

FRANCESCO BATTAGLIA - MAURO CIAMPA
LUCA PASQUINUCCI

Problemi ed implicazioni
di una politica urbana:
il verde nel centro storico
di Pisa



MCMCLXXV
GIARDINI EDITORI
E STAMPATORI
IN PISA

PROT. C. S. n° 56/80

**PROBLEMI ED IMPLICAZIONI
DI UNA POLITICA URBANA:
IL VERDE NEL CENTRO STORICO DI PISA**

FRANCESCO BATTAGLIA · MAURO CIAMPA
LUCA PASQUINUCCI

Problemi ed implicazioni
di una politica urbana:
il verde nel centro storico
di Pisa

PRESENTAZIONE DI LORIS MACCI



MCMLXXV
GIARDINI EDITORI
E STAMPATORI
IN PISA

© COPYRIGHT MCMLXXV BY « GIARDINI EDITORI
E STAMPATORI IN PISA * S.P.A. »

PRESENTAZIONE

Gli studi su i Centri Storici, nel processo di revisione critica del problema che è avvenuto negli ultimi anni, hanno maturato alcune premesse teorico-politiche che sono anche acquisizioni culturali di tutti coloro che si occupano con impegno del problema.

Il centro storico rappresenta un'aliquota fondamentale del nostro patrimonio edilizio-residenziale, e la definizione di una politica per i C. S. passa, per una sua corretta collocazione, attraverso la definizione di una politica per l'uso e la gestione del territorio; come un momento specifico cioè, che, strettamente interrelato ad una programmazione e pianificazione a livello più complesso, deve promuovere una risposta ad alcuni dei grandi temi di oggi: la casa, i servizi sociali, la riqualificazione delle attività.

Tali considerazioni di fondo hanno condotto a riconoscere il « valore » del Centro Storico soprattutto come bene economico-sociale, nel quale ogni operazione di intervento deve tendere a promuovere un recupero ed una rivitalizzazione di quelle funzioni eminentemente legate alla residenza ed alle sue strutture di supporto-complemento, che possono garantire, accanto alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio, la conservazione della natura sociale dei settori storici delle città.

Attraverso questa chiave di lettura generale, è possibile passare da una « politica dei principi » ad una politica « sulle cose » così come emerge dal contributo offerto da gli autori di questo studio sul « verde nel Centro Storico di Pisa ».

E sulle cose infatti che quasi sempre si misurano le volontà per una congruenza delle scelte e solo in questa verifica è possibile far uscire il problema dei Centri Storici dal binario sterile di accademismo lungo il quale rischia lentamente di scivolare, al di là di alcune esperienze pilota.

*Ed è in questa chiave quindi che, pur nella settorialità del problema proposto, è importante il controllo consequenziale dei passaggi logici così come vengono presentati ed illustrati, da gli obbiettivi a lungo termine, congruenti alle premesse politico-culturali, alle ipotesi operative, at-
dando le connessioni tra analisi e progetto, offre gli stru-
traverso il chiarimento di un processo di metodo che, sal-
menti conoscitivi per un discorso « sullo specifico » e la
base per un dibattito ed un confronto.*

*Un'altra considerazione, implicitamente, emerge a con-
fermare l'importanza anche di analisi specifiche e di setto-
re: uno studio attento, puntuale, storicamente documen-
tato, consente, per la risoluzione del problema del verde
nei centri storici, di porre un freno all'uso dello standard
trasferibile che troppo spesso è risultato motivo di ulte-
riori processi di degrado o di cattivo uso delle aree libere
effettivamente disponibili.*

*Certo il recupero del Centro Storico sotto la direzione
pubblica è insieme una scelta qualificante e difficile: diffi-
cile perché, per realizzarsi, necessita di una legislazione
urbanistica organica e di un piano — programma coordi-
nato a livello di autonomie regionali e locali per le risorse
economiche; qualcosa però, ci indicano gli autori, è già
possibile fare nella verifica della attuabilità legislativa, ed
i costi dell'operazione, nella verifica della attuabilità eco-
nomica, sono compatibili se esistono le volontà per l'avvio
di un processo di recupero del « bene Centro Storico »
tendente alla ridefinizione di standards necessari alla pro-
mozione della crescita culturale e civile ed allo svolgimen-
to di una vita di relazione della collettività, in risposta ai
bisogni reali ed in funzione dei momenti articolati nei
quali possono concretamente essere esplicitati.*

LORIS MACCI

ARCHITETTO
DOCENTE PRESSO LA
FACOLTÀ DI ARCHITETTURA
DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DI FIRENZE

PREMESSA

Avviare un discorso, relativo al verde nel centro storico di Pisa, è assai difficile e metodologicamente improprio in quanto appare evidente come esso sia un aspetto particolare dei tanti problemi riguardanti il recupero organico della Città e del territorio. Però, in una prospettiva di inquadramento, in un programma generale d'indagine e di valutazione della problematica dell'intera città, esso assume una validità e rappresenta uno dei momenti importanti sia in sede di analisi che in sede propositiva.

Il lavoro che ci accingiamo ad illustrare è stato iniziato nel 1971, con incarico dell'Amministrazione Comunale di Pisa¹, nell'ambito del lavoro di rilevamento e di lettura del Centro Storico compiuto da una apposita commissione, al fine di predisporre materiale utile alla successiva stesura dei Piani Particolareggiati di intervento.

Il nostro compito riguardava il rilevamento delle aree non edificate nel centro storico con particolare riferimento alle aree verdi ancora esistenti, a giardino e a orto.

Il rilevamento è avvenuto attraverso una indagine diretta, isolato per isolato, cortile per cortile; il sopraluogo ed il contatto percettivo diretto ha consentito una conoscenza più intensa e completa di questi spazi, in una loro ideale continuità.

All'interno delle mura, sono così state individuate qualitativamente aree libere a: giardino, orto, sterrato, lastrico, asfaltato.

Abbiamo ritenuto opportuno, in occasione di tale ri-

1. Incarico conferito con Delibera Comunale 15 marzo 1971, N° 5075 all'Arch. Luca Pasquinucci. Il lavoro è stato svolto in stretta collaborazione con l'Arch. G. Callea, Ing. C. Caciagli, l'Arch. M. Ciampa e l'Arch. F. Battaglia. Oggetto dell'incarico era il rilievo delle aree libere entro le mura urbane.

levamento, indicare anche quelle superfetazioni, quali i corpi bassi, le tettoie, i garages e tutto ciò che, con facile rimozione, poteva rendere immediatamente una più ampia fruizione degli spazi interni agli isolati; nei grafici illustrativi tali superfetazioni sono state campite come spazio libero.

La restituzione cartografica di questo rilievo analitico, non potendo rappresentare lo stato d'uso di queste aree, è stata integrata da una documentazione fotografica, intesa come mezzo rapido ed efficace per memorizzare e visualizzare le caratteristiche, l'utilizzo, il più delle volte il grave degrado fisico ed ambientale del centro storico².

Da queste analisi è risultato come le zone più centrali o meglio gli originali nuclei medioevali, data la stratificazione storica, si presentano morfologicamente prive di ampi spazi liberi ed i pochi esistenti, chiostrine o pozzi, non hanno le caratteristiche per essere inseriti in un sistema funzionale delle aree libere.

Per altre zone si è rilevata la presenza di aree libere sempre più grandi man mano che, concentricamente all'originale nucleo, ci si sposta verso le mura urbane: secondo una logica formativa della città e la progressiva saturazione a modifica della città medioevale. È sorprendente trovare ancora ampi frammenti di campi, vere e proprie zone agricole a vigneto e ad orto; aree di riserva insospettabili per una struttura urbana estesasi a macchia d'olio, troppo spesso secondo meccanismi prevalenti della speculazione privata.

tav. 17

2. A completamento del materiale grafico, così predisposto, e sempre nella tematica della individuazione della struttura urbana in relazione alle aree libere per una sua lettura morfologica più completa possibile nella previsione degli interventi dei Piani Particolareggiati, sono state predisposte: (a) la pianta della città all'interno della cinta murata, ottenuta dalle prime planimetrie catastali; e (b) la pianta ricavata dalla lettura di una foto aerea databile intorno all'anno 1925. Queste letture sono state riportate in neretto sul supporto cartografico recentemente redatto con i sistemi aereo-fotogrammetrici in dotazione al Comune di Pisa.

tav. 3

tav. 4

La graficizzazione del nostro rilevamento ci fa balenare un imprevedibile centro storico ricco di verde e di spazi liberi: è una proposta o meglio una sfida provocatoria verso tutta la collettività, per trasformare questo prezioso potenziale, questa teorica caratteristica, in una effettiva sincronia di spazi fruibili, a vivificare lo squallore e la povertà di vita di molte parti del centro storico pisano.

tav. 23

tav. 24

PROGRESSIVE SATURAZIONI DEL CENTRO STORICO

È importante rilevare come il centro storico di Pisa, fino a tutta la metà dell'800, abbia conservato una struttura pressoché statica.

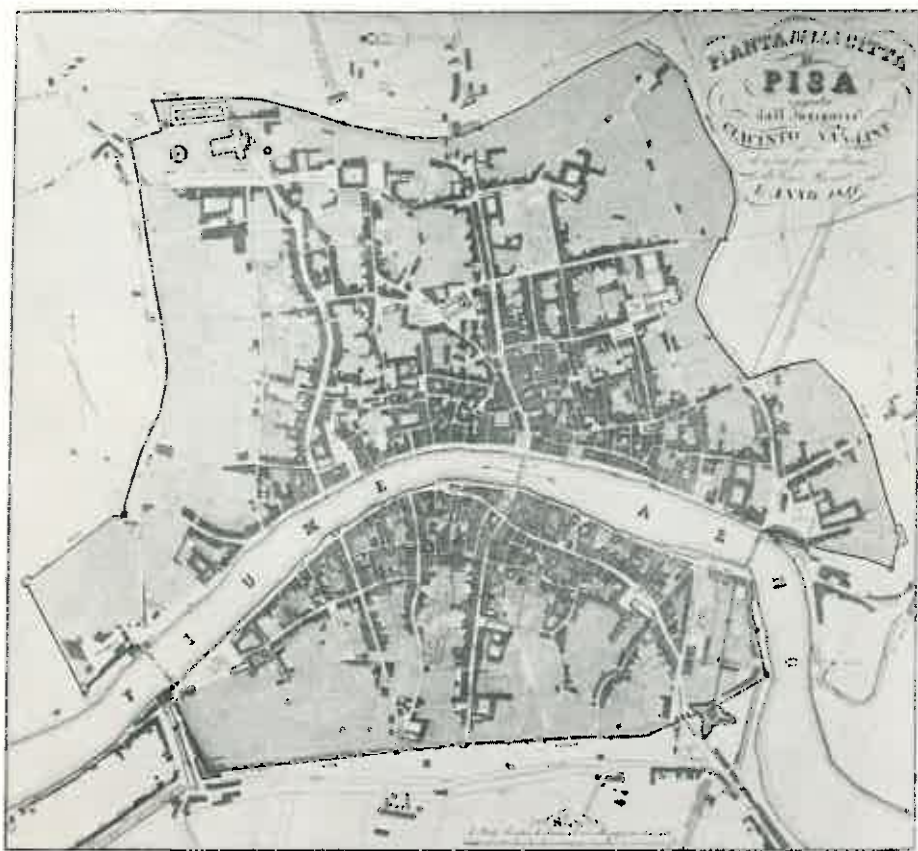
Comparando per esempio le piante Van Lint e Grassi con le precedenti cartografie settecentesche, si può notare come la città, entro le mura, non abbia subito radicali trasformazioni. tav. 1-2

Dall'analisi di queste cartografie risulta che la città possedeva un'ampia cintura di verde che stabiliva un equo rapporto tra il costruito e la cinta muraria; questi spazi liberi erano, il più delle volte, orti e, in ogni caso, zone integrate alla residenza. tav. 10

La città, prima di essere collegata con le ferrovie « Antonia e Leopolda », si può dire conservasse staticamente l'aspetto di una città murata; con l'attestarsi delle due stazioni, una a Nord ed una a Sud, intorno agli anni '40, la struttura urbana manifesta i primi presupposti di cambiamento. L'ubicazione delle due stazioni ferroviarie veniva a rendere estremamente appetibili le zone limitrofe ad esse; l'apertura di Via Torelli e le conseguenti lottizzazioni ne sono una conferma. tav. 11

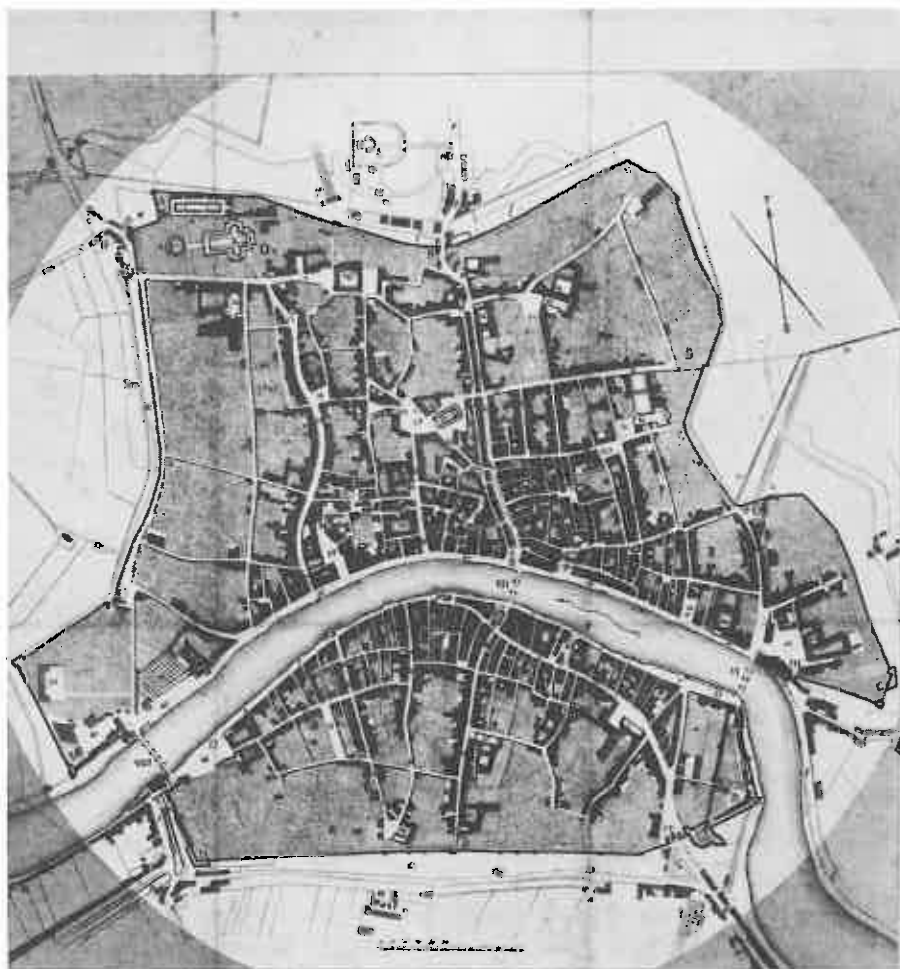
Le più significative lacerazioni nel tessuto della città e la contemporanea saturazione delle aree libere si hanno conseguentemente alla costruzione della stazione centrale e alla redazione del Piano Micheli, a riflesso di « Firenze Capitale d'Italia ». Analizzando le delibere comunali, possiamo facilmente notare la febbrile attività urbanistica ed edilizia che caratterizza questi anni, accompagnata dal proliferare di iniziative private che cambiano definitivamente il volto della città, mascherandosi il più delle volte azioni speculative ed interessi di varia natura con la motivazione di rendere la città più « comoda » e « decorosa ». tav. 8

Sulla spinta della progressiva saturazione delle aree ortive, si inizia anche l'abbattimento delle mura urbane.



1

« Pianta della Città di Pisa, eseguita dall'Ingegnere Giacinto Van Lint ed incisa per il medesimo da Carlo Rancini l'anno 1846 » - Pisa Museo Nazionale di San Matteo.

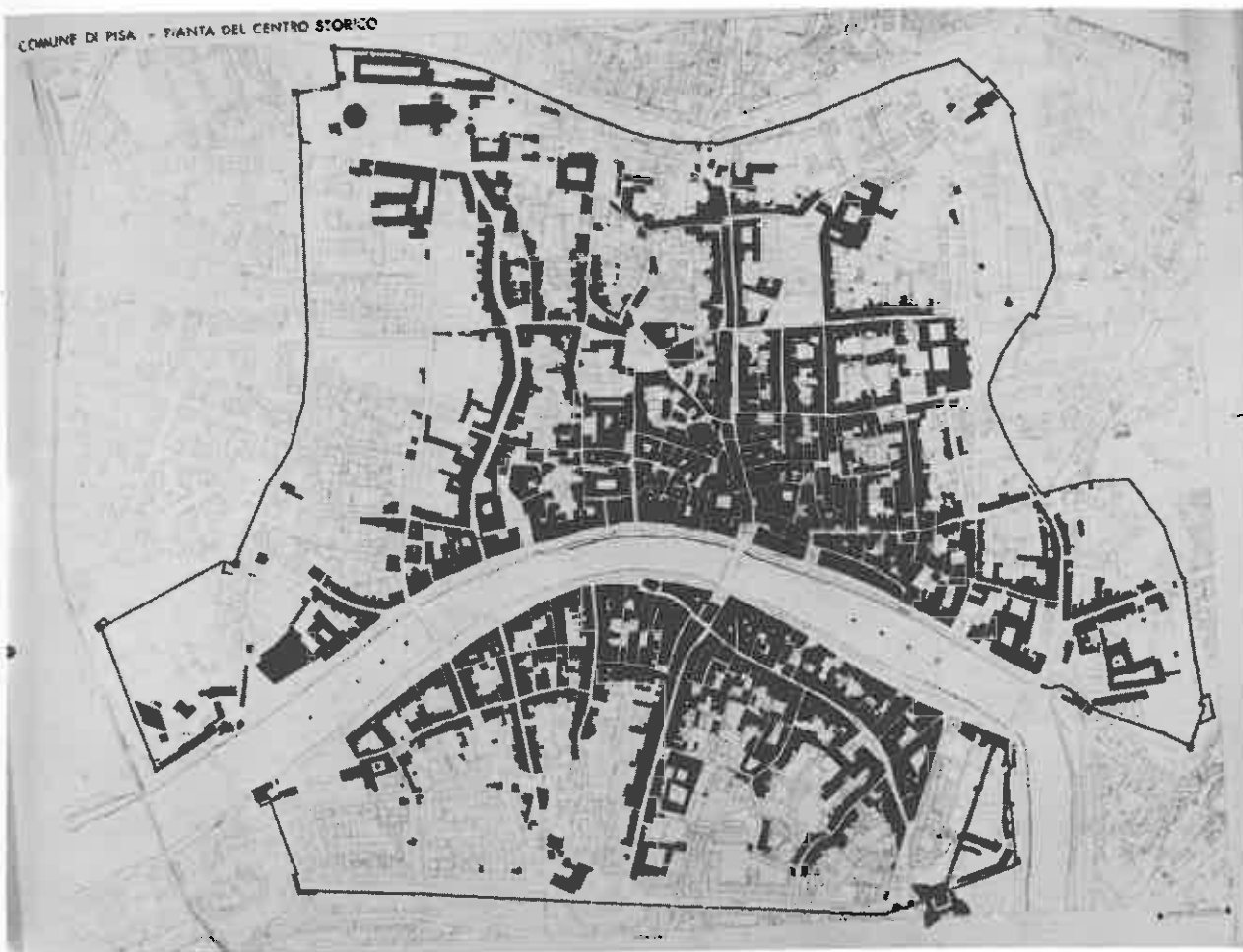


TERZIERE DI SAN PIETRO
 COMPARTIMENTO DI PISA ALLA SCALA 1:50,000

- | | | | | | | |
|-------------------------|-----------------------------------|---|---|---|---|--|
| 1 Palazzo Pubblico | 24 Chiesa di S. Maria della Spina | 37 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 50 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 63 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 76 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 89 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal |
| 2 Palazzo Vescovile | 25 Chiesa di S. Maria della Spina | 38 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 51 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 64 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 77 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 90 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal |
| 3 Palazzo dei Capitani | 26 Chiesa di S. Maria della Spina | 39 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 52 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 65 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 78 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 91 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal |
| 4 Palazzo dei Priori | 27 Chiesa di S. Maria della Spina | 40 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 53 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 66 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 79 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 92 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal |
| 5 Palazzo dei Capitani | 28 Chiesa di S. Maria della Spina | 41 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 54 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 67 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 80 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 93 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal |
| 6 Palazzo dei Priori | 29 Chiesa di S. Maria della Spina | 42 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 55 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 68 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 81 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 94 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal |
| 7 Palazzo dei Capitani | 30 Chiesa di S. Maria della Spina | 43 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 56 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 69 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 82 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 95 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal |
| 8 Palazzo dei Priori | 31 Chiesa di S. Maria della Spina | 44 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 57 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 70 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 83 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 96 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal |
| 9 Palazzo dei Capitani | 32 Chiesa di S. Maria della Spina | 45 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 58 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 71 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 84 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 97 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal |
| 10 Palazzo dei Priori | 33 Chiesa di S. Maria della Spina | 46 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 59 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 72 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 85 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 98 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal |
| 11 Palazzo dei Capitani | 34 Chiesa di S. Maria della Spina | 47 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 60 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 73 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 86 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 99 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal |
| 12 Palazzo dei Priori | 35 Chiesa di S. Maria della Spina | 48 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 61 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 74 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 87 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 100 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal |
| 13 Palazzo dei Capitani | 36 Chiesa di S. Maria della Spina | 49 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 62 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 75 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | 88 Chiesa di S. Maria della Spina - Sala
Ducal | |

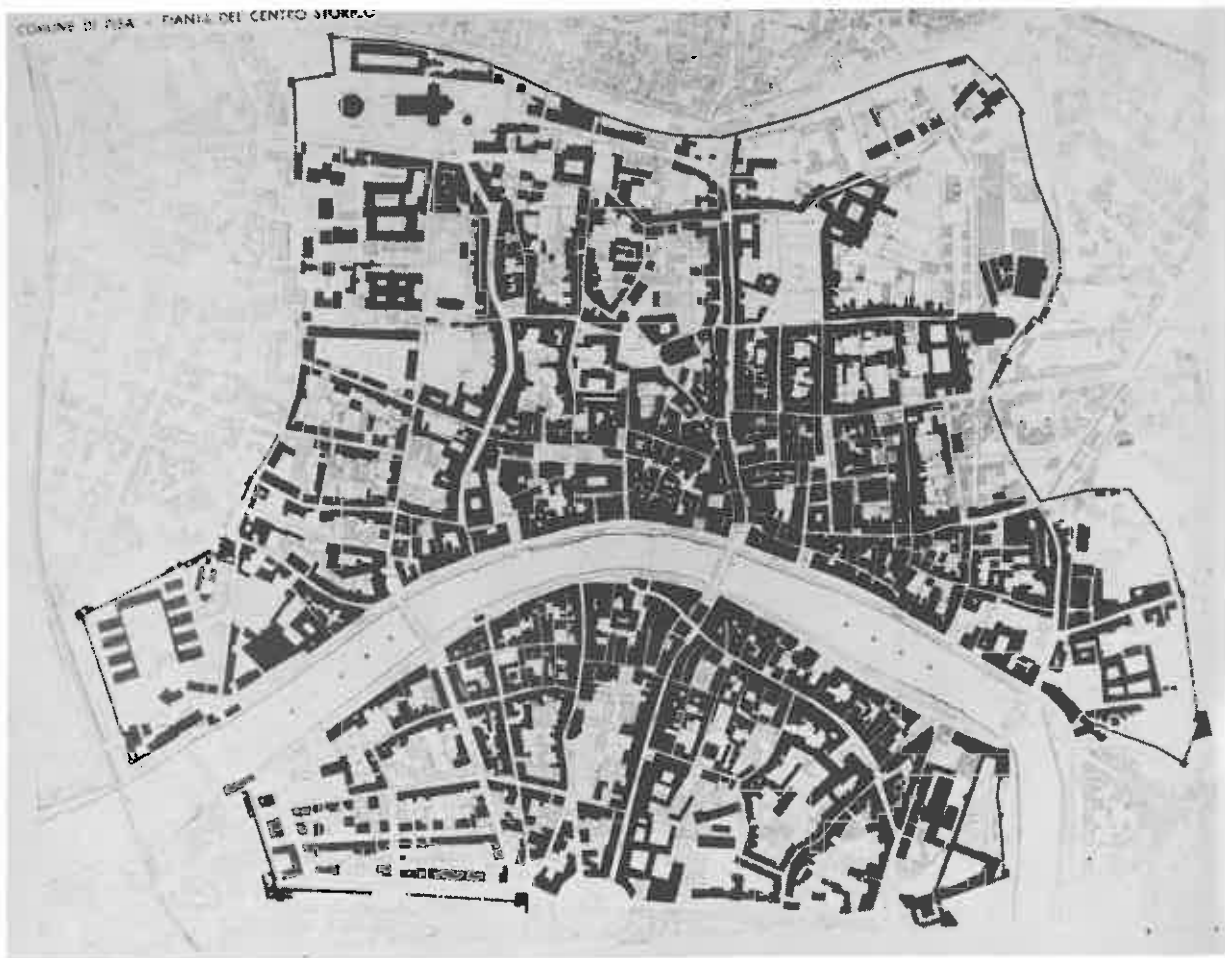
« Pianta della Città di Pisa, divisa in terzieri, disegnata ed incisa da Ranieri Grassi, anno 1851 » - Pisa Museo Nazionale di San Matteo.

COMUNE DI PISA - PIANTA DEL CENTRO STORICO

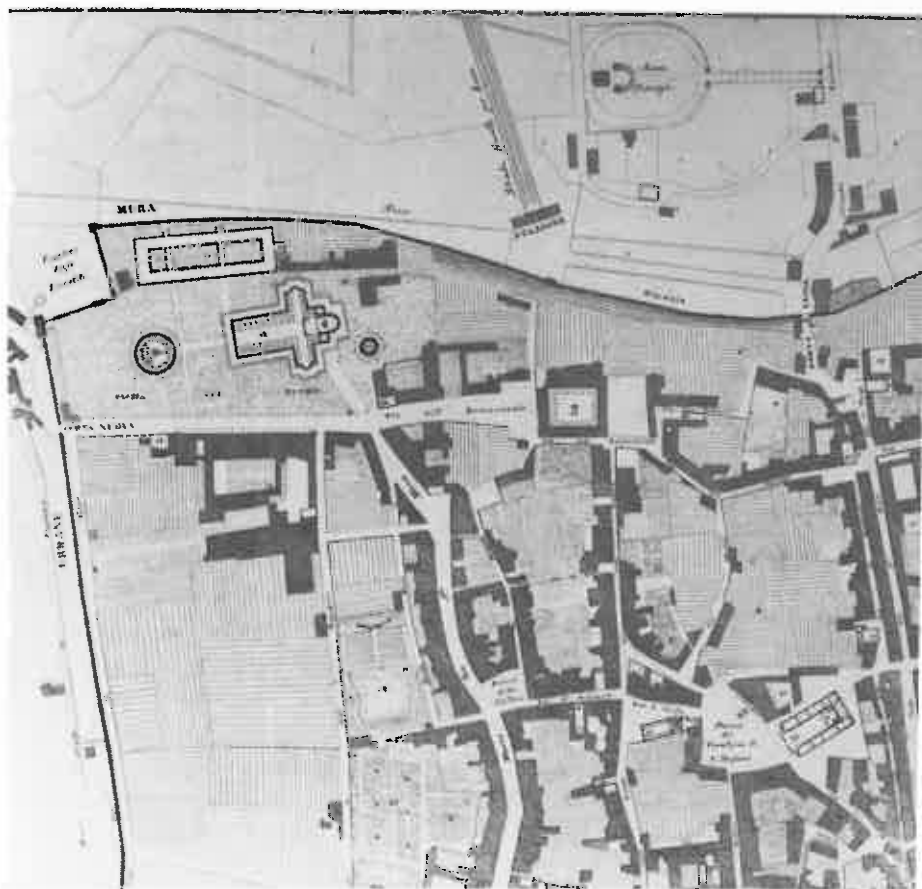


3

« Pisa Centro Storico - anteriore al 1900: pianta compilata sulla scorta delle mappe catastali originali - redazione anno 1971, a cura di C. Caciagli, G. Callea, L. Pasquinucci, G. Bertini, A. Bolognesi ».

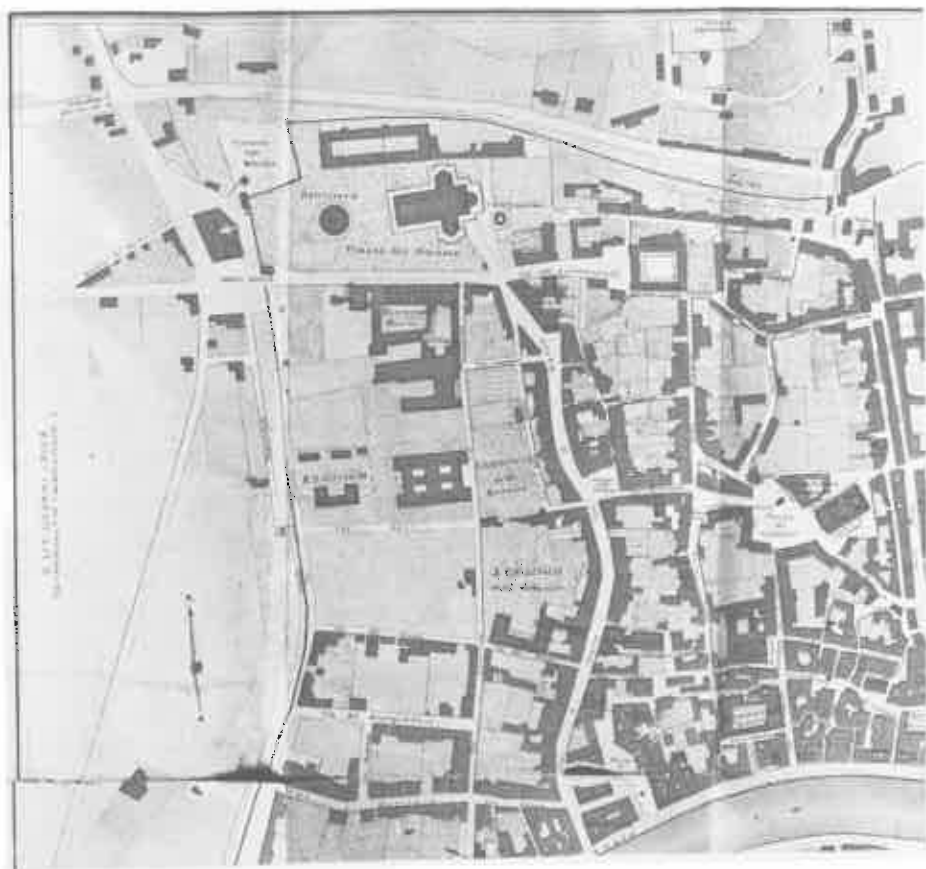


« Pisa Centro Storico - anteriore al 1925: pianta ricavata da una foto aerea zenitale - redazione anno 1971, a cura di C. Caciagli, G. Callea, L. Pasquinucci, G. Bertini ».



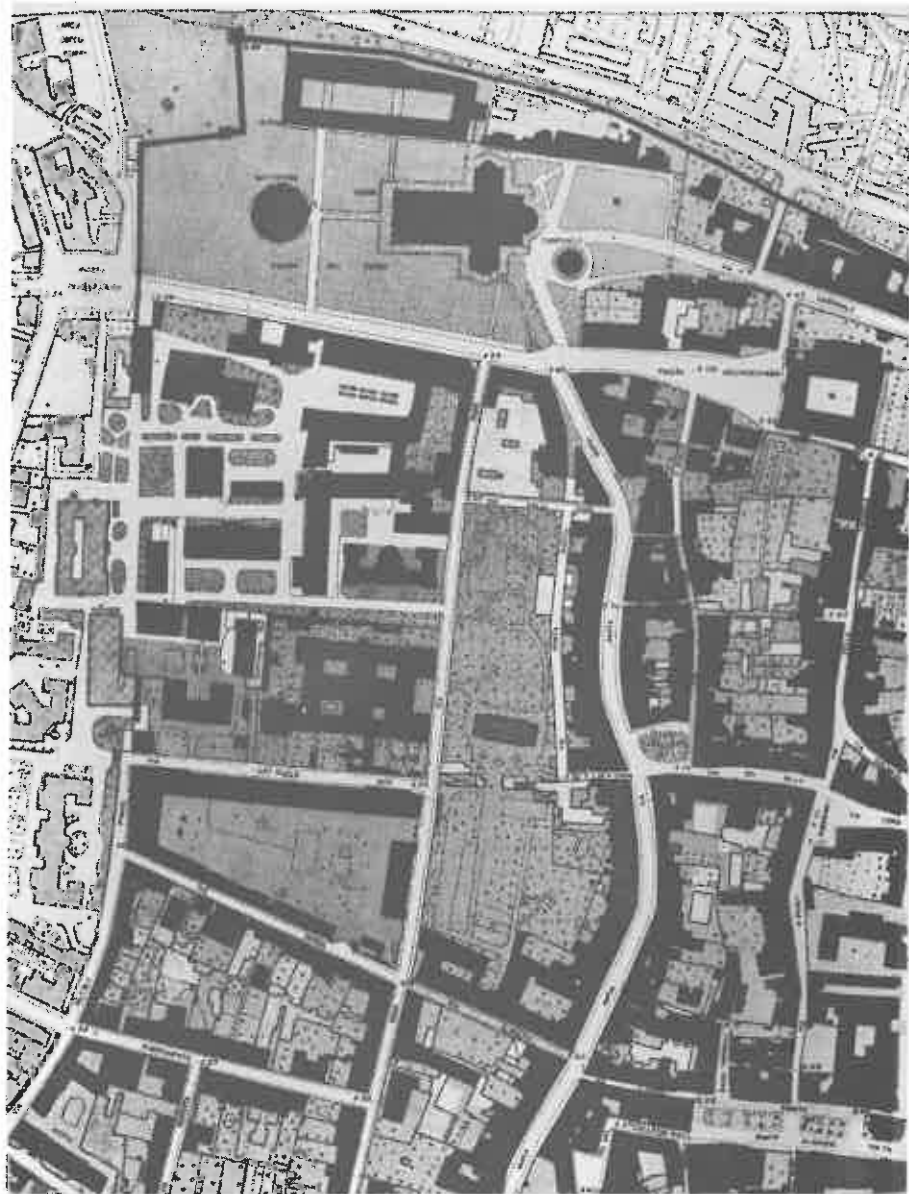
5

Particolare della Pianta della Città di Pisa - G. Van Lint 1846.
La stazione della strada ferrata « Antonia » giunge presso l'Arena
Federighi., oggi Garibaldi.



Particolare della Pianta della Città di Pisa - dell'editore A. Pizzanelli 1888.

All'interno delle mura, è stata aperta via Torelli, l'attuale via Cardinale P. Maffi; nell'area compresa tra l'orto Botanico e le mura è sorta la Scuola Medica e, più a sud, sono state urbanizzate le aree comprese tra via Solferino, l'attuale via Roma, e le mura.



Particolare del rilievo delle aree libere e a verde del C.S. Op. cit.
1972.
Le uniche aree libere superstiti rimangono l'Orto Botanico e l'interno della Caserma Artale.

La crisi economica alla fine del secolo produce un arresto dei programmi di espansione edilizia ed un loro ridimensionamento; è solo nel periodo successivo alla I^a Guerra Mondiale che riprende il processo di saturazione e di alterazione degli spazi all'interno della città.

In conseguenza della 2^a Guerra Mondiale e delle numerose distruzioni, si rilancia il processo di urbanizzazione e di aggravamento della struttura urbana esistente, programmato attraverso il « Piano di Ricostruzione »³. tav. 23

Solo con il Piano Regolatore Generale del 1965 di Dodi e Piccinato si pone, per la prima volta, il problema della salvaguardia del centro storico e dei suoi spazi liberi, anche se in modo incompleto e improprio.

Ma neppure con l'entrata in vigore della « legge ponte »⁴ si riesce completamente a regolamentare le operazioni edilizie nel C.S. salvaguardandone le aree inedificate; e, anche oggi, è evidente la carenza del controllo dei singoli interventi attraverso una opportuna programmazione e una gestione urbanistica più articolata rispetto agli interessi dell'intera collettività.

Sarà solo attraverso una analisi ponderata e culturalmente responsabile della problematica del C.S., continuamente aggiornata, col controllo e con la partecipazione della città tutta, che potranno essere avviati a valida e razionale soluzione i numerosi problemi da anni irrisolti e aggravatisi nel tempo.

3. Il Piano di Ricostruzione si è dimostrato uno strumento di programmazione urbanistica teso non tanto a ricostruire le zone distrutte quanto a promuovere nuove iniziative speculative nel C.S. con ulteriori alterazioni dei suoi valori: basta ricordare Largo Ciro Menotti, o la demolizione del quartiere di Pz. dei Facchini.

4. Legge del 6 agosto 1967 N° 765, « ..qualora l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del P.R.G. ».

DISPONIBILITÀ DEGLI SPAZI LIBERI

Volendo parlare della situazione del verde nel C.S. di Pisa, riteniamo opportuno soffermarci su alcune considerazioni generali relative sia alla quantità sia alla qualità di questi spazi.

Il rilievo diretto da noi effettuato e la successiva suddivisione delle superfici a giardino, ad orto, a lastricato, a sterrato e ad asfaltato ci permettono una precisa e facile verifica della loro reale consistenza.

Ai fini di conoscere l'estensione di queste aree, riportiamo la seguente tabella:

quartiere	giardino	sterrato	orto	lastricato	superficie totale libera del quartiere
S. MARIA	168.185	53.428	29.754	28.949	280.316
S. FRANCESCO	123.369	40.322	29.337	18.871	211.899
S. ANTONIO	47.148	9.993	4.190	19.540	80.871
S. MARTINO	48.285	19.457	6.900	9.217	83.859
	386.987	123.200	70.181	76.577	
	Superficie totale libera del C.S. (escluse le vie e piazze asfaltate)				656.945

Questi dati quantitativi potrebbero trarci in inganno se recepiti nella loro globalità e se non dimensionati dalla loro reale qualità.

Infatti, in questi computi, sono state distintamente sommate tutte le aree libere, con la sola esclusione delle sedi viarie e degli asfaltati; vi sono quindi incluse anche

le piccole aiuole, le chiostrine ed altri spazi di limitata superficie che, per la loro configurazione, sono scarsamente significativi come « verde » organicamente fruibile.

Al di là di queste considerazioni, questi dati sono tuttavia interessanti per modificare il presupposto secondo il quale la maggior parte dei cittadini identifica nel costruito la forma della città senza percepire e comprendere la più complessa matrice di questi spazi e reputa quindi impossibile l'esistenza di spazi complementari a verde all'interno di essa.

Se infatti la zona medioevale, la più interna della città, non gode di spazi liberi d'isolato ed i pochissimi esistenti sono estremamente frazionati, al contrario esistono ampie aree inedificate che caratterizzano le fasce più periferiche al nucleo antico; tale fatto è riscontrabile soprattutto nei quartieri dove la presenza di complessi conventuali, palazzi nobiliari o situazioni del tutto eccezionali, quali l'Orto Botanico, hanno impedito la saturazione edilizia.

Non considerando il « verde » più noto, vi sono nel centro urbano aree estremamente interessanti per la loro alta potenzialità di « verde » pubblico come: gli orti retrostanti il chiostro di S. Silvestro, a diretto contatto delle mura; la zona che dall'Abbazia di S. Zeno, lungo il tracciato delle mura urbane, giunge fino al largo del Parlascio; l'area retrostante all'ex complesso conventuale di S. Caterina.

tav. 20-21

tav. 12

Una attenzione particolare deve essere riservata agli isolati compresi tra Via S. Lorenzo e Via S. Francesco, agli isolati limitrofi all'Aarcivescovado, nonché a quelli di formazione ottocentesca posti tra Via Roma e Via Niccola Pisano; nella parte di « Mezzogiorno », oltre al giardino del Cottolengo, agli isolati a sud-ovest nel quartiere di S. Martino, delimitati da Via Pietro Gori, Via S. Martino, P.za Toniolo, Via Benedetto Croce e via Sancasciani, anche se la presenza di superfetazioni e la suddivisione particellare costituiscono attualmente una forte limitazione al loro immediato utilizzo.

Ma il « verde » realmente fruibile nel Centro Storico rimane ancora il Giardino Scotto⁵, P.za S. Caterina e il prato della P.za S. Paolo a Ripa d'Arno. tav. 13

Infatti non possono essere considerate quali aree fruibili le P.za Vittorio Emanuele, Mazzini, D'Ancona, Cavallotti, S. Silvestro, Dante Alighieri, perché sporadici e frammentari episodi di verde a livello di aiuole spartitraffico.

Anche il verde monumentale del prato del Duomo, dato il suo rapporto rigido con l'architettura, non può intendersi come reale servizio della città essendo questo spazio estremamente legato al turismo.

Confrontando i rapporti esistenti tra questo tipo di verde e le presenze giornaliera turistiche, risulta chiaro come esso non possa consentire ulteriori possibilità d'uso.

Non considereremo quindi, per i motivi suddetti, tale area nel computo delle superfici pubbliche a « verde ».

L'area della Cittadella, di circa 40.000 mq., da lungo tempo inutilizzata, in attesa di essere ristrutturata, non è attualmente a disposizione del pubblico, presentandosi in uno stato di generale abbandono e faticienza. tav. 14

Valutando le superfici a « verde » pubblico in uso, abbiamo così:

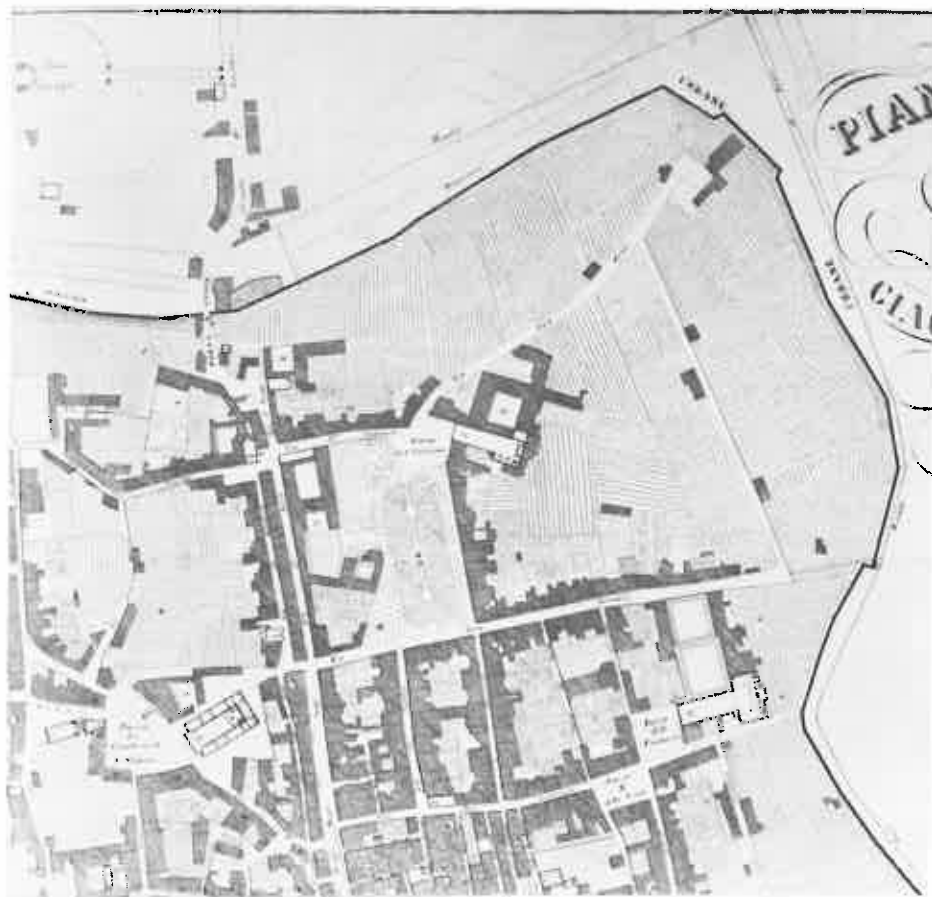
— Giardino Scotto	mq. 14.380
— P.za S. Caterina	» 11.040
— P.za S. Paolo	» 8.200
Totale	<u>mq. 33.620</u>

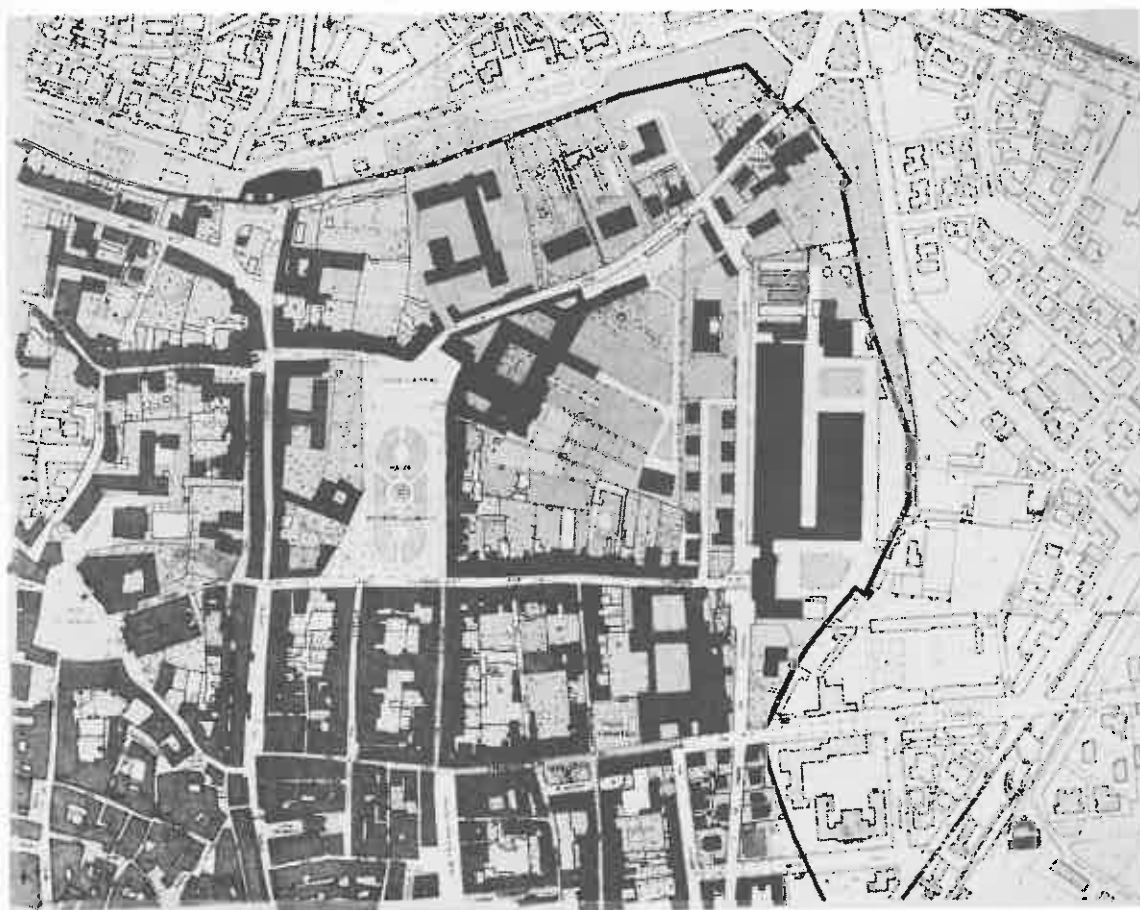
Esaminiamo ora i rapporti esistenti tra le superfici pubbliche e il numero di abitanti:

all'Ufficio dell'Anagrafe della Casa del Comune di Pisa risulta che nel C.S. di questa città risiedono 17.803 abitanti⁶.

5. Il « verde » del giardino Scotto è ad oggi l'unico spazio protetto e attrezzato per il gioco dei ragazzi, oltre che « verde monumentale » con numerosi usi di attrezzatura collettiva.

6. Dato relativo al febbraio 1975, non comprensivo delle convivenze anagrafiche.

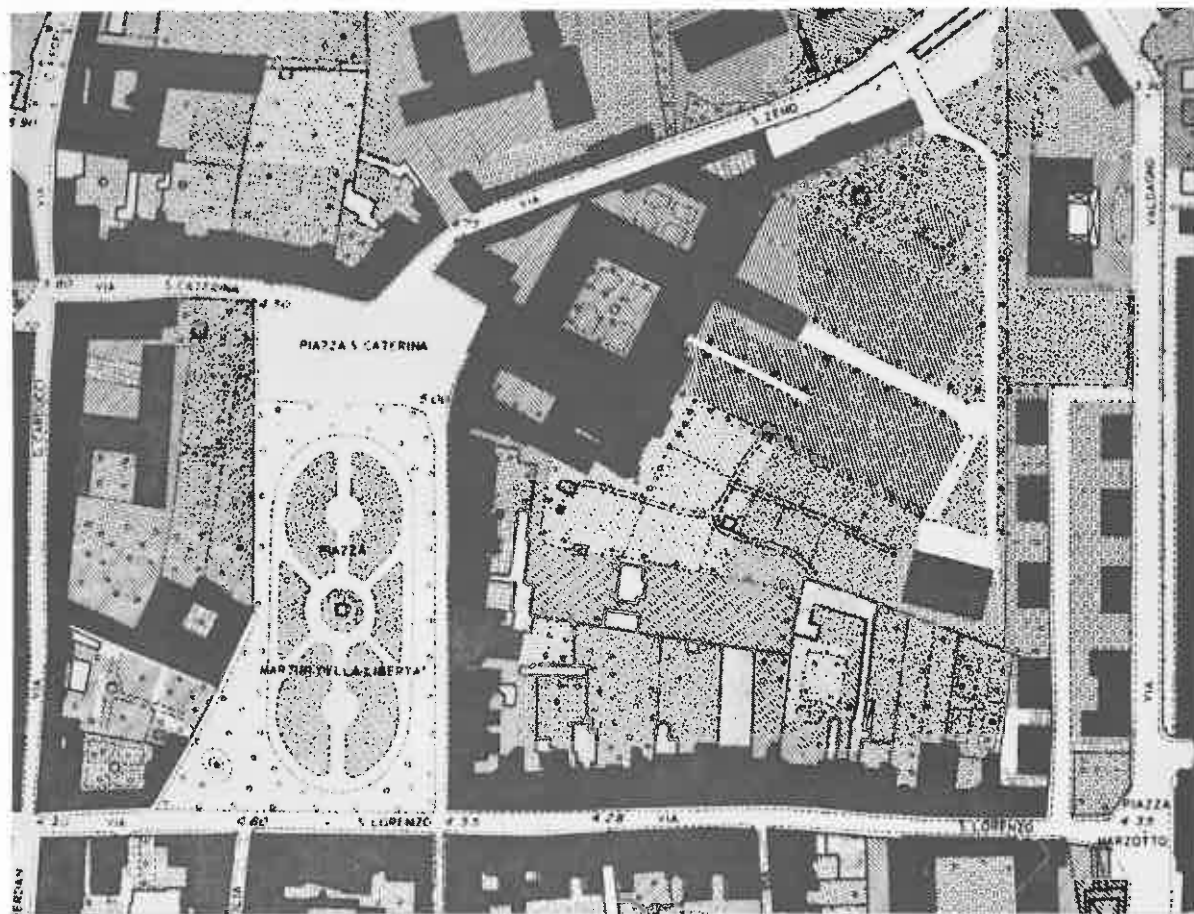




6

Particolare della « Pianta della Città di Pisa » G. Van Lint 1846.
L'unico accesso alla città è costituito da p.ta a Lucca.

Particolare della « Pianta della città di Pisa » A. Pizzanelli 1888;
si nota l'inizio della saturazione industriale all'incrocio delle vie
S. Zeno - S. Lorenzo.



Sono evidenti gli omogenei spazi liberi retrostanti piazza Martiri della Libertà: sarebbe facile un loro integrale recupero per un uso collettivo di quartiere.

Questa cifra è però suscettibile di integrazioni dato che in essa non si tiene conto che nel Centro Storico abitano, per lunghi periodi dell'anno, molti studenti, militari e religiosi.

Dividendo il dato relativo alla superficie degli spazi liberi attualmente in uso per il numero di abitanti residenti nel C.S., tenendo presenti le osservazioni precedentemente fatte, otteniamo la seguente quantità di « verde » per abitante:

$$= \text{mq } 33,620 : 17803 \text{ ab.} = 1,89 \text{ mq/ab}$$

Per chi risiede nel C.S. questi dati non rappresentano una novità; infatti chi si trova ad usare giornalmente tali spazi è a conoscenza sia dell'assoluta insufficienza quantitativa, sia della loro scadente qualità e della loro ubicazione eccentrica.

DETERMINAZIONE QUANTITATIVA IN RAPPORTO AGLI STANDARDS URBANISTICI

Se si tiene conto che nel C.S. attualmente risultano n° 993 case « vuote »⁷ o meglio abitate da non residenti (studenti ecc.) si possono valutare ancora circa 4000 utenti del C.S., che aggiunti alle 529 convivenze⁸ fanno decrescere il valore percentuale del verde a 1,5 mq/ab.

È interessante verificare la similitudine tra il dato emerso e quelli relativi ed altre città italiane⁹.

L'area che viene riservata per spazi pubblici a parco e per il gioco e lo sport dovrebbe essere, secondo gli standards urbanistici ministeriali, di 9 mq./ab.¹⁰; questi standards sono stati aggiornati secondo la recente normativa regionale e sono stati determinati in 15 mq./ab.¹¹

Risulta chiaro come, all'interno del C.S., dovrebbe essere reperita almeno una quantità pari alla seguente:
(residenti 17.803 + 4000 + 529) x 15 mq./ab. = mq. 334.980

Le superfici a « verde » pubblico dovrebbero essere quindi potenziate per consentire un adeguamento agli standards vigenti.

All'interno della città esistono d'altra parte altre aree libere che, opportunamente inserite in un circuito di verde, possono rappresentare degli autentici polmoni. Questi spazi liberi, che nella prima metà dell'ottocento risultavano essere le riserve ortive ed i giardini ed i parchi tav. 6

7. Dato rilevato il 6/5/1975 dall'Ufficio Comunale « Anagrafe della Casa ».

8. Dato rilevato il 6/5/1975 dall'Ufficio Comunale dell'Anagrafe.

9. da M. Ghio V. Calzolari « Verde per la città » De Luca editore, Roma, 1961 « Roma dispone di poco più di 2 mq./ab., Milano allo stesso livello, Napoli non lo raggiunge nemmeno.. ».

10. Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, art. 3 (c).

11. Normativa regionale in materia di urbanistica e sulla determinazione di concreti indirizzi di assetto del territorio. Risoluzione approvata il 26/4/73 dal Consiglio Regionale.

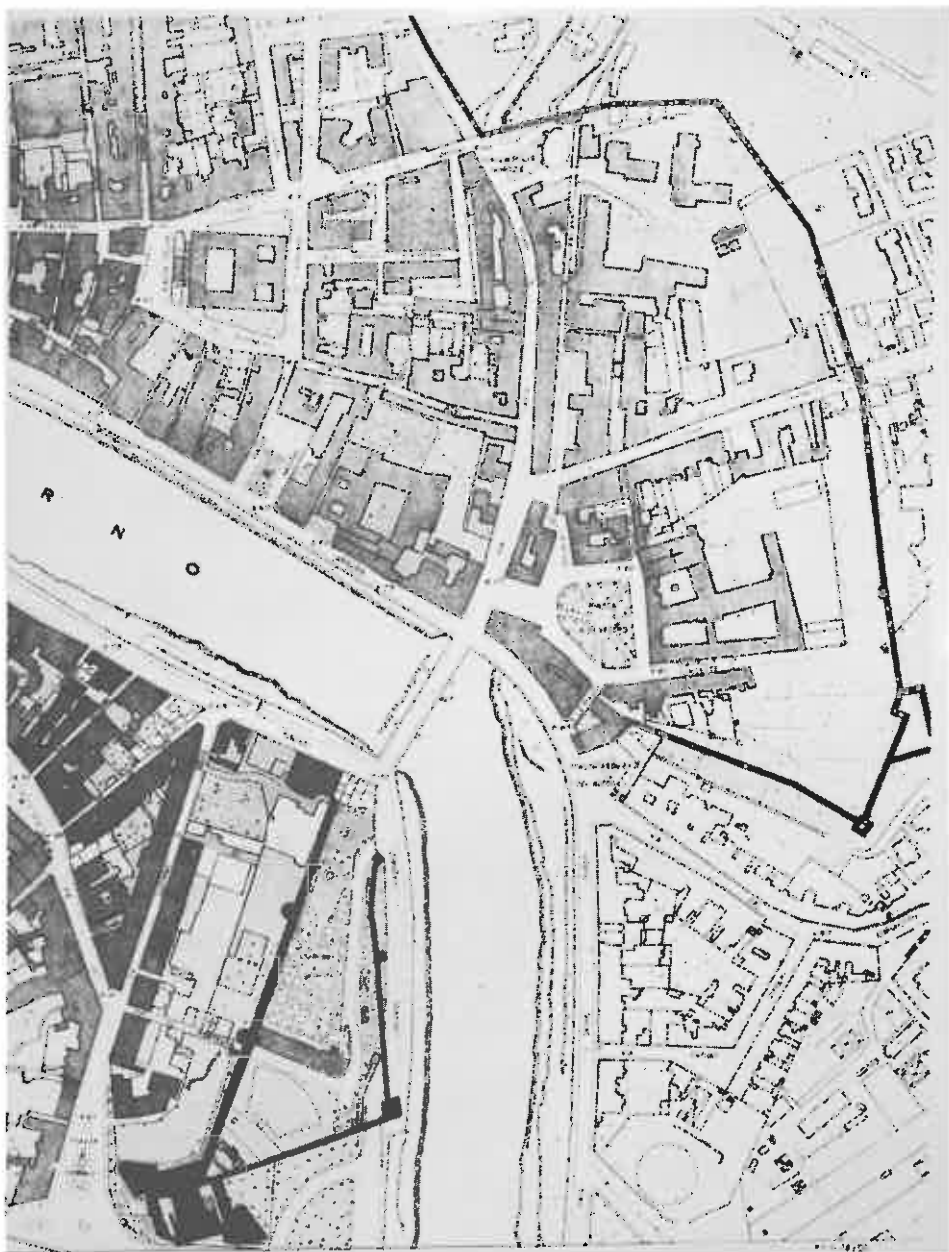


7

Particolare della « Pianta della città di Pisa » G. Van Lint - 1846;
il « Piazzone del grano » accanto al Giardino Scotto si presenta
libero da costruzioni.



Particolare della « Pianta della città di Pisa » A. Pizzanelli - 1888;
non è ancora aperta p.ta Garibaldi ed il bastione di S. Gallo è
ancora integro.



Particolare del rilievo delle aree libere e a verde del C.S. - op. cit. - 1972; sopravvive lo spazio libero sul retro di S. Silvestro, mentre l'adiacente zona subisce una massiccia saturazione speculativa (lottizzazione «piazza delle Gondole»).

Il «piaggione del grano» nella nostra proposta ritroverebbe una integrazione d'uso con le aree del Giardino Scotto, proposta questa che ha avuto precisi riscontri in recenti proposte comunali.

compresi tra la città e le mura urbane, si prestano più facilmente ad un recupero « a verde » pubblico in funzione collettiva.

Il mantenimento ed il reperimento di queste aree libere, opportunamente integrate al tessuto residenziale, è una necessità e costituisce il passo necessario per assicurare ai cittadini un uso alternativo del tempo libero ed un migliore equilibrio psicofisico. tav. 7

Ad un primo esame delle aree, che maggiormente si prestano a svolgere un servizio a livello urbano, si possono individuare:

1) Area retrostante l'Arsenale Mediceo costituita a Nord dal galoppatoio ed a Sud-Ovest dal triangolo incolto compreso tra quest'ultimo, Via Nicola Pisano ed il Lungarno Simonelli	mq. 13.000
2) Area interna alla Caserma Artale	» 11.300
3) Area dell'Orto Botanico	» 25.140
4) Fascia compresa tra le mura urbane, Via S. Zeno, Via S. Caterina e Via Fedeli ¹²	» 23.150
5) Area a fianco dell'Abbazia di S. Zeno	» 7.180
6) Area delimitata dal complesso conventuale di S. Caterina e da Via Marzotto ¹³	» 22.280
7) Area compresa tra il complesso conventuale di S. Silvestro e le mura ¹³	» 19.755
Da Riportare	mq. 121.805

tav. 15

12. È stata detratta l'area di pertinenza della scuola e della residenza.

13. È stata detratta l'area di pertinenza della residenza.

14. Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, art. 4: « Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee.

	Riporto	mq. 121.805
8)	Porzione sud dell'area del Cottolengo	» 6.970
9)	Fascia di rispetto ad ovest delle mura a integrazione dell'area del Giardino Scotto	» <u>9.500</u>
	Totale	mq. <u>138.275</u>
10)	Fascia di rispetto delle mura urbane compresa tra Via C. Battisti e Via N. Bixio ottenibile con opportuna ristrutturazione di isolato	
11)	Aree libere intorno alle strutture industriali ex-Marzotto, ottenibili attraverso una ristrutturazione di isolato	

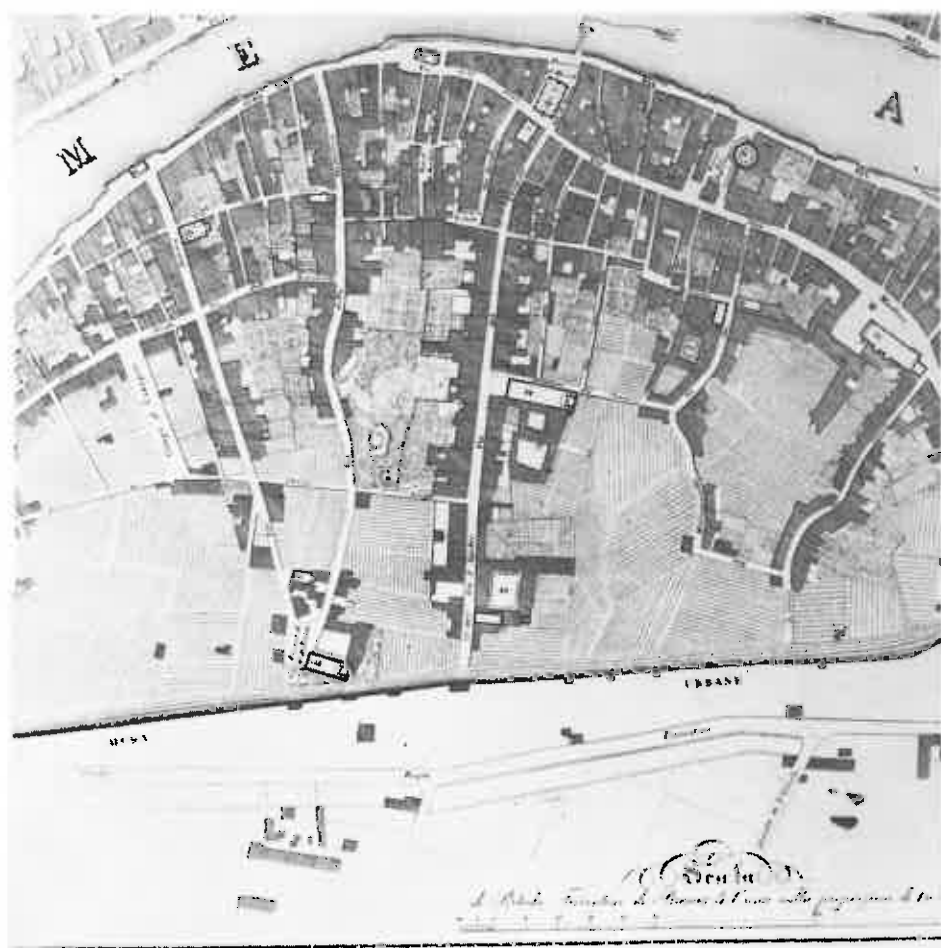
Essendo così difficile raggiungere le quantità di « verde » ottimali recuperando i grandi spazi superstiti, è indispensabile operare all'interno degli isolati del Centro Storico ed inoltre integrare alle superfici precedentemente considerate le aree libere nella fascia suburbana, d'altra parte indispensabili alle esigenze delle nuove zone di espansione.

Tutte queste aree attendono un recupero alla utilizzazione collettiva, che può meglio avvenire con la stesura di un piano quadro di riassetto del C.S. e operativamente mediante l'applicazione articolata dei piani particolareggiati.

La quantità minima di spazi — definita al precedente articolo in via generale — è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

I - Zone A): l'amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità — per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia della caratteristiche della conformazione e delle funzioni della zona — di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi e attrezzature ».

Risoluzione Regionale 26/3/1973, citata, art. 2.2. Spazi pubblici: « Nelle aree urbane addensate... si dovrà tentare di reperire detti spazi non al difuori delle aree stesse ».



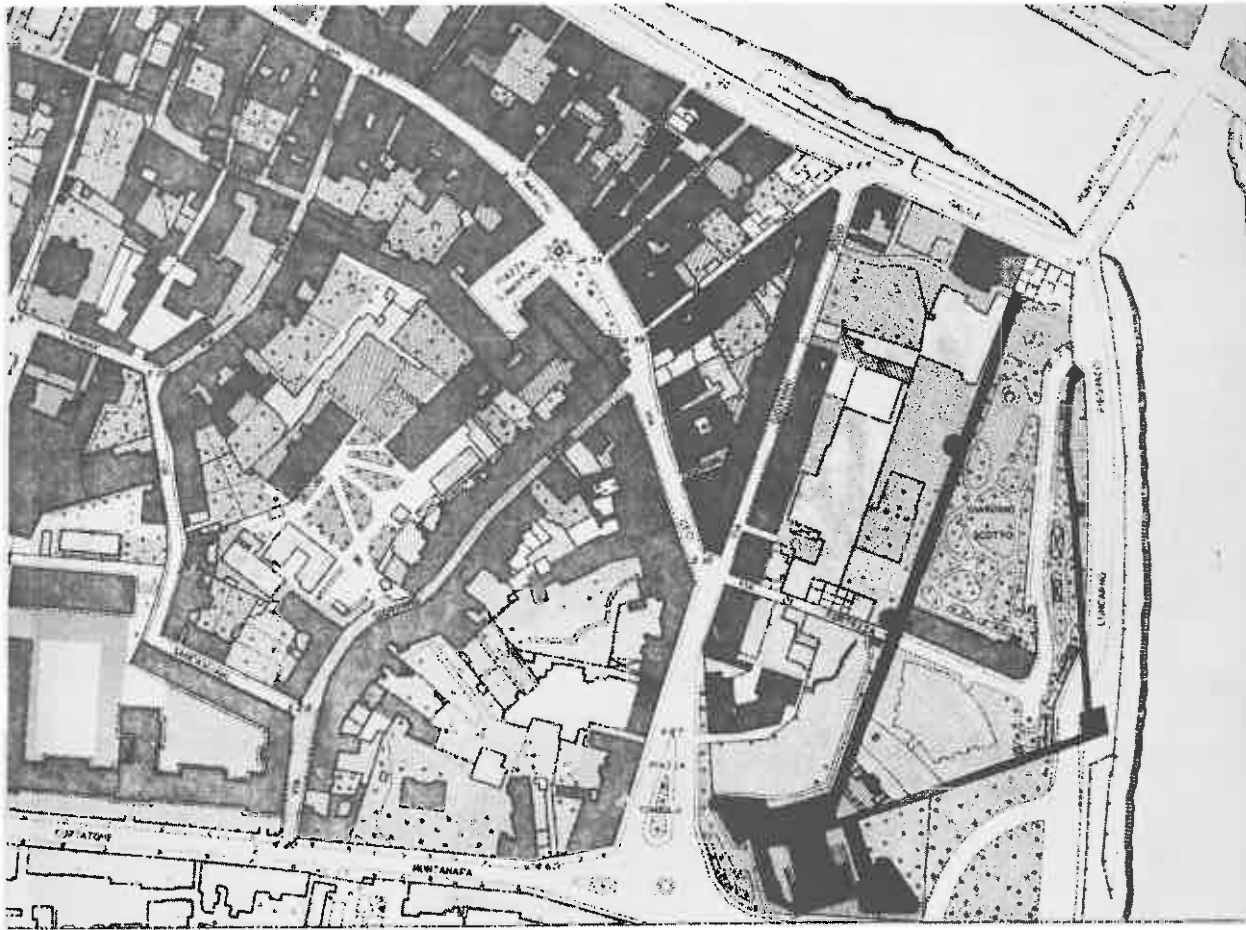
8

Il nucleo centrale della città dalla parte di « Mezzogiorno » da un particolare della « Pianta della Città di Pisa » - G. Van Lint 1846.

Si può notare il preciso rapporto esistente tra città e campagna scandito dalle mura urbane, allora intatte, che racchiudevano ampi spazi verdi coltivati all'interno della città.



Nello spazio di poco più di un quarantennio possiamo assistere al mutamento del rapporto della città con i suoi sobborghi ed il suo territorio. Osservando un particolare che rappresenta la parte di « Mezzogiorno » tratta dalla « Pianta della Città di Pisa » dell'editore A. Pizzanelli del 1888, possiamo notare come la costruzione della stazione centrale ed il conseguente abbattimento delle mura con la creazione di Piazza Vittorio Emanuele determini una inversione della viabilità da Est-Ovest a Nord-Sud. È il momento in cui sotto la spinta di interessi economici di varia natura e attraverso il piano regolatore redatto dall'architetto Vincenzo Micheli, avviene la rettifica dei lungarni e il tracciamento di importanti assi viari sui quali si innesteranno numerose lottizzazioni che satureranno le fasce ortive limitrofe alle mura.



Particolare del rilievo delle aree libere e a verde del C.S. - op. cit. 1972; unici spazi verdi a dimensione di isolato sono rimasti, per il quartiere di S. Martino, gli orti di via P. Gori, del Distretto Militare, e il retro dell'U.T.E.; sono visibili (in bianco) le proposte di demolizione delle superfetazioni e delle strutture anomale.

Generalmente le aree più interessanti si trovano all'interno degli isolati appartenenti alla fascia intermedia e diventa indispensabile, per un loro effettivo recupero, l'allontanamento di attività incompatibili con il tessuto residenziale, le demolizioni di superfetazioni, corpi aggiunti e accessori, e di tutto ciò che, non essendo di nessun interesse architettonico, frammenta lo spazio all'interno dell'isolato e ne limita l'uso. tav. 5

PROPOSTA A LIVELLO URBANO

Un aspetto fondamentale del fenomeno di trasformazione di uso in atto nel C.S. è il trasferimento delle attività produttive e di quelle terziarie, ma soprattutto della residenza popolare e media sostituita da residenza privilegiata oppure studentesca o in qualche modo collegata con l'Università; fenomeno questo che negli ultimi anni ha assunto una dimensione del 30%-40% dei vani utili esistenti.

Anche i trasferimenti delle attività produttive, auspicati in un quadro di recupero di spazi e di ambienti per una diversa organizzazione funzionale del centro cittadino, ed una sua ristrutturazione con attrezzature sociali e collettive, non hanno avuto l'esito sperato, in quanto prevalentemente sottratti dall'Università per le sue esclusive utilizzazioni.

Oggi una politica di riequilibrio e di vitalizzazione del C.S. deve indirizzare ogni operazione urbanistica in un programma di equo rapporto tra attività, residenze, funzioni diverse e servizi collettivi, in cui posto preminente ha il problema del recupero degli spazi liberi e dei giardini e la loro utilizzazione collettiva in funzione soprattutto del ruolo residenziale del C.S.

Abbiamo già annotato come la graduale saturazione delle aree all'interno delle mura, secondo una successiva sovrapposizione di maglie residenziali sempre più serrate, abbia mantenuto, all'interno delle stesse maglie, aree ad orto o giardino e dal fenomeno di « compattamento » urbano si siano salvate — soprattutto a ridosso delle mura urbane — frange di terreno agricolo talvolta ancora coltivate a vigneto, a frutteto, a orto.

tav. 22

È inoltre caratteristica del C.S., nelle sue parti meno recenti, la strutturazione per « isolati chiusi »: così, all'interno di una maglia viaria angusta con rari slarghi o piazze, si aprono cortili e giardini ariosi, luminosi, una alternativa

tav. 16

insospettabile agli spazi intagliati nella massa edilizia dalla strada per l'incontro e la vita di quartiere.

Questi interni di isolato, unificati con la eliminazione delle divisioni di proprietà (muri e recinzioni), liberati dalle superfetazioni e dalle strutture accessorie e recuperati così come spazi condominiali o di quartiere potrebbero rappresentare una valida alternativa nell'adeguamento degli standards relativi al verde pubblico. tav. 18

Introducendo poi la possibilità di accesso interno da più parti dell'isolato, prolungando i negozi e gli altri servizi dalla strada a cui si attestano fino all'interno (a cannocchiale passante), e creandovi opportune attrezzature collettive quali giuochi per bambini o simili, si disporrebbero all'uso di quartiere spazi pedonali percorribili e vivibili fuori dai percorsi meccanizzati, ormai invasi irrimediabilmente dalle auto in transito o in sosta, e dove non è più ragionevolmente possibile sostare, giocare, vivere.

★

È per questo che le proposte per la ristrutturazione del sistema storico del « verde » dovranno inserirsi come tentativo di difendere e riqualificare la vita dei quartieri del C.S. e tali operazioni è indispensabile coinvolgono le forze direttamente interessate ad uso più democratico (e meno esclusivista) degli spazi della città; uso compatibile non ai grossi centri di potere ma agli interessi della comunità che in questa città vive disagiatamente con grosse ipoteche per una sua civile presenza.

L'operazione di recupero delle aree non edificate permetterà l'introduzione anche per il C.S. di standards urbanistici tali da soddisfare il fabbisogno di verde di vicinato, nonché la creazione di servizi a verde di quartiere mediante l'applicazione di opportuni piani particolareggiati; non si tratterà di creare giardini e parchi, che sarebbe-

ro funzionali ad una città borghese con i suoi spazi privilegiati ed esclusivi, ma un verde funzionale ai bisogni di tutti coloro che vi risiedono: cioè non aiuole ben ornate, ma superfici erbose e spazi liberi alberati, strettamente connessi ai servizi residenziali generali.

All'interno degli isolati più ampi dovranno così essere individuati spazi protetti per asili-nido e scuole materne, secondo un sistema aperto di fruizione continua attraverso i percorsi pedonali interni agli isolati; e le relative attrezzature per lo svago ed il relax, per l'incontro della comunità.

Si tratterà quindi di un recupero attivo in quanto dovrà avvenire sia attraverso la demolizione delle superfetazioni e degli edifici di scarso interesse storico e funzionale (cappannoni, baracche, garages privati etc...) sia attraverso la ristrutturazione di interi isolati che non offrono più condizioni sufficienti di igiene per essere ulteriormente abitati nelle attuali condizioni.

tav. 19

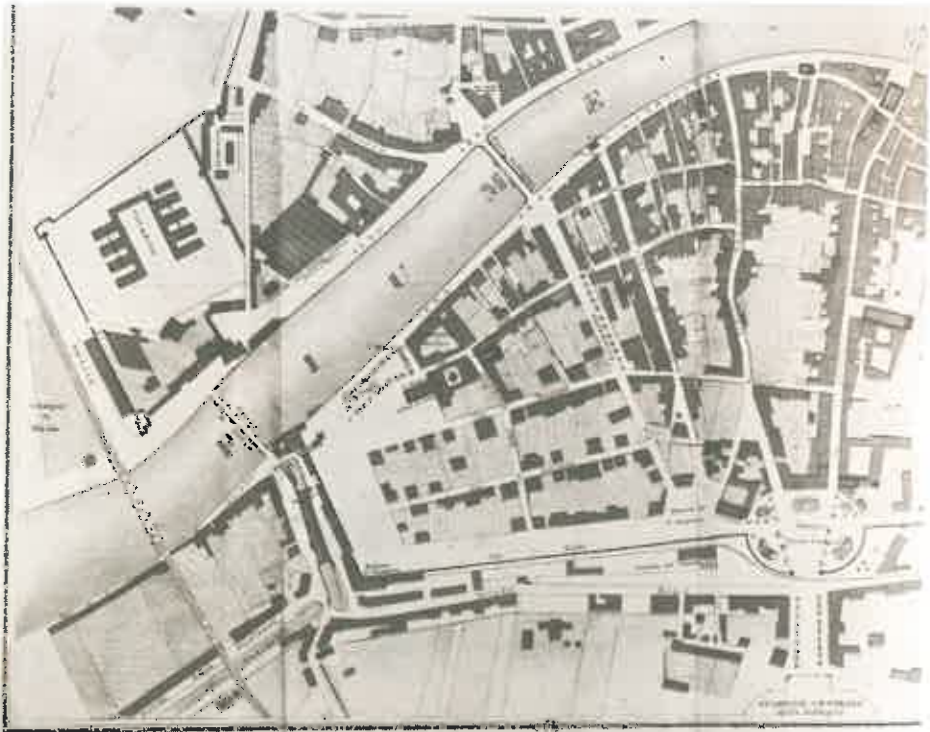
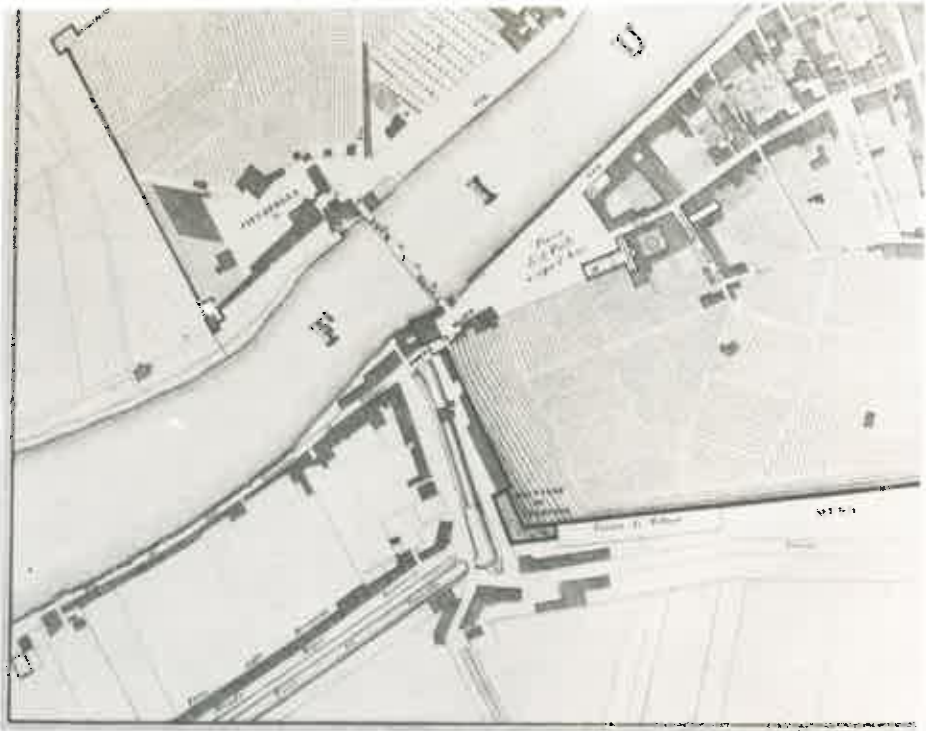
Ci sembra logico accettare, dove possibile, il criterio di dotare ogni isolato di un servizio di « verde attrezzato ».

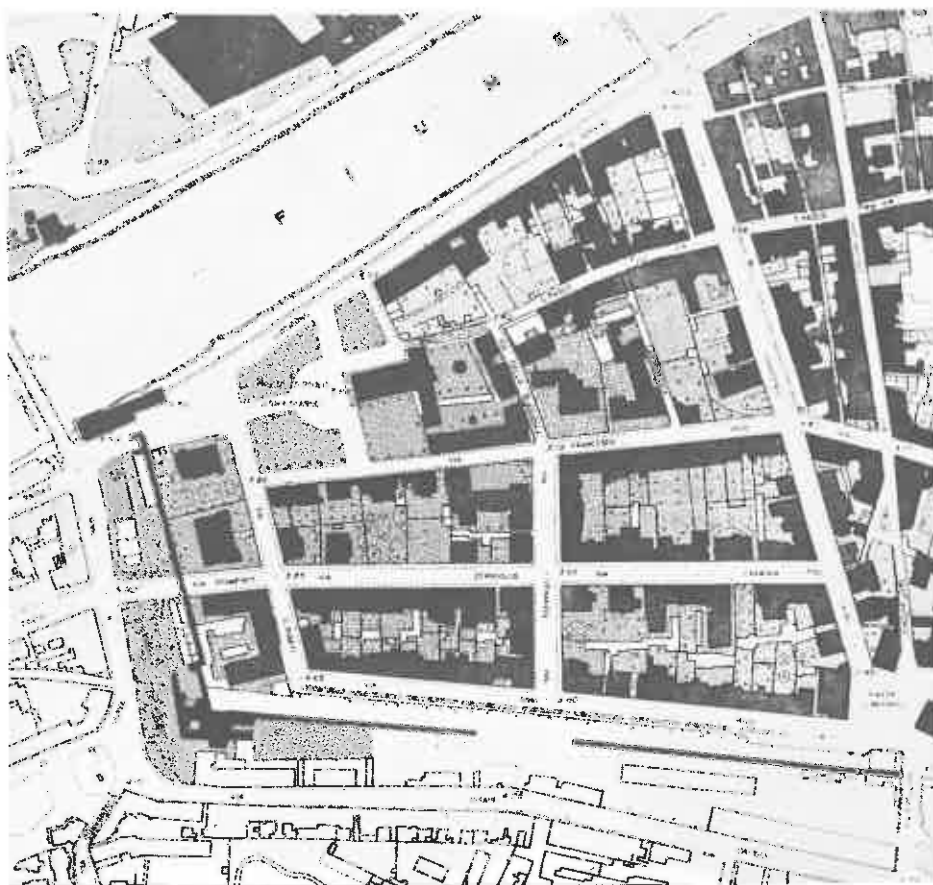
Ma, mentre l'eliminazione della parcellizzazione della proprietà per una unitarietà del verde con conseguente organica utilizzazione può presentarsi difficoltosa ma non impossibile, nella parte medioevale costruita più densamente e più frazionata sarà arduo impegno ottenere attraverso la individuazione dei cortiletti e degli spazi coperti al piano terra un sistema di viabilità pedonale che, attraverso i successivi isolati, permetta la penetrazione nel costruito (e la conseguente fruizione e comprensione di aspetti attualmente sconosciuti).

In questa prospettiva di adeguamento a standards urbanistici, indispensabili per una vita fisicamente e psichicamente equilibrata per gli adulti ma soprattutto per i bambini e per i giovani, potrà succedere che gli spazi liberi individuati e recuperati, così come abbiamo detto, non siano complessivamente sufficienti.

Comunque saranno necessari spazi di diverse dimensioni dove, al momento di vita di vicinato e di quartiere, si

tav. 9

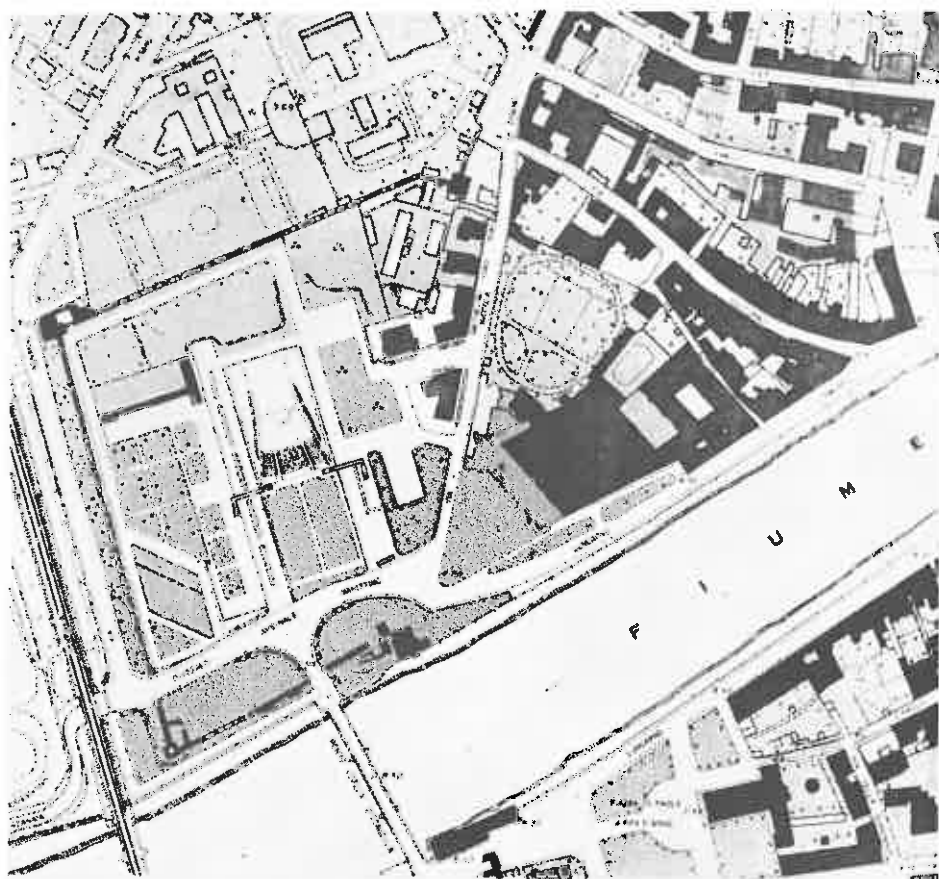




9

Particolare della « Pianta della città di Pisa » G. Van Lint 1846.

Particolare della « Pianta della città di Pisa » A. Pizzanelli 1888; nell'area della cittadella è sorta la caserma di artiglieria; è già in atto la lottizzazione nel quartiere di S. Antonio conseguente al Piano Regolatore dell'arch. Micheli; sono evidenti il nuovo ponte Solferino (1871-1875) e il tracciato ferroviario.



Particolare del rilievo delle aree libere e a verde del C.S. - op. cit. 1972;
recupero dell'area della Cittadella in una diversa dimensione, integrata all'area del « galoppatoio » e dei « macelli ».



10

La prevalenza emergente della Piazza dei Miracoli.



11

Via Torelli oggi Cardinale P. Maffi.



12

Insediamiento industriale Pontecorvo poi Marzotto.



13

Il Giardino Scotto e quanto rimane del Piaggione del Grano.





15

Veduta dalla torre della Cittadella. In primo piano l'Arsenale Mediceo, dietro di esso è visibile il « galoppatoio ». Questo stupendo complesso, oggi adibito a scuderia dall'Istituto Incremento Ippico di Pisa, attende un restauro ed un recupero funzionale che utilizzi in modo migliore gli spazi circostanti.



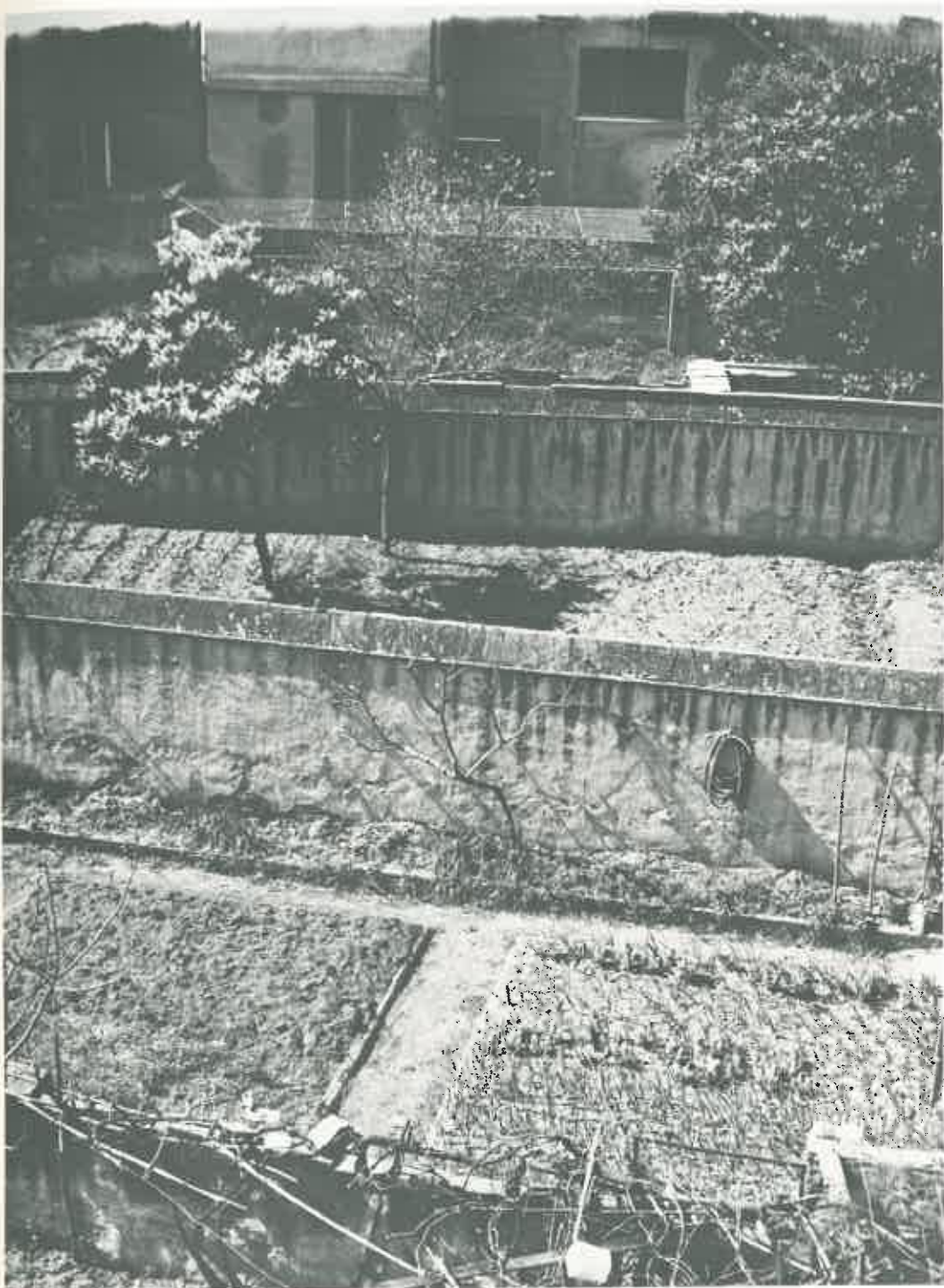
16

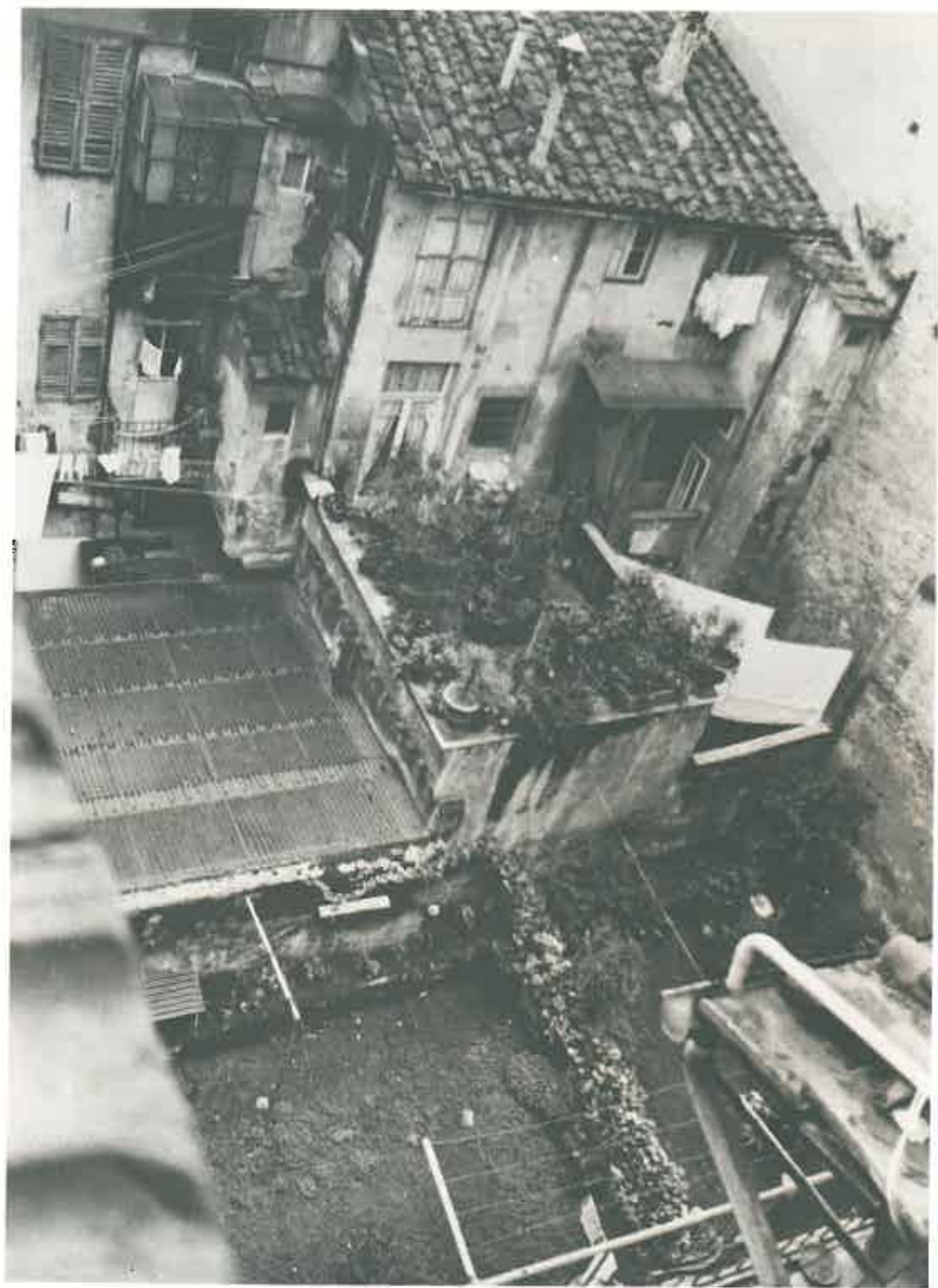
Giardini nel centro storico.



17

Il retro della « canonica del clero addetto all'ordine dei Cavalieri di S. Stefano ».

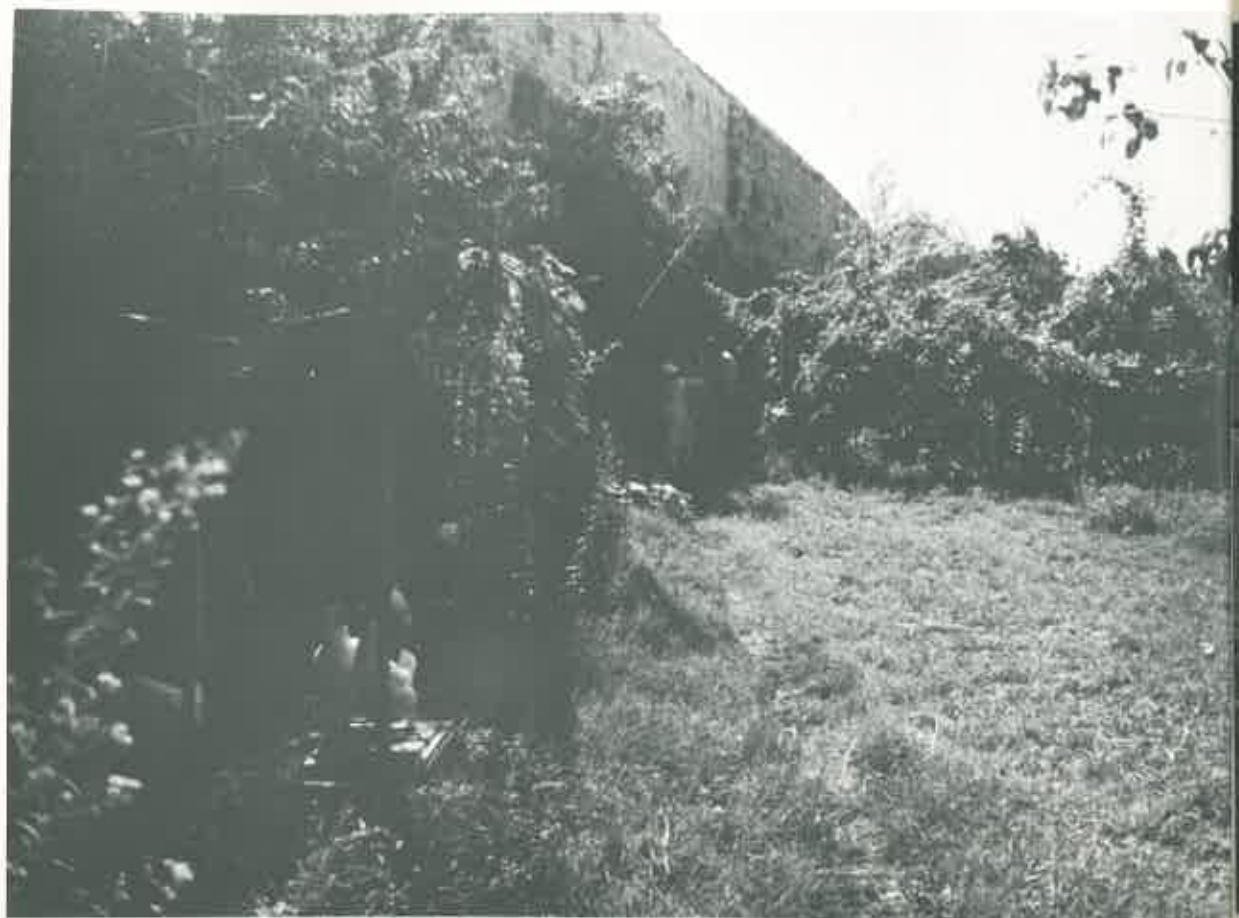






20

Insospettabili aree agricole nella zona di S. Silvestro.









24

Un interno di quello che era un tempo il giardino della « Pia
Casa di Carità », nell'attuale via P. Paoli.



25

La saturazione di un interno di 'isolato tra via S. Maria e via
P. Paoli.

passi a quello di incontro tra quartieri e con tutta la città; cioè il successivo indispensabile momento per l'uomo che diviene.

Sarà così opportuno individuare anche zone di parco urbano; col processo di espansione a « macchia d'olio » manifestatosi anche per la città di Pisa, pochissime sono le aree nella immediata fascia intorno alle mura urbane che per la loro dimensione si pongano in maniera alternativa all'ormai insufficiente Giardino Scotto o alle Piagge.

Alla sopravvissuta area a nord-ovest, detta Scheibler dal nome dei proprietari, già si volge la voracità irrazionale e irrazionalmente autonoma (e avulsa da più ampio contesto urbano) dell'Università.

**PROVVEDIMENTI DI CUI SI PROPONE
L'IMMEDIATA ATTUAZIONE**

E nella prospettiva di intervento proposta, e per mantenere inalterata la potenzialità di recupero delle aree libere nel Centro Storico, che il nostro lavoro acquista il suo primo significato.

Il rilevamento e la lettura di uno stato di fatto, tradotto nella cartografia consegnata all'Amministrazione Comunale di Pisa già dal 1972, permetterebbe un primo atto, facile in quanto non oneroso e politicamente responsabile: **IL VINCOLO IMMEDIATO DI TUTTE QUESTE AREE**, con esplicita adozione del provvedimento allegando la suddetta cartografia a congelamento effettivo dello « status quo » soprattutto per le aree con piantumazione; ad integrazione dei disposti dalla legge urbanistica vigente, a ribadire il concetto di una corretta gestione urbanistica della città.

COSTI UNITARI DEL « VERDE »

Al fine di individuare un costo unitario delle aree a verde, che possa dare un'idea dell'impegno economico-finanziario della collettività di Pisa per dotarsi di spazi non indispensabili per sopravvivere (se ne è fatto a meno sino ad oggi), ma qualitativamente equivalenti a valori medi e perciò necessari, tentiamo una valutazione che, per quanto condotta in modo razionale e documentato, avrà sempre i limiti dell'astrazione e della generalizzazione.

Ogni programmazione si diversifica poi nella pratica in relazione al differente progetto, al luogo interessato, al momento di realizzazione; individueremo insomma un costo orientativo di massima.

E, per rimanere nel tema della nostra ricerca, ci riferiremo al Centro Storico, dove malgrado tutto è possibile ancora reperire ampie aree supersiti alla sistematica saturazione degli spazi urbani.

Molti dei dati generali sono assunti dalla pubblicazione: M. Ghio e V. Calzolari, opportunamente integrati e adattati al caso in esame.

Nella ricerca di minimi standards per l'Italia (valori veramente « minimi » se riferiti alle altre nazioni europee) vengono individuati come necessari mq. 22 ÷ 24 per residente; tra aree per l'Istruzione, i parcheggi, le attrezzature di interesse comune, e il verde pubblico (si esclude sempre quello privato o condominiale).

Il D.M. 2/4/1968 individuava tale standard in 18 mq./ab.; ma gli Enti-Regione si sono mossi, attraverso l'iniziativa di leggi urbanistiche regionali, per portare questo valore in 25 ÷ 30 mq/ab., accogliendo nello spirito e nella sostanza le raccomandazioni di urbanisti e di esperti.

La Regione Toscana, nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, ha assunto il valore complessivo di mq. 30/ab., di cui mq. 15/ab. di verde a parco, attrezzato e/o sportivo.

Una proposta di suddivisione di tali spazi viene così individuata da Ghio e Calzolari (op. citata):

- 0,4 mq/ab. Per bambini in età prescolare (campi di tipo A)
- 0,6 mq/ab. Per ragazzi tra 5 e 10 anni (campi di tipo B)
- 1 mq/ab. Per ragazzi tra 11 e 14 anni (campi di tipo C)
di cui 50% a prato e 50% per campi sportivi e piscine.

A questi vanno aggiunti i campi sportivi per giovani ed adulti, il parco di quartiere e il prato da dimensionare per 6 mq/ab.

Potremo escludere le aree dei campi sportivi per giovani e adulti, considerando tali strutture esistenti e comunque integrabili all'interno delle relative zonizzazioni di PRG.

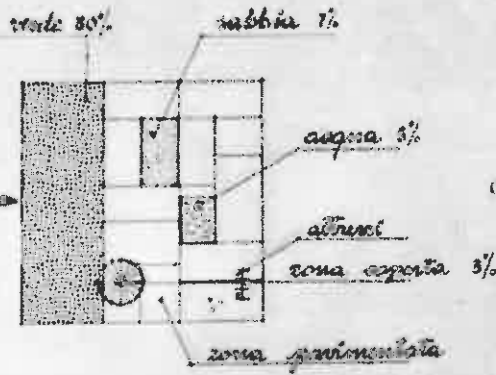
Rimangono così:

Bambini	mq.	0,4
Ragazzi	»	0,6
Adolescenti	»	1,0
Parco di quartiere e prato	»	6,0
	mq.	<u>8,0 ab.</u>

Assunto un settore urbano di ab. 10.000 è necessario attrezzare (10.000x8,0) = mq. 80.000; di essi avremo:

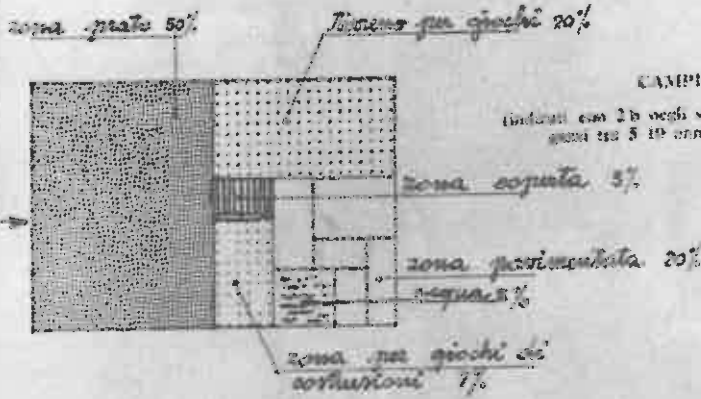
Prato alberato	mq.	69.200
Campi gioco	»	4.800
Terreno libero per giochi	»	1.740
Gioco sabbia	»	280
Gioco acqua	»	300
Zona coperta	»	380
Pavimentazione	»	3.300
Sommano	mq.	<u>80.000</u>

AL TIPO 'C. VÁ ASSOCIATO UN TIPO 'B. E UN TIPO 'A.
 AL TIPO 'B. VÁ ASSOCIATO UN TIPO 'A.



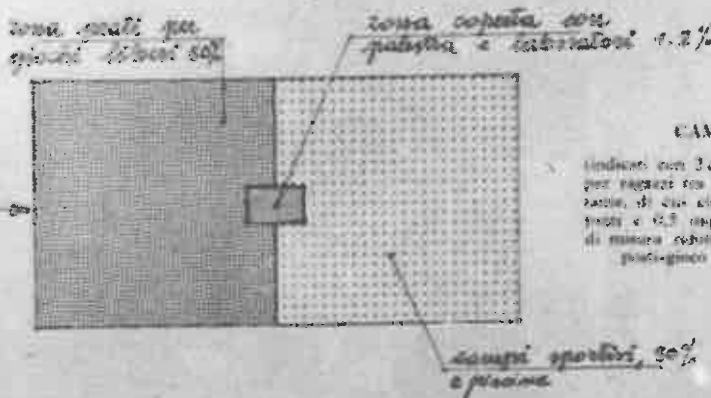
CAMPI TIPO A

(indicati con 2a negli schemi a sinistra) per habitat in città pre-urbane - 0,6 mq abitanti.



CAMPI TIPO B

(indicati con 2b negli schemi a sinistra) per habitat con 5-10 anni - 0,8 mq abitanti.



CAMPI TIPO C

(indicati con 3a negli schemi a sinistra) per habitat con 11 e 15 anni 1 mq abitante, di cui circa 0,5 mq abitante per giochi e 0,5 mq ab. per campi sportivi di misura ridotta in numero di 10-15 posti-gioco ogni 1000 abitanti.

Acquisto area mediante esproprio¹⁵:
mq. 80.000 x L. 2.200 = L. 176.000.000
incidenza a famiglia:
(ab. 10.000:4) = fam. 2.500.
L. 176.000.000/2.500 = L. 70.400. =

ATTREZZATURA DEL PARCO DI QUARTIERE

— Prato normale (con sola concimazione, seminazione, sistemazione, pendenza:		
mq. 69.200 a L. 1.200	L.	83.040.000
— Alberi e relativi cassonetti per il trapianto, concimazione etc.		
n° 3.000 a L. 37.000	»	111.000.000
— Cespugli (c.s.)		
n°3.000 a L. 17.000	»	51.000.000
— Sedile, panchine cemento		
n° 250 a L. 55.000	»	13.750.000
— Prato da gioco (con letto sottostante in ghiaia, ed erbe resistenti)		
mq. 1.740 a L. 4.000	»	6.960.000
— Stradelli e piazzali inghiaiaati, con sottofondo		
mq. 3.000 a L. 4.500	»	13.500.000
— Pavimentazione con lastre in cemento, con sottofondo di ghiaia e magrone		
mq. 3.300 a L. 9.000	»	29.700.000
	Da Riportare L.	<u>308.950.000</u>

15. Legge del 22/10/1971 N° 865, art. 16: « Nelle aree comprese nei centri edificati e nelle aree delimitate come centri storici dagli strumenti urbanistici, l'indennita è commisurata al valore agricolo medio della coltura più redditizia... moltiplicato nelle aree delimitate come centri storici per un coefficiente da 4 a 5 se l'area ricade nel territorio di comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti.

BOLLETTINO UFFICIALE REGIONE TOSCANA, Anno VI N° II, Valori agricoli medi determinati dagli U.T.E. al 1974. Pisa regione agricola N° 6 coltura più redditizia L. 5.500.000/Ha.

	Riporto	L. 308.950.000
— Campi da gioco per calcio mq. 4.800 a L. 5.500	»	31.200.000
— Gioco sabbia racchiuso da un cordo- nato di cemento mq. 280 a L. 9000	»	252.000
— Vasche d'acqua mq. 300 a L. 15.000	»	4.500.000
— Strutture spogliatoio mq. 1.500 a L. 60.000	»	<u>90.000.000</u>
	Totale	<u>L. 434.902.000</u>

Si ha così un costo di impianto per ogni famiglia (ab. 10.000: 4 = 2.500 fam.) pari a:

$$L. 434.902.000/2500 = L. 173.960/fam.$$

Considerando poi il costo del terreno, così facilmente ottenibile anche con una semplice sottoscrizione di quartiere, ove il comune mettesse a disposizione il suo diritto e potere di esproprio, risulta evidente « l'opportunità politica » di acquisizione alla collettività delle sole aree che, con una semplice operazione di attrezzatura di massima, risulterebbero già fruibili dagli abitanti del quartiere favorendo il giuoco dei ragazzi; intervenendo poi per gradi ad una loro più completa organizzazione, per iniziativa e con la gestione degli stessi Consigli di quartiere.

Queste operazioni permetterebbero tra l'altro, all'interno del Centro Storico, di sottrarre agli appetiti di speculatori e di Enti i numerosi spazi liberi (abbiamo visto come spesso siano addirittura orti e splendidi giardini) spesso male utilizzati, restituendoli alla fruizione della collettività e reintegrandoli in un ritrovato equilibrio ambientale della Città antica.

CONCLUSIONI

Ci pare giusto a questo punto ritornare su alcuni concetti, che abbiamo perseguito nello svolgimento di questa nostra modestissima ma ugualmente faticata ricerca, anche al costo di qualche ripetizione.

Il nostro impegno si è articolato nell'ambito di una più ampia iniziativa della Amministrazione Comunale, che dal 1972 cerca di focalizzare ed articolare una procedura operativa di intervento nel C.S.; effettuato il rilevamento cartografico ci è sembrato opportuno sviluppare alcuni dati emersi, sintetizzandoli in una relazione da pubblicizzarsi, così da costituire un punto fisso per la discussione e per gli ulteriori approfondimenti dell'argomento.

Il recupero di aree a verde e di spazi liberi per uso collettivo a Pisa è attuabile, e non richiede impegni eccezionali; l'acquisizione pubblica di tali aree non comporta grossi sforzi finanziari, e con un graduale se pur costante intervento si potrebbero effettivamente dotare i quartieri del Centro degli spazi liberi per una più civile esistenza, sia pure con valori inferiori ai teorici standards urbanistici.

Resta da verificare l'effettiva volontà politica di procedere con razionalità a sviluppare questo processo di recupero, che è anche di sviluppo economico data la complessa implicazione di energie finanziarie e di lavoro; individuando e coordinando tutti i contributi di studio e di ricerca, e tutte le iniziative di intervento operativo, che frammentariamente si vanno sviluppando al di fuori di ogni contesto programmato.

Rimaniamo pertanto in attesa di verificare il passaggio dalle velleitarie enunciazioni verbali, spesso preteso alibi di un vuoto di effettive iniziative, ad uno impegno concreto che nel contesto di una organica politica urbanistica del territorio ponga finalmente fine al mai interrotto deterioramento del C. S. di Pisa.

BIBLIOGRAFIA

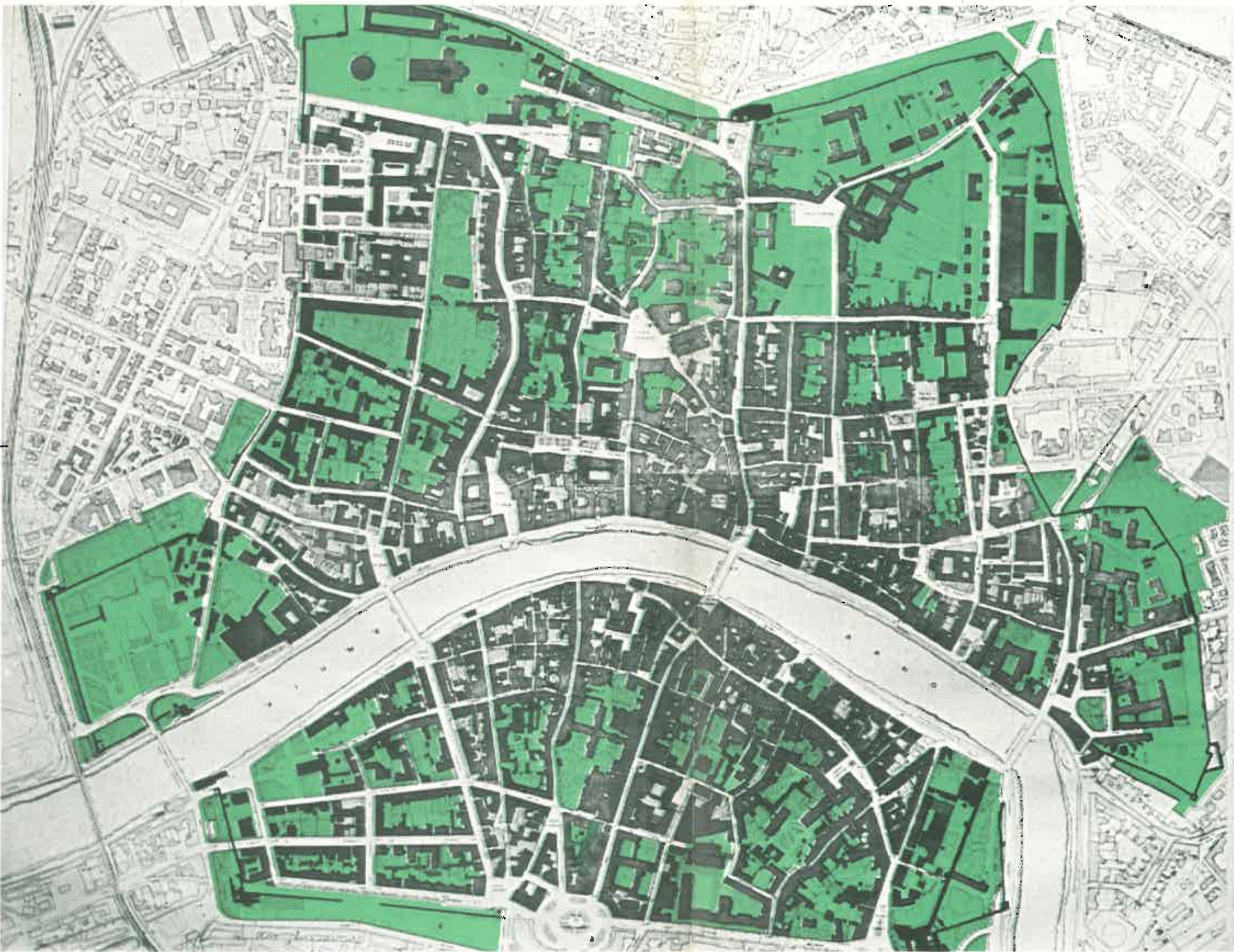
- M. GHIO, V. CALZOLARI - *Verde per la città*. De Luca Editore, Roma 1961.
- E. TOLAINI - *Forma Pisanorum*, Nistri-Lischi Editori, 1967.
- P. PIEROTTI - *Centro storico della città di Pisa*, studio in relazione al P.R.G.
- P. PIEROTTI - *Urbanistica: storia e prassi*, Marchi e Bertolli ed. Firenze 1972.
- G. BOLETO - *Aspetti socio-economici della distribuzione delle unità immobiliari del centro storico di Pisa, secondo la loro destinazione*, da « La Regione » anno I^o, marzo 1974.
- A. BONAGUIDI - *Alcuni caratteri socio-economici delle famiglie del C.S. di Pisa*, da « La Regione » anno I^o, marzo 1974.
- G. CACIAGLI - *Pisa*, C. Corsi Editore, Pisa 1970.
- A. CARLINO - *Tesi di laurea, Istituto di storia dell'arte Facoltà di Lettere*, Università degli studi di Pisa.
- G. CAMPOS VENUTI - *Amministratore l'urbanistica*, Einaudi, Torino 1967.
- U. BERTINI - R. VARALDO - *Introduzione ad uno studio dell'economia pisana*, (studio in relazione al P.R.G.).

PISA CENTRO STORICO AREE LIBERE



PISA CENTRO STORICO AREE LIBERE

PISA CENTRO STORICO AREE LIBERE





Particolare della « Pianta della città di Pisa » A. Pizzanelli - 1888; non è ancora aperta p.ta Garibaldi ed il bastione di S. Gallo è ancora integro.

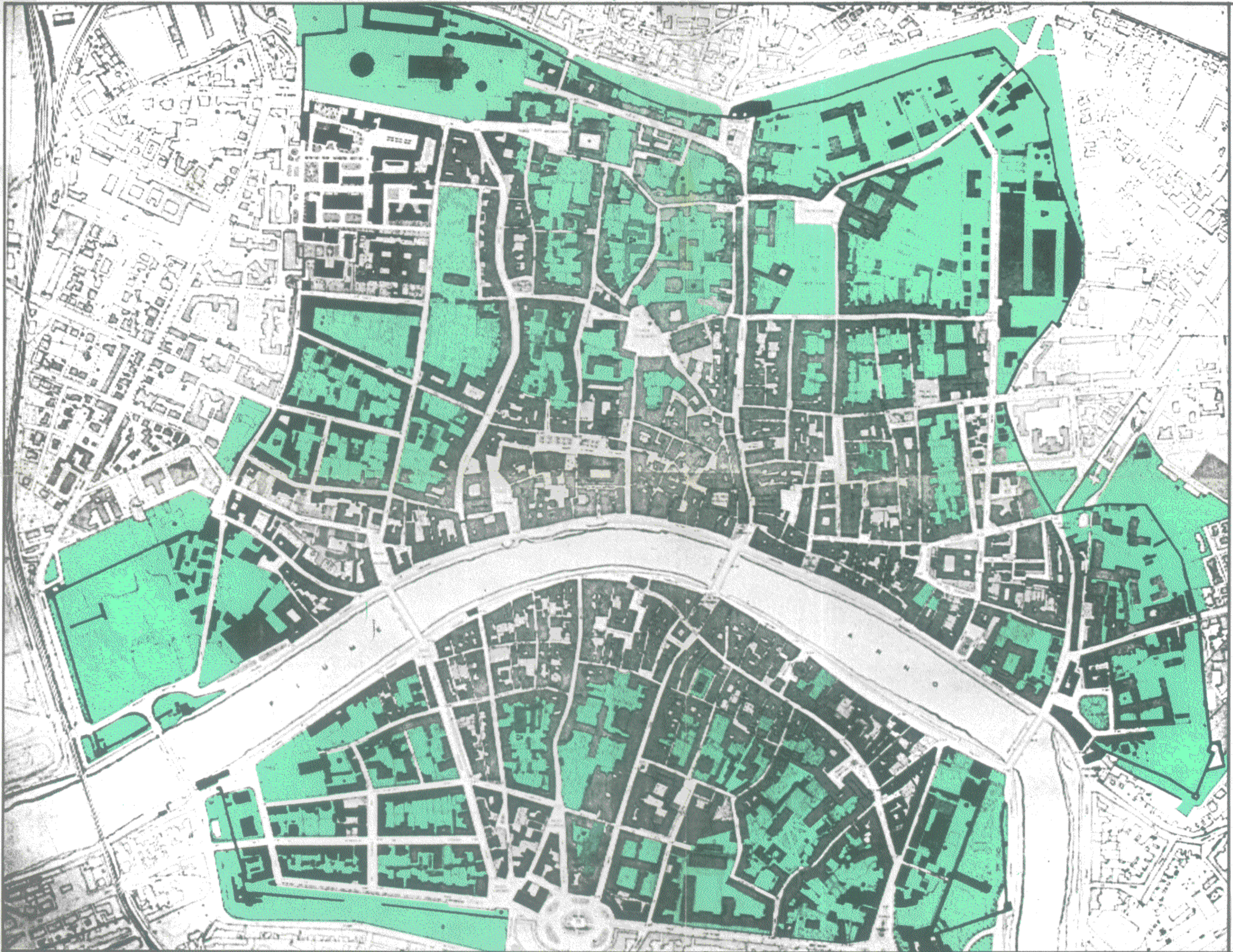


Particolare del rilievo delle aree libere e a verde del C.S. - op. cit. - 1972; sopravvive lo spazio libero sul retro di S. Silvestro, mentre l'adiacente zona subisce una massiccia saturazione speculativa (lottizzazione « piazza delle Gondole »).

Il « piaggione del grano » nella nostra proposta ritroverebbe una integrazione d'uso con le aree del Giardino Scotto, proposta questa che ha avuto precisi riscontri in recenti proposte comunali.

PISA CENTRO STORICO - AREE LIBERE

RILEVAMENTO DELLE AREE INEDIFICATE LORO INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE



gruppo di lavoro

F. Battaglia
C. Caciagli
G. Callea
N. Ciampa
G. Pacini
L. Pasquinucci

anno 1971