

Sulla strada della demolizione e ricostruzione: il quartiere di Sant'Ermete a Pisa

Work in progress

Maddalena Rossi¹

Riassunto. *Recenti contributi della letteratura urbanistico-architettonica evidenziano la scarsa qualità progettuale degli spazi urbani contemporanei e la conseguente necessità di promuovere una rinnovata cultura del disegno urbano. Tale ricerca dovrebbe orientarsi su sentieri esplorativi volti alla codifica di nuovi linguaggi compositivi, espressioni di una dimensione 'estetica' contemporanea, esito di un complesso sistema relazionale in divenire tra le varie componenti insediative strutturali (economiche, socio-culturali ed ecologiche), produttrice di luoghi urbani di qualità. A tal fine vengono anche promosse nuove pratiche di trasformazione urbana basate su radicali operazioni di demolizione con ricostruzione di alcune parti di città particolarmente critiche. Il tema della demolizione e ricostruzione di alcuni brani di città non è, tuttavia, privo di elementi di problematicità, tra cui le difficoltà connesse alla delocalizzazione della comunità locale, gli elevati costi economici e impegni di tempo necessari, la dubbia qualità dei disegni urbani che si vanno a sostituire ai vecchi tessuti. L'esperienza qui presentata, riguardante una complessa operazione, attualmente in corso, di demolizione con ricostruzione di un'area di edilizia economica e popolare situata nel quartiere di Sant'Ermete a Pisa, rappresenta un compendio esemplare degli elementi di forza e di debolezza presenti in questo tipo di operazioni.*

Parole-chiave: spazio urbano, disegno urbano, rigenerazione urbana, demolizione, ricostruzione.

Abstract. *Recent studies in urban and architectural literature highlight the low design quality of contemporary urban spaces and the resulting need to promote a new culture of urban design. Such a research should follow exploration paths pointed at codifying new compositional languages, expressions of a contemporary 'aesthetic' dimension as outcome of the complex and changing spatial relations among the various structural components of settlement (economic, socio-cultural and ecological), and able to produce quality urban spaces. To this end, new urban transformation practices are also being promoted, based on extreme demolition and reconstruction processes of city areas with remarkable problems. The topic of demolition and reconstruction of city parts, however, is not lacking critical elements: among them, the dislocation of local communities, the high economic and time costs, the uncertain quality of the new urban designs replacing the old fabrics. The experience here presented, regarding a complex operation, presently underway, of demolition and reconstruction of a council housing area in the urban district of Sant'Ermete, Pisa, represents a model summary of the strength and weakness elements of this kind of operations.*

Keywords: urban space, urban design, urban regeneration, demolition, reconstruction.

1. Premessa

La perdita di qualità degli spazi urbani, delle loro architetture e dei loro sistemi di collegamento e servizio, costituisce un enorme problema per la qualità del vivere urbano, che caratterizza la gran parte delle città contemporanee. La necessità di intervenire in maniera radicale, per recuperare con l'identità culturale la presenza e il ruolo che uno spazio urbano di qualità può avere nella definizione qualitativa e strutturale della città, costituisce una condizione necessaria per restituire quelle condizioni di vivibilità e di fruibilità che attualmente sono così scarsamente presenti.

¹ Pianificatrice urbana e territoriale, è dottoranda di ricerca in Progettazione e pianificazione urbana e territoriale presso l'Università di Firenze. I suoi principali campi di ricerca sono lo studio degli sviluppi urbani post-metropolitani, le politiche urbane e territoriali e la pianificazione interattiva. Email: nenarossa@gmail.com.

Per tale strada, interventi di demolizione con ricostruzione di alcuni brani urbani particolarmente critici potrebbero diventare una forma consueta di rigenerazione del territorio e della città contemporanea. In questo contributo viene presentata una tra le poche sperimentazioni innovative di trasformazione urbana che tentano tale pratica nel contesto italiano e del quale vengono messi in evidenza punti di forza e di debolezza: un Programma di riqualificazione urbana proposto dal Comune di Pisa, attualmente in corso, relativo alla trasformazione di due isolati urbani di edilizia economica e popolare, posti nel quartiere di Sant'Ermete e caratterizzati da una scarsa qualità progettuale e da un avanzato stato di degrado.

2. L'area interessata dal Programma di riqualificazione urbana

2.1 Il quartiere di Sant'Ermete

L'area interessata dal Programma di riqualificazione urbana si trova nel quartiere di Sant'Ermete a Pisa. Il quartiere di Sant'Ermete, posto nella periferia sud-est della città, è divenuto, in seguito agli sviluppi insediativi che hanno interessato la città a partire dal secondo dopoguerra, un'area urbanisticamente complessa e incoerente. Frutto di una prima fase di espansione urbana risalente all'immediato dopoguerra, è caratterizzato da edilizia a carattere popolare, sviluppatasi lungo la via Emilia, spina dorsale del quartiere. A questa si è andata a sommare, a partire dagli anni Sessanta, una seconda fase espansiva caratterizzata dalla diffusione disorganica di un pulviscolo di case mono- o bi-familiari isolate su lotto, alternate a piccole e medie strutture industriali e artigianali, che hanno sfrangiato il fronte compatto della città. Il quartiere è circondato da importanti barriere infrastrutturali, ovvero la ferrovia Firenze-Pisa-Livorno, che cinge il quartiere a nord e a ovest, e la omonima superstrada, che lo taglia a sud, separandolo dalla struttura aeroportuale e dalla zona PIP² di Ospedaletto, situata poco più a est. Attualmente il quartiere risulta caratterizzato da una bassa qualità urbanistico-architettonica. La criticità forse più evidente, conseguente alla disorganica evoluzione insediativa sopra descritta, è rappresentata dalla totale assenza di spazi pubblici collettivi e di un vero e proprio 'centro'. Tali caratteristiche, se da un lato negano la possibilità di identificazione spaziale identitaria degli abitanti, allentandone i legami di solidarietà e mutuo aiuto, dall'altro determinano lo svolgersi della vita civica di quartiere quasi esclusivamente lungo la sua principale arteria infrastrutturale, la via Emilia, lungo la quale si concentrano le poche e piccole attività commerciali al dettaglio. Essa risulta per di più caratterizzata da fenomeni di congestione dovuta ai consistenti flussi di traffico su gomma che l'attraversano e all'abitudine, ormai consolidata in chi frequenta il quartiere, di utilizzarne i margini a parcheggio, data la strutturale mancanza di aree di sosta dedicate. Anche la dotazione di servizi di quartiere appare del tutto insufficiente, tanto che l'area si configura complessivamente come un vero e proprio quartiere 'dormitorio'.

2.2 L'area di trasformazione

L'area oggetto del Programma di riqualificazione è situata nella zona nord-ovest del quartiere di Sant'Ermete ed è delimitata dalla ferrovia Pisa-Livorno a ovest, dal cavalcavia Sant'Ermete a nord, dalla via Emilia a est, e da via Sirtori a sud.

² L'acronimo sta per "Piano per gli insediamenti produttivi", strumento attuativo di competenza dei Comuni istituito dalla L. 865/1971 per agevolare la realizzazione di aree specializzate ad accogliere tali insediamenti.

È costituita da due isolati di edilizia residenziale a carattere popolare costruiti alla fine degli anni Quaranta, organizzati secondo una maglia distributiva geometrica ed estensiva, perfettamente orientata dalla cultura urbanistica del periodo, nella quale lo spazio pubblico assume la forma di due giardini rettangolari posti tra le residenze, l'uno dedicato ai giochi dei bambini, l'altro destinato a piccolo parco urbano.



Fig. 1. Lo spazio pubblico nell'area in trasformazione.



Fig. 2. Gli edifici da demolire.

Gli edifici, dalla tipologia 'in linea' a 3 piani, sono 18, per un totale di 216 appartamenti. Quest'ultimi, di proprietà del Comune, vengono gestiti da APES - Azienda pisana di edilizia sociale - che li attribuisce, secondo le consuete modalità di allocazione previste dalle tradizionali politiche di *housing* sociale, ai cittadini aventi diritto. L'area, nel tempo, si è fatta carico di diverse realtà di marginalità, che le hanno in parte attribuito la configurazione di un'*enclave* sociale. A ciò si somma, in un connubio forzato tra marginalità fisica e sociale, un avanzato degrado fisico degli edifici, stante anche la pessima qualità della progettazione e dei materiali con i quali erano stati eseguiti.

Work in progress

Essi non sono più funzionali rispetto agli attuali *standards* edilizi e ai parametri dell'edilizia residenziale pubblica e, in più di un caso, sono interessati da considerevoli problemi strutturali. Nel contesto si osservano anche frequenti fenomeni di incuria degli spazi pubblici. Le zone destinate a verde versano in una condizione di generalizzata trascuratezza e sono caratterizzate da 'usi impropri', come testimoniano le numerose baracche abusive, realizzate in lamiera di alluminio e ricoperte di amianto, collocate nelle aree di pertinenza degli edifici e che, benché sintomo evidente di precise esigenze abitative espresse dai residenti, contribuiscono ad abbassare la qualità complessiva dell'area. Negli anni la manutenzione fisica dell'area è divenuta operazione complessa e sempre più onerosa. Prospettandosi così l'imminente necessità di un intervento pubblico di riqualificazione e stante l'insostenibile spesa necessaria alla messa a norma degli edifici e alla ristrutturazione degli spazi pubblici, nonché la scarsa qualità complessiva dello spazio urbano anche qualora fosse riqualificato, la Pubblica amministrazione ha pensato di dirigere l'intera operazione verso la formula sperimentale della demolizione con ricostruzione, nel tentativo di restituire a questo brano di città una migliore qualità del vivere urbano.

3. Il Programma di riqualificazione urbana

3.1 Cronistoria del programma

La prima operazione effettuata, al fine di valutare la realizzabilità dell'idea di procedere secondo l'*iter* della demolizione con ricostruzione, è stata un'indagine sociologica. Affidata al Dipartimento di ingegneria civile dell'Università di Pisa, essa ha rivelato come la domanda prevalentemente espressa dagli abitanti fosse quella di rimanere nel quartiere, unita a quella di non spostarsi dalla zona durante il periodo di ricostruzione per poi tornarvi successivamente, visto che per la maggior parte di essi affrontare due traslochi consecutivi sarebbe stato un impegno troppo gravoso, data la fascia d'età medio-alta, nonché il reddito ridotto. Per venire incontro a tali esigenze è nata l'idea di gestire l'operazione attraverso un progressivo programma di costruzione, riallocazione degli abitanti e demolizione dei vecchi edifici, sì da ridurre al minimo i loro spostamenti e da concludere l'intera operazione in un periodo di 8 anni.



Fig. 3. Gli edifici 'volano' in costruzione.

Il processo ha preso il via attraverso l'adozione nel 2009, da parte del Consiglio comunale, di una variante al Piano strutturale che prevede la realizzazione di due edifici cosiddetti 'volano' (attualmente in corso di realizzazione) in un'area situata a poca distanza da quella oggetto di riqualificazione, in un lotto libero sul lato opposto della via Emilia. Il completamento di questi due edifici, previsto per la fine del 2014, dovrebbe permettere il trasferimento delle prime 40 famiglie (e la conseguente demolizione dei quattro vecchi stabili nei quali erano precedentemente alloggiate) entro l'Aprile 2015. A seguire, l'*iter* procederà con tale modalità fino alla completa demolizione dei vecchi stabili e la riallocazione degli inquilini nei nuovi edifici, che verranno costruiti in numero di sette nell'area attualmente occupata dal complesso di edilizia popolare entro il 2022, secondo il *masterplan* di cui al seguente paragrafo.

Una delle difficoltà maggiori da risolvere per sostenere l'intera operazione è stata senza dubbio quella di reperire le risorse finanziarie necessarie alla sua realizzazione che ammonterebbero, secondo le previsioni del *masterplan*, a 23 milioni di euro. Il reperimento dei fondi è stato conseguito grazie alla capacità dell'Assessorato all'urbanistica di intercettare fondi e finanziamenti e di portare avanti percorsi di negoziazione e concertazione con i livelli superiori di governo del territorio. Una prima parte del denaro necessario è stato reperito attraverso un Contratto di quartiere che ha generato finanziamenti nazionali e regionali per un totale di 5 milioni di euro. Altri 10 milioni di euro sono stati ottenuti tramite la stesura di un Programma integrato di intervento per il quartiere, sottoscritto attraverso un Accordo di programma stipulato tra Comune di Pisa, APES e Regione Toscana. I restanti 8 milioni di euro verranno reperiti, secondo le previsioni dell'Amministrazione, durante il tempo di esecuzione dei lavori (stimato in 8 anni) attraverso i finanziamenti correnti destinati all'edilizia sociale.

3.2 Descrizione del masterplan "Per un quartiere sostenibile"

La progettazione urbanistica e architettonica dell'intera operazione è stata effettuata da una commissione di tecnici di APES e del Dipartimento di ingegneria civile dell'Università di Pisa, che hanno elaborato un *masterplan* denominato "Per un quartiere sostenibile".

Il progetto prevede la sostituzione dei vecchi edifici con sette nuovi fabbricati, più alti e ampi dei precedenti, atti a ospitare alloggi diversi per numero di vani e metrature (da un minimo di 45 m² a un massimo di 85 m²). La diminuzione del numero dei fabbricati e la loro collocazione irregolare, appositamente studiata, è finalizzata, secondo quanto si evince dalla relazione di sintesi allegata al *masterplan*, a "incrementare la vegetazione e le aree per i servizi, ma anche a dare una vista più aperta e pluridirezionale a tutte le unità abitative con il conseguente aumento della luminosità". In questo modo il villaggio viene diviso in tre diverse zone. La prima costituisce il nucleo principale del progetto e vuole essere il nodo di giunzione tra il quartiere e le realtà urbane circostanti. In essa, quattro dei sette fabbricati presenti, comprensivi di fronte commerciale e servizi di quartiere, sono collocati in modo da formare un'ampia corte centrale adibita a verde pubblico attrezzato e fulcro di un percorso verde che attraversa l'area da parte a parte connettendola con le altre zone del quartiere e il circondario. Nella seconda area insistono i restanti tre edifici, orientati verso il parco pubblico e legati tra loro da una pavimentazione lastricata con arredo urbano che costituisce un'area di relazione e di transito. Infine, nella terza zona, la più piccola, sono ubicati i servizi tecnologici del quartiere, accanto a orti urbani gestiti dalla comunità dei residenti. In totale si prevedono quasi 10.000 m² di verde pubblico, contro gli attuali 3.400 m², e circa 6.000 m² di aree attrezzate e servizi.

Work in progress

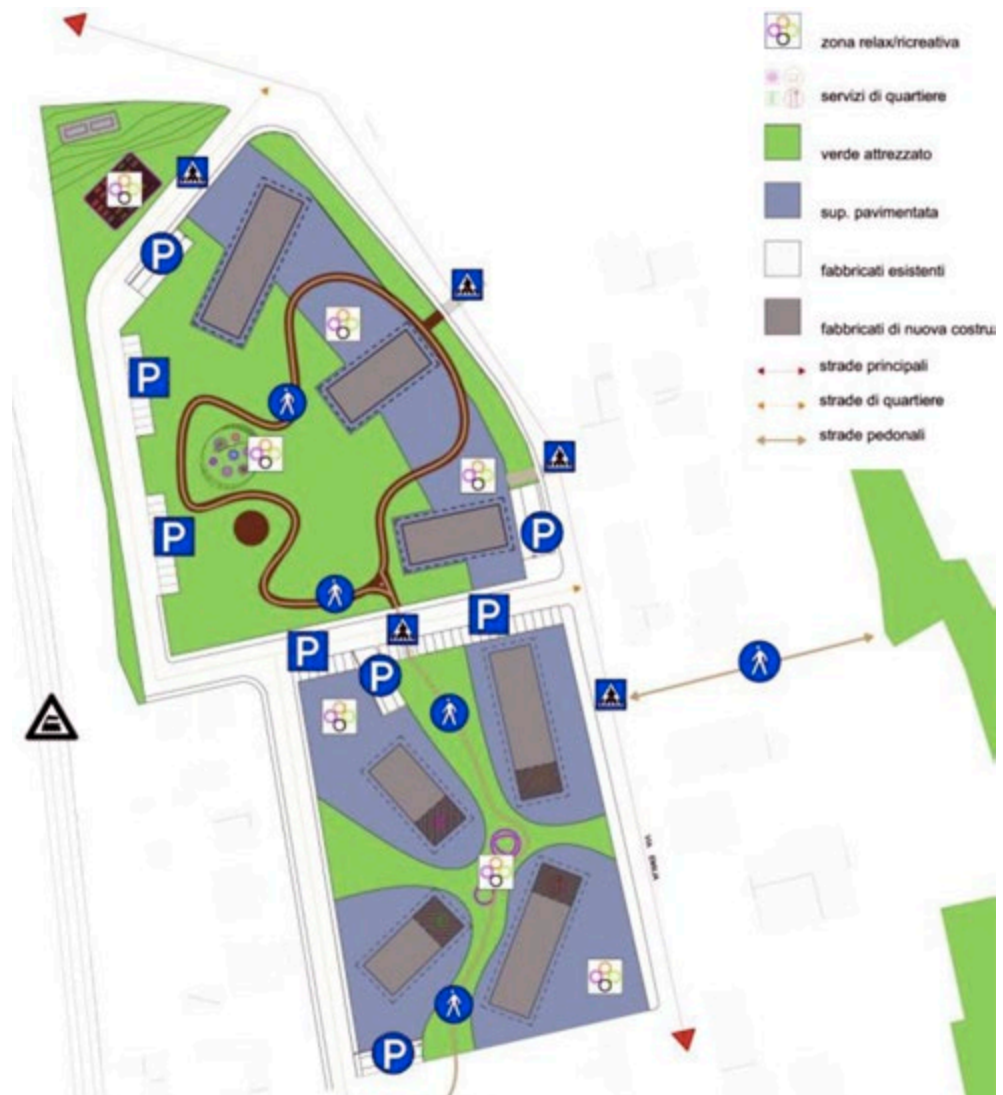


Fig. 4. Masterplan "Per un quartiere sostenibile": planimetria.



Fig. 5. Masterplan "Per un quartiere sostenibile": vista.

L'intera operazione urbanistico-architettonica ha come obiettivo prioritario la creazione di un quartiere a zero consumo di energia, perseguita da un lato con un impianto urbano caratterizzato da un'ampia presenza di verde, dall'altro con l'impiego di criteri progettuali atti alla costruzione di edifici a consumo zero, grazie a specifiche scelte relative a involucri e impianti.

4. Punti di forza e punti di debolezza dell'operazione

L'esperienza qui descritta presenta alcuni elementi di forza e vari elementi di debolezza, e solleva delle questioni fondamentali inerenti la produzione di spazi urbani di rinnovata qualità, attraverso operazioni di questo tipo. Il primo elemento positivo dell'esperienza descritta concerne il fatto che questo è un raro esempio di come la qualità del contesto di vita degli abitanti venga considerato dalla Pubblica amministrazione un elemento chiave per il loro benessere e, come tale, fatto entrare con priorità nella propria agenda, attraverso un importante programma di rigenerazione urbana. Il secondo punto di forza presente nell'operazione rimanda alla dimensione 'politica' del 'fare città'. La vicenda del quartiere di Sant'Ermete evidenzia la possibilità di percorrere strade tortuose e sperimentali - ancorché coraggiose, come quella delle operazioni di demolizione con ricostruzione - al fine di rendere più vivibili le nostre città. Asse di questi percorsi sono virtuose azioni di interazione multilivello tra i diversi momenti territoriali di governo del territorio, con l'Amministrazione locale che svolge il ruolo di ponte tra di essi. La terza questione è quella relativa alla qualità del progetto urbano proposto da larga parte della cultura urbanistica contemporanea, di cui la proposta del *masterplan* di ricostruzione dell'area in esame rappresenta un calzante esempio. Tale questione è assai spinosa e rileva importanti fattori di criticità.

La qualità della progettazione proposta dal *masterplan*, infatti, denuncia una tendenza assai diffusa nell'attuale cultura progettuale: la ricerca di una pur elevata efficienza ecologica degli insediamenti e, al tempo stesso, l'assenza di cura rispetto alla creazione di uno spazio fisico accogliente, "un'entità capace di dare uno speciale nutrimento agli uomini" (SARAGOSA 2011, 335), e rispondente alla necessità umana di trovare un luogo 'morbido' in cui abitare. Lo spazio che emerge dalle tavole del *masterplan* appare molto lontano da tale obiettivo. Le regole compositive che lo informano sono astratte, lontane dalle relazioni morfologiche dell'edilizia locale ed eredi di quell'urbanistica razionalista che aveva prodotto lo stesso quartiere in demolizione. La nuova distribuzione urbanistica dell'area e i modelli edilizi proposti rimandano a un modo di fare città ormai superato che sta a denunciare che non è sufficiente, anche se necessario, sviluppare solo un'azione progettuale capace di restituire sistemi complessi autorigenerativi (SARAGOSA 2011) da un punto di vista ecologico, per restituire alla città spazi di qualità, ma che occorre spingere la ricerca a ridosso di sentieri volti al disvelamento di un metodo progettuale che, oltretutto attento ai principi di rigenerazione ecologica, riesca a restituire ai nostri insediamenti la *venustas* vitruviana.

Direttamente connesso a questo aspetto emerge un ultimo elemento caratterizzante l'intera operazione, ricco anch'esso di momenti di criticità, ovvero la necessità di approfondire il rapporto tra spazio e comunità locale, il livello di sradicamento e disgregazione che tali operazioni possono produrre su di essa, i conflitti presenti, le potenzialità latenti già iscritte in alcune pratiche 'informali' d'uso dello spazio, da cui i nuovi progetti non dovrebbero prescindere. Al contrario, da esse dovrebbero ripartire, ricordando che una buona progettazione non può prescindere dalla presenza di una cittadinanza attiva e consapevole (MAGNAGHI 2000) la quale, peraltro, sembra essere presente nel quartiere di Sant'Ermete. Tutto ciò per non vanificare operazioni di governo del territorio sostanzialmente coraggiose come quella che qui abbiamo narrato.

Riferimenti bibliografici

MAGNAGHI A. (2000), *Il progetto locale*, Bollati Boringhieri, Torino.

SARAGOSA C. (2011), *Città tra passato e futuro. Un percorso sulla via di Biopoli*, Donzelli, Roma.