

REGIONE TOSCANA

Commissione Regionale Tecnico Amministrativa
Sezione Urbanistica e Beni Ambientali

SEDUTE del 11/10/1974 e 15/11/1974

OGGETTO

Comune di PISA - Varianti al Piano Regolatore Generale -

Relatore: Arch. Luigi Ainaldi

Il Comune di Pisa è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. del 13.6.1970, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 17.10.1970 n. 263.

Con deliberazione n. 393, in data 9.7.1973, il Comune di Pisa ha adottato un complesso di varianti al P.R.G. interessanti l'intero territorio comunale, con esclusione del centro storico e della zona del litorale.

L'esclusione del centro storico è motivata dall'opportunità di addi-
venire ad uno studio specifico; l'esclusione del litorale appare richiesta dall'osservanza del Decreto di approvazione del P.R.G., secondo il quale si richiede l'adozione di un nuovo piano per le aree stralciate dal Decreto stesso in località Tirrenia - Calambrone e la conseguente contemporanea adozione di eventuali nuove soluzioni di assetto generale del territorio tra il mare ed il Capoluogo, tali da garantire un corretto inquadramento delle nuove soluzioni previste dal piano corrispondente alle aree stralciate.

La delibera di adozione delle varianti in oggetto è stata approvata all'unanimità dal Consiglio Comunale.

Gli elaborati sono stati predisposti dalla Ripartizione Tecnica, Divisione Urbanistica del Comune e portano la firma del Capo Divisione Ing. Franco Fiamma e del Capo Ripartizione Ing. Sergio Bonti.

Essi sono costituiti da:

- 1) Relazione,
- 2) Planimetrie in scala 1:10.000 di tutto il territorio comunale interessato alla variante in relazione alle rispettive destinazioni,

- 3) Planimetria in scala 1:5000 relativa alla zona urbana,
- 4) Tabelle degli standards urbanistici con allegati gli elaborati esplicativi,
- 5) Norme di attuazione.

A giudizio del Comune, come risulta dalla deliberazione sopra citata, le varianti adottate non sono tali da essere soggette alla preventiva autorizzazione.

Di fatto le varianti appaiono rientrare fra quelle "anche generali - come detta l'art. 1 della legge 1.6.1971 n. 291 - intese ad adeguare il piano approvato ai limiti e rapporti fissati con i decreti previsti dall'ultimo comma dell'art. 41 quinquies e dell'art. 41 septies della presente legge (6.8.1967 n. 765) nonché le modifiche alle norme di attuazione e le varianti parziali che non incidano sui criteri informativi del piano stesso".

Gli elaborati del Piano sono stati regolarmente pubblicati, per 30 giorni interi e consecutivi, compresi i festivi, dall'11.9.1973 al 10.10.1973.

Entro il termine di 60 giorni, a decorrere dalla data di inizio del deposito della variante, sono pervenute 271 osservazioni; 7 osservazioni sono pervenute fuori termine.

L'Amministrazione Comunale ha controdedotto a tutte le osservazioni ad essa pervenute, ivi comprendendo le sette fuori termine, in data 9.4.1974, con deliberazione n. 414 bis.

In sede di deliberazione delle controdeduzioni il Consiglio ha accolto totalmente 43 osservazioni, ne ha accolte parzialmente 48 e ne ha respinte 187.

Tra le osservazioni accolte ne figura una, che porta il n. 156 ed è firmata Carabba Nicola Costanzo, elencata in origine tra quelle che la Giunta proponeva di respingere in quanto si riferiva a previsione di P.R.G. confermata, ovvero non interessata dalla variante.

Ed è da ritenere invece da confermare il parere della Giunta, in quanto trattasi di osservazione non pertinente lo strumento urbanistico in oggetto.

Nel contesto della stessa deliberazione, l'Amministrazione Comunale ha provveduto, senza apparente legame con le osservazioni presentate, ad apportare due piccole ulteriori varianti al P.R.G.: l'apposizione del simbolo di chiesa sull'area ad ovest del Viale Giovanni Pisano (in prossimità del largo Duca D'Aosta), ove già esiste una cappella, e l'integrazione dell'art. 7 delle norme con la seguente dizione: "E' ammessa negli edifici di vecchia costruzione, che ne siano privi, la possibilità di realizzare appropriati servizi igienici".

cl, in deroga alla normativa relativa alle zone residenziali".

La prima modificazione può ritenersi ammissibile, essendo interpretabile come aggiornamento cartografico, ovvero come inserimento di un elemento obiettivo che, in quanto tale, avrebbe configurato un'omissione ove fosse mancato e quindi non avrebbe potuto comportare modificazioni dovute alle eventuali osservazioni che si fossero rese possibili in sede di pubblicazione.

La seconda osservazione non è ammissibile per le seguenti ragioni:

- a) non è motivata dall'accoglimento di osservazioni,
- b) è formulata in contrasto con i dispositivi di legge,
- c) è formulata in modo generico e insufficiente.

Successivamente alla deliberazione comunale di controdeduzione sono state inoltrate inoltre le seguenti osservazioni:

- 1) al Dipartimento Assetto del Territorio, pervenuta il 18. 4. 1974, a firma Giusti Primo,
- 2) al Sindaco, alla Giunta Consiliare, ai capigruppo consiliari ed ai membri della Commissione Edilizia di Pisa, nonché al Presidente della Regione Toscana, al Prefetto ed al Pretore di Pisa, al Dipartimento Assetto del Territorio della Regione Toscana, alla Sezione Decentrata del Comitato di Controllo di Pisa, pervenuta alla Regione in data 19. 4. 1974, pure a firma Giusti Primo,
- 3) al Dipartimento Assetto del Territorio, pervenuta il 14. 6. 1974, a firma Nicola Aliberti,
- 4) al Dipartimento Assetto del Territorio, pervenuta il 19. 6. 1974, a firma Giusti Primo.

La variante generale in oggetto persegue sostanzialmente i seguenti obiettivi:

a) adeguare il P.R.G. vigente allo stato di fatto, con particolare riferimento ad insediamenti residenziali esistenti in contrasto con le previsioni del P.R.G. vigente, per l'effetto - come si legge nella relazione - di licenze edilizie rilasciate motivatamente in base alla facoltà concessa al Sindaco dalla "legge di salvaguardia" e per quelle rilasciate sulla base di osservazioni accolte dal Consiglio Comunale, anche se in pendenza del giudizio definitivo di competenza del Ministero dei LL.PP.;

b) recepire, in relazione alla loro congruenza con le previsioni di fondo del P.R.G., quelle osservazioni inoltrate al Piano nella versione adottata

con deliberazione n. 114, del 2.8.1965, accolte dal Comune in sede di controdeduzione di cui alla deliberazione n. 148, del 25.4.1966, ma respinte dal Ministero in sede di D.P.R. 17.10.1970;

c) recepire, sempre in rapporto alla loro congruenza con le linee di fondo del P.R.G., richieste e suggerimenti avanzati da più parti successivamente all'approvazione del P.R.G.;

d) individuare e riorganizzare quei piccoli nuclei residenziali esistenti che nel P.R.G. vigente risultavano inseriti all'interno di "zone agricole" o di "zone agricolo-panoramiche" o di "zone ippiche";

e) verificare e ridimensionare gli "spazi pubblici" in conformità a quanto disposto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444;

f) rivedere la normativa;

g) aggiornare la cartografia.

Il perseguimento di tali obiettivi appare ammissibile, essendo improntato dalla necessità di far corrispondere alla situazione reale conseguenti soluzioni di piano, laddove si siano avuti vuoti, dimenticanze o imperfezioni, cioè la soluzione del Piano vigente non sia dovuta alla precisa volontà di sostituire a determinate situazioni di fatto ipotesi alternative.

In tal senso si ritengono ammissibili, in particolare, gli obiettivi di cui ai paragrafi a), d) e g), nonché la revisione della normativa, di cui al paragrafo f), per quanto attiene alla stessa materia.

In quanto agli obiettivi espressi ai paragrafi b) e c), è da dire, in premessa, che nulla osta al Comune di Pisa, come ad altri Comuni e alla Regione stessa, di assumere nuove determinazioni di piano in difformità da pareri espressi precedentemente dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici; tali determinazioni si inquadrano infatti oggi nella nuova dimensione di competenza regionale in materia di urbanistica, si verificano a distanza di tempo dall'ultimo parere del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, cioè essendosi determinate condizioni generali nuove, infine sono garantite da una selezione attenta delle osservazioni, delle richieste e dei suggerimenti, secondo valutazioni di compatibilità e di congruità con i caratteri generali del Piano.

Nella fattispecie, non si vede perchè, nuclei residenziali già edificati, molti dei quali addirittura precedentemente all'adozione del P.R.G. vigente, non debbano essere riconosciuti come tali, quando, come si è visto, non ostano ipotesi alternative che ne richiedano esplicitamente la demolizione. Il mancato inserimento di questi nuclei nelle zone che il Piano qualifica come residenziali,

congelerebbe infatti una situazione abitativa impropria, impedendo di provvedere a quel rinnovo, a quella riorganizzazione, e a quella dotazione di servizi sociali di carattere locale, che pure sono fra gli attributi fondativi della pianificazione urbanistica.

Non avrebbe alcuna rilevanza, infatti, l'eventuale intenzione del pianificatore di contenere, attraverso tali esclusioni, le previsioni insediative del Piano, quando trattasi di fatto di insediamenti esistenti e quindi già abitati. In tal caso, infatti, non si potrebbe avere altro che un'alterazione capziosa dei dati, senza una effettiva corrispondente modificazione della realtà.

Premesso che l'esame degli elaborati grafici del Piano, di cui si dice più avanti, manifesta il carattere di prudenza dell'operazione compiuta dal Comune, talchè, di fatto, sono ancora molti i nuclei sparsi che non vengono riconosciuti e riorganizzati, è da rilevare anche, come contributo all'interpretazione della Circolare Ministeriale n. 2495 del 7.7.1954, secondo la quale Enti e privati "possono presentare osservazioni ai fini di un apporto collaborativo dei cittadini al perfezionamento del Piano", che non necessariamente l'"interesse privato" mette in essere una contraddizione con l'obiettivo di collaborare al perfezionamento del Piano.

Innanzitutto, infatti, la dimensione numerica delle osservazioni può essere tale da mettere in essere una dimensione collettiva dei problemi sollevati che, come tale, supera la qualità individuale e privata delle osservazioni singole proponendosi come qualità sociale.

In secondo luogo, anche il singolo problema individuale e privato riveste quella legittimità che gli va riconosciuta, nella misura in cui, come detta la Costituzione, non si svolga in contrasto con l'utilità sociale.

Si aggiunga che, ove la riorganizzazione dei nuclei residenziali, e anche il riconoscimento di situazioni di fatto industriali e artigianali ignorate dal Piano vigente, comporti come comporta, anche previsioni di nuovi incrementi edificatori a titolo di completamento e saturazione, questi non possono coinvolgere il giudizio sul dimensionamento generale del Piano, che ripone le sue maggior previsioni di incremento edificatorio nelle zone di espansione, che in questa sede non vengono incrementate, se non per quelle piccolissime parti che, come si è già detto, risultano oggi compromesse di fatto dall'avvenuta edificazione o dal rilascio di licenze edilizie nel periodo di mora.

Fanno eccezione modeste erosioni di aree pubbliche all'interno di zone di espansione, che non appaiono di fatto ancora compromesse e che perciò

potrebbero essere ricondotte facilmente alla destinazione originaria; è da dire, tuttavia, che una tale valutazione non può non tener conto delle nuove previsioni di aree pubbliche e della generale verifica degli "standards" che in questa sede viene effettuata.

In quanto alla legittimità degli obiettivi di cui ai paragrafi e) ed f), laddove il Comune di Pisa si propone di verificare gli standards e di rivedere la normativa, questa è chiaramente riconosciuta dalla legge, per cui non si richiede in questa sede particolare verifica. Per quanto attiene agli "standards" questi vengono verificati e ridimensionati in conformità del D.M. 2.4.1968, n. 1444 secondo il quale "ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6.8.1967, n. 765" vanno osservati "rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi"; a questo proposito, appare chiaro che, trattandosi di revisione del piano generale con esclusione del centro storico e del litorale, è ammissibile che tali rapporti siano stati verificati limitatamente a tale area e che debba rimandarsi allo studio del centro storico e del litorale la verifica degli standards corrispondenti.

La variante in oggetto è adeguata anche agli altri disposti del D.M. n. 1444, laddove si richiedono di osservare limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati.

Sostanzialmente la variante di Piano, proponendosi semplicemente di correggere e ricalibrare il P.R.G. vigente, persegue lo scopo di instaurare a breve termine condizioni strumentali più favorevoli ad una corretta gestione del Piano stesso.

In questa ottica, non avrebbe peso l'eventuale obiezione, secondo la quale una revisione dovrebbe necessariamente porsi in termini di modificazione generale della struttura di Piano e quindi non soltanto di aggiustamento marginale. La stessa legge, considerando i casi diversi nei quali si richieda o non si richieda l'autorizzazione preventiva, configura di fatto due livelli di Piano.

L'autorizzazione preventiva, infatti, non è volta tanto ad esercitare un controllo suppletivo in termini astratti, quanto a mettere in essere quelle garanzie (coordinamento territoriale, accordo con i Comuni contermini, consultazione con Enti vari, ecc.), che una riforma generale dello strumento urbanistico richiede funzionalmente.

Se il Piano Regolatore Generale di Pisa sia o meno suscettibile di riforma generale non è dunque il caso di rilevare in questa sede, se si escludono quegli aspetti particolari di cui si fa cenno più avanti. È opportuno, tuttavia, chiarire che la variante in esame appare tale da non compromettere l'eventuale revisione radicale che si volesse effettivamente operare in un tempo successivo.

Esaminando gli elaborati grafici della variante in oggetto, e specificamente l'allegato 7 (tavola 4, territorio comunale, scala 1:10.000) e l'allegato 8 (tavola 5, zona urbana, scala 1:5000), si possono svolgere le seguenti considerazioni:

1) Se gli obiettivi, così come si è detto sopra, appaiono ammissibili e legittimi, le soluzioni di piano non appaiono sempre le più adatte e le più convenienti a risolvere i problemi che quegli stessi obiettivi ponevano. Ciò pare dovuto alla contraddizione che si manifesta tra il disegno generale di P.R.G., che presenta una struttura relativamente rigida, dovuta alla ricerca di una forma leggibile della nuova città, e volutamente ignora, a questo fine, una serie di valenze naturali e strutturali del territorio, e queste stesse valenze, in una certa misura, come si è visto, prodottesi anche successivamente alla redazione del P.R.G.

Il P.R.G. vigente, infatti, pare riproporre gran parte dei suoi caratteri non tanto nella lettura e nella riproposizione della struttura storica del territorio, sia pure assorbendola nel nuovo contesto richiesto dalle modificazioni dimensionali degli insediamenti, quanto nel disegno di una nuova città, "sovrapposta" al territorio storico, come appare evidente specialmente dai caratteri della grande espansione verso est e della forma della nuova rete viaria.

In un tale contesto, non volendosi e non potendosi, in questa sede, rivedere radicalmente la concezione del Piano, bensì richiedendosi di non incidere "sui criteri informativi del Piano stesso", le varianti in oggetto non possono non apparire come aggiunte occasionali e aggiustamenti empirici.

Il che non toglie nulla, salvi i singoli giudizi di merito, alla legittimità ed alla opportunità dell'operazione, ma sottolinea tuttavia la necessità di pervenire, quanto prima, ad una vera e propria revisione del P.R.G. che sia tale da rendere più plausibile l'intero assetto del territorio, ivi considerando naturalmente anche il centro storico ed il litorale, nonché i rapporti organici con la struttura territoriale lucchese, da una parte, e livornese, dall'altra.

2) L'ambiente. Sul tema dell'ambiente naturale e artificiale è stato formulato il richiesto parere preventivo del Dipartimento Istruzione e Cultura

della Regione Toscana, che si riporta integralmente qui di seguito:

"Considerato che l'variante in oggetto costituisce una revisione ampia e, per alcuni aspetti sostanziali, del P.R.G. (notevole intensificazione dell'urbanizzazione, alle saturazioni residenziali), va notato che, per le interrelazioni esistenti, sarebbe stato necessario affrontare contemporaneamente, se non con priorità, i problemi concernenti la salvaguardia del centro storico (con revisione anche delle vecchie norme) e delle aree circostanti da assumersi a sua protezione e tutela ambientale, l'individuazione delle zone A esterne al centro storico (da questo punto di vista il P.R.G. è del tutto inadeguato), l'assetto organico delle strutture universitarie, l'individuazione dei programmi per l'edilizia economica e popolare.

I problemi degli insediamenti universitari e dell'edilizia economica e popolare, in un contesto quale quello pisano, sono di tale e tanta portata da esigere che siano assunti tra i parametri fondamentali per una revisione organica del P.R.G., anche in relazione alla soluzione delle questioni concernenti la salvaguardia ed il recupero del centro storico e delle zone A ad esso esterne, zone che vanno assolutamente individuate ad evitare che siano definitivamente compromessi, in una spinta tendente solo alla alta urbanizzazione, i rapporti fisici tra centro urbano e contesto esterno, pure dotato di autonomi valori storico-ambientali meritevoli di essere tutelati quanto e come quelli del centro storico, a meno che non si voglia continuare a contrapporre, come elementi rispettivamente dominanti e subalterni, centro e periferia, città e nuclei suburbani, città e campagna.

Se ci si sofferma solo brevemente sul problema degli insediamenti universitari, si può notare che ancora nelle varianti al P.R.G. le destinazioni di aree appaiono casuali o meglio legate a quella mancanza di programmazione e di interventi che ha contraddistinto finora anche l'Amministrazione Universitaria, la quale a sua volta ha spesso operato scelte contigenti e non organiche. A testimonianza, può essere portato l'esempio dell'area destinata alla Università nella zona retrostante la via Andrea Pisano, area che, compresa tra la ferrovia e l'eliporto, non sembra assolutamente adatta ad attività che certo devono essere protette da disturbi e rumori. Né il grave problema del soggiorno degli studenti, soggetti ad un grosso sfruttamento del mercato abitativo, può essere risolto, pur se logicamente in parte, dalla previsione di una zona residenziale sul retro della stessa via Andrea Pisano, zona sulla quale sarà possibile "realizzare eventualmente" anche alloggi per gli studenti (cfr. relazione p. 9).

Del resto le preoccupazioni di questo Dipartimento trovano una conferma ulteriore nell'edificazione (in corso) di una grande mensa universitaria sull'area dell'ex-fabbrica dei pinoli (demolita di recente allo scopo) in zona del centro storico destinata dal P.R.G. al "risanamento".

Rimanendo sul piano delle osservazioni di carattere generale, non appare poi approvabile l'indirizzo secondo il quale si è proceduto, nella variante, ad un cospicuo mutamento di destinazione di zone a verde pubblico e di zone a verde privato (spesso valide ai fini della tutela storico-ambientale) in zone fabbricative (in planimetria sono state segnalate in rosso da questo Dipartimento).

Nel merito particolare delle previsioni si osserva:

TAV. 5 - ZONA URBANA

Nuclei di abitazione in zona agricola, in zona agricolo-panoramica, in zona ippica.

Si propone di non ammettere - così come si è segnalato in planimetria - quelli previsti:

- a Barbaricina, perchè ricadenti in zona agricolo-panoramica ed in zona ippica che necessitano di essere preservate il più possibile dal punto di vista ambientale;
- tra Putignano e S. Ermete, a lato della strada al limite dell'area di rispetto cimiteriale, perchè ricadenti in zona da identificare come A (A1 + A3);
- tra la ferrovia (tratto prossimo a Putignano) e S. Ermete, perchè ricadenti in zona da identificare come A3;
- a Putignano, in prossimità dell'esistente stabilimento industriale, perchè ricadenti in zona da identificare come A (A1 + A3);
- nei pressi della Caserma nella zona di Porta a Lucca, perchè ricadenti in area da identificare più opportunamente come verde privato.

Varianti specifiche

- Zona sportiva C. U. S. in prossimità della via del Brennero

Pur se la destinazione dell'area risulta di per se accettabile, occorrerebbe, data la sua notevole estensione, poterla riconsiderare nell'ambito di tutto il piano relativo agli insediamenti universitari.

- Zona di Porta Fiorentina

Anche in ragione del "notevole interesse urbanistico" (cfr. Relazione, p. 7) rivestito dal quartiere ed al fine di preservare le caratteristiche storico-ambientali ed edilizie, modeste ma non per questo meno significative, appare op-

portuno che la zona, con le necessarie integrazioni di aree protettive, venga identificata come zona A (cfr. planimetria / campiture verdi) ed assoggettata al risanamento conservativo, previo P.P. Questa operazione di rivalutazione del quartiere dovrà essere inquadrata in quella più generale di identificazione delle zone A esterne al centro storico.

Va osservato che non sarebbe comunque accoglibile, anche in rapporto alla preservazione dell'ambiente fluviale e della vicina fortezza sangallescica, la previsione di destinare l'area a zona 5R, i cui indici appaiono troppo elevati. Va ancora aggiunto che la destinazione a zona 5R non trova una plausibile giustificazione nel tentativo di trovare "una coerente alternativa" (cfr. Relazione p. 10) con la zona di sviluppo di Cisanello, sulla quale del resto vanno espresse forti riserve, non solo dal punto di vista dell'elevatissima urbanizzazione cui è soggetta, ma anche dal punto di vista della mancanza di salvaguardia dei residui valori storico-ambientali in essa presenti.

Per la zona di Porta Fiorentina va notato che in planimetria non è segnalata la cappella a pianta circolare ubicata alla biforcazione di via Cattaneo. La planimetria andrà pertanto integrata.

Sulle varianti che, segnalate in planimetria ma non nella relazione, si possono considerare, data la loro entità, "specifiche", si osserva:

- Zona universitaria attigua all'eliporto

A parte le considerazioni di carattere generale sopra espresse, desta riserve l'ubicazione tra la ferrovia e l'eliporto per i disturbi ed i rumori che possono derivare da questi impianti all'attività universitaria.

- Zona per attrezzature zootecniche lungo la via del Brennero

Data la vicinanza delle mura del centro storico e di residenze, sarebbe opportuno che venissero precisati caratteristiche funzionali dell'insediamento zootecnico ed indici di fabbricabilità.

- Verde attrezzato tra la ferrovia Pisa-Lucca e la zona sportiva C. U. S. in prossimità della via del Brennero

Nessuna osservazione da avanzare.

- Zona residenziale ubicata in prossimità della via Lucchese trasformata da zona 1R in zona 2R (segnalata in planimetria con campitura bleu)

La trasformazione di zona non appare accoglibile in quanto non migliora le previsioni del P.R.G. Sembra opportuno che questa zona e tutta quella dei "villini"

di Porta a Lucca siano trasformate in zone a verde privato, al fine di mantenere le loro caratteristiche ambientali e di preservare un'ampia attrezzatura di verde, pur se privato.

- Ampliamento area caserma nella zona di Porta a Lucca

L'ampliamento non appare opportuno perchè sottrae una vasta zona di verde (agricolo). Comunque sarebbe opportuno che venissero preventivamente proposti gli indici di fabbricabilità.

- Zona compresa in prossimità ed entro la forcetta formata dagli assi ferroviari Pisa-Genova e Pisa-Lucca

Nessuna osservazione da avanzare.

- Zona Macelli in prossimità di via Nicola Pisano (in planimetria è segnalata con contorno rosso e campitura azzurra)

La zona veniva identificata dal P.R.G. come di "ristrutturazione" del centro storico. Sembra pertanto necessario ed opportuno di non dovere accogliere la previsione di trasformazione, rimandando il suo esame al momento in cui sarà globalmente affrontato il piano per il centro storico, tanto più che la previsione stessa si riferisce non solo ad insediamenti universitari (per i quali valgono le considerazioni fatte sopra), ma anche ad insediamenti residenziali.

- Zona Mercati lungo la via Fiorentina

Si esprimono riserve su questo grosso insediamento di servizi in ragione del forte carico urbanistico e degli squilibri che potrebbe arrecare ai nuclei abitati adiacenti.

- Varianti generiche

In generale si propone di non accogliere, in quanto non migliorano quelle del P.R.G., le previsioni segnalate da questo Dipartimento, sulla planimetria, con campiture rosse. A parte ogni altra considerazione, non appare opportuno sottrarre all'ambiente spazi verdi privati e pubblici pur previsti dal P.R.G. Tra le varianti generiche che non risultano accoglibili, per lo meno allo stato della documentazione fornita dal Comune, vi è quella relativa alle piccole e medie industrie, nonchè alle attività artigianali presenti nell'aggregato urbano o in zone periferiche (cfr. Relazione, p. 8), per le quali si prevede la possibilità di permanenza nelle loro attuali sedi e di ampliamenti. Considerato che detti insediamenti non sono segnalati con apposita simbologia in planimetria e che è presumibile possano trovarsi in zone del centro storico o in zone esterne ad esso ma identificabili come A, si propone che il Comune provveda a fornire preventivamente alla Regione un elaborato grafico per la necessaria identificazione de-

gli stessi insediamenti. Resta comunque il fatto che per quelli presenti nel centro storico non sarebbe consigliabile comunque ammettere ampliamenti. Appare opportuno che per le zone esterne al centro storico, su alcune delle quali sono state pur previste trasformazioni di azionamenti, la Amministrazione Comunale provveda ad una riverifica delle previsioni al fine di identificare come zone A i numerosi nuclei di valore storico-ambientale, di cui alcuni, a titolo esemplificativo, sono stati segnalati (con campiture verdi) da questo Dipartimento in planimetria e che certo non possono essere assoggettati alla distruzione sistematica (cfr. aree di S. Ermete, Putignano, Oratoio, Riglione, Porta Fiorentina, Acquedotto Mediceo, Cisanello, S. Biagio, S. Michele, via Garibaldi (importante anche in rapporto alla tutela delle mura), ecc.). Infine va osservato che non appaiono plausibili i cambiamenti di destinazione (da zone agricole a zone residenziali) relativi alle aree (in planimetria sono state campite in giallo con contorno rosso da questo Dipartimento) poste ai margini della zona urbana e non inserite nei cosiddetti nuclei di abitazione ai quali pure in molti casi sono vicine.

TAVOLA 4 - TERRITORIO COMUNALE

- S. Piero a Grado

Appare opportuno che le previsioni siano riconsiderate in dipendenza della preventiva identificazione intorno alla famosa chiesa romanica di una zona A2 e di un'ampia zona A3.

- I Palazzi

Le previsioni di insediamenti residenziali non appaiono opportune, non solo perchè le necessità residenziali possono essere risolte con la applicazione della normativa relativa alle zone agricole, ma anche e soprattutto perchè intorno al nucleo del Palazzo mediceo, da identificarsi come zona A1, dovranno essere individuate una zona A2 ed una ampia zona A3.

- Zona stazione di Tombolo, lungo la via Aurelia

Si propone di non accogliere le previsioni di insediamenti industriali che - come fu già notato in passato in occasione dell'esame dell'apposita variante presentata dal Comune - non solo non appaiono avere una giustificazione funzionale, ma anche e soprattutto contribuirebbero a compromettere ancor più l'ambiente naturale circostante e comporterebbero la distruzione di un complesso rurale meritevole di essere preservato.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

In ragione dell'identificazione sopra menzionata di zone A, nelle norme saranno da inserire le regolamentazioni relative, secondo gli orientamenti regionali. Sarebbe pure opportuno raccomandare che il Comune desse luogo ad una revisione della normativa relativa al centro storico facendo riferimento agli stessi orientamenti regionali.

- art. 20 - Zone residenziali

Si propone di non accogliere gli aumenti delle altezze degli edifici previsti per le zone 6R e 7R.

Inoltre si propone di non accogliere le modifiche apportate all'art. 20 sulla base delle "osservazioni" alla variante (cfr. allegato 21 della Variante / Relazione-Elenchi delle osservazioni, p. 11) per tutte le zone indicate ed in particolare per quelle di rispetto monumentale.

- art. 25 - Zone industriali ed artigianali

In ragione delle motivazioni su esposte, le modifiche proposte, potendo esse interessare la zona del centro storico nonché zone A da identificare, non dovrebbero al momento essere accolte. Potranno essere riconsiderate allorché il Comune fornirà una apposita planimetria con l'indicazione completa delle piccole e medie industrie, nonché degli insediamenti artigianali, esistenti nell'aggregato urbano e fuori dello stesso.

- art. 27 - Zone a verde privato

Non sarà da ammettere la seconda parte della modifica proposta; andrà quindi stralciata la frase: "qualora facciano parte di un'unica proprietà non sarà obbligatorio l'arretramento dal limite del lotto edificabile."

- art. 30 - Zone agricole

Si propone di non accogliere le modifiche apportate al nuovo art. 30 sulla base delle "osservazioni" alla Variante (cfr. Allegato 21 della Variante/Relazione-Elenchi delle osservazioni, p. 11).

- art. 31 - Zone agricolo-panoramiche

Si propone di non accogliere le modifiche apportate al nuovo art. 31 sulla base delle "osservazioni" alla Variante (cfr. Allegato 21 della Variante/Relazione-Elenchi delle osservazioni, p. 12)."

 Nel merito del parere soprariportato, si osserva, in linea generale che:

a) L'opportunità di una variante strutturale del P.R.G. è già stata sottolineata ed è stata riconosciuta, ma è stato riconosciuto anche il valore autonomo e differenziato della presente variante, rispetto ad una linea di modificazione radicale del P.R.G., che potrà adottarsi in un secondo tempo; così non possono venire richiamate, con il presente esame, le questioni attinenti il centro storico, o l'Università, o i "programmi per l'edilizia economica e popolare", che non sono oggetto della variante.

In quanto all'individuazione di eventuali altre "zone A" esterne al centro storico, al di là delle questioni di merito specifico, va ricordato che il P.R.G. vigente, in quanto approvato con Decreto P.R. del 13. 6. 1970, cioè successivo, sia alla legge 6. 8. 1967, n. 765 che al D.M. 2/4/1968, n. 1444, deve già considerarsi conforme alle disposizioni di legge vigenti, tant'è che la stessa verifica degli "standards" di cui si è già detto, si è richiesta in virtù dei soli ridimensionamenti conseguenti alle varianti in oggetto, anche se il calcolo si è dovuto applicare a intere "zone omogenee".

Mentre è da escludere, dunque, di entrare nel merito delle questioni attinenti l'Università e l'edilizia economica e popolare, le valutazioni del Dipartimento Istruzione e Cultura nel merito del P.R.G. vigente potranno essere tenute in considerazione soltanto laddove la variante opera effettivamente, nel senso di escludere ipotesi peggiorative rispetto alle classificazioni del P.R.G. vigente, come per esempio può verificarsi nel caso di trasformazione in zona edificabile di zona agricola o agricolo-panoramica attualmente ineditata, cioè tale da mettere in essere non tanto un riconoscimento di una trasformazione fisica già avvenuta, quanto un'ipotesi di nuova trasformazione ed alterazione del territorio.

b) in quanto all'area destinata all'Università in contiguità dell'eliporto, se pure possono condividersi le valutazioni del Dipartimento Istruzione e Cultura, va osservato che anche in tale caso non si tratta di area soggetta a variante, bensì del Piano vigente; essa non risulta infatti così definita nella cartografia del P.R.G. adottato con deliberazione consiliare n. 114 del 2. 8. 1965, in quanto discende dall'accoglimento, in sede di deliberazione n. 148 del 25. 4. 1966, dell'osservazione n. 299, accolta successivamente anche in sede di Decreto P.R. di approvazione del P.R.G.

c) dall'esame della variante non appare in realtà, "cospicuo" il mutamento di destinazione di zone a verde pubblico e di zone a verde privato in zone

fabbricative; tali casi sono infatti assai limitati e riguardano prevalentemente, lotti già originariamente accatastati ai fini fabbricativi.

d) nel merito delle osservazioni particolari formulate dal Dipartimento Istruzione e Cultura

- per quanto attiene al nucleo abitativo riconosciuto in località Barbaricina, è da osservare che trattasi di comprensorio totalmente edificato, il cui riconoscimento comporta modificazioni soltanto nello strumento urbanistico ma non nella realtà,
- in quanto al nucleo tra Putignano e S. Ermete, si tratta anche qui di aree pressochè totalmente già edificate e di una modestissima zona di completamento, tra queste e l'area del deposito ferroviario, per cui non appare possibile proporre soluzioni alternative,
- In quanto al nucleo individuato nei pressi della Caserma in zona di Porta a Lucca, è da notare che esistono già cinque edifici nell'area riconosciuta come edificabile e che misura circa mq. 5.000; in tale situazione, con l'indice di edificabilità previsto pari a mc. 0,8/mq. non appaiono possibili altri incrementi volumetrici, se non in misura modestissima,
- a proposito della zona sportiva C. U. S. non possono coinvolgersi in questa sede le questioni universitarie, per le ragioni già dette,
- In quanto alla zona di Porta Fiorentina, che la variante propone di trasformare da zona R4 (altezza massima m. 11,50, indice fondiario massimo mc. 2,5/mq.) a zona R5 (H = m. 15, If = 3,75 mc./mq.), se pure di fatto i volumi preesistenti assimilano la zona piuttosto ai parametri dell'R5 che a quelli dell'R4, è da condividere la preoccupazione del Dipartimento Istruzione e Cultura, trattandosi di un comprensorio interessante dal punto di vista storico-ambientale, i cui valori potrebbero venire compromessi da eccessive possibilità edificatorie, soprattutto nei lotti, sia pure pochi, ancora liberi e laddove si hanno costruzioni basse, integrabili volumetricamente mediante sopralzi e simili; pare opportuno proporre, dunque, di ritornare in questa sede alla definizione del P.R.G. vigente, cioè alla zona R4, e raccomandare una successiva variante più attenta, comprensiva se mai anche dell'abolizione del previsto lungarno, tale da restituire la zona di Porta Fiorentina ad una prospettiva più consona ai suoi caratteri,
- nulla osta, invece, a contrassegnare la cappella esistente, a titolo di aggiornamento cartografico,

- per la zona universitaria accanto all'eliporto si è già detto,
- in quanto all'insediamento zootecnico, rimandando le norme delle zone 2S ai piani esecutivi, particolareggiati o convenzionati, la normativa si ritroverà in questa sede,
- la zona residenziale in prossimità della via Lucchese non è stata oggetto di trasformazione, essendo già R2 nel P.R.G. vigente,
- l'ampliamento della Caserma in zona di Porta a Lucca, non è altro che il riconoscimento dell'attuale stato di fatto,
- in quanto alla zona Macelli, si condivide l'osservazione del Dipartimento Istruzione e Cultura, trattandosi oltretutto di area già inclusa nel centro storico e che quindi, in coerenza con i caratteri generali della variante, non avrebbe dovuto essere oggetto di proposte di modificazione,
- la zona Mercati era già prevista dal P.R.G. vigente; la variante anzi ne riduce la dimensione, introducendo nuove destinazioni (spedizionieri, grossisti, concessionari).

e) nel merito delle osservazioni a quelle che il Dipartimento Istruzione e Cultura definisce varianti generiche, è da osservare che:

- le aree indicate dal Dipartimento Istruzione e Cultura sono pressochè interamente destinate a spazi pubblici e, in quanto tali, ammissibili,
- in quanto alla possibilità che la variante offre di ampliare le piccole e medie industrie, dove intendersi che non si tratta comunque delle industrie ricadenti nel centro storico, in quanto il centro storico rimane escluso dall'operazione della variante,
- in quanto al fatto che talune aree riconosciute come edificate o edificabili siano state definite R2, cioè con indice volumetrico pari a mc. 1,5/Mq., in luogo che "nuclei abitati", cioè con indice volumetrico pari a mc. 0,8/mq., ciò dipende dal riconoscimento di edificazioni avvenute effettivamente con questi caratteri in sede di esame delle osservazioni, come specificato nel presente parere al paragrafo b) della premessa, dove peraltro si motiva l'accogliibilità di tale procedura,
- in quanto alla definizione di nuove zone A, si è già detto come una tale operazione non sia in questa sede possibile al di fuori delle zone oggetto di variante, per le quali peraltro si sono formulate distinte valutazioni in questa stessa sede, nel

contesto della considerazione del parere preventivo del Dipartimento Istruzione e Cultura,

- la zona di S. Piero a Grado non ha subito modificazioni rispetto al P.R.G. vigente, se non in termini di ampliamento di aree pubbliche, quindi attendibili,

- in quanto ai Palazzi, si condividono le preoccupazioni del Dipartimento Istruzione e Cultura, richiedendosi il ripristino del P.R.G. vigente,

- la sistemazione della zona in località stazione di Tombolo non è oggetto della presente variante, essendo già stata approvata in sede regionale in sede di variante specifica.

f) a proposito del parere del Dipartimento Istruzione e Cultura sulle varianti alla normativa, è da osservare che:

- si condivide la preoccupazione derivante dall'incremento delle altezze di zona, sia pure dovuto ad una più esatta definizione dell'insieme delle effettive altezze di interpiano e delle solette; sembra opportuno, in modo particolare, stralciare l'altezza proposta di m. 24,80, che rimarrebbe dunque pari a m. 24,00 nella zona R7;

- l'osservazione del Dipartimento Istruzione e Cultura deriva da un errore materiale contenuto nella variante all'art. 20; dove si dice, infatti, "... la distanza dal lotto edificabile non va rispettata...", deve leggersi "... la distanza dal lotto edificabile va rispettata...";

- in quanto alla modificazione dell'art. 25, relativa alle industrie piccole e medie, si è già chiarito che esso non afferisce comunque al centro storico, nel quale peraltro, operandosi nel contesto di uno strumento urbanistico in variante, necessariamente migliorativa, del P.R.G. vigente, che, a sua volta, come si è visto, risulta già adeguato ai disposti della legge 6.8.1967, n. 765 e del D.M. 2/4/1968 n. 1444, non può ammettersi alcun intervento in difformità dei disposti di legge sopracitati;

- in quanto all'art. 27, per quanto questo risulti effettivamente formulato con qualche oscurità, deve naturalmente intendersi che la distanza è riducibile verso il lotto in proprietà destinato a verde privato e non verso il lotto edificabile;

- in quanto all'art. 30, si condividono le preoccupazioni del Dipartimento Istruzione e Cultura, talchè appare opportuno richiedere lo stralcio del 4° comma del testo della variante all'art. 30, comma costituito da due periodi, l'uno che ha inizio con "Agli effetti ..." e fine con "... ml. 200", l'altro che ha inizio

con "Il permesso..." e fine con "... del terreno.", mentre sarà da respingere anche la modifica conseguente all'accoglimento di una osservazione, per cui è stata effettuata l'integrazione allo stesso articolo, che dice: "... purchè nell'ambito della stessa zona."; a questo proposito sarà preferibile che il Comune predisponga una distinta variante nella quale siano fissati alcuni criteri che garantiscano di non superare definiti limiti di volumetria e di rapporto tra superficie coperta e scoperta;

lo stesso dicasi per l'art. 31, nel quale andrà stralciato il 3° ed il 4° comma relativo al meccanismo dei m. 200, 00.

3) La viabilità

Visto il parere del Dipartimento Istruzione e Cultura punto per punto, tra gli argomenti offerti dall'esame della variante, figura con qualche rilievo il problema della viabilità.

La viabilità appare infatti parzialmente modificata rispetto a quella del P.R.G. vigente.

In particolare appare parzialmente modificato l'anello che aggira Pisa, staccandosi dall'Aurelia, con andamento sud-ovest, sud, est, nord-ovest; le modificazioni appaiono nel complesso abbastanza trascurabili, se si esclude il tronco a nord di Pisa, che viene slittato verso nord, facendolo ricadere quasi interamente in territorio di S. Giuliano Terme.

Appare modificato parzialmente anche il tracciato della "bretella" della superstrada Firenze-Livorno-Pisa.

Altre poche modifiche appaiono di modesta entità e volte soprattutto a adeguarsi maggiormente ai caratteri del suolo o, semplicemente, come nel caso dell'autostrada Sestri-Livorno E1, a recepirne il tracciato effettivo a completamento avvenuto.

E' da rilevare, a proposito della viabilità, sia stradale che ferroviaria e fluviale, che essendo ancora in corso di studio il tracciato della superstrada Firenze-Livorno-Pisa nel territorio livornese-pisano, non essendo ancora interamente definita la questione della prosecuzione della E1 in direzione di Colle Salvetti, richiedendosi di ridefinire la questione inerente la ex ferrovia Pisa-Tirrenia-Livorno (che qui non si considera, non essendo oggetto di variante), dovendosi definire il tracciato del collegamento ferroviario con l'aeroporto, la rete viaria dovrà essere oggetto, a suo tempo, di un nuovo, attento studio, d'accordo con gli organi regionali competenti, che comporterà probabilmente di

rivedere la stessa viabilità primaria di P.R.G.

In questa ottica, che comporta anche di considerare un eventuale intervento della Regione Toscana a titolo di coordinamento e per quanto le compete in materia di classificazione e riclassificazione delle strade; tutte le modificazioni dovute alla variante in esame, salvo le "osservazioni" in proposito, di cui si dirà più avanti, appaiono ammissibili, con l'eccezione del tronco dell'anello a nord di Pisa, che dovrà essere stralciato per la parte che, staccandosi dall'anello previsto sulla Statale dell'Abetone, prosegue verso ovest, vale a dire per la parte che corre fuori dal territorio comunale, con tale stralcio intendendosi estraneo al P.R.G. le previsioni formulate al di fuori del territorio di sua competenza, sia pure in accordo con lo strumento urbanistico del Comune contermino.

4) L'industria

Appare molto ridotta la zona industriale a sud di Pisa, in località Coltano; tale riduzione appare molto opportuna e corretta in considerazione sia del fatto che, grazie a precedenti varianti, il Comune di Pisa ha incrementato la zona industriale di Ospedaletto ed ha istituito zone cantieristiche sul canale dei Navicelli e le zone in località stazione di Tombolo, sia dell'opportunità che tale consistente riduzione offre di salvaguardare zone agricole pregiate e consistenti zone boscate.

A proposito delle zone industriali in località stazione di Tombolo, se pure già approvate con distinta variante, essendo collocate in posizione strategica rispetto alla necessaria riforma della viabilità generale cui si è già accennato, si raccomanda che in sede di attuazione venga garantita la possibilità di operare la riforma stessa.

5) La residenza

A proposito degli insediamenti residenziali previsti dalla variante, al di là delle considerazioni già svolte in relazione al parere del Dipartimento Istruzione e Cultura, sono da aggiungere le seguenti considerazioni:

a) L'insediamento in località Palazzi ha il carattere di completamento di un nucleo che riveste carattere centrale rispetto alle case sparse dei numerosi poderi a sud di Pisa, tra l'aeroporto e Colle Salvetti; pur riconoscendosi la necessità di far capo a tale nucleo per una riorganizzazione funzionale del territorio, la soluzione proposta non appare adeguata, bensì suscettibile di un nuovo, più attento studio, in ciò d'accordo con le valutazioni espresse dal Dipartimento

Istruzione e Cultura;

b) in quanto al nucleo individuato in località Campaldino, all'estremo nord-ovest di Pisa, a sud del cimitero ed in contiguità al lato est della ferrovia per La Spezia, si tratta di un'area che, pur essendo già quasi completamente edificata al tempo della redazione del vigente P.R.G., era stata mantenuta in zona agricola; il suo riconoscimento, considerato che le aree ancora libere vengono pressochè totalmente impegnate da zone di servizio di carattere locale, appare opportuno;

c) un altro nucleo con caratteristiche analoghe al precedente, il cui riconoscimento si ritiene pure opportuno, è individuato in località Gagno, a sud-est del cimitero; in questo caso, si ha un incremento degli spazi pubblici che appare utile non soltanto al nuovo nucleo, ma agli stessi insediamenti già riconosciuti dal P.R.G. vigente;

d) lo stesso dicasi per il nucleo e i nuovi spazi pubblici individuati all'estremo nord del territorio pisano, in località I Passi;

e) appare opportuna anche la classificazione del nucleo preesistente all'interno della zona ippica, visto che la realtà di fatto contraddiceva a quella di piano;

f) a Porta a Mare, a sud dell'Arno, lungo il viale D'Annunzio, si è preso atto dell'esistenza di un agglomerato costituito da una cinquantina di edifici, che il P.R.G. vigente lasciava in zona agricola, in contiguità di un altro gruppo di edifici che invece classificava in zona residenziale; anche tale riconoscimento appare opportuno, essendo limitato alle aree effettivamente edificate e non incidendo sul concetto di tutela delle sponde dell'Arno;

g) lo stesso dicasi per il borgo situato a sud del precedente;

h) altri piccoli nuclei, pressochè totalmente edificati, sono riconosciuti pure a sud dell'Arno, ma ad est della ferrovia Colle Salvetti-Pisa, tra questa e la strada Comunale di Caligi; anche questi appaiono opportunamente e realisticamente individuati.

Nell'insieme, se pure apparirà un incremento della residenza in sede di misurazione delle aree residenziali di P.R.G., di fatto, trattandosi di aree già abitate, l'incremento reale si limiterà ai pochi spazi che, all'interno di questi nuclei, risulteranno ancora edificabili.

Non appare ammissibile, invece, la compromissione della fascia di rispetto ad est della ferrovia di Colle Salvetti, tra questa ed il quartiere popolare di S. Marco; essa sarà da ripristinare almeno fino a m. 5,00 di distanza dalla linea degli edifici del quartiere.

6) Gli "standards"

Suddividendo, ai fini del calcolo degli "standards", il territorio oggetto della variante in "zone omogenee" conformi alla definizione che di esse è data dal D.M. 2. 4. 1968, n. 1444, la verifica dà il seguente risultato (sotto a), b), c) e d) s'intendono le categorie di cui all'art. 3 del D.M. 2. 4. 1968, n. 1444; le aree nelle zone omogenee B sono state computate in misura doppia di quella effettiva, ai sensi del 2° capoverso, paragrafo 2, art. 4 del D.M. 2. 4. 1968, n. 1444):

- aggregato urbano: a) = mq. 5,75/ab., b) = 5,12, c) = 33,35, d) = 4,09; totale = 48,31 (senza il computo doppio, sarebbe uguale a 24,155);

- zone periferiche facenti parte delle frazioni di Putignano, Riglione, Oratoio, Ospedaletto, Coltano: a) = 10,15, b) = 6,40, c) = 52,69, d) = 8,76; totale = 78,00 (senza il computo doppio = 39,00);

- zone periferiche facenti parte delle frazioni di La Vettola, San Pietro a Grado: a) 10,69, b) = 9,80, c) = 33,22, d) = 6,54; totale = 60,45 (senza il computo doppio = 30,225).

In quanto alla verifica ed al ridimensionamento degli standards nelle zone omogenee C, ovvero di espansione, il risultato è il seguente:

- zone in località Cisanello: a) = 5,06, b) = 2,85, c) = 22,08, d) = 2,50; totale = 32,49.

Per gli insediamenti industriali e gli insediamenti commerciali-direzionali, si rimanda giustamente ai piani particolareggiati, nella cui sede dovranno essere necessariamente reperiti gli standards di legge.

Per le zone agricole (zone omogenee E), per le quali la legge prescrive di reperire almeno mq. 6,00 per abitante, si rimanda pure ai piani particolareggiati, come prescritto dalle norme.

In quanto alle zone omogenee F, esse appaiono sufficienti, richiedendo peraltro di essere meglio definite insieme al piano del litorale e ad altri strumenti urbanistici di livello superiore.

Da quanto si è visto, gli spazi pubblici individuati e resi disponibili dalla variante appaiono sufficienti, superando largamente i minimi di legge. Essi appaiono anche ben collocati.

7) Volendo valutare in questa sede la dimensione di Piano, a titolo di verifica della sua congruenza con gli orientamenti regionali, se pure trattasi prevalentemente delle dimensioni dovute al piano vigente, approvato precedentemente all'istituzione della Regione, si ha il seguente risultato:

- zone omogenee B urbane	ab.	78.879
- " " B frazioni	"	9.812
- " " B "	"	3.672
- " " C Clsanello	"	31.154
- " " E agricole	"	5.845
- " " E agric. - panor.	"	2.960
	ab.	132.322

dai quali sono esclusi gli abitanti del centro storico, quelli di Marina di Pisa e di Tirrenia-Calambrone.

Le stanze totali di Marina di Pisa sono, al 1971, 142.429.

Tenendo conto che dal 1961 al 1971 si sono costruite mediamente 3.426, 4 stanze all'anno, può ipotizzarsi che all'ottobre del 1974, cioè tre anni dopo dalla data dell'ultimo censimento, si abbiano nel territorio di Pisa circa 152.708 stanze. Sarebbe dunque ammesso, secondo gli orientamenti regionali, un incremento di 47.612, 4 stanze (il 30%), fino a raggiungere una dimensione totale di 200.320 stanze.

Anche la dimensione di Piano, dunque, sia pure aggiungendosi ai 132.322 abitanti (o stanze) gli abitanti (o le stanze) del centro storico e del litorale, parebbe ammissibile.

A proposito del parametro "abitante" o "stanza" si ricordi infine che essi non coincidono generalmente e non coincidono neppure nel caso di Pisa.

Essendo stati calcolati gli "standards" sulla base di mc. 100' per abitante, bisogna notare infatti che nel territorio di Pisa si ha una media di 1,37 stanze per abitante, talchè la cifra di 132.322 abitanti corrisponderà in realtà a 132.322 stanze ed a circa 100.000 abitanti.

8) Le Norme

Le varianti relative alle norme risultano nettamente migliorative rispetto a quelle attuali ed, in quanto tali, debbono ritenersi generalmente ammissibili.

Alcune varianti sono correnti e, rivestendo un desto interesse, non richiedono di formulare conseguenti considerazioni.

In quanto alle altre, alcune considerazioni vanno invece formulate:

- all'art. 7, lettera a): si deve intendere sostituito non soltanto il 1° capoverso delle norme vigenti, ma anche il 2°; nel complesso, le varianti all'art. 7 semplificano le formulazioni precedenti e introducono alcuni elementi maggiormente vincolanti nelle modalità di calcolo delle cubature e di altri indici; inoltre introducono elementi di conformità alle leggi, prima assenti;

- all'art. 20: si prevedono alcune integrazioni a titolo di adeguamento delle distanze ai disposti di legge; nello stesso articolo, presumibilmente in considerazione della casistica effettivamente verificatasi, vengono moderatamente incrementate le altezze degli edifici residenziali: da m. 8,00, 8,50 e 8,60 a m. 8,80, da m. 11,50 a m. 11,90, da m. 15,00 a m. 15,50, da m. 18,00 a m. 18,60, da m. 24,00 a m. 24,80, da m. 21,00 a m. 21,70; è da osservare che il complesso delle zone residenziali considerate dal Piano comporta necessariamente distinzioni tra zona e zona connesse specialmente alle tipologie ed alle altezze, per cui sarebbe improponibile, in sede del presente esame, un'eventuale ipotesi di unificazione di alcune altezze tra loro, ai fini di semplificare i meccanismi normativi. Appare tuttavia inopportuno consentire ad un incremento dell'altezza, laddove essa è massima cioè da m. 24,00 a m. 24,80, rappresentando indubbiamente una tale altezza un consistente elemento di pericolo nel quadro del rispetto generico dell'ambiente e non coincidendo peraltro con una specifica domanda sociale. Essendo l'altezza di zona un'altezza massima, da non superare, nulla impedisce che, pur ottenendosi le cubature di zona previste in normativa, si segua l'indirizzo di fermarsi di fatto al limite inferiore dei m. 21,70;

- con l'art. 20 bis si introduce una nuova zona detta "residenziale di completamento"; è da notare che, corrispondendo tale zona a quella che nelle legende apposte agli elaborati cartografici è detta "nuclei abitati", è necessario che la dizione venga unificata, non importa se in un modo o nell'altro; rilevandosi che a tale destinazione corrispondono gran parte dei nuclei oggetto di riconoscimento della variante, quali si sono descritti sopra, appare opportuno che la densità massima prevista sia di mc. 0,8/mq., cioè tale da garantire un incremento edilizio assai prudente;

- l'art. 25 viene modificato in questi termini:

a) si consente l'ampliamento fino al 10% dello stato esistente al 17.10.1970 (approvazione del P.R.G.) degli insediamenti industriali o artigianali interni all'aggregato urbano, con la riserva di sottoporre a Piano Particolareggiato le aree rese libere dagli eventuali trasferimenti,

b) ampliamenti fino al 50% dell'area coperta sono ammessi al di fuori dell'aggregato urbano, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Si è già chiarito che la variante di cui al paragrafo a) non s'intende estensibile al centro storico; per quanto attiene alla sua applicabilità nella restante parte dell'aggregato urbano, essa appare ammissibile, assicurando, da una parte, un minimo di elasticità per le situazioni che certamente lo richiedono e, dall'altra, limitando l'ampliamento ad una quota sufficientemente modesta e non superabile; appare anche opportuna la riserva di sottoporre a Piano Particolareggiato le aree che eventualmente verranno rese libere.

Per quanto attiene invece al secondo provvedimento, esso manifesta certamente dei pericoli, generalizzando una possibilità di ampliamento considerevole, sia pure eventualmente temperata dall'intervento discrezionale; di fatto si hanno, in tali condizioni sul territorio pisano, cinque o sei medie industrie, la più grande delle quali fruisce di un'area in proprietà di circa mq. 40.000 e la seconda in grandezza fruisce di un'area di circa mq. 10.000; in base alla variante, la prima potrebbe giungere a coprire mq. 20.000 e la seconda mq. 5.000; si aggiunga che niente garantisce la definizione una tantum della dimensione del lotto, essendo teoricamente possibile che il lotto in proprietà di una di queste o di altre industrie venga incrementato con successivi acquisti, incrementandosi di conseguenza anche le possibilità di ampliamento; lo stesso dicasi per le altre industrie minori che, pur fruendo nella generalità di lotti pari a mq. 1.000 - 2.000, potrebbero modificare, allo stesso modo visto sopra, le loro condizioni.

Acquista notevole importanza, a questo punto, l'intervento discrezionale dell'Amministrazione Comunale, al quale si può far carico di controllare i modi di applicazione della norma, così che non si verifichino distorsioni consistenti. E' da raccomandare, tuttavia, che alla facoltà di discrezione venga sostituita un'apposita normativa, da presentare eventualmente in sede di singola variante all'art. 25, nella quale vengono fissati ulteriori limiti all'edificazione, da individuare nei seguenti parametri: datazione del lotto di competenza al 17.10.1970, limite massimo dell'ampliamento rispetto alla volumetria esistente alla stessa data, limite massimo della volumetria totale raggiungibile.

E' da raccomandare anche che, nei casi meglio individuabili, le aree di competenza di tale operazione siano classificate come zone industriali.

- all'art. 29 si è escluso il computo della edificabilità nelle fasce di rispetto, prima consentito, mentre si consentono interventi di manutenzione, riparazione e modificazioni interne negli edifici esistenti nelle fasce stesse;

- all'art. 30, zone agricole, si è operato l'adeguamento alla legge per quanto concerne l'indice di edificabilità delle case coloniche, mentre si sono introdotte articolazioni utili ai diversi modi di utilizzazione del suolo in relazione alle diverse funzioni produttive;

- all'art. 33 viene ridotta la densità territoriale massima nella zona ippica da mc. 1,00/mq. a mc. 0,5/mq.

Il complesso delle varianti alle norme è dunque da ritenere ammissibile, salve le osservazioni formulate in sede di valutazione del parere del Dipartimento Istruzione e Cultura, che si confermano, e con l'eccezione per la normativa dei parcheggi nel centro storico, tale da ingenerare l'equivoco che anche il centro storico sia oggetto di variante, con il conseguente pericolo che ad esso venga estesa la norma relativa all'incremento del 10% delle industrie.

9) Le osservazioni e le controdeduzioni comunali

Si è d'accordo con il Comune sul rigetto di 62 delle 63 osservazioni riguardanti previsioni di P.R.G. o varianti già deliberate e riconfermate dalla attuale variante; esse corrispondono ai numeri: 3-Smith Giolai, 4-Ing. Castrucci Pietro, 8-Jönasson Elena, 10-Rovini Giacomo, 12-Sodero Bruno, 13-Barale Ester, 14-Cini Amato, 17-Di Sacco Ulisse, 45-Puntoni Pietro, 48-Giusti Primo, 53-Industria Tessile Pisana S.p.A., 63-Baldacci Luigi, 66-Falcucci Mario, 67-Trinci Imas, 75-Ferrucci Elena, 76-Sgonigi Giuseppina e Cristianini Silvana, 77-Pellegrinetti Pietro, 80-Melani Enzo, 81-Pamio Pietro, 82-Bigini Lismano, 84-Saviozzi Franca, 93-Smith Sidney, 94-Salvestrini Adina, 95-Papini Egidio, 96-Giolai Luisa ved. Smith, 103-Bracci Pietro e Mario, 106-Tona Sergio per Eredi Robbiani, 113-Stradi Milena, Erede Stradi, 119-Mazzi Gianfranco e Ranieri Maria, 132-Paffi Aldo, 134-Ciampi Giuseppe, 135-Lucarelli Emilio, 143-Dini Giuseppe, 145-Besozzi Giuseppe, 160-Gelli Gino, 169-Sbrana Mario, 170-Bulleri Cesira, 171-Antoni Pilade, 172-Antoni Narcisa, 173-Pellegrini Giuseppina, 174-Parra Gina, 175-Gabbani Giuseppe, 176-Raffaelli Ilio ed altri, 177-Vaselli Amerigo, 186-Ballerini Olga, 194-Gasperini Vasco, 197-Ferrara Battista, 198-Balestri Gino, 199-Lazzaroni Olivo,

200-Barsanti Vinicio, 209-Antoni Berenice e Carlotta, 219-Sevieri Sabatino, 222-Simoneschi Lidia e Squadrelli Romolo, 223-Davini Oriella, 225-Fedeli Emilio, 230-Lucarelli Attilio, 233-Giusti Sisto, 240-Antoni Elio, 241-Lucarelli Attilio, 262-Bongiorno P. Luigi, 266-Castellani Manrico, 269-Fascetti Paola.

In quanto alla 63^a osservazione, corrispondente al n. 183, presentata da Cardelli Sabatino, Oreste e Roberto, essa può essere accolta, proponendo il ripristino di zona verde.

In quanto all'osservazione 156-Carrabba Nicola Costanzo, questa era stata dalla Giunta ritenuta appartenente al primo gruppo di cui sopra e, in quanto tale, respinta. In considerazione tuttavia del fatto che richiedeva la modificazione di destinazione di un'area da "verde pubblico" a "verde sportivo", su pure nei confronti di una destinazione, appunto quella a "verde pubblico" che non era stata oggetto di variante, il Consiglio Comunale riteneva di poterla accettare, come di fatto si è verificato in sede di deliberazione delle controdeduzioni.

La questione non appare rivestire rilevanza, trattandosi non di modificazione del titolo di godimento dell'area che, in quanto "standard", rimane comunque "pubblico", ma di semplice modificazione dei modi d'uso.

Essa non è tuttavia accoglibile, essendo in ogni caso da considerarsi soggetta alla procedura richiesta per le altre varianti.

Si è d'accordo con il Comune sul rigetto del gruppo di 15 osservazioni, che si riferiscono a previsioni del P.E.E.P., che non sono oggetto di variante. Tali osservazioni sono le seguenti: 2-Caturegli Pietro, 27-Dr. Meier Paola, 34-Caturegli Pietro, 41-Di Ruscio Emilio e Spica Luisa di Ruscio, 122-Rigon Severino, 124-Lami Oliviero, 126-Di Nasso Milla, 127-Lami Maria Teresa in Circosta, 133-Tosi Bengasino, 136-Procacci Ubaldo, 148-Martelli Ida, 178-Li Manni Pietro, 217-Cambogi Costruzioni, 237-Pampana Gino, 242-Pierini Carlo Alberto.

Si è pure d'accordo con il Comune sul rigetto di un altro gruppo di 15 osservazioni in quanto motivate da errate interpretazioni della cartografia o delle norme o perchè riguardanti il centro storico. Esse sono le seguenti: 1-Landi Tiziano, 32-Pagni Marcella, 65-Balestri Lino, 128-Barsotti Gianfranco, 131-Paffi Aldo, 191-Guidotti Guido e figli, 214-Ferretti Orfeo, 244-Giuliani Gaetano, 255-Cantieri di Pisa, 256-Lombardi Luana, 260-Dozzi Rossina, 272-Terenzi Giuseppe, 205-Mazzareca Pietro De Vincenzi, 206-Mazzarosa Pietro De Vincenzi, 249-Iacchetti Luigi e Merighi Marta.

Si è pure d'accordo con il Comune sul rigetto delle osservazioni che richiedevano ampliamenti delle zone residenziali (n. 212-Iacobelli Alessio e 213-Giannessi Giuliana) e di quelle che chiedevano aggiornamenti cartografici (n. 59-Boffa Amedeo ed altri 7 condomini, in quanto questione risolvibile in sede esecutiva); è da notare tuttavia che tra queste il Comune include le osservazioni n. 158-Ficini Francesco ed altri, n. 224-Ferretti Gustavo e n. 271-Mannerucci Giovanna, che in realtà dovrebbero essere fatte rientrare tra quelle non pertinenti, ed in quanto tali respinte, facendo riferimento a situazioni non oggetto di variante.

Si è d'accordo anche con il Comune per il rigetto delle seguenti osservazioni richiedenti modificazioni d'uso: 11-Bellin Manetti Iole, 19-Tratzi Luigi, 21-Ferrucci Luigino, 22-Rindone Giuseppe, 26-Orsini Giotto e Masi Roberto, 28-Gordani Liana e Gordiani Maria Rosa, 37-Cappelli Marino, 51-Albizzo Fichi, 55-Giusti Giuseppe, 62-Ferrario Paolo, 78-Battaglia Nicoletta, 86-Mobil Oil Italiana, 87-Aliberi Luigi Carlo, 104-Giuseppe Diddi -Misericordia di Pisa, 110-De Fonseca Pimentel Eleonora e Maria, 111-Vallini Guido, 121-Zavagli Vittorio, 137-Landini Daniela e Anita, 139-Manzelli Ezio, 140-Di Gaddo Pellegrino ed altri, 142-Ascani Aldo, 144-Sarma s.a.s., 151-Malasoma Alvaro, 155-Paffi Rivo, 164-Università degli Studi di Pisa, 165-Lombardi Maria, 168-Soc. Allevamento Razza Latina, 179-Gerace Boffo ed altri, 184-Puzzuoli Alberto, 207-Mazzarosa Pietro De Vincenzi, 229-Froli Elia, 259-Gazzella Francesca, 263-Zannini Teresa, 265-Ferrucci Luigino, 274-Gioli Iolanda, 278-Nardi Nila.

D'accordo anche nel respingere quelle osservazioni richiedenti aumenti dell'indice di edificabilità: 7-Sbrana Archise, 114-Cerino Nasi Amalia, 115-Gabriele Italia in Cavotta, 154-Guestella Giovanni, 180-Buffoni Oriella, 195-Siticem, 204-Tolomei Carlo, 211-Gelichi Fernando, 216-Nocciola Fiorenza, 226-Scatena Aida, 231-Baldeschi Stelio, 273-Baroni Osanna, 275-Fichi Renzo e Fiaschi Franco.

D'accordo anche nel respingere quelle osservazioni richiedenti modificazioni ai tracciati stradali: 30-Ghesi, Innocenzi, Guerrieri, Pani, Cappelli, 70-Sbrana Mario e Rainaldi Corrado, 71-Sbrana Mario e Rainaldi Corrado, 91-Ente per lo sviluppo della zona portuale industriale Pisa-Livorno (in quanto accolta altrimenti in sede di altra osservazione), 92-Carli Lia, 97-Bulleri Natale, 101-Campatelli Alvaro, 107-Fiaschi Simonetta, 108-Pacchioni Norma, 109-Malagoli Lidia, 129-Galazzo Prefabbricati (in quanto accolta altrimenti in sede di altra osservazione e riferita a particolari costruttivi estranei al

P.R.G., 130-Prever Giunelli, 147-Santerini Ivo, 150-Rosati Giuseppe, 161-Petrini Piero, 162-Petrini Renzo, 190-Mariani Brunero, 196-Silicem, 220-Macchiavelli Vittorio, 250-Masi Marcello, 276-Del Chicca Lido. Per quanto attiene alle osservazioni viste sopra n. 91, 129, 190, 196, 20 e 250, si raccomanda di tener presenti le rispettive istanze in sede di eventuale revisione generale della viabilità.

D'accordo nel respingere le osservazioni n. 42-Sardo Ranieri e n. 83-Ruiu Antonio, che avanzano proposte di edificazione in verde privato.

D'accordo nel respingere le osservazioni che chiedono di ridurre i vincoli delle fasce di rispetto: n. 15-Zolfino Francesco e Birindelli Claudio, 54-Piero Sabatini e Puccini Adolfo, 123-Nicola Aliberti, 253-Castagli Giancarlo, 267-Pampana Giuseppe.

D'accordo nel respingere le osservazioni n. 6-Enrico Palla e Franca Palla Cernuto, 192-Lischi Giuseppe, 248-Giampaoli Neda.

D'accordo con il Comune per il rigetto delle osservazioni di carattere generale, in quanto relative ad argomenti non interessanti la variante, o che richiedono nuove aree edificabili o incrementi degli indici di edificabilità o la riduzione del vincolo delle fasce di rispetto; tali osservazioni sono le seguenti: n. 31-Micarelli Lia, che in verità va respinta perchè non pertinente alla variante in esame, 72-Ordine degli Ingegneri, 100-Poggetti Giovanni, 187-Italia Nostra, della quale può accogliersi, a titolo di raccomandazione, il criterio suggerito dei modi di edificazione nella zona agricola, 210-Campeggio Club, che riguarda implicitamente il litorale, estraneo alla presente variante, le cui istanze tuttavia si possono accogliere a titolo di raccomandazione, 218-Collegio dei Geometri, 239-Ordine degli Architetti, del quale alcune istanze sono considerate nel presente parere laddove si ipotizza una revisione generale di P.R.G., senza peraltro mettere in forse, per ciò, l'opportunità e la necessità della presente operazione, 245-IACP, che non si ritiene ammissibile, in quanto richiede un aumento dell'edificabilità di P.R.G. in una zona specifica, che può considerarsi soltanto nel quadro di un ridimensionamento generale (in difetto) delle attuali aree di espansione in sede di eventuale revisione generale del P.R.G., 254-Gagliardi Virginio, 250-F.S., che vale come raccomandazione, 251-Unione Industriale.

In quanto alle osservazioni accolte e facendo capo a quelle classificate di "carattere generale", che sono le seguenti: n. 181-Ordine degli Ingegneri, 247-Nencini Gaetano, 251-252-Castagli Giancarlo, 270-Piaggiosi Giulio, vanno considerate organicamente con le conseguenti variazioni alle norme, che qui

di seguito si valutano:

- art. 7 - la modificazione intende far valere il p. a. relativo agli spazi privati nel calcolo della cubatura; essendo riferita a spazi privati, quali debbono intendersi, per esempio, strade private o verdi di tipo condominiale, tale variazione potrebbe ritenersi pleonastica, in quanto in ogni caso il p. a. pubblico regolamentare deve restare estraneo al calcolo della cubatura; essa appare invece opportuna a titolo di chiarimento potendo conseguire i seguenti risultati migliorativi dei meccanismi di gestione del Piano: facilita la formazione di spazi di uso pubblico, sia pure trattenuti in proprietà, oltre il p. a. regolamentare; carica giustamente al privato il costo di gestione di spazi e attrezzature che, essendo di uso limitato e circoscritto, costituirebbero per il Comune un onere indebito; riferisce giustamente la volumetria all'area netta del p. a. regolamentare, cioè non "punisce" il privato che intende reperire altri spazi di uso pubblico oltre il p. a. regolamentare;

- art. 20 - la variante fissa in m. 30,00 la profondità minima dei nuclei; essa appare opportuna, trattandosi di misura utile al dimensionamento di lotti con indice di fabbricabilità pari a mc. 0,8/mq. e consentendo di definire esattamente ciò che in cartografia può presentare qualche dubbio interpretativo;

- art. 29 - la variazione appare ammissibile;

- art. 20 - restando salvi gli stralci di cui si è detto più sopra, s'intendono da escludere le variazioni riferite agli stralci stessi;

- art. 7 - appare ammissibile variare la pendenza massima del tetto dal 30% al 33%;

- art. 30 - non è ammissibile, in quanto sostituisce una misura esatta con una definizione generica;

- art. 31 - è ammissibile.

In considerazione di tali valutazioni, le osservazioni in oggetto vanno così riconsiderate:

- l'osservazione n. 251-Castagli Giancarlo, accolta dal Comune, va invece respinta,

- le osservazioni n. 161-Ordine degli Ingegneri, n. 247-Nencini Gaetano, n. 252-Castagli Giancarlo, n. 270-Piaggese Giulio, accolte dal Comune, vanno considerate da accogliere parzialmente.

In quanto alle osservazioni che trovano definizione nelle modificazioni di destinazione, quindi nelle tavole grafiche, non si è d'accordo con il Comune relativamente all'accoglimento delle seguenti osservazioni, che configurano ri-

duzione degli spazi pubblici: n. 24-Malesana Lido e Lemai Heana e Pietro,
35-Ing. Ghelardi Luciano, 43-Veroni Lino, 64-Capitani Otello e F.lli Bianchi
169-Bandino Alessandro, 202-Bernardi Gregorio, 227-Cini Vellero, 228-San-
tarnecchi Gabriella, 236-Cristiani arch. Giuseppe Lorenzo, 238-Polizzi Giu-
seppe, 264-Cooperativa Edilizia La Scuola.

Pure trattandosi di questioni analoghe alle precedenti, per la loro
minore incidenza e per la loro maggiore opportunità relativa, si è invece d'ac-
cordo sulla proposta del Comune di accogliere le seguenti osservazioni n.: 20-
Papini Giorgio, 36-Paola Giovanni e Clementi Alba, 47-Bracaloni Eredi, 68-
Prato Colombo e Plinio, 112-Redini Giancarlo, 166-Cacelli Antonio, 188-Cri-
stalleria Genovali.

Si è pure d'accordo con il Comune di accogliere, totalmente o parzial-
mente, le osservazioni n.: 5-Capponi, Maffei, Cai, Mariotti, Chini, 9-Pinelli
Francesco, Ugo, Angiola, 16-Arletti Giustina, 18-Fontani Enzo, 23-Rossi Mar-
cello, 25-Giulia Emidio, 29-Ispettorato di Porto, 33-Bianchi Mariuccia, 38-
Masi Egidio, 39-Masi Eugenio, 40-Vittorio CAverni, 44-Giulia Cesidio, 46-
Cianelli Fioralba, 49-Caponi Gino, 50-Rovina Gino, 52-Polazzi Romana, 56-
Palla Aristide, 57-"Anonima Pisana" abitanti di una zona, 58-Impresa Cambogi
Costruzioni, 60-Lupetti Sergio, 61-Lenzi Enzo, 69-Ori Martino, 73-Prof. Ing.
Alfredo Vallini, 74-Pardini Dino, 79-Ing. Giancarlo Castagli Eredi Antoni, 85-
Cannelli Antonio, 89-Salvadori Renzo, 89-Prof. Dalli Giancarlo, 90-Melasoma
Gaetano, 98-Baldassarre Ermelinda, 99-Gianetti Severino, 102-Giugli Fontanel-
la Cristiana, 105-Bongiorni Giuseppe, 116-Policella Vincenzo e Antonio, 117-
Enzi Rosa ved. Pansani, 118-Benvenuti Rolando, 120-Baldan Gastone, Opera Sa-
lesiana CEP, 125-Fanteria Clara, 138-Centrozzi Franco, 141-Pierotti Denoco,
146-Diddi Giuseppe, Misericordia di Pisa, 149-Tonelli Gisberto, 152-Landi Fran-
co, 153-Genovesi Vasco, 157-Ferri Vincenzo, 159-Cini Giuseppe, 163-Giusesti
Diva, Ferretti, 167-Migliorini Fernanda, 182-Amministrazione Provinciale di
Pisa, 185-Melani Danila, 193-Università degli Studi di Pisa, 201-Bandino Andre-
203-Bianchi Foresto, 208-Corsi Aldo, 215-Agonigi Maria, 221-Cirri Vittorio,
232-Gastaldin Maria, 234-Crsini Riva, 235-Cai Valentino, 243-Opera Nazionale
Combattenti, 246-Rimediotti Raffaele, 257-Rossoni Maria Teresa, 259-De Biasi
Parco, 277-Scatena Katia.

In quanto alle osservazioni pervenute alla Regione, successivamente alla deliberazione delle controdeduzioni comunali, 1) Giusti Primo, 2) Giusti Primo, 3) Aliberti Nicola, 4) Giusti Primo; per quanto attiene all'osservazione presentata dal Sig. Nicola Aliberti, questa, opponendosi alla variante all'art. 29 delle Norme con la quale si esclude il computo della cubatura sulle fasce stradali di rispetto, non è ammissibile, vista la già argomentata opportunità di aver modificato le Norme in tal senso e visto che su analoga osservazione, presentata dallo stesso Sig. Aliberti, classificata con il n. 123, si è già espresso accordo con il Comune nel respingerla. Per quanto attiene alle osservazioni presentate dal Sig. Primo Giusti, tutte e tre concernenti la posizione di una strada che, collegando tra loro le vie Italo Possenti e San Marco, danneggerebbe un'area di proprietà dell'interessato, è da osservarsi che il tracciato della strada di cui alla variante in oggetto non risulta modificato rispetto al P.R.G. vigente, se non per parti esterne all'area dell'interessato e nella sezione, che risulta leggermente incrementata; secondo l'avviso della C.R.T.A. non esiste motivo di osservazione in questa sede, nel merito ciò della definizione che P.R.G. e variante danno di tale tracciato. Per quanto attiene all'esecuzione del P.R.G. in questo ambito, le questioni sollevate dal Sig. Giusti Primo, per quanto afferenti a procedure che sono estranee al merito dell'oggetto in esame, non paiono contenere alcuna contraddizione con lo stato procedurale della variante (concessione di licenza edilizia su area oggetto di variante), in quanto, come si è già chiarito, il tracciato della strada variata non differisce dal precedente; se può verificarsi qualche perplessità nella definizione esecutiva, questa deve trovare soluzione in sede tecnica e comunque non attiene alla sfera del presente esame, ma eventuali diritti che il privato volesse far valere in altra sede. Tali osservazioni devono ritenersi quindi respinte.

Preso atto dell'istruttoria effettuata di concerto con il Dipartimento Istruzione e Cultura.

Tutto ciò premesso e considerato:

LA SEZIONE

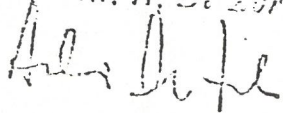
Esprime il parere che la variante del P.R.G. di Pisa, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 393, in data 9.7.1973, sia meritevole di approvazione, ai sensi dell'art. 3 della legge 6.8.1967 n. 765, con gli stralci che qui si riassumono:

- 1) interpretazione dell'art. 7 delle Norme effettuata con deliberazione del Consiglio n. 414 bis, del 9.4.1974;
- 2) variazione da R4 ad R5 della zona di Porta Fiorentina;
- 3) variante della zona Macelli;
- 4) variante in zona Palazzi;
- 5) variante della fascia di rispetto ferroviaria in zona residenziale in località S. Marco, tra la ferrovia stessa, fino a m. 5,00 dell'allineamento del quartiere esistente;
- 6) tronco stradale in territorio di S. Giuliano Terme e suo innesto nella Statale del Brennero;
- 7) variante dell'altezza in zona R7 da m. 24,00 a m. 24,80 (art. 20 delle Norme);
- 8) i commi 4° dell'art. 30 e 3° e 4° dell'art. 31 delle Norme.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato in narrativa.

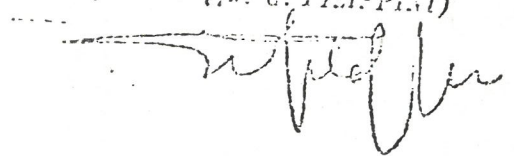
IL SEGRETARIO

F.to Arch. A. De Zordo



IL PRESIDENTE

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(D. G. FILIPPINI)



LA/lf