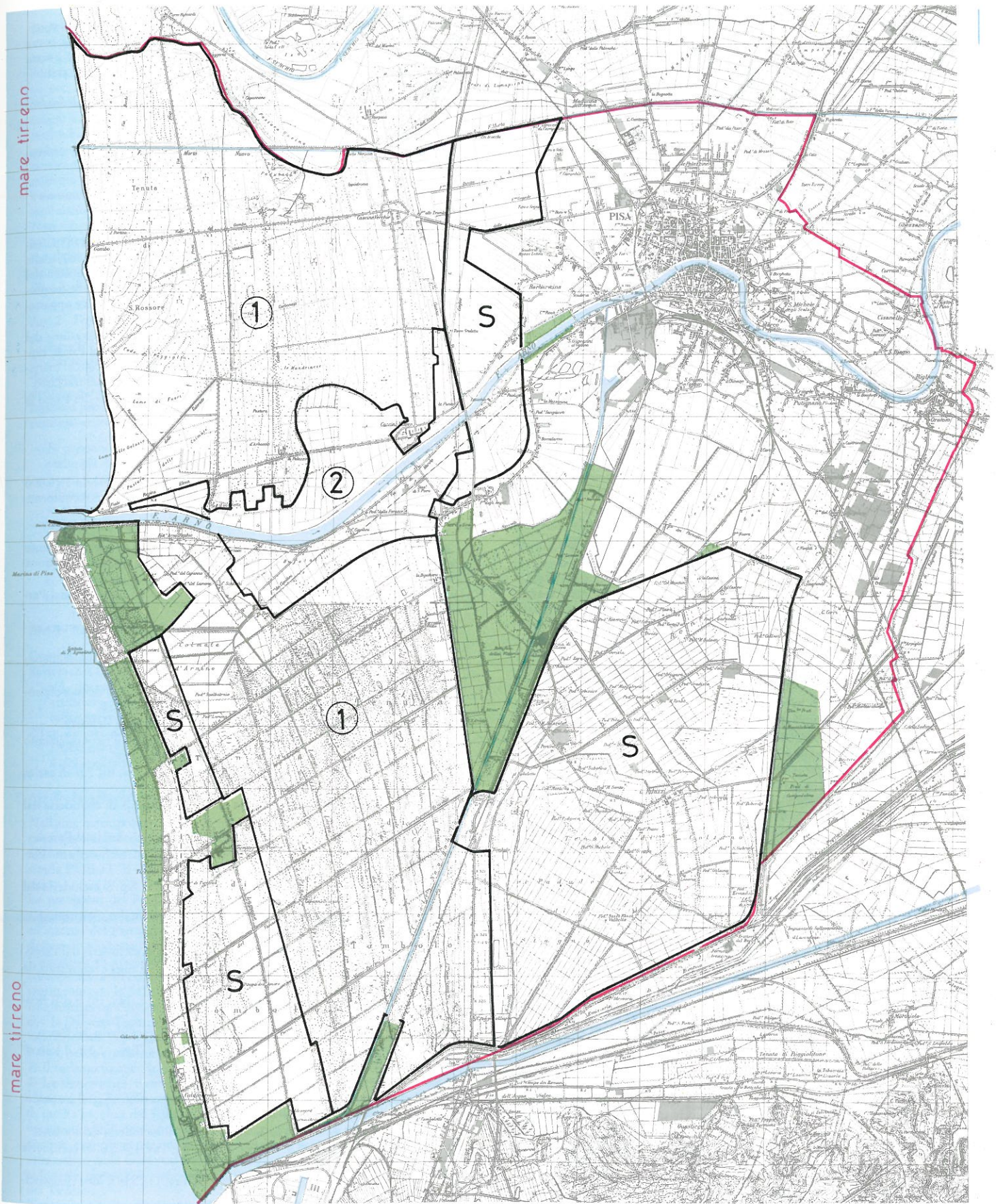
Il documento della G.R. aggiuntivo di considerazioni sull'atto adottato il 31/8/87 (presentato il 18 gennaio scorso) ha rappresentato un momento significativo dall'ampio dibattito che si è sviluppato in città nei mesi scorsi — e di cui il C.C. si è fatto interprete nella discussione del 26/1 u.s. ed ha reso espliciti gli elementi di integrazione, di precisazione e di correzione del P.T. su cui la regione intende intervenire oltre che la consapevolezza della indispensabilità del pieno consenso di contenuti del P.T. degli enti cui compete la gestione del Parco.

Tale documento — tra l'altro — riconferma l'impegno a svolgere la 1a fase della conferenza dell'area metropolitana PI-LI prima della estate: la conferenza dovrà corrispondere all'esigenza di individuazione ed analisi dei sistemi ambientali e del sistema infrastrutturale della area, nonché dello stato della pianificazione e degli strumenti di attuazione di questa.

La necessità di una discussione su scala più ampia rimanda al quadro legislativo complessivo regionale, molto articolata e per alcuni versi bisognosi di una attenta verifica delle diverse normative e direttive adottate dalla Giunta regionale ed ora all'esame del Consiglio regionale.

Sono da considerare elementi programmatici rilevanti della impostazione progettuale dell'A.C. la chiusura netta a mere operazioni turistico-immobiliari; la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio costiero in alternativa all'abbassamento del livello dell'offerta di servizi dovuto a fenomeni di degrado; la qualificazione di attività che sono ormai parte storicamente definite di questo territorio; la differenziazione delle attività al fine di un possibile prolungamento della stagione turistica; l'attivazione delle energie imprenditoriali presenti.

Il P.T. contiene tutti gli elementi necessari per passare dal concetto di parco inteso come vincolo al concetto di parco inteso come progetto di trasformazione di ambienti «eccezionali»; delinea inoltre la strada su cui procedere per dare contenuti ai progetti attuativi.



- 1 - zona
- 2 - zona
- S - area di salvaguardia esterna al parco

aree delle quali è stata proposta l'inclusione nel parco con delibera di G.R.T. 31-08-1987 n° 7953. Di adozione del «Piano territoriale di coordinamento» attuativo la L.R. 61/79 istitutiva del parco.

Tav. 20 - Parco Naturale e P. T. C. (Piano Territoriale di Coordinamento).

Ad esempio il P.T. pensa ad un recupero della Golena d'Arno e della foce nel quale possono trovare risposta le attività nautiche da diporto, in un contesto d'insieme di recupero paesaggistico; definisce la dimensione del campo di golf e localizza nell'area Cosmopolitan un centro ricettivo, insieme ad altre attività funzionali al parco; richiama il recupero delle colonie e degli arenili in funzione delle attività turistiche e di balneazione. La normativa corrispondente è però in parte insufficiente, o almeno non esauriente.

#### Omissis

È per questa stessa ragione che l'A.C. intende precisare la propria posizione sui più importanti punti programmatici:

- A) È necessaria una puntuale definizione del ruolo del Comune rispetto alla programmazione urbanistica del territorio e alla gestione delle previsioni del P.T.C., mantenendo a queste la piena titolarità in materia urbanistica. Il P.T. deve inoltre assorbire una serie di passaggi normativi previsti da strumenti legislativi regionali in attuazione di Leggi nazionali (es. ex. L. 1497/39); art. 1 bis L. 431/85).
- B) La prevista esclusione dal P.T. dei centri abitati deve corrispondere alla esigenza di dinamicità propria dei centri urbani, non impedendone le iniziative necessarie.
- C) Le questioni poste dall'attuale perimetrazione del parco — che non viene messa in discussione — devono comunque essere affrontate in maniera equilibrata in termini di salvaguardia ambientale e di promozione dello sviluppo turistico del litorale.
- D) Il recupero delle colonie deve avvenire all'interno di una stessa normativa giuridica. Se ne propone quindi il totale inserimento nel P.T. facendo assumere a questo una funzione dinamica e di accelerazione nella attuazione delle previsioni di qualificazioni in tali strutture del turismo e della balneazione.
- E) Per l'area ex Cosmopolitan, l'ampliamento del campo di golf deve essere accompagnato dalla realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera e da altri insediamenti per attività espositive e per il tempo libero, all'interno di una dimensione volumetrica pari a quella esistente.
- F) Il progetto di porto turistico in foce e lungo la golena del fiume dovrà avere le caratteristiche individuate dalla del. reg. n. 123 del 19/2/85. La sua realizzazione è subordinata ad attente verifiche di impatto ambientale ed alla qualità del progetto che dovrà essere anche di riordino degli approdi in golena e di fruizione pubblica della golena stessa.
- G) Per gli arenili, pur con la necessaria attenzione agli elementi fisici che caratterizzano questa parte di territorio, la normativa dovrà consentire la qualificazione delle strutture balneari esistenti che, in una condizione di qualità delle acque di balneazione non certamente proponibile dal punto di vista della promozione turistica, possono solo dare risposta di organizzazione più qualificata del tempo libero.
- H) Per l'attività ippica si dovrà redigere ad un piano di settore che non coinvolga solo le aree interne al parco, ma anche le aree individuate a destinazione ippica dal PRG vigente, il P.T. deve confermare la compatibilità delle attività ippiche all'interno del parco, demandando ai piani di gestione il dimensionamento degli interventi e la consistenza e le caratteristiche delle strutture necessarie, nel pieno rispetto delle finalità di tutela che sono proprie del parco.  
S. Rossore deve vedere riconosciuto il ruolo nazionale ed internazionale che tradizionalmente svolge nel campo dello svernamento, dell'allevamento e delle corse dei purosangue.
- I) L'attività agricola non deve essere marginalizzata e penalizzata. Una sua profonda trasformazione si rende comunque necessaria: per questo obiettivo sono necessari una sperimentazione seria e non sporadica — in stretto collegamento con il centro universitario Avanzi, una strumentazione giuridica regionale e nazionale adeguata a una catena alimentare a difesa del consumatore. Il passaggio alla agricoltura biologica dovrà avvenire in forma graduale. L'agriturismo andrà incentivato, garantendo innanzitutto la realizzazione del progetto Coltano approvato anche dalla R.T.
- L) Gli allagamenti a lungo termine non devono trovare rispondenza in individuazioni cartografiche. Per le aree sperimentali, i perimetri saranno definiti in conseguenza di specifici progetti idraulici, nell'ambito dei piani di gestione, fatta salva la soluzione dei fenomeni di inquinamento presenti.
- M) Va salvaguardata l'attività cantieristica lungo il Canale dei Navicelli, all'interno del sistema nautico costituito dall'Arno, dal canale dei Navicelli con la darsena pisana, con la creazione di due poli idonei a ricevere: a) il turismo nautico legato ad imbarcazioni da diporto e l'attività peschereccia; b) la cantieristica il rimessaggio e la movimentazione merci.
- N) Il sistema infrastrutturale andrà definito all'interno di un piano più complessivo di area metropolitana, per il quale devono sentirsi impegnati la R.T. e tutti gli enti locali interessati. La sua complessità ha bisogno di ulteriori approfondimenti, soprattutto in relazione alle esigenze di mobilità delle persone e delle merci in tutta l'area.
- O) La R.T. considera valida e praticabile la soluzione giuridica definita dall'art. 20 della normativa per quanto concerne l'attività venatoria. Si segnala l'opportunità — qualora tale strada si dimostrasse impraticabile — di individuare nuove soluzioni che consentano l'attività venatoria nelle aree dove era precedentemente consentita, attraverso forme di regolamentazione specifica.

P) Si segnala infine il parere favorevole allo svolgimento, all'interno dei confini del Parco, di sperimentazioni scientifiche di livello internazionale, come ad es. l'esperimento I.N.F.N. sulle onde gravitazionali, per il quale è stata presentata specifica istanza alla regione ed alla Presidenza della Repubblica.

*Il Sindaco*

L.R. N. 61/1979

*Piano territoriale del parco naturale Migliarino, S. Rossore, Massaciuccoli: osservazioni del Consiglio Comunale alle norme tecniche di attuazione*

#### Parte prima: caratteri generali

##### Art. 1 - Delimitazione dell'area del Parco

In primo luogo è da rilevare come la cartografia rappresentativa del P.T.C. (alla scala 1:5.000 adottata dalla G.R.T. con delib. n. 7953 del 31/8/1987, e alla scala 1:10.000 inviata in pubblicazione presso i Comuni ed il Consorzio del Parco) non è aggiornata alla data di elaborazione del medesimo; il che ha procurato, fra l'altro, l'erroneo inserimento nei confini del Parco di aree appartenenti ai centri abitati, esclusi questi dal territorio del Parco.

Si rilevano inoltre incongruenze fra l'analisi descrittiva della delimitazione del territorio del Parco e la rappresentazione grafica dei «confini» del Parco, rappresentazione che individua «isole all'interno» e «fascie di edificato al margine» delimitate da una «linea spezzata» che si manifesta casuale nel tracciato. Pertanto si propone la correzione della delimitazione dei confini del Parco là dove non è stato tenuto conto:

1° di realtà presenti sul territorio;

2° di previsioni di P.R.G.;

3° di decisioni già assunte in passato dal Consiglio Comunale.

Le correzioni sono state riportate nella allegata cartografia in scala 1:10.000 (Tavv. n. 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16), individuandole con campitura e/o contorno, numerati.

Riguardano:

- 1) Campo CONI a Tirrenia (n. 1, Tav. 13). Si propone (s.p.) il riconoscimento dell'area individuata nel progetto planivolumetrico e della convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne specifica l'uso.
  - Area edificata di Via dei Castagni (n. 2, Tav. 13). S.p. di escluderla dal Parco.
  - Camping S. Michel (n. 3, Tav. 13). S.p. il riconoscimento della struttura esistente.
  - Strutture ricettive in loc. Impalancato (n. 4, Tav. 10). S.p. il riconoscimento della struttura esistente con esclusione dal Parco.
  - Stazione radio-goniometrica in Tirrenia (n. 5, Tav. 13). S.p. il riconoscimento della struttura esistente e del vincolo di cui alla L. 898/76.
  - Cresam (ex CAMEN) (n. 27, Tav. 10). S.p. l'individuazione dell'area.
  - Zona ippica nella Tenuta di S. Rossore (n. 18, Tav. 9). S.p. il riconoscimento dell'area in concessione alla Soc. Alfea per attività ippiche.
  - Area edificata di Via Caboto a Marina di Pisa (n. 14, Tav. 10). S.p. di escluderla dal Parco.
  - Area edificata di Via Isola del Giglio (n. 26, Tav. 11). S.p. di escluderla dal Parco.
  - Cimitero di S. Piero a Grado (n. 7, Tav. 11). S.p. di escluderla dal Parco.
  - Area edificata di Via di Castagnolo (n. 8, Tav. 11). S.p. di escluderla dal Parco.
  - Area edificata di Via Vecchia Livornese (n. 9, Tav. 11). S.p. di escluderla dal Parco.
  - Istituto Figli Italiani all'Estero in Calambrone (n. 10, Tav. 16). S.p. di individuarlo come edificio esistente con area di pertinenza.
  - Area edificata di Via delle Lenze (n. 11, Tav. 9). S.p. di escluderla dal Parco.
  - Golena d'Arno in riva destra al CEP (n. 12, Tav. 9). La zona è interessata da strutture edilizie.
  - Cantieri navali in fregio al Canale dei Navicelli (n. 13, Tav. 14). S.p. il riconoscimento delle attività in atto.
  - Scuola di Via di Castagnolo (n. 28, Tav. 11). S.p. di escluderla dal Parco.
  - Strutture universitarie nel territorio del Parco (n. , Tav. ). S.p. il loro riconoscimento.
  - ecc...
- 2) Incremento ippico in Coltano (n. 25, Tav. 14). Si propone (S.p.) il loro riconoscimento (Del. n. 11064 della G.R.T. 23/11/87).
  - Zona alberghiera a Tirrenia (n. 6, Tav. 13). S.p. di escluderla dal Parco.
  - Attrezzature commerciali al Calambrone (n. 15, Tav. 16). S.p. di escluderla dal Parco.
  - Strutture per lo sport in Via Pisorno (n. 16, Tav. 13). S.p. il loro riconoscimento.
  - Attrezzature commerciali-artigianali, per servizi a nord di Via di Pisorno (n. 17, Tav. 13). S.p. di escluderle dal Parco.
  - Zona a verde attrezzato in Via di Castagnolo (n. 19, Tav. 11). S.p. il riconoscimento.
  - Impianti sportivi in Via Livornese (n. 20, Tav. 11). S.p. il loro riconoscimento.
  - Depuratore lungo il Canale dei Navicelli (n. 21, Tav. 11). S.p. il suo riconoscimento.
  - ecc...



- 3) Area cantieristica lungo il Canale dei Navicelli (n. 22, Tav. 14). S.p. l'individuazione dell'area.  
 — Colonie al Calambrone. S.p. l'inclusione nel Parco degli «edifici colonie» ad ovest del Viale del Tirreno.  
 — ecc.

Si reputa poi che l'assunto «le aree del territorio del Parco coincidono con le tenute e le fattorie storicamente esistenti e con comparti che presentano caratteristiche geomorfologicamente omogenee e paesaggistiche consolidate» non vada interpretato nel senso che nella loro totalità costituiscono il «Parco Naturale» ma che nelle aree marginali definite agricole o di rimboscamento al limite dei centri abitati (es. Marina di Pisa - Tirrenia) e al limite delle zone dove è consentito il recupero edilizio ed urbanistico (Golena e Foce d'Arno in sinistra) siano ammesse funzioni di supporto all'abitato e alle finalità del recupero. Non s'intende proporre una sottrazione di aree al Parco o di modificare in negativo i confini, ma di lasciare una fascia territoriale, a ridosso dei centri abitati e delle zone da ristrutturare, ove siano consentite, possibilità di intervento da definirsi in sede di P.R.G. in scala 1:2.000, che garantiscono senza contraddirli le due coesistenze: «salvaguardia» e «fruibilità».

#### Art. 2 - I riferimenti strutturali

##### Comma 9

Anche se viene rinviata ai piani di gestione (Art. 8,2) la integrazione e la specificazione delle destinazioni d'uso prescritte dal P.T.C., si reputa indispensabile definire sin da questo momento il contenuto ed il significato di determinate funzioni previste nei luoghi ricettivi ed organizzativi, in particolare: «centro ricettivo», «ristoro», «stazione marittima».

- Si propone la individuazione di una precisa e specifica simbologia per le scelte già definite:
- porto turistico in foce Arno: D.R. n. 123 del 19/2/85;
- albergo e residenza alberghiera nell'area della ex Cosmopolitan;
- strutture ricettive (L.R. n. 78/81 e L.R. n. 1/87);
- attività cantieristiche lungo il Canale dei Navicelli.
- Si propone, viceversa, l'individuazione di una simbologia generica che rimanda a scelte definitive nei piani di gestione per le attività e le funzioni, comunque compatibili con le finalità del P.T.C., non ancora compiutamente maturate.

#### Art. 3 - I riferimenti ambientali

##### Comma 5

Si richiama l'attenzione della Regione Toscana:

- 1°) sul concetto di «correlazione fra zone umide e i corsi d'acqua naturali ed artificiali» se trattasi cioè di circuiti fluviali continui o di circuiti turistici misti: percorsi d'acqua e percorsi a terra;
- 2°) se «le aree golenali e le sponde di pertinenza dei corsi d'acqua naturali ed artificiali» costituiscono una distinzione delle zone umide di cui al comma 4 del medesimo articolo.

#### Art. 4 - I riferimenti infrastrutturali

Nell'area metropolitana in cui è inserito il Parco è presente un sistema infrastrutturale di grande rilievo: Porto di Livorno - Canale dei Navicelli - Darsena Toscana - Aurelia - Aeroporto G. Galilei - Autostrada A12 - la prevista superstrada PI-LI-FI - il Centro Intermodale di Guasticce - la Ferrovia Genova-Roma.

Le previsioni del P.T.C. abbisognano pertanto di ulteriori approfondimenti soprattutto in relazione alla concreta praticabilità del sistema infrastrutturale all'interno del Parco che ne relazioni le esigenze di mobilità delle persone e delle merci in tutta l'area.

L'iniziativa di coordinamento degli interventi sull'area Pisa-Livorno dovrà corrispondere all'esigenza di approfondimento dell'analisi del sistema infrastrutturale con la definizione di un piano complessivo di area metropolitana. In questa prospettiva il sistema costituito dall'Arno, dal Canale dei Navicelli con la Darsena Toscana e dal futuro Porto Turistico rappresenta un elemento fondamentale per il rilancio economico in piena coerenza con le finalità del Parco, per la creazione dei due poli idonei a ricevere:

- 1) Il turismo nautico legato ad imbarcazioni diporto e pescherecci.
  - 2) La cantieristica, il rimessaggio e la movimentazione merci.
- L'assunto rigido della normativa che vieta ogni nuove realizzazioni al di fuori di quella prevista dal P.T.C. nonché la classificazione degli attuali «vioni» — oggi percorribili con automezzi — a percorsi secondari soggetti a regolamentazione, non permetterà di risolvere appieno il tema del recupero edilizio ed urbanistico nella Golena d'Arno in sinistra, né tantomeno quello dell'accesso al litorale, che oggi avviene in maggior parte dal Viale d'Annunzio e dal Viale del Tirreno.
- Non può quindi escludersi per il recupero della Golena destinata dal P.T.C. «ad una funzionale sistemazione dell'attività portuale per natanti» la previsione di una viabilità alternativa al Viale d'Annunzio da recuperare soprattutto come riferimento ambientale della Golena; così come una viabilità alternativa alla via Maiorca è necessaria per razionalizzare il recupero della continuità delle due aree dell'ex-Motofides.
- Né tantomeno può escludersi una viabilità di accesso al litorale da sud conseguente la ristrutturazione del sistema viario della zona portuale di Livorno. Si propone che l'Art. 4, per quanto attiene la nuova viabilità venga integrata con la previsione di un percorso viario alternativo:

- al Viale d'Annunzio nella fascia di territorio delimitata da questo e dalla ex linea ferroviaria Pisa-Marina di cui il P.T.C. ne prevede il corretto «ripristino e rifunzionalizzazione»;
  - alla Via Maiorca;
  - al Viale del Tirreno per ritrovare un collegamento con l'Aurelia declassata, a nord di Calambrone-Stagno;
  - per quanto attiene lo svincolo Aeroporto-Aurelia-A12-S. Piero a Grado la previsione non appare congrua con le esigenze di collegamento come risulta da studi già realizzati.
- Né risulta conforme al progetto preliminare SALT già inviato all'Ente locale.

##### Comma 4

Si propone la cancellazione del periodo «con particolare riguardo alla grande viabilità non a diretto servizio dell'area».

##### Comma 10

Per quanto attiene i percorsi d'acqua si chiede che la definizione di darsene e di navicelli venga riportata nell'ambito dei regolamenti d'uso.

#### Parte seconda: operatività e destinazione di piano

#### Art. 5 - Restauro o ripristino ambientale: le grandi aree

##### Comma 6

Come formulato può apparire che il rimboscamento sia prescritto in ambiti di zone attualmente boscate.

Pertanto si propone la seguente nuova formulazione del comma 6:

«Il Piano Territoriale prescrive: per le zone boscate, il mantenimento e la protezione del patrimonio esistente; per le zone di rimboscamento l'estensione della presenza delle specie forestali autoctone o esistenti.

Gli strumenti previsti nelle vigenti leggi forestali, le prescrizioni di massima e di polizia forestale, definiscono i criteri per la manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e di ripristino ambientale».

##### Comma 9

Si propone la cancellazione dalla cartografia delle previsioni di allagamento a lungo termine, non considerando queste «allo stato» oggetto concreto di pianificazione territoriale.

I perimetri delle residue zone di allagamento verranno individuate nell'ambito dei piani di gestione in conseguenza di specifici progetti idraulici che ne definiranno l'esatta configurazione e dimensione.

##### Comma 7

Si propone l'adeguamento ai contenuti del succitato comma 9.

##### Comma 11

Si condivide la prescrizione del mantenimento degli assetti morfologici esistenti per la fascia costiera di S. Rossore nonché il recupero delle situazioni di degrado nella fascia costiera dallo Scolmatore a Marina di Pisa al fine di pervenire al ripristino delle caratteristiche morfologiche originarie nelle parti degradate o modificate.

Si ritiene comunque che il recupero per questa parte del litorale dovrà privilegiare la riorganizzazione delle strutture balneari.

Si propone poi la seguente riformulazione del comma 11:

«Per la fascia costiera di S. Rossore (individuata come arenile) è prescritto il mantenimento degli assetti naturali esistenti.

Per la fascia costiera dallo Scolmatore a Marina di Pisa (individuata come zona di recupero degli arenili) nell'ambito della disciplina d'uso relativa alle sistemazioni delle strutture balneari si perverrà con appositi progetti al ripristino delle caratteristiche morfologiche originarie nelle parti degradate o modificate: dune, dossi, golene, sponde, ecc.».

#### Art. 6 - Restauro e ripristino ambientali: specifici ambienti storici e naturali

##### Comma 6

Il recupero della Golena in sinistra d'Arno destinata dal P.T.C. alla attività portuale per natanti, è legata alla navigabilità del fiume e pertanto dovrà essere consentito il dragaggio della foce.

##### Comma 9

Si richiama l'attenzione sulla circostanza che le aree archeologiche sono sottoposte al vincolo di cui alla L. n. 1039 del 29/6/39 e quindi di diretta competenza della Soprintendenza ai B.A.A.A.S.

#### Art. 7 - Recupero dell'agricoltura

Il documento regionale del 18/1/88 prospetta i chiarimenti necessari per la tutela e la valorizzazione delle attività agricole all'interno del Parco.

Gli atti del Convegno promosso dal Consorzio del Parco (29/2/88) e lo studio predisposto dalla C.C.I.A.A. forniscono importanti elementi di carattere scientifico per il corretto approccio alle nuove problematiche che il P.T.C. introduce.

Per quanto concerne «l'agricoltura biologica» il Parco va considerato un laboratorio permanente di sperimentazione; da questo punto di vista va sollecitato un rapporto convenzionato, attraverso un impiego finanziario della R.T. con il Centro Universitario Avanzi.

Gli obiettivi da perseguire sono: una sperimentazione razionale e non sporadica, coordinata dagli enti ed organi direttamente competenti; una strumentazione

zione giuridica complessiva adeguata; una catena alimentare adeguata a sostegno del consumatore.

La normativa dovrà essere più aderente alle esigenze di dinamicità del settore agricolo, snellendo la procedura di esame dei programmi di utilizzazione aziendale.

Le attività integrative del reddito agricolo — *quali in particolare l'agriturismo* — dovranno essere favorite, attraverso stimoli e garanzie amministrative, in primo luogo attraverso una possibile diversa utilizzazione delle strutture edilizie esistenti, per le quali si richiede una normativa più specifica e puntuale.

#### Art. 8 - *Recupero Edilizio ed Urbanistico*

L'edificato all'interno del Parco viene distinto in due categorie:

1<sup>a</sup> Edificato compreso in «zone» definite di «recupero edilizio ed urbanistico»;

2<sup>a</sup> «Edifici esistenti ed aree di pertinenza».

La 1<sup>a</sup> categoria sembra essere regolamentata dall'art. 8.

La 2<sup>a</sup> categoria dal successivo art. 16.

Al riguardo è necessaria una precisazione, a meno che non si intenda che gli articoli vadano applicati in maniera incrociata.

#### Comma 1

Occorre precisare che il recupero edilizio ed urbanistico va inteso come possibilità anche di demolizione e ricostruzione, a parità di volume, nell'ambito dei perimetri delle zone individuate nella cartografia del P.T.C.

#### Comma 4

Tratta dell'edificato non compatibile.

Sembrerebbe non compatibile, oltre all'edificato non segnalato nella cartografia, l'edificato in zone di recupero edilizio ed urbanistico per le quali non è indicata la destinazione d'uso, per le quali cioè, non esiste apposizione di simbologia.

È il caso:

- degli insediamenti produttivi consolidati lungo il Canale dei Navicelli (13, Tav. 14);
- dell'insediamento zootecnico in località Podere Monte Asolone (23, Tav. 14);
- dell'insediamento Fiera dell'Agricoltura in loc. Stazione Tombolo (24, Tav. 14);
- dell'insediamento Piaggio in loc. Mortellini (29, Tav. 11);
- dell'insediamento ex SOPAS in loc. Mortellini (26, Tav. 11);
- ecc.

Non essendo questi insediamenti «riconosciuti» per le finalità del «Parco» la normativa «congela» l'esistente alla situazione di fatto e tace su una possibile eventuale riconversione delle attuali funzioni.

Si *richiede* un esplicito riconoscimento delle attività cantieristiche e di altre attività presenti nel Parco da individuare con apposita simbologia e da regolamentare con specifica normativa.

*Necessitano* una puntualizzazione le zone di recupero edilizio ed urbanistico golionali:

- in sinistra, in quanto anche se viene dichiarato (comma 6, Art. 6) che «è destinata dal P.T.C. ad una funzionale sistemazione dell'attività portuale per natanti», è troppo generico il simbolo di stazione marittima, in particolare sull'area della ex Motofides alla foce. Inoltre delle «attuali presenze» che vanno dalle abitazioni per la residenza stabile, a quelle stagionali, agli chalets, con diverse funzioni, ai ristoranti, ai circoli di enti pubblici e privati, agli esercizi commerciali (punti vendita barche, scafi, motori marini, roulettes materiali per campeggio, ecc.) sarà arduo ai fini dell'applicazione della normativa transitoria, prima che vengano varati i piani di gestione, definire quali sono quelle «compatibili» con le finalità del P.T.C.;
- in destra, nel tratto Ponte CEP ponte A. «E1» dove andrebbe specificato cosa si intende per recupero edilizio ed urbanistico, visto che questa zona, al contrario che in sinistra, è libera da manufatti.

#### Art. 9 - *Recupero infrastrutturale*

Per le considerazioni sull'argomento si rinvia a quelle di cui all'Art. 4.

#### Parte terza: *modalità e soggetti di intervento e di controllo*

#### Art. 10 - *Piani di gestione*

La D.R. n. 912 (Attuazione del disposto di cui all'art. 1 bis L. 431/85 sulla formazione dei piani urbanistico territoriali), la Direttiva per il coordinamento degli strumenti urbanistici (Art. 8 L.R. n. 74/84), la Direttiva per l'uso della fascia costiera, delineano la peculiarità dei territori interni al sistema delle aree

protette (L.R. 52/82) ai «parchi regionali» e specificano gli adempimenti dei vari soggetti istituzionali.

Si ritiene che debbano essere mantenuti — nella organizzazione e gestione del Parco — le funzioni ed i poteri propri dei Comuni in materia di assetto del territorio; nella consapevolezza però dei rischi, che comporta una gestione del Parco smembrata tra tante Amministrazioni Comunali, si ritiene che debba essere individuata — per la progettazione e l'attuazione dei piani di gestione — una fase progettuale «combinata e coordinata» dei singoli Comuni con il Consorzio del Parco.

Da questo punto di vista la Direttiva per l'uso della fascia costiera, rappresenta una base di attenta valutazione nella definizione delle funzioni dei vari soggetti, e nello specifico dei Comuni, in rapporto ai soggetti preposti al coordinamento degli strumenti urbanistici (Province, Enti, Parco).

Pertanto il Comune di Pisa anche in questa occasione riafferma il ruolo che istituzionalmente gli compete nella gestione del territorio e quindi la titolarità alla redazione dei P.P. e dei P. di R., nonché il controllo sui P. di R. e sui progetti proposti dai privati.

Al Consorzio del Parco spetta il coordinamento ed il controllo degli interventi, la programmazione dei piani di ripristino ambientale, la formulazione e la gestione dei regolamenti d'uso.

#### Art. 11 - *Regolamenti d'uso - Si condivide.*

#### Art. 12 - *Interventi di enti pubblici e di privati - Si condivide.*

#### Art. 13 - *Controlli - Si condivide.*

#### Art. 14 - *Procedimenti d'intesa - Si condivide.*

#### Parte quarta: *gestione del territorio del parco*

#### Art. 15 - *Zone a riserva naturale integrale - Si condivide.*

#### Art. 16 - *Interventi operativi di tipo edile*

#### Comma 3

Il patrimonio edilizio esistente cui si riferisce l'articolo 16 è individuato in cartografia con la dizione «edifici esistenti ed aree di pertinenza».

Viene ammesso il recupero edilizio «per l'introduzione delle nuove funzioni del Parco e per il miglioramento degli assetti insediativi (preesistenti?)».

Una prima osservazione si riferisce al «preesistenti» che andrà sostituito con «esistenti».

Una seconda osservazione riguarda le destinazioni d'uso possibili per gli edifici recuperati non sempre evidenziati con i simboli delle funzioni ammissibili nel Parco di cui all'Art. 2, comma 9. Si vedano ad esempio gli edifici isolati in Coltano e le ex Colonie lato mare a Calambrone, che senza una chiara e specifica destinazione potrebbero risultare soltanto suscettibili di intervento di miglioramento per le destinazioni in atto: residenze le prime, colonie le seconde. Pertanto, affinché gli edifici recuperati possano trovare non soltanto una connessione con l'organizzazione del Parco ma dare una risposta alla domanda della presenza di funzioni turistico-economiche-sociali-culturali senza aumento del carico urbanistico, occorre che queste destinazioni d'uso vengano sin da ora specificate in normativa ed in cartografia in particolare per quanto attiene gli edifici in zona agricola da recuperare per la finalità dell'agriturismo.

#### Art. 17 - *Modalità progettuali - Si condivide.*

#### Art. 18 - *Navigabilità delle acque interne*

La limitazione della navigabilità del fiume e del Canale dei Navicelli contraddice, la previsione del recupero della golena all'attività portuale dei natanti e le realtà cantieristico-navali in fregio al canale.

Si *propone* che a livello di regolamento siano prescritte eventuali limitazioni alla velocità e non alla potenza dei natanti oltre a tutti gli aspetti connessi con la navigabilità nel canale (L.R. n. 37/82): manutenzione delle strutture, dragaggio fondali, ecc.

#### Art. 19 - *Provvedimenti transitori - Si condivide.*

#### Art. 20 - *Attività venatoria*

La R.T. considera valida e praticabile la soluzione giuridica definita dall'Art. 20 della normativa per quanto concerne l'attività venatoria.

Si segnala l'opportunità — qualora tale strada si dimostrasse impraticabile — di individuare nuove soluzioni che consentano l'attività venatoria nelle aree dove era precedentemente consentita, attraverso forme di regolamentazione specifica.