

ally. 1

PIANO DI RICOSTRUZIONE DELLA CITTA' DI AREZZO

R E L A Z I O N E =

Depositato nella Segreteria del
Comune dal 29 SET. 1947
a tutto il 13 OTT. 1947

Arezzo, 30-10-1947

IL SEGRETARIO



Uicopini

PIANO DI RICOSTRUZIONE DELLA CITTA' DI AREZZO

R E L A Z I O N E

CONDIZIONI DELL'ABITATO

Condizioni prima della guerra

Arezzo, situata all'incrocio di quattro fertili vallate, circondate da campagne dove fiorente è l'agricoltura, è centro con carattere prevalentemente agricolo. = Anche le altre attività, commerciali ed industriali gravitano sull'orbita dell'agricoltura. = Le Aziende commerciali e quelle industriali hanno per oggetto, nella loro grande maggioranza, prodotti agricoli ed alla agricoltura necessari. =

Arezzo, entro le vecchie mura ha una densità di popolazione territoriale di circa duecento abitanti ; la densità di popolazione fondiaria è di circa duecentosessanta l'indice di fabbricabilità si aggira intorno a cinque ; una grande variazione hanno questi valori da quartiere a quartiere. = Gli isolati hanno forma assai irregolare conseguente alla tessitura a ventaglio della rete stradale. = Le dimensioni degli isolati sono piccole nella parte alta della città fino a Via Garibaldi con piccoli spazi interni ; ampie nella parte bassa sotto via Garibaldi fino alla cinta di mura ^{oltre la chiesa} non si possono riconoscere isolati per la mancanza di rete stradale e di lottizzazioni ordinaria. =

Le condizioni igieniche differiscono sostanzialmente da un quartiere all'altro. Le condizioni igieniche sono estremamente cattive per gli isolati fra Via Pescioni, Colcitrone, Mura Cittadine, Via Pellicceria, Piaggia di S. Martino, Piazza Vasari, Via Bergunto; di poco diverse sono per gli isolati fra Via Spinello, Madonna del Prato, S. Giovanni Decollato, e Corso Vittorio Emanuele; migliori, ma sempre cattive sono per gli isolati compresi fra Via XX settembre, delle Fosse, Garibaldi, S. Domenico; per i fabbricati lungo il Corso Vittorio Emanuele; ^{per} gli isolati compresi fra le vie Colcitrone, Pescioni, Mazzini, dell'Agania, Oberdan, della Minerva; le altre parti della Città sono in buone condizioni di igiene. =

Il quartiere di Colcitrone ha le condizioni igieniche nelle abitazioni particolarmente influenzate dall'addossarsi delle fabbriche ai muri di sostegno dei terrapieni per cui scarsa è la luce di molti ambienti, frequenti le cause di umidità; successive aggiunte all'organismo primitivo dei fabbricati hanno ~~addirittura~~ aggravato la mancanza di luce e di aria; le condizioni generali sono peggiorate da deficienza dei servizi igienici elementari e della fognatura domestica; la vetustà dei fabbricati, la mancanza di manutenzione di trasformazione per adeguarsi al progredire delle esigenze di vita (sicché ogni fabbricato ha un'aspetto cadente di abbandono) si uniscono alle altre cause per rendere igienicamente cattive il quartiere, che per esposizione e giacitura presenta invece condizioni ottime. = Il quartiere di S. Spirito ha le condizioni igieniche rese cattive dalla vetustà dei fabbricati, alcuni ancora con carattere agricola rimasti incorporati nel nucleo cittadino ed all'addensarsi di costruzioni sorte forse con carattere provvisorio (stallaggi,

depositi etc.) quella che erabla periferia , e ppi trasformati in fabbricati di abitazione di infimo ordige con rinuncia ad ogni norma di igiene .=
Gli isolati della zona di Via delle Fosse presentano condizioni igieniche non buone per la vetustà dei fabbricati per deficienza di trasformazioni e manutenzioni ; ambienti già di per se deficienti , per superficie, per volume d'aria , per superficie illuminante, conseguenti al carattere dell'abitazione popolare del tempo in cui sorsero , hanno avute peggiorate le condizioni loro da successive aggiunte che hanno portato le finestre ad aprirsi in piccoli chiostrì anzichè in ariosi orti , quando non le hanno chiuse totalmente ; pavimenti in lastre di pietra , che mancanza di manutenzione ha lasciato deperire e sconnettersi,= servizi igienici primitivi, intonaci ed affissi cadenti o caduti rendono malsane le abitazioni. =

Il fabbricati lungo il Corso Vittorio Emanuele presentano condizioni igieniche non buone a causa delle successive aggiunte all'organismo primitivo del fabbricato ; il valore dei fabbricati in questa, che è la Via principale della Città, ha portato ad erigere una ed anche due file di ambienti a tergo del fabbricato prospettante sulla Via (planimetria A-B) con la conseguenza di creare numerosi ambienti totalmente bui o malamente illuminati ed ariati attraverso angusti chiostrì di pochi metri quadrati; per questi fabbricati sono invece generalmente buone le condizioni di manutenzione e trasformazione incoraggiate dalla convenienza economica . =

Gli isolati a valle di via Pescioni e Via Coleitrono sono in condizioni igieniche deficienti sia per la vetustà sia per le successive aggiunte che elevatesi dalla parte meglio esposta e più aperta hanno tolto aria e luce

Agli ambienti principali di abitazione .="

Arezzo è un centro importante, sia stradale che ferroviario .=" La rete extra urbana , quasi stellare, converge alla città con lunghi rettilinei con sezioni adeguate al traffico che la percorrono ; da S- l'arteria principale per Roma + Perugia - Siena , e la minore di Pessaiola, da W l'arteria principale per Firenze ed il Val d'Arno pedemontano del Pratomagno , da N l'arteria principale per il Casentino e la Romagna e la minore pedemontana della zona collinare della Chiana , da E l'arteria principale per la Valle del Tevere e le Marche e la minore della Valle del Vingone .=" Le arterie principali sono tutte di molta importanza percorse da un volume di traffico non molto diverso , massimo per l'arteria verso Firenze e per quella verso Roma - Siena - Perugia .=" Lo schema della rete stradale cittadina è a ventaglio con radiali in prosecuzione delle arterie extra urbane ed anulari con andamento affine alla successiva cerchia di mura con le quali spesso coincidono le vie principali .="

Le caratteristiche delle strade sono varie; con andamento mosso, in pendenza anche notevole , a sezioni, strette ed irregolari nella città alta gravitante su Piazza Vasari ; con lunghi rettilinei prevalentemente pianeggiati a sezioni piuttosto larghe ed uniformi nella città bassa determinata dall'impostazione urbanistica di Piazza Guido Monaco ; con caratteri analoghi ma senza centro determinante in quartiere di Saione dove la maglia stradale non ha neppure indirizzo verso un limite .="

Le piazze cittadine, belle e notevoli nella parte antica della Città, mancano nella parte nuova dove si hanno solo Piazza Guido Monaco e Piazza S. Agostino.

Nella città non si hanno portici ad eccezione delle logge Vasari, ma solo qualche edificio di recente costruzione e porticato.™

Arezzo ha la zona ferroviaria molto prossima al centro cittadino; tale posizione mentre soddisfa pienamente per l'uso dei servizi ferroviari, è di ostacolo gravissimo all'espansione cittadina ed al traffico stradale.™

Una delle arterie principali, quella verso Roma - Siena - Poggia, attraversa a livello il piazzale di manovra della Stazione.™

Quartieri compresi del Piano di Ricostruzione

Il Piano di ricostruzione comprende solo il quartiere di Coleitrono e quello di S.Spirito; ne sono rimasti esclusi tutti gli altri alcuni dei quali hanno subito danni veramente gravi.™

Il quartiere di Coleitrono ha una densità di popolazione territoriale di circa quattrocento abitanti ad ettaro; la densità di popolazione fendiaria è di oltre cinquecento abitanti ad ettaro; l'indice di fabbricabilità è di circa sette ma è di scarso indizio per la limitatissima altezza dei piani costituenti i fabbricati.™ Le condizioni igieniche del quartiere sono molto cattive: fabbricati miserabili, vetusti e senza manutenzione (fot.1-2) addossati gli uni agli altri affacciatisi su viuzze strette mancanti di aria e di luce (fot.3-4,5); fabbricati modestissimi a carattere rurale rimasti soffocati nello sviluppo edilizio (fot.7); il terrapieno a ridosso dei fabbricati (fot.6) creano un ambiente deprimente e malsano.™

Il quartiere, totalmente residenziale, presenta carattere ambientale notevole (fot. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14); magnifiche vedute panoramiche sulla parte alta della città con le sue torrè ed i suoi campanili sono state messe in luce dalle distrazioni avvenute (fot. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21). =

Il quartiere di S. Spirito ha una densità di popolazione territoriale di duecentocinquanta abitanti per ettaro; la densità di popolazione fondiaria è di trecentotrenta abitanti per ettaro; l'indice di fabbricabilità è oltre sette . =

Il quartiere può suddividersi in due parti nettamente diverse . = La parte ad occidente di Corso Vittorio Emanuele è di vecchia costruzione , con condizioni igieniche , particolarmente per gli isolati compresi fra Via Spinello, Madonna del Prato, S. Giovanni Decollato, Corso Vittorio Emanuele , molto estive; con modestissimi fabbricati vetusti anche a carattere rurale ma privi di orti o giardini che si affacciano su strade strette creando un ambiente insalubre (Fot. 22, 23, 24); Il suo carattere è prevalentemente commerciale in conseguenza della sua ubicazione fra il centro cittadino e le scale ferroviario e le vie di maggior traffico , negozi, magazzini, trattorie e caffè modestissimi occupano i locali piano terreno , mentre, ai piani superiori, si trovano Uffici, Recapiti, Studi, Alberghetti e Pensioni popolari . =

La parte ad oriente del Corso Vittorio Emanuele è di costruzione recentissima in buone condizioni igieniche , ad esclusione della fila di fabbricati lungo il Corso Vittorio Emanuele ; con fabbricati decorosi dotati di ampi giardini , con la vasta zona verde dell' Anfiteatro Romano , il suo carattere è totalmente residenziale . =

Danni causati da azioni belliche

Tutta la città ha subito danni notevoli a seguito di bombardamenti aerei; se questi sono stati concentrati nella zona ferroviaria ed hanno portato la distruzione nei quartieri di S.Spirito ove intere vie hanno le case distrutte; pur gravissimi danni si hanno nella città alta più lontana dalle linee ferroviarie: nel quartiere di Coleitrono si hanno distruzioni ingenti presso S. Niccolò, in Via Coleitrono ed in Via Mazzini; distruzioni gravi si hanno in Via Montetini, Via Cesalpino Via Dei Fileati, Via Maso Verde; nel quartiere di S.Lorentino forti distruzioni sono avvenute in Via Garibaldi nell'area delle Caserme, delle Carceri, delle Scuole; nel quartiere fra la Stazione e Porta Buia quasi tutti i fabbricati sono stati colpiti; fin anche nel Cimitero che si trova fuori della città sul fianco della Collina dalla parte opposta della Stazione ferroviaria hanno portato distruzioni e rovine dodici grosse bombe.

Molti edifici pubblici hanno subito danni e distruzioni: distrutte sono rimaste le Chiese di S.Bernardo e S.Croce il Palazzo della scuola normale, numerosi padiglioni dell'Ospedale Neuropsichiatrico, il laboratorio di Igiene, il Distretto Militare, la Cantina sperimentale, la Casa del Petrarca; distruzioni parziali e gravissimi danni hanno subito il palazzo della Prefettura, la sede del Genio Civile, della Questura, della Camera del Commercio, la Caserma dei Carabinieri, l'edificio scolastico di V.Margabitone, il Palazzo di Badia sede dell'ex Istituto Tecnico, il palazzo della Dogana, il Palazzo delle scuole normali, la caserma scuola di Piazza del Popolo, il Palazzo Comu

nale, il Palazzo Pretorio, le Carceri, la sede della Banca d'Italia, la Chiesa di S. Piero .="

Edifici privati

Moltissimi edifici privati sono stati distrutti o gravemente danneggiati. ~~mi~~
~~xxxx~~ Nel nucleo cittadino si hanno oltre il quaranta per cento dei vani sinistrati; circa cinquecento abitazioni distrutte, oltre 200.000, = me. di fabbricati distrutti, oltre 10.000, = persone rimaste senza abitazione .="

Nei due quartieri compresi nel Piano di Ricostruzione si hanno oltre il 50% dei vani distrutti, circa quattrocento abitazioni distrutte o sinistrate oltre 150.000, = me. di fabbricati distrutti oltre persone 3.000, = rimaste senza tetto .="

Vaste

~~xxxx~~ sono le distruzioni nella zona di S. Niccolò nel quartiere di Colcitrono (fot. 24-25-26-27-28-29-30) .="

Minori sono le distruzioni lungo la Via di Colcitrono (fot. 31-32-33-34) .="

Moltissime sono le distruzioni negli isolati fra Corso Vittorio Emanuele e Via Madonna del Prato del quartiere di S. Spirito (fot. 35-36-37) dove le poche facciate ancora in piedi appartengono a fabbricati completamente svuotati .="

Notevoli sono i danni riportati dalle opere stradali; lunghi tratti di pavimentazioni di marciapiedi di massicciata sono stati sconvolti; numerose sono le distruzioni subite dalle fognature, dalle reti di distribuzione della acqua e del gas, dalle linee elettriche, telefoniche, e telegrafiche; interrotto pure è stato l'Acquedotto Vasariano .="

Completamente distrutti furono tutti gli impianti ferroviari .="

La entità molto ingente, in relazione alla loro consistenza sono i danni subi-

ti dai complessi industriali e cittadini: distrutti l'Officina Bastanzetti, lo Zuccherificio, l'Officina Scortecchi, la fabbrica della Gori & Zucchi; distrutte in gran parte e private in gran parte di tutte le loro macchine, le Officine Meccaniche .="

In queste condizioni elevatissime fu l'esodo dalla città verso le frazioni prossime; anche adesso non tutti quelli che si erano allontanati sono tornati in città per la deficienza ~~marca~~ notevole degli alloggi .=" Le condizioni di vita e di lavoro sono disagiate; per i residenti in città la coabitazione forzata esiste ancora in larga misura; per quelli tutt'ora residenti nelle località vicine la deficienza ~~marca~~ dei mezzi di trasporto e le condizioni delle strade rendono oneroso il raggiungere il luogo della loro attività/="

Sono state istituite linee automobilistiche ma sono assolutamente insufficienti a fornire un collegamento che permetta la vita delle zone per cui è indispensabile la ricostruzione delle ferrovie che le servono .="

I provvedimenti presi per migliorare le condizioni generali hanno avuto per oggetto tutti i rami delle attività ma i risultati sono tutt'ora inadeguati; è stato provveduto alla requisizione degli ambienti in città, ma i fabbricati di abitazione della parte vecchia cittadina, che costituiscono la massa di gran lunga maggiore di quelli in condizione di poter essere utilizzati e passibili di requisizioni a seguito della minore densità di occupazione, per la loro costruzione a grandi ambienti, con numero di questi troppo elevato, in relazione ai servizi generali mal si sono prestati ad un frazionamento per ricavare più numerosi alloggi ed hanno così retto ed alla convivenza in

in un grande locale di parecchie persone, od alla creazione di locali bui e senza aria ricavati dalla suddivisione; in un caso o nell'altro hanno richiesto la comunanza dei servizi di cucina ed igienici ."

Le scuole sono state sistemate in edifici diversi (Gonvitto, Palazzo Vescovi le etc.) con ambienti di deficiente ampiezza per le aule e per l'esercizio dei gabinetti scientifici."

Gli istituti sanitari e di assistenza hanno ripreso posto nelle loro sedi; solo l'Ospedale Neuropsichiatrico , quasi totalmente distrutto, è costretto a mantenere oltre il 70% dei suoi ricoverati presso Istituti analoghi di al tra Provinciale."

L'attività industriale è appena all'inizio della ripresa mentre procede l'opera di ricostruzione degli impianti ."
L'attività commerciale è intralciata dalla scarsità e dall'alto costo dei mezzi di trasporto ."

I servizi urbani hanno progressivamente ripreso a funzionare se pure con qualche limitazione."

Problemi Urbanistici

Arezzo aveva già precedentemente alle distruzioni causate da azioni belliche problemi urbanistici importanti da risolvere ."

Arezzo, nel progressivo sviluppo, dal basso colle dove sorse si è spinta a raggiungere la sottostante vicina pianura ."
La tessitura stradale urbana del vecchio centro è a ventaglio con arterie radiali convergenti nella parte

più elevata della città (dove si trovano gli edifici rappresentativi ϕ , Cattedrale, Palazzo Granducale, Comunale, Pretorio), ed arterie anulari ~~ma~~ con ten ti quasi secondo le curve di livelli e seguenti i successivi ampliamenti della cinta di mura. =

Lo sviluppo attuale, seguente sempre la direzione precedente verso ~~area~~ area S-E, Sa, e S-W, è avvenuto in maniera disordinata, linearmente lungo le grandi arterie, a ciò invitato e quasi costretto dalla mancanza di rete stradale e di ogni servizio cittadino appena che ci si allontana da quelle. =

Solo nella zona oltre la stazione ferroviaria si è avuta una lottizzazione delle aree, con tessitura a scacchiera, ma abbandonata alla speculazione pr iva ha dato luogo alla creazione non di un quartiere cittadino, ma di un agg lo mer sto privo di ordine e di direttive, con una tessitura stradale che sovraccarica l'arteria esterna attraversante il quartiere, con strade senza chiare destinazioni, senza piazze e senza verde, senza un centro a cui faccia capo la vita del quartiere. =

Arezzo ha il suo quartiere rappresentativo naturale nella parte alta della città: qui sorgono gli edifici più notevoli, qui hanno sede tutti uffici più importanti, sola eccezione che ha avuto origine in questi ultimi anni il nuovo palazzo della Prefettura sorto in luogo totalmente eccentrico, ad un centinaio di metri dalle scale ferroviarie merci, al limite del nucleo cittadino, privo di strade di collegamento con queste e che per tale sua ubicazione ha creato difficoltà e disagi, tanto, per tutti gli altri Uffici che devono averci rapporto, quanto per il pubblico. =

Il quartiere commerciale nel progressivo ampliamento della città è andato al

lontanandosi dalla parte alta si è avvicinato alle vie di comunicazione ordinarie e ferroviarie, ma non avendo trovato in questa sua immigrazione una località adatta e predisposta ad accoglierlo si è andato frazionando e disperdendo: la contrattazione degli affari e i mercati si è stabilizzata nella parte inferiore del Corso Vittorio Emanuele principale arteria cittadina percorsa dal traffico di penetrazione proveniente dalla direttrice di Roma-Siena-Perugia; ~~ma~~ il mercatino ambulante, le fiere del legname od altro, si è portato nella Piazza S. Agostino attraversata dal traffico di penetrazione proveniente dalla Direttrice Valle del Tevere - Marche; il mercato della verdura e del pollame, è rimasto in Piazza Vasari; il commercio all'ingrosso, si è portato lungo le grandi arterie esterne sulla Via Romana oltre la Stazione ferroviaria e sulla via Fiorentina fuori porta S. Lorentino. Cosicché mentre l'attività commerciale ed i traffici non hanno un ambiente adatto dove possano svolgersi e svilupparsi, recano intralcio e difficoltà al transito, disturbano e ne rimangono disturbate.

Il quartiere industriale non esiste, la zona preferita è quella fra le mura antiche e S. Maria, qui si trova la sede dell'unica fabbrica di una certa importanza e di altre minori; piccole fabbriche sono un po' ovunque fin entro il nucleo urbano.

Mentre nell'impostazione, chiara sarebbe la distinzione fra le diverse destinazioni delle vie, a causa della mancanza di norme e di direttive si è venuto a ~~creare~~ creare accavallamento e confusione: l'industria ha ^{occupato} ~~occupato~~ zone con intralcio per la prosecuzione di arterie importanti rimaste senza sbocco e senza collegamento cosicché il traffico di transito ha finito per

attraversare tutto il nucleo cittadino ; ultimamente il palazzo della Prefettura ha portato questa a trovarsi priva di collegamento con la Città mentre è in stretto contatto con le arterie percorse dal traffico di transito anche pesante aumentando ulteriormente il sovrapporre e l'intrecciarsi di percorsi cittadini con quelli extraurbani.

Arezzo è dotata di un parco cittadino, il pubblico prato e la fortessa Medicea, situata al sommo della collina. Nessuna altra zona verde si trova nella parte bassa della città ^{antica} né nei quartieri nuovi. Anzi le condizioni sono andate peggiorando notevolmente dopo che i grossi fabbricati ed il Palazzo della Prefettura sono sorti sul Poggio del Sole prima occupato da zone verdi di proprietà Comunale e privata, e dopo che il palazzo delle Poste ha occupato l'area dei giardini alberati di Piazza del Popolo esistenti nel cuore della città bassa. Il parco del prato per quanto ampio a causa della sua ubicazione al sommo della collina è praticamente fuori del nucleo abitato, serve solo per la parte alta della città ad essa più prossima.

Di fondamentale importanza è la soluzione della zona ferroviaria che è venuta a trovarsi interposta a livello fra la città e la sua area di naturale espansione, cosicché già attualmente e più nel futuro, la città viene a trovarsi divisa in due nuclei con collegamenti difficili o frequentemente interrotti costituiti da un passaggio a livello interessato anche dalla mancanza del personale di stazione, da una passerella pedonale, e da un infelice sottopassaggio, lungo e buio, con imbocchi pericolosi, eccentrico ed avulso dalla rete stradale che porta ad oltre 1600 m.il, percorse fra i punti che dovrebbe collegare // Via Vittorio Veneto - ingresso alla città che distano fra loro

appena 300 m. = Né di minima importanza è la soluzione della zona ferroviaria in relazione alle correnti di traffico extraurbane che per le stesse cause vengono interrotte e disturbate. =

PIANO DI RICOSTRUZIONE

Criteri informativi

Il piano di ricostruzione si informa al criterio di conservare la struttura ed il carattere del centro urbano il massimo possibile delle strade esistenti, di ridurre al minimo le demolizioni. = Ai due quartieri che comprende conserva ad entrambi i caratteri propri: residenziale Colcitrone; commerciale una parte di S. Spirito; residenziale l'altra parte. =

E' prevista la creazione del centro degli affari del mercato cittadino, l'ordinamento delle correnti di traffico in sede atte ad accoglierle. =

Il Piano di Ricostruzione inoltre non pregiudica nessuna possibile soluzione per la sistemazione della zona ferroviaria di fondamentale importanza e di urgenza assoluta per lo sviluppo della città. =

Sono conservate le magnifiche vedute panoramiche venutesi a creare in conseguenza delle demolizioni utilizzando gli squarci aperti, per la creazione di un ambiente salubre destinato a ridetti abitazioni. =

Sono utilizzate le distruzioni totali per dare una chiara rete viaria dove era un aggrovigliarsi di strade senza sbocchi naturali, frazionamenti lotti irregolari scarsamente utilizzabili, mentre è stata conservata la rete preesistente dove questa era chiara e rispondente alla necessità. =

È utilizzata per la ricostruzione una zona entro le mura cittadine ancora
degli destinazione ortiva ed agricola. =

Piano Generale inquadrante il

Piano di Ricostruzione

Il Piano di Ricostruzione è inquadrato in un piano generale destinato a
guidare lo sviluppo e le trasformazioni della città. =

La viabilità extraurbana, di accesso alla città, resta invariata, mentre
notevoli sono le modifiche ai collegamenti fra le varie arterie ed all'in-
nesto di queste con la rete cittadina onde separare il traffico di transi-
to da quello di penetrazione e da quello interno, per incanalare le diver-
se correnti in sede adatte portandole ad evitare attraversamenti del cen-
tro commerciale e quartieri residenziali. = Una nuova arteria crea l'inne-
sto fra la direttrice verso Firenze e la rete urbana, contemporaneamente
accoglie il traffico di transito fra la detta direttrice e quella Roma-Pe-
rugia-Siena; è creato il collegamento fra la direttrice della Val Tibe-
rina - Marche, ^{e la direttrice Roma - Perugia - Siena; quello fra la stessa direttrice Val Tiberina - Marche} e la direttrice Casentino - Romagna; quello fra la diret-
trice di Firenze e la direttrice Casentino - Romagna. =

I quartieri residenziali vengono liberati dalle correnti di traffico e da
gli impianti industriali molesti che li disturbano. =

Il centro commerciale coincide con quello attuale ma viene liberato dalle

correnti di traffico che lo disturbano e sezionate secondo il genere delle contrattazioni ; mercato cittadino fra Piazza S. Agostino e Via Margabitone Loggia dei Mercanti presso il Corso Vittorio Emanuele con un insieme organico di fabbricati porticati, ^{con} una Piazza di sosta situata prossima ma appartata .="

Il quartiere rappresentativo ed il centro amministrativo viene ricostituito nella sua sede naturale nella parte alta della città antica che con i suoi palazzà e le sue piazze offre l'ambiente adatto e contemporaneamente la soluzione più economica essendo impensabile uno spostamento totale di tale centro, mentre risulta assurdo il suo frazionamento in parti opposte della città ^{con} percorsi di lunghezza notevoli e con forti pendenze .="

Il quartiere industriale , era inesistente, viene previsto in località Be sciola con facilità di raccordo tanto ferroviario ^{quanto} ~~che~~ viario, prossimo ma non disturbato, alle principali arterie, con salubre e ridente quartiere residenziale a carattere operaio prossimo agli impianti e da questi separato da un'ampia zona verde .=" Le arterie panoramiche esistenti nella parte alta della città e quelle previste nel piano di Ricostruzione vengono completate così da costituire un complesso organico .="

La zona ferroviaria è mantenuta nell'area attuale; comodità di accesso per la cittadinanza , e caratteristiche del tracciato ferroviario con due punti obbligati planimetricamente ed altimetricamente (Galleria dell'Olme, Ponte sulla Chiana) ne sconsigliano lo spostamento .="

Soluzione completa che conserva tutti i pregi dell'attuale posizione eliminandone i difetti , e quella sempre sostenuta della città di Arezzo (e già

proposta anche nel ~~più~~ Progetto vincitore del Concorso del Piano Regolato-
re, che non ha avuto attuazione in nessuna parte) ^{non essendo stata richiesta la relativa legge)} è la soluzione rappresen-
tata dall'abbassamento del piano del ferro, facilmente realizzabile prima
dell'ampliamento del piazzale di stazione ottenute con la formazione di un
imponente rilevato. =

La distruzione totale degli impianti ferroviari del piazzale di stazione,
portano a consigliare di riprendere in esame la possibilità di tale soluzio-
ne. =

Soluzione minore di incompleta efficacia, di dubbia convenienza economica
rispetto a quella precedente se considerata nell'insieme di tutti gli ele-
menti, è quella rappresentata da diversi scavalcavi con rampe di scese in
corrispondenza delle principali arterie. =

Il verde è notevolmente ampliato e portato a formare una fascia continua in-
torno al nucleo antico lungo tutto l'anello delle vecchie mura, con qualche
tratto di edilizia rada, onde eliminare demolizioni di fabbricati di recen-
tissima costruzione, venendosi a formare un polmone per tutta la città vec-
chia ed un elemento ~~preparatore~~ fra questa e le zone di ampliamento. =

Sistemazione di quartieri compresi nel Piano di Ricostruzione

Colcitrone

Il quartiere di Colcitrone, situato nella parte alta della collina, ha tutta
la rete influenzata dall'altimetria del terreno, le strade si snodano con
prevalenza di curva per vincere più facilmente i dislivelli, hanno sezioni

piccole pur sufficienti al traffico quasi esclusivamente pedonale che vi si svolge ; le piazze sono semplicemente larghi @ Sacra ti della Chiesa .= Il piano di ricostruzione lascia invariata la rete stradale limitandosi a migliorare le condizioni attuali e a creare il completamento di vie esistenti.=

La realizzazione di queste opere non porta nessun aumento di onere finanziario rispetto a quello rappresentato dalla ricostruzione senza variazione alcuna alle condizioni preesistenti.= .=

Via S.Niccolò, nel tratto sopra questa Chiesa, dove più nulla resta ha il tracciato leggermente variato sia planimetricamente che altimetricamente , così da godere da essa ampia veduta panoramica sulla città e da portare un contributo al risanamento della zona ; lo spostamento porta ad occupare una piccola ~~area~~ striscia di proprietà privata lunga circa 50 m.e della larghezza massima di m.3 , dove nulla resta ed in gran parte già destinata ad orti con qualche costruzione secondaria (capanne, stallaggi etc.) ma in compenso mette a disposizione ^{si} per cessione a privati di eguale superficie dal lato opposto della strada .= Ciò presenta un vantaggio di consentire una migliore utilizzazione dell'area a monte della strada che aumentata in profondità permette il sorgere di edifici notevoli senza provocare addensamenti pregiudicevoli .= La costruzione di edifici è prevista solo a monte della strada mentre lungo il lato a valle della strada una parte degli attuali orti privati, sono stati destinati, per una superficie di circa 1000 mq., ad area verde pubblica a vantaggio del popolare e densamente costruito nucleo abitato compreso fra le Vie ~~Riccardi~~, Mazzini, Pescarini, S.Lorenzo, S.Niccolò, Borgunto.=

Il vicolo di S.Lorenzo viene ampliato tanto da costituire il completamen-
to di Via della Minerva , di recente apertura ed attualmente senza ter-
mine collegando questo con la Via di S. Niccolò .=

L'ampliamento del tratto prossimo a Colcitrone è ottenuto occupando un
resede di proprietà Comunale e una striscia di terreno agrario ; nel suc-
cessivo tratto fino alla Via S.Lorenzo l'allargamento interessa alcuni
orti a monte della strada .= Lungo il lato a valle di questo tratto
sorgono un insieme di fabbricati miserabili (fot.1-2)- in un ambiente
malsano (fot.3-4-5) più o meno danneggiati nei loro interni e nel fron-
te posteriore (Fot. 6-7-34) .=

Per tutto l'insieme è prevista una ricostruzione che mentre consenta u-
na migliore utilizzazione , contemporaneamente assicuri la formazione
di un ambiente sano e piacevole .=

Ciò è ottenuto coordinando il risanamento di questo insieme con la siste-
mazione di quella parte di Via Colcitrone i cui edifici sono stati to-
talmente distrutti dai bombardamenti (fot.6-31-32-35) .=

Nessun fabbricato di abitazione verrà ricostruito lungo l'angusta via
di Colcitrone ; l'addossamento all'alto muraglione di sostegno della

collina , sarebbe inevitabile e renderebbe malsana qualsiasi costru-
zione che ivi sorgesse ; l'area dei fabbricati distrutti verrà de-
stinata a porticato con sovrastante terrazzo e su queste prospetteranno
le nuove costruzioni che sorganno al dis sopra del maraglione in
piena area e luce con esposizione a S nell'area dell'insieme di costru-
zioni , in pessime condizioni di abitabilità , in gran parte sinistra-
te, affacciantesi nel vicolo di S. Niccolò e negli altri vicoli cie-
chi. =

Una gradinata sottopassante ai fabbricati collegherà questi con la Via
di Colcitrone analoga a quanto fu realizzato per le Logge Vasa-
ri , fra Piazza Vasari e Via del Praticino . =

Le comunicazioni in questo quartiere interessate particolarmente
dal traffico pedonale, sono completate da due gradinate . =

La prima va da Piazza Vasari a V. S. Niccolò e collega la Piazza
stessa con l' area a verde pubblico di nuova creazione ; inte-
ressa suolo pubblico ad esclusione dello sbocco in Piazza Vasa-
ri ; essendo stato trasformato in negozio il fornace primi-
tivo . =

La seconda gradinata va da Via S. Niccolò ~~in direzione di~~ al Via

le della Fortezza ; interessa solo terreno agrario .="

Senza portarvi varianti due altri isolati del quartiere sono sottoposti a
binifica edilizia /= Seno: quella fra Via Minerva , Fontanella, Colcitrone
e quelle fra le vie Pescione, S.Lorenzo, S.Niccolò.=

A risanamento edilizio è pure sottoposto l'insieme dei fabbricati che si af-
facciano in Piazza Vasari e volgono il tergo a V.S.Niccolò.=

Nessuna demolizione è necessaria , si prevede solo non ricostruzioni e sostituzioni di edifici gravemente danneggiati e di qualche altro leggermente danneggiato , ^{questi} ma per altro presentanti tali condizioni igieniche da non poter essere dichiarati abitabili senza radicale trasformazione relative all'altezza dei piani, all'ampiezza dei cortili , ~~ai~~ servizi sanitari, agli ambienti bui, oltre a quelli di altro carattere relativi all'addossamento, all'umidità, ai rilevati, ai materiali impiegati?="

Nella sistemazione è prevista una densità di popolazione territoriale di centoquaranta abitanti ad ettaro ed una fondiaria di duecento abitanti ad ettaro, con rapporto fra area coperta ed area dei lotti eguale a quattro decimi e con un indice di fabbricabilità uguale a quattro.="

S.Spirito

Il quartiere di S.Spirito situato nella pianura , ha ~~le~~ strade rettilinee regolari nella parte di nuova costruzione ad E. del Corso Vittorio Emanuele , Viuzze costituenti un confuso groviglio nella parte vecchia dello stesso Corso.="

Piazze non ve ne sono , solo la zona verde dell'Anfiteatro , nella parte nuo

va e rompe la massa delle costruzioni. =

Il Piano di Ricostruzione lascia invariata la rete stradale ad est del Corso Vittorio Emanuele, nell'altra parte limita a creare il centro degli affari, ora disperso, disturbato e disturbante, privo degli indispensabili sistemazioni ad esso connesse. =

La realizzazione di questo centro degli affari porterà un limitatissimo aumento di onere finanziario rispetto a quello della ricostruzione senza variazioni alcuna alle condizioni precedenti. =

L'apertura della nuova Via interessa un'area occupata principalmente da spiazzi interni non costruiti oltre le aree già occupate da fabbricati distrutti in corrispondenza degli sbocchi in Via Spinello, e Via S. Croce. =
Ma collegata all'apertura della nuova via è la soppressione di V.S. Croce per un certo tratto per cui l'area corrispondente si renderà disponibile per la cessione a privati. = E non tanto la superficie cedibile ha importanza quanto la possibilità di maggior utilizzazione che l'apporto conferisce alle aree finitime che si aggiunge a quello conseguente alla forma regolare dei lotti sostituendo gli attuali derivati da stradelle vicinali rimaste assorbite dal progressivo sviluppo cittadino. = Così tanto il valore della area cedibile quanto il contributo di miglioria imponibile concorreranno a ridurre l'onere della sistemazione. =

Viene soppressa la V.S. Croce nel suo ultimo tratto, priva di sbocco naturale in quanto quattro angoli retti intervallati da rettifili di neppure venti metri, interrompono il percorso del traffico diretto alla Stazione ferroviaria. = In sostituzione è previsto un breve tronco (circa 50 metri) ri-

spondente ai bisogni del traffico .= Collegata a questa variante della rete stradale è il risanamento dell'abitato in condizioni igieniche deplorabili (Fot.22-24-41) e per la massima parte distrutto (fot.23-36-37-38-39) in quanto la conservazione dei detti lotti triangolari e di sersa profondità ed obbliga ad una antieconomica ricostruzione dei fabbricati e torna a far sorgere un insieme di fabbricati con molti locali deficienti di aria e di luce affacciatisi in corti anguste .= Il miglioramento delle condizioni dell'abitato è completata dalla Piazzetta prevista fra Via del Cacciatore e Via Madonna del Prato che risponde anche ad esigenze del traffico: fra Via Roma ed il Corso Vittorio Emanuele è il quartiere del Commercio, conseguentemente qui fanno capo tutti quelli che per ragioni di affari vengono alla città ma nelle vicinanze immediate o prossime non vi è un luogo dove sia possibile il ricevero dei veicoli; questi restano lungo le arterie principali con intralcio per il pubblico e con svantaggio per gli interessati: la piazzetta di nuova creazione potrà eliminare l'inconveniente ora lamentato venendo destinata al posteggio dei veicoli per cui ben si presta essendo prossima ma al tempo stesso appartata, dal centro degli affari .=

E' previsto l'arretramento del fianco prospettante sul Corso Vittorio Emanuele del fabbricato d'angolo con V.S.Giovanni Decollato assai danneggiato da azioni belliche ed è prevista tagliata l'angolo acuto (circa 45°) del fabbricato fra V.S.Croce e Corso Vittorio Emanuele ridotto ai soli pericolanti muri perimetrali .= E' pure prevista la destinazione a loggia dell'area del fabbricato distrutto all'altro angolo fra Corso Vittorio Emanuele e Via S. Giovanni Decollato (fot.35) .=

I due fronti , quello arretrato del fabbricato d'angolo con V.S.Giovanni De-
collato ~~xxxxx~~ a quello creato con il taglio del saliente acuto fra V.S.Cro-
ce e Corso Vittorio Emanuele, saranno porticati .= Ciò valorizza gli ambien-
ti a terreno degli edifici stessi come pure vengono valorizzati i fabbrica-
ti che si affacciano alla nuova loggia ; tutto ciò unitamente alla regolariz-
zata forma e quindi migliore utilizzazione delle aree destinate alla fabbri-
cazione, con il conseguente contributo di miglioria, concorre a ridurre l'o-
nere della sistemazione.= La loggia, i portici, i locali in essi aprentesi
l'area fra essi racchiusa, separata dalle arterie di traffico, con ~~particolar~~
divisione accentuata da diversità di pavimentazione , e da limiti, ^{crea} ~~crea~~ un
ambiente adatto a raccogliere il centro degli affari, evita a questi il di-
sturbo da correnti di traffico che lo attraversino mentre, si rimovono dalle
linee percorse dal traffico, degli ostacoli che vi creano le soste per la
contrattazione, inconvenienti entrambi che in larga misura si verificano.=I
fabbricati che risorgeranno lungo Via Madonna del Prato, Via Roma, Corso Vit-
torio Emanuele, Via Spinello, avranno gli ambienti a piano terreno e buona
parte di quelli superiori destinati al commercio, ad uffici e studi, ad al-
berghi e pensioni, per la parte rimanente destinati ad abitazione; per tutti
questi isolati vengono conservati gli attuali allineamenti fanno eccezione
una regolarizzazione allo sbocco di Via Madonna del Prato per eliminare la
strozzatura che interessa un fabbricato semi distrutto, ed altre minori re-
golarizzazioni ~~fra~~ sul Corso Vittorio Emanuele fra S.Jacopo e Via Spinello
interessanti aree di fabbricati distrutti.= Tutti i fabbricati lungo il Cor-
so Vittorio Emanuele oltre la Chiesa di S.Jacopo sono da sottoporre a redi-

cala bonifica edilizia per eliminare gli ambienti male areati e privi di luce (planimetrie A e B) . =

Fabbricati di abitazione risorgeranno nella zona ad E. di Corso Vittorio Emanuele lungo i preesistenti allineamenti; in questa parte l'area dell'Anfiteatro sarà aperta al pubblico con la creazione di una zona verde. = Dall'angolo fra Via Margabitone e V.S. Agestino saranno rimossi i lavatoi poco decorosi e con impianti deficienti rispetto all'igiene; saranno portati fuori porta Trento e Trieste fra la Via Anconetana e il Torrente Castro; si avrà, così facilità di scarico e saranno in prossimità del popoloso quartiere di Colcitrone quello che maggiormente li utilizza. = Nella stessa località dovrà essere abbattuto ~~un piccolo~~ ^{un piccolo} fabbricato danneggiato notevolmente in antico destinato a malino con due ambienti seminterrati adibiti a deposito di legname e due ambienti a tetto . = Nell'area lasciata libera dai lavatoi e da questo fabbricato, con l'utilizzazione di una limitata porzione di terreno agrario sorgerà il mercato cittadino con ampi loggiati e spazi aperti, con negozi e banche ; vi troveranno adatta sede di vari mercati che ora si tengono in Piazza Vasari, Corso Vittorio Emanuele, Piazza S. Michele e Via Garibaldi. = Quelle piazze verranno così restituite alla destinazione loro propria e verrà rimosso l'ingombro del commercio ambulante da notevoli arterie di traffico nei punti più congestionati. =

Nessuna demolizione è necessaria ; si prevede solo una ricostruzione e sostituzione di edifici gravemente danneggiati e di qualche altro leggermente danneggiato ma questi per altre presentanti tali condizioni igieniche da non potere essere dichiarate abitabili senza radicali trasformazioni, relative

all'altezza dei piani, all'ampiezza dei cortili, al volume d'aria alla superficie illuminante, ai servizi sanitari, agli ambienti bui, oltre quelle di altro carattere relative alle umidità ed alla qualità dei materiali impiegati.=

Nella sistemazione per la zona commerciale è prevista una densità di popolazione territoriale di 500 abitanti ed una fondiaria di 700 abitanti per ettaro con un rapporto fra area coperta ed area dei lotti eguale a sette decimi e con un indice di fabbricabilità eguale a dodici e cinque; per la zona residenziale è prevista una densità di popolazione territoriale di trecento abitanti per ettaro e fondiaria di trecentosettantacinque abitanti per ettaro con un rapporto fra area coperta ed area dei lotti eguale a cinque decimi e con un indice di fabbricabilità eguale a sette e cinque .=

Zona di Ricostruzione

Con le sistemazioni previste per i due quartieri di Coleitrono e S. Spirito una buona parte della popolazione occupante le abitazioni rese inabitabili potrà trovare igienica e decorosa sistemazione nei fabbricati che dovranno risorgere in sostituzione di quelli distrutti od abbattuti .= Ciò è conseguenza dell'utilizzazione massima adottata come criterio nella ricostruzione dei quartieri .= Per la ricostruzione delle restanti parti di abitazione è stata prescelta la zona entro la cinta delle mura compresa fra le Vie Garibaldi, delle Gagliarde, Crispi e Margheritone .=

Il leggero declivio, l'ottima esposizione verso S-E, la buona ventilazione, il facile smaltimento delle acque, unita alla prossimità al centro, hanno fatto ritenere la zona come particolarmente idonea per destinando^{si} la ricostruzione. =

Pur con la sua vicinanza al centro cittadino distando solo da trecento a quattrocento metri dall'incrocio di V. Garibaldi con Corso Vittorio Emanuele non è ancora utilizzata ed è destinata a cultura agricola ; questo è conseguenza della mancanza di arterie che assicurino il collegamento; ma nessun ostacolo si oppone alla creazione di una rete viaria che tale collegamento assicuri e contemporaneamente provveda ad una buona lottizzazione delle aree; anzi si presenta facile l'inserzione nella maglia esistente costituita dalle arterie che delimitano la zona stessa, verrà proseguita Via Redi che attualmente si arresta all'altezza di V. Assab ; il prolungamento avrà un primo tratto rettilineo di circa 100 metri con la stessa direzione del tronco esistente, cioè sarà, parallela a Via Crispi, ma avrà una larghezza minore ridotta a metri nove ; questo tratto occupa l'area del torrente Castro la cui copertura dovrà essere completata per ragioni igieniche ; successivamente con una ampia curva si pone parallela a Via Guadagnoli . = All'inizio della curva una trasversale lunga circa m.70 e della larghezza di m.9, parallela a Via Assab, la collega con Via Crispi; l'area interessata da questo collegamento era già predisposta per essere destinata a strada cosicché nessun fabbricato era sorto in corrispondenza delle sbocchi di Via Crispi ; non si richiede nessuna demolizione ma solo la non ricostruzione di una capanna facente parte di un vetusto fabbricato rurale andato totalmente distrutto. =

Nella nuova direzione parallela a Via Guadagnoli prosegue per circa 30 m. essendo costeggiata verso monte nell'ultimo tratto per circa 50 m. dalla zona verde che è prevista su questa estrema pendice della collina .="

A questo punto la nuova arteria piega decisamente per innestarsi alla Via Asmara che la pone in collegamento con la Via Garibaldi .=" Il dislivello viene superato con una rampa attraversante la zona verde ; all'inizio inferiore una trasversale lunga circa m.60 della larghezza di m.9 perpendicolare a Via Guadagnoli, e naturale continuazione della rampa di salita , collega la nuova via con Via Guadagnoli ; l'area interessata da questo collegamento era già predisposta per essere destinata a strada cosichè nessun fabbricato vi è sorto.=";

Dalla zona verde si diparte una strada che sbocca in Via delle Gagliarde e della larghezza di questa , che assicura la diretta comunicazione con la porta Trento e Trieste e con le arterie che da qui si iniziano .=" L'area verde ha una superficie di circa 3000 mq. .="

I letti risultanti hanno forma regolare e consentono quindi una utilizzazione facile e completa .="

Nessuna demolizione è necessaria : tutti i fabbricati ^{o danneggiati} distrutti potranno essere ricostruiti e ripristinati senza che ciò sia di ostacolo alla realizzazione della sistemazione .=" Solo sarà molto opportuno che sia svolta una attenta sorveglianza per quanto riguarda i fabbricati che sorgevano lungo Via del Ninfeo che presentavano deficienze notevoli .="

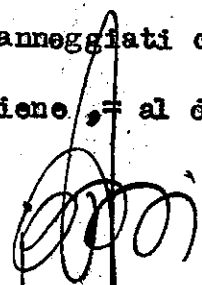
Nella sistemazione le costruzioni sono previste con carattere semintensivo con una densità di popolazione territoriale di duecentoventi abitanti ad

ettaro ed una fondiaria di duecento abitanti ad ettaro con un rapporto fra aree coperte ed aree dei lotti uguali a quattro decimi e con un indice di fabbricabilità di cinque e cinque .="

R i e p i l o g o

L'attuazione del Piano di Ricostruzione porta al risanamento dei nuclei più insalubri dell'abitato di Colcitrone e S.Niccolò : al loro posto verranno a crearsi quartieri sani, ridenti, lontani da cause di disturbo, inframezzati da verde aperti all'area ed alla luce .=" Porta ~~in~~ pure al risanamento del nucleo edilizio fra Via Madonna del Prato e Corso Vittorio Emanuele al di sotto di S.Jacopo che, insieme a quelli di Colcitrone costituiscono la parte più misera e malsana della città: al suo posto verrà a crearsi il quartiere commerciale , atto ad accogliere tutte le diverse attività che lo costituiscono e quelle collegate collaterali, al di fuori delle correnti di traffico , e liberando queste dall'intralcio della sosta e dell'affollamento.=" Porta infine al miglioramento della Piazza S.Agostino, centralissima, allontanando da essa i lavatoi portati in località esterna ma prossima al popoloso rione che devono servire : al loro posto viene a crearsi il mercato cittadino atto ad accogliere tutte le diverse attività ad esso attinenti restituendo sostituendo alla primitiva destinazione Piazza Vasari, la più bella della città.="

Le attuazioni del Piano di Ricostruzione non richiedono demolizioni di fabbricati perchè le sistemazioni interessano solo ~~esclusivamente~~ aree libere già occupate da fabbricati distrutti e solo eccezionalmente prevede la non ricostruzione di fabbricati molto danneggiati che comunque si trovano in condizioni pessime rispetto all'igiene, al decoro, alle condizioni statiche e di manutenzione .=


Aurelio C. C. C.
Municipalità

.....

ooooo

oo

-