

Brevi appunti del P.R.G. dell'Ing. Bruner

Incarico all'Ing. Tito Bruner con delibera dell'Agosto 1934.

COMPITI PRINCIPALI PREFISSATI

- 1) Rendere accessibile ai veicoli il maggior numero possibile di strade.
- 2) Conservare le vedute panoramiche, tenendo conto della possibile creazione di un centro turistico.
- 3) Creare nuove strade e piazze adeguate alle future esigenze del Comune tenendo in particolare conto del che M.S.A. è meta di importanti pellegrinaggi.
- 4) Formare un piazzale avulso dalle linee di transito che possa agevolmente servire come mercato, fiera.
- 5) Formazione di spazi a verde pubblico.

Caratteristiche topografiche, economiche e demografiche.

La cinta delle mura castellane aveva uno sviluppo di circa metri 3000.

Esse partendo dal Castello cingevano la Basilica ed il paese verso la valle di Carbonara, piegavano nell'angolo retto verso S.O. per via Carbonara, attraversavano il corso all'altezza della Chiesa di S.Giuseppe che rimaneva inclusa nel circuito, scendevano con andamento parallelo alla via S.Giuseppe verso piazza Municipio di qui raggiungevano S.Francesco, cingevano quindi il quartiere Jiunno, e piegando verso N.O. traversata via Garibaldi, si ricollegavano al Castello/

La superficie racchiusa dalla cinta misurava 8Ha.

Popolazione al 21 aprile 1931 - 19482 ab.

Superficie complessiva della zona abitata - 30Ha

Densità media - 700 abitanti per Ha

Case per lo più ad un solo piano

4 abitanti a vano

1 ab. per 7 mq. di piano

Supponendo che la superficie costruita sia circa la metà di quella totale si ha un ab. per ogni 15 mq. di superficie cittadina. Il numero delle famiglie nel 1930 con un relativo minimo tassabile ai fini dell'imposta familiare di lire 1000, era di 2900.

Famiglie indigenti circa 1500.

~~Fato~~ Totale di circa 4500 famiglie con una media di circa 5 individui per famiglia. In carico totale dell'imposta fabbricati è nel 1935 di lire 550.000 così che il valore complessivo della proprietà familiare sarebbe di circa 30 milioni con una media di circa lire 10.000 per unità catastale.

La proprietà familiare è qui assai distribuita e i minimi risparmi di una famiglia vengono investiti nella costruzione di una casetta.

CAP. VI

RISANAMENTO DELL'ABITATO

Il risanamento dell'abitato consiste di una parte negativa; la demolizione degli edifici attuali, e una positiva: la costruzione di nuovi edifici secondo nuove norme igieniche e nuovi concetti economici e sociali. Abbiamo visto che la trasformazione stradale automaticamente porta la distruzione di numerose abitazioni del vecchio tipo. La ricostruzione di queste zone dovrà avvenire principalmente per iniziativa privata a cui, dovranno essere imposte rigorose regole dal regolamento edilizio, coordinate così alla ubicazione dei singoli edifici, come alla zonizzazione della città. Tra i due estremi, come, se pre esiste la via intermedia e cioè la trasformazione degli edifici esistenti.

Anche questa del resto sarà stimolata dal miglioramento stradale perchè evidentemente i proprietari privati avranno tanto maggiore interesse a fruttare più intensamente i loro fondi, quanto più essi saranno accessibili e quanto migliore sarà la zona in cui si trovano. Contando su queste cause determinanti, quantunque il primo dei compiti prefissatomi sia proprio quello di provvedere al risanamento dell'abitato, tuttavia non ho creduto di indicare nel progetto tutto quello che dovrebbe essere risanato, sia perchè con ciò il piano stesso avrebbe assunto l'apparenza di un piano di distruzione, sia perchè questo è oggetto di polizia sanitaria, piuttosto che di piano regolatore, del resto, nella parte prima, sono stati indicati sufficientemente i principali difetti dell'abitato attuale e, nel cap. prec. sono stati illustrati esempi di costruzione più rispondente ai criteri moderni. Tuttavia ho redatto a tit. di es. uno schema di trasf. di due lotti di casette del tipo elementare già descritto, in cui per non essere toccati da notevoli trasformazioni stradali, mancherebbero le cause coattive di trasf. edl. Sono i due gruppi compresi attualmente tra via Gelasio I e Cunetta e tra piazza N. Mantuano e vicolo delle Discordia ambedue in seguito lambiti dalla Panoramica. Ho avuto cura di utilizzare i muri long. e valendomi del loro spessore soprabbondante, ho rialzato su di essi un secondo piano. Si ottiene così in definitiva una specie di ampliamento in altezza, utile in tutti i quartieri costruiti da casette ad un solo piano senza alterare, d'altro canto, il caratteristico andamento long. degli edifici. Le pubbliche vie intermedie vengono trasformate in aree di lato allo scopo sia di diminuire l'eccessiva estensione delle vie pubbliche sia di offrire agli abitanti la possibilità di vivere « all'aperto senza invadere » il suolo pubblico. I criteri informativi delle piante sono gli stessi che hanno determinato i tipi di casette già presentati e sono per in particolare quasi del tutto eliminati gli alloggi seminterrati costituiti da magazzini o da stalle. Il carattere econ. è div. per i due lotti: cioè è più mod. nel lotto di Via Gelasio I, mentre nel lotto di piazza N. Mantuano e specialmente di fronte verso la panoramica, si sono ottenuti appartamenti anche di sei vani distribuiti su due piani, il che ha portato una notevole complessità della pianta e la soppressione di due file di casette. Mentre per il lotto la trasformazione è intesa a dare alloggi più sani e più vasti allo stesso ceto, nel 2° le casette di un solo vano vengono trasformate in alloggi di carattere borghese, il num. delle alloggiare famiglie scende da 114 a 80

nel primo e da 84 a 36 nel sec. lotto, mentre i vani rispettivamente salgono a 248 e 127, oltre le stalle ed i magazzini, malgrado la espansione in alto, siffatte trasformazioni non risparmieranno com'è ev., anche un ampliamento dell'abitato, ma le condizioni di abitabilità saranno incomparabilmente migliorate. Ho anche studiato la possibilità d'utilizzare in modo raz. i lotti tagliati dal piano reg. del 1887 a cui, nella parte pianeggiante non ho apportato mod. di non sovvertite troppo il già fatto e di non sconvolgere la prop. priv. ho scelto un isolato di 30x40 m. cioè uno dei più infelici per dimensioni e vi ho progettato un gruppetto di edifici di tre piani con altezza totale di m.12 (alt.max. cons. dalle vie larghe m.10 è di m.15), che potrà essere diviso in 36 alloggi di 3 vani ciascuno suff. per circa 140 persone.

Risulterebbe una densità di circa 1.150 ab. per ha di sp. occupata e di circa 700 per ha di città (tenendo in ciò conto dello sp. delle aree pubbl. che circ. l'isolato). L'utilizzazione attuale del terreno, pur essendo le condizioni igieniche, ed estetiche dell'edificio progettato sarebbero molto differenti. Si noti in fatti la poss. di aereazione ed illuminizzazione di tutti gli ambienti e soprattutto quella delle scale a cui deliberatamente è stato tolto il carattere di ambiente chiuso, buio e malsano, le verande a disposizione di tutti gli alloggi e la sufficiente ampiezza di cortili aereati, da tutti i lati. Per altre zone quali "grotte" ed il "x" "fosso" ogni idea di accomodamento è da scartare. Non è possibile infatti mettere ordine in quegli ammassi irreg. annidati nei cavi della roccia a cui accede per viottoli ricavati nel masso. Occorre quindi sopraffare nuovi edifici e nuove vie inesorabilmente sin dove la località è sfruttabile ed abbandonare pure questo al suo destino, l'aut. mun. in forza del regol. d'ig. provvederà in seguito a dichiarare inabitabili i locali se sarà possibile con opportune provvidenze di ordine sociale e dotare di una abitazione igienica la parte più misera della popolazione.

SPAZI E ZONE VERDI

Le limitate dimensioni della sup. rendono superflue vere e proprie aree verdi per respiro della cittadinanza che, nelle immediate vicinanze potrà trovare sempre le campagne a sua disposizione per passeggiare. I giardini locali debbono perciò solo rispondere a necessità estetiche per servire quale posto di ritrovo od accentuare le località da cui si possa godere più ampi panorami. Non di meno ho previsto di destinare a giardino pubblico gli orti che attualmente si stendono davanti al Municipio, fino alla via Panoramica e rimettere in onore i giardinetti previsti dal piano del 1887 in piazza Giordani e più a valle; soltanto quest'ultimo sono stati spostati in punti panoramici, ove possano costituire effettivamente un posto di gradevole ritrovo. In complesso le aree a verde attuali, compreso il giardinetto pensile annesso alle scuole di S. Francesco comprou appena mq. 2800 con quelle da me progettate tale sup. salirà complessivamente a mq. 9100 e cioè sempre sarà abb. esigua ragg. appena il 2,5% della sup. urbana. In dette cifre non si tiene conto dei giardini annessi alle scuole, agli ospedali e ad altri edifici pubblici. Si ricordi, tuttavia che nelle zone di ampliamento sono stati omissi i giardini, pubblici, dato il carattere estensivo della edificazione prevista e l'abbondanza di spazi riservati ad orti e giardini privati.

Comunque non credo, da qualche centinaio di mq. di giardini pubblici che Ponte potrà veder sorgere la sua fortuna come centro turistico, il tracciamento di qualche strada ad ovest dell'ospedale e la sistemazione della via che attualmente conduce al macello o di quella del nuovo serbatoio dell'acqua oltre quella nuovissima del serbatoio privato, ai lati della quale possono allinearsi dei villini, la costruzione di alcuni di questi ed anche quella di un piccolo albergo sono questioni la cui soluzione relativamente facile e pronta che da sole non potranno mai attirare il turista o meglio il villeggiante se non si riesce a togliere ai dintorni prossimi della città l'aspetto di arida pietraia. Quindi prima ed immediata cura del Comune, qualora esso voglia effettivamente tentare la costituzione di un Centro Turistico, deve essere quella di piantare alberi, senza timore di spese e di insuccesso, di costituire quei boschetti di elci, che circondavano un tempo le città, e che, con atto non sò se più inconsulto che sacrilego, sono stati anche recentemente distrutti. La soluzione del problema certamente non è facile, perchè lo stato del terreno circostante la città, è tale che poche piante arboree possono oggi atterchirvi, e bisogna cominciare col ricostruire l'humus, ma non è certo insolubile, ben altri problemi del genere sono stati risolti vittoriosamente, basti pensare: al rimboschimento del Carso triestino, ottenuto malgrado l'imperversare della bora. Il Gargano stesso è tuttora un vivaio delle specie arboree che per identità di clima e di terreno possono essere facilmente impiantate. Si pensi poi che nel nostro caso non si tratta di rimboschimento a scopo redditizio di migliaia di ha., e quindi quelli che in simili casi potrebbero riuscire disastrosi insuccessi forestali non produrrebbero nel caso nostro, grandi danni; non si tratta di ottenere una massa legnosa pregiata in un determinato campo, ma solo verde ed ombra, e quindi tutte le consociazioni sono ammissibili.

La tradizione delle foreste garganiche ancora esistenti, ma ormai confinate a troppa distanza dalla città fa subito pensare al leccio, pianta tipicamente italiana, ornamento di innumerevoli ville, dispensatrice di ombre perenni.

Ed infatti il leccio alligna nelle rocce calcaree a tipo carsico, a cui si salda tenacemente con l'insinuare nelle fessure le numerose sue radici, resiste al vento e al freddo, mentre le abbondanti nebbie che avvolgono il Gargano possono fornirgli l'umidità di cui ha relativamente bisogno, ma esso è lento a crescere e si trapianta difficilmente. Riteniamo perciò che almeno per il primo impianto sia preferibile ricorrere ad un numero di pini e soprattutto al pino nero dei rimboschimenti carsici. E per tornare alle latifoglie ricorderemo ancora il Carpino, altra specie tipicamente garganica che nei pressi di M.S.A. si presenta, caso rarissimo, in un'ampia fustaia e che per le abbondanti cadute delle foglie, può considerarsi anche esso una specie preparatoria del terreno; non rientra nel mio compito e neanche nella mia competenza fissare le norme di carattere forestale per la soluzione completa del problema; qui basti la raccomandazione di piantare alberi dappertutto, lungo le provinciali e la panoramica, su tutta la dorsale tra S. Maria degli Angeli ed il Castello, piantare coraggiosamente malgrado i pregiudizi e le opposizioni, e ripiantare là dove si verifici qualche fallanza, insistere anche se la caduta degli aghidi pino danneggerà qualche orticello destinato a scomparire e solleverà la opposizione dei proprietari di capre ai quali dovrà necessariamente essere interdetto il pascolo nelle zone rimboscate.

Prima di chiudere l'argomento, considerando che a M.S.A. malgrado la costruzione dell'acquedotto, l'acqua sarà sempre elemento prezioso, raccomanderò che non si perda l'abitudine di raccogliere le acque piovane e di conservare le antiche cisterne pubbliche allo scopo di avere sempre a disposizione una certa misura di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle piantagioni degli alberi.

CAP. VIII

EDIFICI PUBBLICI

Dalla trasformazione della zona centrale risulteranno a sufficiente arce su cui sarebbe possibile collocare quegli edifici pubblici o parastatali che non trovassero sufficiente spazio nelle attuali sedi: l'edificio che dovrebbe sorgere all'incontro di via Reale Basilica con il corso Vittorio Emanuele, dovrebbe del resto essere più che sufficiente per i bisogni di M.S.A., ed accogliere l'ufficio postale, le opere assistenziali, le sedi locali degli istituti di previdenza etc.

E' invece urgente la costruzione degli edifici scolastici. In una città di circa 20.000 abitanti, assai estesa in lunghezza, e con clima invernale freddo, non è consigliabile un unico edificio per le scuole elementari; esso dovrebbe accogliere circa 2.000 bambini e constare almeno di 25 aule, se si vogliono adottare i due turni di lezioni, e di ben 50 con un solo turno. La sua mole sarebbe difficilmente collocabile in un terreno così accidentato, e più difficilmente armonizzerebbe con l'ambiente. Ritengo perciò più opportuno collocare le scuole elementari in due edifici distinti ciascuno dei quali serva una parte della città; uno di essi dovrebbe sorgere in prospicienza della piazza S. Francesco d'Assisi, su l'area risultante dalla demolizione di uno dei nuclei più antichi e malsani della città. La scelta di tale ubicazione non è nuova e fu già fatta dalle precedenti amministrazioni. L'altro edificio dovrebbe sorgere sull'area libera denominata "parco Papanardo" e non accolgo la soluzione di erigere il nuovo edificio nell'area di piazza G.T. Giordani.....

Non è conveniente compromettere di più la riuscita dell'eventuale zona turistica con l'includervi un piazzale per fiere (a proposito del campo fiera e macello).

ALBERGO

A M.S.A. potrebbero coesistere tre tipi di alberghi non confondibili tra di loro: L'Ospizio per i pellegrini poveri - l'Albergo di tipo comune (viaggiatori occasionali etc.) e la Pensione a carattere stagionale.

Ad uso di ospizio dovrebbe essere dedicato uno degli edifici fiancheggianti la rampa del Santuario; l'Albergo del secondo tipo può sorgere in un punto qualunque al quale deve essere associato un ristorante e qualche altro esercizio. La Pensione dovrebbe sorgere nella zona turistica in posto eminentemente panoramico. Tuttavia qualora sembrasse troppo ardito almeno in un primo tempo il concetto della tripartizione dei servizi alberghieri, potrebbero riunirsi i due ultimi in uno solo, scegliendo un'ubicazione non troppo lontana dal centro della città, ma con ampie vedute. (Era prevista la zona di S. Antonio Abate.)

MERCATO

Propongo la demolizione del gruppo di casette esistenti nel centro di piazza Almergogna che per essere situata in posizione centralissima si presta bene allo scopo, seguendo gli intendimenti dell'Amministrazione Municipale che ha già eretto il Mercato del Pesce. Nel centro di questa piazza potrà essere situata un'attedoia di metri 35x15 più che sufficiente al bisogno.

Evidentemente quanto si è osservato già per le scuole vale anche per il mercato, ed infatti uno solo di tali impianti è troppo poco per una città ad andamento longitudinale; ma facciamo presente che la parte orientale della città, può essere ottimamente servita dal piazzale del Foro Boario, il quale solo per pochi giorni all'anno sarà tutto occupato ai fini della sua principale destinazione.

=====

CAP. IX

Z O N I Z Z A Z I O N E

Nel corso del presente studio si è già incidentalmente accennato alla destinazione dei quartieri sia sotto il riguardo edilizio, sia sotto quello demografico o funzionale, o quella cioè che va sotto il nome di "zoning" o zonizzazione della città.

Nel nostro caso le caratteristiche del terreno non permettono, e la limitata attività della città non richiede una profonda distinzione, ma una ve ne deve essere e deve essere mantenuta, se si vuole che la cittadina acquisti un carattere ordinato, si presenti al visitatore con aspetto serio e decoroso, offra a ciascuna categoria di abitanti l'ambiente adatto alle loro attitudini e alla loro attività, e che infine i valori edilizi si mantengano stabili, senza di che non è possibile lo sviluppo delle attività private.

La zonizzazione è, in sostanza, determinata da quella edilizia, ma non può essere mantenuta che grazie all'azione regolatrice e vigilatrice delle autorità municipali, non potendo un piano regolatore scendere a imposizioni maggiori di quelle relative alle principali dimensioni degli edifici e delle vie. Nel nostro caso, poi, manca una tanta distinzione tra le vie, perchè le sezioni stradali, data l'esiguità del traffico e le difficoltà altimetriche tracciati, sono sempre mantenute nei limiti più ristretti possibili, così che la limitazione imposta dalla dimensione delle vie all'altezza degli edifici, non è sufficiente a differenziare sensibilmente il carattere.

D'altra parte le limitazioni che in altezza ed in estensione, indipendentemente dalle larghezze stradali, saranno imposte per ragioni estetiche e panoramiche, possono deviare le attività private da alcune zone, e devono quindi trovare per riscontro altri vincoli di destinazione nelle zone di più agevole edificazione. Il piano di zonizzazione è perciò complemento necessario del Piano Regolatore, e fondamento per la redazione del Regolamento Edilizio, che deve presiedere alla costituzione della città.

Nella distinzione che segue alcune zone sono già state individuate.

1) - ZONA RELIGIOSA MONUMENTALE

Edificazione: Strettamente regolata dal progetto di sistemazione del Santuario e della relativa rampa, tanto in pianta che in elevazione, come pure nei riguardi architettonici, nettamente intensiva.

Destinazione specifica: Case religiose, collegi, residenza estiva vescovile, ospizi per pellegrini.

Esclusione: di industrie di qualsiasi genere, ad eccezione di quelle relative agli oggetti sacri, anche ora accentrata nelle adiacenze della Basilica; di negozi di generi alimentari, osterie ed altri ritrovi del genere.

Consentito: Abitazioni civili, negozi decorosi.

Ubicazione: Ai lati della rampa e dell' ~~XXXXX~~ piazza del Santuario per l'estensione di un corpo di fabbrica. (10=15m.)

2) - ZONA TURISTICA - SPORTIVA

Edificazione: Villini, palazzine a carattere estensivo, sufficientemente signorile, circondati da giardini, massima cura nel rispetto reciproco delle visuali panoramiche. Difesa del terreno soprastante a mezzo di rimboschimento.

Esclusione: Assoluta di impianti industriali anche modesti (laboratori artigiani, mulini etc.)

Ubicazione: Zona tra il castello, il belvedere e il nuovo Macello; zona intorno a q. 850 sulle vie per il serbatoio (nuova via per Pulsano - Manfredonia), zona a valle del tratto della panoramica tra le progressive 800 e 900 (Est di S. Antonio).

3) - ZONA CENTRALE - COMMERCIALE E DI ABITAZIONE

Edificazione: Prevalentemente intensiva: altezza degli edifici limitata principalmente dalle dimensioni delle sezioni stradali. Architettura possibilmente intonata all'ambiente del vecchio centro. Può suddividersi in quattro sottozone:

a) - Zona commerciale

Edificazione: Tendente alle massime dimensioni e di aspetto cittadino.

Abitazione: Nei piani superiori, riservate agli elementi più abbienti da destinarsi anche all'affitto.

Consentiti: Tutti i generi di negozi, ritrovi, uffici etc. Escluse officine, rumorose o insalubri.

Ubicazione: Via Reale Basilica, Corso V. Emanuele, Piazza G.T. Giordani, Via Cawallotti, Via Carlo di Durazzo, Via Umberto I, Via G. Verdi; e infine delle vie trasversali a queste.

b) - Zona di abitazione speciale

Edificazione: A carattere intensivo e semi intensivo, ma vincolata più particolarmente per gli elementi altrimetrici ed estetici all'ambiente ed al terreno.

Destinazione specifica: Prevalentemente per abitazioni borghesi, specie per professionisti con tendenza alla proprietà individuale.

Esclusione: Negozi alimentari, officine, stallaggi.

Consentiti: Anche uffici, studi professionali, qualche bottega artigianale con produzione artistica o familiare.

Ubicazione: Quartiere risultante dal risanamento della Coppa fino a piazza Municipio. Zona di via Garibaldi fino a piazza Beneficienza.

c) - Zona marginale panoramica

Edificazione: A carattere prevalentemente semintensivo allo scopo di non turbare le visuali degli edifici retrostanti, intensivo dove non sussista tale timore.

Destinazione specifica: Zona di abitazione per famiglie benestanti nelle parti più prossime al centro.

Esclusione: Negozi, stalle, allevamenti di animali domestici.

Ubicazione: Risulterà dalla graduale trasformazione di quella parte della Città attuale che verrà a contatto con la panoramica.

d) - Zona di abitazione - Artigiano Operaia

Edifici intensivi: Nelle strade di nuova costruzione o semintensivi, risultanti dalla trasformazione di casette a schiera del tipo attualmente in uso.

Esclusione: Allevamento di animali domestici negli edifici intensivi.

Consentite: Piccole officine artigiane, stalle per equini in numero limitato e con le dovute garanzie di ordine igienico.

Ubicazione: Risulterà dalla trasformazione dei quartieri del "Fosso" e delle "Grotte", di quelle tra via Balduino e via Garibaldi.

4) - ZONA DI ABITAZIONE MISTA

Edificazione: Prevalentemente intensiva, altezza degli edifici non inferiore ai tre piani.

Esclusione: Stallaggi o allevamenti nocivi.

Consentiti: Piccoli negozi, officine non eccessivamente numerose, piccoli opifici.

Ubicazione: Zona corrispondente al piano regolatore del 1887 opportunamente modificata.

5) - ZONA ESTERA - Agricolo OPERAIA

Edificazione: Costruzioni estensive, possibilmente in fregio alle strade in modo da lasciare il massimo terreno scoperto a disposizione delle famiglie, o schiere di casette di tipo moderno, sempre con annesse aree scoperte.

Fabbricati intensivi o semintensivi, con botteghe, abitazioni commerciali etc., solo sulle aree appositamente destinate.

N.B. - Edificazione consentita solo gradualmente in direzione centrifuga.

Ubicazione: E' costituita dalla zona di ampliamento, può suddividersi in varie sottozone, a seconda delle ubicazioni:

- a) zona sud-occidentale (valle S. Angelo , S. Antonio)
- b) zona sud-orientale (tra i due camposanti)
- c) zona meridionale (lungo la rotabile di Manfredonia)
- d) lineare lungo la via del serbatoio.

6) - ZONA DI ABITAZIONE A CARATTERE LINEARE

Edificazione: Costruzioni semintensive, preferibilmente del tipo a schiera ed a scala orientate quasi esclusivamente a sud, difese dal vento di nord, grazie alla chiusura delle schiere verso questo lato ed al rimboschimento della dorsale.

Esclusione: Tassativa delle industrie nocive, di allegamenti suini, etc.

Consentita: L'esigenza di animali da cortile e di equini purchè con impianti adatti.

Questa distinzione in zone potrà sembrare artificiosa e teorica e certamente tale riuscirà nel periodo di assestamento della città. Troppo incerte sono infatti oggi le condizioni economiche in cui si realizzerà il piano regolatore per poter stabilire con certezza le tendenze e le possibilità della popolazione futura.

Nondimeno dovrà essere rispettata, almeno con tendenza, e tutta l'azione dell'Autorità Municipale, dovrà mirarne a facilitare la realizzazione. A questo scopo sarà opportuno non tanto esigere il rispetto dei regolamenti sempre troppi vaghi in simile materia, quanto la persuasione e l'esempio, mentre qualsiasi norma di indole generale dovrà essere suffragata da una saggia ed elastica interpretazione lungo i confini, necessariamente incerti, delle diverse zone.

Se la zona riservata a costruzioni agricole estensive sembrerà troppo estesa, si pensi che tale riserva, mentre in prossimo futuro conserverà immuni da una edificazione intensiva, capricciosa ed inopportuna i terreni più a contatto con la città, non costituirà, in lontano futuro, un ostacolo economicamente insormontabile alla eventuale prepotente espansione del nucleo urbano.

Nel progetto di zonizzazione sopra esposto manca una zona industriale, e ciò, da un punto di vista dottrinario, può apparire una deficienza.

Invero, date le condizioni attuali di M.S.A., non sembra possa attendervi uno sviluppo industriale comunemente inteso, e quindi mi sembrerebbe più dannoso che superfluo sacrificare il poco spazio disponibile. La zona 6 potrà accogliere, ove occorra, qualche edificio che eventualmente potesse sorgere, senza per questo vedere mutato il suo carattere. Potrà infine notarsi come le zone suddette, anzichè essere continue, si trovano spezzate in più punti della città; è questo infatti conseguenza inevitabile della conformazione del terreno su cui sorge la città, suddivisa nei tre speroni, sui quali si riproducono condizioni topografiche analoghe, in zone sempre ristrette, ed anche dalla fisionomia acquisita della città, che non è del tutto da trasformare.