



Comune di Pisa

**PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA
DI VARIANTE GENERALE
AL P.R.G.**

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL GRUPPO OPERATIVO
(Ing. Arch. Riccardo Ciuti)

Sala dei Duecento ex Monastero Benedettine
Piazza S. Paolo a Ripa d'Arno

30 luglio 1994

DAL PRELIMINARE AL PIANO

**RELAZIONE ALLA CONSULTA
del 30.7.1994**

**Ing.arch.Riccardo Ciuti
(responsabile del Gruppo Operativo per la revisione del P.R.G.)**

Il lavoro che si è sviluppato nei due anni successivi all'approvazione del Progetto Preliminare di Piano da parte del Consiglio comunale è stato di approfondimento, verifica e perfezionamento progettuale delle scelte indicate dal Preliminare stesso.

I principali temi di lavoro sono stati:

- a) la messa a punto del sistema infrastrutturale;
- b) il progetto "morfologico" delle aree di trasformazione;
- c) la disciplina del recupero e del completamento edilizio;
- d) la messa a punto del sistema previsionale di dettaglio;
- e) la messa a punto del sistema normativo.

Il Gruppo operativo è stato coadiuvato da consulenti specifici su varie tematiche:

- gli archh. Roberto Spagnolo e Manuela Bandini per il progetto morfologico;
- l'arch. Roberto Bargellini per le indagini sulle aree produttive;
- l'arch. Ernesto Muscatello per l'analisi dell'edificato storico di Marina;
- il dott. urb. Giuseppe De Luca, per l'analisi territoriale;
- il dott. Andrea Merla per gli aspetti geologici;
- l'arch. Lucia Salvetti e la dott.a Barbara Mori per i giardini storici;
- il dott. avv. Giuseppe Pericu per gli aspetti giuridici normativi;
- il prof. ing. Paolo Ferrari per le questioni del traffico
- gli archh. Concetta Brancato, Gianluca Terragna e Valia Galdi per i progetti esemplificativi di riqualificazione ambientale

oltre che dalla collaborazione degli arch. Paolo Fusero e Pietro Cozzani

Come meglio sarà espresso in seguito, la proposta definitiva di Piano si differenzia dal Preliminare per alcuni aspetti non sostanziali e che derivano:

- da elementi di avanzamento del sistema decisionale dell'Amministrazione o di amministrazioni superiori;
- dall'ulteriore attuazione del P.R.G. vigente;
- dai risultati dell'approfondimento conoscitivo conseguente il lavoro del gruppo e dei consulenti;
- dagli indirizzi espressi dal consiglio comunale nella delibera di approvazione del Preliminare.

a) Le previsioni infrastrutturali

Il Piano conferma le principali proposte contenute nel Preliminare, ed in particolare il telaio infrastrutturale, registrando l'accordo formale, intervenuto recentemente, con il comune di S. Giuliano Terme relativamente sia alla viabilità tangenziale nord, che alla variante alla statale dell'abetone e del Brennero, che alla viabilità prevista dall'area di ricerca CNR alla via di Mezzana, presso il Policlinico di Cisanello.

Mentre sul telaio infrastrutturale e l'ultima viabilità di cui sopra si confermano i tracciati del Preliminare, il tema della variante alla statale del Brennero ha nel Piano una diversa risposta, che ritengo di grande intelligenza, perchè serve, con tracciato totalmente alternativo all'attuale viabilità, la zona artigianale/commerciale della Fontina e si immette nella viabilità urbana di Pisa in corrispondenza del Grande

parcheggio scambiatore a tergo della via di Pratale. Ciò consentirà, a regime, il declassamento della statale attuale a strada locale a servizio dell'area sportiva o, al limite, a pista ciclabile con traffico veicolare controllato.

Per l'Aurelia viene confermata l'ipotesi del potenziamento nel tracciato attuale e l'attribuzione a questo di caratteristiche urbane.

Le altre viabilità interne al corpo urbano, previste dal Preliminare, sono state precisate ed in linea generale alleggerite, con eliminazione di alcuni tracciati ritenuti ridondanti e la previsione di nuovi ritenuti necessari.

Cito, fra gli altri:

- il tracciato già previsto dalla futura stazione ferroviaria di S.Ermete alla Tosco-Romagnola, cancellato con la eliminazione della previsione del centro direzionale nell'area del deposito ferroviario;
- la diversa soluzione proposta per il servizio del quartiere di S.Giusto dalla via di penetrazione urbana prevista nell'alveo interrato dei Navicelli;
- l'eliminazione della viabilità tangente alla ferrovia con nuovo ponte sull'Arno;
- la nuova viabilità prevista dall'incrocio dell'Aurelia a Porta a Mare verso il viale D'Annunzio, che potrà servire il comparto di trasformazione previsto a nord della Superstrada e ad ovest del canale dei Navicelli;
- l'adeguamento del tracciato viario nella zona di Putignano alle decisioni assunte per l'eliminazione del passaggio a livello sito nel centro di quel quartiere.

L'aggiornamento 1994 del Programma Urbano dei Parcheggi, approvato dal consiglio comunale, in parte in conformità col Preliminare, in parte con contenuti innovativi, viene completamente recepito nella proposta di Piano, che peraltro, contiene ulteriori previsioni di parcheggi, in particolare nella zona dell'Aeroporto e dell'Aurelia (luoghi di scambio modale).

La proposta di riassetto del sistema ferrovia/aeroporto viene confermata e collocata nella prospettiva a lungo termine che le è propria.

Il tracciato della ferrovia Pisa-Pontedera viene modificato rispetto al Preliminare, assumendo un andamento più inflesso verso sud, così da costituire il minimo vincolo territoriale.

b) Il progetto morfologico

La proposta di Piano sviluppa le indicazioni del Preliminare relativamente alle aree di trasformazione distribuite nei vari quartieri o settori urbani.

Il metodo seguito è consistito nel definire ipotesi progettuali di assetto fisico (relazionate ad ipotesi di uso) nelle varie aree d'intervento, in scala minima 1:2000, secondo un processo di consequenzialità tra analisi/interpretazione della morfologia dei luoghi e progetto.

Tale processo viene espresso in n.8 tavole costituite da una serie di carte tematico/interpretative poste al margine del quadro 1.2000 contenente l'ipotesi di progetto.

Il risultato dei progetti morfologici è stato poi espresso in schede-norma, che contengono la descrizione degli obiettivi, le prescrizioni morfologiche, il dimensionamento fisico e delle destinazioni d'uso, l'indicazione delle aree di cessione obbligatoria al comune.

Il metodo seguito, al di là della ineliminabile possibilità di giudizio sulla coerenza tra analisi e progetto e sulla qualità delle proposte finali, ha il non secondario scopo di porre le scelte urbanistiche di dettaglio (ovverosia già inquadrato in un indirizzo generale quale il Preliminare ha stabilito) su di un terreno se non di scientificità, per lo meno di oggettività disciplinare, sottraendole al ricorrente rischio di valutazione "soggettiva" o "politica", teoria, quest'ultima, secondo la quale il pianificatore (inteso in senso lato) sarebbe totalmente libero di localizzare e dimensionare l'edificabilità dei suoli come meglio crede.

Al contrario il progetto morfologico, che del piano costituisce il sub-strato disciplinare costringe a valutazioni esclusivamente sul suo terreno.

I contenuti delle aree d'intervento seguono di massima le indicazioni del Preliminare, con:

- scostamenti di perimetro;
- eliminazione di alcune aree;
- individuazione di nuove;
- diverso dimensionamento interno di quasi tutte.

Tutte le modifiche apportate seguono la logica del progetto morfologico, diretta al riordino formale della città attraverso interventi strategici di:

- definizione di nuovi margini urbani verso la campagna;
- creazione di nodalità interne ai quartieri, con contenuti di servizio;
- interventi, ovunque collocati, di valore ordinatore nei confronti del tessuto circostante.

A livello dimensionale, il Piano, verificato il generale sottodimensionamento dell'edificabilità ipotizzata dal Preliminare nelle relative schede, ha operato gli opportuni correttivi per riportare le previsioni al livello della fattibilità, fermo restando l'obiettivo di recuperare, tramite le nuove trasformazioni, aree a standard in misura adeguata a sanare i deficit pregressi del P.R.G. vigente.

Il risultato finale del dimensionamento conferma, comunque le caratteristiche di piano di completamento e trasformazione qualitativa che sono state assegnate al nuovo P.R.G..

L'obiettivo del controllo formale delle trasformazioni indotte dal Piano consegue all'analisi sulle notevoli trasformazioni (sviluppi) prodotte dal P.R.G. vigente sulla città, che sono stati realizzati nella generalità di casi al di fuori di una visione formale d'insieme e di un efficace controllo pubblico.

La scheda/norma fornisce le regole minime per il controllo formale delle trasformazioni, lasciando ampi spazi alla progettualità attuativa che sarà, nella generalità dei casi, lasciata all'iniziativa privata.

E' cioè assente, nel progetto morfologico, la presunzione di progettare rigidamente tutto e subito, ma, al contrario, esso indica una strada che altri, speriamo più bravi di noi, dovranno percorrere fino in fondo, nell'interesse della città.

Alcuni ambiti sono stati definiti "a progetto speciale" soprattutto in quanto suggeriscono trasformazioni che per divenire operative, implicano un ulteriore processo di messa a punto di volontà e risorse di più soggetti.

Per tali ambiti, che corrispondono anche a situazioni di grande interesse ambientale o funzionale, si auspica che si faccia ricorso alle migliori energie culturali e professionali, anche tramite concorsi di progettazione.

c) Recupero e completamento edilizio

Il tema dei piani di recupero è stato lungamente al centro della discussione del consiglio comunale e della commissione urbanistica.

Come noto, l'Amm.ne ha dotato una variante normativa diretta a disciplinare i contenuti dei piani di recupero, in anticipazione del nuovo piano regolatore.

Il nuovo P.R.G. affronta in modo organico l'intera tematica del recupero, in quanto:

- opera, previa ricognizione, la classificazione completa dell'edificato da ritenersi meritevole di qualche forma di tutela, anche con la definizione di nuove classi, rispetto agli elenchi della 59, in rapporto ai diversi livelli di valore riscontrati;
- individua come zone di recupero tutte le situazioni edificate sature composte prevalentemente da edificato ante-guerra;
- individua, all'interno di tali zone, come ambiti soggetti obbligatoriamente a piano di recupero, le situazioni di maggiore degrado o disordine urbanistico e definisce, per ciascuno di essi, una scheda-norma specifica.

La norma di Piano consente, in continuità con la disciplina già variata, la proposta di ulteriori piani di recupero per situazioni di particolare degrado non considerate nel Piano, che il C.C. avrà facoltà di accogliere o meno, nel primo caso emanando preventivamente una specifica scheda-norma, in perfetta omogeneità con le situazioni già individuate.

La normativa sui piani di recupero è stata riscritta e semplificata per adeguarla al linguaggio ed alla logica complessiva del nuovo Piano eliminando quindi i riferimenti alle zone del vecchio P.R.G..

Anche il tema del completamento viene affrontato dal Piano con riferimento ad obiettivi di ordine morfologico.

Il territorio edificato a contenuto residenziale prevalente, non compreso nelle zone di recupero o di trasformazione viene scomposto in aree di completamento, spesso

di modeste dimensioni, alle quali viene attribuita una edificabilità espressa in rapporto tra superficie utile lorda degli edifici e superficie edificabile.

Vengono introdotti requisiti dimensionali minimi per l'edificabilità ulteriore dei lotti liberi.

Nei casi di saturazione dell'edificabilità come sopra espressa vengono consentiti ulteriori modeste possibilità di adeguamento per soddisfare esigenze proprie delle singole unità abitative.

Sono considerati saturi e quindi esclusi dall'edificabilità di completamento, i complessi realizzati su progetto unitario ante-piano (villaggi popolari) ed i complessi realizzati a seguito di piano attuativo del P.R.G. vigente.

d) Il sistema delle previsioni di dettaglio

1) Il riequilibrio delle funzioni

La distribuzione sul territorio delle funzioni risponde agli obiettivi ampiamente espressi dal Preliminare di riequilibrio delle funzioni urbane e di promozione di centri di servizio nei quartieri periferici.

In particolare si prevedono ampie aree per il decentramento di funzioni impropriamente collocate nel centro urbano, in area Ospedaletto (via Emilia).

Si conferma, precisandone i contenuti, la previsione di un polo di servizi pubblici e privati di scala urbana nel quadrante settentrionale di Cisanello, ove già è stato localizzato il Nuovo Palazzo di Giustizia, con specifica Variante.

Come pure si conferma l'obiettivo, a medio termine, dello spostamento dell'intera sanità pubblica nel Policlinico di Cisanello.

Il sistema delle sedi universitarie, già definito in sede di Preliminare, viene ulteriormente confermato e precisato.

2) Gli insediamenti produttivi

Le previsioni di insediamenti produttivi sono state rivisitate rispetto al Preliminare, con l'inserimento di aree di sviluppo lungo il Canale dei Navicelli (sponda sinistra) a sud dell'attuale area industriale.

Quest'ultima viene interessata dalla proposta di una riconversione a polo fieristico (espositivo-direzionale) che consente di non assistere impreparati ai fenomeni spontanei di dismissione che già si sono in parte manifestati.

Ad ovest del Canale dei Navicelli - di cui si conferma la previsione di completamento con il collegamento con l'Arno - viene prevista un'area multifunzionale imperniata sulla presenza dell'acqua: per attività artigianali e di rimessaggio nautico, con relativi servizi, e per attività del tempo libero, compreso un campeggio.

L'area artigianale di Ospedaletto viene riconfigurata ed ampliata - anche rispetto alle previsioni del Preliminare, includendo aree ad ovest dell'Emilia. Viene prevista una spina di attrezzature che l'attraversa interamente sulla direttrice nord-sud.

Viene confermata l'area produttiva di Montacchiello, già oggetto di una proposta di lottizzazione privata.

La realizzazione dell'area di Granuccio viene subordinata ad ulteriori accertamenti di natura idrogeologica ed idraulica.

Le industrie esistenti sono confermate ma disciplinate da norme specifiche che tengono conto delle condizioni insediative all'intorno.

3) Le previsioni locali

Il centro storico

Viene affrontato il tema dell'accessibilità turistica, tramite la proposta di un progetto speciale di collegamento, con trasformazioni urbanistiche, dal parcheggio scambiatore di via Pietrasantina a Largo Cocco Griffi.

Viene messo a punto il sistema di previsioni di verde e restauro monumentale noto come "progetto Mura", tenendo realisticamente conto dello stato dei luoghi e delle proprietà.

Si prevede una serie cospicua di interventi, per lo più tramite piani di recupero, diretti sul piano funzionale al recupero di residenza e di standards e sul piano morfologico, alla eliminazione degli elementi di difformità rispetto al tessuto storico - in particolare tipologie industriali - e quindi alla riqualificazione del tessuto.

una particolare attenzione viene rivolta alla riqualificazione degli spazi liberi (strade, piazze) indicando gli interventi di ripavimentazione obbligatoria, ed alla loro fruizione pedonale, anche con interventi di modifica del regime circolatorio attuale.

Al livello del settore 10 (centro urbano) comprensivo del centro storico, si prevedono n.39 interventi, produttivi di 1484 nuovi abitanti e di oltre 100.000 mq di aree a standard, valore circa doppio del fabbisogno.

In generale le previsioni di destinazione, ferma restando la suddivisione tra usi pubblici ed usi privati, cercano di non introdurre elementi di particolare rigidità, per tenere conto della rapidità dell'evoluzione della situazione dei flussi finanziari riferiti alle attrezzature ed ai servizi pubblici, da un lato e del mercato privato, dall'altro.

Periferia Nord

Le aree d'intervento sono dirette alla riconfigurazione del margine nord della città ed alla ricucitura del villaggio dei Passi con la zona di Gagno.

Le tipologie d'impianto a-villini sono fatte oggetto di tutela normativa.

Viene confermata l'area sportiva di via del Brennero, su cui è in corso la redazione del piano particolareggiato da parte del servizio urbanistica.

Viene individuata un'area d'intervento a contenuto misto, artigianale, commerciale e servizi nella zona di Campaldo.

Lungo il viale delle Cascine (lato nord) si confermano, per esigenze di politica occupazionale, le industrie esistenti, e si individuano aree di trasformazione per la

realizzazione di edilizia residenziale di qualità e di attrezzature ricettive (alberghi e campeggi).

Si conferma l'inedificabilità della parte dell'area Scheibler non impegnata dallo sviluppo universitario.

Nella zona di Barbaricina si conferma ed amplia la zona ippica, ridefinendone ed aggiornandone i contenuti.

L'area d'intervento di maggior peso, in questo settore, riguarda il progetto di ampliamento del C.E.P., già oggetto di iniziative dell'Amm.ne comunale e provinciale e di recente atto del consiglio regionale di disciplina del regime vincolistico in essere, che consentirà, alla ripresa autunnale, l'adozione di un P.E.E.P. in variante al P.R.G., per oltre 500 alloggi.

Si confermano le aree a servizi del P.R.G. vigente.

Periferia sud

Nel quartiere di S.Giusto, S.Marco, si prevedono, oltre a zone di recupero di notevole estensione, aree d'intervento dirette principalmente all'incremento dei servizi (e della ricettività alberghiera), con modesti completamenti residenziali, l'incremento significativo degli standards, in particolare tramite la previsione di una grande area sportiva al margine ovest.

Le zone di Putignano ed Oratoio sono caratterizzate da previsioni di sviluppo residenziale di una certa entità, ma di bassa densità, anche con l'indicazione di tipologie appositamente studiate (case a corte).

Di rilievo urbano, oltre che locale, la conferma della previsione del grande parco fluviale che nella fascia di golena sovrastante Putignano trova la sua massima estensione.

Il progetto del parco, da sviluppare anche tramite concorso, dovrà trovare la sua fattibilità nella realizzazione di almeno una passerella pedonale sull'Arno, che renderà la golena sud accessibile per gli abitanti di Cisanello.

A Riglione sono previsti interventi di recupero - tra i quali quello dell'ex fornace Pampana - e la creazione di una piazza urbana.

In tutti i quartieri notevoli sono le previsioni di impiantistica sportiva di natura sia pubblica che privata convenzionata.

Il Piano conferma l'area d'intervento di S.Piero, diretta ad organizzare un nuovo centro del paese all'interno del grande isolato attuale, e sviluppa le indicazioni del Preliminare per il "filamento" della via Livornese, con l'introduzione di altre aree d'intervento, con contenuti prevalentemente di servizio, dirette anche a definire fisicamente il margine con il parco.

Periferia Est

Viene confermata la previsione di verde ad andamento N/S che separa la zona più vecchia dall'espansione di Cisanello.

Lungo la viabilità centrale si prevede un grande parco pubblico, con servizi ed un albergo in corrispondenza della rotatoria.

A nord di tale parco, il centro urbano di cui già si è fatto cenno, articolato in un sistema di piazze, con servizi pubblici e privati.

A sud, si completa l'assetto del quartiere con previsioni di servizi pubblici (la nuova chiesa) e di residenze.

Nella parte più prossima alla città, sono presenti previsioni di recupero e completamento.

In particolare si conferma il potenziamento del polo universitario/congressuale alla testa del ponte della Vittoria.

Litorale

Le previsioni di Piano per il Litorale risentono, evidentemente, della presenza del Parco e del suo sistema di previsioni urbanistiche (il piano territoriale ed i piani di gestione adottati da pochi giorni).

Al Calambrone il perimero del parco ha un andamento talmente innaturale che è giocoforza uniformare le previsioni dei due strumenti (PRG e PG) inerenti lo stesso argomento delle colonie (attive o dismesse).

La norma consente una pluralità di funzioni, con l'esclusione della residenza ordinaria e dei centro commerciali.

E' altresì prevista un'area d'intervento (pubblica) con contenuto residenziale.

A Tirrenia le previsioni sono sostanzialmente di disciplina dell'esistente, tramite norme sul completamento, essendo l'area d'intervento più significativa compresa nel parco (area Cosmopolitan). Si confermano le previsioni commerciali ed artigianali del P.R.G. vigente nelle aree retrostanti la discoteca ex-Frumpy.

A Marina grande spazio è dato alle zone di recupero, da coniugare con la disciplina di tutela dell'edificato storico.

La scelta è quella di avviare finalmente una politica di salvaguardia e recupero dei valori dell'ambiente urbano marinese, finora privo di tutela esplicita di Piano, ma solo demandato alla gestione di C.B.A. (ora C.E.I.) e Soprintendenza, coi risultati insoddisfacenti che sono sotto gli occhi di tutti.

L'inclusione nelle zone di recupero dell'edificato che ha conosciuto intensi fenomeni di intasamento anche abusivo delle aree interne, può fungere da incentivazione per la presentazione di proposte di piani di recupero - che il pianificatore non è in condizione, al momento, di avanzare - che consentano, tramite trasferimenti volumetrici, di riconfigurare in maniera più razionale e civile tali interni.

All'interfaccia con il parco è prevista una zona di recupero di cui si propone esplicitamente l'inclusione nel perimetro del parco, al fine di operare organicamente una proposta di piano di recupero, contenente al suo interno il piano del porto turistico, di respiro adeguato.

Viene confermata l'area artigianale recentemente introdotta nel P.R.G. lungo la via Andò.

La dimensione di detta area è peraltro modesta ed il suo grado di utilizzabilità ulteriormente ridotto dalle esigenze di contenimento dell'impatto ambientale.

Si reputa pertanto necessario introdurre una previsione di una ulteriore area artigianale di modeste dimensioni, per rilocalizzare attività presenti oggi nell'abitato, in promiscuità con funzioni residenziali, e consentirne un qualche prevedibile sviluppo.

Al riguardo il P.R.G. propone di operare una variante al perimetro del parco, enucleandone un'area di circa 20.000 mq, in prossimità dell'accesso a Marina, ad est del villaggio popolare.

Il Piano infine ipotizza una riqualificazione del fronte -mare, da intendersi come pedonalizzato, con il raddoppio o ribaltamento delle piazze attuali verso mare, così da determinare delle piattaforme che possano anche costituire attrezzature per i bagni di scoglio.

e) Aspetti normativi

Riferimenti alle norme di attuazione sono presenti un pò in tutto il discorso fin qui fatto.

Merita di precisare alcuni aspetti particolari:

Prima di tutto l'aver assunto come parametro fondamentale di misura della edificabilità (sia nelle aree d'intervento che nel completamento) la superficie lorda utile (SLU) si porta dietro l'esonazione dai computi di una serie di elementi e spazi accessori dell'edificato (segnatamente residenziale) che costituisce una forte incentivazione all'edilizia di qualità, assieme alla sdrammatizzazione delle questioni volumetriche, cosa che, auspichiamo, possa portare ad edifici in cui l'altezza libera dei vani non sia sempre e comunque 2,70 ml.

Avvertenza finale

La presentazione della proposta di Variante Generale del P.R.G. avviene a lavoro evidentemente concluso dal punto di vista sostanziale, ma nel corso di trascrizione in bella.

Sono in particolare in corso di trascrizione, da parte della Soc.Grafos una parte delle tavole dello zoning 1:2000 e, da parte del gruppo operativo, parte delle schede/norma per le aree d'intervento.

Gli studi geologici, a cura del dott. Andrea Merla sono anch'essi ultimati e il Piano ne ha tenuto opportuno conto nelle proprie scelte: è in corso di stesura la carta finale della fattibilità.