



COMUNE DI PISA



IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]

**DIRETTIVE
GENERALI
PER L' ESAME
DELLE
OSSERVAZIONI**

13 GIUGNO 1970

f. L. Lauricella



Amag -

L'INGEGNERE CAPO

Sergio Bonti

[Handwritten signature]

PRG

ADOTTATO DAL C.C. IL 2-8-1965

IL SINDACO

[Handwritten signature]

DIRETTIVE GENERALI PER L'ESAME delle OSSERVAZIONI AL PIANO
REGOLATORE GENERALE -- ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE DI PISA
CON DELIBERAZIONE 2 AGOSTO 1965

1) Impostazione generale del Piano-

Sono ovviamente da considerarsi non accoglibili le osservazioni dirette a sovvertire le linee fondamentali del P.R.G. mutando in modo sostanziale le scelte già operate dal Consiglio Comunale (es. espansione verso ovest anzichè verso est, ubicazione della zona industriale, schema viario principale).

2) Centro Storico

2-1: Si ritiene di dover mantenere la classificazione degli interventi in restauro conservativo, risanamento, ristrutturazione.

Peraltro si ritengono accoglibili alcune osservazioni dirette a precisare e integrare le relative Norme di Attuazione, e precisamente:

2-2: Per quanto riguarda l'indagine storico edilizia, igienica e socio economica di cui all'ultimo comma dell'art. 19 delle N.A. , si esprime parere favorevole all'accoglimento di una Osservazione (n. 420) dell'Associazione Italia Nostra per un testo più preciso e completo circa la verifica dei caratteri dello organismo urbano. Per attuare tale precisazione si propone il testo seguente in sostituzione dell'ultimo comma dell'art. 19.

" A cura dell'Amm.ne Comunale saranno effettuate indagini urbanistiche, storico edilizie, igieniche e socio economiche, estese a tutto il perimetro del Centro Storico, tali da individuare aree di omogenea fisionomia urbanistica, nelle quali siano possibili operazioni di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, organiche ed unitarie. Sempre a cura dell'amm.ne Comunale saranno altresì indicate di massima, in appositi elaborati, le destinazioni ammesse nelle singole aree e i rapporti quantitativi orientativi per le diverse destinazioni, tenendo conto delle possibilità offerte dal patrimonio edilizio. Successivamente a tali studi gli interventi saranno regolati dai Piani particolareggiati di iniziativa comunale, oppure, ferma restando per l'amm.ne Comunale la facoltà prevista nell'art. 17, da Piani Convenzionati, redatti a cura di privati singolarmente o riuniti in consorzio, anche mediante la costituzione di un comparto ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, piani comunque appoggiati all'indagine di cui al precedente capoverso.

2-3 - Zone di risanamento

- 2-3-1 - : Si ritiene di poter accogliere la seguente precisazione a modifica della norma attuale (v. oss. n. 263) "Il Comune redigerà appositi piani organici particolareggiati, basati sopra una dettagliata specificazione degli edifici, da attuarsi sulla base della indagine storico-edilizia igienica e socio-economica di cui all'art. 19 delle N.A. - Detti piani, fatta eccezione di esigenze di ristrutturazione urbanistica per necessità varie o di nuove attrezzature, dovranno essere improntati a criteri di risanamento e di restauro di tipo conservativo per quelle parti giudicate di valore storico od ambientali e intesi a conservare altresì le caratteristiche ambientali e il quadro urbano, ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche. Non sono ammessi corpi di fabbrica negli isolati interni a quelli perimetrati e dovranno essere osservate le Norme del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene."
- 2-3-2 - : "In attesa di tali piani potranno ammettersi opere singole di trasformazione e miglioramento igienico purchè limitate all'interno degli edifici e senza aumento di volumetria".

2-4 - Zone di ristrutturazione

- 2-4-1 - : Si ritiene opportuno, in accoglimento di alcune osservazioni e salvo il parere del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, di distinguere le aree che ricadono nel centro storico vero e proprio e quello che, pur comprese nella cinta murata, sono di recente urbanizzazione. La linea di demarcazione tra le due sottozone, da precisare sulla mappa del centro storico, segue il seguente tracciato: P.za Vittorio Emanuele, fianco sud della Chiesa di S. Antonio, via Crispi, via Roma, linea parallela alla Piazza del Duomo a tergo dei capannoni costeggianti detta Piazza, via Card. Maffi, via S. Caterina, via S. Zeno, via Vicenza, via S. Francesco, via Ettore Sighieri, via la Rosa, via S. Marta, via Garibaldi, per poi riprendere a sud dell'Arno oltre il Ponte della Vittoria con via Curtatone e Montanara fino alla Piazza V. Emanuele.
- 2-4-2 - : Per il Centro Storico propriamente detto si propone di accogliere la seguente norma "Le ricostruzioni dovranno essere di volume non superiore alle costruzioni preesistenti, salvo diverse disposizioni in sede di .R.P."

- 2-4-3 - : "Peraltro se la trasformazione edilizia (demolizione e ricostruzione) avviene per interi comparti (interi isolati o parti organiche di questi, ritenute tali dal Comune e dalla Soprintendenza ai Monumenti) e sulla base di progetti unitari di ristrutturazione che i proprietari riuniti in consorzio potranno presentare, è consentito un supero del volume esistente nel comparto nella misura massima del 10%, sempre che i volumi degli edifici esistenti sul comparto non abbiano raggiunti i limiti massimi assoluti ammessi dal regolamento Edilizio del 1939 e dal preesistente Piano di Ricostruzione. Detti progetti potranno prevedere una realizzazione graduale".
- 2-4-4 - : Per le zone di più recente saturazione si propone di accogliere la seguente Norma. "Si ammette un supero di volume corrispondente alla realizzazione obbligatoria di autorimesse interne nella misura di almeno un posto macchina per ogni alloggio".
- 2-4-5 - : Per quanto riguarda l'altezza dei fabbricati da ricostruire o di nuova costruzione, si esprime parere favorevole alla norma proposta in alcune osservazioni, e cioè : "l'altezza dei fabbricati da ricostruire o di nuova costruzione dovrà di regola adeguarsi al tipo edilizio, prevalente nella zona; comunque non potrà superare i 21 m., salvo che per la zona di Piazza Stazione, Piazza Vittorio Emanuele, viale Gramsci, ove potrà essere consentita un'altezza di 30mt., fermi restando in ogni caso i limiti di volume di cui ai punti 2-4-2, 2-4-3 e 2-4-4"
- 2-4-6 - : Parcheggi - Si propone che la norma relativa ai parcheggi (ultimo capoverso art. 20 N.A) sia applicata nel Centro Storico propriamente detto in quanto possibile.

3- Zone verdi e di rispetto

Molte osservazioni di Enti e Privati riguardano le zone a verde e di rispetto e chiedono precisazioni circa la portata del vincolo. Si ritengono in gran parte accoglibili secondo i criteri che seguono:

3-1- Zone di rispetto della viabilità (art. 29 a delle N.A.)

- 3-1-1 - : Si ritiene opportuno unificare il vincolo determinandone l'estensione in ogni caso dal ciglio, anziché dall'asse stradale si propone l'accoglimento di tale criterio.
- 3-1-2 - : La larghezza della fascia di rispetto come indicato all'art. 29 a) delle N.A. è ritenuta da

molte osservazioni eccessiva. Si propone di accogliere le predette osservazioni, adottando la norma seguente:

"La larghezza della fascia di rispetto, computata come sopra, sarà di almeno 15 mt. per le vie di grande comunicazione fuori dei centri abitati, di almeno 5 mt. in tutti gli altri casi."

3-1-3- : Si ritiene opportuno proporre di precisare la natura del vincolo relativo alle zone di rispetto viduario come segue:

"Gli edifici esistenti su tali aree resteranno agli attuali e futuri proprietari, salvo che essi siano di effettivo disturbo alla circolazione. Essi potranno subire interventi di riparazione o modifiche interne, senza aumento di volumetria, salvo modestissimi ampliamenti dovuti a ragioni igieniche. Una volta demoliti per qualsiasi motivo non potranno essere ricostruiti e ai proprietari che intendano effettuarne la demolizione sarà offerto dal Comune in permuta un terreno edificabile sul quale possa essere costruito un volume superiore del 30% a quello dell'edificio demolito".

3-2 - Zone di rispetto monumentale (Mura Urbane) (Art. 29 b delle N.A.)

3-2-1 - : Alcune osservazioni trovano ineguale ed in taluni punti eccessiva la larghezza della fascia di rispetto non edificandi attorno alle mura urbane. Per la prima parte (non uniformità) si precisa che la larghezza ha dovuto essere determinata in relazione alle situazioni ambientali ed alle concrete possibilità. Per la seconda parte (larghezza eccessiva) si propone di accogliere l'osservazione nel senso di limitare di regola a 50mt. dalle mura, dove ciò sia possibile, la zona "non edificandi" (V. grafico allegato) lasciando ogni intervento nella zona eccedente a Piani Particolareggiati da redigere di concerto con la Soprintendenza ai Monumenti.

3-2-2 - : Numerose osservazioni chiedono la precisazione del vincolo, preoccupate che esso comporti senz'altro la demolizione degli edifici esistenti nella zona di rispetto e comunque comporti una svalutazione del valore di dette costruzioni, con grave danno economico dei loro proprietari. Si ritiene pertanto opportuno di precisare la portata del vincolo proponendo di accogliere le proposte formulate in merito all'Ordine degli Architetti (n. 263). La nuova dizione dell'art. 29, comma b) delle N.A. da sostituire integralmente all'attuale potrebbe pertanto essere la seguente:

"In corrispondenza delle zone individuate negli elaborati di P.R.G. come di zone di rispetto Monumentale" "non aedificandi" (v. 3-2-1) è vietata la costruzione di edifici nuovi di qualunque tipo. Gli edifici esistenti in tali zone o in costruzione in base a licenza edilizia rilasciata in data anteriore all'adozione del PRG saranno contraddistinti con apposita colorazione e resteranno agli attuali e futuri proprietari. Essi potranno subire interventi di manutenzione e riparazione e opere di bonifica statica ed igienica, senza aumento di volumetria fatta eccezione per quanto stabilito a proposito degli edifici industriali, e salvo modestissimi ampliamenti dovuti a ragioni igieniche. Il Comune, al fine di promuovere un processo di liberazione delle mura urbane e di costituire intorno ad esse un patrimonio di verde pubblico con eventuali modeste attrezzature, si riserva il diritto di prelazione di detti immobili oggetto di compra vendita. Inoltre ai proprietari che intendano effettuarne la demolizione sarà offerto dal Comune un terreno edificabile nel quale possa essere costruito un volume superiore del 30% a quello dell'edificio demolito"

4- Zone a verde pubblico e trezzato (Art. 26 N.A.)

4 - 1 : Paiono accoglibili le osservazioni che chiedono la edificabilità in margine a dette zone, quanto ciò rappresenti il naturale completamento di complessi edilizi già esistenti a carattere unitario. Tale criterio sarà seguito nell'esame delle singole osservazioni.

4-2 : Si propone inoltre che su dette zone possa essere consentita l'edificazione di sussidi turistici a carattere precario (quali distributori carburanti, ecc.) da autorizzarsi caso per caso in base ad un concreto progetto, udito il parere, ove occorre, della Soprintendenza ai Monumenti.

4-3 : Appaiono pure accoglibili in determinati casi, le osservazioni che chiedono il cambio di classificazione da verde pubblico a verde privato con particolari cautele e la stipula di una convenzione fra il privato e l'Amn.ne Comunale per la conservazione e la valorizzazione del verde stesso, purchè sia verificato il dimensionamento del verde pubblico in relazione al fabbisogno.

5- Zone a verde privato (art. 27 N.A.)

5 -1 : Appaiono accoglibili le osservazioni che chiedono sia consentito un limitato ampliamento delle costruzioni esistenti in zone di verde privato in misura peraltro non superiore al 10% di area e di volume, una volta per tutte, quanto ciò sia giustificabile da motivi di carattere igienico e funzionale.

6- Indici di edificabilità

Numerose osservazioni si riferiscono a tali indici, ritenuti troppo limitativi. Queste osservazioni sono in generale da respingere, salvo le eccezioni seguenti:

6-1 - Zone di saturazione

Appare accoglibile la proposta dall'Ordine degli Architetti (n. 63) di individuare zone di saturazione cioè zone situate fuori della cinta murata, non comprese nelle zone di nuova espansione, non interessate dagli altri tipi di intervento, le cui caratteristiche sono già in gran parte determinate dalle costruzioni esistenti. Si ravvisano ad esempio, quali zone di saturazione, il viale Bonaini, la via Corridoni, la zona di S. Marco, San Giusto, la zona di S. Michele degli Scalzi la zona di Porta a Lucca, la zona di Porta a Mare, Barbaricina, Riglione - Oratoio, Marina. Per tali zone si ritiene possono valere le norme seguenti;

"Nelle zone di saturazione può essere consentita la costruzione, nonché la demolizione e ricostruzione degli edifici di zona, la determinazione di tali indici essendo demandata ad un accurato esame dei volumi esistenti negli isolati o in gruppi di isolati che presentino una tipologia omogenea seguendo le attuali suddivisioni di azionamento.

Il criterio generale da seguirsi sarà quello di adeguare detti indici alla media risultante dal rilevamento di cui sopra.

I privati, singolarmente o riuniti in consorzio, potranno presentare nei casi di cui sopra progetti su aree che interessino almeno tre lati di un isolato o due lati su fronti opposti di strada per una superficie non inferiore a 4000 mq.

In tal caso, sempre al fine di incoraggiare la riqualificazione edilizia per interi comparti, la volumetria potrà superare del 10% quella ammessa dagli indici di zona.

In ogni caso dovrà essere previsto lo spazio occorrente al posteggio e alla rimessa di autovetture secondo le disposizioni di cui all'art. 7 lettera m) delle Norme di Attuazione. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che hanno una volumetria superiore a quella dell'indice di zona, potrà essere consentito un volume pari alla media per quello preesistente e quello risultante dall'indice di zona semprechè esso non superi del 20% il volume risultante dalla applicazione dell'indice di zona.

Resta fermo il rispetto delle altre norme e regolamenti vigenti."

6-2 - Per Tirrenia

Allo scopo di togliere l'ambiguità derivante dalle difformi notazioni contenute nella carta al 4.000= e nella carta al 10.000, si ritiene necessario precisare che il tipo ammesso è il tipo 1r. salvo che nella zona centrale, compresa fra il Vione Litoraneo, il vione di Pisorno, l'ex stazione ferroviaria e il vione di S. Guido in cui è consentito il tipo 4 r, con le ulteriori precisazioni contenute nel Regolamento dell'Ente Autonomo Tirrenia.

6-3 - Zona Alberghiera di Tirrenia (art. 36 N.A.)

Appare accoglibile il criterio richiesto da alcune osservazioni di elevare l'indice di edificabilità fondiaria per il tipo 1a) da 0,5 a 1 mc/mq. e ridurre la cubatura minima da 10.000 a 5.000 = mc.

7- Zone agricole e agricole panoramiche (art. 30 e 31 N.A.)

7-1 : Fra le osservazioni della Prefettura una riguarda la contraddizione fra la classificazione di dette zone e la prescrizione contenuta nei citati articoli che tutte le opere di urbanizzazione primaria debbano essere eseguite a cura ed a carico esclusivo del richiedente. Rilevata la giustezza di tale osservazione, si osserva che essa trova la sua origine nella possibilità ammessa dalle N.A. di effettuare nelle predette zone costruzioni di tipo residenziale. Si propone pertanto di accogliere l'osservazione, eliminando tale possibilità; limitando cioè le costruzioni possibili in dette zone agli edifici rurali e a quelli a servizio dell'agricoltura e alle attrezzature per la conservazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli, prescrivendo un indice di edificabilità di 0,1 mc./mq. per le zone agricole e di 0,02 mc./mq. per le zone agricole panoramiche, valutati anche i volumi degli edifici esistenti, con dimensioni di lotti non inferiori a 5.000 mq. per le zone agricole e a 20.000= mq per le zone agricole panoramiche, consentendo peraltro che ai fini della valutazione della area più proprietari limitrofi possano riunirsi in consorzio.

7-2 : Si ritiene pure di potere accogliere osservazioni per la edificabilità in zone marginali come al n. 4 1

8 - Zona di Porta a Lucca

8-1 : Molte osservazioni si riferiscono agli insediamenti di attrezzature di interesse collettivo previste nell'interno di alcuni isolati esistenti, e nella indicazione a verde pubblico in detti isolati ed in altre aree.

Si osserva che alcune di tali previsioni non sono realizzabili a causa di edifici sorti nelle more della

elaborazione del P.R.G., il che comporta un esame approfondito in sede di P.R.P. Pertanto tali osservazioni appaiono in molti casi accoglibili, con rinvio a detto esame che dovrà procedere la definitiva sistemazione della zona in sede di P.R.P.

8-2: In tale sede potrà essere accolta, quando si manifesti opportuna, la richiesta di cambiamento di tipologia da verde pubblico a verde privato.

8-3: Altre osservazioni si oppongono agli indici di edificabilità ritenuti eccessivamente limitativi, specie in relazione all'edilizia circostante. Anche queste osservazioni appaiono in generale accoglibili, come già detto al n. 6 -1. di queste Direttive Generali classificando la zona, come zona di saturazione.

8-4: Altre osservazioni riguardanti l'impostazione generale del P.R.G. non sono manifestamente accoglibili.

8-5: Altre infine riguardanti la conservazione di edifici in zone di rispetto e di verde appaiono accoglibili nel senso indicato al n. 3-1-3 ; 3-2-2 ; 4-12

9 - Zona di Marina -

9-1: Revisione degli indici di edificabilità

Si propone l'accoglimento delle osservazioni relative, come indicato al punto 6-1 (zone di saturazione).

9-2: Richiesta di uno studio per rendere edificabile la zona ad est della strada litoranea dal Vione d'Arnino alla via dell'Impalancata per una limitata profondità, in considerazione che in tale tratto la pineta è praticamente distrutta. Si propone di accogliere l'osservazione. Lo studio relativo è in corso sulla base del parere favorevole già espresso qualche anno fa, dal Ministero della P.I. - La zona non dovrà avere carattere esclusivamente residenziale, ma lasciare notevole margine alla ubicazione di servizi di interesse pubblico.

9-3: Si ritiene accoglibile anche la richiesta di un accurato studio della zona fra la via Milazzo e l'ex ferrovia per una eventuale edificabilità secondo un piano particolareggiato.

9-4: Porticciolo: Si ritiene accoglibile in linea di massima la proposta dell'Ing. Bendini (oss. n. 746) per la creazione di un porto con accesso dal fiume in riva sinistra del fiume stesso, salvo verifica in sede di redazione di un piano particolareggiato comprendente la intera fascia litoranea.

10 - Zona di Tirrenia

Appaiono accoglibili alcune delle osservazioni pervenute in proposito specialmente da parte dell'Ente Autonomo Tirrenia che non sono in manifesto contrasto con i criteri informativi del P.R.G., criteri che si confermano qui. In particolare:

- 10-1 - Ampliamento della zona sportiva prevista dal Piano verso est compatibilmente col rispetto della vegetazione arborea ivi esistente;
- 10-2- Aumento dell'area prevista per la Chiesa esistente nel piazzale centrale, in vista di un suo futuro ampliamento, conservando peraltro un'ampia fascia di verde pubblico nelle sue adiacenze.
- 10-3 - Aumento dell'area edificabile con l'aggiunta di alcune zone. Tale richiesta, in relazione alla osservazione dell'E.A.T. (oss. n. 488) appare in generale accoglibile, senza riserva, salvo per quella a sud dell'ospedale americano (Calambrone) che non si ritiene accoglibile e per quella relativa al triangolo compreso fra la via dei Castagni, via delle Abetelle, prolungamento di via della Selva, per la quale si propone di limitare l'accoglimento con la seguente dizione: "Ove le condizioni del bosco lo consentano (radure, vegetazione insignificante, o bruciata) potranno essere consentiti limitati insediamenti (circa 30 preselle) da definirsi a mezzo di piani particolareggiati da redigersi di concerto fra il Comune, l'E.A.T., la Soprintendenza ai Monumenti e l'Ispettorato Forestale, fermo restando il criterio della conservazione del patrimonio boschivo".
- 10-4 - Zona adiacente allo Stabilimento Cosmopolitan
E' stata presentata un'osservazione (n. 322) contenente proposte per la sistemazione urbanistica della zona, proposta che contiene alcuni elementi interessanti che potranno essere presi in considerazione in sede di PP, senza peraltro che ciò comporti un aumento dell'indice di edificabilità.

11 - Industrie

Esistono non poche, piccole o medie industrie, disseminate nell'attuale aggreto urbano o in zone periferiche, le quali chiedono di poter conservare l'attuale ubicazione, con possibilità di ampliamento, indicando con la colorazione propria delle zone industriali le attuali sedi:

- 11-1 : Si ritiene si debba accogliere integralmente la richiesta per le industrie ubicate in zone periferiche (generalmente indicate a verde agricolo).
- 11-2 : Per quelle situate nell'aggregato urbano, si ritiene accoglibile la richiesta della loro conservazione nell'attuale sede, senza limiti di tempo, e si ritiene pure si possano consentire eventuali ampliamenti fino ad un massimo del 10% della loro attuale consistenza, senza peraltro contrassegnarle col simbolo di zona industriale. Qualora per ragioni inerenti allo sviluppo del ciclo produttivo, queste

industrie intendano trasferirsi in zona più idonea prevista dal P.R.G., il terreno da esse attualmente interessato sarà oggetto di P.R.P. che ne stabilirà la strutturazione e la destinazione d'uso, di concerto, ove occorra, con la Soprintendenza ai Monumenti.

11-3; Particolare attenzione merita la richiesta delle Società S. Gobain (m. 145, 381) la quale sarebbe gravemente ostacolata nei suoi piani di ampliamento della strada prevista in prolungamento della nuova via Fiorentina congiungente l'entroterra con il litorale. Analoga osservazione è stata fatta dalle industrie prossime alla S. Gobain (VIS, SANAC, PIAGGIO). Data la importanza che tali complessi industriali rivestono per l'economia della Città, appare indispensabile l'accoglimento delle predette osservazioni e un nuovo tracciato di detta arteria, quale quello indicato di massima nella cartina allegata.

12 - Zone residenziali (art. 20 N.A.)

12-1: Si propone di modificare il titolo in: "Zone di espansione residenziale". Altre modifiche che si propongono in relazione al punto 3,1,2) e per uniformare le prescrizioni di P.R.G. a quelle adottate per il P.E.E.P. =

12-2: Aree contraddistinte con la lettera 4r = lettera c) Si; propone di modificare "arretramento dal ciglio stradale misurato dal punto più vicino mt. 5".

Aree contraddistinte con la lettera 6 r = "Arretramento dal ciglio stradale 0,5 volte l'altezza dell'edificio, comunque non minore di mt. 5-

Aree contraddistinte con la lettera 7 r = come 6 r.

12-3 : Aree la cui edificazione avviene a mezzo di piani convenzionati o piani planimetrici obbligatori o convenzionati (insulae) di iniziativa privata (art. 12-13-14-15) - Sopprimere il capoverso b. 3 onde lasciare maggiore libertà compositiva ai progettisti.

12-4 : In accoglimento dell'oss. n. 1013 si propone di modificare il 2° periodo del 2° capoverso dell'art. 20 delle NA come segue:

I locali ad esse destinati potranno essere :
incorporati negli edifici residenziali, oppure, in sede di Piano particolareggiato o di Piano convenzionato, potranno essere raggruppati in strutture edilizie particolari."

13 - Osservazioni della Giunta Provinciale Amministrativa

- 1- "Le Norme in forza delle quali l'Amm.ne stabilisce di condizionare l'attuazione del Piano per alcune zone, alla presentazione obbligatoria di piani particolareggiati e di comparti di iniziativa della stessa Amministrazione o di sospendere la licenza di costruzione fino alla presentazione di tali p.r.p. appaiono eccessivamente vincolative dello "ius aedificandi" del singolo che intenda costruire nel rispetto delle prescrizioni e vincoli tecnico-urbanistici dello stesso P.R.G." Tale osservazione appare in generale accoglibile e pertanto si propongono le seguenti varianti alle N.A.:
Togliere l'avverbio "obbligatoramente" al penultimo comma dell'art. 2, al primo comma, lettera a) dell'art. 3 e al primo capoverso dell'art. 32. Per quanto riguarda l'art. 19 l'osservazione non appare accoglibile, in quanto non ricorre l'avverbio "obbligatoramente" od altra espressione simile. Infine non appare accoglibile l'osservazione relativa all'art. 9 e 17 in quanto l'ius aedificandi è limitato solo in via temporanea e per motivi di interesse generale, come d'attuale disposto anche da altri Comuni.
- 2- Validità delle norme relative alle aree di riserva (art. 4). Sebbene tale norma abbia come fine di consentire l'attuazione ordinata e graduata nel tempo del P.R.G., si propone di accogliere l'osservazione sopprimendo l'art. 4.
- 3- Le prescrizioni di cui agli artt. 16 n. 3, 30 e 31 delle Norme di Attuazione con le quali l'amministrazione prescrive le trascrizioni delle convenzioni relative ai Piani Convenzionati privati e di altri vincoli sarebbe "ultra legem".
A tale riguardo si fa presente che ai sensi dell'art. 2645 del Codice Civile sono trascrivibili sia le convenzioni relative alle lottizzazioni sia gli altri vincoli che sono da considerare diritti reali e non "obligatio propter rem".
L'art. 2645 del Codice Civile è venuto a superare un principio universalmente accolto sotto l'impero del Codice Civile abrogato: quello della tassatività dell'elenco degli atti da trasciversi. "Luigi Ferrari in Commentari del C.C. a cura di Scialoja e Branca - La tutela dei diritti -".
E' infatti sancita espressamente l'irrilevanza della natura dell'atto e la rilevanza, per contro del mutamento giuridico riguardante la proprietà immobiliare (Luigi Ferrari, op. cit.).
Ormai dottrina e giurisprudenza tendono a riversare sull'art. in esame ogni effetto giuridico che abbia qual-

che affinità con quelli previsti dall'art. 2643, solo perchè concerne beni immobili (vedi in tal senso Maiorca in Com. Codice Civile -D'Amelio e Finsi, libro della Tutela dei diritti).

il Barbero afferma che sono soggetti a trascrizione quando hanno per oggetto beni immobili tutti in genere gli atti che producono, con effetto fra i vivi, una modificazione (costituzione, trasferimento, variazione, estenzione) della titolarità di diritti reali - art. 2645 C.C. (Barbero Sist. isti. del Diritto Privato volume 1°).

Seguendo tale orientamento, la Suprema Corte, con decisione 21 luglio 1949 n. 1917, sez. unite (Foro it. 1949, I° 1050), afferma che con l'art. 2645 ridetto si è inteso provvedere a quei diritti immobiliari, assimilabili, ai diritti reali tipici, esempio alcune figure di obbligazione propter rem.

In conclusione non si può dare un elenco completo delle fattispecie rientranti nella previsione dell'articolo in esame, si tratta invece di fissare i criteri in base ai quali ci si deve orientare. Ora il criterio da seguire è quello di vedere se in un atto o provvedimento qualunque ne sia la natura, possano rilevarsi qualcuno degli effetti previsti dall'art. 2643: questo nell'ipotesi la più restrittiva contraria cioè all'indirizzo della dottrina dominante e della giurisprudenza.

Conseguentemente, è indubitabile, che possono essere trascritte le convenzioni di lottizzazione, con relativi vincoli ai sensi dell'art. 2645 C.C.

Pertanto si propone di respingere l'osservazione della G.P.A.

- 4- Sulle disposizioni dell'art. 6 relative ai contributi di miglioria si propone di accogliere l'osservazione sostituendo all'art. 6 il seguente: "per quanto si riferisce al contributo di miglioria si applicano le disposizioni del titolo 2° della legge 5-3-1963 n.246 o quella del regolamento che sarà emanato per l'imposizione, l'accertamento e la riscossione del contributo di miglioria".
- 5- Sulla opportunità di integrare l'impegno alle opere di urbanizzazione con versamento di una cauzione anche mediante fideiussione, si propone di accogliere l'osservazione l'ar. 5 con il seguente: "nelle zone sprovviste e comunque non complete delle strade previste del PRG o di altre opere di urbanizzazione primaria (fognatura bianca e nera, marciapiedi, acquedotto, pubblica illuminazione ecc.), i richiedenti per ottenere l'approvazione delle lottizzazioni dovranno impegnarsi ad eseguire tale opere entro un tempo determinato, versando idonea cauzione pari all'importo dei lavori da eseguire in contanti o in titoli di Stato, ovvero costituendo polizza fideiussoria da svincolare dopo

eseguiti e collaudati i lavori, con l'intesa che, se entro i termini concordati i lavori non fossero eseguiti, il Comune ha la Facoltà di provvedere di Ufficio, prelevando la cauzione versata e costituita.

- 6- Sugli obblighi di urbanizzazione nelle zone agricole che sono in contrasto con la destinazione della zona. Osservazione superata dalle modifiche proposte agli artt. 30 e 31 delle N.A. dall' D.G. n° 7 .

Nel caso previsto al punto 7. 2. i richiedenti saranno tenuti a provvedere a proprie spese ai servizi eventualmente mancanti.