

Mario Pasqualetti

Comune di Pisa
Servizio Pianificazione Urbanistica

P.E.E.P. 1995

**Piano delle zone da destinare alla costruzione
di alloggi di carattere economico o popolare,
nonchè alle opere e servizi complementari**
(legge 18 aprile 1962, n.167 e successive modificazioni)



gruppo di lavoro:

coordinamento, relazione, norme di attuazione :
ing.arch. Riccardo Ciuti

progetto ed elaborazioni:
arch. Mario Pasqualetti
geom. Francesco Biondi

ricerche catastali:
ing. Anselmo Paolini

piano parcellare, relazione di spesa:
geom. Carlo Alberto Tomei

segreteria:
Maria Luisa Traina

Pisa, ottobre 1995

COMUNE DI PISA
Servizio Pianificazione Urbanistica

P.E.E.P. '95

Relazione

I - I PRECEDENTI

1) Il P.E.E.P. 1964

Il comune di Pisa si dotò di Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge n.167/'62 con delibera di adozione del Consiglio Comunale n.62 del 19.6.1964.

Il Piano fu approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n.342 del 18.9.1964.

Detto piano è definitivamente decaduto, dopo due successive proroghe consentite per legge, in data 18.9.1987.

Si riporta di seguito uno stralcio dalla relazione dell'ing. F. Fiamma 2.9 'Lo stato di diritto' in *Pisa, Struttura e Piano, vol.I* relativa al consuntivo degli interventi di edilizia economica e popolare al 1988:

1 - Interventi su aree 167

1.1 Periodo precedente all'approvazione del P.E.E.P.

(D.M. n.342 del 18/9/1967)

Nel periodo precedente alla data di approvazione e quindi dalla data di adozione del P.E.E.P. si è proceduto al rilascio di licenze edilizie su aree di proprietà, licenze edilizie non soggette a particolari obblighi e condizioni.

I soggetti operatori sono stati privati in n. di 11 proprietari di terreni che, per la quasi totalità hanno realizzato alloggi singoli o di limitate unità (1), cooperative edilizie in n. di 6 (2) ed istituti operanti nel campo dell'edilizia economica e popolare (3).

1.2 - Periodo successivo all'approvazione del P.E.E.P. sino all'entrata in vigore della legge n.865 del 22/10/1971

Gli interventi attuati in questo periodo non sono stati autorizzati esclusivamente ai sensi dell'art.16 L.167/1962, articolo che consentiva ai proprietari delle aree comprese nei piani di zona di costruire direttamente. I soggetti operatori

sono stati i proprietari delle aree individuabili in: privati, cooperative ed Istituto Autonomo Case Popolari.

Gli interventi erano soggetti a convenzione (vedi schemi di convenzione-tipo approvati con deliberazioni consiliari n.217 dell'8/3/69 e n.396 del 10/7/73) che prevedeva:

- spesa per le opere di urbanizzazione 1a a carico dei proprietari in proporzione al volume edificabile consentito, da rimborsarsi al Comune prima del rilascio della licenza edilizia, ed in alternativa, la possibilità di realizzare direttamente le opere stesse;
- cessione gratuita al Comune delle aree necessarie all'esecuzione delle opere di cui sopra nonchè le opere realizzate;
- versamento al Comune della quota relativa alle opere di urbanizzazione 2a, a carico dei proprietari, in proporzione al volume edificabile;
- nei casi di locazione degli alloggi realizzati, impegno del proprietario ad applicare un canone anno stabilito dall'A.C. e precisato in convenzione, per la durata di 10 anni dalla data di rilascio dell'abitabilità.

Gli interventi così convenzionati risultano in numero complessivo di 33, per un totale di ha 17,42 e n.,.1465 alloggi così suddivisi:

Cisanello	n.20 per	ha 9,92	alloggi n.1047
C.E.P.	n. 4 per	ha 5,97	alloggi n. 336
Riglione- Oratoio	n. 6 per	ha 0,96	alloggi n. 47
Marina di Pisa	n. 3 per	ha 0,57	alloggi n. 35

(omissis)

1.3 Periodo successivo all'entrata in vigore della L. n.865 del 22/10/1971

Gli interventi successivi alla entrata in vigore della L.865/1971 sono stati regolati dall'A.C. con deliberazione n.1079 dell'11/12/1974 avente ad oggetto "Determinazione dei criteri informativi della normativa introdotta dall'art.35 L.22/10/1971 n.865 per la concessione delle aree in diritto di superficie e per la vendita delle aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 18/4/1962 n.167" (criteri di cui all'art.35 lett.e) e g) e sanzioni di cui alla lettera f) sulla cui base sono state adottate le deliberazioni n.1077 e 1078 dell'11/12/1974 approvanti lo schema-tipo di convenzione, rispettivamente per la concessione del diritto di superficie e per la concessione in proprietà delle aree comprese nel P.E.E.P..

Interventi su aree cedute in diritto di superficie

Tali interventi sono complessivamente in numero di 45 per Ha 18,61, per un totale di n.1547 alloggi così suddivisi:

Cisanello	n.42	ha 17,46	alloggi n.1467
C.E.P.	n. 3	ha 1,15	alloggi n. 80

La convenzione che regola gli interventi in questione prevede un corrispettivo alla concessione in diritto di superficie comprensivo di:

- a) quota parte del prezzo globale di esproprio (con riserva di conguaglio)
- b) quota parte del costo globale delle opere di urbanizzazione primaria in proporzione al volume edificabile;
- c) quota parte del costo delle opere di urbanizzazione secondaria anch'esso in proporzione al volume edificabile.

Interventi su aree cedute in proprietà

Sono in numero complessivo di 36 per ha 6,07 per un totale di n.389 alloggi così suddivisi:

Cisanello	n.19	per ha 3,36	alloggi n.252
Riglione -Oratoio	n. 8	per ha 1,30	alloggi n. 46
Marina di Pisa	n. 9	per ha 1,40	alloggi n. 91

La convenzione, oltre a prevedere un corrispettivo comprensivo delle somme di cui ai punti a) e b) sopracitati, limita il regime di circolazione degli alloggi costruiti sulle aree cedute in proprietà così come stabilito dall'art.35 della L. n.865/71.

2) L'edilizia residenziale pubblica nel II P.P.A. del P.R.G..

Il comune di Pisa è dunque privo di Piano di Zona per l'Edilizia Economica e popolare dal momento della scadenza del precente P.E.E.P., avvenuta il 18.9.1987, a ventitre anni dalla sua approvazione.

Il II P.P.A. 1989-90-91 del P.R.G. approvato con delibera Consiglio comunale n.310 del 6.3.1989 e delibera n. 198 del 28.2.1990, esecutiva il 30.3.1990 ha dimensionato il fabbisogno residenziale nel triennio considerato, sulla base dell'analisi dei flussi prodotti negli anni precedenti e con riferimento a valutazioni di statistica demografica, in 1922 alloggi, dei quali n.423 disponibili sul mercato e n.1499 da realizzare.

Per raggiungere tale obbiettivo sono state incluse nel P.P.A. aree residenziali private per un totale di 89,712 ha ed aree per l'e.r.p. per un totale di 69,465 ha. In termini di superfici, l'incidenza dell'e.r.p. programmata era dunque del 43,64%.

In termini volumetrici (tenuto conto cioè dei diversi indici di fabbricabilità applicabili alle varie aree residenziali), la programmazione di sviluppo residenziale era di un totale di 524.618 mc, (pari a 5247 vani convenzionali, ovvero a 1499 alloggi standard di 3,5 vani cad.) di cui:

- 245.800 mc o 702 alloggi di E.R.P. (pari al 46,8%)
- 278.818 mc o 797 alloggi di ed. privata (pari al 53,2%)

Il II P.P.A. è scaduto nel marzo 1993.

Allo scopo di dimensionare il nuovo P.E.EP. appare necessario verificare il consuntivo di attuazione ad oggi delle previsioni di natura residenziale del P.P.A. così da accertare sia la distanza tra previsioni e loro possibilità attuativa legata sia ai tempi della pubblica amministrazione che agli andamenti di mercato, sia le parti inattuate che si possono trasferire sulla nuova programmazione di E.R.P..

Consuntivo degli interventi di edilizia residenziale privata

Il II P.P.A. programmava n.6 lottizzazioni residenziali, rispettivamente n.4 in zona omogenea C (Cisanello) e n.2 in zone B (S.Giusto e Porta Nuova).

Ad oggi (e quindi nell'arco di 5 anni dall'approvazione del P.P.A.) sono state completamente realizzate n.3 lottizzazioni in zona C, per un totale di 126.160 mc (pari a 360 alloggi convenzionali) ed è in corso di realizzazione l'intervento relativo alla quarta lottizzazione convenzionata in zona C, per ulteriori 59.080 mc (pari a 169 alloggi).

Non sono stati viceversa realizzati gli interventi relativi alle due lottizzazioni programmate in zone B, per problemi legati all'approvazione dei piani di lottizzazione (per ulteriori 41428 mc, pari a 118 alloggi).

Consuntivo degli interventi di edilizia residenziale pubblica

Occorre premettere che, nonostante l'avvenuta decadenza del P.E.E.P., la programmazione del II P.P.A. ha ricompreso aree incluse nel piano di zona, in quanto già acquisite al patrimonio comunale o comunque nella disponibilità di operatori di e.r.p.. Il P.E.E.P. ha dunque prolungato i suoi effetti per alcuni anni.

Del totale delle previsioni volumetriche, di 245.800 mc, la quota pari alle aree di cui sopra assommava a 93.200 mc (n.266 alloggi conv.).

Essa è stata completamente realizzata.

La residua quota di 152.600 mc programmata dal P.P.A. era, viceversa, relativa ad aree di proprietà pubblica con destinazione di P.R.G. diversa dalla residenziale, poste in prossimità del C.E.P., a Barbaricina ed a Marina di Pisa e per essa il P.P.A. indicava lo strumento operativo nel riferimento alla legge n.25/'80, vale a dire alla localizzazione di programmi costruttivi in variante al P.R.G..

Al riguardo si deve osservare che, essendo il procedimento di formazione di varianti al P.R.G. atto complesso, non di esclusiva competenza comunale (sia nel quadro legislativo allora vigente che, in parte anche nel quadro attuale riformato dalla legge regionale n.5/'95) questa parte non trascurabile della programmazione - che per inciso determinava la complessiva regolarità del P.P.A. - non aveva alcun elemento di certezza.

Lo dimostra la vicenda successiva degli atti intrapresi per dare attuazione a tale programmazione, che si sono conclusi solo in minima parte, come di seguito rappresentato.

In particolare la gran parte di tali previsioni 'in variante' riguardava lo sviluppo del villaggio CEP, per 140.000 mc (pari a 400 alloggi-tipo).

Al riguardo, a causa degli intervenuti vincoli ex delibera C.R.T. n.296/'88 l'Amministrazione provinciale ha adottato, su sollecitazione del Comune di Pisa un atto di prescrizioni e vincoli diretto a consentire, disciplinando attivamente la materia dei vincoli ambientali stessi, la necessaria variante al P.R.G..

Detto atto è stato approvato con delibera C.R.T. n.210 del 31.5.1994 che ne ha attribuito l'efficacia di direttive ai sensi dell'art.4 della legge regionale n.74/'84.

La variante urbanistica richiesta per introdurre le ulteriori previsioni residenziali si porrà dunque come atto di adeguamento del P.R.G. a tali direttive.

II - IL P.E.E.P. 1995

3) La determinazione del fabbisogno attuale

La domanda di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, è rimasta pertanto inevasa per anni, determinando un fabbisogno pregresso cui si rende necessario ed urgente dare risposta, ridefinendo il necessario strumento urbanistico di settore.

Il Comune di Pisa ha altresì in corso di formazione il nuovo strumento urbanistico generale, attraverso la revisione del P.R.G. vigente, approvato con D.P.R. del 1970 e successivamente fatto oggetto di numerose varianti.

Detta revisione costituiva obbligo di legge, ai sensi dell'art.15 della legge regionale 31.12.1984, n.74.

In data 16.3.92 il Consiglio Comunale ha approvato, con precisazioni ed integrazioni il Progetto Preliminare di nuovo P.R.G, redatto dal Gruppo operativo per la revisione del Piano, con la consulenza del prof. Giovanni Astengo.

A seguito dell'entrata in vigore della legge regionale 16.1.1995, n.5, di riforma della legislazione urbanistica regionale, l'obbligo di cui sopra ha assunto connotati diversi, trasformandosi in obbligo di provvedere all'approvazione del piano strutturale e del regolamento urbanistico entro il 31.12.1998.

Il piano strutturale, a sua volta, è la componente del piano regolatore comunale che deve conformarsi agli indirizzi e prescrizioni del Piano territoriale di coordinamento del territorio provinciale, di competenza della Provincia.

Poichè il PTC della Provincia di Pisa è in avanzata fase di redazione e prossimo alla procedura formale di formazione, l'Amministrazione comunale di Pisa ha ritenuto di anticipare uno strumento di natura settoriale, che consenta di dare risposta, in una proiezione temporale media, alle esigenze pregresse e prevedibili nel prossimo quinquennio, di edilizia residenziale pubblica e di edilizia residenziale universitaria, anche in riferimento alle localizzazioni dei fondi di cui alla delibera CER-CIPE del 16.3.1994 ed al successivo programma regionale di edilizia residenziale 1992-95, approvato con deliberazione C.R.T. n.622 del 28 dicembre 1994.

Per il dimensionamento del nuovo P.E.E.P. si sono assunti i seguenti riferimenti:

1. Sul versante della domanda:

- 1.1) le richieste pervenute da parte degli operatori dal 1987 ad oggi;
- 1.2) le domande in graduatoria emergenza casa.
- 1.3) la domanda inevasa di alloggio degli studenti universitari fuori sede.

2. Sul versante dell'offerta:

- 2.1) l'offerta di residenza di tipo privato derivante da alloggi *disponibili* sul mercato;
- 2.2.) l'offerta derivante da nuove costruzioni rese possibili dal vigente P.R.G. (concessionate o comunque programmate);
- 2.3) l'offerta conseguente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (concessionati o programmati).

Per la componente di domanda di cui al punto 1.1 si veda l'allegata tabella che ha definito un totale di oltre 1000 alloggi richiesti.

La componente di domanda di cui al punto 1.2 corrisponde a n.743 alloggi.
Per la stima della domanda inevasa di abitazione degli studenti universitari fuori sede si parte dal dato stimato dal prof.Bortoli in circa 10.000 posti-letto.

L'offerta disponibile sul mercato può essere stimata con riferimento ai dati del censimento '91 degli alloggi non occupati (depurati dalla quota di seconde-case, alloggi in attesa di recupero, ecc.) in 2025 unità.

L'offerta potenziale di P.R.G. vigente è stata definita nell'allegata tabella in n.708 alloggi di nuova costruzione e n.116 derivanti da operazioni di recupero.

Dal confronto ragionato dei dati soprarichiamati si assume come dimensionamento del P.E.E.P.'95 una volumetria di progetto di 211.000 mc. corrispondente ad un numero di alloggi compreso tra 500 e 700 (*)

(*) Riferendoci solo all'alloggio "tipo" per nucleo familiare "medio" di n.3,5 componenti, stimato in 400 mc lordi, ovvero a circa 115 mc/ abitante, viene fuori il dato di progetto di n.532 alloggi.

4) Lo studio delle localizzazioni degli interventi

Il Progetto Preliminare di Piano, sopra richiamato, ha individuato, all'interno o ai margini della città esistente, una serie di aree di potenziale trasformazione, indicandone i contenuti e carichi d'uso compatibili, in particolare di natura residenziale, senza peraltro precisare l'opzione per l'E.R.P..

Dall'estate 1992 all'estate 1994 l'apposito gruppo operativo per la revisione del P.R.G. costituito presso il servizio pianificazione urbanistica, ha proceduto con la consulenza generale del prof. Bruno Gabrielli, a sviluppare le indicazioni del Progetto Preliminare, principalmente sotto il profilo della progettazione morfologica.

La proposta di P.R.G. conclusiva di tale lavoro è stata presentata alla consulta per il P.R.G. il 30.7.1994.

Ricevuto il mandato di procedere alla formulazione di una proposta di P.E.E.P. il servizio ha ripreso il lavoro sulla città laddove era stato interrotto, definendo una serie di approfondimenti e messe a punto delle ipotesi di trasformazione necessarie ad assicurare gli obbiettivi di sviluppo residenziale assunti al punto precedente.

Occorre sottolineare gli obbiettivi generali del lavoro svolto:

1) distribuzione degli interventi di e.r.p. sul territorio urbano, per contrastare un fenomeno di separazione, se non segregazione sociale - che il P.E.E.P. precedente aveva incoraggiato con la concentrazione degli stessi in poche aree - ferma restando la preferenza per aree di proprietà pubblica, per evidenti motivi di natura finanziaria.

2) utilizzazione degli interventi come strumento non solo per creare case, ma anche per creare dei *porzioni di città*, laddove le dimensioni dell'intervento lo consentono, e quindi:

a) associazione obbligatoria di interventi edificatori con interventi di urbanizzazione primaria (ed eventualmente secondaria), rendendo gli interventi stessi non solo *autosufficienti* in termini di dotazione di standard; ma *produttivi* di standards aggiuntivi;

b) attribuzione agli interventi edilizi di un valore *ordinatore* rispetto al contesto urbano in cui si collocano.

c) nonostante la necessaria frammentazione conseguente il postulato n.1) , riconduzione del complesso degli interventi ad un *quadro di controllo morfologico d'insieme*.

Per realizzare l'obiettivo n.2, la tecnica seguita, in coerenza con tutto il lavoro fatto per la revisione del P.R.G. è stata quella di definire dei modelli insediativi, tipo-morfologici, da assumere, con diverso grado di prescrittività, in apposite schede-norma che definiscono comunque gli elementi di dimensionamento quantitativo dei singoli interventi.

5) Elenco degli interventi previsti e loro dimensionamento

Attraverso una ricognizione generale del territorio urbano e con riferimento allo studio di variante di P.R.G. fin qui svolto, il servizio ha selezionato una serie di siti nei quali è stata ritenuta compatibile od addirittura auspicabile nei rispetti delle condizioni urbanistiche circostanti l'edificazione di edilizia residenziale pubblica contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria e in parte secondaria.

Da tale prima individuazione, sulla base di ulteriori considerazioni di fattibilità ed opportunità degli interventi, soprattutto sotto il profilo della dotazione di opere di urbanizzazione, si è passati, tramite vaglio della Giunta Comunale, *alla definitiva individuazione di n.14 siti di intervento **, per i quali si è verificata la corrispondenza a zone con pericolosità inferiore alla classe 4, con riferimento alla carta di Pericolosità del Comune di Pisa (legge reg. n.94/85) redatta dal geologo dott. Merla per l'Amministrazione Comunale.

I vari siti, ovviamente, sia per la loro dislocazione che per la dimensione presentano opportunità di diverso grado. Inoltre il dimensionamento effettuato secondo la metodologia della 'progettazione morfologica' ha definito, *sui 14 siti di seguito elencati una edificabilità complessiva di 218.000 mc. ***

** La C.U. in sede di esame delle osservazioni e delle opposizioni presentate ha ridotto le aree individuate nel Peep '95 da n.14 a n.12*

*** La C.U. in sede di esame delle osservazioni e delle opposizioni presentate ha ridotto la volumetria originaria (mc.218.000) del Peep '95 ha seguito della riduzione delle aree di cui alla precedente nota e per la modifica del dimensionamento relativo alle schede d'intervento n.4 e n.12. Una ulteriore riduzione della volumetria prevista si avrà in fase di P.E.I per quanto riguarda l'intervento n.14 (Marina di Pisa) così come è stato stabilito dalla Commissione Urbanistica che ha recepito l'osservazione n. 5 dell'Ass.re D'Amico.*

elenco delle aree d'intervento

- 1 - P.ta a Lucca, via Baracca
- 2 - *P.ta a Lucca, via T.Pisano **
- 3 - *P.ta a Lucca, via Gobetti **
- 4 - P.ta a Lucca, via Bianchi
- 5 - Gagno, via di Gagno
- 6 - Gagno, via S.Iacopo
- 7 - CEP
- 8 - S.Ermete, via Bandi
- 9 - Ospedaletto, via Emilia, via Le Rene
- 10 - Riglione, via Fiorentina
- 11 - Cisanello, via Norvegia
- 12 - Cisanello, Centro Direzionale
- 13 - S.Michele, via Rosellini (recupero)
- 14 - Marina di Pisa, via Milazzo

** La C.U. ha accolto parzialmente l'opposizione presentata e ha stralciato l'area dal Peep.*

6) La verifica degli standards

L'ormai prossimo esaurimento delle previsioni residenziali di P.R.G. (con la esclusione di quelle di carattere interstiziale di difficile individuazione e stima) costringe il presente P.E.E.P. ad interessare aree con diversa destinazione di piano, in parte agricola (ex. al C.E.P.) in parte già destinate a standard della residenza, ai sensi del D.M. 1444/68 e quindi si configura come variante al P.R.G., salvo locali eccezioni.

Al riguardo va considerato che il P.R.G. vigente risulta per certi versi sovradimensionato nella previsione di standards di verde, attrezzature comuni, istruzione, mentre risulta leggermente deficitario di previsioni di parcheggi pubblici.

Si veda la seguente tabella relativa alla verifica degli standards di previsione.

Le previsioni di standards di Piano risultano quindi abbondanti, rispetto ai minimi di legge (D.M. 1444/68) ed anche superiori agli indirizzi regionali (30 mq/ab.)

a) P.R.G. 1979 - dotazione di standard

Superficie complessiva delle aree previste a standard : mq 5.415.490

Abitanti convenz. insediabili: n. 167.462.

Dotazione prevista 32,34 mq/ab.

b) Variazioni conseguenti il P.E.E.P.'95

Aree previste a standard (eccedenti la dotazione interna di 18 mq/ab.): + mq 34.350

Abitanti convenz. insediabili: + 2.224

Dotazione di standard finale complessiva (di P.R.G.) : 33, 09 mq/ab.

N.B.:

Con le varianti: Palazzo di Giustizia, P.U.P. e Area C.N.R. (art.81) si erano eliminate previsioni insediative residenziali per un totale di 3.814 ab. conv.

Pertanto è verificata la condizione posta dall'art.40.2 della legge regionale 16.01.1995, n.5, che l'approvazione del presente P.E.E.P. in variante allo strumento urbanistico vigente non comporta riduzione della dotazione di standard (di previsione).

Un discorso a parte occorre fare in merito alla dotazione *reale* di aree a standard, in particolare di verde e parcheggi pubblici.

Si veda la seguente tabella relativa alle dotazioni di fatto al 1988, estratta dal volume Pisa, Struttura e Piano, n.I *Analisi strutturale dell'insediamento pisano*, Pisa, 1989.

Dal suo aggiornamento al 1995 si ricava una dotazione complessiva di standard urbanistici 'puri'(*) di 1.008.471 mq.

(*) calcolati computando le sole aree pubbliche comprese le aree parrocchiali, e quindi non computando le aree a servizi, in prevalenza commerciali privati, che in realtà sono considerati standard dal P.R.G. vigente.

Rispetto agli abitanti residenti al 1.1.1995, nel numero di 95.630, si ricava una dotazione reale di 10,54 mq/ab..

Poichè sulla città grava una ulteriore quantità di persone, stimata in circa 30.000 unità, che usufruisce dei servizi urbani, si ritiene più significativo esprimere il dato della dotazione di standard riferito alla somma dei residenti e degli utenti non-residenti, stimata in n.125.630 persone, che dà una dotazione reale di 8.03 mq/ab.

Appare allora ancor più significativa la valutazione della dotazione reale di standard che ci si può attendere dall'attuazione del P.E.E.P., in quanto i meccanismi normativi del Piano stesso implicano la contestuale realizzazione di edifici residenziali e di previsioni di standard.

Il P.E.E.P. prevede la realizzazione di aree a standard per la superficie totale di 189.400 mq, a fronte di un incremento di abitanti teorici di n.2.224 unità.

Assumendo che tali abitanti siano tutti realmente aggiuntivi rispetto ai residenti attuali (vale a dire che corrispondano alla trasformazione di un pari numero di utenti in residenti), l'attuazione del P.E.E.P. porterebbe ad una dotazione reale di standard di 12,24 mq/ab.residenti $(1.008.471 + 189.400 / 95.630 + 2.224)$

Nella ipotesi-limite opposta, che gli abitanti residenti restino invariati, la dotazione reale di standard diverrebbe di 12,53 mq/ab. $(1.197.871 / 95.630)$.

La realtà si collocherà tra le due ipotesi estreme sopra descritte.

Viceversa il dato espresso con riferimento alla somma dei residenti e degli utenti non residenti, stimata in n. 127.938 persone, dà una dotazione reale di 9,34 mq/ab.

7) Relazione di spesa

L'art.5 della legge 167/62 richiede che il P.E.E.P. sia corredato di relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

Le norme del presente P.E.E.P. rinviano ai programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.) la esatta definizione dell'ammontare delle spese previste per acquisizioni e opere di urbanizzazione.

In ogni caso al livello del P.E.E.P. complessivo è stata effettuata una analisi delle spese necessarie sia per le acquisizioni (nella ipotesi, avvalorata da una recente sentenza, di riferimento al valore precedente la nuova previsione edificatoria) che per le urbanizzazioni, di cui alla tabella.

In ogni caso al livello del P.E.E.P. complessivo è stata effettuata una analisi delle spese necessarie sia per le acquisizioni (nella ipotesi, avvalorata da una recente sentenza, di riferimento al valore precedente la nuova previsione edificatoria) che per le urbanizzazioni, di cui alla tabella.

8) Varianti consequenziali

Per il corretto inserimento delle previsioni di P.E.E.P. nelle tavole di P.R.G. si sono rese necessarie modeste modifiche locali delle previsioni urbanistiche, derivanti da esigenze tecniche, quali, ad esempio, quella di evitare l'interclusione di porzioni residue di aree già a destinazione pubblica tra gli ambiti P.E.E.P. e l'edificato residenziale esistente.

In tutti questi casi si sono introdotte piccole previsioni di verde privato, che non determinano pertanto alcun incremento di carico urbanistico.

9) Applicazione direttive regionali per la zona CEP/Barbaricina

Con deliberazione C.R.T. n.210 del 31.5.1994 la Regione Toscana ha approvato come direttive ai sensi degli artt. 4 e 7 della L.R. 74/84, coi i necessari adeguamenti, la proposta di prescrizioni e vincoli di tutela, valorizzazione e riqualificazione ambientale dell'area CEP/Barbaricina adottata dal Consiglio Provinciale di Pisa con deliberazione n.42 del 6 febbraio 1992.

Dette direttive superano il regime di salvaguardia operante sull'area a causa della presenza di vincolo archeologico (ed ambientale) sulla base della delibera C.R.T. n.296/88 e devono essere recepite entro 18 mesi nello strumento urbanistico comunale, con specifica variante.

Il presente P.E.E.P. costituisce adeguamento a tali direttive, limitatamente alla propria estensione territoriale.

10) Elaborati costitutivi

Il presente P.E.E.P. è costituito, oltre che questa relazione, da:

- schede-norma
- relazione geologica
- norma di variante al P.R.G.
- piano parcellare di esproprio
- tavole di P.R.G. stato variato a seguito del P.E.E.P. : tavolette nn.8,9,15,16,21,23,24,29,31,33,49 in scala 1:2000 e piano del Litorale in scala 1:5000.

Pisa, ottobre 1995

Il dirigente del servizio
(ing.arch. Riccardo Ciuti)



COMUNE DI PISA
Servizio Pianificazione Urbanistica

P.E.E.P. '95

Norme di attuazione

Nelle N.T.A. del P.R.G. all'art.20 bis si aggiunge:

Art.20 ter) Aree incluse nel P.E.E.P. '95

1) Destinazioni d'uso

Le aree individuate e numerate nelle tavole di P.R.G. come ambiti soggetti a P.E.E.P. sono destinate alla costruzione o al recupero di edifici a destinazione residenziale e di servizi della residenza (servizi pubblici e d'interesse pubblico di quartiere) ad essa integrata.

In detti ambiti sono comprese altresì aree destinate alla realizzazione di:

- strade;
- parcheggi pubblici;
- verde pubblico;
- attrezzature d'interesse pubblico;
- attrezzature commerciali di base.

2) Limiti dimensionali

Il P.E.E.P. definisce l'edificabilità dei vari ambiti territoriali in esso inclusi, applicando un indice di fabbricabilità territoriale (espresso in mc/mq) riferito alle destinazioni residenziali+ servizi integrati, compreso tra un minimo di 0.45 ed un massimo di 1.40 mc/mq.

All'interno degli ambiti di intervento - con la esclusione di quelli di mero recupero edilizio - il P.E.E.P. individua aree a standard in misura non inferiore a 36 mq/abitante insediabile.

3) Norme di intervento

L'edificazione dovrà seguire le prescrizioni localizzative, dimensionali, plani-volumetriche e tipologiche, espresse negli elaborati di P.E.E.P., costituiti da specifiche schede- norma relative a ciascuna area d'intervento.

Gli interventi edificatori nelle aree d'intervento devono essere contestuali alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la totalità degli standard previsti nelle schede- norma.

L'assegnazione definitiva delle aree a destinazione residenziale agli operatori aventi titolo secondo la legislazione vigente in materia e secondo la specifica graduatoria, è subordinata alla stipula di una convenzione secondo la quale gli assegnatari, si impegnano, anche in forma associata, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la totalità degli standard previsti nelle schede-norma, sulle aree che il comune metterà a disposizione per detti interventi di urbanizzazione.

In ogni caso prima del rilascio dei certificati di abitabilità dovrà essere accertato che gli edifici risultino serviti da opere di urbanizzazione primaria funzionanti e collegate con il sistema delle reti urbane, con particolare riferimento alla rete fognaria, nonché dotati della totalità degli standard previsti; tali opere dovranno essere collaudate dagli Uffici tecnici comunali e cedute al Comune.

4) Scheda- norma

La scheda-norma relativa a ciascuna area d'intervento è costituita dai seguenti grafici:

- 1 - estratto di P.R.G. antecedente il P.E.E.P.*
- 2 - estratto cartografia fotogrammetrica 1:2000*
- 3 - perimetrazione delle sottozone a destinazione omogenea*
- 4 - modello morfologico di riferimento*

Le schede inoltre contengono:

- indicazione degli obbiettivi generali assegnati all'intervento, in particolare relativamente ai rapporti con il contesto urbano;
- parametri dimensionali urbanistici ed edilizi, distinti tra prescrittivi ed indicativi:
 - superficie dell'area d'intervento
 - superficie delle aree a standard da realizzare
 - superficie dei lotti fondiari (zone di concentrazione volumetrica)
 - volume massimo degli interventi afferenti le z.c.v.
 - altezza massima;

5) Modalità attuative - Programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.) e piani esecutivi d'intervento (P.E.I.)

Il P.E.E.P. 1995 si attua mediante programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.) di durata non inferiore a due e non superiore a quattro anni, soggetti ad approvazione con atto del consiglio comunale sottoposto a semplice controllo di legittimità.

Sono ammesse varianti annuali a ciascun programma.

Il P.P.A. individua le aree d'intervento da realizzare nel periodo di sua validità e ne definisce le quote da assegnare alle diverse tipologie di operatori.

Il primo P.P.A. comprende la convenzione-tipo da stipulare con gli operatori per la cessione delle aree e la realizzazione degli interventi.

Detta convenzione definirà prioritariamente gli impegni a carico dei soggetti assegnatari ed eventualmente del comune, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con specifico riferimento al sistema fognario, di cui dovrà essere garantita l'efficienza complessiva, anche al di fuori dei limiti delle aree d'intervento, e la totalità degli standard.

Ogni P.P.A. comprende altresì il piano finanziario d'intervento aggiornato, comprensivo dei costi di acquisizione e di quelli di urbanizzazione delle aree, nonché dei ricavi previsti per le cessioni delle aree edificabili.

Per ciascuna area d'intervento il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, con deliberazione soggetta al solo controllo di legittimità, di un piano esecutivo di intervento (P.E.I.) riferito all'intera area d'intervento, in conformità con gli elementi dimensionali della scheda-norma.

Detto piano, da redigersi in scala non inferiore ad 1:500, con particolari in scala 1:200 o superiori, corredato di eventuali norme attuative e programma di attuazione, dovrà indicare:

- la disposizione planivolumetrica degli edifici di progetto;
 - le tipologie abitative e le loro modalità di aggregazione;
 - le specificazioni delle destinazioni non residenziali;
 - gli elementi di qualificazione dello spazio non edificato, pubblico e privato;
- ed essere corredato di schema di convenzione attuativa;
- gli elementi di verifica del rischio idraulico nel rispetto della delibera C.R.T. n.230/94.

Il P.E.I. potrà discostarsi, per motivate ragioni tecniche, dalla sub-zonizzazione espressa nella scheda-norma.

Gli interventi in attuazione del P.E.I., ancorchè soggetti a diverse concessioni edilizie, dovranno essere raccordati sia dal punto di vista della unitarietà compositiva, che del programma di attuazione (comprensivo del riparto degli interventi di urbanizzazione), attraverso uno specifico coordinamento tecnico-progettuale.

Il P.E.I. può prevedere, in deroga alle disposizioni dell'art.7, lettera m) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. la realizzazione di manufatti esterni ai fabbricati, destinati a garages, o posti-auto coperti.

I P.E.I. possono essere approvati contestualmente al P.P.A. in cui sono incluse le corrispondenti aree d'intervento.

6) Attrezzature d'interesse pubblico

Per quanto riguarda le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (opere di urbanizzazione secondaria) di quartiere incluse nel P.E.E.P., esso individua le aree sulle quali gli interventi dovranno realizzarsi in ossequio al disposto dell'art.22, lettera 1s), reperendo gli standard in dette aree e calcolando l'indice di fabbricabilità a partire dalla superficie territoriale al netto degli standard stessi.

Pertanto, in deroga a tale disposto, dette previsioni sono attuabili tramite concessione edilizia convenzionata, nel rispetto delle indicazioni dei Piani Esecutivi d'Intervento, da parte dei soggetti assegnatari delle aree stesse.

7) Zone di interesse archeologico

Fermo il disposto della Legge n.1089 del 1 giugno 1939 e successiva Legge n.44 del 1 marzo 1975 - Titolo II, Nuova disciplina delle sanzioni, nonché degli articoli n.822, n.823 e n.826 del Codice Civile e art.733 del Codice penale, nelle aree d'intervento comprese in zone di interesse archeologico (vincolate o meno ai sensi della L.1089/39) è fatto obbligo, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte

archeologiche fortuite di qualsiasi natura, sia in relazione ai reperti mobili che immobili, di sospendere i lavori ed avvertire immediatamente la Soprintendenza Archeologica della Toscana o la Stazione dei Carabinieri competente per territorio.

I ritrovamenti archeologici sia immobili che mobili dovranno essere lasciati in sito.

Per quanto riguarda quelli mobili, essi non potranno essere rimossi senza la necessaria autorizzazione da parte della Soprintendenza, tranne nel caso in cui la salvaguardia e la tutela degli stessi non lo renda necessario, anche prima del sopralluogo del funzionario della Soprintendenza Archeologica.

In questo caso sarà cura del rinvenitore provvedere alla custodia e alla tutela dei reperti fino a quando non saranno consegnati alla Soprintendenza competente.

Per quanto riguarda il ritrovamento di strutture o di qualsiasi altro tipo di rinvenimento di immobile, la loro rimozione od anche il solo danneggiamento è assolutamente vietato ai sensi della legge di tutela ed il contravventore sarà soggetto alle sanzioni civili e penali previste dalle succitate leggi e dagli articoli sopra richiamati del Codice Civile e del Codice Penale.

I ritrovamenti immobili potranno modificare anche il progetto sia di insieme (impianto planimetrico) che del singolo edificio o di parte di esso, determinando variazioni dei caratteri anche strutturali degli edifici, come pure portare a variazioni nell'organizzazione degli spazi liberi e dei percorsi.

8) Norme specifiche per gli interventi nella zona CEP/Barbarcina

Nella zona vigono le norme di cui alle direttive regionali approvate con deliberazione C.R.T. n.210 del 31.5.1994, riportate nella relativa scheda-norma.

Il P.E.I. relativo all'intervento dovrà in particolare provvedere alla tutela dei segni geografico-morfologici individuati dalla delibera sopracitata.

9) Verifiche geologiche

Il presente P.E.E.P. è corredato di relazione di fattibilità geologica ai sensi della delibera C.R.T. n.94/85, che affronta anche il tema del rischio idrogeologico e, ove presente, sulla base della delibera C.R.T. n.230/94, del rischio idraulico, evidenziando, in particolare le condizioni di natura geotecnica.

Essa classifica la fattibilità dei vari interventi, indicando gli elementi che dovranno essere approfonditi in sede di progettazione esecutiva degli interventi stessi.

TABELLA RIASSUNTIVA INTERVENTI P.E.E.P. 1995

<i>N.</i>	<i>località</i>	<i>costo opere urbaniz. prim.</i>	<i>costo acquisiz. aree</i>	<i>totale lire</i>
1	Via di Gello	3.110.000.000	320.000.000	3.430.000.000
2	Via Biduino	area stralciata dal PEEP		
3	Via Gobetti	area stralciata dal PEEP		
4	Via Bianchi	590.000.000		590.000.000
5	Via di Gagno	1.356.000.000	120.000.000	1.476.000.000
6	Via S. Jacopo	705.000.000		705.000.000
7	CEP	5.000.000.000		5.000.000.000
8	S. Ermete	775.000.000	575.000.000	1.350.000.000
9	Ospedaletto	340.000.000	75.000.000	415.000.000
10	Riglione	440.000.000	250.000.000	690.000.000
11	Via Norvegia	210.000.000	20.000.000	230.000.000
12	Via Cuppari	470.000.000		470.000.000
13	Via Rosellini	130.000.000		130.000.000
14	Marina di Pisa	250.000.000		250.000.000
	TOTALI	13.376.000.000	1.360.000.000	14.736.000.000

Tabella n. 1 - Quadro complessivo della potenzialità edificatoria di nuove abitazioni del PRG vigente al 31.1.1995

Disponibilità potenziale al 31.1.1995		Alloggi		Ab. presun.		Volume		Caratt. dell'Intervento		Settore /Ambito		
		n.		n.		mc.		tip. edil.	pubb./pr.	c. s.	periferia	litorale
a) Interventi residenziali del PRG da attuare:												
Lottizzazione - "La Ninfea" a Cisanello		254 - 236		591		59.090		ed.cond.	lottizzaz.			8 - Cisanell.
Lottizzazione - "La Ninfea" di via Gabba		60		162		16.180		ed.cond.	lottizzaz.			2 - A.Pisan.
Lottizzazione - "Liquigas" a S. Giusto		64		218		21.840		ed.cond.	lottizzaz.			4 - S. Giusto
P.R. - via Toselli		8		24		2383		ed.cond.	p.recup.	10 - C.S.		
P.R. - via Gereschi		5		15		2500		ed.cond.	p.recup.	10 - C.S.		
P.R. - via B. Croce		1		3		751		ed.cond.	p.recup.	10 - C.S.		
P.R. - via Volturmo		1		3		580		ed.cond.	p.recup.	10 - C.S.		
P.R. - p.zza della Berlina		17		51		3.600		ed.cond.	p.recup.	10 - C.S.		
P.R. - via Tronci		8		24		950		ed.cond.	p.recup.	10 - C.S.		
P.R. - v.le delle Cascine		40		114		11.400		ed.cond.	p.recup.	10 - C.S.	2 - Cascine	
P.R. - p.zza Gambacorti		15		45		5.160		ed.cond.	p.recup.	10 - C.S.		
P.R. - p.zza Facchini		8		24		1.637		ed.cond.	p.recup.	10 - C.S.		
P.R. - via S. Martino		13		39		9.240		ed.cond.	p.recup.	10 - C.S.		
ERP - Intervento Ater al Cep		28		87		8.690		ed.cond.	ed. sov.		2 - Cep	
ERP - Inter. per coop. a Marina di Pisa (D.P.Mazzolari)		14		54		5397		c. schiera	cooperat.			12 - Marina
tot.		536										
b) Aree residenziali del PRG non attuate												
C.E. - area Baldacci in corso di istr. all'Ed.Pr. (if = 3,75)		172		592		59.244		ed.cond.	privato		9 - S. Mich.	
tot.		172										
tot. a + b		708		2.046								
c) Abitazioni non occupate:												
Libere (escl. 2° case e/o aff. a studenti.....)		2.025		6.075								
tot. a + b + c		2.733		8.121								
Là dove mancava il dato si sono considerati n.3 ab.pr. per ogni alloggio e/o mc.100 ad abitante												
L'if = 3,75 delle aree di Prg non attuate è stato abbattuto a 3,30												
n.b.												
1) oltre alle voci a) e b) si deve considerare una ulteriore quota dovuta alle c.e. dirette sull'edificato esistente, a modesti lotti e ai cambi di destinazione d'uso												
2) degli alloggi non occupati (2.385) una quota stimata intorno al 15% (n.360 alloggi) è inagibile, pertanto la quota reale si dovrebbe aggirare intorno ai 2.025 alloggi												

ELENCO DELLE RICHIESTE PERVENUTE DA PARTE DEGLI OPERATORI PER LA CONCESSIONE DI UN'AREA DI E.R.P.

Edilizia convenzionata-agevolata

Soggetti titolari di finanziamento	data*	n. alloggi
Pisa		
1 - SIULP, finanz. di 600 milioni	15.07.1988	n. 50 (f. ?)
2 - LA BENEMERITA DUE, f. 600 milioni	22.11.1989	n. 20 (f. ?)
3 - LO.MA II, f. 600 milioni	20.12.1989	n. 20 (f. ?)
4 - COARCE, vinc.V° biennio L.457/78	24.03.1990	n. 30 (f. decad.)
5 - COOPER DODICI	24.07.1990	n. 20 (f. decad.)
6 - SO.C.E.T., vinc. V° biennio L.457/78	17.04.1990	n. 18 (f. decad.)
Totale (a)		n.158

Soggetti senza finanziamento

Pisa		
7 - VITTADONE, o anche a Marina di Pisa	16.12.1989	n. 20
8 - ANDROMEDA	18.09.1989	n. 18
9 - EUROPA 2000	14.04.1990	n. 9
10 - C.E.T.	26.11.1991	n. 48
11 - CONS.E.P./CASA TUA	21.11.1991	n. 15
12 - EDILFAMIGLIA	25.01.1992	non indicato
13 - DOMUS	09.11.1990	n. 10
14 - CASANOVA	09.11.1990	n. 10
15 - PISA 90	15.02.1991	n. 10
16 - AZZURRA	16.02.1991	non indicato
17 - QUADRIFOGLIO	16.02.1991	non indicato
18 - UNO-EDIL	31.05.1991	n. 18
19 - EFFEDUE	13.06.1991	non indicato
20 - IL TETTO	05.07.1991	n. 30
21 - COOPER DODICI	05.07.1991	n. 50
22 - TRANVIERI	05.07.1991	n. 30
23 - SAN MARCO,	19.08.1991	n. 36
24 - COOP.EDIF.CASE POPOLARI	22.08.1991	n. 6
25 - IL GLICINE	11.09.1991	non indicato
26 - S.A.P.R.A. 1 (n.6 aree 22/18/24/18/30/12)	09.10.1991	n.124
27 - S.A.P.R.A. 1 (n.2 aree 24/18 c. a schiera)	09.10.1991	n. 42
28 - IL PINO		non indicato
29 - CASTELLO	31.01.1992	n. 30
30 - STUDIO TECNICO IMMOBILIARE 2R	31.01.1992	non indicato
31 - PADRE BANDERA (Acli Massa)	31.01.1992	n. 12 (minimo)
32 - M.K. GHANDI (Acli Massa)	10.02.1992	n. 12 (minimo)
33 - C.O.TR.E.P.	14.02.1992	non indicato
34 - DOMUS 92	14.02.1992	non indicato
35 - TRICOOP	27.02.1992	n. 24**
36 - COOPER 2000	28.02.1992	n. 36**

Tabella 5 - Calcolo degli standard per i servizi (D.M. 1444/68)

Senore	Valori complessivi					D.M.	Istruzione			Attrezzature di interesse comune			Verde pubblico attrezzato			Parcheggi			Totali standard							
	Superficie Ha	%	Abitanti 31.10.88	%	Consumo suolo x ha mq.		Zona omog.	Sic. ass.	Superficie esistente mq.	mq x ha standard	mq x ha effettivi	Differenza mq x ha	Superficie esistente mq.	mq x ha standard	mq x ha effettivi	- o - %	mq x ha standard	mq x ha effettivi	Superficie esistente mq.	mq x ha standard	mq x ha effettivi	Gemma lu				
1 - Pisa Nord	200,80	10,22	11.191	11,21	179,42	B	9	22925	2,25	2,04	- 0,21	21977	1,00	1,96	- 0,96	42448	4,50	3,79	- 0,71	11766	1,25	1,05	- 0,20	99116	8,66	- 1,25
2 - Pisa Nord-Ovest	175,00	8,91	7.739	7,75	226,13	B	9	18748	2,25	2,42	+ 0,17	29539	1,00	3,81	- 2,81	37160	4,50	4,80	- 0,30	14425	1,25	1,86	+ 0,51	99872	12,90	-
3 - Pisa Ovest	155,10	7,90	5.520	5,53	280,98	B	9	13224	2,25	2,39	- 0,14	10984	1,00	1,98	- 0,98	22636	4,50	4,64	+ 0,14	-	1,25	-	- 1,25	99884	9,03	- 0,69
4 - Pisa Sud-Ovest	109,40	5,57	8.260	8,27	132,44	B	9	22894	2,25	2,77	+ 0,52	5968	1,00	0,72	- 0,28	20540	4,50	2,48	- 2,02	3452	1,25	0,41	- 0,84	52854	6,40	- 2,14
5 - Pisa Sud-Est	132,80	6,76	5.764	5,77	230,39	B	9	13419	2,25	2,33	+ 0,08	5005	1,00	0,86	- 0,14	41163	4,50	7,14	- 2,64	6990	1,25	1,21	- 0,04	66577	11,55	- 0,10
6 - Pisa Sud	132,35	6,74	826	0,82	1602,30	B	9	1524	2,25	1,84	- 0,41	-	1,00	-	- 1,00	-	4,50	-	- 4,50	10639	1,25	12,90	- 11,65	12183	14,74	- 0,49
7 - Pisa Est	69,37	3,53	3.948	3,95	175,70	B	9	5721	2,25	1,45	- 0,80	8371	1,00	2,12	- 1,12	49744	4,50	12,6	- 8,1	8489	1,25	2,15	- 0,90	72325	18,31	- 0,31
8 - Pisa Est Nord-Est	154,55	7,87	15.670	15,70	98,63	C	18	36031	4,50	2,30	- 2,20	8202	2,00	0,52	- 1,48	29522	9,00	1,88	- 7,12	34317	2,50	2,18	- 0,32	108070	6,89	- 17,42
9 - Pisa Nord Nord-Est	112,43	5,72	10.431	10,45	107,78	B	9	26763	2,25	2,56	+ 0,31	18133	1,00	1,73	- 0,73	61210	4,50	5,96	- 1,56	10660	1,25	1,02	- 0,23	116766	11,19	- 0,24
10 - Centro Urbano	340,32	17,33	23.507	23,56	144,77	A	9	51398	2,25	2,18	- 0,07	34452	1,00	1,46	- 0,46	42777	4,50	2,16	- 2,34	29907	1,25	1,27	- 0,02	156650	7,09	- 5,66
12 - Litorale	381,60	19,45	6.904	6,92	552,72	B	9	41875	2,25	6,06	+ 3,81	13457	1,00	1,94	- 0,84	24070	4,50	3,48	- 1,02	10228	1,25	1,48	- 0,23	89630	12,98	- 0,7
Totale urbanizz. (1)	1963,72	100,00	99.760	100,0	196,84																					(2) Totale carenze - 29,00

(1) La popolazione effettiva del Comune di Pisa è 100.736, di cui 99.740 nel territorio urbanizzato e 996 in quello extra urbano.
(2) La carenza in ha è posta dalla differenza della somma delle singole voci che risultano allo stato attuale rispetto alla sua media.
La carenza in totale risulta di 18 mq. senza di riduzione per le zone omogenee A e B e di 83,72 ha.
La carenza in ha va da ripartire al 30 mq. in base alle indicazioni Regionali e di 202,76 ha.

(1) La popolazione effettiva del Comune di Pisa è 100.756, di cui 99.740 al territorio urbanizzato e 9% in quello extra-urbano.

37 - II FOCOLARE	28.02.1992	n. 30**
38 - AEROCOOP	28.02.1992	n. 12**
39 - SPERANZA 85	03.03.1992	n. 24**
40 - LA PINETA	20.03.1992	n. 16
41 - LA SPERANZA 84	31.03.1992	n. 30
42 - ARCHIMEDE	08.04.1992	n. 24
43 - LA SIRENA	03.06.1992	n. 24
44 - CASA 92 (n.6 case binate)	08.07.1992	n. 12
45 - LA SERENA	22.02.1993	non indicato
46 - LA FEDELE LABRONICA	19.03.1994	n. 36
47 - LA FEDELE LABRONICA	19.03.1994	n. 36

Totale (b) n. 834

Soggetti titolari di finanziamento

Marina di Pisa

48 - D. PRIMO MAZZOLARI, finanz. L.94/82	26.01.1990	n. 14 (ass. l'area)
--	------------	---------------------

Totale (c) n. 14

Soggetti senza finanziamento

Marina di Pisa

49 - LA MELORIA	07.12.1989	n. 12
50 - MARINA 2000	19.01.1990	n. 12
51 - SPERANZA 85	12.05.1994	n. 12
52 - D'ANNUNZIO	07.03.1992	n. 16

Totale (d) n. 52

Totale generale (a + b + c + d) **n. 1.058**

* la data riportata nell'elenco, nei casi di richieste più volte presentate, si riferisce in genere a quella della presentazione più recente.

** sono i soggetti che hanno partecipato al bando regionale di cui alla delibera del C.R.T. n.387 del 27.11.91

Piano per l'edilizia economica e popolare - Peep 1995 - Tabella dimensionale degli interventi proposti

Interventi proposti.	Sup. terr. mq	Sup. fond. mq	If. mc/mq	Volume mc.	All. stm.. n.	Ab. pres. n.	Viabilità mq.	Aree a St. mq.	Standards mq./ab.	Tit. Propr.
Settore 1- Pisa Nord										
1 - P.ta a Lucca, via Baracca	63.900	13.800	2,2	30.200	76	302	10.400	39.700	131,5	Privata
2 - P.ta a Lucca, via T. Pisano	area esclusa dal Peep in fase di esame delle Osservazioni/Opposizioni nella C.U.									
3 - P.ta a Lucca, via Gobetti	area esclusa dal Peep in fase di esame delle Osservazioni/Opposizioni nella C.U.									
4 - P.ta a Lucca, P.R. via Bianchi	7.600	4.000	2,3	9.300	22	66		3.600	54,5	Comunale
5 - Gagno, via di Gagno	24.000	9.800	1,9	19.000	48	190	3.800	10.400	54,7	Privata
6 - Gagno, via S. Jacopo	sostituzione di tessuto edilizio esistente									
Settore 2 - Pisa Nord-Ovest										
7 - Cep, ampliamento villaggio	86.600	26.700	3,5	93.400	250	1.122	11.300	48.600	43,3	Ater/Dem.
Settore 5 - Pisa Sud-Est										
8 - S. Ermete, via Bandi	15.200	7.200	1,5	10.800	27	108	1.700	6.300	58,3	Comunale
Settore 6 - Pisa Sud										
9 - Ospedaletto, via Emilia	11.800	4.200	2	8.400	18	72		7.600	105,5	Com./Priv.
Settore 7 - Pisa Est										
10 - Riglione, via V. Fiorentina	5.000	1.500	2,6	3.900	9	38		3.500	92,1	Privata
Settore 8 - Pisa Est/Nord-Est										
11 - Cisanello, via Norvegia	6.800	2.600	3,5	9.100	23	91		4.200	46,1	Comunale
12 - Cisanello, C. Direzionale	9.300	3.700	3,5	11.200	22	86		5.600	65,1	Comunale
Settore 9 - Pisa Nord/Nord-Est										
13 - S. Michele, P.R. v. Rosellini	400	400		3.200	8	32				Comunale
Settore 12 - Litorale										
14 - Marina di Pisa, via Milazzo	12.400	5.100	2,3	11.750	29	117		7.300	62,4	Com./Dem.
Totale	243.000	79.000	2,7	210.250	532	2.224	27.200	136.800	60,9	

a) il numero degli alloggi è stato stimato considerando una media di 400 mc/all per tutti gli interventi nel Peep, in effetti tale valore varia a seconda della tipologia edilizia proposta nei singoli casi, conseguentemente si potrà avere una variazione del n. degli alloggi stimati nei singoli interventi.

b) il numero degli abitanti presunti è stato calcolato su tutti gli interventi del Peep considerando una media di 100 mc/ab;

c) il numero degli alloggi stimato così come quello degli abitanti presunti non sempre corrisponde in tutte le aree esattamente alla volumetria prevista in quanto una parte della volumetria, per alcuni casi, non ha una destinazione d'uso residenziale (vedi la scheda specifica di ogni intervento);

COMUNE DI PISA
Servizio Pianificazione Urbanistica

NUOVO PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE - PEEP 1995
ELENCO DELLE AREE PROPOSTE

Settore 1 - Pisa Nord	1) P.ta a Lucca, via Baracca 2) P.ta a Lucca, via T. Pisano * 3) P.ta a Lucca, via Gobetti * 4) P.ta a Lucca, P.R. via L. Bianchi 5) Gagno, via di Gagno 6) Gagno, via S. Jacopo**
Settore 2 - Pisa Nord-Ovest	7) Cep, ampliamento del villaggio
Settore 5 - Pisa Sud-Est	8) S. Ermete, via Bandi
Settore 6 - Pisa Sud	9) Ospedaletto, via Emilia
Settore 7 - Pisa Est	10) Riglione, via v. Fiorentina
Settore 8 - PisaEst/Nord-Est	11) Cisanello, via Norvegia 12) Cisanello, Centro Direzionale
Settore 9 - Pisa Nord/N.-Est	13) S. Michele, P.R. via Rosellini
Settore 12 - Litorale	14) Marina di Pisa, via Milazzo

**La C.U. in sede di esame delle osservazioni e delle opposizioni pervenute ha accolto parzialmente l'opposizione e l'area è stata stralciata dal Peep*

* **sostituzione di tessuto edilizio esistente

PIANO P.E.E.P. - 1995

Area d'Intervento	N° d'ordine n.	N° alloggi n.	Vol.Resid. mc.
Aree di proprietà comun. e/o pubb.:			
P.ta a Lucca, P.R. via L. Bianchi	4	22	6.600
Cep, ampliamento del villaggio	7	20	7.400
S. Ermete, via Bandi	8	10	4.000
Ospedaletto, via Emilia	9	4	1.600
Cisanello, via Norvegia	11	23	9.100
Cisanello, Centro Direzionale	12	22	8.600
S. Michele, P.R. via Rosellini	13	8	3.200
Marina di Pisa, via Milazzo	14	29	11.750
Totale		138	52.250

nel conteggio non sono stati riportati gli alloggi relativi all'area d'intervento n.6 di via di Gagno.

Aree di proprietà Ater:

Cep, ampliamento del villaggio	7	230	89.700
--------------------------------	---	-----	--------

Aree di proprietà privata

P.ta a Lucca, via Baracca	1	76	30.200
P.ta a Lucca, via T. Pisano*	2		
P.ta a Lucca, via Gobetti*	3		
Gagno, via di Gagno	5	48	19.000
S. Ermete, via Bandi	8	17	6.800
Ospedaletto, via Emilia	9	14	5.600
Riglione, via v. Fiorentina	10	9	3.750
Totale		164	65.350

** la C.U. in sede di esame delle osservazioni e opposizioni ha stralciato l'area dal Peep*

PERIMETRAZIONE DELLE SOTTOZONE A DESTINAZIONE OMOGENEA

LEGENDA



Zone di concentrazione volumetrica Z.C.V.

Sp

Zone a servizi pubblici o di interesse pubblico di quartiere

Vp

Verde pubblico

P

Parcheggi pubblici

Comune di Pisa

Servizio Pianificazione Urbanistica

P.E.E.P. 1995

SCHEDA NORMA

AREA DI INTERVENTO

N°

1





Stato di fatto (Aerofotogrammetria) 1: 2000

Circoscrizione *n.6*
 Settore: *1 Pisa nord*
 Ambito: *P.ta a Lucca*
 Area: *di margine fra l'edificato e la campagna*

n°

1

Proprietà: *privata*
 Destinazioni d'uso in atto: *agricola*
 Destinazioni d'uso del PRG vigente: *verde pubblico e viabilità*
 Destinazioni d'uso previste dal PEEP: *residenza, verde, parcheggi, servizi di quartiere*

Obbiettivi e indirizzi d'intervento: *delimitare a nord il quartiere di P.ta a Lucca con una marginatura verde e nuovi edifici a completamento della maglia viaria esistente. I nuovi volumi residenziali sono previsti di altezza maggiore nella parte centrale e minore verso la via di Gello. In continuità con il verde ed in asse con la via Giunta Pisano, si colloca l'area a servizi pensata per accogliere le nuove attrezzature religiose di P.ta a Lucca.*

Nota del 3.5.96

- a) La C.U. in sede di esame delle osservazioni al Peep adottato, vista la forte dotazione di aree a standard, raccomanda che l'A.C. garantisca comunque l'attuazione delle previsioni pubbliche contestualmente contestualmente all'intervento residenziale anche con una propria partecipazione finanziaria;
- b) A seguito dell'esame delle osservazioni al Peep adottato, la C.U. rileva che lo schema insediativo, relativamente alla nuova edificazione, è volutamente indicativo, in sede di P.E.I. risulta opportuno che tale schema sia sviluppato in progetto planivolumetrico che farà riferimento agli elementi che connotano più positivamente il quartiere;

PARAMETRI DIMENSIONALI URBANISTICI ED EDILIZI			
Parametri		indicativi in mq.	prescrittivi in %
A	Superficie complessiva	63900	100%
	<i>di cui:</i>		
a1	aree a destinazione pubblica	50100	78
a2	aree private	13800	22
B	Aree a destinazione pubblica	50100	100%
	<i>di cui:</i>		
b1	aree a standard	39700	79
b2	aree per viabilità	10400	21
C	Aree a standard	39700	100%
	<i>di cui:</i>		
c1	verde	25500	64
c2	parcheggi	2600	7
c3	servizi	11600	29

Alloggi stimati 76
 Abitanti presunti 302

PARAMETRI PER ZCV (Zone di Concentrazione Volumetrica)				
N°	mq.	destinazioni d'uso	volume	H. max

1	1200	residenziale	3000	9,50
2	3200	residenziale	7500	9,50
3	3700	residenziale	8500	9,50
4	5700	residenziale	11200	7,50

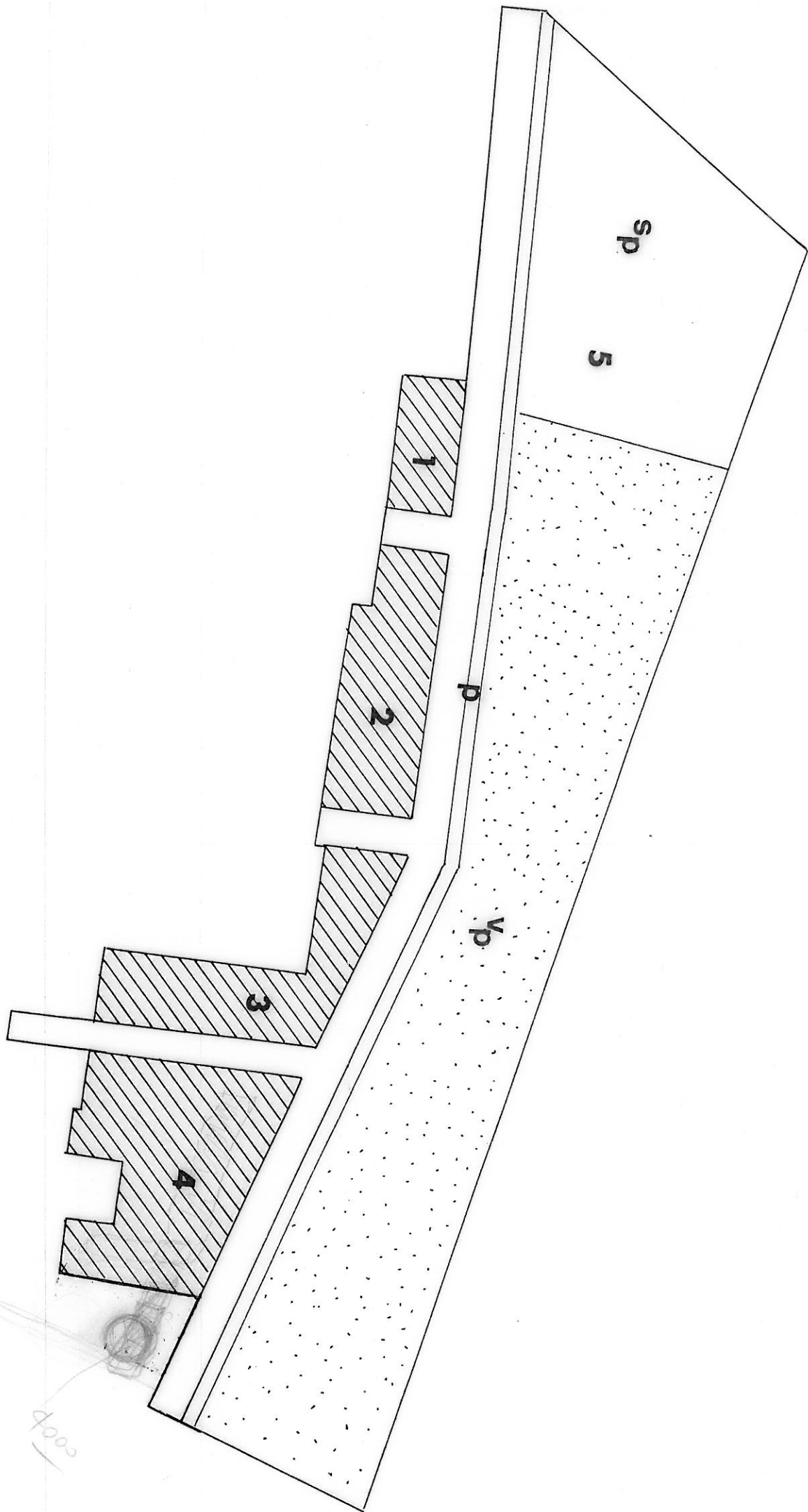
5 11680 servizi *vedi N.T.A.*

D **Volume residenziale mc.** 30200

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 2,19

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 0,47

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 131,46



Modello morfologico di riferimento

1: 2000



Comune di Pisa

Servizio Pianificazione Urbanistica

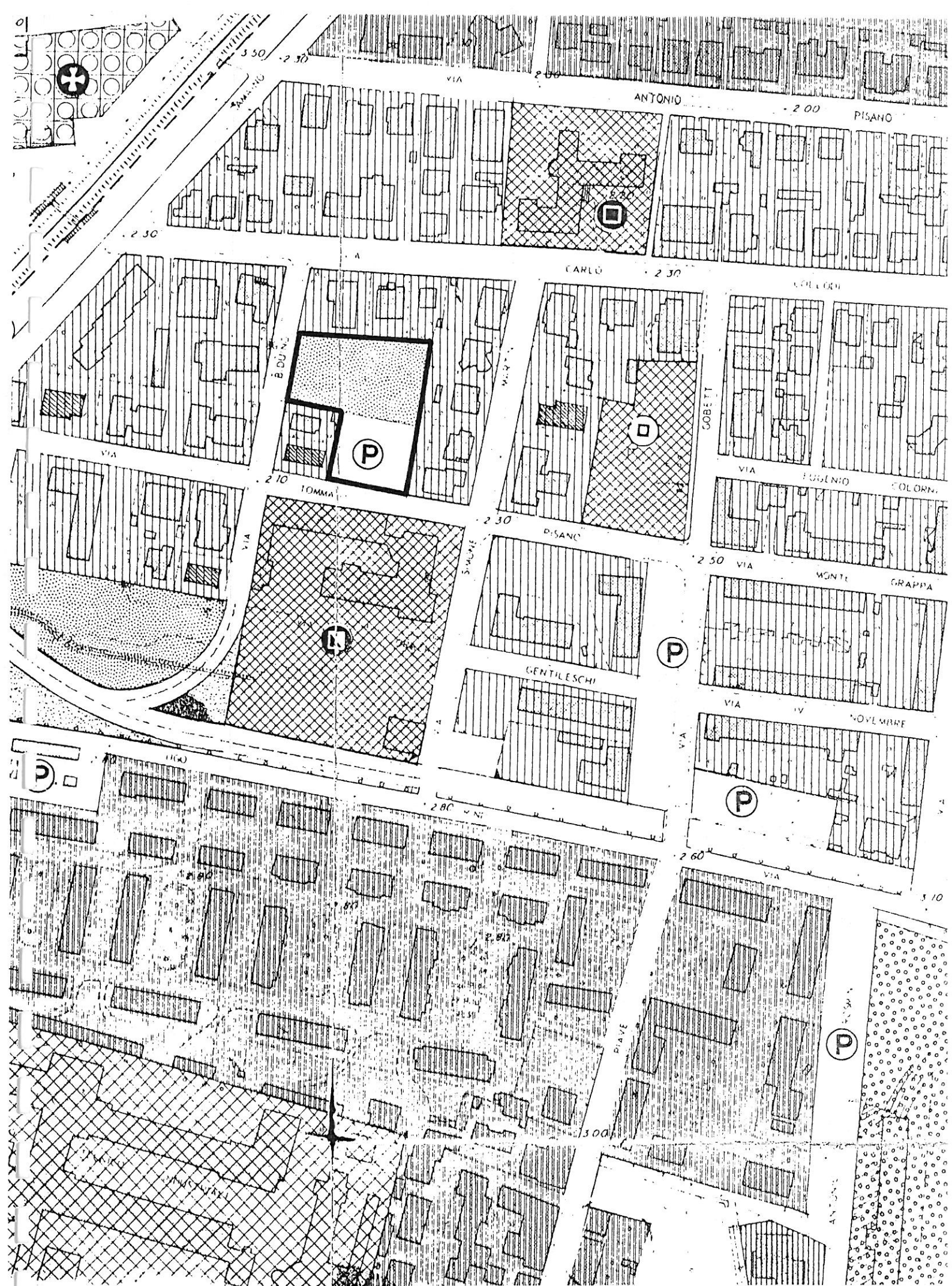
P.E.E.P. 1995

SCHEDA NORMA
AREA DI INTERVENTO

N°

2

AREA STRALCIATA DAL PEEP



Estratto P. R. G. antecedente il P.E.E.P. 1: 2000

Circoscrizione n.6
 Settore: 1 Pisa nord
 Ambito: P.ta a Lucca
 Area: via T. Pisano, via Biduino

n°

2

Proprietà: privata
 Destinazioni d'uso in atto: area incolta e abbandonata
 Destinazioni d'uso del PRG vigente: verde pubblico e parcheggio
 Destinazioni d'uso previste dal PEEP: residenza, verde e parcheggio

Obbiettivi e indirizzi d'intervento: l'obiettivo del progetto è quello di completare l'isolato con un modesto intervento edilizio che dovrà essere uniforme ai tipi edilizi di P.ta a Lucca.
 Il parcheggio previsto è collocato lungo la via T. Pisano però serve anche gli utenti della scuola media e tutti coloro che utilizzeranno lo spazio verde centrale

Nota del 3.5.96

A seguito dell'esame delle osservazioni al Peep adottato, la C.U. propone di stralciare dal Peep, in parziale accoglimento delle opposizioni, tenuto conto della esiguità degli interventi previsti. Ritiene che la definizione dell'utilizzazione dell'area, anche in eventuali termini edificatori, debba avvenire in sede di nuovo P.R.G.;

PARAMETRI DIMENSIONALI URBANISTICI ED EDILIZI			
Parametri		indicativi in mq.	prescrittivi in %
A	Superficie complessiva	3100	100%
	di cui:		
a1	aree a destinazione pubblica	2300	74
a2	aree private	800	26
B	Aree a destinazione pubblica	2300	100%
	di cui:		
b1	aree a standard	2300	100
b2	aree per viabilità	0	0
C	Aree a standard	2300	100%
	di cui:		
c1	verde	1220	53
c2	parcheggi	1080	47
c3	servizi		0

Alloggi stimati
 Abitanti presunti

5
 20

PARAMETRI PER ZCV (Zone di Concentrazione Volumetrica)				
N°	mq.	destinazioni d'uso	volume	H. max

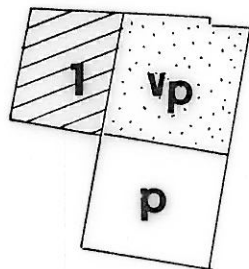
1 800 residenziale 2000 9,50

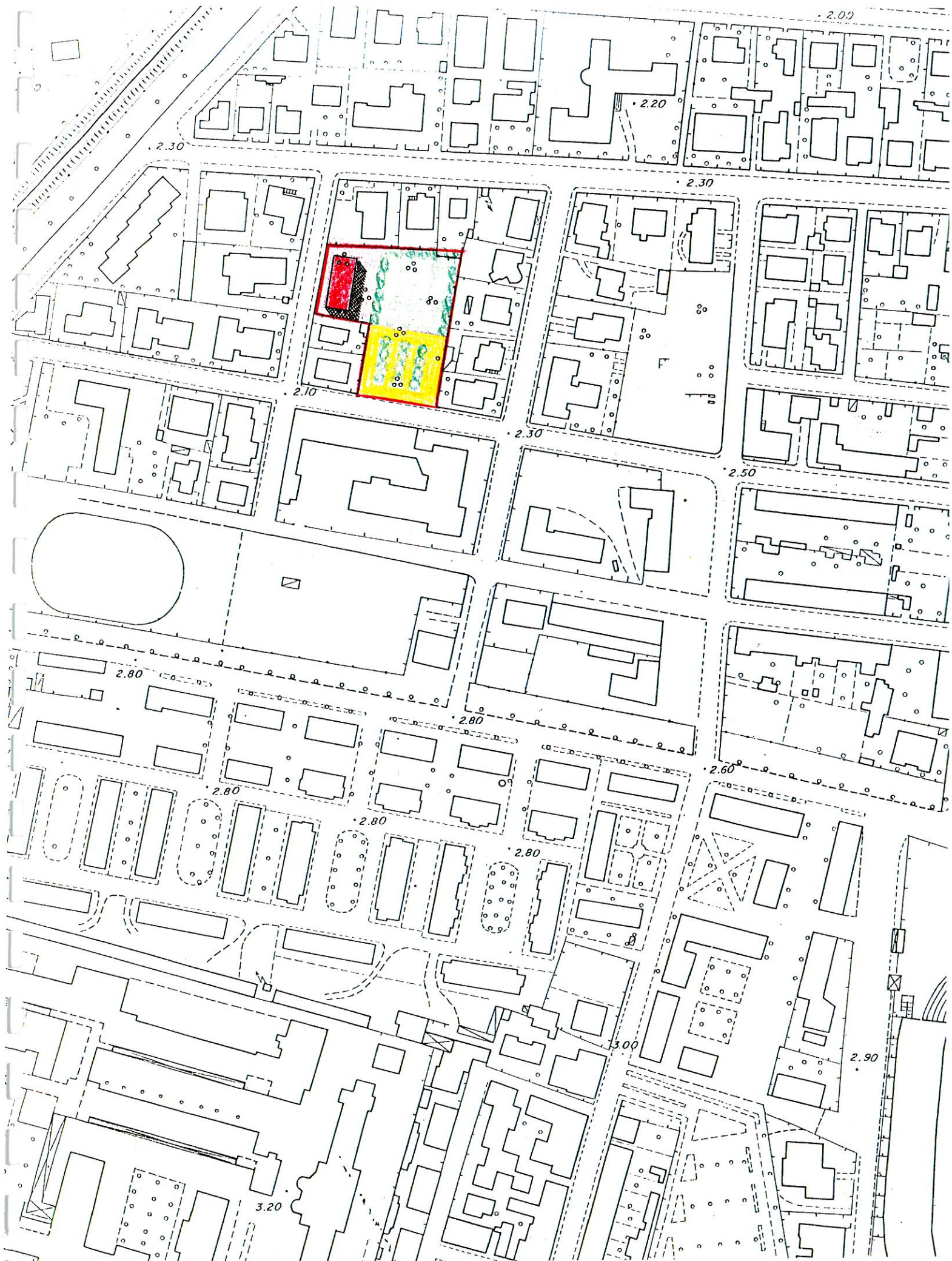
D Volume residenziale mc. 2000

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 2,50

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 0,65

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 115,00





Modello morfologico di riferimento

1: 2000

Comune di Pisa

Servizio Pianificazione Urbanistica

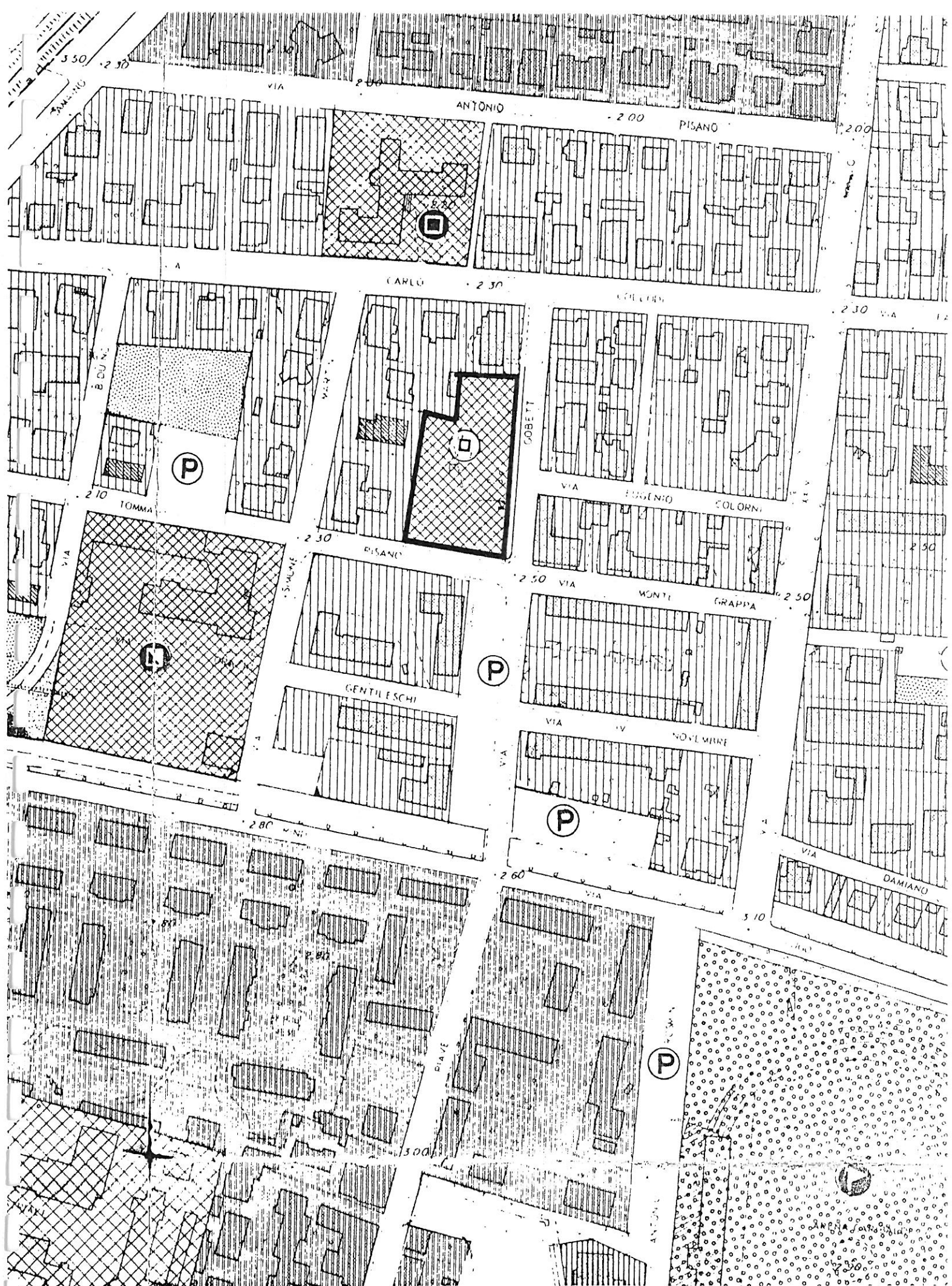
P.E.E.P. 1995

SCHEDA NORMA
AREA DI INTERVENTO

N°

3

AREA STRALCIATA DAL PEEP



Circoscrizione n.6
 Settore: 1 Pisa nord
 Ambito: P.ta a Lucca
 Area: Via T. Pisano, via Gobetti

n°

3

Proprietà: privata
 Destinazioni d'uso in atto: area incolta e abbandonata
 Destinazioni d'uso del PRG vigente: scuola
 Destinazioni d'uso previste dal PEEP: residenza, attività commerciali, verde e parcheggi.

Obbiettivi e indirizzi d'intervento: l'obiettivo è di ridefinire l'angolo tra le due vie con un edificio residenziale a tre livelli, di cui il piano terra con destinazione commerciale-direzionale.
 L'area viene dotata di un piccolo parcheggio per i nuovi abitanti e per le attività direzionali.
 Alberature laterali circondano gli spazi di sosta contribuendo a creare superfici pedonali nel verde

Nota del 3.5.96

A seguito dell'esame delle osservazioni al Peep adottato, la C.U. propone di stralciare dal Peep, in parziale accoglimento delle opposizioni, tenuto conto della esiguità degli interventi previsti. Ritiene che la definizione dell'utilizzazione dell'area, anche in eventuali termini edificatori, debba avvenire in sede di nuovo P.R.G.;

PARAMETRI DIMENSIONALI URBANISTICI ED EDILIZI			
Parametri		indicativi in mq.	prescrittivi in %
A	Superficie complessiva	3100	100%
	di cui:		
a1	aree a destinazione pubblica	1400	45
a2	aree private	1700	55
B	Aree a destinazione pubblica	1400	100%
	di cui:		
b1	aree a standard	1400	100
b2	aree per viabilità	0	0
C	Aree a standard	1400	100%
	di cui:		
c1	verde	500	36
c2	parcheggi	900	64
c3	servizi		0

Alloggi stimati
 Abitanti presunti

5
 20

PARAMETRI PER ZCV (Zone di Concentrazione Volumetrica)				
N°	mq.	destinazioni d'uso	volume	H. max

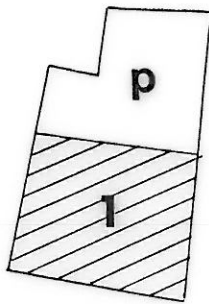
1 1700 residenziale 2000 9,50
 commer.-direz.-serv. 1000 al P.T.

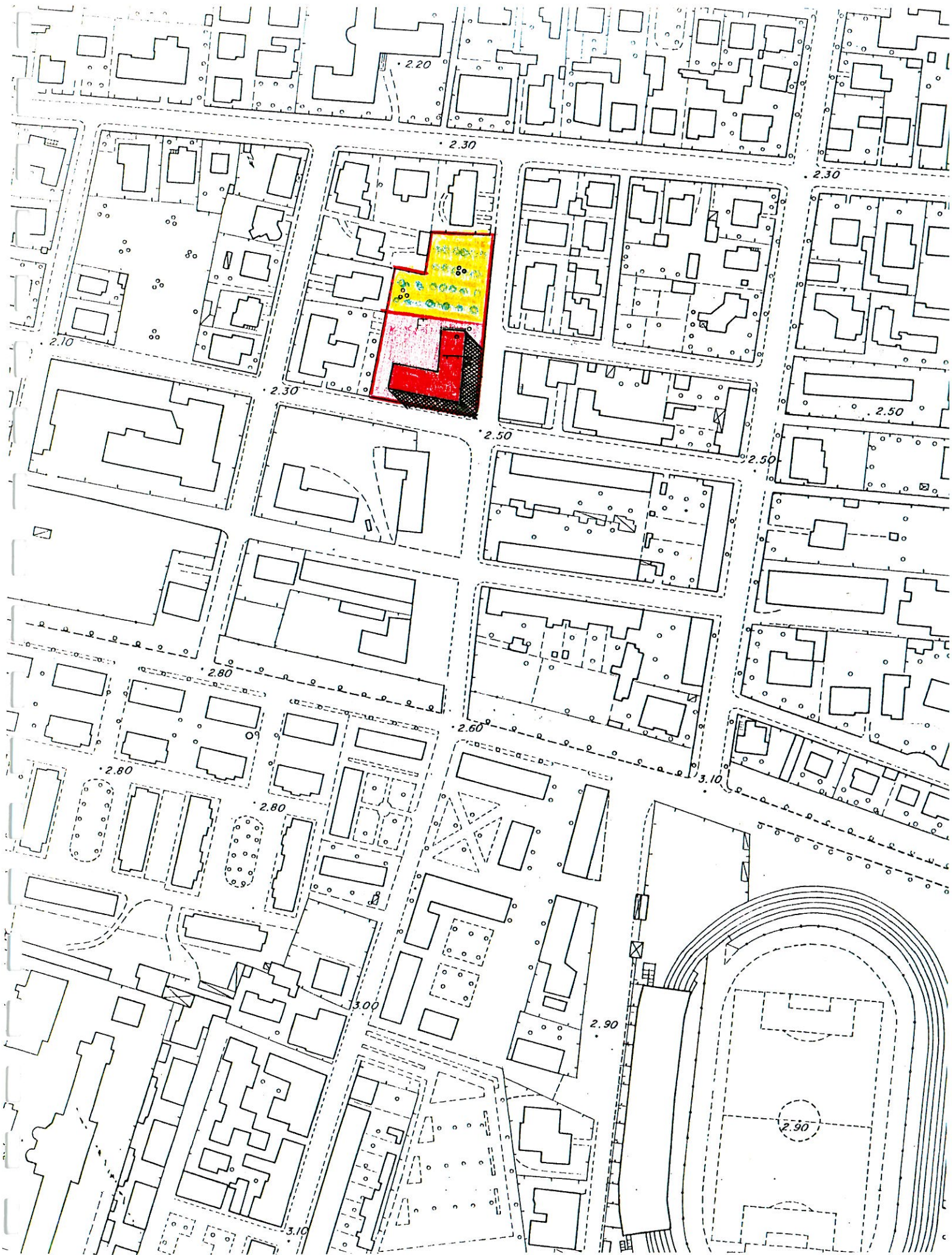
D Volume totale mc. 3000

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 1,76

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 0,97

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 70,00





Modello morfologico di riferimento

1: 2000

Comune di Pisa

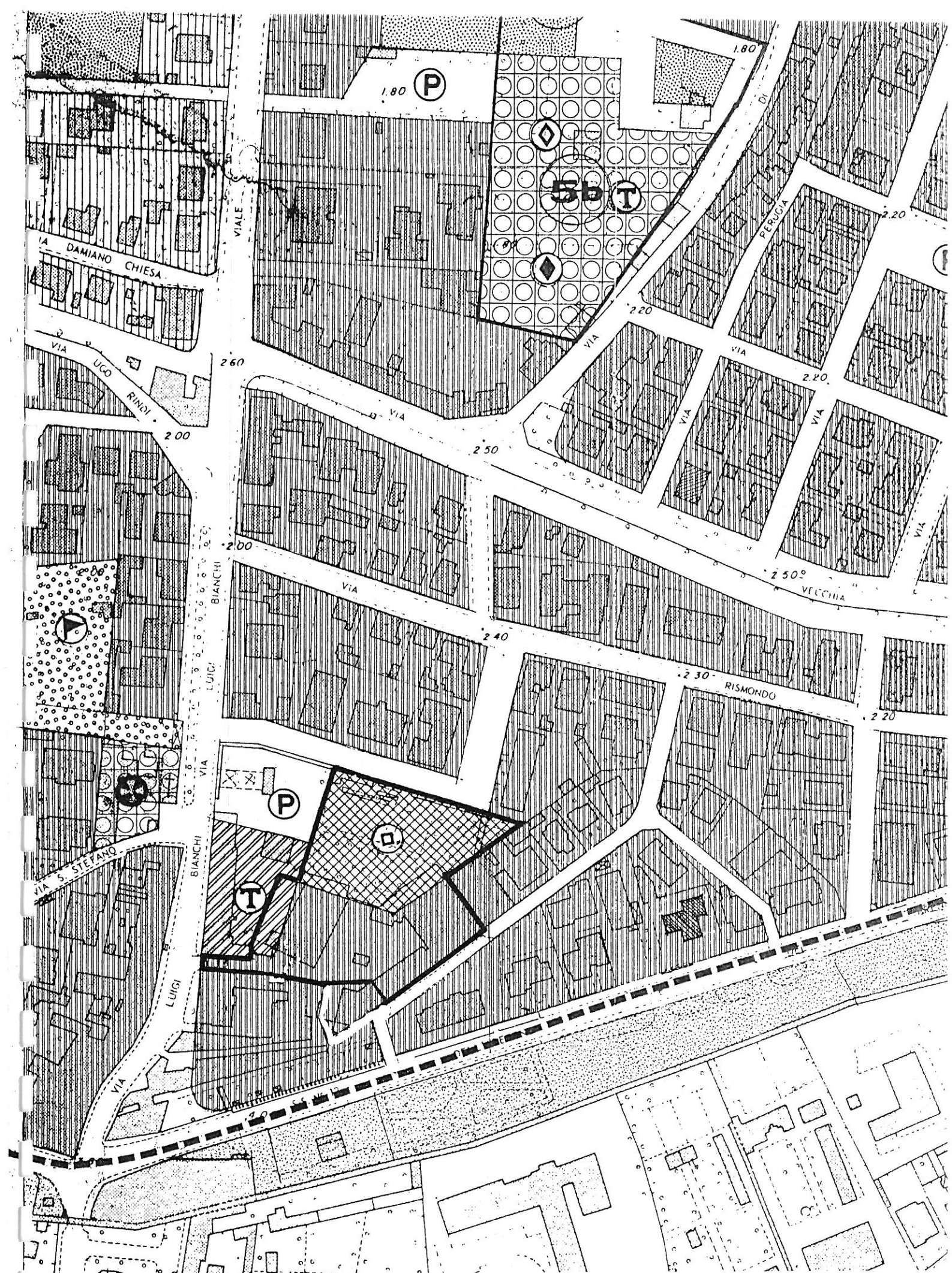
Servizio Pianificazione Urbanistica

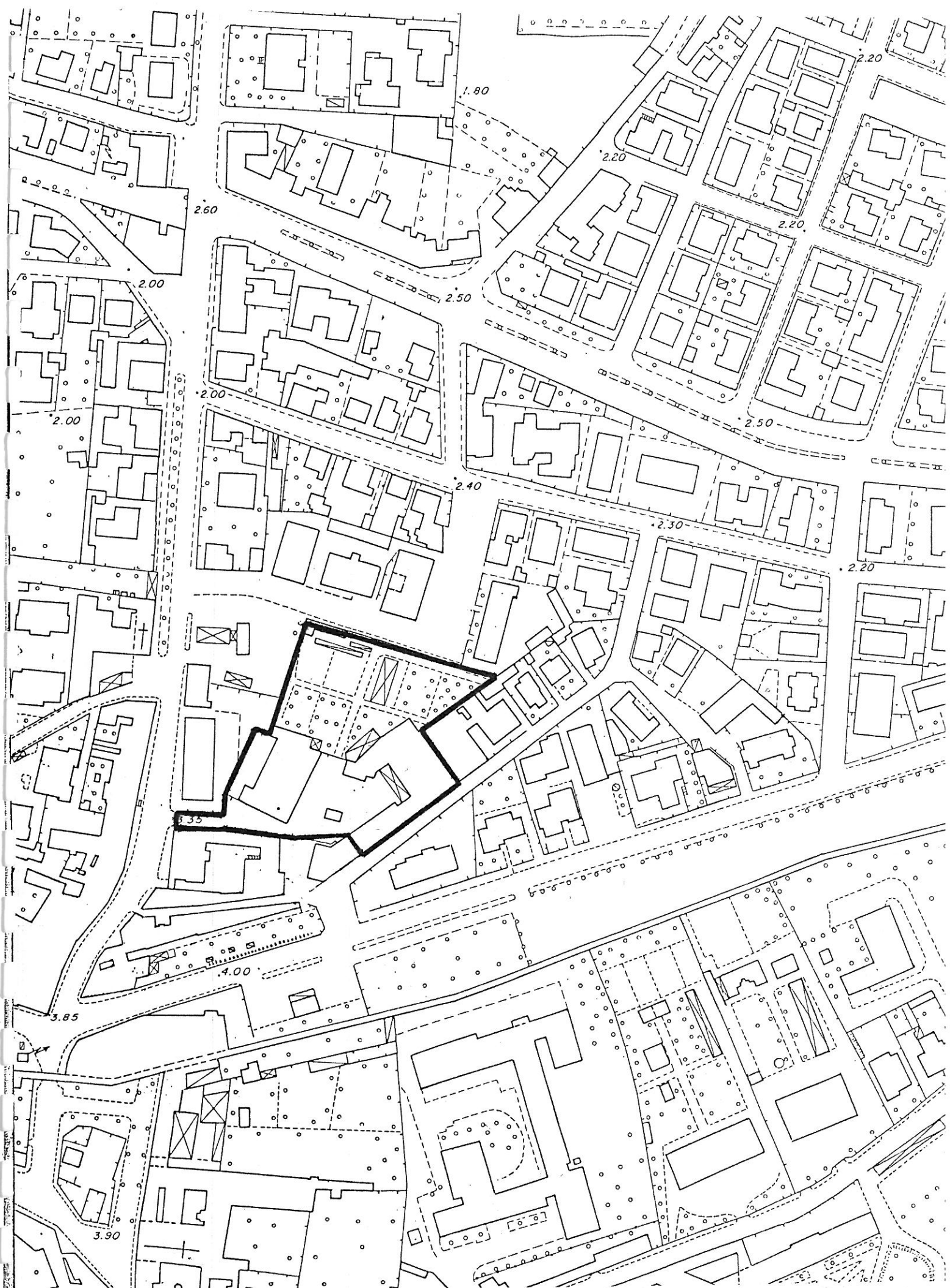
P.E.E.P. 1995

SCHEDA NORMA
AREA DI INTERVENTO

N°

4





Stato di fatto (Aerofotogrammetria)

1: 2000

Circoscrizione

n.6

Settore:

1 Pisa nord

Ambito:

P.ta a Lucca

Area:

Via L.Bianchi, via del Brennero

n°

4

Proprietà:

comunale

Destinazioni d'uso in atto:

vivaio comunale, sede APSA

Destinazioni d'uso del PRG vigente:

residenziale 4r, scuola, parcheggio.rde pubblico e viabilità

Destinazioni d'uso previste dal PEEP:

residenza e verde

Obbiettivi e indirizzi d'intervento:

l'intervento consiste nella ristrutturazione, con eventuali demolizioni delle parti di alcun valore storico, nella tutela degli edifici di interesse storico, nella ristrutturazione e adeguamento funzionale dell'edificio sede degli uffici Apsa e nella costruzione di un nuovo edificio al posto dei capannoni da demolire.

Nota del 6.5.96

- a) da una verifica dei contenuti della scheda sono stati individuati errori di trascrizione dei parametri volumetrici
 b) nell'occasione e a seguito dell'acquisizione di ulteriori informazioni sulla consistenza degli edifici da recuperare sono stati precisati i parametri delle zone di concentrazione volumetrica in particolare nella zcv 2 viene adibito a garage condominiale un grande capannone utilizzato attualmente come magazzino dall'APSA
 c) viene introdotta una modesta quota di volumetria commerciale a supporto degli spazi pubblici interni all'area
 d) La C.U. ha espresso parere favorevole allo stralcio dal Peep della zcv.2 (l'edificio sede degli uffici Apsa)

PARAMETRI DIMENSIONALI URBANISTICI ED EDILIZI			
Parametri		indicativi in mq.	prescrittivi in %
A	Superficie complessiva	7600	100%
	di cui:		
a1	aree a destinazione pubblica	3600	47
a2	aree di pertinenza degli edifici	4000	53
B	Aree a destinazione pubblica	3600	100%
	di cui:		
b1	aree a standard	3600	100
b2	aree per viabilità	0	0
C	Aree a standard	3600	100%
	di cui:		
c1	verde	3300	92
c2	parcheggi	300	8
c3	servizi	0	0

Alloggi stimati
Abitanti presunti

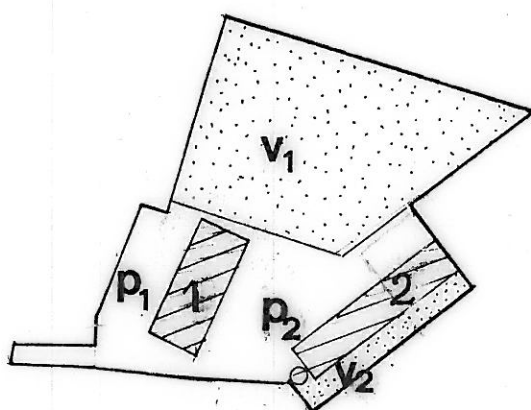
22
66

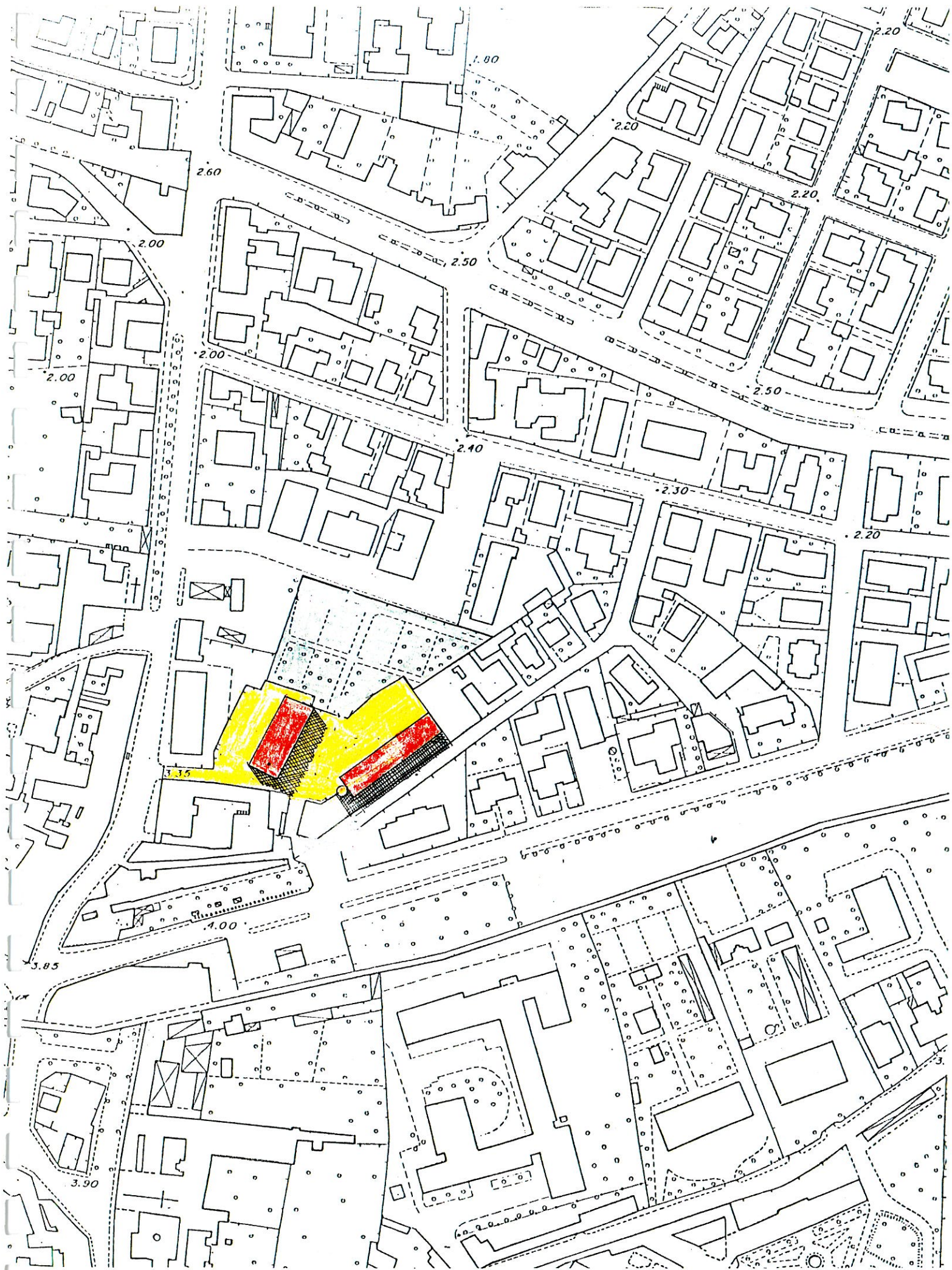
PARAMETRI PER ZCV (Zone di Concentrazione Volumetrica)				
N°	mq.	destinazioni d'uso	volume	H. max
1	1300	residenziale commerc.	3000 quella 500 esistente	
2	1500	residenziale di cui 2500 per garage condominiale	5800	9,50
D Volume totale mc.			9300	
di cui residenziale mc. 6600				
Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2				2,33
Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A				1,22
DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT.				54,55

1	edificio comunale	4 alloggi
2	nuovo edificio in sostituzione dei capannoni APSA da demolire	15 alloggi
<i>totale alloggi</i>		19

P1 P2 aree a parcheggio

V1 V2 aree a verde





Modello morfologico di riferimento

1: 2000

Comune di Pisa

Servizio Pianificazione Urbanistica

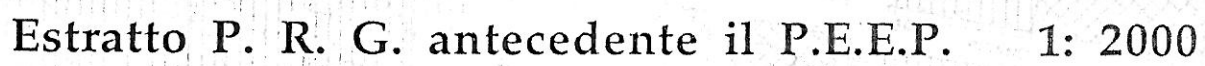
P.E.E.P. 1995

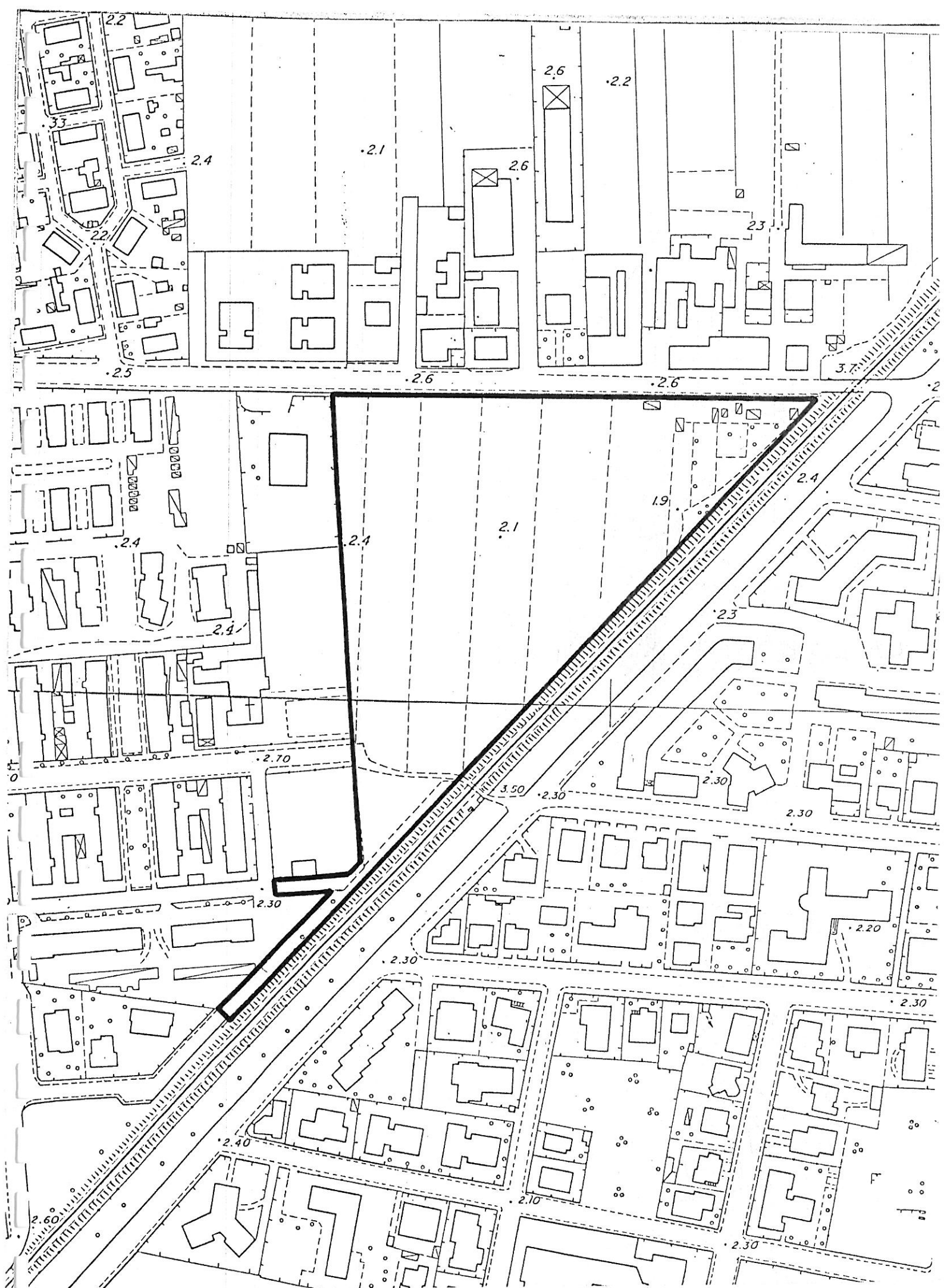
SCHEDA NORMA

AREA DI INTERVENTO

N°

5





Stato di fatto (Aerofotogrammetria)

1: 2000

Circoscrizione n.6
 Settore: 1 Pisa nord
 Ambito: Gagno
 Area: Via di Gagno, angolo con la ferrovia Pisa - Lucca

n°

5

Proprietà: privata
 Destinazioni d'uso in atto: area incolta
 Destinazioni d'uso del PRG vigente: verde pubblico, servizi, parcheggi, istruzione e viabilità
 Destinazioni d'uso previste dal PEEP: residenza, verde, parcheggi

Obbiettivi e indirizzi d'intervento: Il progetto si colloca in una vasta area oggi abbandonata, per cui l'obiettivo è quello di riqualificare il quartiere di Gagno costruendo una struttura urbana con verde pubblico e parcheggi attorno alle attrezzature parrocchiali. Si tratta di un complesso edilizio a forma di "elle", con i lati paralleli alla viabilità del quartiere, costituito da alloggi in linea a più livelli. La parte retrostante è destinata a verde pubblico attrezzato, la nuova viabilità di accesso all'area raccorda altri spezzoni stradali oggi a fondo chiuso.

Nota del 3.5.96

A seguito dell'esame delle osservazioni al Peep adottato, la C.U. raccomanda che in sede di P.E.I. sia dislocato nell'area oggetto dell'osserv./opposiz., un parcheggio e una viabilità di disimpegno;

PARAMETRI DIMENSIONALI URBANISTICI ED EDILIZI			
Parametri		indicativi in mq.	prescrittivi in %
A	Superficie complessiva	24000	100%
	di cui:		
a1	aree a destinazione pubblica	14200	59
a2	aree private	9800	41
B	Aree a destinazione pubblica	14200	100%
	di cui:		
b1	aree a standard	10400	73
b2	aree per viabilità	3800	27
C	Aree a standard	10400	100%
	di cui:		
c1	verde	9000	87
c2	parcheggi	1400	13
c3	servizi		0

Alloggi stimati
 Abitanti presunti

48

190

PARAMETRI PER ZCV (Zone di Concentrazione Volumetrica)				
N°	mq.	destinazioni d'uso	volume	H. max

1 9800 residenziale 19000 12,50

D Volume residenziale mc.

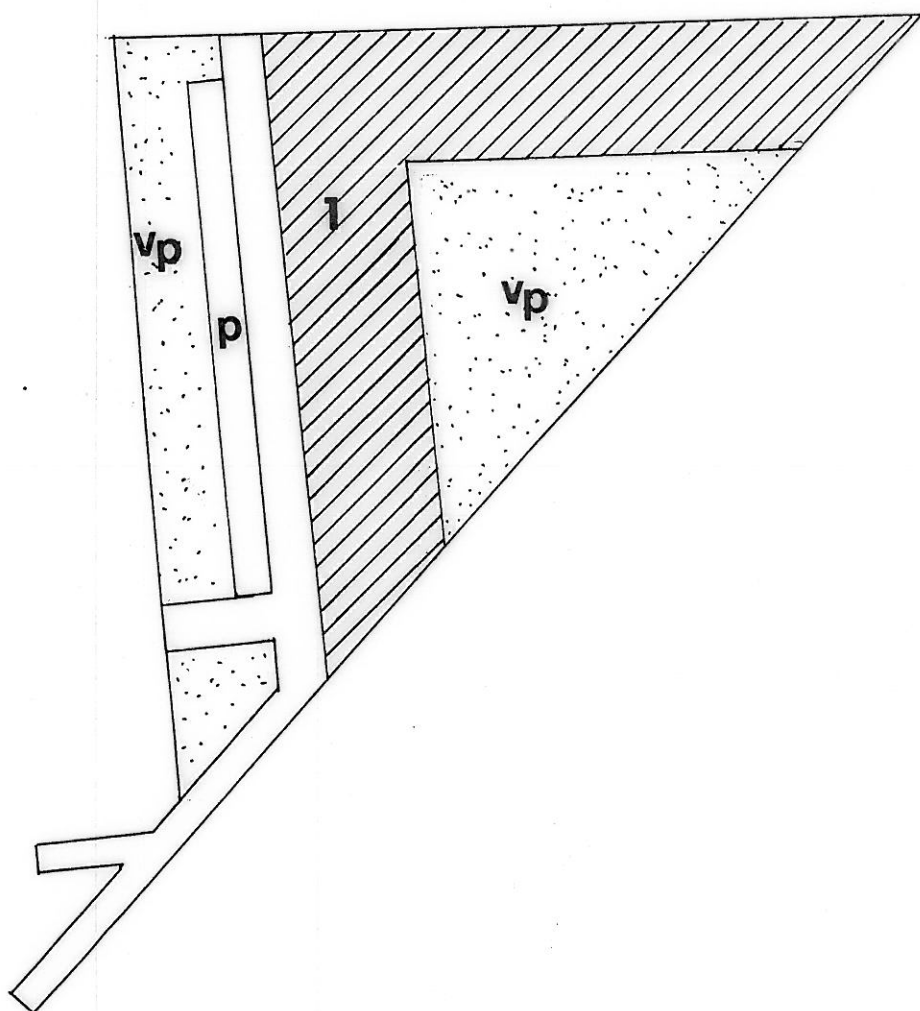
19000

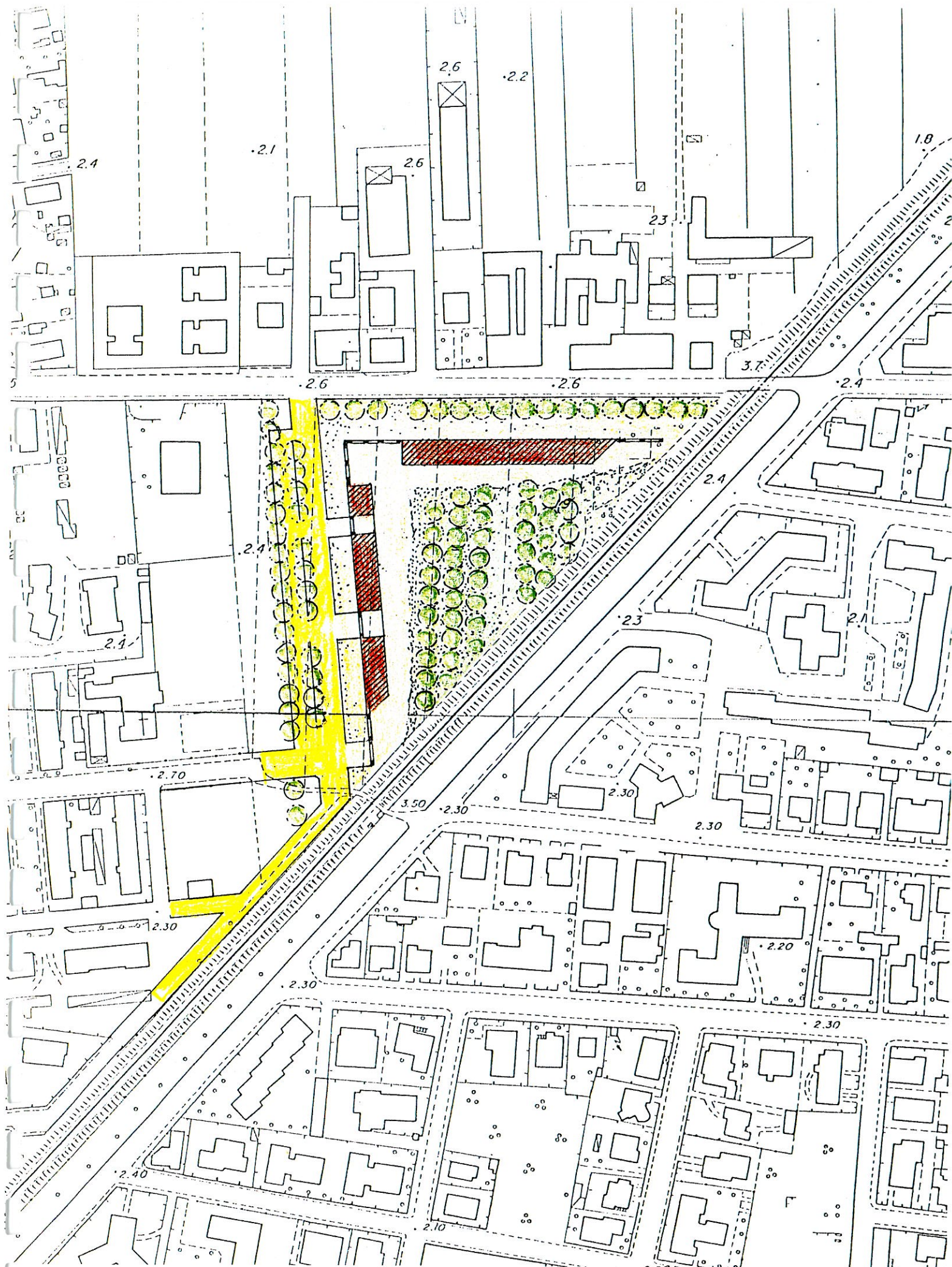
Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 1,94

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 0,79

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT.

54,74





Modello morfologico di riferimento

1: 2000

Comune di Pisa

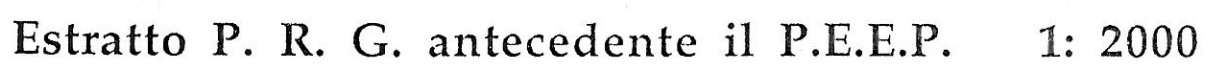
Servizio Pianificazione Urbanistica

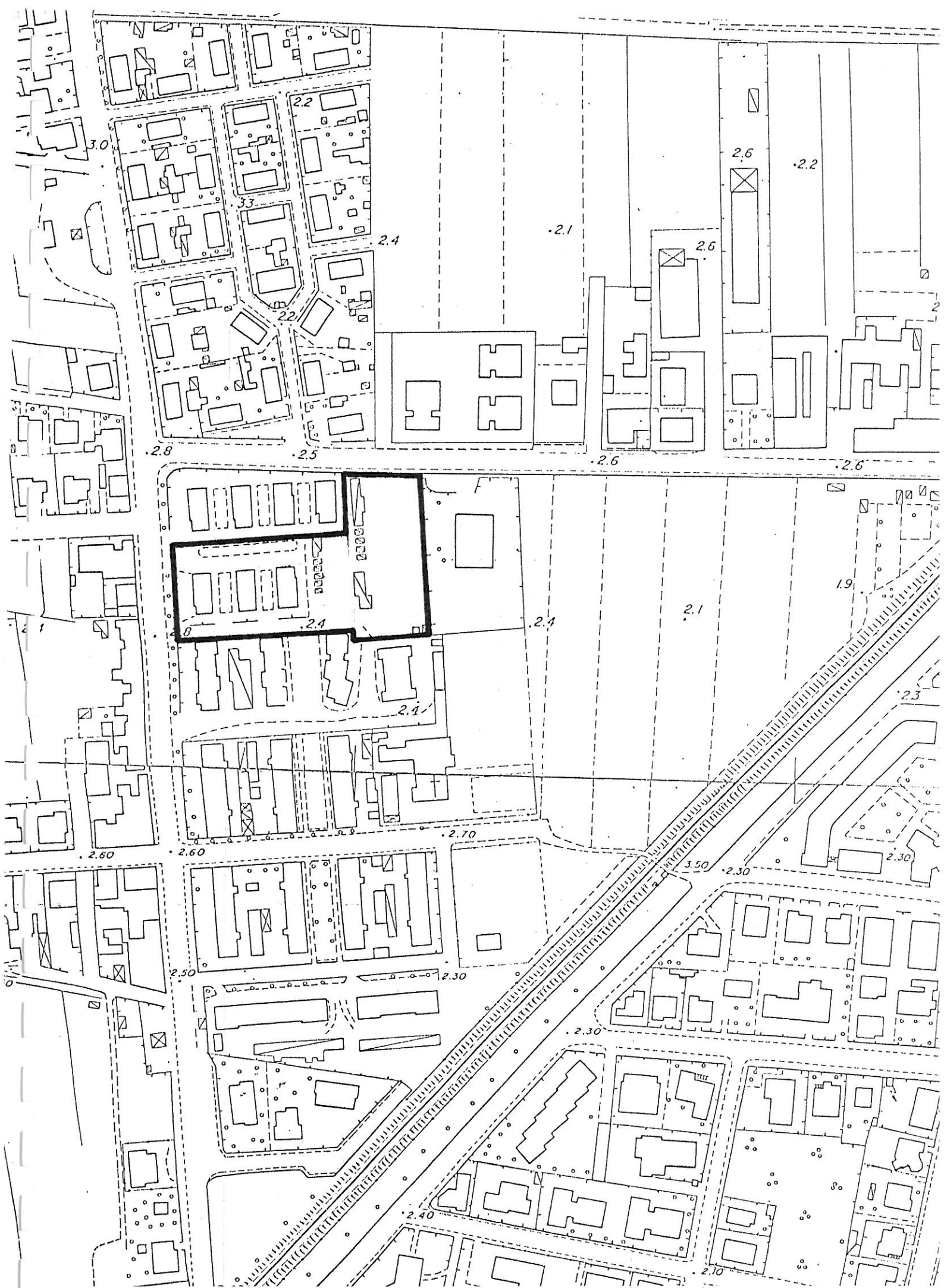
P.E.E.P. 1995

SCHEDA NORMA
AREA DI INTERVENTO

N°

6





Stato di fatto (Aerofotogrammetria)

1: 2000

Comune di Pisa

Peep 1995

Scheda norma dell'area di intervento

Circoscrizione n.6
 Settore: 1 Pisa nord
 Ambito: Gagno
 Area: via S. Iacopo

n°

6

Proprietà: pubblica
 Destinazioni d'uso in atto: parte residenza e parte incolta
 Destinazioni d'uso del PRG vigente: residenziale
 Destinazioni d'uso previste dal PEEP: residenza, verde, parcheggi

Obbiettivi e indirizzi d'intervento:

attraverso una operazione di ristrutturazione urbanistica si propone di sostituire una parte del tessuto edilizio esistente per migliorare la qualità urbana dell'area. E' prevista la demolizione di 3 edifici per complessivi 27 alloggi di piccole dimensioni, in sostituzione dei quali viene realizzato un nuovo edificio in linea posto in asse alla via di Gagno lungo il lato est del villaggio. Questo consente di creare uno spazio centrale pubblico sistemato a verde e parcheggio.

Nota del 3.5.96

Per un errore di trascrizione nella tabella è stata riportata la previsione del volume residenziale di mc.8.000 anziché di mc. 9.700

PARAMETRI DIMENSIONALI URBANISTICI ED EDILIZI			
Parametri		indicativi in mq.	prescrittivi in %
A	Superficie complessiva	6000	100%
	di cui:		
a1	aree a destinazione pubblica	4300	72
a2	area edificabile	1700	28
B	Aree a destinazione pubblica	4300	100%
	di cui:		
b1	aree a standard	2600	60
b2	aree per viabilità	1700	40
C	Aree a standard	2600	100%
	di cui:		
c1	verde	2000	77
c2	parcheggi	600	23
c3	servizi		0

Alloggi stimati
 Abitanti presunti

28
 97

PARAMETRI PER ZCV (Zone di Concentrazione Volumetrica)				
N°	mq.	destinazioni d'uso	volume	H. max

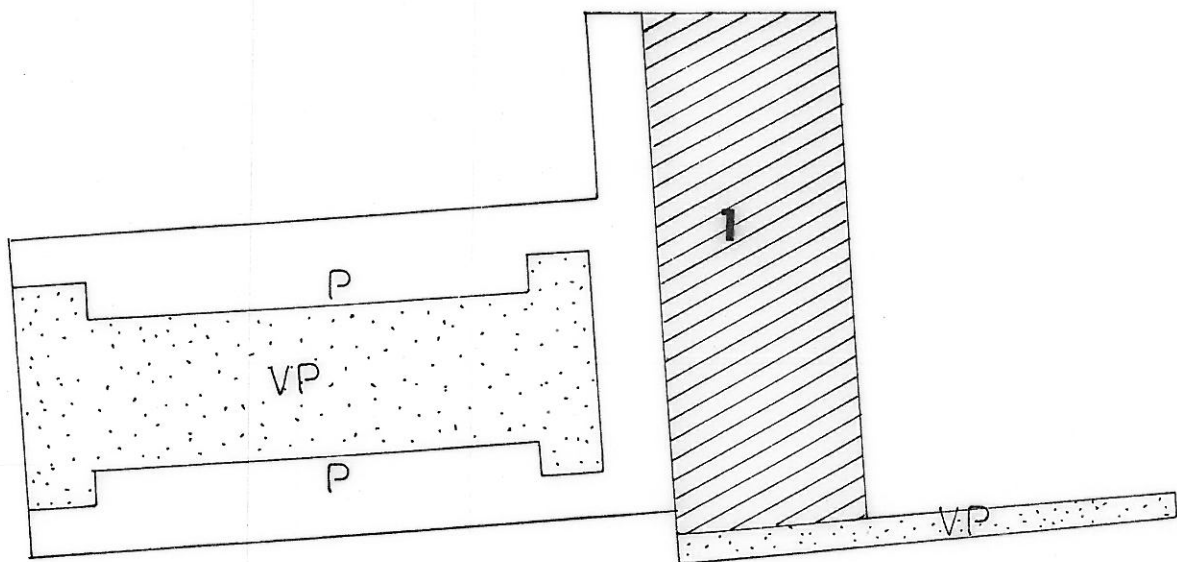
1 1700 residenziale 9700 12,50

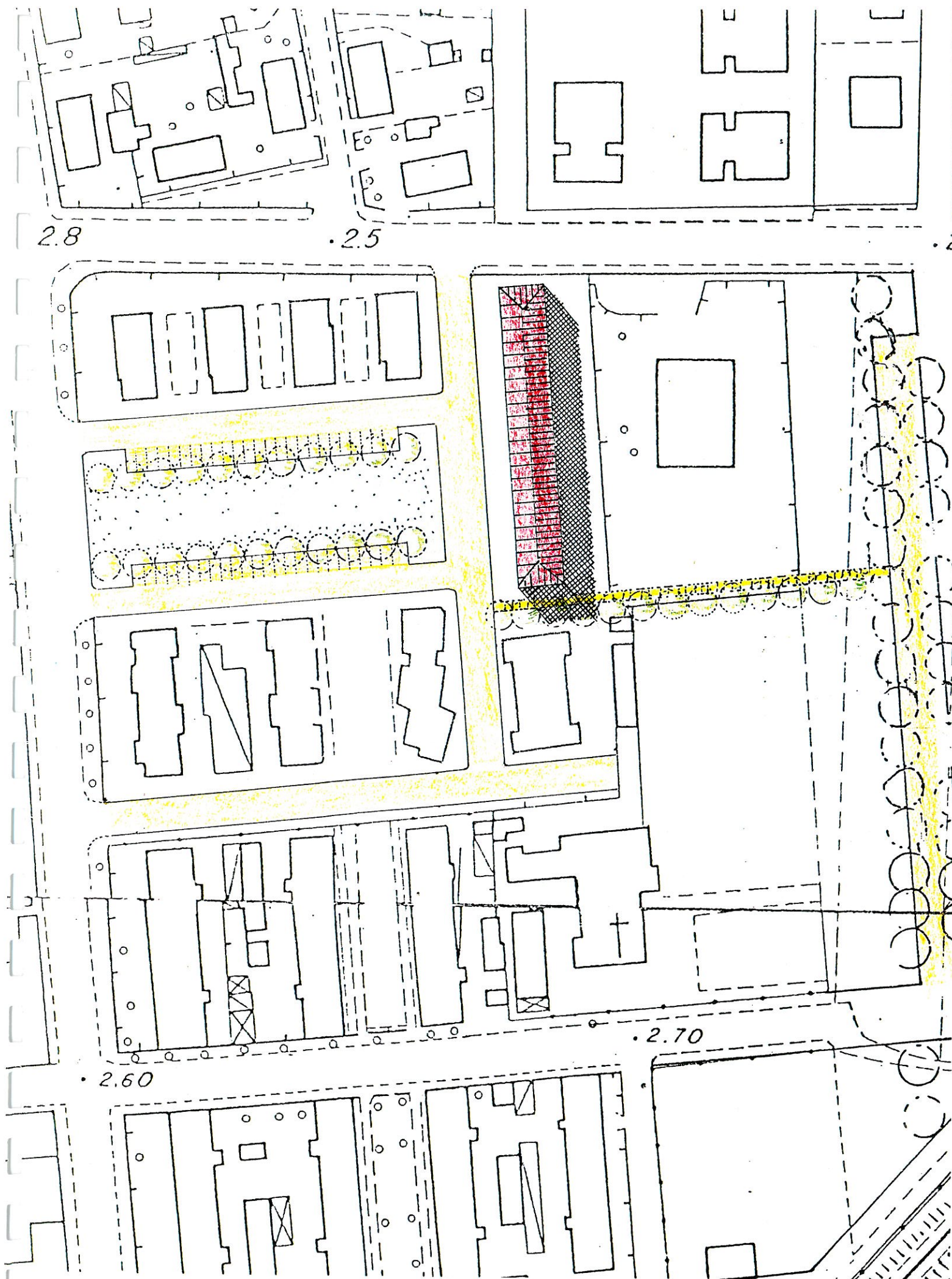
D Volume residenziale mc. 9700

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 5,71
 valore a cui non attribuire alcun significato razionale
 in quanto trattasi di sostituzione edilizia

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 1,62

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 26,80





Modello morfologico di riferimento

1: 1000

Comune di Pisa

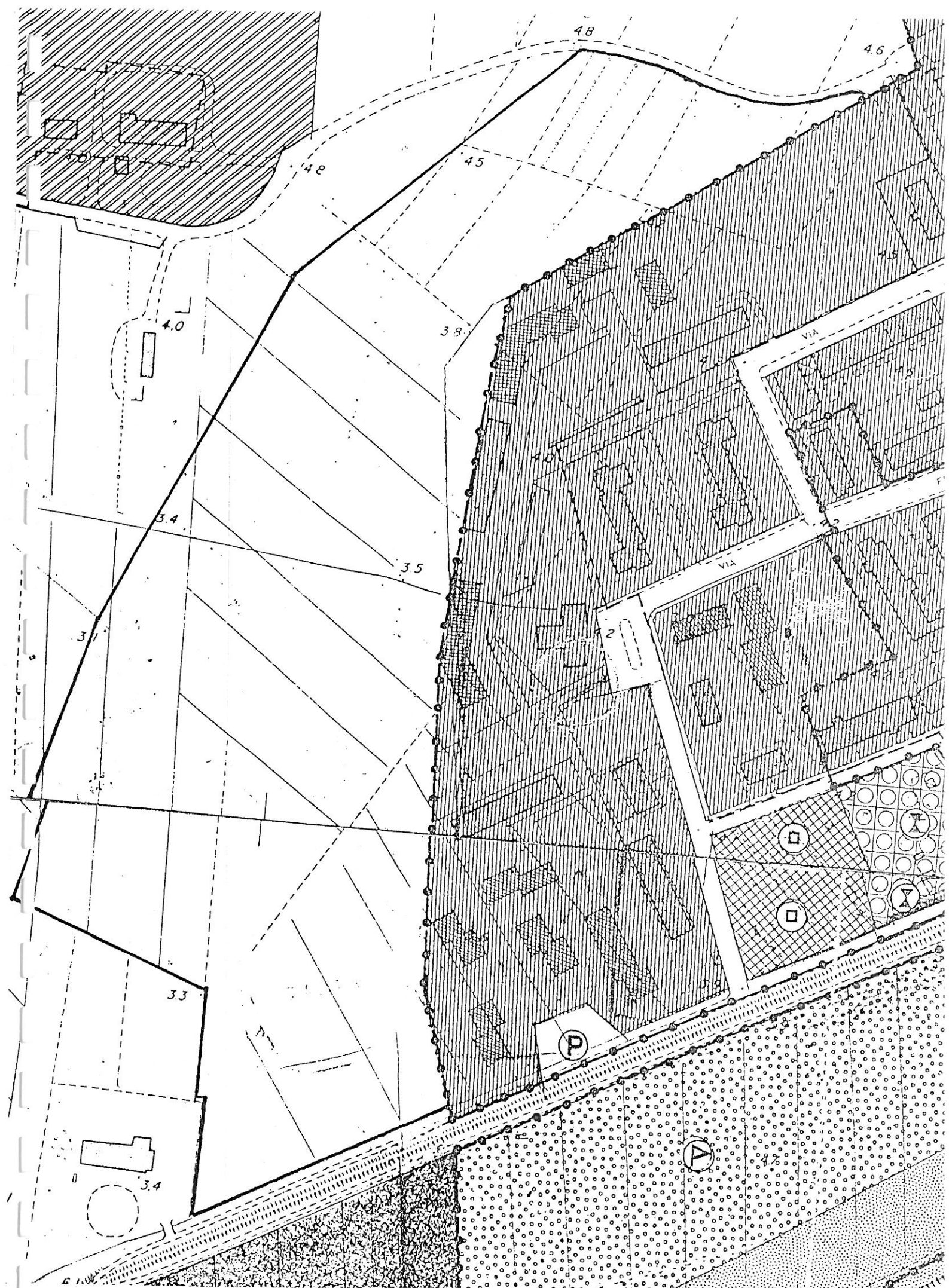
Servizio Pianificazione Urbanistica

P.E.E.P. 1995

SCHEDA NORMA
AREA DI INTERVENTO

N°

7



Estratto P. R. G. antecedente il P.E.E.P. 1: 2000



Stato di fatto (Aerofotogrammetria)

1: 2000

Circoscrizione n.2
 Settore: 2 Pisa nord ovest
 Ambito: Barbaricina Cep
 Area: Ampliamento villaggio Cep

n°

7

Proprietà: pubblica (Ater, Demanio)
 Destinazioni d'uso in atto: area agricola
 Destinazioni d'uso del PRG vigente: residenziale e agricola
 Destinazioni d'uso previste dal PEEP: residenza, verde, parcheggi, servizi e istruzione.

Obbiettivi e indirizzi d'intervento: Si tratta di completare l'espansione del quartiere del CEP verso ovest attraverso un sistema urbano articolato in due comparti distinti.
 Il primo di questi è composto da edifici in linea a quattro livelli e il secondo da un grande edificio a semicerchi rivolto verso la grande area a verde posta a cuscinetto con il vecchio insediamento. L'edificio curvo termina in un sistema edilizio chiuso su di una piazza regolare collocata a sud dell'attuale deposito carburanti. Una marginatura di terra sistemata a prato delimita verso ovest l'insediamento, mentre a nord il limite è segnato da un percorso ciclabile e pedonale che ricalca la vecchia ansa dell'Arno.
 All'esterno del perimetro dell'area di intervento ricadono aree pubbliche destinate dalla variante di PRG a seguito del PEEP a standard di quartiere per mq.52600 + mq.9570

Nota del 3.5.96

A seguito dell'esame delle osservazioni al Peep adottato, la C.U. ritiene che l'oss. n.13 si riferisce a scelte di dettaglio da rinviare in fase di P.E.I., e che in detta fase debba essere recepita, nei limiti tecnicamente possibili

PARAMETRI DIMENSIONALI URBANISTICI ED EDILIZI			
Parametri		indicativi in mq.	prescrittivi in %
A	Superficie complessiva	86600	100%
	di cui:		
a1	aree a destinazione pubblica	59900	69
a2	aree private	26700	31
B	Aree a destinazione pubblica	59900	100%
	di cui:		
b1	aree a standard	48600	81
b2	aree per viabilità	11300	19
C	Aree a standard	48600	100%
	di cui:		
c1	verde	39.930	82
c2	parcheggi	4510	9
c3	servizi e istruzione	4160	9

PARAMETRI PER ZCV (Zone di Concentrazione Volumetrica)				
N°	mq.	destinazioni d'uso	volume	H. max

1	26700	residenziale	89800	12,00
		commer.-direz.-serv.	3600	

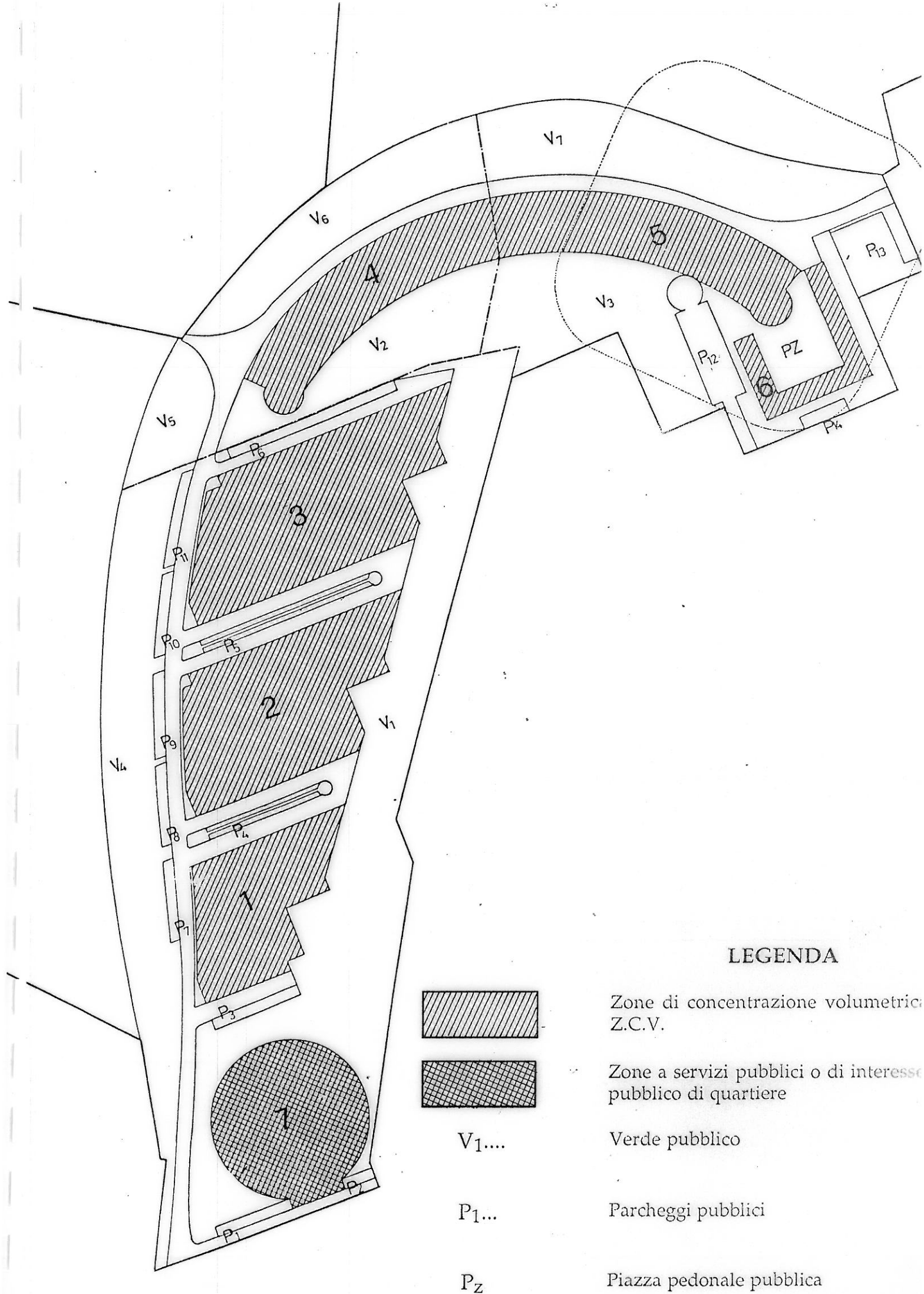
D Volume totale mc. 93400

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 3,50

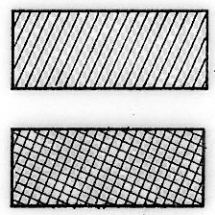
Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 1,08

Alloggi stimati 250
 Abitanti presunti 1122

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 43,32



LEGENDA



Zone di concentrazione volumetrica
Z.C.V.

Zone a servizi pubblici o di interesse
pubblico di quartiere

V₁....

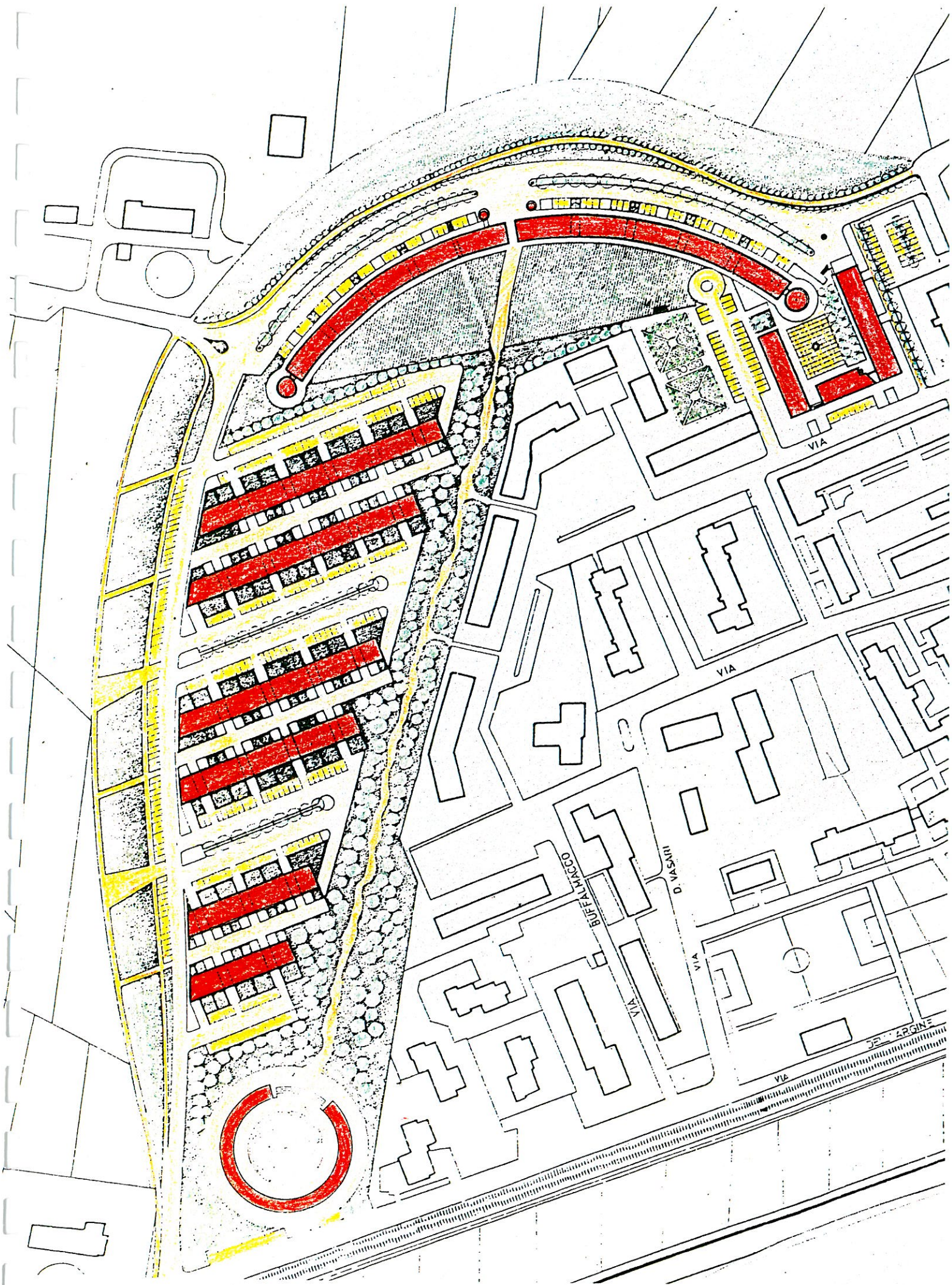
Verde pubblico

P₁...

Parcheggi pubblici

P_Z

Piazza pedonale pubblica



Modello morfologico di riferimento

1: 2000

**Prescrizioni a seguito delle direttive di cui alla delibera del C.R.T. n.210 del
31.5.94 contenute nella scheda norma dell'intervento Peep '95 n. 7 - Cep**

Criteri di intervento per la tutela dei segni geografici -morfologici

- Sono riconosciuti quali segni caratteristici della storia del territorio, le tracce lasciate dai vecchi corsi dell'Arno e sono conferiti a questi valore ambientale.
- Allo scopo di rafforzare l'immagine dei segni dei vecchi alvei è prevista la piantumazione da entrambi i lati di filari di piante arboree o arbustive tipiche dei terreni freschi (pioppi, ontani, salici).
- All'interno delle piantumazioni saranno realizzate piste ciclabili e/o pedonali per facilitarne anche l'accesso all'area di golena dell'Arno.
Su tali percorsi non saranno ammessi rivestimenti bituminosi.
I segni dell'alveo dovranno per quanto possibili essere continui, conservare la loro riconoscibilità caratterizzandosi anche per tipo di essenze e/o per disposizione delle stesse.
Anche i segni interrotti da recenti o meno recenti urbanizzazioni dovranno essere ricostruiti o suggeriti all'interno dell'edificato, riorganizzando attorno a questi anche gli spazi liberi.
I segni geografico-morfologici non potranno essere interrotti da infrastrutture viarie o manufatti di nuova realizzazione.

Comune di Pisa

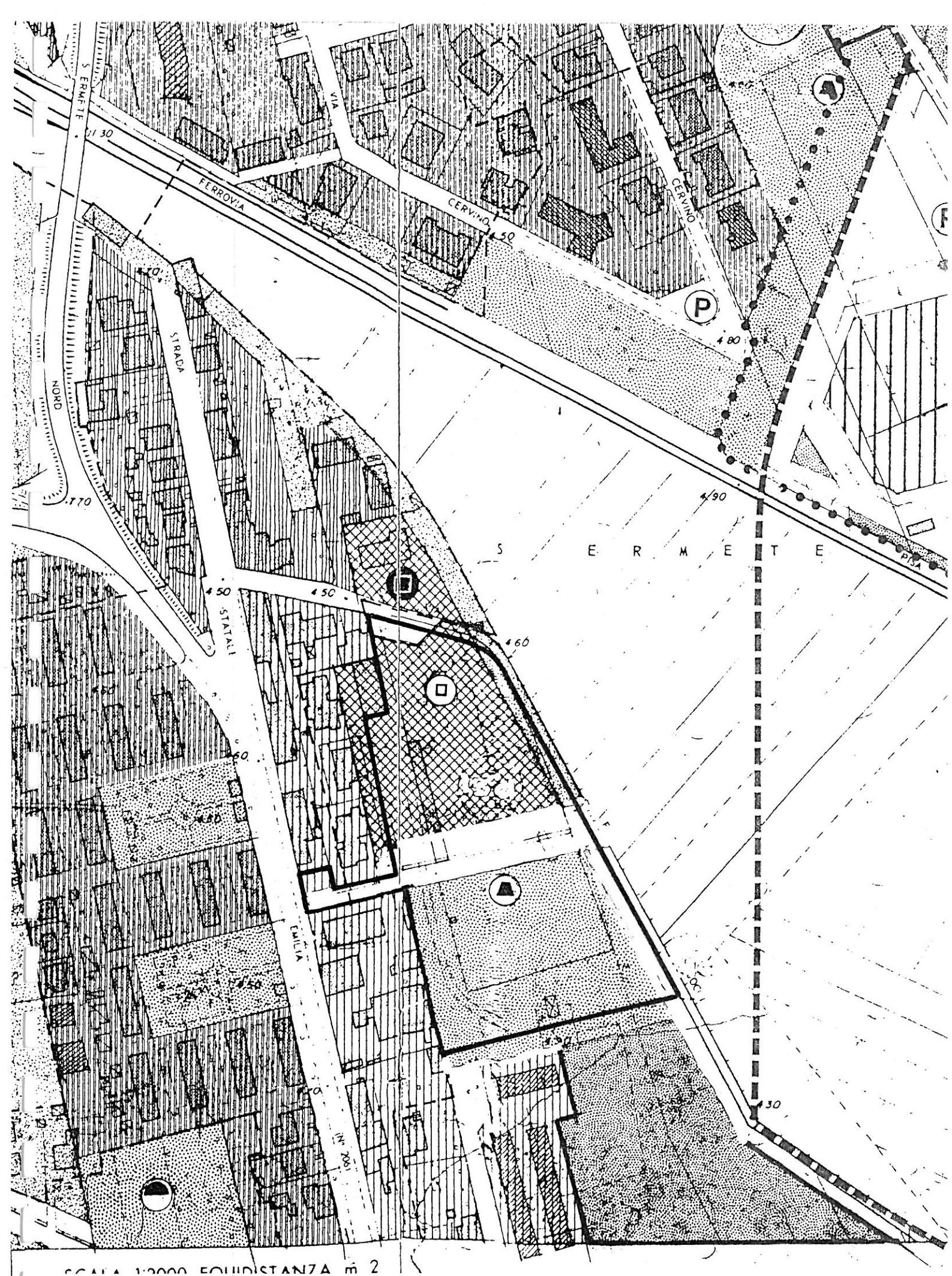
Servizio Pianificazione Urbanistica

P.E.E.P. 1995

SCHEDA NORMA
AREA DI INTERVENTO

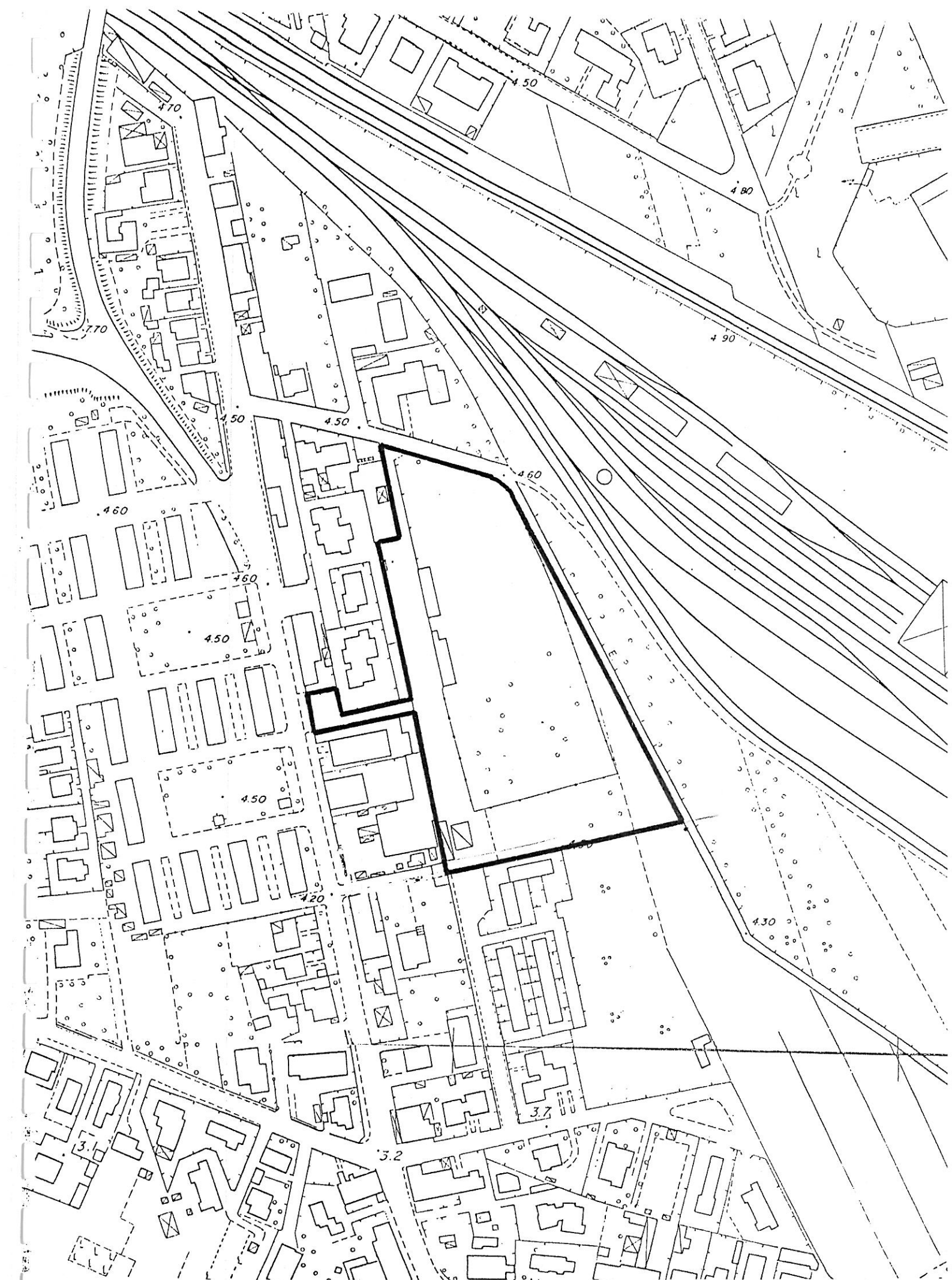
N°

8



SCALA 1:2000 EQUIDISTANZA m 2

Estratto P. R. G. antecedente il P.E.E.P. 1: 2000



Stato di fatto (Aerofotogrammetria)

1: 2000

Circoscrizione n.3
 Settore: 9 Pisa sud-est
 Ambito: S. Ermete
 Area: via Bandi

n°

8

Proprietà: parte comunale e parte privata
 Destinazioni d'uso in atto: area incolta e abbandonata
 Destinazioni d'uso del PRG vigente: scuola e verde pubblico
 Destinazioni d'uso previste dal PEEP: residenza, verde e parcheggi.

Obbiettivi e indirizzi d'intervento: *l'intervento si colloca tra il muro di cinta del Deposito Locomotive e l'edilizia residenziale posta sull'Emilia. L'accesso all'area avviene per mezzo di una nuova viabilità parallela alla statale, il cui accesso si trova davanti alla scuola elementare. La nuova strada si collega con la preesistente oggi a fondo chiuso. Due accessi pedonali mettono in comunicazione il nuovo intervento al quartiere. Il progetto proposto suggerisce di realizzare un complesso di case a schiera con parcheggio pubblico sul fronte principale e una striscia di verde pubblico sul lato opposto da mettere in relazione con l'area a verde già realizzata. In questo modo viene riconfigurata tutta l'area e fornito un incremento reale di aree pubbliche.*

PARAMETRI DIMENSIONALI URBANISTICI ED EDILIZI			
Parametri		indicativi in mq.	prescrittivi in %
A	Superficie complessiva	15200	100%
	<i>di cui:</i>		
a1	aree a destinazione pubblica	8000	53
a2	aree private	7200	47
B	Aree a destinazione pubblica	8000	100%
	<i>di cui:</i>		
b1	aree a standard	6300	79
b2	aree per viabilità	1700	21
C	Aree a standard	6300	100%
	<i>di cui:</i>		
c1	verde	4500	71
c2	parcheggi	1800	29
c3	servizi		0

Alloggi stimati
 Abitanti presunti

27
 108

PARAMETRI PER ZCV (Zone di Concentrazione Volumetrica)				
N°	mq.	destinazioni d'uso	volume	H. max

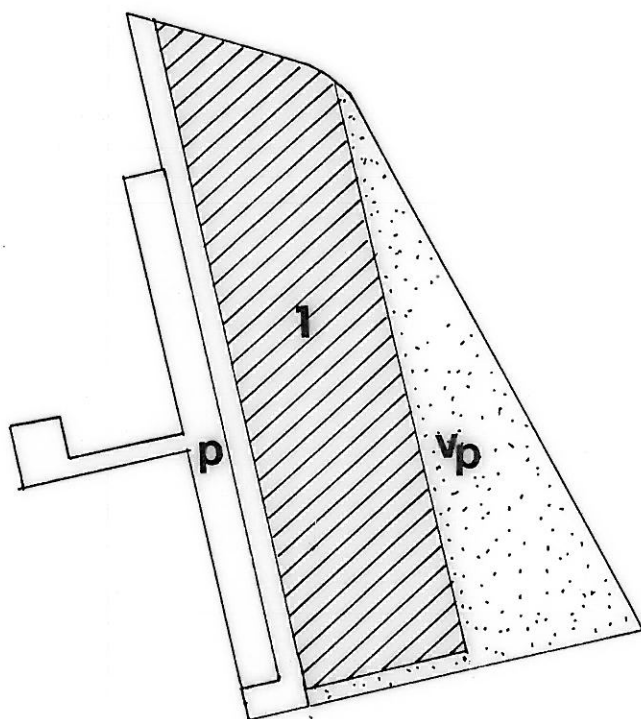
1 7200 residenziale 10800 7,50

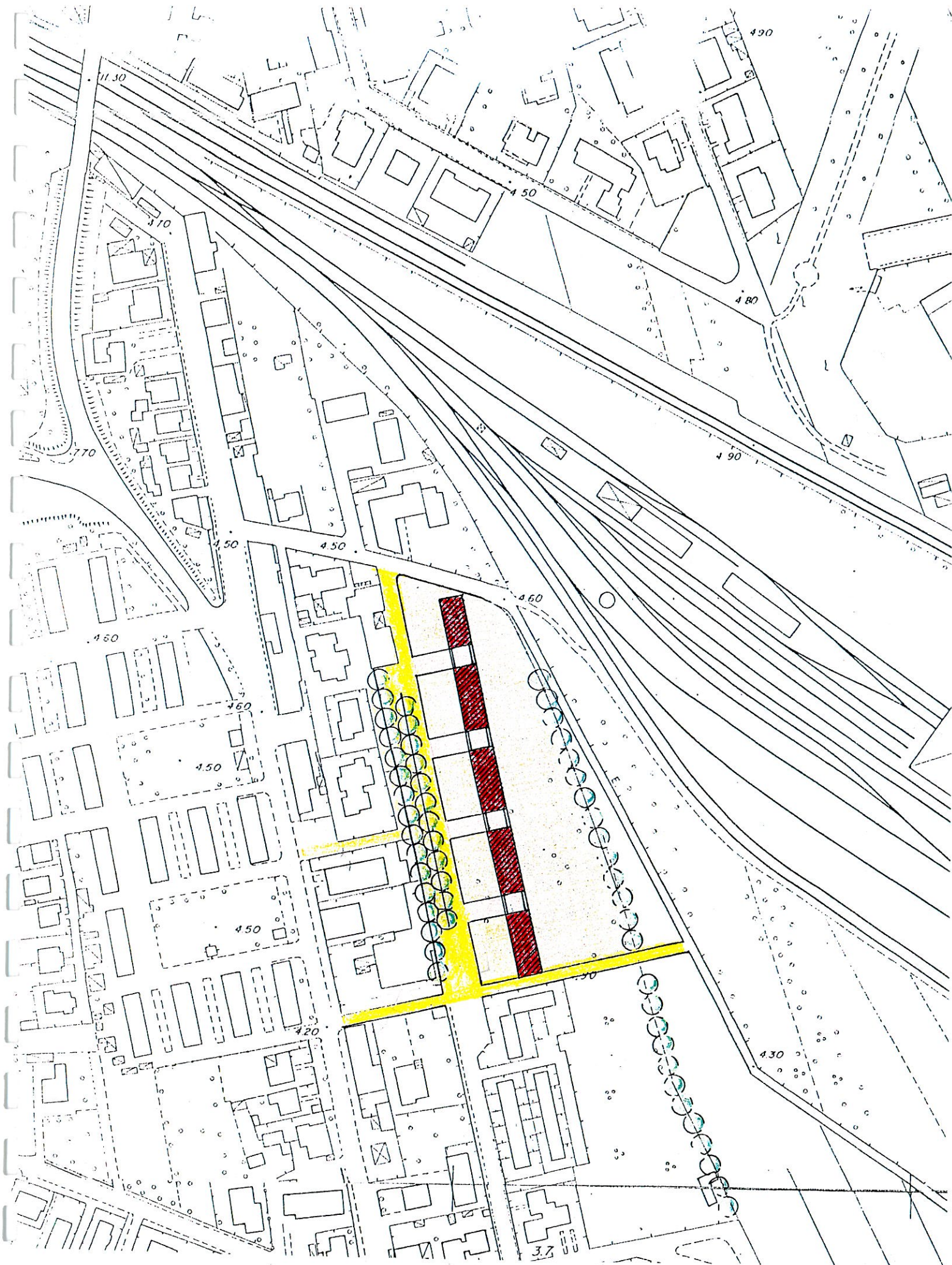
D Volume residenziale mc. 10800

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 1,50

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 0,71

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 58,33





Modello morfologico di riferimento

1: 2000

Comune di Pisa

Servizio Pianificazione Urbanistica

P.E.E.P. 1995

SCHEDA NORMA
AREA DI INTERVENTO

N°

9



Estratto P. R. G. antecedente il P.E.E.P. 1: 2000

Circoscrizione n.3
 Settore: 6 Pisa sud
 Ambito: Ospedaletto
 Area: Via Emilia, via Le Rene

n°

9

Proprietà: comunale/privata
 Destinazioni d'uso in atto: agricolo, parcheggio,
 Destinazioni d'uso del PRG vigente: parcheggio, scuola elementare, verde pubblico
 Destinazioni d'uso previste dal PEEP: residenza, verde, servizi pubblici, parcheggio, scuola

Obbiettivi e indirizzi d'intervento: dotare di spazi ed elementi di riferimento il centro di Ospedaletto. L'intervento si compone di due parti, quella attestata sulla via Emilia è costituita principalmente da un edificio su due livelli con porticato collegato con un percorso pedonale alla scuola, quella sulla via delle Rene è formata da una piazza/parcheggio sulla quale si attestano la nuova chiesa e un edificio residenziale su due livelli analogamente alla tipologia edilizia esistente.

Nota del 3.5.96

a) A seguito dell'esame delle osservazioni al Peep adottato, la C.U. ha ritenuto di accogliere parzialmente l'osservazione proponendo la riduzione della previsione di standard che risulta eccessiva e penalizzante per l'attività agricola;

PARAMETRI DIMENSIONALI URBANISTICI ED EDILIZI			
Parametri		indicativi in mq.	prescrittivi in %
A	Superficie complessiva	11800	100%
	di cui:		
a1	aree a destinazione pubblica	7600	64
a2	aree edificabili	4200	36
B	Aree a destinazione pubblica	7600	100%
	di cui:		
b1	aree a standard	7600	100
b2	aree per viabilità	0	0
C	Aree a standard	7600	100%
	di cui:		
c1	verde	0	0
c2	parcheggi	1800	24
c3	servizi (chiesa e scuola)	5800	76

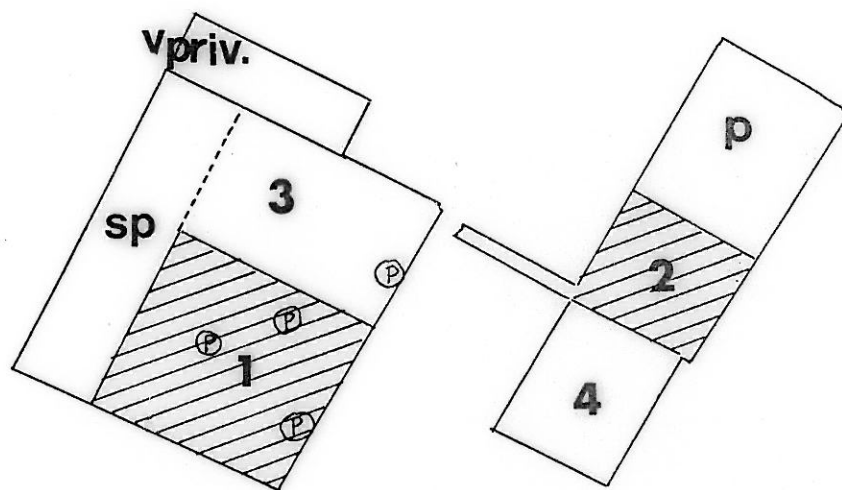
Alloggi stimati
 Abitanti presunti

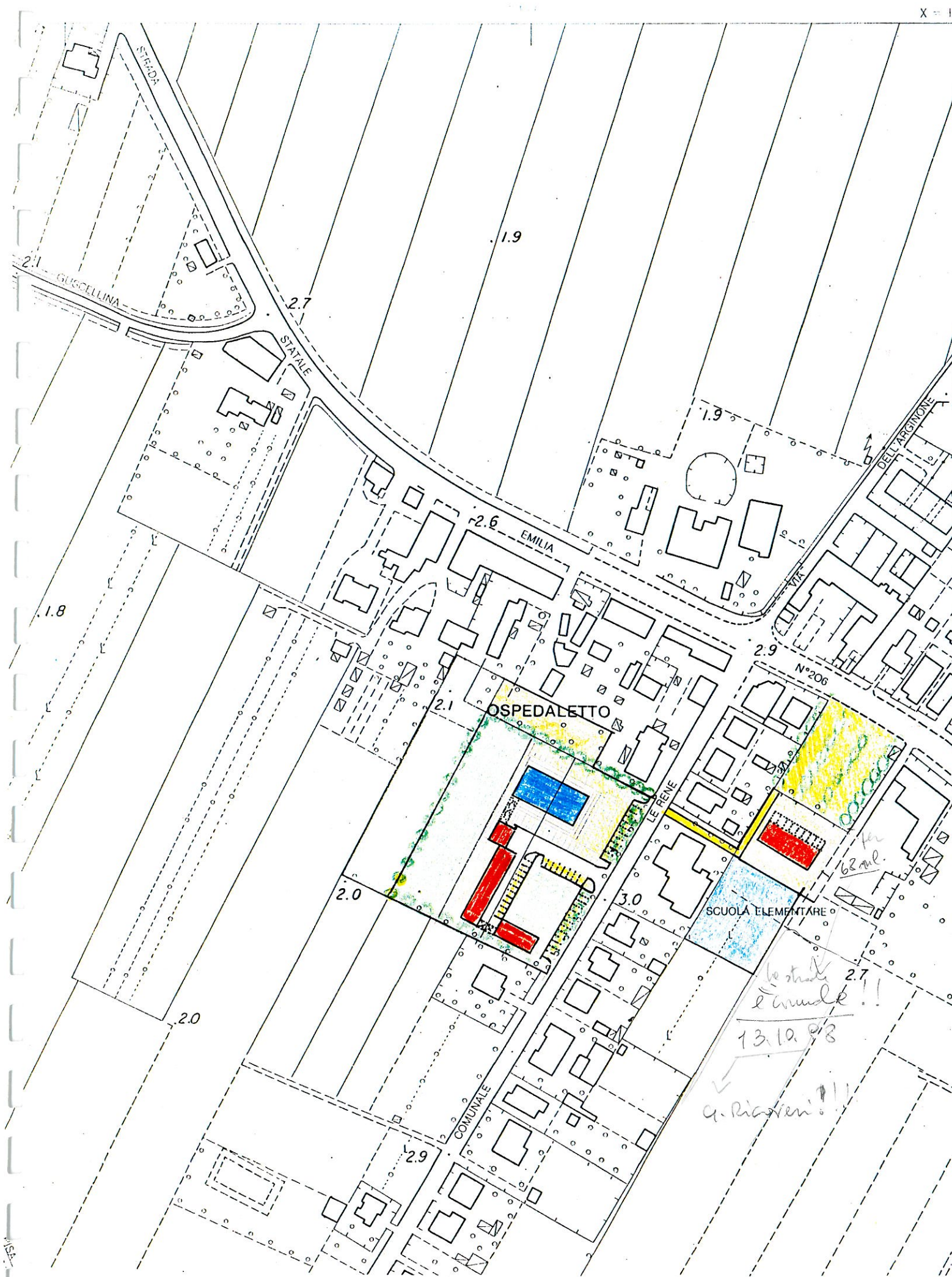
18
 72

PARAMETRI PER ZCV (Zone di Concentrazione Volumetrica)				
N°	mq.	destinazioni d'uso	volume	H. max
1	3000	residenziale	5400	7,50
2	1200	residenziale	1800	7,50
		commer.-direz.-serv.	1200 al P.T.	
3	4550	servizi	vedi N.T.A.	
4	1250	scuola	vedi N.T.A.	
D	Volume totale mc.		8400	

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 2,00
 Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 0,71

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 105,56





Modello morfologico di riferimento

1: 2000

Comune di Pisa

Servizio Pianificazione Urbanistica

P.E.E.P. 1995

SCHEDA NORMA

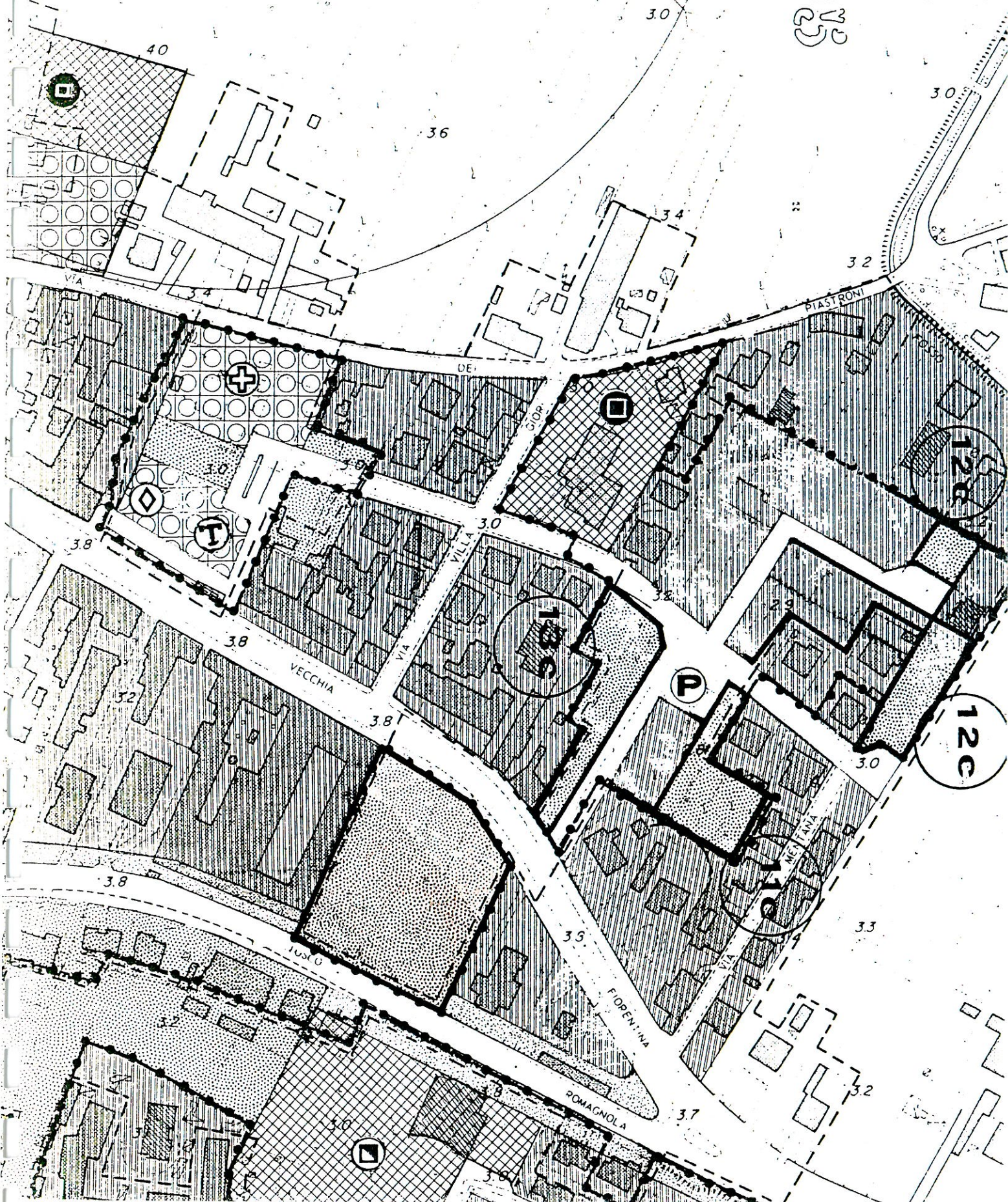
AREA DI INTERVENTO

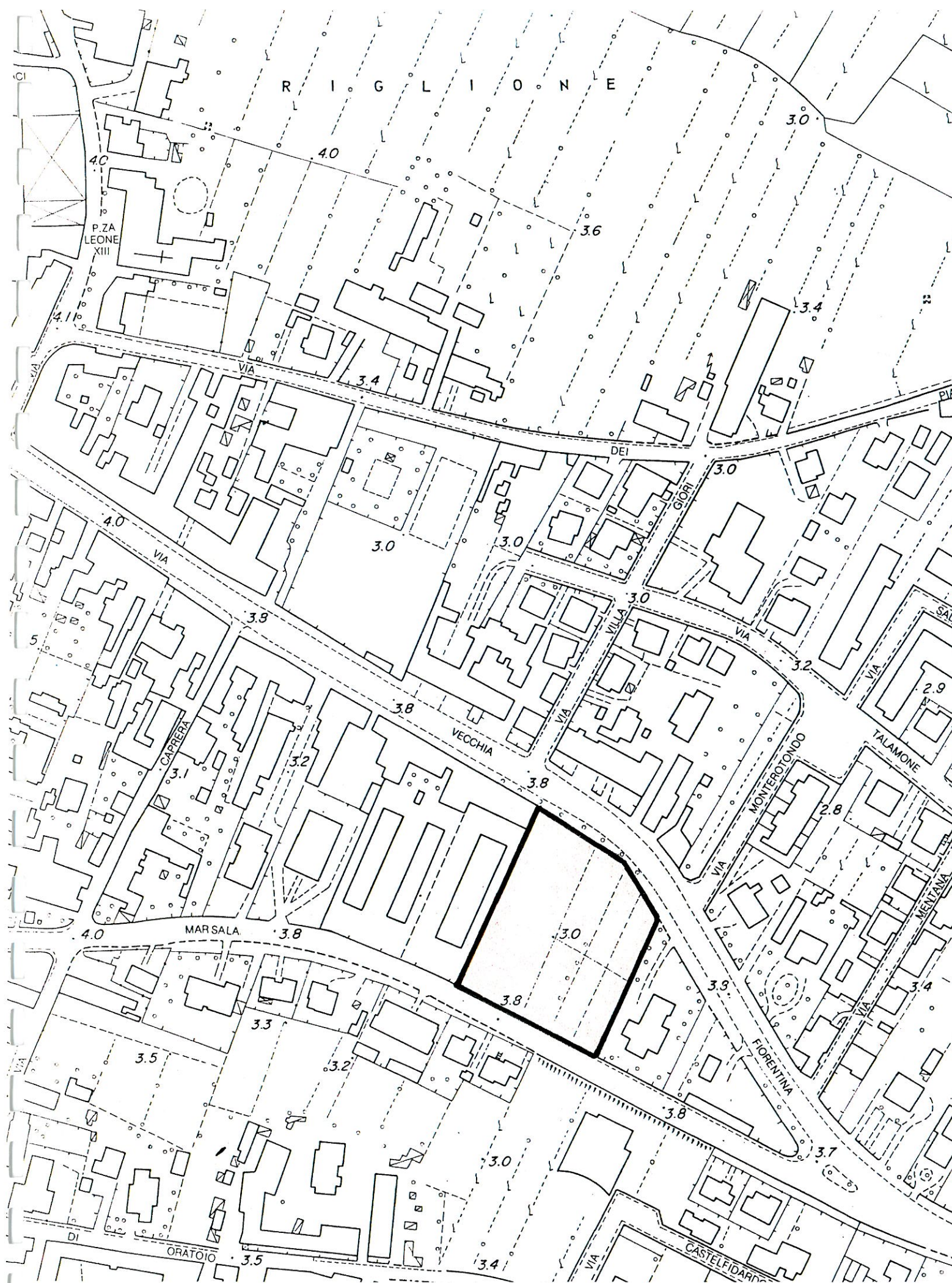
N°

10

R I G L I O N E

15
32





Stato di fatto (Aerofotogrammetria)

1: 2000

Circoscrizione *n.3*
 Settore: *7 Pisa est*
 Ambito: *Riglione*
 Area: *Via Vecchia Fiorentina*

n°

10

Proprietà: *privata*
 Destinazioni d'uso in atto: *agricola*
 Destinazioni d'uso del PRG vigente: *verde pubblico*
 Destinazioni d'uso previste dal PEEP: *residenza e parcheggio*

Obbiettivi e indirizzi d'intervento: *completamento del tessuto edilizio prospiciente la via V. Fiorentina e realizzazione di un parcheggio a supporto della zona centrale di Riglione. L'intervento consiste in un edificio a due livelli più p. seminterrato disposto a filo strada in continuità con l'edificio esistente. Le caratteristiche morfologiche ed architettoniche dovranno riprendere quelle tipiche dell'abitato della frazione.*

PARAMETRI DIMENSIONALI URBANISTICI ED EDILIZI			
Parametri		indicativi in mq.	prescrittivi in %
A	Superficie complessiva	5000	100%
	<i>di cui:</i>		
a1	aree a destinazione pubblica	3500	70
a2	aree private	1500	30
B	Aree a destinazione pubblica	3500	100%
	<i>di cui:</i>		
b1	aree a standard	3500	100
b2	aree per viabilità	0	0
C	Aree a standard	3500	100%
	<i>di cui:</i>		
c1	verde		0
c2	parcheggi	3500	100
c3	servizi		0

Alloggi stimati 9
 Abitanti presunti 38

PARAMETRI PER ZCV (Zone di Concentrazione Volumetrica)				
N°	mq.	destinazioni d'uso	volume	H. max

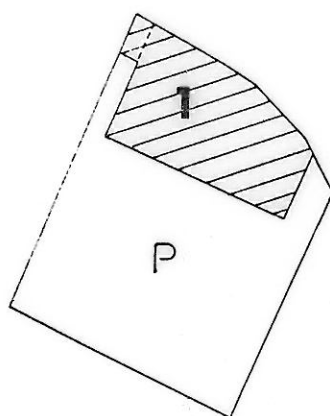
1 1500 residenziale 3750 8,50
 commer.-direz.serv. 150 al p.t.

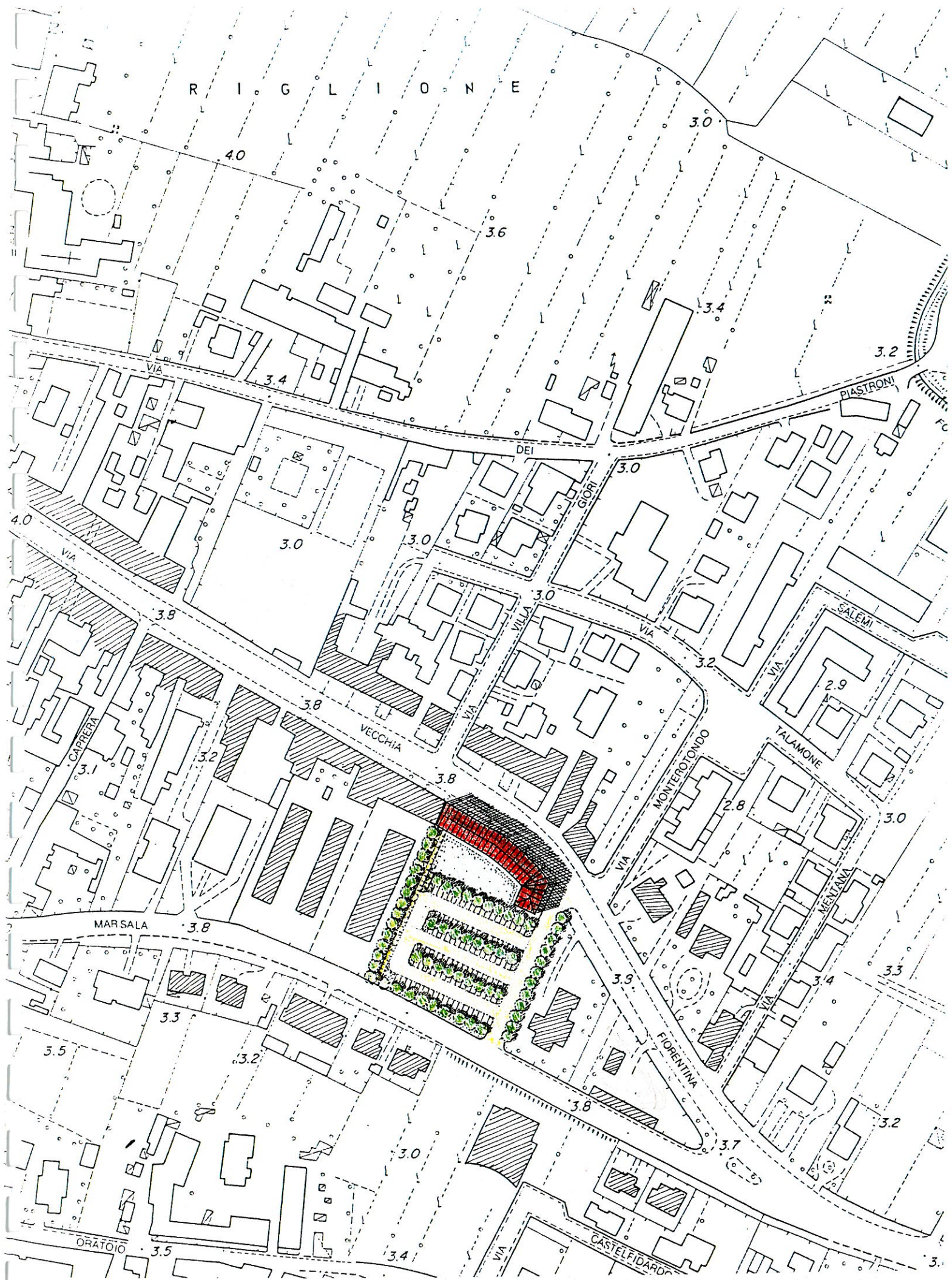
D Volume totale mc. 3900

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 2,60

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 0,78

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 92,11





Modello morfologico di riferimento

1: 2000

Comune di Pisa

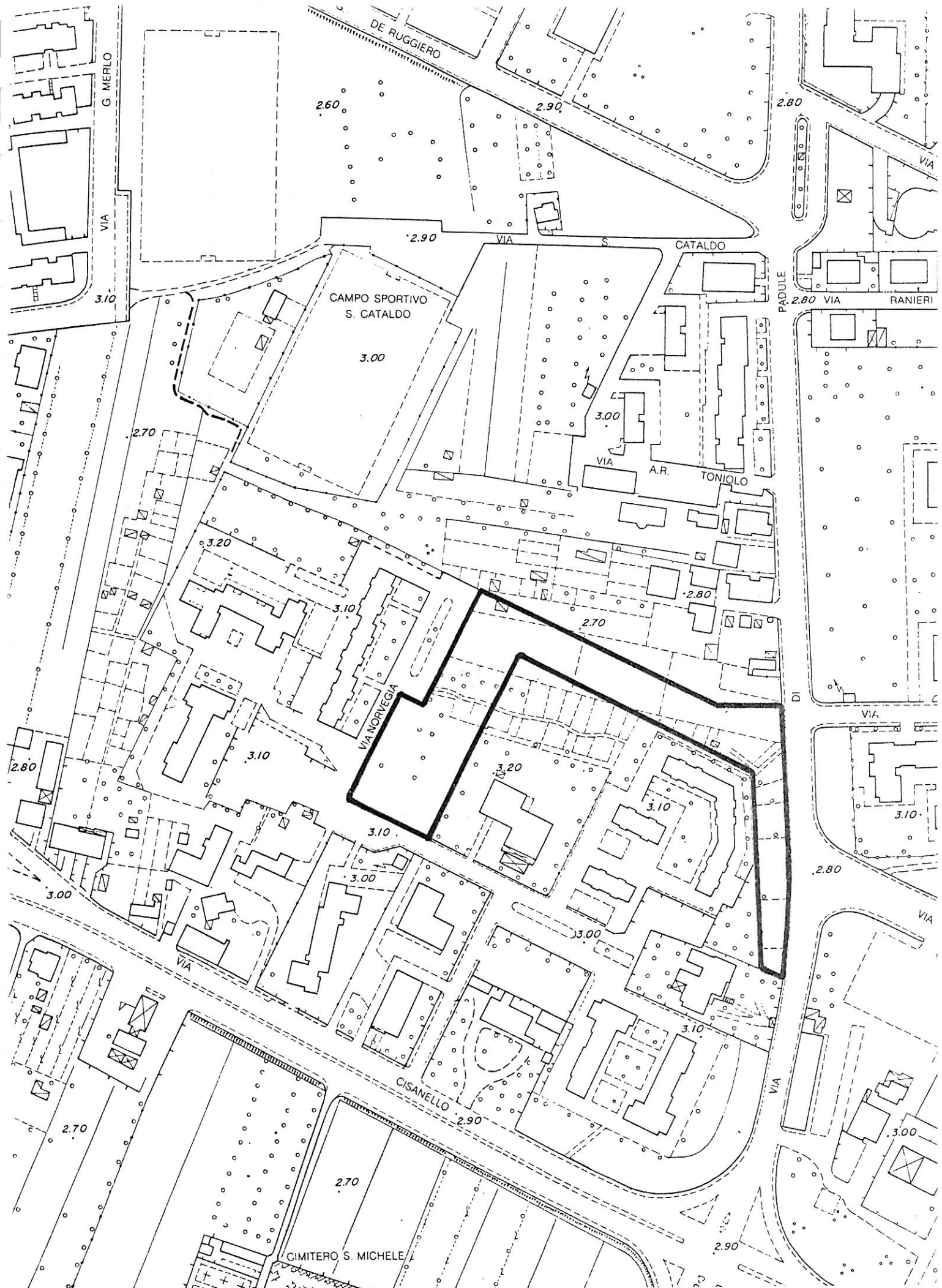
Servizio Pianificazione Urbanistica

P.E.E.P. 1995

SCHEDA NORMA
AREA DI INTERVENTO

N°

11



Stato di fatto (Aerofotogrammetria)

1: 2000

Circoscrizione

n.5

Settore:

8 Pisa est/nord-est

Ambito:

Cisanello

Area:

Via Norvegia

n°

11

Proprietà:

comunale/privata

Destinazioni d'uso in atto:

stato di abbandono, orti privati

Destinazioni d'uso del PRG vigente:

scuole elementari, verde pubblico

Destinazioni d'uso previste dal PEEP:

residenza, verde, parcheggio

Obbiettivi e indirizzi d'intervento:

completamento del tessuto urbano formatosi nel corso degli anni settanta/ottanta nell'ambito del piano Peep scaduto nel settembre '87. L'intervento consiste in un unico edificio di 4 p.f.t. analogo e conforme all'edificato circostante

PARAMETRI DIMENSIONALI
URBANISTICI ED EDILIZI

Parametri	indicativi in mq.	prescrittivi in %
A Superficie complessiva	6800	100%
di cui:		
a1 aree a destinazione pubblica	4200	62
a2 aree private	2600	38
B Aree a destinazione pubblica	4200	100%
di cui:		
b1 aree a standard	4200	100
b2 aree per viabilità	0	0
C Aree a standard	4200	100%
di cui:		
c1 verde	3750	89
c2 parcheggi	450	11
c3 servizi	0	0

Alloggi stimati
Abitanti presunti

23

91

PARAMETRI PER ZCV

(Zone di Concentrazione Volumetrica)

N°	mq.	destinazioni d'uso	volume	H. max
1	2600	residenziale	9100	12,50

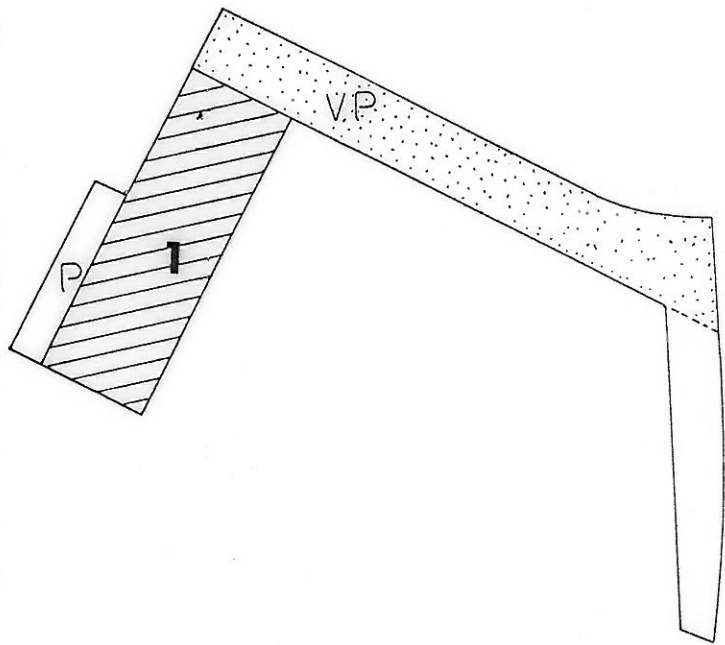
D Volume residenziale mc.

9100

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 3,50

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 1,34

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 46,15





Comune di Pisa

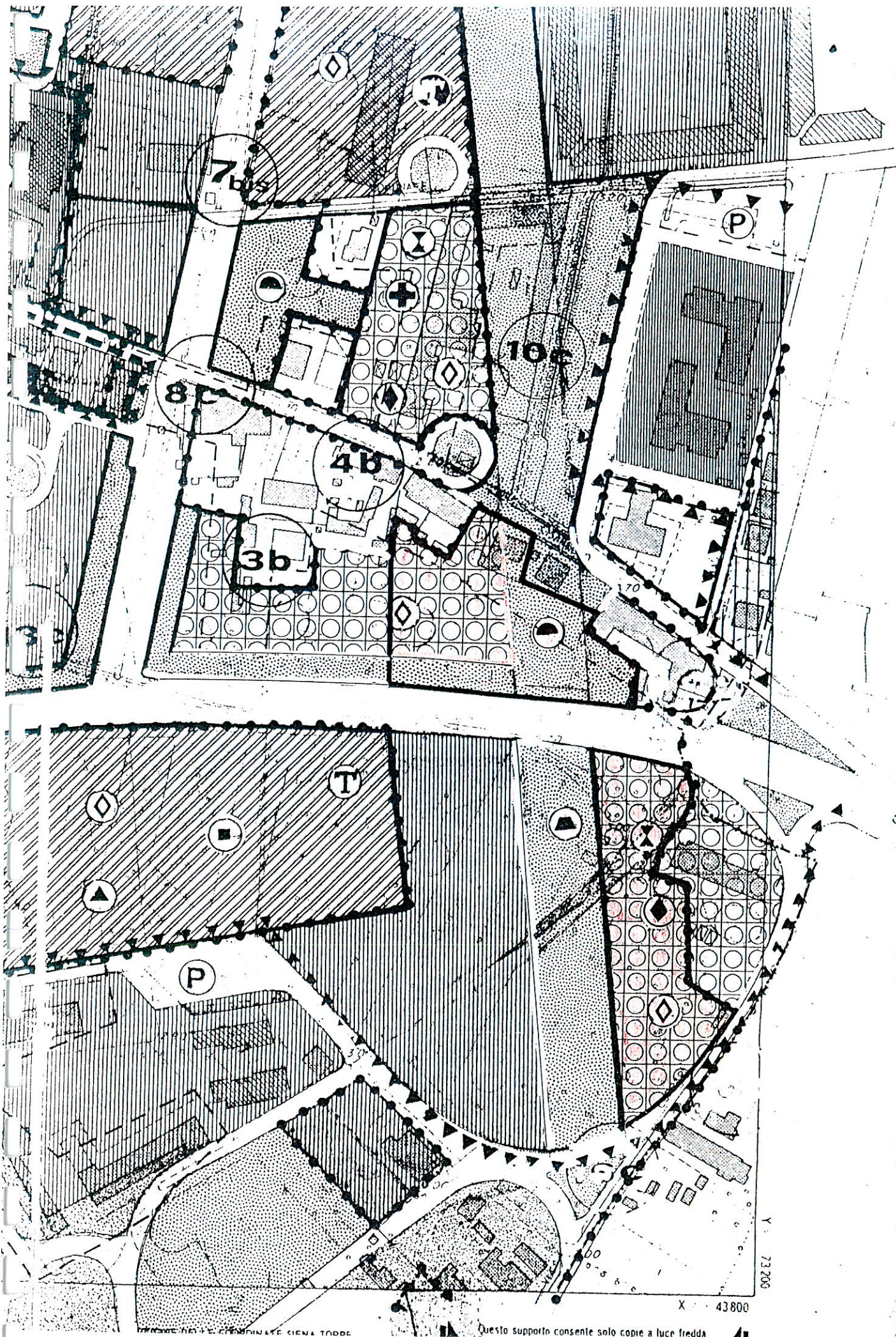
Servizio Pianificazione Urbanistica

P.E.E.P. 1995

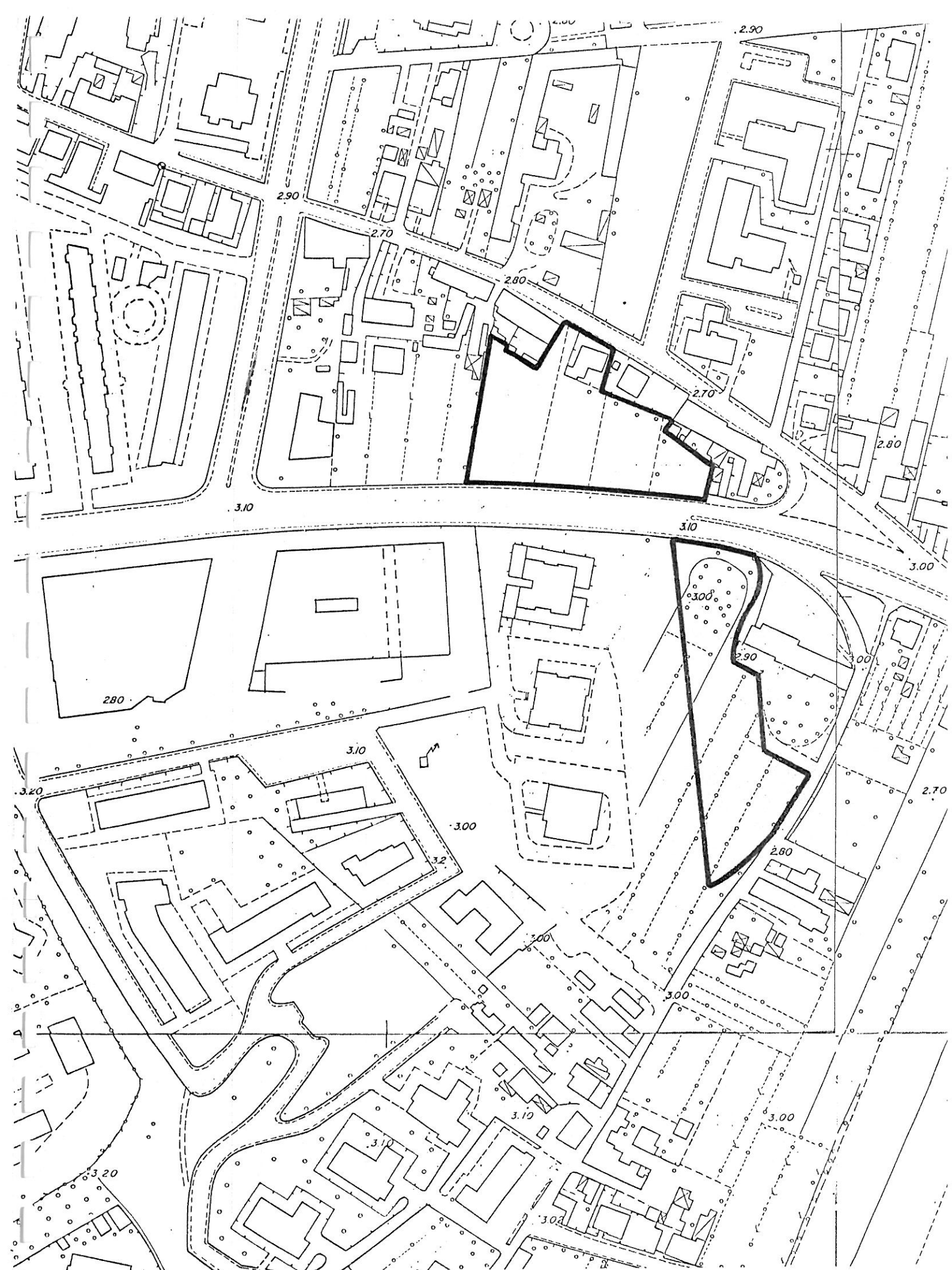
SCHEDA NORMA
AREA DI INTERVENTO

N°

12



Estratto P. R. G. antecedente il P.E.E.P. 1: 2000



Stato di fatto (Aerofotogrammetria)

1: 2000

Circoscrizione n.5
 Settore: 8 Psa est/nord-est
 Ambito: Cisanello
 Area: Centro Direzionale

n°

12

Proprietà: comunale
 Destinazioni d'uso in atto: agricola, stato di abbandono
 Destinazioni d'uso del PRG vigente: servizi e verde pubblico
 Destinazioni d'uso previste dal PEEP: residenza, comm.-direzionale, verde e parcheggio

Obbiettivi e indirizzi d'intervento: *completamento degli interventi nel C.D. costituito da: un edificio semicircolare a più livelli attestato su una nuova piazza, prospiciente la grande viabilità. L'edificio sarà l'elemento di congiunzione delle due strisce di verde pubblico che compongono la fascia di verde, profonda ml.30, che attraversa obliquamente tutta l'area di Cisanello; un edificio lineare configurato come una quinta architettonica alla lunga area a verde, collocata come una promenade coperta che scherma il parcheggio. L'edificio con tipologia a ballatoio è composto da due piani residenziali e uno a terra commerciale-direz. servizi.*

Nota

L'area d'intervento si scompone in 2 porzioni 12A (a nord della via Matteucci) comprensiva della zcv n.1 12B (a sud della via Matteucci) comprensiva della zcv n.2.

Zcv n.1 - le destinazioni non residenziali sono così distribuite: commerciale mq.200, servizi di interesse pubblico mq.1.165

Zcv n.2 - i volumi tecnici eventualmente necessari per la realizzazione del sistema di scavalcamento della viabilità potranno essere localizzati su ambedue i lati della stessa

de intendere anche.

PARAMETRI DIMENSIONALI URBANISTICI ED EDILIZI			
Parametri	indicativi in mq.	prescrittivi in %	
A Superficie complessiva	9300	100%	
di cui:			
a1 aree a destinazione pubblica	5600	60	
a2 aree private	3700	40	
B Aree a destinazione pubblica	5600	100%	
di cui:			
b1 aree a standard	5600	100	
b2 aree per viabilità	0	0	
C Aree a standard	5600	100%	
di cui:			
c1 verde	3500	63	
c2 parcheggi	2600	46	
c3 servizi	0	0	

Alloggi stimati **22**
 Abitanti presunti 86

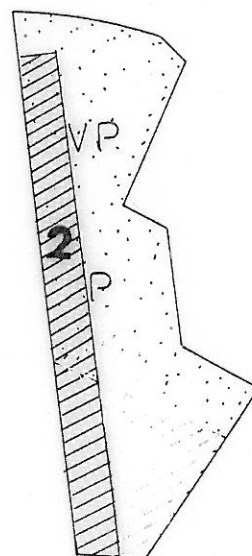
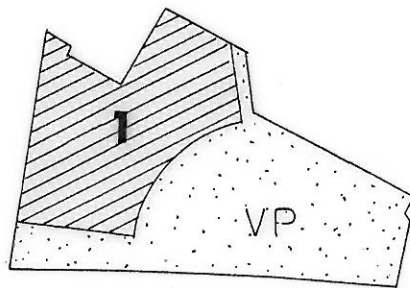
PARAMETRI PER ZCV (Zone di Concentrazione Volumetrica)				
N°	mq.	destinazioni d'uso	volume	H. max
1	2200	residenziale	5835	Vedi
		commer.-direz.ser.	1365	P.E.I.
2	1500	residenziale	2800	
		commer.-direz.-serv.	1200	

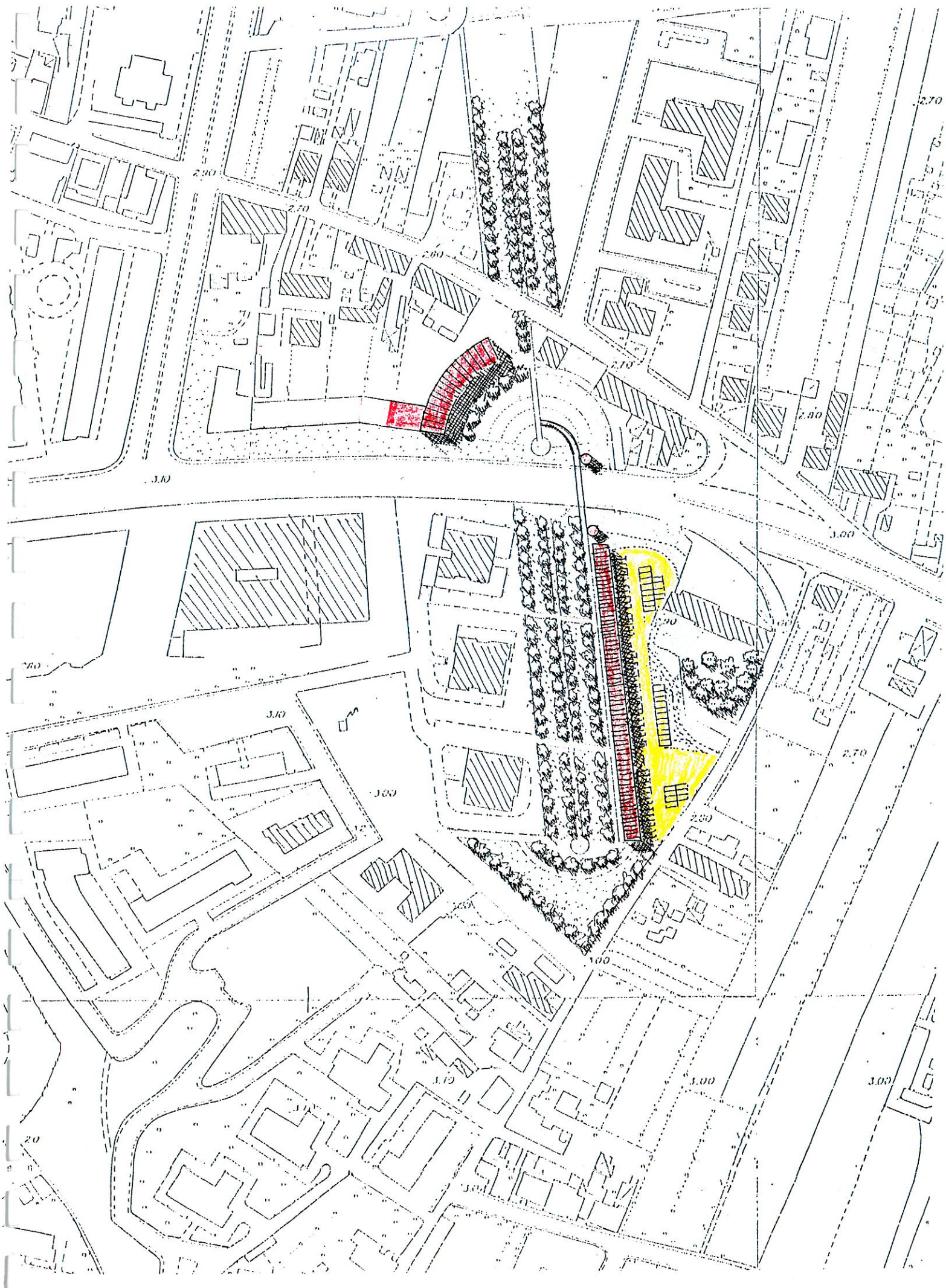
D Volume totale mc. **11200**
 di cui residenziale 8635

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 3,03

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 1,20

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 65,12





Modello morfologico di riferimento

1: 2000

Comune di Pisa

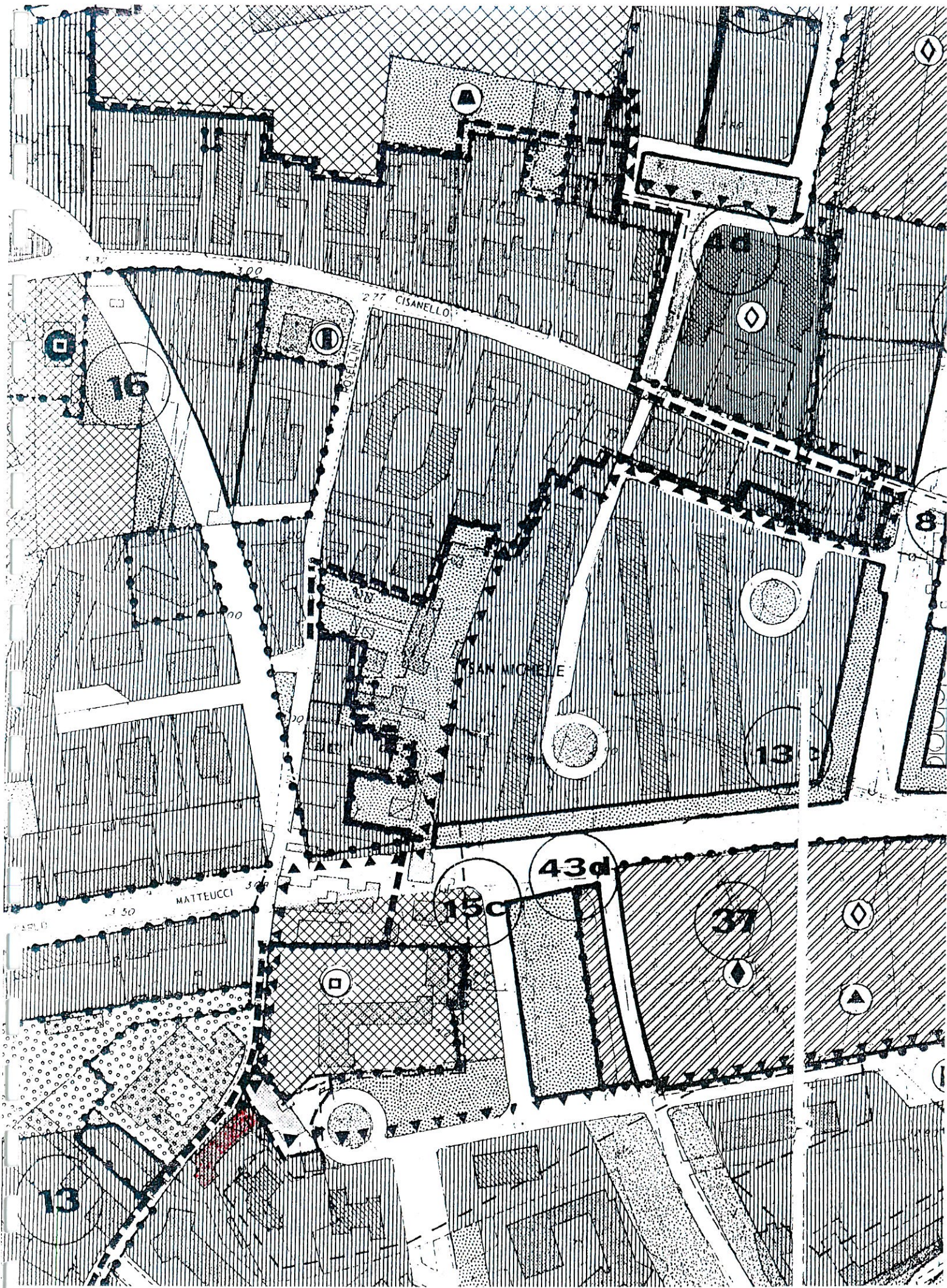
Servizio Pianificazione Urbanistica

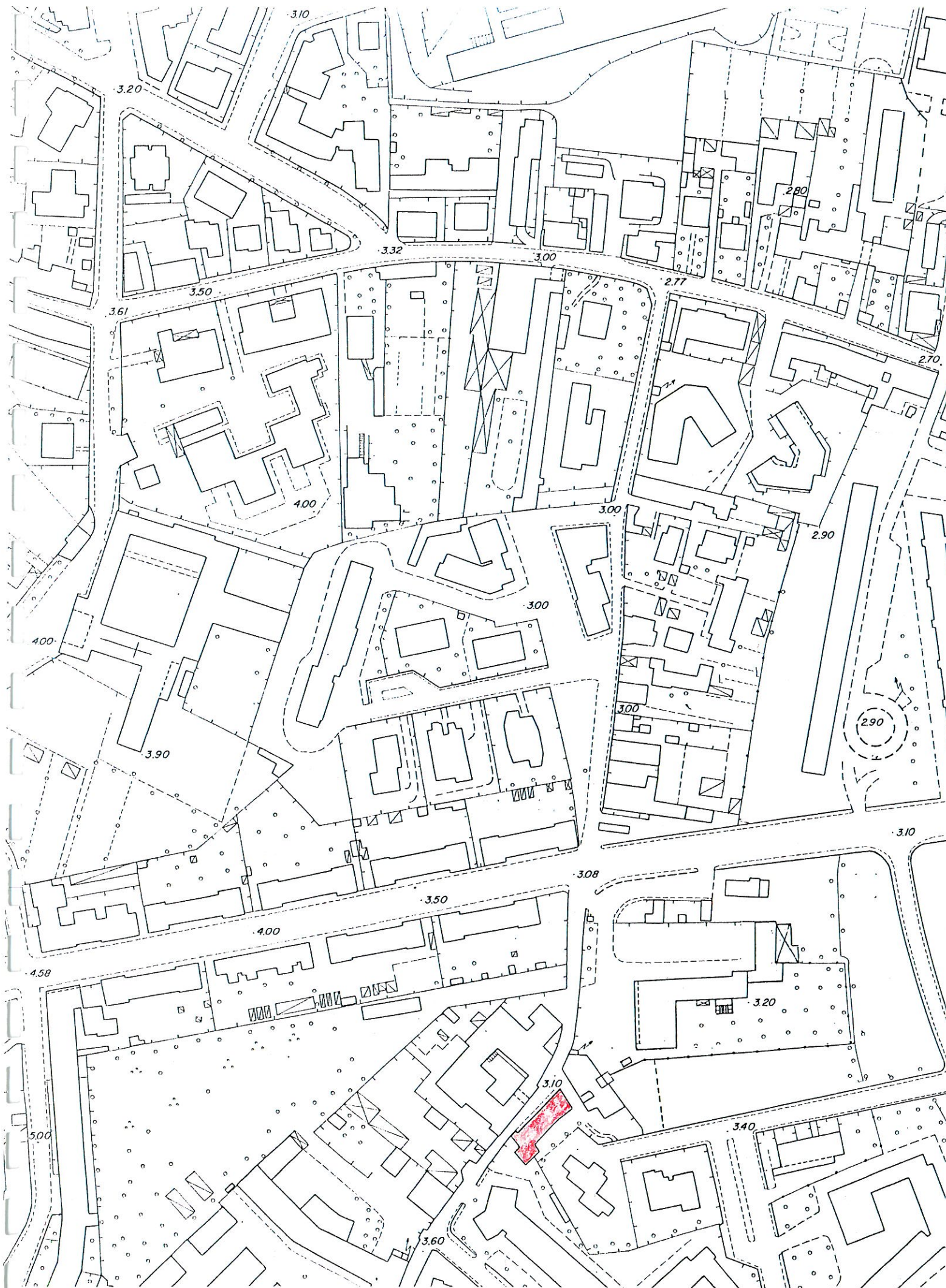
P.E.E.P. 1995

SCHEDA NORMA
AREA DI INTERVENTO

N°

13





Stato di fatto (Aerofotogrammetria)

1: 2000

Comune di Pisa

Peep 1995

Scheda norma dell'area di intervento

Circoscrizione

n.5

Settore:

9 Pisa nord/nord-est

Ambito:

S. Michele

Area:

Via Rosellini

n°

13

Proprietà:

comunale

Destinazioni d'uso in atto:

edificio in parte abitato in parte abbandonato

Destinazioni d'uso del PRG vigente:

verde pubblico

Destinazioni d'uso previste dal PEEP:

residenza

Obbiettivi e indirizzi d'intervento:

recupero dell'edificio esistente con adeguamento
funzionale alle attuali esigenze abitative. Mantenimento della tipologia originaria e conservazione
degli elementi costitutivi caratteristici.

PARAMETRI DIMENSIONALI
URBANISTICI ED EDILIZI

Parametri	indicativi in mq.	prescrittivi in %
A Superficie complessiva		100%
di cui:		
a1 aree a destinazione pubblica		0
a2 aree private		0
B Aree a destinazione pubblica	0	100%
di cui:		
b1 aree a standard		0
b2 aree per viabilità		0
C Aree a standard	0	100%
di cui:		
c1 verde		0
c2 parcheggi		0
c3 servizi		0

Alloggi stimati
Abitanti presunti

8
32

PARAMETRI PER ZCV

(Zone di Concentrazione Volumetrica)

N°	mq.	destinazioni d'uso	volume	H. max
----	-----	-----------------------	--------	--------

1 residenziale 3200

D Volume residenziale mc. 3200

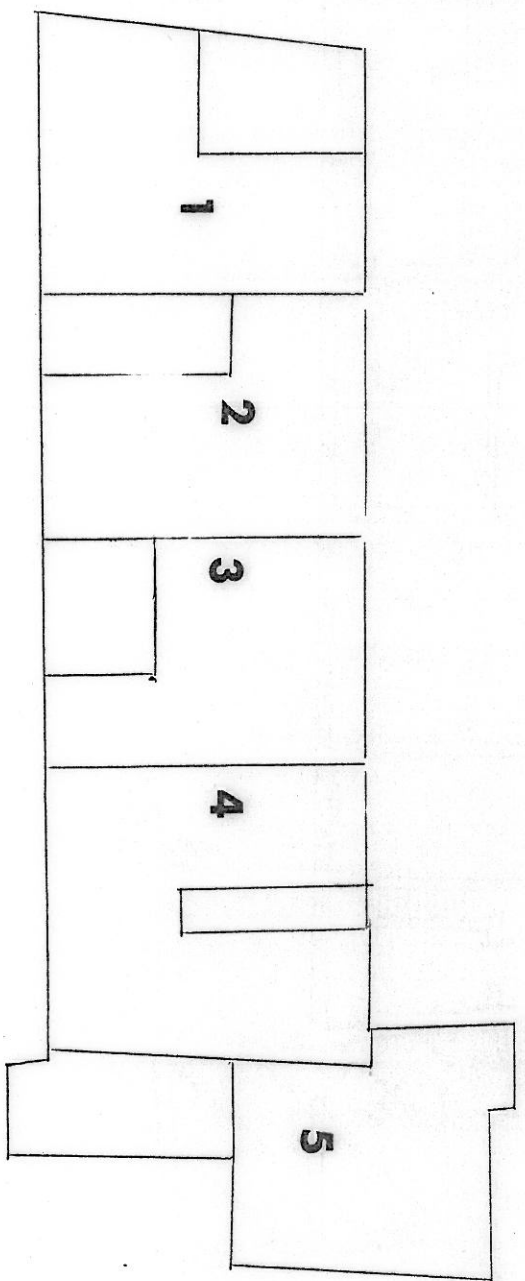
Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 0,00

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 0,00

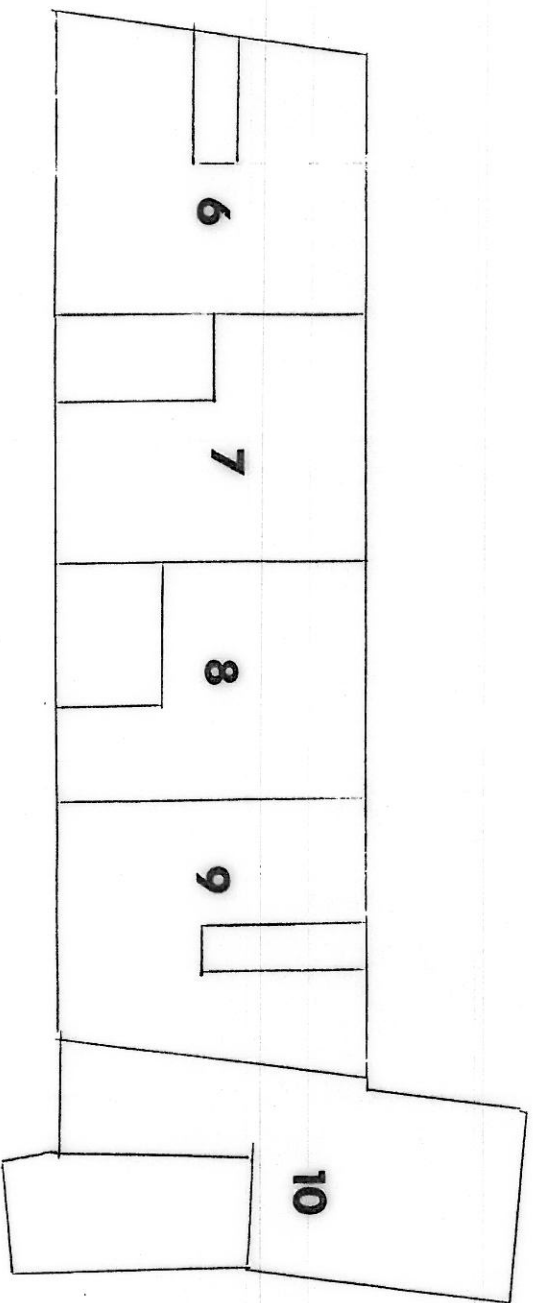
DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 0,00

all.mq.

1	45
2	45
3	40
4	52
5	45
6	55
7	45
8	45
9	52
10	60



p.t.



p.l.

Passo comune

SBRAMA L.
LAMI

h.32

Corte comune

120

Barachini (decaduto)

Via Rosellini

parte diroccata.

Parte dirocosta.

P.T.

Comune di Pisa

Foglio 32 mappale 116

P. 1.

С. 1. 1. 00

Comune di Pisa

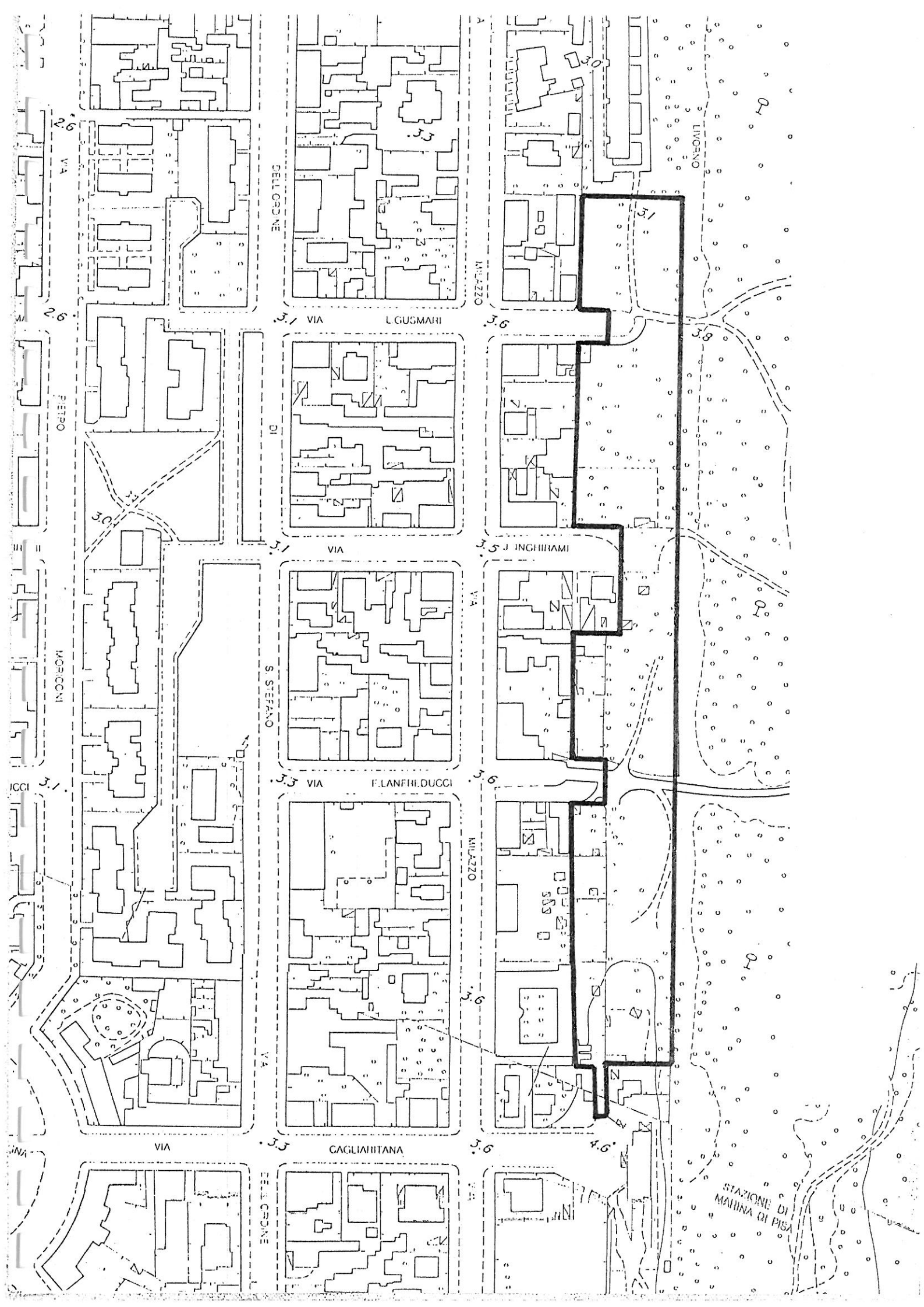
Servizio Pianificazione Urbanistica

P.E.E.P. 1995

SCHEDA NORMA
AREA DI INTERVENTO

N°

14



Circoscrizione n. 1
 Settore: 12 Litorale
 Ambito: Marina di Pisa
 Area: Via Milazzo, area di margine fra l'abitato e la pineta

n°

14

Proprietà: comunale/pubbl.
 Destinazioni d'uso in atto: stato di abbandono
 Destinazioni d'uso del PRG vigente: residenziale, agricolo/pineta
 Destinazioni d'uso previste dal PEEP: residenza, scuola, verde e parcheggio pubblico

Obbiettivi e indirizzi d'intervento: definizione del margine fra l'abitato e la pineta con il completamento degli insediamenti residenziali e del percorso pedonale-ciclabile lungo la fascia.
 L'intervento è suddiviso in tre lotti costituiti da edifici in linea con tipologia di case a schiera su due livelli più piano seminterrato. Le caratteristiche morfologiche ed architettoniche degli edifici dovranno essere conformi a quelle tipiche dell'abitato di Marina. L'intervento è completato da alcune aree a verde disposte lungo il percorso ciclabile e alla variazione dell'area scolastica ad area per servizi pubblici.

Nota del 3.5.96

a) Per un errore di trascrizione nella tabella sono state riportate le previsioni di aree a destinazione pubblica e di aree private rispettivamente di mq. 7.700 e di mq. 4.700 anziché di mq. 7.300 e di mq. 5.100;
 b) A seguito dell'esame delle osservazioni al Peep adottato la C.U. ha espresso il parere che in sede di P.E.I. il dimensionamento potrà ridursi per tener conto di quanto espresso dalla C.E.I. nella seduta del 5.10.95; comunque l'intervento edificatorio non potrà interessare aree attualmente boscate o attrezzate per il tempo libero da utilizzare invece come standard a verde e restituire alla fruizione pubblica;

PARAMETRI DIMENSIONALI URBANISTICI ED EDILIZI			
Parametri		indicativi in mq.	prescrittivi in %
A	Superficie complessiva	12400	100%
	di cui:		
a1	aree a destinazione pubblica	7300	59
a2	aree private	5100	41
B	Aree a destinazione pubblica	7300	100%
	di cui:		
b1	aree a standard	7300	100
b2	aree per viabilità	0	0
C	Aree a standard	7300	100%
	di cui:		
c1	verde	4200	58
c2	parcheggi	500	7
c3	servizi	2600	36

Alloggi stimati
 Abitanti presunti

29
 117

PARAMETRI PER ZCV (Zone di Concentrazione Volumetrica)				
N°	mq.	destinazioni d'uso	volume	H. max

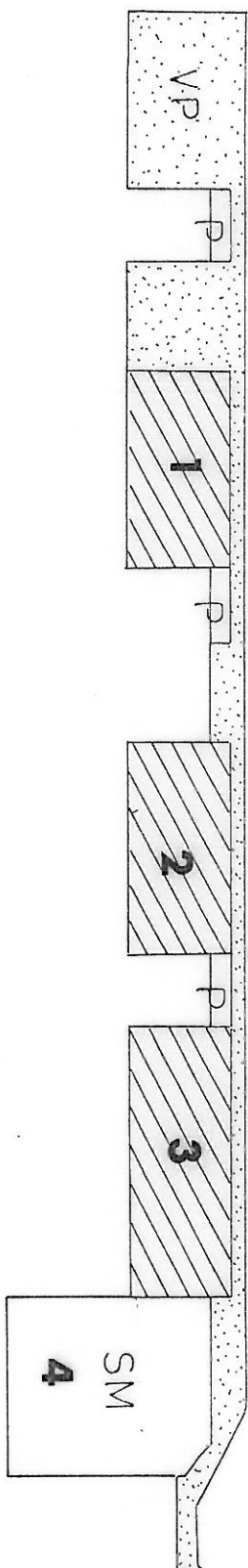
1	1500	residenziale	3350	7,50
2	1600	residenziale	3600	7,50
3	2000	residenziale	4800	7,50
4	2600	servizi	vedi N.T.A.	

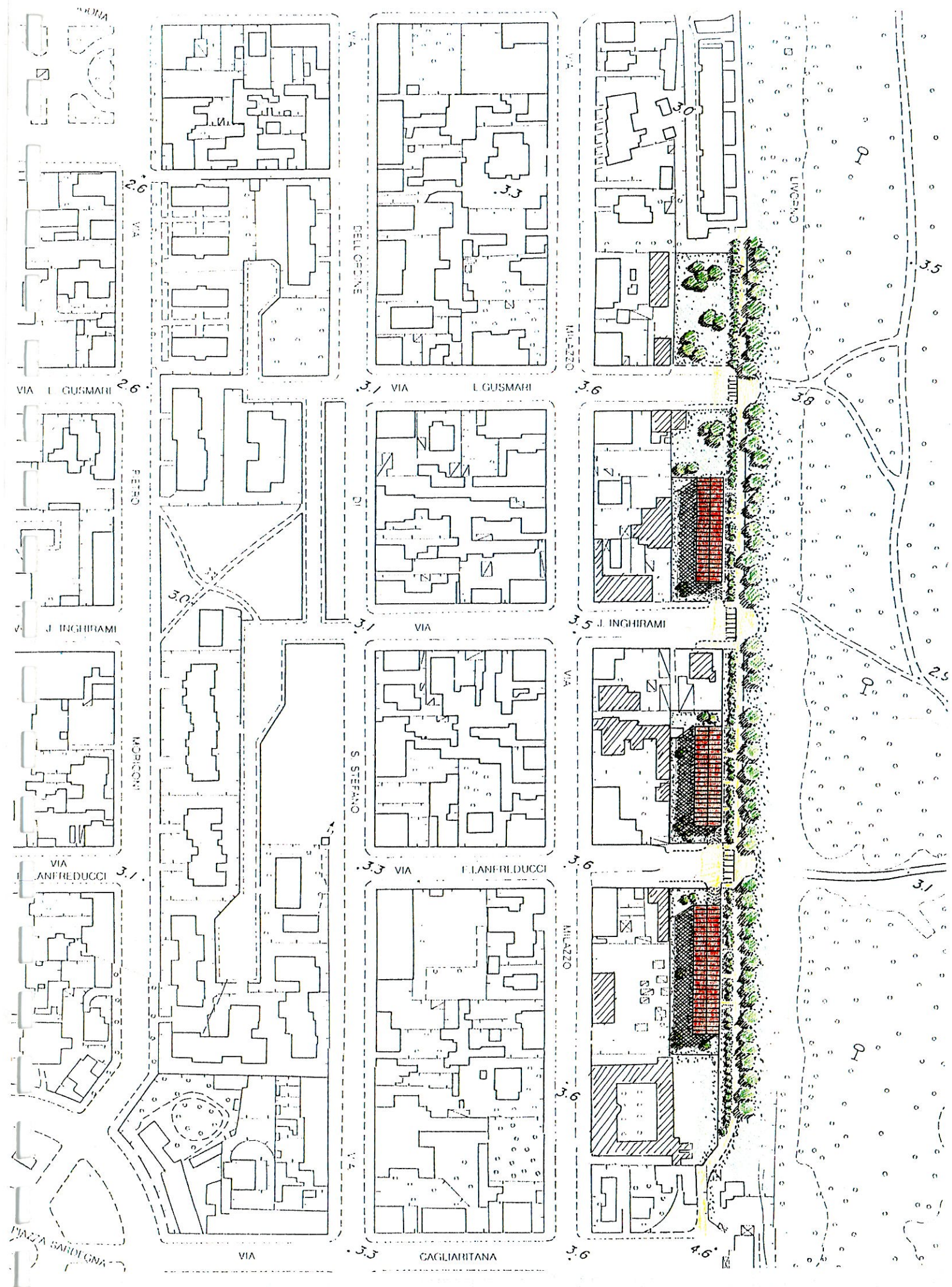
D Volume residenziale mc. 11750

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 2,30

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 0,95

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 62,39





Modello morfologico di riferimento

1: 2000