

ALLEGATO 6

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE

REGIONE TOSCANA
APPROVATO CON MODIFICAZIONI
COME DA DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA REGIONALE.
N. 13922 DEL 11.12.1974



IL PRESIDENTE
F.^{TO} MALVEZZI



RIPARTIZIONE TECNICA
DIVISIONE URBANISTICA

IL CAPO DIVISIONE
dott. ing. franco fiamma

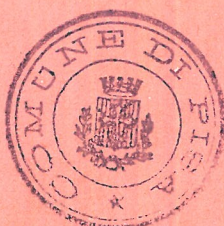
[Handwritten signature]

IL CAPO RIPARTIZIONE
dott. ing. sergio bonti

[Handwritten signature]



il sindaco
[Handwritten signature]



È copia conforme all'originale
Pisa, il 4 MAG. 1974

IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]

relazione

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO DEL P.R.G.

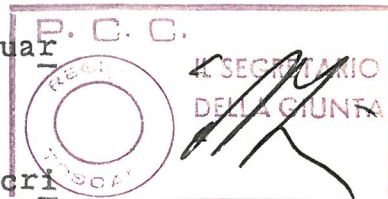
R E L A Z I O N E

La redazione dell'allegata variante generale al vigente P.R.G. (adottato dal Consiglio Comunale con del.ne n°114 in data 2 agosto 1965, approvato con D.P.R. il 17 ottobre 1970), che si sottopone all'esame del Consiglio Comunale, si è resa necessaria per ragioni tecniche di abbiettivo aggiornamento del piano alla realtà urbanistica attuale e per mantenere fede all'impegno che questa Amministrazione ha assunto nei confronti della cittadinanza di procedere, fermi restando i principi della programmazione generale urbanistica, alla eliminazione di talune incongruenze e manchevolezze di stesura del piano stesso che hanno sacrificato alcuni cittadini senza peraltro beneficiarne la collettività.-

Le caratteristiche assunte dalla variante, per le finalità che si sono volute raggiungere e per il contenuto che le si è voluto attribuire, hanno portato ad una articolazione operativa che si è sviluppata in un arco di tempo più vasto di quello originariamente previsto, ma che ha reso possibile, fra l'altro, dopo l'esame della bozza da parte del Consiglio Comunale, la verifica di questa con le forze operative locali e con i Consigli di Quartiere.-

La collaborazione si è estrinsecata nell'esame critico costruttivo delle soluzioni adottate, delle scelte effettuate e degli indirizzi emergenti , in una visione globale di interessi e di risultati.-

Il maggior tempo resosi necessario riteniamo sia stato speso bene, in quanto ha consentito di portare in fondo un lavoro complesso, delicato, particolarmente importante nei programmi dell'Amm/ne.-



Handwritten signature or mark at the bottom right of the page.

Il lavoro di studio della variante è partito dalla conferma responsabile dei principi della programmazione generale urbanistica con la convalida delle scelte che furono alla base della elaborazione del P.R.G. e relative :

- alla grande viabilità;
- alla unidirezionalità delle nuove zone residenziali;
- ai servizi generali lungo la SS. Emilia;
- alle zone industriale e artigianale;
- al nuovo policlinico;
- alla salvaguardia del centro storico e del suo ambiente.-

L'aggiornamento del piano alla realtà urbanistica riguarda gli insediamenti residenziali esistenti in contrasto con le sue previsioni (per licenze edilizie rilasciate motivatamente in base alla facoltà concessa al Sindaco dalla "legge di salvaguardia" e per quelle rilasciate sulla base di osservazioni al P.R.G. accolte dal Consiglio Comunale, anche se in pendenza del giudizio definitivo di competenza del Ministero dei LL.PP.), le varianti corrispondenti alle più avanzate previsioni di viabilità, quelle particolari che il Consiglio Comunale ha deliberato a tutt'oggi, nonché le varianti di aggiornamento cartografico del piano rese possibili da un idoneo ed attuale rilievo aerofotogrammetrico, per la parte riguardante Cisanello.-

Sono state recepite, dopo averne verificata la congruenza con le previsioni di fondo di P.R.G., quelle richieste di singoli cittadini che inoltrate all'Amministrazione nel periodo di pubblicazione del Piano e successivamente accolte dal Consiglio Comunale, vennero poi respinte dal Ministero dei LL.PP..-

Il compito non è stato dei più facili essendo state a suo tempo molte le osservazioni accolte con una formula generica del tipo ad es. di "accolta rinviandola allo studio dei Piani Particolareggiati": il che, in realtà, significava il rinvio a vere e proprie varianti al P.R.G. C.



Al riesame di tali osservazioni si è doverosamente aggiunta una analisi attenta e critica di tutte quelle richieste e di tutti quei suggerimenti che privati, enti, organizzazioni, consigli di quartiere hanno portato a conoscenza dell'Amministrazione dopo l'approvazione del P.R.G..-

Analisi che ha condotto, sempre nel rispetto degli indirizzi fondamentali del P.R.G., ad accoglierne motivatamente alcune e ad inserirle nel piano.-

La variante non riguarda invece i grossi problemi della università, del centro storico e della edilizia sovvenzionata, ai sensi delle leggi n° 167 e n° 865, il cui esame è rimandato ad un momento successivo.-

Un concetto importante che si è introdotto nella variante è quello della delimitazione dei "nuclei di abitazione in zona agricola, in zona agricola-panoramica, in zona ippica"; è questo un concetto di adeguamento ad una realtà.- Il cambio di destinazione richiesto in molte osservazioni si riferiva al fatto che il P.R.G. aveva incluso in "zona agricola", in "zona agricola-panoramica" o in "zona ippica" diverse abitazioni o singoli lotti fra abitazioni esistenti; se per questi ultimi la normativa propria della zona non permetteva neanche la edificazione di una casa unifamiliare, per le prime, spesso, non permetteva quel minimo aumento di cubatura indispensabile, il più delle volte, per soddisfare le esigenze strettamente funzionali dell'abitare.-

Si è ritenuto, quindi, necessario, innanzi tutto, non ignorare i nuclei di abitazione esistenti



nelle zone ricordate, individuandoli con la dizione di "nuclei di abitazione in zona agricola, agricolo-panoramica, ippica", ed assegnando a questo tipo di zonizzazione una adeguata edificazione.- E' evidente, poi, come a seguito dell'inserimento nella variante di determinate osservazioni, o di nuove richieste pervenute all'Amministrazione, o a seguito dell'introdotta concetto dei "nuclei di abitazione esistenti", si siano verificate situazioni obiettive per cui indirettamente sono stati inseriti nella variante anche destinazione d'uso di aree diverse da quelle originariamente previste: in questi casi si è trattato di concludere logicamente una previsione urbanistica che altrimenti non avrebbe avuto una razionale soluzione.-

Infine, ma non meno importante degli altri argomenti - la verifica degli standards per la forma zione degli strumenti urbanistici comunali di cui ai D.M. n°1404 del 1.4.1968 e n°1444 del 2.4.1968, il cui campo di applicazione si estende anche alla "revisione degli strumenti urbanistici esistenti" e, quindi, anche alla variante in oggetto.-

Pertanto, lo studio della variante è stato affrontato articolandolo per i seguenti argomenti che, integratisi, hanno portato alla stesura definitiva della variante medesima:-

- 1 - aggiornamento della cartografia con la reale situazione di fatto -
- 2 - riesame delle osservazioni al P.R.G. accolte o parzialmente accolte dal Consiglio Comunale e respinte dal Ministero dei LL.PP., nonché esame delle istanze comunque pervenute alla Amm/ne dopo l'approvazione del P.R.G.



- 3 - varianti specifiche introdotte nella variante generale -
- 4 - revisione ed integrazione delle Norme di Attuazione del P.R.G. -
- 5 - verifica degli standards urbanistici in base ai D.M. n°1404 del 1.4.1968 e n°1444 del 2.4.1968.-

1 - Aggiornamento della cartografia con la reale situazione di fatto -

La Variante al P.R.G. è stata elaborata su rilievi aerofotogrammetrici per la parte di Cisanello e sulla cartografia catastale per la restante parte del territorio comunale.-

In particolare, si è curato l'inserimento degli edifici realizzati dopo la redazione del P.R.G. e l'aggiornamento di quelle opere di interesse pubblico delle quali si conoscono i progetti esecutivi: ad es. la superstrada Firenze-Pisa e la tangenziale Aurelia per il tratto sinora noto.-

In questa fase si sono, inoltre, verificati la scelta ed il dimensionamento delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, indispensabili ai fini del rispetto degli standards urbanistici.-



2 - Riesame delle osservazioni al P.R.G. accolte o parzialmente accolte dal Consiglio Comunale e respinte dal Ministero dei LL.PP., nonché esame delle istanze comunque pervenute all'Amministrazione dopo l'approvazione del P.R.G. -

Sono state individuate per il territorio comunale le seguenti zone :

- zona 1 - (Campaldo, Gagno, I Passi, Porta a Lucca)
- zona 2 - (Pratale, Don Bosco, - San Michele)
- zona 3 - (Porta a Mare, CEP, Barbaricina, P.ta Nuova).-

- zona 4 - (S.Marco, S.Giusto, S.Ermite, P.ta Fiorentina)
- zona 5 - (Putignano, Riglione, Oratolo, Ospedaletto, Coltano)
- zona 6 - (La Vettola, S.Piero a Grado).-

Le richieste e le osservazioni sono state, pertanto, suddivise in altrettanti gruppi; le medesime, inoltre, sono state riunite per contenuto, come appresso :

- a - richiesta di cambio di destinazione di zona (da agricola a residenziale, da verde pubblico a residenziale, ecc.);
- b - eliminazione o riduzione delle zone^{di} rispetto alle strade, alle ferrovie, ai canali, alle mura urbane ed interpretazione del vincolo;
- c - revisione degli indici di edificabilità;
- d - modifiche di tracciati stradali;
- e - osservazioni di carattere generale e varie.-

Prima di procedere al riesame delle osservazioni sono stati stabiliti, in funzione dei contenuti sopra elencati, dei criteri generali che, non alterando la sostanza del P.R.G., hanno consentito di esaminare e di accogliere una parte delle osservazioni medesime.-

2-1 -Il concetto, già illustrato dei "nuclei di abitazione in zona agricola, agricola-panoramica-ippica".-

A questo tipo di zonizzazione è stato assegnato un indice di fabbricazione pari a 0,8 mc/mq.; un rapporto di superficie massima pari a 0,5; una distanza dal filo strada e dai confini come previsto dagli standards; un'altezza massima di 7,00 ml.-



[Handwritten signature]

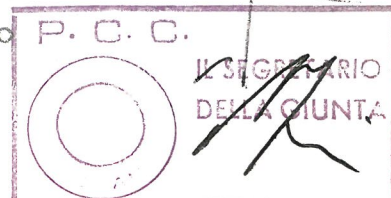
2 - 2 - Il cambio di destinazione veniva richiesto anche per lotti destinati a verde privato, compresi tra edificio ed edificio in zona residenziale; anche in questo caso è stato stabilito, qualora il lotto potesse dar luogo alla possibilità di costruire una abitazione, di includere il medesimo nella zona residenziale.-

2 - 3 - Per quanto riguarda le fasce di rispetto alla viabilità si è nuovamente verificata la profondità delle medesime anche lungo le ferrovie ed i canali.- Tenendo conto del citato D.M. n°1404 del 1.4.1963 e di situazioni peraltro obbiettive, queste sono state ridotte a seconda dell'importanza delle diverse arterie e delle zone edificate attraversate.- La loro profondità è stata fissata, come risulta dagli elaborati grafici e come specificato dalla normativa.-

Si è ritenuto opportuno chiarire anche il significato del vincolo in relazione agli edifici già realizzati e che vi insistono.-

2 - 4 - Le modifiche ai tracciati stradali venivano richieste per il tracciato dell'asse attrezzato in loc. "La Cella" e per lo svincolo in corrispondenza della SS. Aurelia, nonché per il tracciato congiungente S. Biagio con la SS. Emilia, all'altezza di Putignano-S. Ermete.-

Per ambedue sono state proposte nuove soluzioni onde evitare il previsto abbattimento



di edifici esistenti; in più la soluzione interessante Putignano-S.Ermite è stata studiata in funzione dell'ampliamento della zona artigianale di Ospedaletto, che risulterà così più opportunamente collegata con la zona a Nord dello Arno, una volta realizzato il nuovo ponte.-

- 2 -5 -Altro argomento riesaminato è quello relativo alle attuali piccole e medie industrie, nonché alle attività artigianali presenti nell'aggregato urbano o in zone periferiche.- Si è stabilito come, pur non indicandole con l'apposita simbologia, possono rimanere nella loro attuale sede con possibilità di determinati ampliamenti, come viene specificato nella normativa.-

Fissati questi criteri generali, si sono esaminate le osservazioni e le richieste accolte dal Consiglio Comunale, procedendo zona per zona.-

3 - Varianti specifiche introdotte nella variante generale -

- 3 -1- Una prima variante si riferisce all'ampliamento della zona sportiva sul retro della Via Andrea Pisano per poter permettere la costruzione di una nuova piscina.-

L'ampliamento interessa una parte dell'area che il piano prevedeva destinato a delle piccole industrie esistenti nella zona.-

Avendo alcune di queste praticamente cessato la attività, si è ritenuto più opportunamente prevedere una ristrutturazione della loro area indicandola parte a zona sportiva, parte a parcheggio



gi e parte a zona residenziale con un indice di fabbricabilità pari a 2 mc/mq. : la destinazione a zona residenziale è suggerita dalla vicinanza di istituti universitari e quindi dalla possibilità di potervi realizzare eventualmente anche alloggi per gli studenti.-

3 - 2- Una seconda variante interessa la zona di "Porta Fiorentina".-

Questa zona, per la sua posizione di ingresso alla città ed in quanto trovasi sulla direttrice della unidirezionalità delle zone di espansione - cioè verso l'entroterra - merita particolare attenzione.-

Il fiume sul quale si affaccia la zona è un elemento che deve essere avvertito e, quindi, denunciato dall'interno della zona medesima.- Il previsto nuovo lungarno sulla sponda sinistra del fiume non va inteso come strada di scorrimento del traffico o di esclusivo accesso agli edifici che si affacceranno su di esso : dovrà invece essere "visto" e, quindi, raggiunto dall'interno della zona; ciò potrà ottenersi sia con opportuni spazi tra edificio ed edificio, sia filtrando pedonalmente attraverso i "pilotis" degli edifici medesimi.-

In tal modo potrà essere riqualificato un quartiere della città, impropriamente ritenuto periferia e che invece presenta un notevole interesse urbanistico.-

L'auspicata riqualificazione potrà essere incoraggiata prevedendo una opportuna tipologia edilizia, quale quella delle zone re-



sidenziali "5r" come già proposto dal Consiglio Comunale durante l'esame delle osservazioni al P.R.G..- La variazione di indice, da 4r a 5r, permetterà di ottenere un risultato urbanisticamente valido ed in coerente alternativa con la zona di sviluppo di Cisanello.-

- 3 - 3-Un'altra variante consiste nell'ampliamento della zona sportiva che il P.R.G. prevede lungo la Via del Brennero; ciò per permettere la realizzazione degli impianti sportivi del C.U.S. che abbisognano di un'area di Ha 10.-

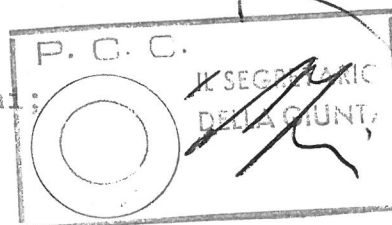
La scelta è conseguente l'esame effettuato su possibili localizzazioni di detti impianti come a S.Piero a Grado o a Cisanello, località non ritenute idonee in quanto la prima troppo distante dalla città e la seconda perchè riguarda una area propria delle attrezzature sportive di quartiere.-

La località prescelta oltre che essere vicina alla città è coerente con le previsioni del P.R.G., in quanto trattasi, come detto, dell'ampliamento di una zona prevista dallo stesso piano.-

- 4 - Revisione ed integrazione delle Norme di Attuazione del P.R.G. -

La variante in esame ha comportato la revisione e la integrazione delle Norme di Attuazione ; per eliminare incertezze interpretative di alcuni articoli;

per puntualizzare l'esatto contenuto di altri, onde non si verificassero false interpretazioni;



per adeguarle agli "standards ministeriali".-

Questo lavoro è stato anticipato dal Consiglio Comunale che ha già deliberato la nuova normativa relativa agli spazi per parcheggi e alla costruzione dei garages, nonché l'abrogazione delle "insulae".-

In particolare, le modifiche più salienti che si propongono per le norme di attuazione riguardano :

a - le norme di carattere generale, quali :

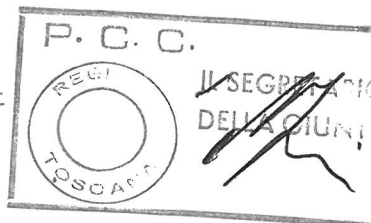
la determinazione del volume dei fabbricati, della loro superficie coperta, del volume dei porticati, nonché l'introduzione del concetto di "nuova licenza edilizia";-

b - l'unità minima dei piani convenzionati :

si è ritenuto opportuno, sempre garantendo un corretto sviluppo edilizio, togliere il vincolo troppo restrittivo che fissava la unità organica di intervento all'isolato compreso tra quattro strade di P.R.G.;

c - le zone residenziali :

per le quali fermi restando gli indici di edificabilità, sono state previste altezze maggiori per tenere conto di esigenze tecniche (quali gli spessori dei solai) e nel contempo sono state adeguate le distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici finitimi a quelle previste dagli Standards Ministeriali;



d - le zone industriali e artigianali :

la norma è stata integrata in particolare per quanto riguarda le industrie esistenti nell'aggregato urbano e nelle zone periferiche, onde dare ad esse la possibilità di rimanere in loco ed eventualmente ampliarsi;

e - i vincoli di rispetto stradali :

che vengono fissati in misure precise e dagli elaborati della variante e dalle Norme;

f - le zone agricole e le zone agricolo-panoramiche:-

queste zone debbono essere riservate esclusivamente alla produzione agricola : vi dovranno, quindi, essere consentite esclusivamente costruzioni a servizio dell'agricoltura e in una misura che sarà in funzione della estensione e della natura della azienda.-

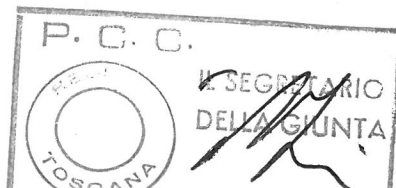
Pertanto, è stata puntualizzata la relativa normativa che, come previsto dal P.R.G., poteva dare luogo al dannoso fenomeno dell'urbanesimo della campagna.-

Potenzialmente, infatti, l'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq. per le zone agricole e di 0,02 mc/mq. per le zone agricole-panoramiche avrebbe portato alla costruzione di residenze rispettivamente per mc. 3.247.300 nelle prime e per 591.460 nelle seconde.-

Con l'applicazione degli indici previsti dagli standards e con le precisazioni indicate dalla nuova normativa che scoraggia la costruzione della abitazione ad esclusivo uso residenziale garantendo invece le abitazioni per il personale dell'azienda non si supereranno per le zone agricole i 591.460 mc. di abitazioni per il personale dell'azienda.-

La riduzione di cubatura nelle zone agricole e agricolo-panoramiche non danneggia l'operatore agricolo, ma garantisce da pericolosi e incontrollati fenomeni di edilizia residenziale non voluta dalle previsioni urbanistiche; essa è pari, rispettivamente, a mc. 2.662.800 e a mc. 295.730.=

Nelle zone agricole la cui estensione è di mq. 32.473.000, la normativa dà la possibilità di realizzare abitazioni per il personale addetto alla azienda nella misura di 0,03 mc/mq. per le zone a colture specializzate, pregiate, protette, irrigue, orto-floro-frutticole e a vivaio e nella misura di 0,015 mc/mq. per le altre zone agricole.-



Considerato che l'estensione delle colture specializzate, pregiate, protette, irrigue, orto-floro-frutticole e a vivaismo non supera il 20% delle intere zone agricole, si avrà :

$$32.473.000 \text{ mq.} \times \frac{20}{100} \times 0,03 \text{ mc/mq.} = \text{mc. } 194.838$$

$$32.473.000 \text{ mq.} \times \frac{80}{100} \times 0,015 \text{ mc/mq.} = \text{mc. } 389.676$$

per un totale di circa mc. 584.500.=.-

Nelle zone agricole-panoramiche la cui estensione è di mc. 29.573.000 e dove la norma dà la possibilità di realizzare per le residenze degli addetti alla azienda una densità di 0,01 mc/mq., si avrà una volumetria - per dette residenze - pari a mc. 295.730.-

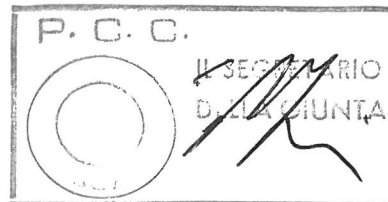
g - la zona ippica :

molto opportunamente il P.R.G. aveva previsto in Barbaricina un'area da destinare a tutte quelle strutture proprie di una "zona ippica"; l'intento era quello di incrementare un'attività già fiorente e il cui sviluppo è favorito in particolare dalle ottime condizioni climatiche.-

Anche per questa zona si è ritenuto opportuno addivene ad una normativa che impedisca di sottrarre aree per scopi diversi da quelli della attività ippica; difatti, la normativa di P.R.G. con la prevista densità comprensoriale di 1 mc/mq., avrebbe potuto portare, non essendo fissato alcun vincolo di proporzionalità fra la cubatura per le residenze e la cubatura per le attrezzature ippiche ad impegnare quasi per intero la cubatura realizzabile per scopi esclusivamente residenziali.- Avendo la zona ippica una estensione di 1.280.000 mq., il volume realizzabile avrebbe potuto essere pari ad altrettanti mc.

La norma proposta dalla variante, mentre limita la densità comprensoriale a 0,5 mc/mq., fissa il rapporto di 1/10 fra le residenze e le strutture proprie dell'ippica, cioè : scuderie, ricoveri, box, maneggi, ecc..-

La volumetria delle residenze viene così limitata a 64.000 mc., evitando fenomeni che oltre ad essere speculativi avrebbero portato nel tempo al ribaltamento degli indirizzi generali di P.R.G. per quanto attiene allo sviluppo delle zone residenziali.-



5 - Standards Urbanistici -

5 -1 - Zone territoriali omogenee

Per la verifica degli "standards urbanistici" sono state seguite le disposizioni di cui al D.I. numero 1444 del 2.4.'68.-

Negli elaborati grafici in scala 1:10.000 e 1:5.000 indicati rispettivamente con la sigla "S 4" e "S 5" sono state individuate con contorno e con apposita lettera le zone territoriali omogenee definite dal D.I..-

-Zona omogenea "A"

comprende tutto l'agglomerato urbano sito entro la cerchia delle mura urbane nonchè le frange esterne alle mura, vincolate con D.M. n°147 del 19.maggio 1962.-

-Zone omogenee "B"

comprendono tutte le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona omogenea "A".- Corrispondono in pratica alle zone al di fuori della cinta murata ed alle frazioni; zone per le quali la variante non prevede ampliamenti ma solo interventi di completamento edilizio e il reperimento di aree pubbliche.-

Queste zone sono state indicate con la lettera "B" preceduta da un numero :

- "1B" - (Campaldo, Gagno, I Passi, Porta a Lucca)
- "2B" - (Pratale, Don Bosco, San Michele)
- "3B" - (Porta a Mare, CEP, Barbaricina, Porta Nuova)
- "4B" - (S.Marco, S.Giusto, S.Ermite, P.ta Fiorentina)
- "5B" - (Putignano, Riglione, Oratoio, Ospedaletto, Coltano)
- "6B" - (La Vettola, S.Picro a Grado)
- "7B" - (Marina di Pisa)
- "8B" - (Tirrenia-Calambrone).-



La verifica per le zone omogenee "7B" e "8B" viene rimandata allo studio del piano del litorale resosi necessario a seguito degli stralci al P.R.G. operati dal Decreto di approvazione del P.R.G..-

-Zona omogenea "C"

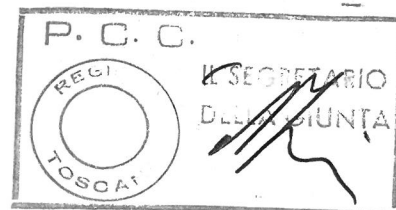
comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che sono previsti ad est della città e nelle frazioni di Marina di Pisa e di Tirrenia-Calambrone.-
La verifica è stata limitata alle zone di espansione ad est della città in località Cisanello non comprendendo la presente variante le zone di Marina e di Tirrenia-Calambrone per il motivo sopra ricordato.-

-Zone omogenee "D"

comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili.-

La variante li riconferma nelle località indicate dal P.R.G.: Calambrone, Coltano e Ospedaletto.-

Nelle zone omogenee di tipo "D" vengono comprese anche le "aree destinate agli impianti commerciali-direzionali" nonchè la "zona ippica".-



-Zone omogenee "E"

comprendono le parti del territorio che già il P.R.G. ha definito come zone "agricole" e "agricole-panoramiche".-

-Zone omogenee "F"

comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, quali : le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi), le attrezzature sanitarie ed ospedaliere, i parchi pubblici urbani e territoriali, i servizi generali e le aree per l'Università.-



2 - Verifica degli standards -

- Zona omogenea "A"

non interessando la presente variante il "centro storico", la verifica viene rimandata allo studio dei piani particolareggiati previsti dalle Norme di Attuazione del P.R.G..-

- Zone omogenee "B"

come detto già, queste sono state individuate nelle zone periferiche della città e nelle frazioni.-

- 1 - Le zone periferiche facenti parte dell'aggregato urbano sono state indicate con le sigle B1, B2, B3, B4.-

Ad una popolazione presunta di 78.879 ab. corrispondono :

- a) mq. 226.725 di aree per l'istruzione (asilo nido, scuole materne e scuole d'obbligo);
- b) mq. 202.100 di aree per attrezzature di interesse comune;
- c) mq. 1.315.350 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (con esclusione delle fasce verdi lungo le strade);
- d) mq. 161.350 di aree per parcheggi.-

Le aree suindicate sono state computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte per abitante, in misura doppia di quella effettiva; ciò in base a quanto fissato dal 2° capoverso del paragrafo 2, dell'art.4 del D.I. n°1444 del 2.4.1968.-

- a) $\frac{2 \times 226.725 \text{ mq.}}{78.879 \text{ ab.}} = 5,75 \text{ mq/ab.} > 4,50 \text{ mq/ab. (min. prescritto)}$
- b) $\frac{2 \times 202.100 \text{ mq.}}{78.879 \text{ ab.}} = 5,12 \text{ mq/ab.} > 2,00 \text{ mq/ab. (" " ")}$
- c) $\frac{2 \times 1.315.350 \text{ mq.}}{78.879 \text{ ab.}} = 33,35 \text{ mq/ab.} > 9,00 \text{ mq/ab. (" " ")}$
- d) $\frac{2 \times 161.350 \text{ mq.}}{78.879 \text{ ab.}} = 4,09 \text{ mq/ab.} > 2,50 \text{ mq/ab. (" " ")}$

Analogamente a quanto fatto per le precedenti zona omogenee del tipo "B", questi quantitativi di aree sono state computate in misura doppia di quella effettiva, ai fini delle quantità minime prescritte per abitante; si ha così :

- a) $\frac{2 \times 20.000 \text{ mq.}}{3.672 \text{ ab.}} = 10,89 \text{ mq/ab.} > 4,50 \text{ mq/ab. (min. prescritto)}$
- b) $\frac{2 \times 18.000 \text{ mq.}}{3.672 \text{ ab.}} = 9,80 \text{ mq/ab.} > 2,00 \text{ mq/ab. (" " ")}$
- c) $\frac{2 \times 61.000 \text{ mq.}}{3.672 \text{ ab.}} = 33,22 \text{ mq/ab.} > 9,00 \text{ mq/ab. (" " ")}$
- d) $\frac{2 \times 12.000 \text{ mq.}}{3.672 \text{ ab.}} = 6,54 \text{ mq/ab.} > 2,50 \text{ mq/ab. (" " ")}$

60/45

- Zona omogenea "C"

Come già detto, questa zona è stata individuata nelle nuove zone di espansione della città in località Cisanello.-

Ad una popolazione presunta di 31.154 abitanti, corrispondono :

- a) mq. 157.700 di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo);
- b) mq. 88.900 di aree per le attrezzature di interesse comune;
- c) mq. 687.920 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
- d) mq. 77.950 di aree per parcheggi.-

Ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte per abitante, avremo rispettivamente :

- a) $\frac{157.700 \text{ mq.}}{31.154 \text{ ab.}} = 5,06 \text{ mq/ab.} > 4,50 \text{ mq/ab. (min. prescritto)}$
- b) $\frac{88.900 \text{ mq.}}{31.154 \text{ ab.}} = 2,85 \text{ mq/ab.} > 2,00 \text{ mq/ab. (" " ")}$



- c) $\frac{687,920 \text{ mq.}}{31.154 \text{ ab.}} = 22,08 \text{ mq/ab.} > 9,00 \text{ mq/ab. (min.prescritto)}$
- d) $\frac{77,950 \text{ mq.}}{31.154 \text{ ab.}} = 2,50 \text{ mq/ab.} = 2,50 \text{ mq/ab. (" " ")}$

- Zone omogenee "D" -

Per gli insediamenti industriali in località Coltano, indicati con la lettera 38 D e 39 D - e in località Ospedaletto - indicati con la lettera 35 D, la norma prevista (art.25 delle Norme di Attuazione al P.R.G., commi 1i e 2i) rinvia la regolamentazione degli stessi ad appositi P.P. nonchè all'obbligo di destinare apposite aree per parcheggi all'interno dei lotti.-

E' in sede di P.P. che verranno previsti spazi pubblici per attività collettive e verde pubblico in ragione non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, come fissato dal D.I..-

Per gli insediamenti commerciali-direzionali in località Cisanello e in località "La Cella", il P.P. prescriverà il rispetto degli standards per gli spazi pubblici previsti dal D.I.; analogamente dicasi per la "zona ippica", regolamentata dall'art.33 delle Norme di Attuazione.-

- Zone omogenee "E" -

- : Queste zone comprendono le parti del territorio definite "agricole" e "agricole-panoramiche".-

Per le zone agricole, la cui estensione è di 32.473.000 mq., ad una popolazione presunta di 5.845 ab. dovranno corrispondere un minimo di : $5.845 \text{ ab.} \times 6 \text{ mq/ab.} = 35.070 \text{ mq.}$ di aree da destinare all'istruzione e alle attrezzature di interesse comune.-



[Handwritten signature]

Per le zone agricolo-panoramiche, la cui estensione è di 29.573.000 mq., ad una popolazione presunta di 2.960 ab. circa dovranno corrispondere un minimo di : $2.960 \text{ ab.} \times 6 \text{ mq/ab.} = 17.760 \text{ mq.}$ di aree da destinare all'istruzione ed alle altre attrezzature di interesse comune.-

Dette aree, non potendosi individuare al momento attuale, in quanto mancano elementi atti a prevederne una appropriata localizzazione nel territorio, verranno reperite in sede di P.P. previsto dalle Norme.-

- Zone omogenee "F"

Per quanto si riferisce alla previsione delle attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo - la verifica degli standards è stata operata per la zona di espansione prevista dal P.R.G. in Cisanello.-

Ad una popolazione presunta di 31.154 ab. corrispondono 48.800 mq. di aree scolastiche, individuate nello apposito elaborato grafico con i simboli 3e e 4e; vale a dire 1,56 mq/ab., non inferiore, quindi, allo standard minimo di 1,5 mq/ab. previsto dal D.I.-

Per ciò che riguarda le attrezzature sanitarie ed ospedaliere, le previsioni di P.R.G., assegnano a tale uso una estensione di 44,26 Ha in Cisanello ove appunto sorgerà il nuovo Policlinico.- Ammessa una dotazione di 2 mq/ab. (la minima prescritta è di 1 mq/ab.) tali attrezzature potranno servire una popolazione pari a 221.300 ab. inferiore cioè a quella prevista dalla presente variante.-



I parchi pubblici urbani e territoriali (lungo Fiume, S. Rossore, ecc.) corpono una estensione di 4.650 Ha, che soddisfano senza dubbio il fabbisogno previsto per abitante (15 mq/ab.) quando si pensi che ad essi il P.R.G. destina anche la Tenuta di Tombolo con la sua estensione di 3.100 Ha attualmente essa è in parte occupata dal Campo Darby e dal CAMEN).-

Luglio 1973.-

REGIONE TOSCANA
 APPROVATO CON MODIFICAZIONI
 COME DA DELIBERAZIONE DELLA
 GIUNTA REGIONALE.
 N. 13922 DEL 11.12.1974
 IL PRESIDENTE
 F. TO MALVEZZI

