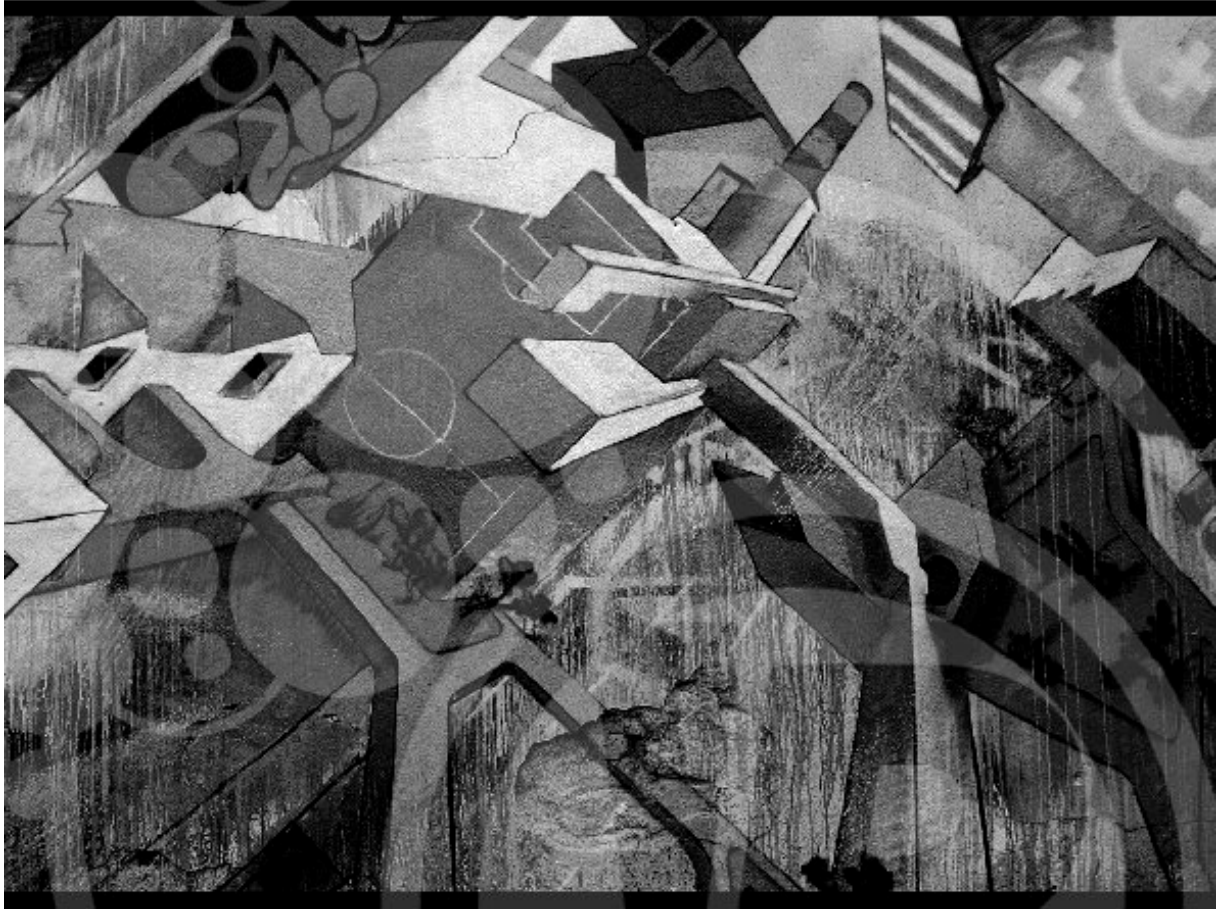


PISA | 2-3 NOVEMBRE 2007
@REBELDIA



INTERFERENZE URBANE

LABORATORIO PER NUOVE PRATICHE DI CITTA' E CITTADINANZA

INTERFERENZE URBANE

LABORATORIO PER NUOVE PRATICHE DI CITTÀ E DI CITTADINANZA

SOMMARIO

SOMMARIO	2
INTRODUZIONE	3
1. CHI VIVE A PISA	5
1.1. LA POPOLAZIONE RESIDENTE	5
1.2. PRESENZA MIGRANTI	7
1.2.1. CONDIZIONE ABITATIVA.	8
1.2.2. ROM (DAL DOSSIER DI AFRICA INSIEME 2006)	9
1.3. LA PRESENZA STUDENTESCA.	9
2. ABITARE A PISA.	11
2.1. L'AFFITTO.	11
2.2. GLI SFRATTI	12
3. LA COMPOSIZIONE SOCIALE NELLA CITTÀ DI PISA E GLI EFFETTI SOCIALI DELLE POLITICHE URBANISTICHE: QUALCHE RIFLESSIONE	13
4. LE GRANDI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DELLA CITTÀ	14

INTRODUZIONE

Lanciamo una sfida a noi stessi - e non solo - organizzando questa due giorni di dibattiti, seminari ed inchiesta sulla città di Pisa, una sfida che nasce dal bisogno di discutere, di capire, di elaborare riflessioni, proposte, metodi di lavoro sullo spazio urbano che attraversiamo ogni giorno.

Il Progetto Rebeldìa si propone come spazio di confronto sulla polis, le sue trasformazioni urbanistiche, economiche e sociali a partire dalle condizioni di vita dei soggetti che vi abitano, convinti della necessità di costruire un dibattito pubblico su questi temi, in cui tutti possano prendere voce.

Occorre invertire la tendenza che ci conduce verso una città sempre più povera nella capacità di garantire realmente l'accesso ai servizi, alla scuola, alla sanità, alla casa, ad un territorio non devastato, praticando l'idea di una città di tutti e tutte coloro che la abitano, a cui devono essere riconosciuti uguali diritti nella sostanza oltre che nella forma. La città che vogliamo investe sull'incontrarsi e mescolarsi delle differenze; una città generosa delle sue strade e delle sue piazze, dei suoi mille edifici di proprietà pubblica cioè di tutti! da sottrarre all'uso privato o all'incuria, capace di aprire le scuole e le università ai quartieri, impedendo la costruzione di ghetti e l'innalzarsi di muri materiali ed immateriali tra chi vi abita, lavora, studia, vive.

In questa due giorni discuteremo e costruiremo dei laboratori sulle grandi trasformazioni che investono Pisa: chi vive oggi in città, dove vive, come sopravvive. Proveremo a capire le relazioni tra queste domande ed il riassetto urbanistico alla luce dell'imminente realizzazione di numerose grandi opere che ridisegnano pesantemente il territorio, l'emergenza abitativa e il fenomeno della speculazione edilizia, i flussi di capitale e le trasformazioni delle forme del lavoro, il rapporto città- Università e la città vetrina per il turismo di lusso.

Come cambia la città di Pisa a seguito dei fenomeni migratori che la attraversano? Come costruire, nel nostro territorio, nuove forme di cittadinanza e di inclusione sociale? Come contrastare le campagne sulla "sicurezza", che vedono in ogni povero e in ogni "diverso" un criminale, e vorrebbero ridurre l'immigrazione a "problema" di ordine pubblico ignorandone la ricchezza e la complessità?

Sono questi alcuni dei temi di discussione che propone all'interno di Interferenze Urbane, il Progetto Rebeldìa, un cartello di 23 associazioni sportive, ricreative, culturali e sociali che da tempo animano il quartiere attorno alla Stazione ferroviaria di Pisa.

Il Progetto Rebeldìa affronta in questi mesi una difficile trattativa con l'Amministrazione Comunale: l'area nella quale opera sarà infatti profondamente modificata da un programma di trasformazione urbanistica, che prevede la costruzione di un terminal degli autobus. Abbiamo proposto di rimanere nell'area, senza che venga modificato nella sostanza il programma del Comune ma anzi integrandovisi per una riqualificazione sociale della zona. In un quartiere che cambia rapidamente, profondamente caratterizzato dalla presenza migrante, è infatti più che mai necessario conservare luoghi di aggregazione, di sostegno e di mediazione sociale: il Progetto Rebeldìa, con i suoi sportelli informativi per cittadini stranieri, con i corsi di italiano, lo sport per tutti, la cultura sottratta alle logiche di mercato, e le numerose occasioni di aggregazione, può costituire - e ha costituito finora - un importante punto di riferimento per la socialità del quartiere. Cancellarne l'esistenza significa concepire la zona della Stazione come puro luogo transito e aggregato di servizi, senza più spazi di aggregazione, di discussione, di vita in comune.

Anche a partire da questa vicenda, il Progetto Rebellià intende sollecitare una riflessione collettiva sulla città, sulle sue trasformazioni, le sue contraddizioni e sui suoi conflitti. Nella due giorni si parlerà di urbanistica, di immigrazione, di casa, di ambiente, qualità della vita, socialità, sport, cultura, servizi sociali. Sarà l'occasione per discutere, riflettere e anche divertirsi.

1. CHI VIVE A PISA

La prima domanda da porsi per comprendere una città ed i suoi bisogni riguarda il capire e l'analizzare la popolazione che la abita, la sua composizione e le trasformazioni che ha subito nel corso del tempo.

Abbiamo ritenuto opportuno così prendere in considerazione 3 componenti diverse che costituiscono il 'chi vive a Pisa':

- 1) la popolazione residente
- 2) la presenza migrante
- 3) la presenza studentesca

1.1. LA POPOLAZIONE RESIDENTE

1981	104.509
1991	98.928
2001	89.710
2003	88.988
2004	88.363
2005	87.737
2006	87.166

Tabella 1. Popolazione residente 1981-2006 (www.demo.istat.it).

Il primo dato che emerge è che nel corso degli ultimi venti anni vi è stata una drastica diminuzione del numero dei residenti in città.

	Calci	S.Giuliano	Cascina	Vecchiano	Vicopisano	Areapisana
Iscritti a Pisa	219	903	1128	247	119	2616
Cancellati da Pisa	409	2751	2038	410	213	5821
Iscritti-cancellati	-190	-1848	-910	-163	-94	-3205

Tabella 2. Dove si sposta la popolazione.

In particolare secondo i dati forniti dai comuni dell'area pisana si può notare che negli ultimi anni, 2002-2005, nel rapporto tra iscritti e cancellati all'anagrafe si registra uno spostamento significativo da Pisa verso i comuni dell'area pisana ed in particolare verso S. Giuliano e Cascina.

Se analizziamo il rapporto tra iscritti e cancellati nel triennio 2002-2005 riguardo alla stato civile emerge in particolare che sono le giovani coppie ad allontanarsi da Pisa e che proporzionalmente ne vanno via dalla città più di quante ne arrivano: per cui un possibile allargamento di questi nuclei comunque favorirà i comuni dell'area pisana e non la città di Pisa.

Stato civile	Iscritti	Cancellati
Celibe/Nubile	61,0	52,4
Coniugati	34,0	41,4
Divorziati/Separati	1,6	2,2
Vedovi	3,5	3,9

Tabella 3. Iscritti e cancellati per stato civile: percentuali 2002-2005.

In merito ai movimenti della popolazione nel triennio 2002-2005 all'interno della città di Pisa, ci si accorge che il centro della città non si sta spopolando.

Quartieri	Nati	Morti	Saldo	Iscritti	Cancellati	Saldo	Saldo Mov. Pop.
S. Antonio	100	153	-53	482	575	-93	-146
S. Martino	102	106	-4	402	288	114	110
S. Francesco	108	175	-67	645	587	58	-9
Santa Maria	109	181	-72	670	531	139	67
Totale	419	615	-196	2199	1981	218	22

Tabella 4. Movimenti della popolazione nel centro storico, 2002-2005.

Ad eccezione del quartiere di Sant'Antonio, in tutto il centro storico si registra una ascesa in positivo del saldo degli iscritti. Il centro città ha quindi una attrattiva residenziale; la domanda è: per chi? Infatti se da un lato il centro acquista molti iscritti dall'altro ne perde, per cui la domanda più corretta da porsi riguarda la comprensione di chi e perché lascia il centro storico e chi invece vi si insedia. Il prezzo delle case ed il costo degli affitti, come vedremo più avanti, ci può aiutare a fornire delle spiegazioni. Per avere un quadro completo della popolazione in tutti i quartieri della città si veda la tabella 5.

Quartieri	Nati	Morti	Saldo	Iscritti	Cancellati	Saldo	Saldo mov. Pop.
Aeroporto	12	8	4	166	261	-95	-91
Barbaricina	94	156	-62	331	349	-18	-80
Brennero	26	19	7	104	56	48	55
Calambrone	10	53	-43	80	79	1	-42
Campaldo	15	23	-8	80	94	-14	-22
CEP	82	187	-105	216	276	-60	-165
Cisanello	247	276	-29	1494	1366	128	99
Coltano	38	29	9	107	84	23	32
Don Bosco	40	133	-93	238	257	-19	-112
Ferrovia	3	4	-1	10	13	-3	-4
Fiorentina	68	110	-42	427	335	92	50
Gagno	14	15	-1	42	27	15	14
I Passi	37	70	-33	98	105	-7	-40
Il Borghetto	12	31	-19	82	74	8	-11
La Cella	56	99	-43	421	419	2	-41
La Vettola	102	138	-36	216	210	6	-30
Le Rene	1	4	-3	19	37	-18	-21
Marina di Pisa	118	224	-106	408	379	29	-77
Oratoio	60	89	-29	192	257	-65	-94
Ospedaletto Est	22	5	17	76	68	8	25
Ospedaletto Ovest	15	15	0	27	36	-9	-9
Ospedaletto Sud	6	12	-6	19	21	-2	-8
Parco	10	7	3	83	89	-6	-3
Porta a Lucca Est	95	178	-83	376	514	-138	-221
Porta a Lucca Ovest	132	278	-146	490	492	-2	-148
Porta a Mare	49	98	-49	302	309	-7	-56
Porta Nuova	20	61	-41	141	123	18	-23
Pratale	108	193	-85	516	537	-21	-106
Putignano	82	122	-40	284	322	-38	-78
Riglione	69	91	-22	310	355	-45	-67
S. Antonio	100	153	-53	482	575	-93	-146
S. Biagio	134	123	11	612	739	-127	-116
S. Ermete	57	91	-34	188	198	-10	-44
S. Francesco	108	175	-67	645	587	58	-9
S. Giusto	174	279	-105	670	671	-1	-106
S. Jacopo	23	67	-44	97	96	1	-43
S. Marco	27	26	1	75	93	-18	-17
S. Maria	109	181	-72	670	531	139	67

S. Martino	102	106	-4	402	288	114	110
S. Michele	108	204	-96	415	432	-17	-113
S. Pietro	17	25	-8	58	49	9	1
S. Rossore	3	4	-1	13	26	-13	-14
Stagno	2	0	2	14	11	3	5
Tirrenia	121	95	26	468	366	102	128
TOTALE	2728	4258	-1530	12167	12210	-43	-1573

Tabella 5. Movimento della popolazione per quartiere, 2002-2005

In merito alla popolazione residente, un ultimo dato riguarda la distribuzione della popolazione attiva.

	1981	1991	2001
Imprenditori e liberi professionisti	1.224	3.038	3.189
Lavoratori autonomi	5.627	5.859	5.289
Dipendenti (impiegati)	17.730	16.909	25.461
Dipendenti (operai o simili)	14.213	11.974	
Disoccupati	1.409	1.604	1.711
In cerca di prima occupazione	3.377	4.212	4.820
Totale popolazione attiva	42.173	41.992	40.470

Tabella 6. Popolazione attiva 1981-2001 dati ISTAT.

1.2. PRESENZA MIGRANTI

L'immigrazione a Pisa ha subito un aumento del 9.85 % rispetto ai 12 mesi precedenti, in media con i dati della Toscana.

La presenza di stranieri in tutta la provincia di Pisa (al 2005) è di 17.720 dato ricavato dal numero di permessi di soggiorno rilasciati nel 2005.

Gli immigrati residenti nell'area pisana sono il 49.9% di tutti quelli presenti nella provincia, ovvero 8840. Per quanto riguarda la presenza di irregolari, questa viene stimata sulla base del numero di domande del "Decreto Flussi 2006", pari circa a 1600 persone presenti irregolarmente in area pisana (1220 secondo la Società della Salute indicano).

I gruppi più rappresentati sono l'Albania (24%), il Marocco (10%), il Senegal (9.6%), le Filippine (5%), la Romania (5%), la Macedonia (5%), la Cina (5%), la Serbia-Montenegro (5%), la Polonia (5%).

La fascia di età maggiormente rappresentata tra le persone straniere è quella compresa tra i 19 e i 40 anni: il 55%.

Presenza migrante Area pisana	Dato minimo	Dato massimo
migranti regolari	8840	--
migranti irregolari	1200	1600
Tot presenti	10.000	10.500

Tabella 7. Presenza migrante nell'area pisana.

Il sostanziale equilibrio tra la presenza maschile (52.7%) e quella femminile (47.3%) è dovuto anche all'incremento del rilascio dei permessi di soggiorno per ricongiungimenti familiari oltre che per lavoro, a dimostrazione che i progetti migratori sono tesi alla stabilità. La ricerca di un "progetto migratorio completo" è dimostrata anche dall'aumento negli ultimi anni dell'incidenza di bambini stranieri nelle scuole inferiori.

	2001/02			2003/04		
	Totale alunni iscritti	Stranieri	Incidenza %	Totale alunni iscritti	Stranieri	Incidenza %
Materne	5936	295	5	6479	423	6,5
Elementari	14229	643	4,5	15052	928	6,1
Medie	9441	381	4	9947	522	5,2
Totali	29606	1319		31478	1873	

Fonte: dati del Centro Servizi Amministrativi (ex-Provveditorato) 2001/ 2002 e 2003/2004

Elaborazione: Istituzione Centro Nord/Sud

Tabella 8. Presenza bambini stranieri nelle scuole.

Da questi dati emerge che i bambini stranieri iscritti nel triennio 2001-2004 sono aumentati del 42%, il che corrisponde a un terzo dell'aumento totale degli iscritti nelle scuole.

1.2.1. CONDIZIONE ABITATIVA.

Se sommiamo gli stranieri accolti nelle strutture idonee (centri d'accoglienza e dormitorio) a quelli che abitano presso il datore di lavoro ("lavoro di cura", stagionali) otteniamo che il 12.8% della popolazione straniera a Pisa non ha una stabile e propria dimora. A questo va poi aggiunto un 10.1% di persone che abitano in case abbandonate e fatiscenti, sotto i ponti, in piccoli agglomerati di baracche. Il 22.9 % degli stranieri non riesce per indigenza (10 persone su 100 guadagnano meno di 500 Euro al mese), irregolarità o motivi di lavoro a poter godere di un tale "bene sociale primario" (Corte Costituzionale Italiana).

Situazione abitativa Provincia di Pisa (2006)	
In appartamento /casa	64%
In una stanza	12.4%
In albergo	0.6%
In centro d'accoglienza	3.9%
Dormitorio	2.2%
Presso il datore di lavoro	6.7%
Altro	10.1%

Tabella 9. Situazione abitativa di migranti nella Provincia di Pisa.

I migranti accedono alle graduatorie per le case popolari solo se in possesso di un regolare pds della durata di 2 anni (rilasciato con discrezionalità dalle questure per un contratto a tempo indeterminato) o se hanno una carta di soggiorno (validità illimitata).

Il fatto che il 10.1% degli stranieri viva in condizioni abitative non precisate non ci stupisce più, se facciamo riferimento alla ricerca effettuata dalla Provincia di Pisa (2006) da cui emerge che il 12% degli intervistati guadagna meno di 500 euro al mese, il 70% ha uno stipendio al di sotto dei 1000 euro.

1.2.2. ROM (DAL DOSSIER DI AFRICA INSIEME 2006)

	Stima dell' Ass. Africa Insieme	Dati ufficiali SdS
Famiglie censite in Città Sottili attualmente nei campi	83	90
Famiglie non censite in Città Sottili attualmente nei campi	28	np
Famiglie censite in Città Sottili alloggiate in casa	22	20
Totale famiglie	133	111
Totale persone	585	465

Tabella 10. Dati sul progetto Città Sottili.

Collocazione campi	Famiglie presenti	Tot persone	Minori	Donne adulte
Campo grande Cisanello	7	21	10	7
Campo piccolo Cisanello	2	6	2	2
Putignano-Riglione	3	6	1	2
Porta Lucca-Gagno-Ipassi	2	8	2	2
Vecchiano-Torre del Lago	2	5	1	2
Cep-Barbaricina	5	17	7	5
Totale	21	63	23	20

Tabella 11. Presenza Rumeni nei campi (rilevazione 2006).

	Disoccupati	Occupati nero	Occupati con regolare contratto
Totale	62%	38%	0%
Uomini	25%	75%	0%

Tabella 12. Condizione lavorativa degli adulti nei campi.

Ore di lavoro medie giornaliere dei questuanti	8
Ore di lavoro settimanali medie dei questuanti	45
Guadagno medio mensile al semaforo	450-500 euro
Guadagno medio orario di un questuante al semaforo	2.5-2.8 euro/ora

Tabella 13. Il lavoro di semaforo (Marzo 2006).

1.3. LA PRESENZA STUDENTESCA.

Gli studenti fuori sede nel comune di Pisa sono più di 13.000, ed occupano circa 4000 alloggi, con una media superiore ai 4 studenti ad appartamento (4,3).

I più fortunati sono i borsisti dell' Azienda Regionale per il Diritto allo Studio, che mette a disposizione, ad oggi, 1240 posti letto gratuiti tramite concorso pubblico e, a breve, il completamento di nuove residenze universitarie porterà questo numero vicino a 2000 unità.

I prezzi medi calcolati sono di circa 200 euro per un posto letto in camera doppia, e più di 300 per la singola.

Dall'indagine sulla situazione abitativa studentesca pisana realizzata dall'Unione Inquilini di Pisa. Campione d'indagine 1217 studenti.

Densità delle case abitate da studenti

Numero medio di studenti per alloggio: **4,3**

Dove vivono gli studenti?

Centro storico **44%**

Cisanello **15%**

Restanti periferie (P.ta Lucca, S. Giusto, S. Marco, ecc.) **41%**

Situazione contrattuale

Senza contratto scritto (al nero) **20%**

Contratti irregolari **54%**

Contratti concordati **20%**

Contratti concordati regolari sul totale dei concordati **5%**

Canone di affitto medio per posto letto **225 euro**

Stima della rendita annua da affitti per proprietari di casa pisani: **58 milioni di euro**

2. ABITARE A PISA.

La seconda domanda per comprendere la città di Pisa è: dove abita chi vive a Pisa.

Infatti per chiunque abbiamo trascorso più di qualche mese nella nostra città si rende conto che il problema abitativo è semplicemente drammatico. Analizzando, però, in dettaglio la situazione sembra quasi paradossale che ci sia una carenza abitativa in una città in cui a fronte ad un calo piuttosto netto dei residenti, come abbiamo visto prima, si è avuta una crescita delle unità abitative.

	1981	1991	2001
Abitazioni di proprietà	16.366	22.124	25.161
Abitazioni in locazione	16.783	12.758	10.566
Alloggi ERP		3.510	3.000
Altro titolo	1.814	2.296	3.054

Tabella 14. Numero e titolo di godimento delle abitazioni (Dossier Unione Inquilini).

	1981	1991	2001
Abitazioni occupate	37.454	40.006	41.857
Da residenti	34.963	37.178	38.781
Da non residenti	2.491	3.821	3.076
Non occupate	3.875	3.821	4.621
Totale abitazioni	41.368	43.827	46.478

Tabella 15. Distribuzione delle abitazioni occupate (Dossier Unione Inquilini).

2.1. L'AFFITTO.

Parametri dall'affitto concordato e cifre reali. Prezzo al m².

I valori riportati nella tabella vanno incrementati degli aumenti ISTAT che dal 2000, anno successivo all'Accordo Territoriale Pisano, sono da calcolarsi al 18%.

Zone Omogenee	Tipo A	Tipo B	Tipo C
Zona di Pregio	8,75 - 11,25	6,50 - 7,13	5,25 - 5,75
Zona A: Centro	6,63 - 7,75	4,75 - 6,00	3,50 - 4,38
Zona B: Semicentro	5,75 - 7,00	4,38 - 5,38	3,25 - 4,13
Zona C: Periferia	5,00 - 6,25	3,75 - 4,75	2,81 - 3,50
Zona D: Agricola	4,50 - 5,75	3,38 - 4,38	2,50 - 3,25

Tabella 16. Zone e tipologie abitative.

Solo il 2-3% dei contratti di locazione stipulati nel comune di Pisa sono concordati regolarmente.

I prezzi reali degli affitti sono da calcolarsi con una maggiorazione intorno al 50-60% rispetto a quelli di riferimento per l'affitto concordato.

Per esempio, un appartamento di tipo B in semicentro (es. Pratale) con tre stanze più servizi di circa 80 m² dovrebbe costare al massimo 507 euro. In realtà, affittando un immobile con queste caratteristiche a studenti, si parte da un prezzo di circa 800-900 euro (secondo la logica per cui ogni vano che può essere considerato come una "camera singola" vale circa 300 euro e ogni vano che può essere utilizzato come "camera doppia" vale circa 430).

Se l'appartamento non è destinato a studenti si può diminuire l'affitto al massimo di 50-100 euro per la stessa tipologia di appartamento.

	2003	2004	2005	2006	2007
Domande presentate	567	577	711	695	962
Stanziamenti	877.985	889.000	976.892	1.218.887	da definire
Domande accettate fascia "A"	100%	100%	100%	100%	100%
Domande accettate fascia "B"	50%	40%	46%	78%	71,4%

Tabella 17. Il contributo all'affitto in cifre: dal 2003 al 2007¹

In sintesi per quanto riguarda gli affitti nel triennio 2001-2003 l'affitto di un bilocale a Pisa è cresciuto del 65,15%,,, mentre nel caso di un appartamento di 4-5 vani questo incremento è stato pari al 51%. Anche la situazione degli alloggi per gli studenti ha risentito di questo rincaro generalizzato, passando nel caso del semplice posto letto da 90-100 euro a 180-200 euro al mese (+100%), e da 180-200 euro a 250-300 euro nel caso di una stanza singola (+50%)².

2.2. GLI SFRATTI

Gli sfratti sono fondamentalmente di due tipi: per finita locazione o per morosità.

Prima della liberalizzazione del mercato delle locazioni attuata nel 1998 la maggior parte degli sfratti avvenivano per finita locazione, con una percentuale a livello nazionale di circa il 70%; oggi tale percentuale si è ribaltata, essendo arrivati al 72% degli sfratti totali quelli per morosità.

Anni	Provvedimenti emessi					Richieste di		Sfratti eseguiti	
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità/Altra causa	Totale	Variazione %	Totale	Variazione %	Totale	Variazione %
2001*	0	24	55	79	-36,29	225	114,29	46	-11,54
2002*	0	38	86	124	56,96	314	39,56	73	58,70
2003*	0	38	112	150	20,97	431	37,26	134	83,56
2004	45	211	351	607	304,67	706	63,81	118	-11,94
2005	0	157	435	592	-2,47	398	-43,63	76	-35,59

Tabella 18. Numero e tipologia di sfratto in Provincia di Pisa. Variazione % rispetto all'anno precedente (Dossier Unione Inquilini) * - Dati incompleti

Nel 2004 è stato eseguito, nel comune di Pisa, quasi uno sfratto al giorno (314) e le categorie maggiormente coinvolte sono le più deboli: chi è monoreddito con 1000 euro al mese, i nuclei familiari con 2200 euro al mese, i pensionati con pensione minima, i co.co.co con il contratto scaduto e i disoccupati.

¹ Dati tratti da "Il Tirreno", 22 settembre 2007, e dalla Graduatoria Definitiva per l'assegnazione del contributo all'affitto 2007.

² La città di Pisa: verso un modello di metropoli di seconda generazione? di Riccardo Varaldo e Maurizio Himmelmann, p.20

3. LA COMPOSIZIONE SOCIALE NELLA CITTÀ DI PISA E GLI EFFETTI SOCIALI DELLE POLITICHE URBANISTICHE: QUALCHE RIFLESSIONE

Le scelte urbanistiche devono rispondere a una domanda sociale che non può essere compresa senza un minimo di analisi della composizione della città: una composizione stratificata soprattutto per condizione lavorativa, origine dei redditi, età e provenienza.

Anche rispetto al territorio circostante e alla Toscana, Pisa si caratterizza per la polarizzazione dei redditi e della condizione lavorativa: Per qualche migliaio di imprenditori, professionisti, professori universitari, percettori della rendita urbana, commercianti si può stimare un reddito familiare netto, per una famiglia di composizione media, vicino a 100.000 euro l'anno. Intorno a meno della metà di questa cifra si collocano impiegati, insegnanti, esercenti di attività via via meno redditizie.

Il resto della popolazione, stimabile in circa il 50 per cento, vive di salari operai, di lavoro part-time, a tempo determinato, irregolare, in nero; circa 10000 sono i migranti in condizioni diverse ma precarie di lavoro e di reddito e circa 13.000 gli studenti fuori sede.

Come risulta dall'Indagine provinciale sulle condizioni di vita delle famiglie nella provincia di Pisa (p. 128-132), le differenze tra i redditi sono sensibilmente maggiori nell'area urbana rispetto al resto della provincia. In particolare, il 14 per cento delle famiglie nell'area pisana vivono con meno del 60 per cento del reddito mediano toscano, cioè per esempio con meno di 1300 euro al mese per una famiglia di tre persone. I tre quarti di questo 14 per cento sono persone sotto i 40 anni, verosimilmente in condizione lavorativa precaria, come si può anche desumere dalla stima dello studio Irpet del 2002 sui rapporti di lavoro irregolari nell'area urbana a Pisa.

Per il lavoro dipendente, risultano infatti "irregolari" 24 lavoratori su cento, e solo per un quinto si tratta di doppi lavori; ci sono settori in cui la irregolarità è quasi la norma: costruzioni 27%, commercio 40%, credito e servizi alle imprese 35%, tutte percentuali superiori di 5 o 6 punti alla media toscana (Rapporto Irpet 2002, p. 27). La forza lavoro a Pisa è stimata in circa 40.000 unità di cui 4800 risultano in cerca di prima occupazione, 1700 sono disoccupati: un tasso circa doppio a quello relativo all'intera provincia per i non-occupati.

Una conferma a questi dati sulla composizione sociale viene dalla frazione di famiglie che vivono in abitazioni in proprietà, circa il 70 per cento.

Che cosa significano questi dati per la politica urbanistica?

E' chiaro che la domanda di abitazioni e la richiesta di infrastrutture urbane consiste di due comparti ben diversi: quella di "abitazioni di lusso", oltre i 500.000 euro, che interessa gli strati più ricchi e quella di abitazione "popolari" dignitose e di quartieri vivibili per i cittadini a reddito più basso.

Intervenire, come il Comune sta facendo, con una offerta che al 90 per cento è di case di lusso, vedi sessione successiva, significa venire incontro alle esigenze dei più ricchi, aumentando l'offerta di abitazioni, riducendo di conseguenza i prezzi delle case di quel tipo, e lasciando che i prezzi delle altre abitazioni salgano insieme alla loro scarsità.

Anche se è evidente che solo cambiamenti profondi della struttura dei redditi, attraverso l'aumento dei salari e la garanzia del posto di lavoro, possono determinare stabilmente una situazione più equilibrata, non si vede perché la politica urbanistica debba essere rivolta, in modo praticamente esclusivo, agli interessi dei ceti a reddito più alto, con risultati che aumenteranno ancora la sproporzione dei redditi e delle condizioni di vita. Le stesse considerazioni si applicano alla politica dei quartieri-bene e dei quartieri-ghetto, che non fa altro che trasferire risorse, in termini di manutenzione e servizi, dalle classi a reddito inferiore a quelle più ricche.

4. LE GRANDI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DELLA CITTÀ

La città di Pisa in questi anni è stata oggetto di numerosi progetti di riqualificazione, trasformazione, completamento. Queste trasformazioni trovano la loro giustificazione originaria nella necessità di sanare alcune ferite aperte nel tessuto urbano da scelte sbagliate nella progettazione urbanistica dei decenni passati. Quindi potrebbe essere condivisibile rimarginare queste ferite con progetti che mirino ad un completamento e ad un miglioramento del tessuto urbano e delle sue funzioni sociali, ambientali e culturali. Questo non è lo spirito che vediamo nelle varianti e nei progetti di trasformazione in discussione o in via di realizzazione.

Nella Tabella 19 (pagg. 16 e 17) riportiamo le opere principali che sono state approvate dal piano regolatore e dalle successive varianti e che verranno realizzate in diverse zone della città.

La tendenza che emerge quindi è più di una spinta a costruire, ad aggiungere metri cubi su altri metri cubi, ad aumentare il carico urbano senza aumentare l'offerta di servizi essenziali. La realizzazione di queste opere porterà ad un aumento significativo dei volumi edificati e ad un eccessivo sfruttamento del territorio. Molti degli interventi sono concentrati in alcune aree della città: una compresa tra Cisanello e Ospedaletto (nuova provincia, nuova caserma, nuovo ospedale, parco delle torri, piazza terzo millennio) e l'altra tra Marina di Pisa, Calambrone e Tirrenia (il Porto di Boccadarno, le Ex colonie di Calambrone dove dovrebbero risiedere circa 2000 nuovi abitanti).

Problematica è anche la destinazione d'uso prevista sia per gli edifici già esistenti sia per le nuove aree edificate comprese all'interno di questi progetti di trasformazione. Mentre si riservano quote importanti degli spazi per un uso ricettivo di alto livello (soprattutto alberghi di lusso), la parte residenziale non sarà destinata a risolvere l'emergenza abitativa locale. Infatti le ristrutturazioni e i nuovi edifici saranno residenze di lusso, e la sola edilizia convenzionata prevista la si realizzerà di fronte alle ciminiere della Saint Gobain, dove si destina comunque il solo 20% dell'area residenziale a edilizia convenzionata.

Questa tipologia di intervento che riguarda per esempio il Porto di Boccadarno, Calambrone, le vecchie Caserme, il Santa Chiara, il Parco delle Torri, la Nuova Piazza dei Miracoli porterà ad un aumento significativo degli affitti e dei prezzi delle abitazioni sul mercato, andando incontro alle esigenze di ristrettissime cerchie di proprietari e palazzinari. Il risultato sarà un ulteriore incremento dello spostamento delle famiglie di reddito medio basso verso i comuni limitrofi dell'area pisana.

Due esempi ci aiutano a capire l'impostazione che l'amministrazione comunale ha dato a tutto questo processo. Da una parte la ridefinizione del rapporto tra aree pubbliche e private: le vecchie caserme, il Santa Chiara, le Ex colonie di Calambrone erano grandi aree pubbliche della città che sono state cedute a imprenditori edili privati. Paradigmatico è l'ipotesi di destinazione ad uso delle vecchie caserme (circa 200 mila metri cubi di volume totale): 35% residenze con finiture di pregio, 20% uffici, 15% commerciale, 30% ricettivo (nella caserma Artale è previsto un hotel a 5 stelle da 70 camere e in quella Bechi Luserna un hotel 5 stelle da 300 camere). Conseguentemente sono previsti parcheggi per un totale di circa 1800 nuovi posti auto. Ancora più sorprendente è la destinazione dell'area del Santa Chiara, come spiega Pierotti (La Stampa del 4.10.2007): su una superficie di quasi 118 mila mq, il 30% è destinato ad uso pubblico, il 10% in concessione, il 60% a uso residenziale di lusso, oltre ad un albergo nell'attuale clinica chirurgica. Infatti come ha dichiarato lo stesso sindaco "occorre tener presente il tema recupero risorse, per cui è necessario equilibrio con la redditività dell'intervento", il che significa niente edilizia popolare, in quanto per pagare il nuovo ospedale di Cisanello occorre vendere ad un prezzo molto alto le vecchie strutture. Non si possono, quindi, porre vincoli di destinazione e contrastare speculazioni, come dovrebbe essere fatto se si volesse invece investire in edilizia popolare di qualità. Questo vale non solo per l'ospedale Santa Chiara, ma anche per l'area di via Battisti, per il palazzo della vecchia provincia, la cui vendita a privati per farci alberghi dovrebbe servire per coprire le spese di realizzazione della nuova sede a Cisanello, e per le vecchie caserme. Per di più dai dati fino a questo momento

disponibili, l'obiettivo del pareggio di bilancio, continuamente propagandato, appare fittizio, in quanto le nuove opere costano più del ricavato che si otterrà dalla vendita delle vecchie strutture (per esempio secondo La Nazione il ricavato dalla vendita delle vecchie caserme si dovrebbe aggirare intorno ai 60 milioni di euro mentre il costo della nuova caserma è di circa 70 milioni).

Un ulteriore elemento di preoccupazione deriva da come molte di queste operazioni sono state approvate. Dopo il lungo dibattito riguardo al piano regolatore della città, le destinazioni di questi spazi sono state significativamente modificate con varianti ai progetti approvate senza alcun dibattito pubblico. Senza un controllo pubblico di quanto avviene si sta portando avanti un progetto che stravolge l'intera città e il suo futuro.

L'impatto è enorme non solo in termini di volumi e di carichi per la città, ma anche in termini finanziari: sommando le cifre stanziare si arriva a circa un miliardo di euro di ristrutturazioni edilizie che sono fatturate da pochi imprenditori. Per fare un solo esempio le Costruzioni Bulgarella hanno in mano quasi l'intero settore residenziale (Calambrone, Parco delle Torri, la Piazza del Terzo Millennio per un totale di circa 180 milioni di euro più molte ristrutturazioni delle Ex Colonie di Calambrone).

Da questa analisi emerge che si sta barattando l'aumento del valore delle case dei proprietari pisani e il grosso giro d'affari per poche imprese edilizie con un futuro della città di Pisa ancorato alle costruzioni e allo sviluppo turistico, settori fatti di precarietà e lavoro in nero. Paradossale è il fatto che la mostra organizzata dal comune alla Stazione Leopolda "Costruire la città dei nostri figli" e la relativa pubblicazione è stata finanziata da molte delle imprese costruttrici che partecipano all'esecuzione dei vari progetti. In più la realizzazione della Piazza del Terzo Millennio ha un valore simbolico notevole. Mentre si allontanano i cittadini dalle zone contigue al centro e si costruisce la città vetrina per i ricchi e i turisti, alla sua periferia se ne riproduce una copia fatta per tutti coloro che non possono più permettersi di vivere la città vera. L'ideologia della metropoli di seconda generazione basata sul turismo portata avanti da Varaldo e Pacini, nasconde un futuro di precarietà, di riduzione dei diritti e degli spazi di vita della maggioranza dei cittadini. Basti pensare infatti che alberghi a 4/5 stelle saranno costruiti nella zona del porto (6000mq), nella vecchia caserma Artale (4480mq), nella vecchia caserma Bechi Luserna (17920mq), nel Santa Chiara (6000mq) e nella nuova torre pendente alta 56m.

Tutto questo ci sembra che non vada a risolvere i problemi più urgenti della città e dei suoi abitanti, la casa, gli spazi sociali, la qualità del vivere urbano, la qualità dell'ambiente urbano, ma che anzi tende ad aggravarli. Ecco quindi che le giustificazioni di un appesantimento del carico urbanistico in termini di territorio cementificato, di traffico automobilistico, di consumo delle risorse naturali ed umane, vengono meno. Per questo sentiamo l'esigenza di rilanciare una discussione approfondita sull'idea della città che vogliamo, su quali siano i punti da cui partire nel progettare, su quali possano essere gli strumenti per far sì che questa discussione sia il più possibile partecipata.

Nome Opera	Zona della città	Costi previsti	Volumi & superfici	Destinazione	Finanziatori	Realizzatori
Ex Colonie	Calabrone		43645mq	Residenziale (quasi tutto) Commerciale Servizi	Bulgarella, Madonna	Bulgarella Madonna
Porto di Marina	Boccardarno	> di 100 mil.	170000 mc	Residenziale (37000mq) Commerciale (3500mq) Servizi (7500mq) Ricettivo (6000mq) Artigianale (1000mq)	Borello S.p.a. Panchetti	Borello S.p.a. Panchetti
Saint Gobain	Porta a Mare	100 mil	35000 mq (7 piani e mezzo)	Residenziale (29000mq) 20% edilizia convenzionata	Saint Gobain	da definire
Caserma Bechi Luserna	Aurelia Nord	28 mil	80000 mc	uffici commerciale ricettivo	da definire	da definire
Caserma Curtatone Montanara	Giordano Bruno	11 mil	42mila mc	Residenziale	da definire	da definire
Caserma Artale	Duomo	22 mil	70000 mc	uffici commerciale ricettivo	da definire	da definire
Santa Chiara	Duomo	200 mil	438000 mc	Ricettivo (7880mq) Residenziale (40680mq) Commerciale (10170mq)	da definire	da definire

Nome Opera	Zona della città	Costi previsti	Volumi & superfici	Destinazione	Finanziatori	Realizzatori
Via Battisti	Stazione	30 mil	35000mq (inalterati)	Servizi pubblici e privati commerciale	Comune, Cpt Ferrovie	Sviluppo Pisa S.r.l.
Il Parco delle Torri	Cisanello	100 mil	23000 mq (due torri alte 45m ciascuna)	Residenziale (350 appartamenti)	Bulgarella	Bulgarella
Nuova Provincia	Cisanello	17 mil	29000 mq	Servizi Pubblici (25000 mq) Residenziale (4000 mq)	Provincia (con la vendita della vecchia)	da definire
Nuovo Ospedale	Cisanello			Ospedale Ricettivo	Az. Osp. Univ. Pisana Regione Toscana Univ. di Pisa Comune	da definire
Nuova Caserma	Ospedaletto	69 mil	315000 mq (37000 mq coperti)	Caserma	Ministero della Difesa	da definire
Piazza del Terzo Millennio	Ospedaletto	70 mil	25000mq (torri di 56m, 37m e 32m)	Ricettivo Uffici Commerciale Residenziale	Bulgarella	Bulgarella