



COMUNE DI PISA

UFFICIO TECNICO - URBANISTICA

OGGETTO: VARIANTE AL PEEP AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA
LEGGE N° 865 DEL 22.10.1971.

.....

PREMESSE:

Con il D.M. n. 342 del 18.9.1967 venne approvato il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della legge n. 167 del 18.4.62, piano che l'Amministrazione Comunale aveva adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 120 del 8.12.1965.

Per il dimensionamento del piano si tenne conto sia dell'incremento demografico, previsto in 23.500 unità sia della domanda addizionale, prevista in 12.400 unità, per un totale di 35.900 unità, dalle quali si è reso opportuno dedurre 2.000 unità relative agli abitanti che avrebbero trovato posto nelle zone di saturazione del P.R.G. .

L'ipotesi di assorbimento nel Piano del 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel decennio considerato, fece sì che il PEEP fosse dimensionato per 24.000 abitanti, determinando la sua estensione in 150 ha, tenendo presente una densità territoriale pari a 160 ab./ha.

In fase di approvazione del PEEP, il Ministero dei LL.PP. reputò necessario stralciare dal piano adottato aree residenziali includendone altre di proprietà IACP e GESCAL, modificando quindi di conseguenza quelle che erano state le previsioni progettuali del piano stesso.

Inoltre, in data 20.7.1974, il Consiglio di Stato ha deciso di stralciare dal PEEP le aree di proprietà dei Sigg. Bianca Stefanini e Maria Luisa Leoncini che nell'anno 1968 avevano ricorso avverso la inclusione dei terreni di loro proprietà nel piano, aree interessanti una vasta porzione del Centro Direzionale.

Gli stralci effettuati hanno finito con l'alterare



COMUNE DI PISA

- 2 -

sostanzialmente la previsione primitiva riducendo le possibilità edificatorie all'interno del PEEP al di sotto di quelle reali che i piani pluriennali succedutisi fino ad oggi e gli interventi diretti dei privati con le possibilità loro offerte dagli ex artt. 11 e 16 della legge n. 167 hanno ampiamente dimostrato.

Tali deficienze possono essere eliminate portando l'estensione delle zone da includere nel PEEP al valore superiore del 70 per cento di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa per il decennio considerato, ai sensi dell'art. 2 della legge n. 10 del 28.1.1977.

VARIANTI :

- 1) Alla luce di quanto esposto, si rende pertanto necessario apportare una variante al PEEP ampliandone l'estensione con il inserimento di tutte le aree già stralciate con la succitata decisione del Consiglio di Stato e di proprietà Stefanini-Leoncini, nonché con l'inserimento nella zona di S. Giusto, di un'area residenziale di circa mq. 2.500.
- 2) La normativa tecnica relativa al PEEP, varata in occasione dell'approvazione del medesimo e comunque prima di quella del PRG, è discordante, sia per quanto riguarda la tipologia edilizia, sia per quanto riguarda i vari indici di edificabilità di ciascuna zona, da quella del P.R.G.
Tali discordanze non si sono rese ancor più evidenti con l'approvazione delle nuove norme di attuazione del PRG, attualmente in vigore. Per eliminare una tale situazione, si ritiene di dover recepire integralmente le norme del PRG, ritenendole valide a tutti gli effetti, anche per le aree incluse nel PEEP.

Prendendo atto, inoltre, della sopravvenuta legge n. 457 del 5.8.1978 la quale detta, tra l'altro, norme relative alle caratteristiche tecniche cos-

./.



COMUNE DI PISA

truttive degli edifici (art.43), si rileva che, per quanto concerne il primo comma, paragrafo a), del già citato art. 43, non è possibile conciliare quanto in esso prescritto, relativamente all'altezza virtuale non superiore a m. 4,50 con quanto invece previsto dalle norme di PRG in relazione alle aree residenziali: altezze massime, a seconda della zona, comprese tra ml. 8,80 e 11,90; numero di piani compreso tra due e tre, più un piano servizio.

Quanto sopra porta necessariamente ad integrare la normativa di P.R.G. come segue:

Limitatamente agli interventi da realizzare nell'ambito del piano di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche ed integrazioni, per gli edifici fruanti di contributo dello Stato ai sensi della legge 5.8.1978, n. 457, condizionati al rispetto dell'altezza virtuale non superiore a metri 4,50, è ammessa una maggiore altezza massima di cm. 30, ed un numero di piani abitabili maggiore di una unità; pertanto, relativamente a ciascuna zonizzazione residenziale di tipo 2 R o/3R e 4 R ove l'altezza massima venga consentita in ml. 8,80 deve intendersi ammessa in ml. 9,10 comprendendo essa tre piani da adibire ad abitazione più un piano servizi (anche parzialmente) nonchè ove l'altezza massima venga consentita in ml. 11,90 deve intendersi ammessa in ml. 12,20 comprendendo esse quattro piani da adibire ad abitazione più un piano a servizi (anche parzialmente).

- 3) Le varianti introdotte nella zonizzazione e nella tipologia urbanistica di P.R.G. con la deliberazione C.C. n. _____ del _____ vengono integralmente recepite nel piano delle zone, così come modificato e descritto nei punti precedenti.



11/11/2005
[Handwritten signature]