

RELAZIONE NEL P.R.G. DEL COMUNE DI PISA

I criteri informativi del P.R.G.C. del Comune di Pisa si possono così riassumere:

A) ABITATI ESISTENTI:

a) per il Centro Storico, compreso entro la cerchia delle vecchie mura, designazione di zone di risanamento e di diradamento edilizio, per le quali sono previsti interventi da concretarsi in base a futuri P.R. particolareggiati.

Nel frattempo, misure di salvaguardia, intese ad evitare un incremento dell'addensamento edilizio: divieto di costruzione di nuove industrie, divieto di ampliamento di quelle esistenti, divieto di sopraelevazione di edifici esistenti e di costruzione in aree attualmente libere, prima dell'approvazione del P.R.G.C. della zona, divieto di eccedere nelle ricostruzioni il volume dell'edificio preesistente.

b) Per le periferie esistenti, classificazione in: 1) in periferie di particolare significato ambientale, formatesi sulle strade viciniali con graduale addensamento edilizio dove si trovava in origine un insediamento rurale molto rado. Queste periferie sono state individuate a Barbericina, S. Michele, S. Giusto e S. Marco. 2) Periferie recenti preordinate secondo uno schema, anche per se non chiaramente definito, che si presentano con caratteri urbanistico-edilizio omogenei: esse sono state individuate nella zona di Porta a Lucca, avendo come asse il Viale Giovanni Pisano e nell'abitato intorno a Via Bonanno (fra la muratura urbana e la ferrovia.) 3) Periferie recenti non legate da criteri unitari di impostazione, venute su disordinamento per la iniziativa di Enti o privati. Esse sono state individuate nel quartiere di Porta a Lucca, oltre la ferrovia PISA-LUCCA, in una parte dell'abitato di Barbericina, nel nuovo rione di S. Francesco (o meglio ai due lati della Via Don Bosco), a Putignano, S. Ermete, e in parte delle periferie di S. Giusto e S. Marco (fra la ferrovia e l'aeroporto).

Per queste periferie il P.R.G.C. prevede:

per quella del tipo 1) è un vincolo di ulteriore limitata edificabilità (area coperta non oltre un decimo dell'area totale), in modo da conservare le loro caratteristiche originali;

per quelle del tipo 2) il non ampliamento, crea la possibilità di un ulteriore addensamento edilizio, contenuto nei limiti finali dalle norme urbanistico-edilizie per le zone residenziali estensive al fine di ridurre l'eccessiva dispersione edilizia attuale.

per quelle del tipo 3) un riordinamento, in parte attraverso la loro parziale inclusione nel quadro di nuove unità residenziali, in parte attraverso l'applicazione delle norme dell'edilizia estensiva, in parte mediante la loro inclusione in zone di limitata edificabilità. S'intende che le norme urbanistico-edilizie delle porzioni incluse in determinate zone (es. nuove unità residenziali) sono quelle relative alle zone in cui sono state congelate.

e) per gli abitati decentrati, individuati nelle frazioni di Riglione-Orateo è previsto uno sviluppo atto a farne una sola unità satellite di Pico, dotata di adeguati servizi sociali e di spazi per gli Sport. Questo sviluppo dovrà essere ulteriormente concentrato in sede di P.R.C.C.

d) zona turistiche del litorale Marina-Tirronia è previsto uno schema urbanistico atto a correggere per quanto possibile l'impostazione preesistente, anche a mezzo di una opportuna sistemazione viaria e un nuovo insediamento nel tratto Marina-Tirronia a mezzo di complessi per ^{residenze} ~~edilizia~~ singolo e collettivo secondo fasce innestate a pettine sulle Viale litoranee, disposte normalmente alla linea costiera e con interposte ampie zone di verde libero.

In attesa che un R.G. definisca nei particolari questa impostazione generale è ammesso lo sviluppo edilizio soltanto in alcune zone dell'Ente Tirronia già lottizzate e assegnate, mentre per l'attuale abitato di Marina, per il quale non si prevede ampliamento, si prevede la dotazione di una zona sportiva e il parziale completamento edilizio di alcuni isolati interni all'abitato.

I criteri adottati per la sistemazione del centro storico, delle periferie e delle frazioni si ritengono sani e degni di approvazione, (salvo forse per Marina, per la quale sarebbe opportuno aumentare una limitata estensione, e per l'UNA-CASA).

B) NUOVE ZONE RESIDENZIALI

Per le nuove zone residenziali occorrenti alla prevedibile espansione della Città, il P.R.G.C. si ispira al criterio fondamentale di dirigere la futura espansione edilizia prevalentemente lungo il fiume Arno, elemento di importanza basilare nello sviluppo storico ed economico della Città, e verso il mare. Il criterio di dirigere verso il mare, cioè lungo il tratto del fiume a valle del centro urbano, l'espansione edilizia, non risponde tanto ad una aspirazione di carattere storico-sentimentale, quanto a valide ragioni legate alla funzione rilevante che, nonostante le trasformazioni avvenute nel corso dei secoli, è rimasta al fiume quale elemento di orientamento geografico e spaziale della Città, alla ~~esigenza~~ ^{presenza} di carattere climatico e turistico, in relazione alla ~~le~~ delle vaste foreste del litorale e dalla vicinanza del mare, dove la città riserva la sua vita turistica.

Questo criterio fondamentale, che viene a dare una direttiva precisa al futuro sviluppo della Città, costituisce un cambiamento razionale di rotta rispetto alle espansioni verificatesi nel passato, senza nessun criterio urbanistico, ma guidate prevalentemente da criteri economici.

Tuttavia del passato non è possibile non tener conto e pertanto, come già accennato parlando delle periferie, il P.R.G.C. prevede anche limitate zone residenziali a completamento e riordinamento di quelle spontaneamente formatesi.

Da notare che l'espansione verso Ovest, specie lungo la riva destra del fiume, ha trovato e trova tuttora un ostacolo notevole nella doppia barriera rappresentata dalla cintura ferroviaria e dalla Statale Aurelia, ambedue situate ad ovest della Città. Pertanto il P.R.G.C. si è preoccupato di rimuovere per quanto possibile questi ostacoli, con provvedimenti che hanno formato oggetto anche di intese col Ministero dei Trasporti e, per quanto riguarda l'ostacolo stradale, discussi e concordati in una conferenza dei servizi tenuta presso il Ministero dei M.P.P. e successiva riunione presso il Provveditorato alle OO.PP. della Toscana.

Mentre per la via Statale Aurelia è previsto lo spostamento ad est della Città, lasciando all'attuale Aurelia la funzione di via di penetrazione di servizio per la zona industriale, per quanto riguarda la ferrovia è previsto lo spostamento a nord (come si dirà appresso) della ferrovia PISA-LUCCA, il che consente di dare unità e organicità a tutta la zona di Porta a Lucca e di Porta Nuova, con la eliminazione di ben cinque passaggi a livello e di rendere possibile la comunicazione fra la zona di Barbaricina, prevista come nuova zona residenziale e il centro urbano con un soprapassaggio nella Via delle Cascine, integrato da altro soprapassaggio in corrispondenza della Via Gabba e da un sottopassaggio nella zona della Cittadella.

Ciò premesso, le nuove zone residenziali previste, costituenti complessi abitati intorno alle 6000-7000 unità, gravitanti su di un centro dotato di servizi sociali, scolastici, sportivi ecc., da pensare in sede di P.R.G., sono le seguenti::

a) Barbaricina, costituita da due complessi principali in posizione più vicina alla città con centro di servizi sociali nell'area del nuovo villaggio della Società SAINT-GOBAIN e attestantesi verso sud alla zona sportiva del C.O.N.I. e ai parchi ubicati dove attualmente è la Piazza d'Armi, raggiungendo il fiume, l'altro in località più decentrata, oltre l'attuale Via Aurelia e aderente al fiume.

Da notare che questo secondo complesso è interessato dal quartiere coordinato autosufficiente progettato a cura del C.S.P. e affidato per l'esecuzione all'Istituto Case popolari, alla gestione INA-CASA, allo Stato (legge 640) all'UNERA-CASAS, per esso è già in atto apposita Convenzione stipulata col Comune di Pisa.

b) Ricettività prevista 14.400 ab. S. Giovanni al Gatano, destinata a edilizia popolare e privata per famiglie operaie adeguate ai servizi della città, seguendo un indirizzo già spontaneamente costituitosi. Ricettività prevista circa 2500 abitanti.

c) La Vettola- S. Piero a Grado, unità residenziale decentrata, a completamento dell'abitato già esistente intorno alla vetusta Chiesa di S. Piero a Grado e giustificato, sia dalla vicinanza della prevista zona industriale PISA-LIVORNO, sia dall'essere la località toccata dagli itinerari per Tirrenia e dal prestarsi anche ad insedia-

menti rurali e semirurali: Edilizia estensiva: ricettività 5.000 ab.

d) S. Michele - complesso residenziale gravitante per i suoi servizi sociali attorno alla Chiesa e al Monastero di S. Croce. Si articola in varie zone, una delle quali lungo l'Arno nel Vico Buozzi e ai due lati della nuova via - parco che proviene da Firenze. Edilizia prevalentemente semi-intensiva ed estensiva (vedere appresso in sede di esame delle opposizioni) Ricettività 7.000 ab.

e) S. Francesco (Via Don Bosco), fuori le mura, complesso residenziale da svilupparsi attorno ad un unico centro di quartiere, ubicato presso il canale demaniale. Esso include il quartiere INA-CASA già esistente - Ricettività 3.100 ab.

f) Porta a Lucca, complesso aggregato a due centri di servizio sociale, uno situato nei pressi di Porta a Lucca, uno da formarsi sulla via XXIV Maggio, nella parte Nord del quartiere. Questa nuova zona residenziale tende da un lato a dare ordine e organicità ad un fatto compiuto, dall'altro a bloccare la indiscriminata espansione. Ricettività circa 9.400 ab.

Si può includere, fra le nuove zone residenziali, ormai compiuta quella del Villaggio INA-CASA ai "BASSI" situato in località molto decentrata all'estremo nord del territorio Comunale; presso il Fiume Morto.

La somma delle ricettività delle singole nuove zone residenziali previste dal P.R.C.S. è da circa 41.000 ab.; se si aggiungono le espansioni previste per le frazioni di Marina (800 ab) Tirrenia (3760), Rignano-Oratoio (3310) si giunge ad un totale di 49.000 abitanti.

Tale cifra risulta da uno studio analitico del vano di incremento demografico verificatosi negli ultimi anni e dalla sua estrapolazione?

Promesso che la popolazione residente nel Comune era di 83.000 e quella presente di 87.000 ab. all'Aprile 1956, considerato un incremento annuo di popolazione del 18% si giunge, per un periodo di 20 anni ad un incremento di popolazione residente di 35690 ab.; applicato un coefficiente di migrazione di 1,2 per consentire una certa libertà di movimento e di sistemazione, si ottiene una cifra di ricettività di 44.800, alquanto inferiore a quella prevista di 49.000. Se invece si facesse una estrapolazione trentennale, si avrebbero rispettivamente 58.500 o 70200.

Si può evidentemente discutere nel valore dell'incremento annuo e nel periodo previsto per l'estrapolazione. In realtà l'un computo e l'altro sono ormai difficili ed aleatori. Come si deduce dai grafici allegati alla relazione, l'incremento annuo di popolazione già assai variabile dal 1930 al 1940, subisce uno sconvolgimento a causa della guerra e mentre raggiunge nel dopoguerra una punta di 1300 nel 1952, ricade quasi a zero nel 1950 per risalire fino a stabilizzarsi negli ultimi anni, intorno ai 1400 ab. per anno, corrispondenti all'incirca al 18%. Ma a parte che i dati riportati nella relazione difettano alquanto di chiarezza, risulta che questo incremento è dovuto in massima misura al movimento naturale (eccedenza nati sui morti) e per la quasi totalità al movimento emigratorio. Ora il permanere di questo rilevante passo di movimento migratorio per un numero considerevole di anni è legato allo sviluppo economico della Città, sul quale è arduo fare previsioni. Giustamente la relazione esamina la struttura economica della città e del Comune per dedurre le probabili linee di sviluppo tuttavia rimane un notevole margine di incertezza.

Si può concludere pertanto che le previsioni del piano, anche se dettano considerazioni ottimistiche, possono accertarsi almeno come previsione prudenziale, per non correre il rischio di prevedere nuove zone residenziali che risultino poi inadeguate ai reali sviluppi della popolazione e dell'economia, rendendo così dopo pochi anni superato il Piano Regolatore.

La Città di Pisa è in realtà in fase di sviluppo economico ed è amplabile che tale sviluppo non si arresti, anzi si intensifichi nel quadro dello sviluppo generale dell'economia nazionale ed anche in virtù di particolari circostanze ambientali, quale potrebbe essere, ad es. la istituzione della zona industriale coordinata PISA-LIVORNO, prevista dal Piano.

Naturalmente occorrerà procedere con prudente gradualità nell'esecuzione dei nuovi insediamenti previsti, evitando di eccedere nell'uno o nell'altro senso.

C) PROBLEMA VIARIO

Il problema viario comprende soluzioni notevoli:

1) Brande viabilità di transito, rappresentata sostanzialmente dalle strade statali "La situazione attuale presenta gravi deficienze. La via statale Aurelia (n°1) che altera i collegamenti col nord e col Sud costituisce, come già detto, una barriera all'espansione verso ovest della Città. Inoltre il tratto a sud del Ponte sull'Arno si svolge fra le costruzioni di complessi industriali (SAINT. -COHAIN) (Via) che costituiscono una stretta di cui non si vede come potrebbe effettuarsi l'allargamento, che presenta assoluta necessità in relazione alle crescenti esigenze del traffico. Inoltre è nota la deficienza ormai grave che essa presenta, specie al traffico pesante, per il suo andamento altimetrico fra Livorno e Cecina. La via statale Fiorentina (n°67) si inaspra nell'abitato urbano a Porta Fiorentina, dopo avere attraversato l'abitato di Migliene per finire sulla Via Cattaneo, nel vivo del tessuto urbano, con un inserimento veramente infelice.

La Statale n°12 (dell'Abetone e Brennero) finisce a Porta a Lucca, in una zona ormai interamente abitata ed è per andamento planimetrico ed altimetrico inadeguata, non suscettibile di allargamento per il vincolo paesistico insistente nella meravigliosa alberatura che la fiancheggia da Pisa a S. Giuliano, difetto al quale si aggiunge quello rappresentato dalla curva di accesso alla galleria di S. Maria del Giudice e dalla ristrettezza della Galleria stessa.

I collegamenti fra queste arterie sono infelici: di fatto il collegamento fra l'Aurelia e la Via Fiorentina non può effettuarsi se non attraversando l'agglomerato urbano, e in misura migliore ancora il collegamento della Via Fiorentina con la n°12. Migliore sotto un certo aspetto il collegamento fra l'Aurelia e la statale del Brennero, sempre però con l'attraversamento di zone molto abitate e incroci numerosi e pericolosi con altre strade.

Il P.R.G.C. risolve il problema, prevedendo in primo luogo la statizzazione della via provinciale così detta "EMILIA" congiungente Pisa con Cecina con un percorso, non solo alquanto più breve di quello della via Aurelia, ma molto migliore dal punto di vista sia planimetrico e soprattutto altimetrico.

La Via Emilia, migliorata e statizzata, lambisce la città ad est formando attorno ad essa un scianello, con attraversamento dell'Arno su apposite parate previste dal piano, fino a collegarsi col ramo nord della Statale n°1 Aurelia, mentre il ramo sud deviato a partire dal ponte dei Mortollini ad est verrà ad inserirsi sullo stesso scianello. Su questo verrà a sboccare la Statale Fiorentina 67 devianta prima di Riglione verso nord e travormante ivi l'Arno per attestarsi al predetto scianello, dal quale partirà una via di penetrazione che avrà anche funzione panoramica.

Sullo stesso scianello avrà infine inizio un nuovo tracciato Statale n°12 che passando per Asciano, attraverso nuovo traforo del Monte Pisano, si ricongiungerà con l'attuale percorso oltre S. Maria del Giudice.

Questo schema viario, che prevede un largo intervento dell'Azienda statale, è stato approvato nella conferenza dei servizi ed ha già avuto un principio di attuazione con la statizzazione della "Via Emilia". Ecco risolve molto razionalmente tutti i problemi della grande viabilità da e per Pisa, nodo stradale di grande importanza, e, con la nuova Statale per Lucca risolve anche l'inserimento di Pisa nella rete autostradale attraverso la Firenze - Mare. Lo ritengo perciò degno di approvazione.

2) VIABILITÀ DI PENETRAZIONE E DI CIRCONVALLAZIONE.

In relazione allo schema di cui il punto 1°) il P.R.G.C. risolve anche il problema della viabilità di penetrazione per la nuova Aurelia attraverso i Lungarni Galileo e Mediceo e i loro prolungamenti, col raccordo della nuova statale del Brennero con la Via di Pratole e la circoscrizione urbana, col tronco nord della attuale Via Aurelia penetrante nella zona, di espansione di Daxharicina, col tronco sud dell'Attuale Aurelia che resterebbe a servizio della zona industriale, completata da una via di collegamento con la nuova Aurelia ai margini della parte sud della Città e dell'Aeroporto, con la Via Pietrasantina liberata dal passaggio a Livorno, penetrante nella zona di Porta Nuova e del Duomo.

A mozzo della vecchia statale del Brennero, via Contessa Matilde, via Bonanno, Ponte della Cittadella, via di Porta a Mare, Via Cosare Battisti, Viale Benigni, Piazza Guercuzzi, Ponte al Politeama, Via Matteucci e nuova strada di P.R. fra via Matteucci e S. Zeno si realizza una efficiente circoscrizione, che potremo dire interna, mentre una circoscrizione esterna viene ad essere rappresentata dall'anello ad est formato

della via di raccordo fra vecchia e nuova Aurelia al margine dell'1°Aeroporto.

Alla circosollazione interna fanno capo alcuni bracci che valgono ad articolare o completare questo importante schema viario: Via Ugo Rindi, Via delle Cascine, Ponte fra i due Arni (via di scorrimento verso Marina e Tirrenia) a nord; via di collegamento fra via Cesare Battisti, la zona S. Marco -S. Giusto e il quartiere di Porta Fiorentina.

In questo schema, che appare razionalmente studiato, si inseriscono i soprapassaggi ferroviari della via delle Cascine e di Via Gabba, il sottopassaggio alla Cittadella, il prolungamento del lungarno in destra dell'Arno oltre la cittadella fino alla zona di espansione di Barbaricina ed oltre fino al mare (creando in riva destra il "pendant" del Viale d'Annunzio in riva sinistra), il collegamento (a mezzo del Ponte fra i due Arni) della zona a nord dell'Arno con la via vecchia Livornese e quindi con Tirrenia a mezzo dei viali della Bigattiera e di mezza Piaggia. Per quanto riguarda il viale d'Annunzio è previsto il suo prolungamento oltre il perimetro attuale dello Stabilimento FIAT e la creazione di un piazzale terminale.

Lo schema viario, articolato come sopra è detto nei suoi vari aspetti mi sembra particolarmente felice.

Zone di rispetto sono previste ai lati delle grandi vie di comunicazione e le necessarie branche di raccordo da precisarsi in sede esecutiva.

D) PROBLEMA FERROVIARIO. 1) Ferrovie dello Stato - Nella impossibilità di realizzare un radicale cambiamento dello schema ferroviario attuale (quale potrebbe essere lo spostamento ad est della stazione e della cintura ferroviaria) il P.R.G. prevede, come già detto, lo spostamento a nord della diramazione per Lucca e precisamente al Km. 4 della stazione centrale presso il carello ferroviario di Ponte Lungo, per reinscrivervi sull'attuale tracciato in località Palazzo.

Questo provvedimento avrebbe importanti vantaggi, permettendo una chiara organizzazione dell'importante nodo stradale di Porta Nuova, una razionale sistemazione urbanistica della zona, l'abolizione di numerosi passaggi a livello, la possibilità di dare un'ade-
./.

gusto sviluppo alla stazione di S. Rossore o di creare nella zona di Campaldo una stazione smistamento merci insistentemente richiesta dagli Enti economici di Pisa.

E' pertanto augurabile che questo provvedimento che costituisce una delle più salienti soluzioni del P.R.G.C., possa essere attuata.

Con tale provvedimento gli attraversamenti ferroviari risultano costituiti tutti da soprapassaggi, sono due sottopassaggi: uno alla Cittadella e uno sulla Via di Quarantola, o due soli passaggi a livello sulla via di S. Incopo e sulla Via delle Prete, in località molto decentrata e di scarsa importanza ai fini della circolazione. Detti attraversamenti appaiono, per numero ed ubicazione, sufficienti ad assicurare i necessari collegamenti fra le zone cittadine che si attestano ai due lati della cinta ferroviaria.

2) FERROVIA SECONDARIA PISA-FARINA -PIERRENIA -LIVORNO. Il piano prevede la conservazione di questa linea, in concessione al Consorzio Ferro-Tramviario interprovinciale PISA-LIVORNO, di recente ricostruita dopo le distruzioni della guerra. Prevede peraltro una modifica del tracciato all'uscita dalle mura urbane fino oltre l'attuale Via Aurelia, con insediamento parziale della ferrovia nell'olveo, ormai abbandonato di un tratto del Canale dei Navicelli, per il quale è già prevista e in parte attuata una diversa sistemazione con nuova darsena e nuovo canale. In tal modo verrebbero evitati gli attraversamenti a livello sulla via di Porta a Mare e sull'attuale Via Aurelia e l'andamento tortuoso della ferrovia che si inserisce fra le case ad un certo punto della via Conte Basio per uscire in corrispondenza della Via Aurelia.

In detto tratto esiste attualmente una piccola darsena a servizio dello stabilimento SAINT-GOBAIN, per la quale dovrebbe essere studiata, in sede di P.R.G.C., una opportuna sistemazione.

Non si nasconde la difficoltà di questa soluzione. Forse il problema potrà essere superato con la trasformazione del servizio ferroviario in servizio automobilistico, da più parti invocato, ma anch'esso di non facile attuazione, per ragioni tecniche e finanziarie.

S) ZONE DEMANIALI:

1) Demanio di S. Rossore - Il P.R. prevede che il bosco rimanga al Demanio, costituendo un parco nazionale, cui sia permesso l'accesso ai pisani e ai forestieri, con le opportune limitazioni, mentre si auspica che una parte meno boscata, sul margine est del Parco verso Pisa, attestante alla riva destra dell'Arno, possa essere in qualche modo aggregata alla zona turistica della Città, con la creazione di impianti sportivi ecc.

L'assegnazione del Parco di S. Rossore a residenza del Presidente della Repubblica, mentre assicura la conservazione del prezioso patrimonio boschivo, floristico e faunistico della tenuta, rende problematica l'utilizzazione marginale di essa a fini di interesse turistico.

2) Foresta demaniale di Tombolo. Essa ha di recente gravi menomazioni dovute all'insediamento del Campo Derby. Comunque, quando non sia libera l'adisponibilità, è previsto opportunamente dal P.R. che essa sia sottratta ad ogni intervento modificativo, data l'importanza paesistica e climatica di questa zona boschiva.

3) Tra le zone demaniali sono considerate dal P.R. anche i Lungarni, dei quali è rilevato l'alto interesse paesistico e panoramico lungo tutto il corso del fiume che si sviluppa in territorio Comunale, e specialmente del tratto dalla città alla foce, sia in riva destra, sia in riva sinistra. Per questo tratto il P.R. nelle norme urbanistiche edilizie prevede un vincolo non edificandi dall'uno e dall'altro lato dei viali delle due rive (Viale D'Annunzio in riva sinistra, futuro viale in riva destra, previsto dal Piano), fino al fiume da un lato e per una profondità di 200 m. dall'asse stradale e dall'altro.

Tale vincolo appare eccessivo, considerato che già esiste, il vincolo paesistico per detti lungarni e aree zone adiacenti ed essi (senza dire che il vincolo non edificandi appare in contrasto con altre indicazioni del P.R.G. che prevedono zone edificabili parzialmente contenute nella striscia predetta.

F) ZONE INDUSTRIALI E DI INTERESSE INDUSTRIALE.

Il Piano prevede una zona industriale principale in località Porta a Mare, inserita nella zona industriale PISA-LIVORNO per la quale fu presentata qualche anno fa apposito disegno di legge. In

sua articolazione interna dovrà essere definita da un P.R.G. di zona.

La sua ubicazione appare logica e naturale, nella direttrice PISA-LIVORNO, servita da ferrovia, canale navigabile PISA-LIVORNO con nuova Darsena, e dalla attuale via Aurelia, non più adibita, secondo la già illustrata soluzione di P.R., alla funzione di via di grande comunicazione. I collegamenti della vecchia Aurelia con la rete nazionale è assicurata nel modo illustrato parlando del problema viario.

Zone minori di interesse industriale sono previste nella località Putignano, S. Giovanni al Catano, Campaldino, disciplinando insediamenti industriali già spontaneamente prodottivi.

G - ZONE SOGGETTE A VINCOLI SPECIALI:

1) Zone militari : E' previsto lo spostamento della Caserma Artale (situato in via Roma) e della Piazza d'Armi, fuori le mura della Cittadella, in altra località nei pressi della tenuta di S. Rossore, spostamento di evidente necessità.

2) Zone universitarie - Nessuna particolare soluzione è prevista per esse, demandando la redazione di un piano regolatore universitario alla stessa Università, d'intesa con l'Amministrazione Comunale. In realtà la soluzione della maggior parte dei problemi edilizi universitari appare già delineata ed attuabile senza la necessità di prevedere all'uopo speciali zone.

3) Zona ospedaliera - La sua sistemazione e il suo ingrandimento saranno resi possibili mediante il trasferimento della caserma Artale, occupando una vasta area contigua a quella occupata attualmente dall'Ospedale.

4) Zone cimiteriali - Previsto l'ampliamento del Cimitero Suburbano sulla via Pietrasantina, la rinozione di cimiteri in disuso (quali quello acattolico fuori Porta Nuova) e lo spostamento del Cimitero di S. Michele degli Scilzi (v. opposizioni)

5) Zone sportive - Il P.R.G.C. prevede la istituzione di una zona sportiva principale di circa 7 ha. ubicata ad ovest della Cittadella, nel terreno oggi adibito a Piazza d'Armi. La zona è servita da strade di accesso e da aree per posteggi e si trova nelle vi-

cinanze del campo sportivo scolastico, già costruito, e della piscina, in avanzata costruzione.

Una zona sportiva, come già si è detto, è prevista a S. Rossore a sud delle Cascine vecchio ed in prosecuzione dell'ippodromo.

Valgono in proposito le riserve espresse per quanto riguarda la zona demaniale di S. Rossore.

Altre zone sportive sono state previste nei singoli quartieri:

H) ZONE PER SERVIZI GENERALI : Sono state previste :

1) Zona per smaltimento dei rifiuti solidi urbani in località particolarmente idonea dal punto di vista igienico.

2) Zona per mercato all'ingrosso e per il mattatoio e altri servizi di cui si presenterà in seguito la necessità, prevista un'area di circa 10ha presso Putignano, fuori della Porta Fiorentina.

Lo spostamento del mercato e del mattatoio si presenta necessario, essendo la loro ubicazione attuale incorporata nell'abitato urbano e senza possibilità di ampliamento.

Esposte così le linee generali del P.R.G.C., seguono le norme di attuazione, nelle quali sono indicate le varie fasi di attuazione, mediante la compilazione di P.R.G.C.

Infine le norme urbanistico-edilizie, che riguardano:

a) CENTRO STORICO , Sono stabilite le seguenti precisazioni;

- 1) divieto di costruzione di nuove industrie,
- 2) divieto di ampliamento di quelle esistenti,
- 3) divieto di sopraelevazioni di edifici esistenti e di costruzioni in aree attualmente libere, prima dell'approvazione del P.R.G.C.
- 4) divieto di superare nelle ricostruzioni il volume precedente,
- 5) attuazione del previsto risanamento con azione di diradamento edilizio.

b) PERIFERIE URBANE, dei tre tipi già indicati, per le quali sono previsti:

- 1) periferie di S. Michele degli Scalzi e di Barbericina. Rapporto edificabilità 1/10 e regole dell'edilizia estensiva
- 2) periferie recenti preordinate; regole dell'edilizia estensiva
- 3) periferie recenti non legate da criteri unitari di impostazione; seguono le norme dell'edilizia estensiva e periferica.

siva competenti alle zone in cui dette periferie sono conglobate.

G) ZONA TURISTICA DEL LITORALE MARINA - TIRRENIA :

1) Marina - non si prevede ampliamento ma solo il parziale completamento edilizio di alcuni isolati interni della Città. Sarebbe opportuno, come accennato, temperare queste divieto.

2) Tirrenia - si rimanda al P.R.G.C., si consente la edificazione solo per la zona già internamente lottizzate.

D) ZONE DEMANIALI - Vincolo non edificandi salvo eccezioni per alcune zone da regolare con P.R.G.C. - Vincolo non edificandi attorno ai viali litoranei sulle due rive dell'Arno fra la città e il mare, fino al fiume da un lato e per una striscia profonda 200m. dall'asse stradale dall'altro. (v.osservazione già fatta in proposito)

E) ZONE RURALI : Superficie coperta 1/40 di quella disponibile, altezza massima m.8/.

F) ZONE INDUSTRIALI E DI INTERESSE INDUSTRIALE ; mc.5 per ogni mq. di terreno, distanze minime da strade e confini m.6.

G) FASCIE DI RISPETTO PER LE STRADE DI GRANDE COMUNICAZIONE E DI PENETRAZIONE : fascia di m.36 da ambedue i lati a partire dall'asse stradale, per le vie statali di grande comunicazione, m.16 c.s. per le altre strade statali, m.6 per le strade di penetrazione(depressione di tali distanze si intende ai margini e non dall'asse della strada) Vincolo di non edificazione per un raggio di m.200 dalle intersezioni degli assi stradali

H) NORME PER L'EDILIZIA ESTENSIVA

I) " " SEMINTENSIVA

L) " SPECIALI PER L'EDILIZIA INTENSIVA

M) " PER LE ZONE DESTINATE ALLE ATTREZZATURE ALBERGHIERA DI TIRRENIA E MARINA -LIDO.

N) PRESELLE MINIME SU CUI AMMETTERE LA COSTRUZIONE.

Le predette norme sono state inserite nel Nuovo Regolamento Edilizio , presentato insieme col P.R.G.C.

OSSERVAZIONI :

Nella relazione a pag. 111 è detto che le norme urbanistico-edilizio sono state inserite nel nuovo Regolamento Edilizio Generale del Comune. E si aggiunge: "Le norme di quest'ultimo che contrastano con quelle qui indicate sono da intendersi abrogate alla data di approvazione del P.R.G.C.". Trattasi evidentemente di un lapsus, in quanto il nuovo Regolamento Edilizio non può - salvo involontario errore da correggersi - essere in contrasto con le norme del P.R.G.C.

A pag. 114 a proposito delle norme per la zona turistica è prescritto un rapporto fra superficie coperta e superficie scoperta non inferiore ad 1/10. Trattasi di una vista da correggere. Ritorniamo su questo punto.

Nelle norme per l'edilizia estensiva si ammette la costruzione di piccoli laboratori artigiani di altezza non superiore ai m. 5 e si aggiunge : Oltre alle zone estensive segnate sul P.R. saranno consentite costruzioni di cui al comma precedente nelle zone periferiche di completamento (zone urbanizzate). Ora a parte che non è ben chiaro che cosa si intenda per zone periferiche di completamento (mentre le periferie sono state distinte nelle tre categorie già più volte ricordate), è questa proposizione l'unica volta che si parla di zone urbanizzate, (un accenno a zone urbanizzate trovasi a pag. 56 a proposito del nuovo insediamento residenziale di Porta a Lucca), nonostante che queste siano state contrassegnate con apposito tratteggio nella pianimetria del Piano.

Da ciò si dedurrebbe una identificazione fra zone urbanizzate e zone estensiva, tanto più che le norme dell'edilizia semintensiva non è fatto cenno della loro applicabilità alle periferie di completamento (urbanizzate)

Peraltro nel Regolamento Edilizio art. 27, b2 è detto: Le periferie urbanizzate indicate a piccoli tratteggi (in realtà l'indicazione è diversa) nella pianimetria del P.R.G. seguono le norme per l'edilizia semintensiva." Da ciò si dedurrebbe dunque una identificazione fra zone periferiche urbanizzate e edilizia semintensiva. In realtà nel grafico ci sono due distinte indicazioni: una per le periferie urbanizzate e una per le periferie urbanizzate di limitata edificabilità (che sono poi le periferie del tipo 1)

Questa incertezza e imprecisione di norme può dar luogo a gravi difficoltà di applicazione e a controversie.

Penso che sarebbe opportuno introdurre la esplicita menzione di zone urbanizzate, quali quelle già dotate di insediamenti edilizi di una certa importanza, nonché dei principali servizi pubblici (strade, fognatura, acquedotto, energia elettrica) prescrivendo che per esse le nuove costruzioni debbono adeguarsi al tipo prevalente di costruzioni già in atto salvo prescrizioni diverse stabilite dal P.R.G.

In questa prescrizione troverebbe una possibile soluzione un problema lasciato insoluto dal P.R.G. in essere, e cioè quello della zona intensamente urbanizzata compresa fra le mura urbane (tratto sud) e la ferrovia, delimitata ad est dalla Via Carlo Cattaneo e ad ovest dalla Via di Porta a Mare, per la quale nessun segno grafico particolare è stato adottato e nessuna norma edilizia è stata prescritta. Zona che, entrata ormai a far parte del nucleo urbano più intensamente abitato, pur non essendo compresa nel centro storico, solo in un senso tutt'affatto particolare potrebbe essere chiamata "periferia". Ad essa pertanto potrebbe essere esteso il trattamento proprio delle zone urbanizzate, senza peraltro essere legata alle norme dell'edilizia estensiva e semintensiva e alle prescrizioni riferentesi alle periferie, che male si adattano alle caratteristiche edilizie di essa.

Le limitazioni espresse dalle norme per il centro storico sono da ritenersi eccessive nella loro generalità, in quanto possono costituire in qualche caso impedimento a interventi accettabili e non pregiudizievoli al carattere ambientale della zona. Esse pertanto dovranno essere temperate, ciò che la stessa A.C. ha già fatto accogliendo parzialmente alcune opposizioni.

./.

ESAME DELLE OPPOSIZIONI:

Le opposizioni presentate a seguito della pubblicazione del P. R.G.C. sono numero 51. Di esse peraltro la n°51, giunta fuori termine, non può essere presa in considerazione. Le rimanenti 50 possono essere così raggruppate:

1) Osservazioni riguardanti l'impostazione generale del Piano o soluzioni di carattere fondamentale: n°30 contesta l'espansione della Città verso il mare -, n°38 - non concorda col criterio dell'espansione della città verso il mare, se non sia previamente disposto lo spostamento dell'Aurelia. Critica le soluzioni previste per le strade statali, non ravvisa la convenienza di limitare l'espansione edilizia nella zona di Porta a Lucca. Seguono altre osservazioni sui problemi particolari. N°39 ritiene inopportuno l'insediamento di zone agricole fra i nuclei residenziali. N°43 (del Magnifico Rettore) ritiene inopportuna l'ubicazione prevista per la nuova Aurelia perchè interessa una proprietà agricola della Facoltà di Agraria.

Queste opposizioni sono state respinte dal Comune, in quanto sovvertono i criteri fondamentali del piano e sono pertanto da respingere per lo stesso motivo.

2) Osservazioni riguardanti soluzioni stradali :

n°1 e 14, di interesse privato, respinte dal Comune. Sono da respingere.

N°4 e 12 - sul sottopassaggio della Via Aurelia destinato a congiungere la via C. Fazio col viale 2 Settembre (viale per Marina), sulla strada in località Barbaricina ove si sta sviluppando il Villaggio SAINT-COBAIN, sulla strada che raccorda la Via Aurelia alla Via Livornese, sulla strada congiungente la Via Aurelia con S. Giusto.

Respinte dal Comune in quanto ostacolerebbero importanti soluzioni del piano. Parzialmente accolta per la parte riguardante la strada in località Barbaricina, di cui si propone di modificare leggermente il tracciato senza pregiudicare l'andamento generale della rete stradale.

Si può aderire al punto di vista del Comune. N°11e29. Sulla strada che congiunge la Piazza Solforino alla via Benigno e su una corrispondente detta strada con la Via Trionfo?

Respinte dal Comune, in quanto già previste dal piano di ricostruzione e comunque perchè rappresentano un miglioramento notevole della viabilità in zona molto congestionata.

Da respingere.

N°16 - Sul tracciato di una strada fra via Rainaldo e Viale Matteotti/ Respinta dal Comune perchè di interesse privato e comunque rinviata per precedenza al P.R.G.C.

Da respingere.

N°20 (Rettore Università) propone la deviazione del viale della Bigattiera per rendere possibile l'innalzamento del Centro di Fisica e di Ingegneria Nucleare prevista da una Convenzione fra l'Università e il Ministero della Difesa (Accademia Navale)

Respinta dal Comune perchè dannosa allo schema viario e perchè possibile trovare altra soluzione al problema prospettato.

N°42 contro la formazione del Piazzale fuori Porta a Lucca all'imbocco della Via Luigi Bianchi.

Respinta dal Comune - Da respingere -

N°49 (SITA) Contro l'ubicazione della strada prevista fra il Viale delle Cascine e la Via Andrea Pisano. Nè propone lo spostamento.

Di interesse privato - Respinta dal Comune - Da respingere -

3) OPPOSIZIONI RIGUARDANTI L'AZIONAMENTO E I VINCOLI DI ZONA

N°3,6,7,9,10,13,15,24,27,28,40 si ispirano alla tutela di interessi privati, senza addurre serie ragioni di carattere obiettivo.

Respinte dal Comune - Sono da respingere -

N°2 (Via di Pratale)

Superata e perciò inoperante -

N°12 - S. Ermete - Putignano - Interesse privato. Il Comune riconosce l'opportunità di redigere un P.R.P.

N°17 (Rovini) 44 (Unione Industriale) 46 (ab. zona Palazzine e Porta a Lucca) - contro il vincolo stabilito dalle norme di attuazione del P.R.G. sul centro storico (entro le vecchie mura) con divieto sopraelevare, di costruire per aree libere, di ricostruire con volume superiore al preesistente fino ad approvazione dei piani particolareggiati.

* Parzialmente accolta dal Comune, nel senso di mantenere tale rigoroso vincolo ma in una zona più ristretta, secondo una cartina allegata di consentire eccezionali deroghe per la restante zona in seguito a parere concorde della Soprintendenza ai Monumenti, della Commissione Edilizia e della Commissione Urbanistica.

Coservo che la Commissione Urbanistica non è un organo previsto espressamente dalla Legge; perciò nel caso la deroga dovrebbe essere consentita su parere della Soprintendenza e della Commissione Edilizia senza parlare della Commissione Urbanistica (che potrà essere interpellata dal Sindaco a suo discrezionale giudizio).

Penso che anzichè parlare di deroghe, che richiederebbero la particolare precedenza prevista dalla Legge, basterebbe per tutta la zona dire che sono vietate le sopraelevazioni ecc. senza il preventivo parere favorevole della Soprintendenza (o della Sezione Urbanistica del Provveditorato OO.PP.) .

N.19 contro classificazioni di zona. Respinta dal Comune -

Da respingere -

N°25 - Viale delle Caccine -

Respinta dal Comune - Da respingere -

N°26 - Zona Via Aurelia -

Respinta dal Comune -

N°30 - Zona tra il Viale Buozzi e via Cisanello -

Respinta dal Comune -

N°31-45 - Torreni fra via Cisanello e Via Garibaldi-

Respinta dal Comune -

N°31 - Zona viale Buozzi e Via Cisanello -

Accolta dal Comune con modifica delle caratteristiche di zona.

N°32 - Fascia verde insistente sul relitto proprietà Pampuna

Interesse privato - Respinta dal Comune -

N°36-38 Zona disrispetto al Carcere sui lati est ed ovest

Accolta dal Comune con edificabilità semintensiva per una profondità massima n.30.

N°37 - Parco sulla via XIV Maggio -

Interesse privato - Respinta

N°39 - Zone di limitata fabbricabilità di S. Michele e Barbaticina

Respinta.

N°41 - Via Mariscoglio -

Di interesse privato - L'Amministrazione Comunale ha stabilito(?)

che i piccoli lotti che non superino i mille metri quadri acquistati da piccoli risparmiatori prima della approvazione del P.R. possono considerarsi edificabili.

N°46 - Zona delle Palazzine a Porta a Iucca -

Respinta dal Comune -

N°47 - Contro il vincolo non edificandi fra il Viale D'Annunzio e l'Arno con proposte di costruzione di nuova strada lungo l'Arno
Respinta dal Comune -

Sono del parere che potrebbe essere accolta (salvo per quanto riguarda la proposta costruzione di una nuova strada) sostituendo al vincolo non edificandi il vincolo paesistico della Soprintendenza.

N°48 - Perché sia rispettato il piano del 1924 per la zona delle Palazzine a Porta a Iucca.

Respinta dal Comune.

N°50 - Contro il vincolo non edificandi a sud del Viale D'Annunzio - Accolta in parte costituendo fino alla Via di Luicchio un 1/17 rapporto di copertura. (v. osservazione al N°47)

N°50 - Terrone di proprietà Agostini nella zona sponda sud del Fiume Norto.

Proposta di strada di collegamento fra la nuova Aurelia e il Viale G. Picano - Respinta la prima parte rimandato al futuro la seconda.

4 - OPPOSIZIONI RIGUARDANTI PUNTI PARTICOLARI

N°4 e 22 - Riguardano la eliminazione del campo dei Novicelli nel tratto ove trovansi la Darsena di proprietà SAVERI-SCIANI provvista per l'insediamento in trincea della ferrovia secondaria FISA-MARINA.

Per quanto di interesse privato, l'osservazione ha un certo peso. Respinta dal Comune perchè implicherebbe l'abbandono del predetto insediamento ferroviario. Da approfondire in sede di P.R.G.C. Vedasi quanto già detto a proposito della ferrovia Pico-Marina.

N°8 e 34 - Sulla provvisione del campo sportivo in località S. Marco S. Giusto in quanto pregiudizievole agli interessi agrari.

Respinta dal Comune - Da respingere.

N°18 - (C.Comp. FF.SS.) Nella mancata inclusione del vincolo delle aree interessanti modifiche e ampliamenti ferroviari; nello spostamento della ferrovia per Lucca, nella imperfetta corrispondenza fra il P.R. e il piano 1267/°P12 delle FF.SS.

Respinta dal Comune - Possono respingersi per le ragioni addotte dal Comune.

N°21 - (Ospedali Riuniti-) 33 (Facoltà di Medicina) 43 (Rettore Università) . Propongono lo spostamento di tutto il complesso ospedaliero della zona a sud di Via delle Cadine fra la ferrovia Pisa- Genova e l'attuale Aurelia.

Respinta dal Comune, in quanto la zona di espansione prevista per l'Ospedale dal P.R. nell'area dell'attuale Caserma Artale e dell'attuale Facoltà di Veterinaria si ritiene sufficiente e l'ubicazione attuale dell'Ospedale idonea. L'osservazione n°33 contestata anche che non sia stata prevista un'area per la nuova Facoltà di Veterinaria. L'osservazione è respinta in quanto è già stata acquistata l'area per detta Facoltà.

N°46 - Chiede fascia a giardini attorno alle mura urbane.

Respinta dal Comune, in quanto la previsione è già contenuta, per quanto possibile, dal P.R.G.C. (D'altronde le mura urbane sono sotto il vincolo della Soprintendenza).

N°43 - (Rettore Magnifico) Chiede l'estensione dell'area pertinente alla Facoltà di Agraria.

Respinta dal Comune perchè le aree stesse sono destinate ad altre soluzioni.

N°48 - Contro l'ubicazione del centro servizi in Via XXIV Maggio (Porta a Lucca) Respinta dal Comune -

N°31, 38e 45 - Contro lo spostamento previsto dal P.R.G.C. del Cimitero frazionale di S. Michele (l'oss. 33 ne suggerisce l'ubicazione ad est della nuova Aurelia) .

Accolta la 31 dal Comune nel senso di mantenere l'attuale ubicazione per ragioni di carattere economico e sociale. Ciò comporta la modifica della classificazione della zona ad est della Via Viviani retrocessa a "zona agricola".

N°23 - Sulla incertezza circa la destinazione a verde di particelle in località Stalotte (Lungarno Simonelli). Il Comune rimanda al P. particolareggiato.

N°32 - (Panzana) - Critica l'ubicazione del centro servizi previste per la frazione di Oratoio.

Respinta dal Comune - La ubicazione ha carattere indicativo e sarà precisata in sede di P.R.G.C.

N°32 - Critica l'insediamento residenziale previsto a sud della ferrovia PISA-FIRENZE nella fraz. di Oratoio.

Accolta dal Comune, con soppressione di detto insediamento.

N°32 - Rileva la mancanza di zona di rispetto al Cimitero di Oratoio.

Il Comune non ha controdedotto.

Comunque la zona di rispetto è prevista dalla Legge. Potrà essere precisata in sede di P.R.G.C.

N°32 - Chiede la revisione del P.R. della frazione di Oratoio e Riglione. Respinta dal Comune. Comunque dovrà essere fatto il P.R.G.C.

N°35 (Vallini) Critica l'ubicazione della zona destinata ai FF. Macelli e al Mercato generale nella attuale Via Fosco-Romagnola e la designazione a piccole industrie artigiane della zona contigua ad est della precedente.

Respinta dal Comune, salvo precisazioni in sede esecutiva.

5) OPPOSIZIONI RELATIVE A DISCORDANZE FRA LE NORME EDILIZIE DEL P.R.G. E IL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO.

N°12 - Zona di S. Ermete - Putignano.

La zona di S. Ermete o quella di Putignano sono considerate a pag.48-49 della relazione fra le periferie recenti non legate da criteri unitari di impostazione (tipo3) e per S. Ermete è prevista una limitata edificabilità, mentre per Putignano non sarebbe prevista ulteriore edificabilità.

La zona di Putignano è poi nuovamente considerata a pag.62 fra quelle di interesse industriale per le quali è prevista la redazione con carattere di particolare urgenza del P.R.G.C. (concetto ripetuto a pag.70 e a pag.81).

Nelle norme urbanistico - edilizio a pag.113 si stabilisce che le periferie tipo 3 seguono le norme per le zone estensive e semi-intensive nelle quali si trovano comprese.

Nel nuovo Regolamento edilizio, pag.20,c) per l'abitato di S. Ermete vengano invece stabiliti i seguenti criteri di edificabilità: rapporto fra superficie coperta e superficie totale $1/3$, altezza massima n.11, che non corrispondono né alle norme dell'edilizia estensiva né a quella dell'edilizia intensiva. Non si parla di Putignano, probabilmente per dimenticanza, ma ritengo che dovrebbe seguire lo sorti di S. Ermete.

Nel grafico i due abitati non sono caratterizzati in modo sufficiente. Fra i due abitati corre un tratto in cui si trovano solamente edifici isolati. Per questi il nuovo R.E. prevede norme a pag. 20, sulle quali ritornerò, mentre non se ne parla nelle Norme edilizie del P.R.G.C.

La discordanza di cui sopra può essere sanata riunendo e coordinando le norme del P.R.G. e quelle del Regolamento Edilizio.

N°35 - Riguarda pure la zona di S. Ermete - Putignano.

N°39 - Riguarda genericamente le discordanze esistenti fra le Norme edilizie del P.R.G.C. e il nuovo R.E.

Queste sono, da un accertato esame, le seguenti:

1) Per le periferie di S. Michele degli Scali e di Barbaricina (zone urbanizzate di limitata edificabilità, tipo 1) viene consentita dalle norme del P.R.G. (pag.213) un rapporto di copertura di $1/10$, mentre nel R.E. (art.27,6) tale rapporto è di $1/6$. Ritengo sia da seguire il R.E.

2) Per le periferie recenti preordinate (tipo 2) si prescrivono le norme delle zone residenziali estensive nel P.R.G. (pag.113), nel R.E., art.27,62, si indicano le norme dell'edilizia semintensiva.

Queste periferie riscontrate fra le cosiddette zone urbanizzate, indicato nel grafico con tratteggio inclinato (e non a piccoli tratteggi come detto nella relazione).Sarebbe preferibile, come già accennato, adottare un tipo edilizio in armonia con le costruzioni esistenti.

Comunque la discordanza non può essere tolta consentendo di usare le norme dell'edilizia estensiva e intensiva a seconda del tipo edilizio prevalente nella zona.(Vedi osservazione già fatta in precedenza nelle zone urbanizzate.

3) Nel Regolamento Edilizio, art.27,2) si fissano per le case isolate la norma stabilita per le zone rurali. Ora mentre all'art. 29 si stabilisce un rapporto di copertura di 1/40, nel predetto art. 27 tale rapporto è di 1/6.

Occorre chiarire. Inoltre per le zone rurali è difficile stabilire a che cosa si riferisca il rapporto. All'area complessiva della zona? All'area della proprietà in cui l'edificio viene costruito?

Se si adotta quest'ultimo criterio, potrebbe essere giustificata la norma di 1/6 per gli edifici isolati, che vengono di regola costruiti su procello di limitata estensione, ferma restando la norma della distanza di n.50 di cui al R.E. occorrerebbe peraltro correggere la dizione del R.E., togliendo il riferimento alle zone rurali:

4) Per la zona di Tirrenia il R.E. (art.27) prescrive rapporto di copertura (salvo l'orrenda dizione fra superficie coperta e superficie scoperta) di 1/6, altezza massima n.8, mentre il P.R.G.C. (pag. 114) prescrive rispettivamente 1/10 e n.6 da accogliersi le norme del P.E. correggendo quelle del P.R.G.C.

Per Marina il R.E. niente precisa, mentre il P.R.G.C. ammette il completamento edilizio di alcuni isolati interni all'abitato senza dare le norme relative. Si potrebbe riferirsi alle zone urbanizzate, per le quali si ispira al tipo edilizio esistente.

5) Per i lungarni nel P.R.G.C. (pag.114) la striscia col vincolo "non edificandi" è di n.200 verso terra a partire dall'asse dei viai panoramici, mentre nel R.E. (art.28) è di n.100. Quest'ultima norma è preferibile alla prima, una, come già detto, meglio ancora togliere il vincolo, sostituendolo col vincolo paesistico della Soprintendenza.

6) Le norme del P.R.G.C. relative alle zone per attrezzature alberghiere di Tirrenia e Marina-Lido (pag.123 della Relazione) non sono riprodotte nel R.E., sebbene se ne parli all'art.27, pag.21, riferendosi a prescrizioni del Titolo II, che appunto mancano.

ALTRE OSSERVAZIONI SULLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE

1) Le prescrizioni per l'edilizia estensiva prescrivono la possibilità di costruzioni ad un solo piano, perchè sopraelevato di n.2.50 nel piano di campagna. Non è chiaro se questa sia l'altezza minima o la massima o l'unica possibile.

L'altezza minima del P. Torreno è fissata in n.3.50 il che appare eccessivo.

Forse meglio sarebbe fissare un'altezza minima del complesso (es. n.6) e non sul piano di campagna, ma sul piano strada, potendo il torreno essere ad un livello inferiore a quello stradale.

2) Per l'edilizia estensiva e semi-intensiva sono ammesse (Tolleranza) piccole costruzioni di servizio di area non superiore ai mq.16 per appartamento e comunque non superiore a 1/3 dell'area totale. Poichè il rapporto di copertura può salire ad 1/3 per l'edilizia estensiva e ad 1/2 per quella semi-intensiva, si vorrebbe a coprire i 2/3 dell'area nel primo caso, i 5/6 nel secondo.

Occorrerà ridurre il predetto limite ad es. a 1/6.

3) Le norme per l'edilizia semi-intensiva sono eccessivamente limitative, considerato che particolarmente tutta l'edilizia periferica e di espansione è estensiva e semi-intensiva, si vorrebbe a dare a tali zone un aspetto eccessivamente piatto ed eccessivamente osteso, con risultati poco felici dal lato estetico e onerosi per il Comune, che deve provvedere alle strade e ai servizi. Perciò sarebbe opportuno che tali norme fossero modificate.

Inoltre nelle norme del P.R.G.C. è prevista, per le zone semi-intensive, uno sviluppo edilizio di tipo economico con densità di quartiere di 385 ab/ha in luogo dei 260 ab./ha, ottenuta con la riduzione da 100 a 70 della cubatura ammissa per abitante. Sarebbe opportuno elevare (ad es.) a 385 la densità fondiaria aumentando l'indice di utilizzazione K da 8 a 12 ed elevando a 5 il numero dei piani ammessi con la graduatoria seguente

PIANI	2	3	4	5
RAPPORTO DI				
COBERTURA	0.6	0.4	0.3	0.25

Fra le tolleranze e deroghe dovrebbe anche essere compresa la possibilità di edificare a filo stradale. Le distanze dai confini laterali n.2.50 per 2-3 piani, n.3 per 4 piani, n.4 per 5 piani. La distanza minima fra fabbricati insistenti in una stessa presella dovrebbe essere doppia di quella dai confini, ad evitare facili elusioni.

Le norme per l'edilizia intensiva, se si accetta l'emendamento accolto dal Comune per la zona Viale Buozzi - S. Michele (v. opposizione n°31), divengono inutili: Si potrebbe forse consentire nelle zone di espansione semintensiva anche la presenza di aree limitate, da definirsi in sede di P.R.G.C., a edilizia intensiva.

Comunque, le norme per l'edilizia intensiva dovrebbero, a mio giudizio, essere non così dettagliate, ma limitare a stabilire la densità fondiaria e l'indice di utilizzazione, facendo riferimento per il resto al Regolamento edilizio.

Per la zona non caratterizzata compresa a sud fra le mura urbane e la ferrovia si presentano due soluzioni: o quella già accennata di includerla^{la} nella periferia urbanizzata, prescrivendo per questa di consentire costruzioni secondo il tipo edilizio prevalente nella zona, occorre togliere o precisare la norma del Regolamento edilizio dove è detto che le zone urbanizzate seguono le norme edilizie delle zone semintensive; o quella di farne una zona a sé, non caratterizzata, per la quale valgono le norme del Regolamento edilizio, senza speciali vincoli di zona.