



**COMUNE DI PISA**  
**SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**  
**AMBIENTE PIANI E PROGRAMMI DI PROTEZIONE**

Tel: 050 910406  
Fax: 050 910456  
e-mail: a.deluca@comune.pisa.it

**URBANISTICA**

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

orario di apertura:  
martedì: 9.00 - 13.00  
giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 11 novembre 2003

Oggetto: Legge 18 aprile 1962 n. 167 – Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni – “PEEP 2003”.

Relazione

Il Comune di Pisa si dotò di “Piano di zona” per l’edilizia economica e popolare (PEEP) ai sensi della L. n. 167/62 adottato con delibera di C.C. n. 62 del 19.06.1964; piano che si articolava in 4 macrozone, Cisanello – Riglione Oratoio – CEP – Marina di Pisa.

Al tempo il piano è stato approvato dal Ministero LLPP con decreto n. 342 del 18.09.1964.

Il piano è divenuto inefficace, per decadenza, in data 18.09.1987.

Il Comune di Pisa si è poi dotato di un secondo “Piano di zona” per l’edilizia economica e popolare (PEEP) ai sensi della L. n. 167/62 secondo le procedure previste dalla legge; detto piano è stato adottato dal C.C. con delibera n. 136 del 07.10.1995 ed approvato con delibera di C.C. n. 60 del 29.05.1996 e n. 88 del 19.07.1996, piano che si articola, in origine, in 14 microzone poi ridotte a 9, a seguito di apposite varianti e dal Regolamento Urbanistico.

Queste otto aree hanno concluso l’iter e l’assegnazione e sono in fase di realizzazione, a diverso livello; la n. 11 di Via Norvegia, risulta in fase progettuale.

Il Comune di Pisa ha adottato il Regolamento Urbanistico con delibera di C.C. n. 49 del 27.07.2000 ed ha approvato lo stesso con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001.

Lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) individua già una sorta di PEEP nell’ambito delle aree di trasformazione secondo una formula mediante la quale il 50% della superficie lorda utile (SLU) viene destinata all’edilizia economica e popolare.

Le schede norma interessate dalla previsione PEEP risultano le seguenti:

Scheda norma	Localizzazione	Superficie Lorda Utile PEEP
PZ 7.3	Cisanello, Via Paradisa	3.000 mq
PZ 7.7	Cisanello, Via Puglia	2.400 mq
PZ 10.1	Porta a Lucca, ENEL	1.600 mq
PZ 13.1	Gagno, Via di Gagno	5.000 mq
PZ 18.2	Barbaricina, Via Caduti del Lavoro	3.250 mq
PZ 21.1	San Piero a Grado	2.300 mq
PZ 27.4	San Marco, Via F.lli Antoni	1.350 mq
PZ 30.1	Putignano, Via Pisacane	2.400 mq
	TOTALE	21.300 mq

Con una capacità insediativa complessiva di mq 21300 di superficie lorda utile (SLU) per circa 710 abitanti (21300/30) insediabili (per 240 alloggi circa).

Oltre alle previsioni comprese nelle schede si include nel "PEEP 2003" le aree di Via Consani e Via di Gello ambedue di proprietà comunale:

Q3d	Via Consani	superficie lorda utile	3450 mq
Q3e	Via di Gello	superficie lorda utile	1170 mq
		per complessivi	4620 mq

superficie espressa in SLU che apporta ulteriori 50 alloggi (circa) per ulteriori 150 abitanti insediabili.

Ambedue le aree (Via Consani e Via di Gello), in quanto urbanizzate, possono essere utilizzate mediante concessione diretta.

Il Regolamento Urbanistico prevede, fra il "PEEP '95 e PEEP 2003", 700 alloggi, pari al 38,7% di quelli previsti nel totale dal Regolamento Urbanistico vigente (totale n. 1808).

A questi si debbono aggiungere gli alloggi previsti nelle introdotte aree PEEP di Via Consani e Via di Gello che porta a complessivi 750 alloggi pari al 41,5% della previsione totale del Regolamento Urbanistico (n. 1808) (l'art. 3 della L. 167/62 stabilisce una dotazione minima di alloggi PEEP del 40% su base decennale).

Le 8 zone (PZ) soggette ad appositi piani attuativi già richiamate, hanno contenuti residenziali, di servizio, a standard oltre che di viabilità pubblica.

Di queste la n. 18.2, Barbaricina – Via Caduti del Lavoro, ha concluso il suo iter tecnico amministrativo con l'approvazione del Piano Attuativo da parte del C.C. (delibera n. 64 del CAT/ad

18.07.2003) in questo piano si ritrovano 3250 mq di superficie lorda utile per una superficie fondiaria di 5614,63 mq per 30 alloggi circa (n. 100 residenti circa).

L'altra è la n. 21.1, San Piero a Grado, ha anch'essa concluso l'iter tecnico amministrativo con l'approvazione del Piano Attuativo da parte del C.C. (delibera n. 88 del 10.10.2003), in questo piano si ritrovano 2300 mq di superficie lorda utile per una superficie fondiaria di 5184 mq per 21 alloggi circa (n. 70 residenti circa).

Tenuto conto che il Regolamento Urbanistico stabilisce i tempi operativi efficaci sulle aree oggetto di piano attuativo (schede norma di cui agli elaborati F1 ed F2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico), per un periodo di 5 anni dall'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico stesso (27 dicembre 2001), gli aventi diritto proprietari e/o aventi altro titolo sulle aree, con contenuti edificatori da attuare mediante piani attuativi, di cui alle schede comprese nei richiamati elaborati F1 ed F2, dovranno proporre in conformità a quanto prescritto dal Tit. 2 (art. 2.1.1 – 2.1.2 e 2.1.3) idonei "piani" nel rispetto delle schede stesse, al fine di ritrovarvi i contenuti qualitativi e quantitativi e le prescrizioni destinati all'edilizia economica e popolare (PEEP), da assegnare agli aventi diritto nel 2° PPA.

Pertanto l'inadempienza determinerà l'intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale con l'acquisizione, mediante esproprio, delle aree destinate al PEEP ritrovandole e definendole nell'ambito delle schede stesse.

#### Verifica degli standard

I contenuti dei piani attuativi comprendono aree a standard eccedenti quelle prescritte dal D.I. 1444/68, pertanto è verificata la condizione posta dalla L.R. n. 5/95 in quanto l'approvazione del PEEP non costituisce variante allo strumento urbanistico vigente e non comporta riduzione delle aree a standard; il "piano PEEP" (PZ) è di fatto già "contenuto" nel Regolamento Urbanistico stesso.

#### Regolamento di assegnazione delle aree PEEP 2003

Con l'adozione del PEEP e del 1° PPA viene proposto l'apposito regolamento per l'assegnazione delle aree PEEP 2003 e del 1° PPA e successivi.

## 1° PPA

Con il riconoscimento dei “piani di zona” (n. 9) nelle ritrovate aree PEEP dei piani attuativi (schede n. 18.2 e n. 21.1) e dei contenuti delle altre sei schede ci si formalizza il PEEP 2003 ed il 1° PPA stesso.

Il 1° PPA viene costituito dalle aree PEEP comprese nelle citate schede 18.2 e 21.1; detti piani attuativi sono stati approvati dal Consiglio Comunale ed hanno un dimensionamento di 5550 mq di superficie lorda utile per n. 51 alloggi e 170 cittadini insediabili circa.

## Elaborati costitutivi

- Tavola in scala 1/10000 con l'individuazione del PEEP e del 1° PPA
- Piani parcellari (9)
- Regolamento di assegnazione delle aree
- Relazione, norme di attuazione, piani attuativi (2) e schede di trasformazione (6).

Non vengono prodotte apposite indagini geologico tecniche in quanto le previsioni urbanistiche sono già comprese nel Regolamento Urbanistico stesso e dette indagini hanno avuto già esito richiesto.

## Norme Tecniche di Attuazione

### Art. 1

Il “PEEP 2003” è relativo ai 9 piani di zona previsti nel Regolamento Urbanistico vigente (aree di trasformazione – scheda norma).

### Art. 2

Il PEEP si attua mediante lo strumento del P.P.A. e l'assegnazione delle aree agli aventi diritto secondo quanto stabilito con l'apposito regolamento.

### Art. 3

I limiti dimensionali del PEEP sono quelli definiti nelle tabelle delle schede norma relative e/o dei piani attuativi approvati.

Art. 4

L'edificazione dovrà seguire le prescrizioni e delimitazioni stabilite nei piani attuativi, ove sono collocati i piani PEEP.

Art. 5

L'urbanizzazione delle aree a standard, comuni, si dovrà attuare congiuntamente, nell'ambito della totalità di ciascun piano attuativo.

Art. 6

L'edificazione sulle aree PEEP di Via Consani e Via di Gello (ambedue a concessione diretta) è regolamentata dalle relative norme Q3d e Q3e (art. 1.2.2.6 e 1.2.2.7 delle NTA del Regolamento Urbanistico).

Art. 7

Trascorsi 5 anni dalla pubblicazione degli atti relativi al Regolamento Urbanistico (27.12.2001) e verificata l'inerzia delle Proprietà, l'Amministrazione Comunale procederà direttamente alla pianificazione nelle aree di trasformazione mediante apposito piano attuativo ed alla individuazione, esproprio ed assegnazione delle aree PEEP.

Il Responsabile del procedimento  
*Carlo Alberto Tomei*