

I primi piani urbanistici generali 1963-1986

Carlo Carbone

Università di Firenze
carlo.carbone@unifi.it

Received: March 2023 / Accepted: July 2023 | © 2023
Author(s).
This article is published with Creative Commons license
CC BY-SA 4.0 Firenze University Press.
DOI:10.36253/contest-14873

Dagli anni Sessanta Di Pietro affronta la pianificazione di territori contraddistinti da un forte sviluppo economico e dall'abbandono di vaste aree agricole con i casi prima di Lugo di Romagna e di Quarona Sesia poi di Seravezza, Massa e Pietrasanta elaborando un efficace modello di strumento urbanistico generale, riconosciuto dalla Regione Toscana, volto alla salvaguardia e al riuso del patrimonio edilizio, nonché al riordino morfologico delle espansioni edilizie.

L'impegno nel progetto di piani urbanistici generali di Gian Franco Di Pietro ha luogo nella fase di consolidamento della crescita economica e demografica degli anni Cinquanta e di maturazione del grande squilibrio fra le zone di sviluppo e quelle di abbandono, con la vigenza della sola L.1150/42, quando il PRG non era obbligatorio né doveva estendersi all'intero territorio comunale e veniva considerato prevalentemente come strumento per indicare

le sole aree destinate all'espansione.

I territori dei comuni dei primi piani sono contraddistinti dall'essere realtà urbane di dimensioni contenute e di presentare un'orografia collinare e montana- investita da un notevole sviluppo industriale e un'espansione edilizia diffusa nelle zone di fondovalle che incominciava ad intaccare vaste aree agricole produttive e pendici collinari di pregio.

Il settore rurale appare in profonda regressione per l'esodo verso l'industria e i centri urbani e per i cambiamenti culturali che hanno modificato il rapporto manodopera e campagna. Di fronte a questi due temi, Di Pietro sceglie di guidare e

Since the 1960s, Di Pietro has tackled the planning of territories characterized by strong economic development and the abandonment of vast agricultural areas with the cases first of Lugo di Romagna and Quarona Sesia then of Seravezza, Massa and Pietrasanta, developing an effective model of urban planning tool general, recognized by the Tuscany Region, aimed at the protection and reuse of the building heritage, as well as the morphological reorganization of building expansions.

dare risposta alla domanda di sviluppo e di abitazioni con l'obiettivo di conferire forma urbana all'espansione, utilizzando progetti unitari, ma sposta parimente l'attenzione alle criticità che si generano sul sistema storico specie sul mondo rurale con evidenti ripercussioni sul paesaggio. Patrimonio storico edilizio e sistemazioni agricole diventano i cardini dell'apparato teorico della pianificazione. In questa ottica, i piani si basano su un'analisi socio-economica che consente l'interpretazione dei processi in atto e le ricadute sul territorio e una ricerca storica in grado di ricostruire il sistema delle stratificazioni storiche territoriali e paesaggistiche. Di Pietro studia le forme storiche dell'abitare con un'attenzione che documenta il patrimonio edilizio, sia dei centri

storici, sia del mondo rurale, analizzato con un approccio diacronico per comprendere le stratificazioni storiche e valorizzare i caratteri tipologici originari e da questo spostare lo sguardo alle sistemazioni storiche della maglia agraria, al fine di proporre una specifica "tutela per l'integrità armonica del paesaggio". I piani evidenziano come l'architettura e le sistemazioni del territorio siano prodotte complessivamente della cultura antropica e materiale al fine di procedere ad una accurata definizione delle destinazioni d'uso e delle modalità di intervento più appropriate.

I piani si contemplano elementi molto anticipatori per la cultura degli anni Sessanta e Settanta. A Lugo viene proposta la redazione del piano del centro storico con il contributo degli abitanti. A Quarona è proposto il "blocco del consumo di suolo" nel tentativo di salvaguardare il territorio agricolo. In tutti i piani sono indicate regole morfologiche con la definizione della configurazione tipomorfologica di porzioni urbane significative ben prima dei "piani progetto" degli anni Ottanta e stilate regole di verifica di compatibilità e uso di risorse ambientali per i nuovi interventi.

Lugo di Romagna

Il PRG di Lugo di Romagna¹ (1963-1968), redatto secondo la L.N. 1150 prima della 765/67, affronta le problematiche di un territorio in trasformazione segnato dai

fenomeni di esodo. Il territorio lughese, presenta strutture territoriali storiche stratificate, segnate dalla fitta maglia della mezzadria e della casa colonica isolata, inserite sulla centuriazione romana della pianura ravennate, dal dopoguerra oggetto di profondi cambiamenti causati dall'abbandono delle colture tradizionali e dall'impianto di una agricoltura industriale basata su monocultura o colture specializzate (frutteti), che induce una nuova organizzazione produttiva e un diverso rapporto fra campi e residenza: la manodopera abbandona la casa colonica storica e si trasferisce nei centri abitati invasi dagli insediamenti industriali risultato di uno sviluppo che si muove con totale indifferenza sul territorio.

Lo studio propedeutico al piano, impostato su un modello diacronico per comprendere i vari processi storici e quelli in corso, coglie il legame intrinseco fra i profondi cambiamenti socio-economici della società e le trasformazioni territoriali e paesaggistiche che coinvolgono, sia la campagna con l'abbandono, sia la struttura urbana con lo stravolgimento delle tipologie tradizionali.

In anticipo rispetto al DPM1444/68 le previsioni di sviluppo nel centro storico sono congelate e rinviate ad un futuro piano particolareggiato capace di evitare l'allontanamento delle classi subalterne e lo stravolgimento del centro come luogo di residenza.² Per la redazione di

tale piano il Comune si impegna a "bandire una consultazione dei cittadini a mezzo della quale si solleciterà la collaborazione di singoli o gruppi perché esprimano le loro proposte sull'ordine ed il destino del vecchio centro". Si prefigura così un accorto uso ante litteram delle misure di partecipazione: "nessuno può prevedere con certezza la qualità e l'estensione dei risultati di un esperimento "politico" di questo tipo: nessuno però con altrettanta certezza potrà negare l'interesse per un metodo così civile".

Per un riequilibrio del sistema complessivo il PRG propone un modello funzionale policentrico. Alla "piazza" centrale, con la sua ricchezza di vita sociale e insieme con la sua angustia provinciale di vita da caffè, vengono associati nei quartieri esterni, nuovi centri di vita alternativi tramite la dotazione dei servizi di base, mentre la riqualificazione del capoluogo avviene con la ricomposizione delle lottizzazioni in unità urbanistiche organiche.

Nella distribuzione delle varie zone il piano tende alla specializzazione e complementarità delle diverse polarità in ragione della loro accessibilità. Così la localizzazione delle zone produttive segue la logica delle infrastrutture viarie esterne, mentre il polo scolastico di istruzione superiore, servizio di livello comprensoriale, viene localizzato sui viali di circonvallazione in adiacenza alla stazione ferroviaria.

L'obiettivo di ridurre la diffusione edilizia

passa attraverso un meccanismo normativo molto più restrittivo che nel Programma di Fabbricazione previgente, eliminando nel territorio agricolo ogni insediamento sparso che non sia funzionale alla produzione agricola, e la revisione delle aree edificabili, con un dimensionamento che passa da 210 mila a 75 mila abitanti, pur sempre il triplo degli abitanti dell'epoca³.

La zonizzazione proposta presenta una suddivisione che diverrà consueta solo dopo l'approvazione della Legge Ponte, con l'area del centro storico nella quale sono limitati le demolizioni e gli aumenti di volume, mentre le zone residenziali vengono distinte, in zone di trasformazione e zone di saturazione.

Queste ultime sono suddivise in tre tipi corrispondenti alle diverse situazioni per quel che riguarda la tipologia e la consistenza edilizia: il primo tipo (R1) corrisponde alla fase di crescita urbana otto-novecentesca dove l'attività edilizia di sostituzione è regolata in modo da riprodurre l'ordine volumetrico preesistente, il secondo tipo (R2), corrisponde a situazioni miste per la destinazione e per tipologia edilizia dove non è consentita l'attività di modificazione e di integrazione del singolo edificio esistente, come pure la saturazione degli spazi rimasti liberi, infine le (R3) zone miste, delicatissime per la compresenza di residenza insieme a impianti produttivi, ammettono cambi di destinazione d'uso solo

tramite una ricomposizione fondiaria al fine di dar luogo ad interventi ben ponderati sul piano dell'assetto tipo-morfologico e dell'igiene edilizia.

Il territorio aperto, per quanto genericamente classificato quale "zona agricola", è oggetto di una forte limitazione delle capacità edificatorie e di un primo livello di tutela del paesaggio, con l'introduzione delle "zone a vincolo non aedificandi di salvaguardia paesistica" con il divieto assoluto di costruzioni. Il piano prende bene coscienza delle istanze di razionalizzazione dello sviluppo edilizio esploso negli anni Cinquanta e Sessanta, evitando la commistione residenza/industria e la necessità di ridare forma complessiva al tessuto urbano e la convinzione che il centro storico sia una struttura unitaria "di cui non si può modificare una parte senza alterare il tutto".

Il piano ha pregio di tutelare il patrimonio territoriale storico e di prevedere misure di condizionamento dell'espansione edilizia mettendo in risalto gli elementi da tutelare e riqualificare rispetto alle nuove espansioni.

Quarona Sesia

Nel 1977 Di Pietro redige il PRG di Quarona,⁴ un piccolo comune con un'estensione territoriale di soli 16 kmq in provincia di Vercelli, nodo importante dello sviluppo industriale nel settore laniero della vallata del Sesia⁵, che

fin dagli anni Trenta aveva interessato diversi siti pianeggianti lungo il fiume. Le scelte urbanistiche si rapportano ai criteri della nuova legge regionale n.56/1977, (legge Astengo)⁶ che pongono l'attenzione sull' "equilibrato rapporto fra residenze e servizi", sull'uso "sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale", sulla "difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale", nonché sulla "riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione"⁷. Dimostrata la sovrastima del dimensionamento del precedente PdF sia per il comparto della residenza che dell'industria, nonostante la dinamica demografica positiva⁸ Di Pietro opta per un Piano "di minima" che tiene conto del reale aumento della popolazione e riduce l'ipotetica crescita di 780 ab. a meno della metà, 350 ab. per il decennio pari, tenuto conto del recupero del vasto patrimonio immobiliare non occupato, alla previsione di soli 600 nuovi vani. Di Pietro si concentra quindi nel " riequilibrio delle strutture insediative con un'adeguata dotazione di standard urbanistici e di servizi pubblici commisurata alla crescita della popolazione". In questo quadro il compito del piano è quello di conferire una connotazione urbana ad un sistema edilizio difforme che presenta, nel capoluogo, una compattezza edilizia tale da rendere difficile il reperimento

di aree strategiche per il potenziamento di servizi ed attrezzature sociali, che risultano del tutto insufficienti in rapporto alla popolazione che nel decennio precedente è cresciuta costantemente, a differenza dei comuni montani oggetto di spopolamento. Con questi scenari le rare aree di espansione sono previste esclusivamente per iniziative di edilizia popolare PEEP, da destinare ai possibili occupati delle nuove imprese industriali. Il piano dichiara di conseguire "...un arresto del consumo di suolo agricolo, dato che lo sviluppo ha compromesso un ampio territorio vocato all'agricoltura", e la tutela del territorio nella sua complessità, con il recupero della funzione agricola specie per le frazioni montane Valmaggioro e Fei, luoghi che per le cascate e gli alpeggi legati all'allevamento possono essere valorizzati in chiave turistica. sempre in accordo alla nuova legge urbanistica regionale. Di Pietro adotta anche nel piano di Quarona una classificazione del territorio aperto secondo i caratteri di produzione propri degli usi del suolo agricolo storicamente stratificati: prati e pascoli, boschi cedui, formazioni arboree lineari, aree golenali e formazioni rocciose oltre ad individuare una porzione del territorio di interesse ambientale e naturalistico dove è vietata qualsiasi nuova costruzione e vincolate "nella forma, struttura ed uso del suolo compreso la vegetazione arborea ed arbustiva". Il piano riserva una speciale attenzione al

sistema idrografico introducendo la tutela del sistema di regimazione delle acque e delle aree golenali dove "non sono ammesse costruzioni e l'introduzione di specie arboree estranee all'eco-sistema".

Alla salvaguardia del territorio agricolo si associa quella del patrimonio dei centri storici per i quali sono previsti interventi di restauro e recupero con il mantenimento delle tipologie e dei valori architettonici tipici dell'identità dei luoghi. La classificazione proposta perfeziona quella del Programma di Fabbricazione previgente, che si limitava alla tutela degli spazi aperti interclusi, introducendo l'individuazione di quinte murarie di recinzione di valore ambientale. Le tavole del piano indicano, grazie allo studio delle antiche mappe catastali, anche i sentieri di antica formazione e le mulattiere e ne prescrivono la conservazione e il recupero.

I piani della Versilia: Seravezza, Massa e Pietrasanta

Nel 1973 Di Pietro è impegnato nella redazione del PdF del comune di Seravezza⁹, una realtà di piccole dimensioni caratterizzata da una speciale vitalità economica che ha modificato le gerarchie insediative ed eroso gli assetti tradizionali. Seravezza è situata nell'alta Versilia in un territorio che comprende le due brevi vallate del Fiume Serra e del Torrente Vezza che dalle Alpi Apuane confluiscono

nel capoluogo dando origine al fiume Versilia che attraversa gli insediamenti della costa all'altezza di Pietrasanta e Forte dei Marmi, già in quegli anni sottoposti ad un forte sviluppo turistico. Le attività economiche di segno contrapposto, il turismo il settore della lavorazione del marmo, hanno modificato l'assetto insediativo con lo spostamento della popolazione nell'area pianeggiante, adiacente alla costa, e lo spopolamento dei centri di montagna e l'abbandono del patrimonio edilizio storico sparso. Le frazioni della piana situate in posizione baricentrica rappresentano un'alternativa allo stesso capoluogo.

La redazione del piano si basa su una analisi socioeconomica che mette in luce le ragioni delle profonde modificazioni che hanno generato due aree morfologicamente diverse per uso di suolo e contrapposte fra sviluppo e abbandono. L'economia agricola tradizionale, rappresentata in gran parte dalla piccola proprietà tipica della montagna e da una maglia fondiaria frazionata, appare in tutta la sua fragilità assoggettata ad un forte incremento edilizio alimentato dal trasferimento a valle della popolazione, dalla necessità di un rinnovo del patrimonio edilizio e soprattutto dalle aspettative del bene casa come investimento per l'affitto estivo.

Rispetto a questo quadro le finalità assunte dal piano sono la tutela delle strutture agrarie e forestali che contraddistinguono ancora gran

parte del territorio, e la qualità architettonica storica dei centri di pianura e di collina e delle coloniche. Il PdF si ripromette di conferire ordine all'espansione edilizia della pianura, che ha dato luogo ad un sistema residenziale misto a numerosi episodi di laboratori industriali legati alla lavorazione del marmo, che generano notevoli criticità ambientali. Per questa tipologia insediativa è consentito il cambio di destinazione d'uso e il trasferimento in area dedicata nella prospettiva di regolare il comparto produttivo, di per sé ad alto consumo di suolo e bassa utilizzazione di manodopera, limitando la possibilità di nuovi insediamenti. Il prudente dimensionamento tiene conto di un andamento demografico stabile ed una crescita contenuta di abitanti e di abitazioni. Per limitare un nuovo consumo di suolo, le esigue aree di espansione previste sono destinate ad interventi di iniziativa pubblica, zone PEEP, in grado di produrre progetti unitari di definizione dei margini urbani. Al riordino del tessuto si accompagna il potenziamento delle attrezzature e dei servizi, con l'obiettivo di creare nuove gerarchie corrispondenti al diverso peso demografico delle frazioni con il riequilibrio dell'intero sistema territoriale. Per il tessuto storico dei centri e nuclei di antica formazione, prevalentemente situati sulle pendici collinari e montuose, si introduce uno studio analitico tramite il censimento di tutto il patrimonio edilizio classificato

secondo il valore architettonico: a) edifici di valore architettonico A1, b) edifici di valore ambientale A2, c) edifici di valore ambientale fatiscenti o parzialmente crollati A3, d) edifici modificati A4, ristrutturazioni o nuove costruzioni in contrasto con l'ambiente, e) spazi aperti interclusi tra gli edifici. In questo caso il PdF estende la tutela storica anche agli spazi rimasti ineditati all'interno dei centri storici, per i quali si prescrive il divieto di qualsiasi costruzione comprese le tettoie e dell'impianto di specie arboree incongruenti con l'ambiente vegetale storicizzato. La tutela complessiva del territorio agricolo è condotta limitando la diffusione edilizia tramite l'annullamento delle capacità edificatorie nel territorio extraurbano e procedendo, in rapporto a quanto adottato per il patrimonio architettonico, tramite una classificazione puntuale secondo le colture e le sistemazioni esistenti a cui far corrispondere una specifica normativa, ripartendo il territorio in: zone agricole appoderate a coltura promiscua, oliveti specializzati con formazione a bosco, zone boscate con formazione compatta, zone boscate con formazioni irregolari, zone sistemate a terrazzi e ciglionamenti, pascoli, radure, prati stabili, incolti, zone a nuda roccia, rete viaria di servizio agricolo di antica formazione. La salvaguardia degli usi e delle forme culturali tradizionali si traduce non solo nella tutela del

comparto agricolo ma anche conserva i caratteri paesaggistici del luogo, come, in particolare le sistemazioni agrarie terrazzate, per le quali è prescritto l'obbligo della conservazione e del ripristino da parte dei proprietari. L'analisi e lo studio del patrimonio storico esistente è al centro della Variante al PRG del Comune di Massa (1983-1987)¹⁰ riguardante il patrimonio edilizio esistente di antica formazione per tutte le frazioni del territorio comunale¹¹, che rappresentano l'antico sistema insediativo posto sull'alta collina e dal dopoguerra oggetto di abbandono e spopolamento. Il piano si articola secondo le istruzioni della L.R. 59/1980¹². L'apparato teorico della Variante si basa su contributi interdisciplinari che abbracciano campi diversi: analisi socioeconomica, analisi storico-critica dell'evoluzione della struttura urbana, studio dei caratteri geo-morfologici e dei livelli di sismicità, infine un rilevamento di tutto il patrimonio esistente tramite una scheda per ciascuna unità edilizia¹³. Tale quadro conoscitivo permette di focalizzare la datazione, la tipologia e l'evoluzione della proprietà, delle condizioni d'uso, dell'efficienza dei servizi e l'indice di affollamento e la dimensione degli alloggi secondo classi di ampiezza. La realtà socio-economica appare contraddistinta da due diverse fasi storiche: prima un massiccio esodo di popolazione che ha determinato l'abbandono del patrimonio

edilizio e il fenomeno di frazionamenti di proprietà ripetuti, che hanno stravolto la tipologia originaria; in anni più recenti il riuso come seconda casa - favorito dalla qualità paesaggistica ed ambientale dei luoghi - che ha comportato interventi di ristrutturazione i quali "hanno alterato profondamente i caratteri tipologici originari" con "l'introduzione di materiali incongruenti tanto che per alcune frazioni la tavola delle tipologie è stata sostituita dalla carta delle alterazioni". Il censimento porta a definire una classificazione del patrimonio edilizio che pone al centro lo studio della tipologia e i caratteri architettonici presenti. È questa una metodologia di classificazione che verrà adottata e perfezionata nei piani urbanistici degli anni successivi: edifici di rilevante valore architettonico e ambientale (R.V.A.A.), edifici di valore architettonico e ambientale (V.A.A.), edifici di scarso valore architettonico e ambientale (S.V.A.A.), edifici di valore architettonico e ambientale nullo (V.A.A.N.), edifici di valore architettonico e ambientale pessimo (V.A.A.P.). Il riuso del patrimonio edilizio storico mira a conseguire l'obiettivo urbanistico di limitare le aree di nuova espansione. Le singole schede indicano per ogni edificio e area di pertinenza, le categorie di intervento di recupero come definite dall'art.2 della L.R. 59/80, con specifiche prescrizioni per il mantenimento

o il ripristino della tipologia originaria, per il recupero della facciata, le modalità di redistribuzione degli spazi e il numero degli alloggi ammissibili. L'obiettivo di coordinamento degli interventi di recupero e di efficienza abitativa del patrimonio edilizio analizzato si accompagna con l'attenzione all'intero impianto urbanistico indicando strategie di intervento per recuperare spazi e collocare servizi e infrastrutture del tutto assenti nelle frazioni di montagna. Emerge l'importanza del rapporto edificio-spazio aperto che caratterizza il tessuto urbano con la presenza di orti, pergolati, terrazzamenti e giardini pensili, sistemazioni spaziali che conferiscono un'alta qualità ambientale e paesaggistica, diventando essi stessi oggetto di tutela. A tal fine sono individuati ambiti territoriali prossimi agli edifici di maggior valore del "Vincolo di Tutela Ambientale" "...tale da impedire interventi di alterazione della bellezza naturale del luogo". In tali zone è vietata qualsiasi costruzione e impedito il riuso a fini residenziali degli annessi agricoli con la prescrizione della conservazione e la manutenzione degli assetti paesaggistici, ambientali agricoli e vegetazionali esistenti. Negli anni 1984-1986 Di Pietro redige il piano generale di Pietrasanta, comune della fascia costiera della Versilia¹⁴, esteso circa 42 kmq con una popolazione di circa 24 mila abitanti nel 1981 e poi in stagnazione. Il territorio, oggetto

di un tumultuoso e contraddittorio processo di sviluppo dovuto al turismo in competizione con le attività produttive di lavorazione del marmo, si caratterizza per tre ambiti specifici: le Alpi Apuane, la collina dell'insediamento storico e la pianura costiera della Marina. Alla diversità geomorfologica corrispondono diversi processi di sviluppo: nella zona pianeggiante prevale il turismo e un'industrializzazione leggera, con la presenza di laboratori artigianali all'interno della residenza, nelle zone agricole, pur con una frammentazione delle imprese ed una riduzione delle superfici aziendali, l'attività rimane presente grazie anche all'introduzione della floricoltura, mentre in montagna domina l'industria estrattiva del marmo e della sua lavorazione.

Di Pietro, richiamate le aporie dell'urbanistica impostata sull'accettazione di uno sviluppo illimitato in un territorio indifferenziato, ribadisce la necessità invece di aderire ad un modello basato sull'analisi morfologica, capace d'individuare i singoli "luoghi" in cui è strutturato il territorio, caratterizzati da specifici elementi naturali e tipi di antropizzazione e introduce il concetto di "sistema ambientale omogeneo" quale ecosistema¹⁵ che richiede strumenti urbanistici specifici e differenziati. Gli ecosistemi individuati - la collina, la fascia urbanizzata pedecollinare, la pianura, la marina e l'enclave della Strettoia¹⁶ - investiti da uno sviluppo

edilizio diffuso, risultano in buona parte destrutturati.

Il piano accerta una domanda dalle 1000 alle 1400 abitazioni rispetto a un totale di 8.000 esistenti, calcolata sulla base dell'obiettivo di eliminare coabitazioni, che al 1981 erano circa 700, e sulla riduzione della composizione media della famiglia. Il controllo del dimensionamento, che tiene forse conto del mercato vitale delle abitazioni per vacanze, appare tenuto in minore considerazione che nei piani precedenti, giacché il pensiero teorico a monte della Variante è la consapevolezza che in contesti di questo tipo i piani basati su zonizzazione e indici volumetrici - che hanno già dimostrato di non essere in grado di controllare la qualità dell'espansione edilizia e di tutelare le aree agricole di pregio - non siano idonei e debbano essere sostituiti da piani che estendano l'interesse morfo-tipologico dalle sole aree storiche all'intera città.

I parametri quantitativi sono accantonati per adottare criteri qualitativi intesi come regole tipo-morfologiche intese a prefigurare progetti architettonici in aree e lotti specificamente individuati nelle planimetrie del piano.¹⁷ Sostiene questa impostazione il censimento analitico di tutto il patrimonio edilizio esistente al fine di trarne indirizzi sia di tutela sia di trasformazione, optano per la definizione di "aggiunte" controllate sul piano tipo-morfologico anziché di aree generiche di

espansione.

Il piano di Pietrasanta affronta in modo innovativo, in accordo del resto con le nuove sensibilità del tempo, il problema dell'unità fra architettura e urbanistica, sempre affermata da Di Pietro, dichiarando di voler abbandonare "(...) spirito e (...)ideologia del 'moderno' intesi come tensione a costruire modelli di trasformazione totalizzanti e anche figurativamente coerenti"¹⁸;

Il piano distingue le zone "sufficientemente organizzate" con caratteristiche di tessuto urbano e le zone che richiedono un progetto urbanistico di riqualificazione, non rimandando le previsioni di tipo architettonico a piani successivi, bensì elaborando direttamente un planivolumetrico dove sono precisate sagome, numero dei piani, tipologie oltre alla morfologia degli spazi verdi. Uno speciale progetto unitario è previsto come piano per l'edilizia economica popolare per la ricucitura della periferia del capoluogo.

L'intento di prefigurare le morfologie delle previsioni urbanistiche è ancora più evidente nel piano di dettaglio della Marina, dove le indicazioni progettuali architettoniche sia per lo spazio pubblico che per gli interventi edilizi privati sono ancora più definite. Il ridisegno della Marina indica specificatamente oltre alla tipologia e il numero dei piani, il tipo di copertura (a padiglione o a terrazza), la realizzazione di logge e porticati, gli annessi

e i posti auto da riqualificare, il verde privato da salvaguardare, oltre ad una nuova viabilità pedonale atta a garantire la continuità dell'accesso al mare senza interferenze con la viabilità meccanizzata.

La classificazione del patrimonio edilizio esistente riprende l'esperienza precedente di Massa introducendo la classificazione degli edifici storici secondo categorie di valore architettonico e ambientale : a) edifici di rilevante valore architettonico ambientale e notificati, b) edifici di valore architettonico ambientale, c) edifici di scarso valore architettonico ambientale, d) edifici di interesse tipologico della Marina, e) edifici di valore architettonico ambientale nullo.

Considerazioni conclusive

Le acquisizioni metodologiche dei primi piani sono applicate e sviluppate nei piani per le zone extraurbane di Sesto Fiorentino, 1979-83, Certaldo, 1980-81 e Fiesole, 1980-84 così come per le varianti per i centri storici, a partire da quella di San Giovanni Valdarno, 1976-1979 con Edoardo Detti, a quella del Centro Storico di Sansepolcro 1987, che tiene conto delle modifiche legislative degli anni Ottanta⁹, e dove Di Pietro precisa un modello di strumento urbanistico in grado di sperimentare una strategia per la conservazione delle stratificazioni storiche del patrimonio edilizio e fornire, un progetto possibile di riuso

equilibrato capace di mantenere la funzione residenziale originaria e localizzare le funzioni terziarie compatibili con la salvaguardia del sistema storico. La sua volontà di redigere un tale modello complessivo, controllando ogni singolo intervento e ogni destinazione d'uso, e in grado di mantenere i valori storici e l'equilibrio funzionale originario fra residenza, commercio, lavoro, istituzioni e luoghi simbolici, si scontra con la debolezza dell'autorità pubblica e la scarsità delle risorse economiche disponibili. Le conseguenze sono l'estenuazione dei processi di approvazione (la variante di Sansepolcro è stata approvata nel 1993) e la messa in atto da parte delle amministrazioni di ulteriori varianti più flessibili alle esigenze dei proprietari immobiliari.

Note

¹ Piano redatto con G.C. Menichetti

² L'attività secolare dei cittadini ha consolidato l'insediamento civile in forma e struttura che si sono adeguate, sia per evoluzione lenta, sia a salti alle trasformazioni sociali. La crisi attuale della città corrisponde ad una fase del tutto nuova: le trasformazioni economiche e sociali contemporanee non hanno precedenti per ampiezza ed intensità e provocano lacerazioni profonde tra città e cittadini, in assenza ancora di cultura e poteri capaci di indicare e realizzare con certezza l'orientamento positivo. Le proposte suggerite o realizzate dal mercato mostrano capacità economiche non trascurabili unite a tecniche abbastanza efficaci: mostrano però un vuoto di civiltà che negli "sventramenti" operati nella prima metà di questo secolo si addentra nella barbarie della motorizzazione e più in generale dell'alienazione.

Dall'altra parte le campagne per la "conservazione" dei centri antichi, condotte in nome dello storicismo e che avrebbero per obiettivo la difesa dell'ambiente e del paesaggio architettonico, non hanno finora conseguito effetti concreti ed estesi salvo casi ancora immaturi per un giudizio definitivo perché fondate su concezioni prevalentemente museografiche ed indifferenti ai problemi affatto umani dell'habitat." I valori "estetici", in senso cattedratico, dei restauri che hanno prevalso sulla distruzione degli insediamenti antichi non tengono sempre conto dei cittadini: dietro la facciata tenuta in piedi "eticamente" si cacciano le classi urbane subalterne.

³ Lugo di Romagna contava 33 mila abitanti nel 1961 come nel 2016

⁴ Il piano è redatto in collaborazione con G.Mandracci, T.Gobbò in applicazione della L.R. Piemonte 5/12/1977 n.56. La legge è tutt'ora vigente seppure completamente diversa per le numerosissime modifiche ed integrazioni effettuate dalla promulgazione all'attualità.

⁵ Quarona è nota per essere sede della azienda Loro Piana creata nel 1924, la cui attività dopo la seconda guerra mondiale evolve dal settore del commercio e della lavorazione delle lane pregiate verso il settore dell'alta moda mondiale. Loro Piana nel 2013 è stata acquistata dalla multinazionale francese del lusso LVMH.

⁶ L'impostazione è coerente con le finalità e i contenuti del Piano Regolatore Generale stabiliti rispettivamente agli Art. 11 e 12 della LR 56/77 così come allora formulati

in particolare all'Art.12: "(...) 3) distribuisce sul territorio le aree atte ad ospitare l'incremento di popolazione ipotizzato, in coerenza con le previsioni del Piano Territoriale; 4) individua e regola le aree destinate ad attività agricole e quelle destinate ad usi insediativi, residenziali, produttivi, commerciali e turistici, ai servizi e al tempo libero; 5) determina per ogni parte del territorio comunale la disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo, comprensiva delle destinazioni d'uso, dei tipi e dei modi di intervento di cui all'art. 13; (...) 7) individua gli edifici ed i complessi di importanza storico-artistica ed ambientale e delimita i centri storici, garantendo la loro tutela e la loro utilizzazione sociale, nonché la qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso; 8) in particolare, nell'ambito degli insediamenti residenziali ammissibili, può stabilire le quote di abitazione a carattere economico e popolare da realizzare in funzione delle reali esigenze locali per il decennio di validità del Piano Regolatore Generale.

⁷ L.R. Piemonte 5/12/1977 Art. 11 testo valido all'epoca della redazione del piano. L'articolo per vero non ha subito variazioni se non nel 1995 e nel 2013.

⁸ La popolazione nel 1971 ammontava a circa 3750 abitanti, in crescita con tassi del 10% nel decennio fino al 1981

⁹ Seravezza si trova al limite nord ovest della Provincia di Lucca. Conta circa 13 mila abitanti su una superficie territoriale di 39 ha. Il piano è stato redatto con la collaborazione di A.Pedrolli e T.Gobbò

¹⁰ Variante al PRG relativa al Patrimonio edilizio esistente di antica formazione ai sensi della L.R. 59/80 con M.Galletti, T.Gobbò, G.Maciocco, A.Pedrolli, S.Giampaoli, A.Tenerani, C.De Fazio, F.Sacchetti, F.Valenti.

¹¹ Precisamente le seguenti località: Forno, Antona, Altagliana, Gronda, Redicesi, Casania, Bergiola maggiore, Bargana, Canevara, Guadine, Capaccola, Resceto, Casette, Pariana, Rocca

¹² L.R. 21 maggio 1980 n.59, Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente. La legge, facendo riferimento alla L. 457/78, individua un elenco degli immobili e dei complessi edilizi di valore per ciascuno dei quali stabilisce le categorie d'intervento - intese come massima trasformazione consentita - previste dalla LN 457/78 Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente nella prospettiva del "recupero dell'edificato,

(..)superamento delle condizioni di degrado presenti nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457. Di Pietro ne prima versione "una buona legge perché rendeva obbligatoria per i comuni la redazione di una variante complessiva per tutto il centro storico.... e successivamente cambiata grazie all'introduzione di un articolo che consente, in assenza di Variante non più obbligatoria, di tutelare gli edifici monumentali e quelli ritenuti importanti includendoli in un elenco mentre tutto il resto del centro storico può essere abbandonato ad operazioni di ristrutturazione più o meno pesante." La legge è stata definitivamente abrogata dalla data di entrata in vigore del Dpgr 9 febbraio 2007, n. 6/R , in base alle disposizioni dell'art. 203 della l.r. 3 gennaio 2005, n. 1.

¹³ L'insieme delle informazioni contenute nelle schede ha portato alla elaborazione di una serie di tavole tematiche esplicative, in termini dettagliati, delle caratteristiche dello stato attuale dell'insediamento. Sulla base di queste informazioni, possiamo suddividere l'analisi della struttura fisica dell'agglomerato per temi specifici.

¹⁴ Variante generale al Piano Regolatore Generale ex LN 1150/42 e L.R. 74/84 con A.Pedrolli (collaboratore al progetto), M.Galletti, T.Gobbò, G.Maciocco,(gruppo di elaborazione) R. Innocenti. (Responsabile delle Analisi Socio-economiche e dei Settori Produttivi.

¹⁵ Luoghi considerati come un insieme di elementi tipologici, ambientali, vegetazionali e sociali da preservare.

¹⁶ Porzione amministrata in territorio di altro comune

¹⁷ Di Pietro dichiara di "puntare (...)alla definizione di regole che deducono e postulano parametri progettuali anche a partire dai dati analitici dello studio del territorio, correndo anche, eventualmente, i rischi del regionalismo' e del 'localismo' che possono rappresentare tuttavia una cura salutare contro l'informe della produzione edilizia periferica, come pure contro l'appiattimento linguistico codificato da alcune 'scuole' di architettura." Dalla Relazione del Progetto Preliminare dell'ottobre 1986

¹⁸ Dalla Relazione del Progetto Preliminare dell'ottobre 1986

¹⁹ Variante secondo la L.R. 59/1980, con E. Detti (rapporto con il PRG), P. Ventura(struttura socio economica), G. Pascucci, A. Papini (struttura della proprietà), G. Caniggia, G.L. Maffei (indagine storico-

tipologica), G.Casi (verifica standard), F.Valbonesi, L.Perugini, L.Castigli, S.Innocenti (rilievi).