

Comune di Pisa
Servizio Pianificazione Urbanistica

**Piano per l'edilizia economica e
popolare - PEEP 1995**

Dirigente del Servizio
Ing. Arch. Riccardo Ciuti

Elaborazione e Progetto
Geom. Francesco Biondi
Arch. Mario Pasqualetti
Arch. Sergio Alabiso

Luglio 1995

COMUNE DI PISA

PIANO P.E.E.P.
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.

Il comune di Pisa è dunque privo di Piano di Zona per l'Edilizia Economica e popolare dal momento della scadenza del precedente 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 lo fabbisogno residenziale nel triennio considerato, sulla base dell'analisi dei flussi produttivi 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.E.P. 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).

Peraltro, nei cinque anni considerati sono state rilasciate concessioni edilizie al di fuori della programmazione del P.P.A.:

- in zone di completamento per.....mc e n.... alloggi
- tramite interventi di recupero, per mc e n.... alloggi

Il totale generale della produzione di edilizia residenziale privata, nel quinquennio, è stata dunque di n.... .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 - LA PROPOSTA DI 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 n...

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 218.000 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.545 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 obiettivi di sviluppo residenziale assunti al punto precedente.

Occorre sottolineare gli obiettivi 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) La proposta: elenco degli interventi proposti e loro dimensionamento

Sono stati studiati, attraverso una ricognizione generale del territorio urbano e con riferimento allo studio di variante di P.R.G. fin qui svolto, n.22 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 alla proposta definitiva di n.14 siti di intervento, per i quali si è verificata la corrispondenza a zone con pericolosità diversa dalla 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 da tempo collaudata della cosiddetta 'progettazione morfologica' ha definito, sui 14 siti una edificabilità di 218.000 mc.

(vedi schede e tabelle)

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.)

Ben diversa è la situazione della dotazione reale di aree a standard, in particolare di verde e parcheggi pubblici.

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

Prima di passare alla verifica delle variazioni di previsione indotte dal presente P.E.E.P., è stata registrata la variazione degli standards di previsione conseguente alcune varianti urbanistiche (di varia tipologia) approvate negli ultimi anni, che hanno ridotto le previsioni insediative di tipo residenziale:

Nella successiva tabella sono espresse le variazioni conseguenti il P.E.E.P.:

- a) in termini di previsioni ,
- b) in termini di dotazioni (la cui realizzazione deve essere considerata certa, per i meccanismi attuativi stessi del P.E.E.P.).

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

Pisa, giugno 1995

ALLEGATI:

Tablelle
Schede di dimensionamento

Tabella n. 1 - Quadro complessivo della disponibilità di nuove abitazioni 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 - Cisanel.
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.			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. sovv.			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**

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)		<u>n. 834</u>
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)		<u>n. 14</u>
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)		<u>n. 52</u>
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

Tabella 5 - Calcolo degli standard per i servizi (D.M. 1441/68)

Denominazione	Valori complessivi					D.M.	Istruzione			Attrezzature di interesse comune			Verde pubblico attrezzato			Parcheggi			Totali standard								
	Superficie ha	%	Abitanti X 10 ³	€	Costo medio/mq		Zona omog.	Sc. att.	Superficie esterne mq	mq. a b. standard	mq. a b. efficienti	Differenza mq. a b.	Superficie esterne mq	mq. a b. standard	mq. a b. efficienti	mq. a b. standard	mq. a b. efficienti	mq. a b. standard	mq. a b. efficienti	Superficie esterne mq	mq. a b. standard	mq. a b. efficienti	Cresita ha				
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	23636	4,50	4,64	- 0,14	-	1,25	-	- 1,25	49987	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	11,53	- 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	10659	1,25	12,90	+ 11,65	12183	14,74	- 0,49	
7 - Pisa Est	69,37	3,53	3.948	3,99	175,70	B	9	5721	2,25	1,45	- 0,80	8571	1,00	2,12	+ 1,12	49744	4,50	12,6	- 8,1	8489	1,25	2,15	+ 0,90	73325	18,31	- 0,51	
8 - Pisa Est Nord-Est	154,25	7,87	15.670	15,70	98,63	C	18	36031	4,50	2,30	- 2,20	8202	2,00	0,52	- 1,48	29322	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	38133	1,00	1,75	- 0,73	61210	4,50	5,86	- 1,36	10650	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	34582	1,00	1,46	- 0,46	42777	4,50	2,16	- 2,34	29907	1,25	1,27	+ 0,02	166950	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	13437	1,00	1,94	- 0,94	24070	4,50	3,48	- 1,02	10238	1,25	1,48	+ 0,23	89630	12,98	- 0,7	
Totale urbanizza. (1)	196372	100,00	99.760	100,0	196,84																					(2) Totale carenze	- 29,00

(1) La popolazione effettiva del Comune di Pisa è 109.736 ab. di cui 99.760 nel territorio urbanizzato e 996 in quello extra-urbano.

(2) La carenza ha tutti gli usi, la somma delle singole voci che nel presente documento è riportata alla base.

La carenza ha (1) ha (2) mq. per la sezione per gli usi omogenei A e B è di 53.725 mq.

La carenza ha (1) ha (2) mq. per la sezione per gli usi omogenei C e D è di 252.968 mq.

COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano per l'edilizia economica e popolare, PEEP 1995 - Verifica e confronto della dotazione complessiva degli standards urbanistici nel territorio comunale:

1) Prg - Nuovo piano Peep

- Superficie complessiva prevista a standards nel Prg '70	mq. 5.415.490
- Abitanti presunti insediabili previsti nel Prg '70	n. 167.462
- Rapporto st./ab. nel Prg '70	mq./ab. 32,32

a seguito di alcune varianti urbanistiche, che hanno interessato la modifica della destinazione d'uso di alcune aree da zone residenziali ad altre destinazioni urbanistiche, la previsione complessiva di abitanti presunti insediabili nel Prg '70 si è ridotta. Conseguentemente si ha una diminuzione del fabbisogno complessivo di st. urbanistici per la residenza:

1 - Nuovo palazzo di Giustizia (variante urbanistica)	mc. 98.700	ab. 987
2 - Nuovo centro ricerche del CNR (art.81)	mc. 206.850	ab. 2.069
3 - Parcheggio S. Cataldo (P.U.P.)	mc. 75.825	ab. 758
Totale	mc. 381.375	ab. 3.814

pertanto la previsione di ab. insediabili nel Prg '70 è ridotta a:

- ab.(167.462 - 3.814) =	ab. 163.648
e il fabbisogno di st. diminuisce di:	
- mq.(3.814 x 32,32) =	mq. 123.268

Con il nuovo piano Peep si modifica il fabbisogno di aree a standards nel Prg '70 a seguito della previsione dei nuovi abitanti presunti insediabili (ab.n.2.308) e della detrazione di aree attualmente destinate a standards urbanistici.

Dal piano Peep "tabella dimensionale dotazione e fabbisogno standards urbanistici D.M.1444/68" questa modifica si può quantificare in:

- mq.(58.500 - 32.900) =	mq. 25.600
--------------------------	-------------------

agli effetti degli ab.presunti insediabili nel Prg '70 non compresi nel piano Peep la previsione di aree a standards urbanistici si riduce a:

- mq.(5.415.490 - 25.600) =	mq. 5.389.890
-----------------------------	----------------------

pertanto il rapporto st. previsti/ abitanti insediabili diviene:

mq.5.389.890/ab.163.648 =	mq./ab. 32,93
---------------------------	----------------------

in definitiva la previsione complessiva di st. per la residenza sul territorio comunale con la realizzazione del nuovo piano per l'edilizia economica e popolare rimane sostanzialmente inalterata.

2) Uso del Suolo - Nuovo Piano Peep

La dotazione di standards urbanistici nel territorio comunale è:

- St. esistenti al 31.12.1988	mq	925.801
- St. realizzati dal 1.1.1989 al 30.4.1995	mq.	82.670
Totale		mq. 1.008.471

Con la realizzazione degli standards (mq.137.400) previsti nel nuovo piano Peep si ha:

- incremento st. (mq.1.008.471 + 137.400) =		mq. 1.145.871
---------------------------------------------	--	----------------------

La popolazione presente nel territorio comunale è:

abitanti residenti al 1.1.1995	n.	95.630
abitanti non residenti (dato indicativo)	n.	30.000
Totale	n.	125.630

Con la previsione degli ab. insediabili (n.2.308*) del nuovo piano Peep si ha:

- incremento ab. residenti (95.630 + 2.308) =	ab.	97.938
------------------------------------------------	------------	---------------

Calcolo della dotazione di st. esistenti per ab. al 30.4.1995:

- ab. residenti mq.(1.008.471/95.630) =	mq./ab.10,54
- ab. presenti mq.(1.008.471/125.630) =	mq./ab. 8,03

Nuova dotazione di st. con il piano Peep:

- ab. residenti mq.(1.145.871/ 97.938) =	mq./ab. 11,70
- ab. presenti mq.(1.145.871/127.938) =	mq./ab. 8,96

dal confronto fra gli st. esistenti al 30.4.1995 e la dotazione di st. con la realizzazione del nuovo piano Peep risulta un incremento reale di:

- ab. residenti mq./ab.(11,70 - 10,54) =	mq./ab. 1,16
- ab. presenti mq./ab.(8,96 - 8,03) =	mq./ab. 0,93

* l'incremento è solo presunto in quanto più che un aumento della popolazione residente si tratta per buona parte di una redistribuzione degli abitanti già residenti nel nostro territorio comunale che hanno la necessità di risolvere il loro fabbisogno abitativo.

Piano per l'edilizia economica e popolare - Peep - tabella dimensionale dotazione e fabbisogno standards urbanistici D.M.1444/68

Interventi proposti.	Prg vigente	Peep	Prg: St. detratti	Peep: ab. ins.	Prg: st. residui	Prg: fabb. nuove aree a st.	
	St. prev. (a)	St. prop. (b)	(c = a-b)	St. fabb. (d)	St. (b-d = e)	St. manc. (a-c=f)	St. aggiunti (g)
	mq	mq	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
Settore 1 - Pisa Nord							
- P.ta a Lucca, via Baracca	52.500	39.700	12.800	5.500	34.200	18.300	0
- P.ta a Lucca, via T. Pisano	3.100	2.300	800	400	1.900	1.200	0
3 - P.ta a Lucca, via Gobetti	3.100	1.400	1.700	400	1.000	2.100	0
4 - P.ta a Lucca, P.R. via Bianchi	3.600	3.600	0	1.800	1.800	1.800	0
- Gagno, via di Gagno	19.900	10.400	9.500	3.500	6.900	13.000	0
- Gagno, via S. Jacopo	sostituzione di tessuto edilizio esistente						
Settore 2 - Pisa Nord-Ovest							
- Cep, ampliamento villaggio	0	42.900	0	20.200	22.700	0	22.700
Settore 5 - Pisa Sud-Est							
8 - S. Ermete, via Bandi	13.900	6.300	7.600	2.000	4.300	9.600	0
Settore 6 - Pisa Sud							
9 - Ospedaletto, via Emilia	3.700	9.600	0	1.300	8.300	0	4.600
Settore 7 - Pisa Est							
- Riglione, via V. Fiorentina	5.000	3.500	1.500	700	2.800	2.200	0
Settore 8 - Pisa Est/Nord-Est							
- Cisanello, via Norvegia	6.800	4.200	2.600	1.700	2.500	4.300	*2.500
- Cisanello, C. Direzionale	9.300	5.600	3.700	1.700	3.900	5.400	
Settore 9 - Pisa Nord/Nord-Est							
- S. Michele, P.R. v. Rosellini	400	0	400	200	0	600	0
Settore 12 - Litorale							
14 - Marina di Pisa, via Milazzo	0	7.700	0	2.100	5.600	0	5.600
Totale	121.300	137.200	38.100	41.500	95.900	58.500	32.900
a) - aree a st. del Prg vigente soggette all'intervento Peep;							
b) - aree a st. del Prg vigente che nell'intervento Peep vengono confermate;							
c) - aree del Prg vigente che nell'intervento Peep vengono modificate nella loro destinazione d'uso: da st. a superfici fondiarie e nuova viabilità;							
d) - aree a st. dell'intervento Peep per soddisfare il fabbisogno degli abitanti presunti insediabili;							
e) - aree a st. del Prg vigente nell'intervento Peep residua per il quartiere;							
f) - fabbisogno di nuove aree a st. nel Prg per compensare la detrazione conseguente all'intervento Peep;							
g) - incremento di nuove aree a st. nel Prg.							
nuove aree a st. esterne all'intervento Peep							
	(a)		(c = a - b)			(f = a - c)	
		(b)		(d)	(e = b - d)		(g)

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 |

* sostituzione di tessuto edilizio esistente

Comune di Pisa

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano per l'edilizia economica e popolare - Intervento proposto: n.1

Settore: n.1 - Pisa Nord
Ambito: P.ta a Lucca
Area: Via Baracca (area di margine fra l'abitato e la campagna)

Attraverso l'attuazione di questo intervento si completa l'edificazione del quartiere residenziale di P.ta a Lucca. I nuovi edifici sono pensati a 2/3 livelli sul lato della via di Gello e a 4 livelli sulla parte centrale. Sul versante più a nord, a confine con il canale perpendicolare alla ferrovia, si prevede un'ampia fascia di verde pubblico per i nuovi abitanti e per incrementare le dotazioni standard reali del quartiere. In continuità con il verde, ed in asse con la via XXIV Maggio, si colloca l'area a servizi pensata per accogliere le nuove attrezzature religiose di P.ta a Lucca.

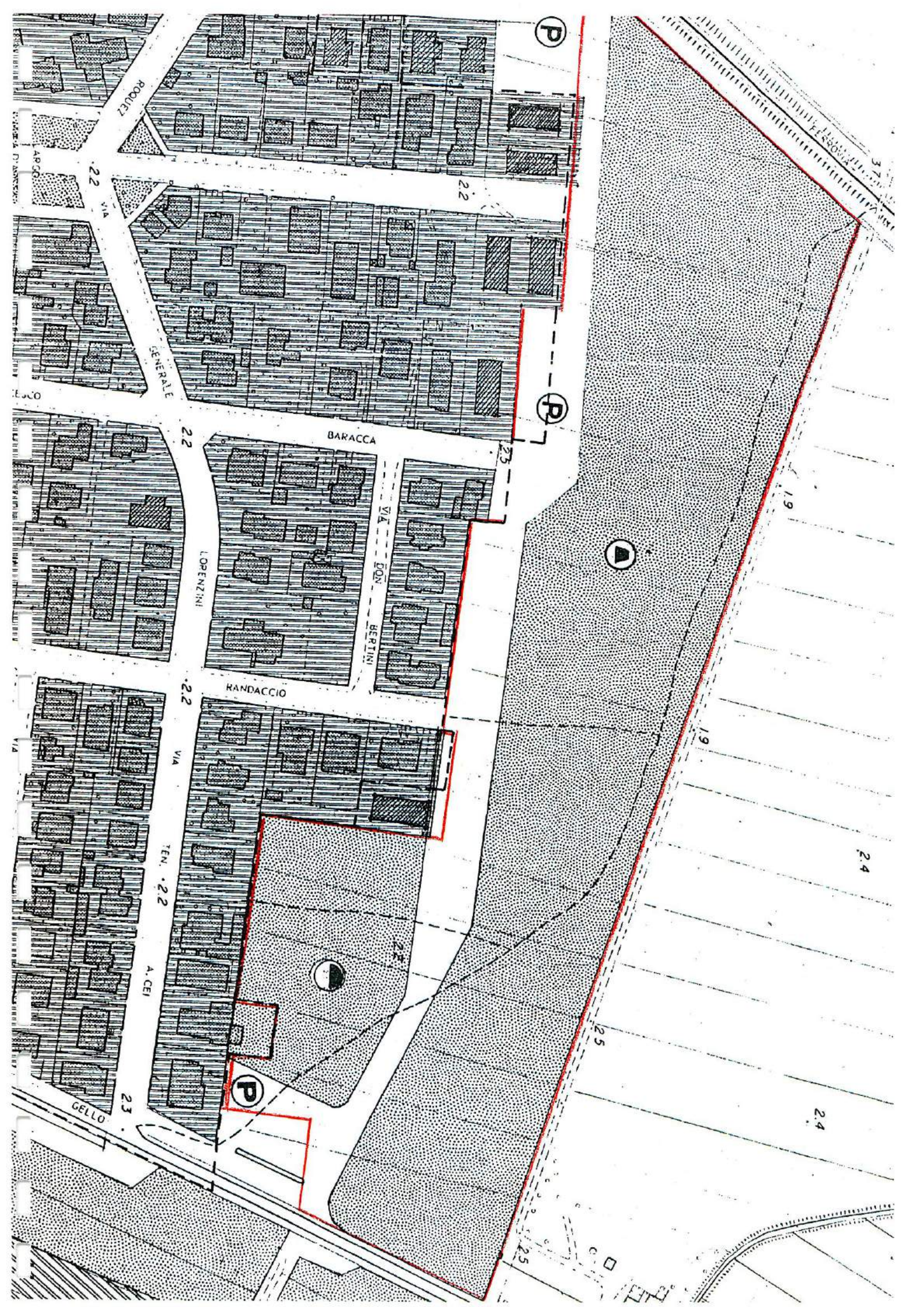
Proprietà: - privata;
Uso del Suolo: - agricolo;
Prg vigente: - viabilità, verde pubblico;

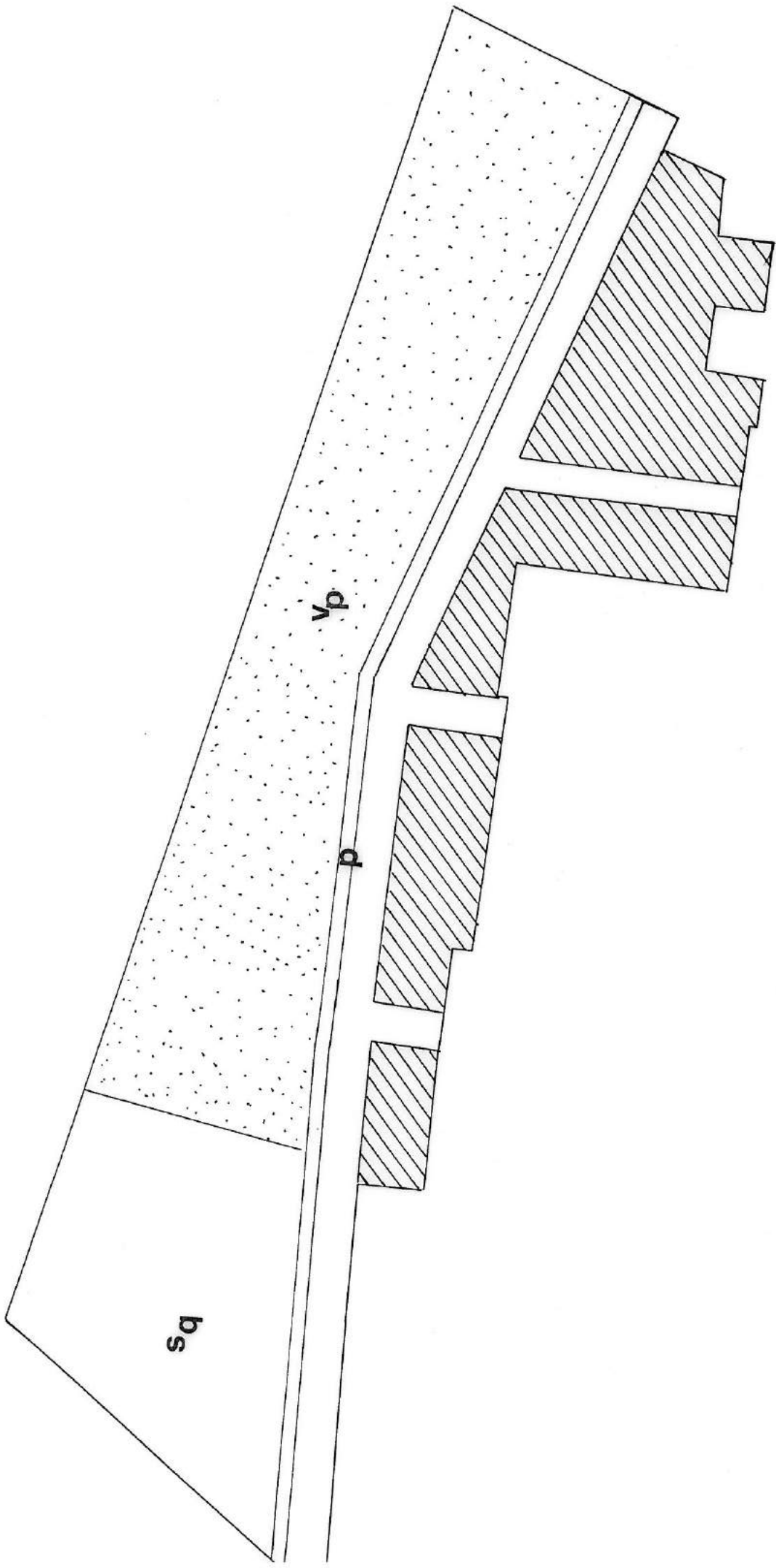
Dimensionamento:

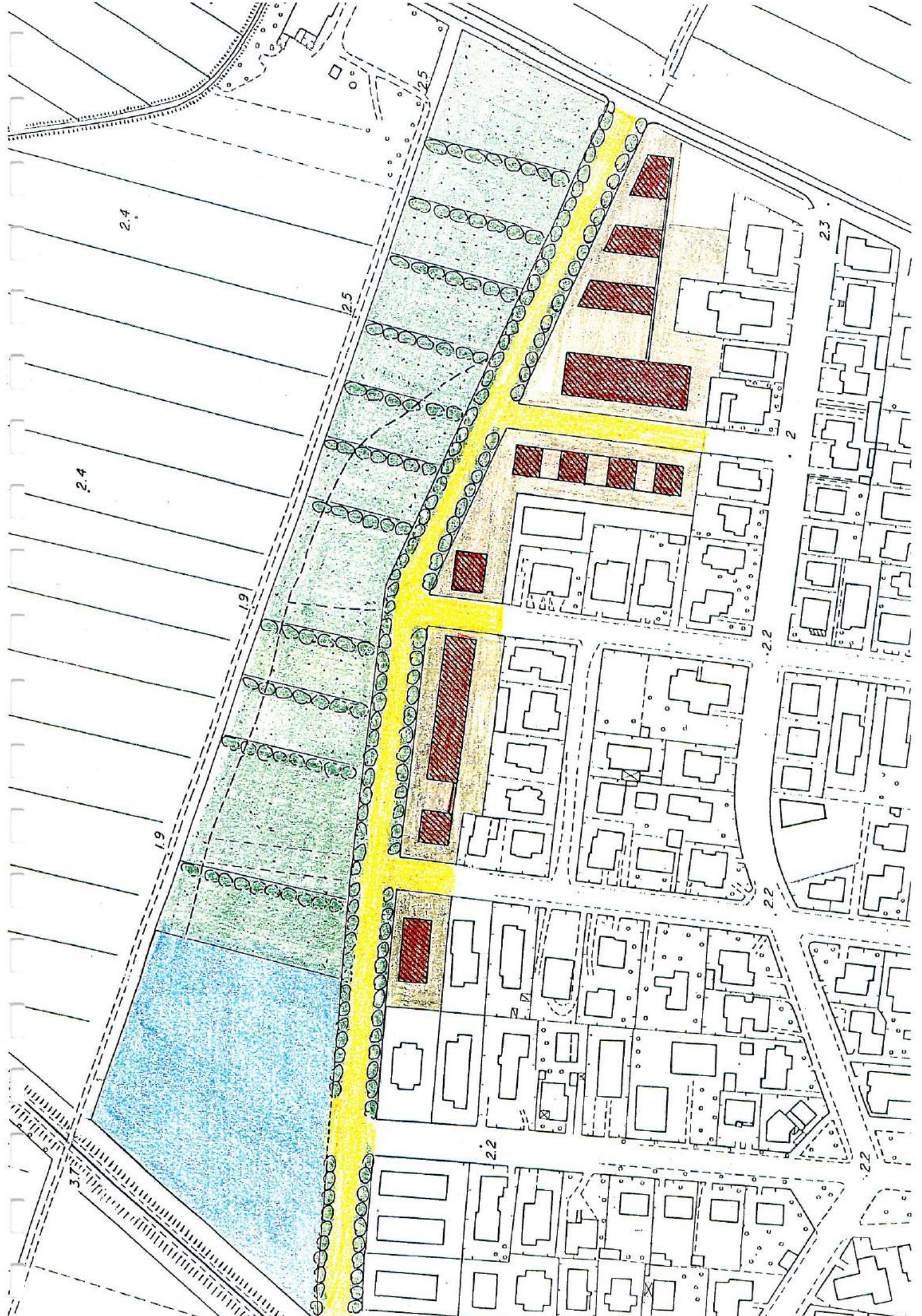
- Superficie territoriale (S.t.)	mq. 65.100	
- Superficie fondiaria (S.f.)	mq. 15.100	(residenziale con If. = 2 mc/mq)
- Volume	mc. 30.200	(ab. presunti n.302 - 100 mc./ab.)
- Aree pubbliche	mq. 50.000	(verde pubb., ser. di quart., n. viabilità)

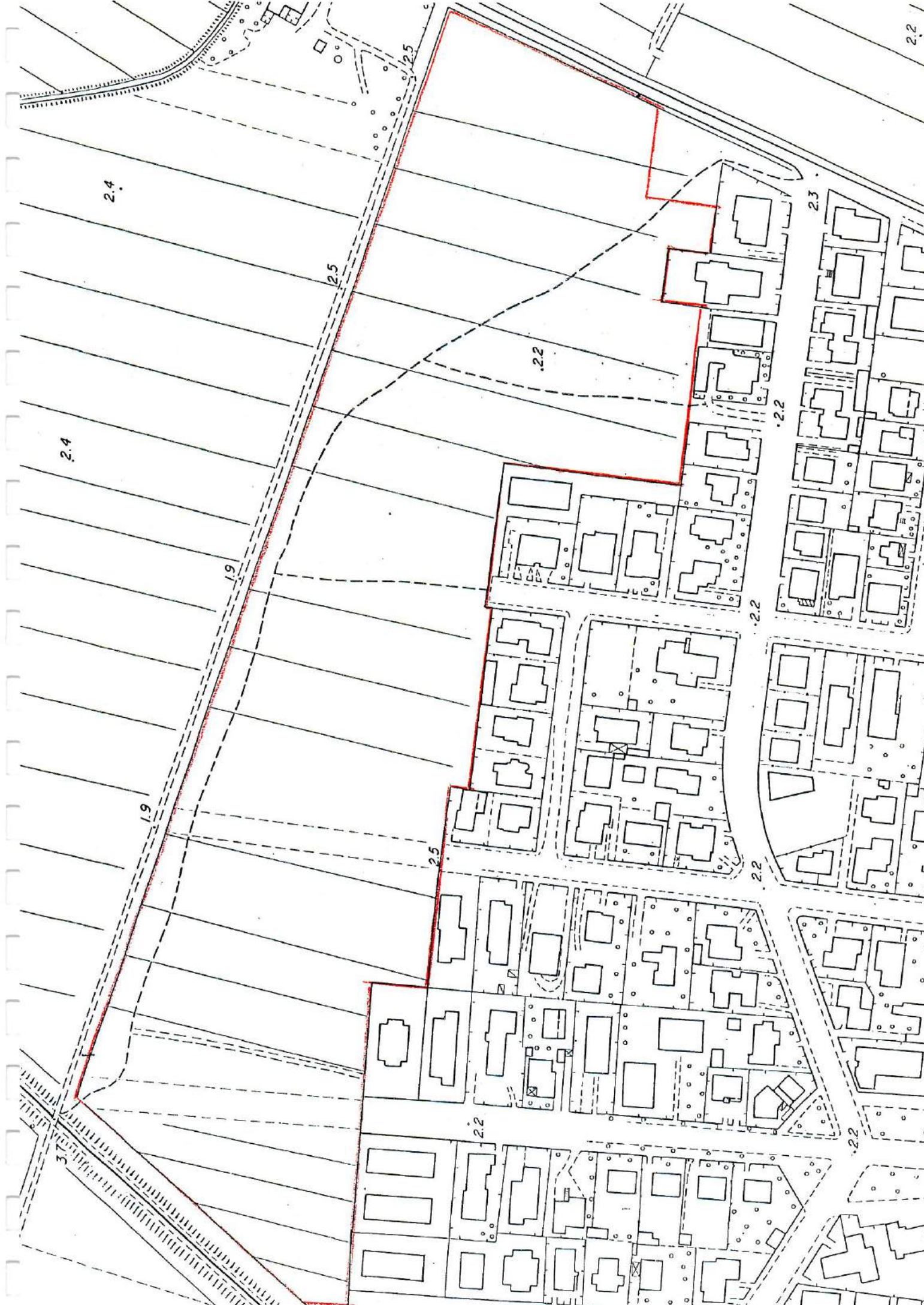
Alloggi previsti: n. 76 (30.200/400 - 400 mc/all)

- delle aree pubbliche (mq.50.000) mq. 10.300 sono di nuova viabilità;
- l'intervento così come è stato proposto soddisfa la quantità di aree a standards richieste dal D.M. 1444/68 di 18 mq./ab. (39.700 mq/302 ab = 131,4 mq/ab);
- delle aree attualmente destinate a standards, nell'ambito dell'intervento indicato, mq.12.800 sono destinati in variante a zona residenziale (S.f.) e a nuova viabilità con una detrazione della dotazione complessiva di standards urbanistici previsti dal Prg vigente.









Comune di Pisa

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano per l'edilizia economica e popolare - Intervento proposto: n.2

Settore: n.1 - Pisa Nord
Ambito: P.ta a Lucca
Area: Via T. Pisano, via Biduino

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 di mq.1000 è collocato lungo la via T. Pisano però serve anche gli utenti della scuola media e per coloro che utilizzeranno il piccolo spazio di verde centrale (1.300 mq).

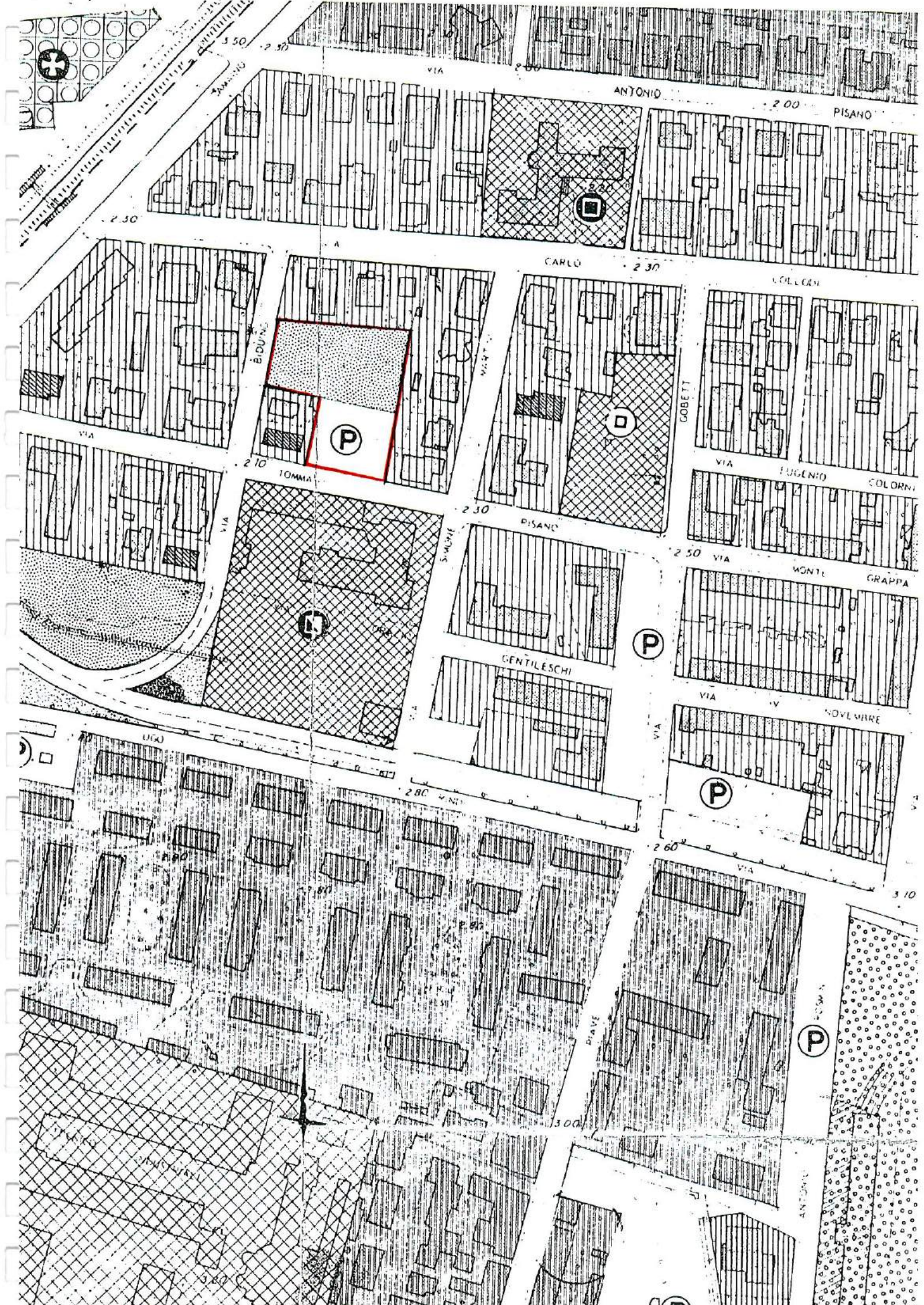
Proprietà: - privata;
Uso del Suolo: - stato di abbandono;
Prg vigente: - verde pubblico e parcheggio;

Dimensionamento:

- Superficie territoriale (S.t.) mq. 3.100
- Superficie fondiaria (S.f.) mq. 800 (residenziale con If. = 2,5 mc/mq)
- Volume mc. 2.000 (ab. presunti n.20 - 100 mc./ab.)
- Aree pubbliche mq. 2.300 (verde pubb., parcheggio)

Alloggi previsti: n. 5 (2.000/400 - 400 mc/all)

- l'intervento così come è stato proposto soddisfa la quantità di aree a standards richieste dal D.M. 1444/68 di 18 mq./ab. ($2300\text{mq}/20\text{ab} = 115\text{mq}/\text{ab}$);
- delle aree attualmente destinate a standards, nell'ambito dell'intervento indicato, mq.800 sono destinati in variante a zona residenziale (S.f.) e a nuova viabilità con una detrazione della dotazione complessiva di standards urbanistici previsti dal Prg vigente.





Comune di Pisa

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano per l'edilizia economica e popolare - Intervento proposto: n.3

Settore: n.1 - Pisa Nord
Ambito: P.ta a Lucca
Area: Via T. Pisano, via Gobetti

L'obiettivo è quello 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 (1.000 mq) per i nuovi abitanti e per le attività commerciali.

Alberature laterali circondano gli spazi di sosta contribuendo per mq 400 a creare superfici pedonali nel verde.

Proprietà: - privata;
Uso del Suolo: - stato di abbandono;
Prg vigente: - scuola;

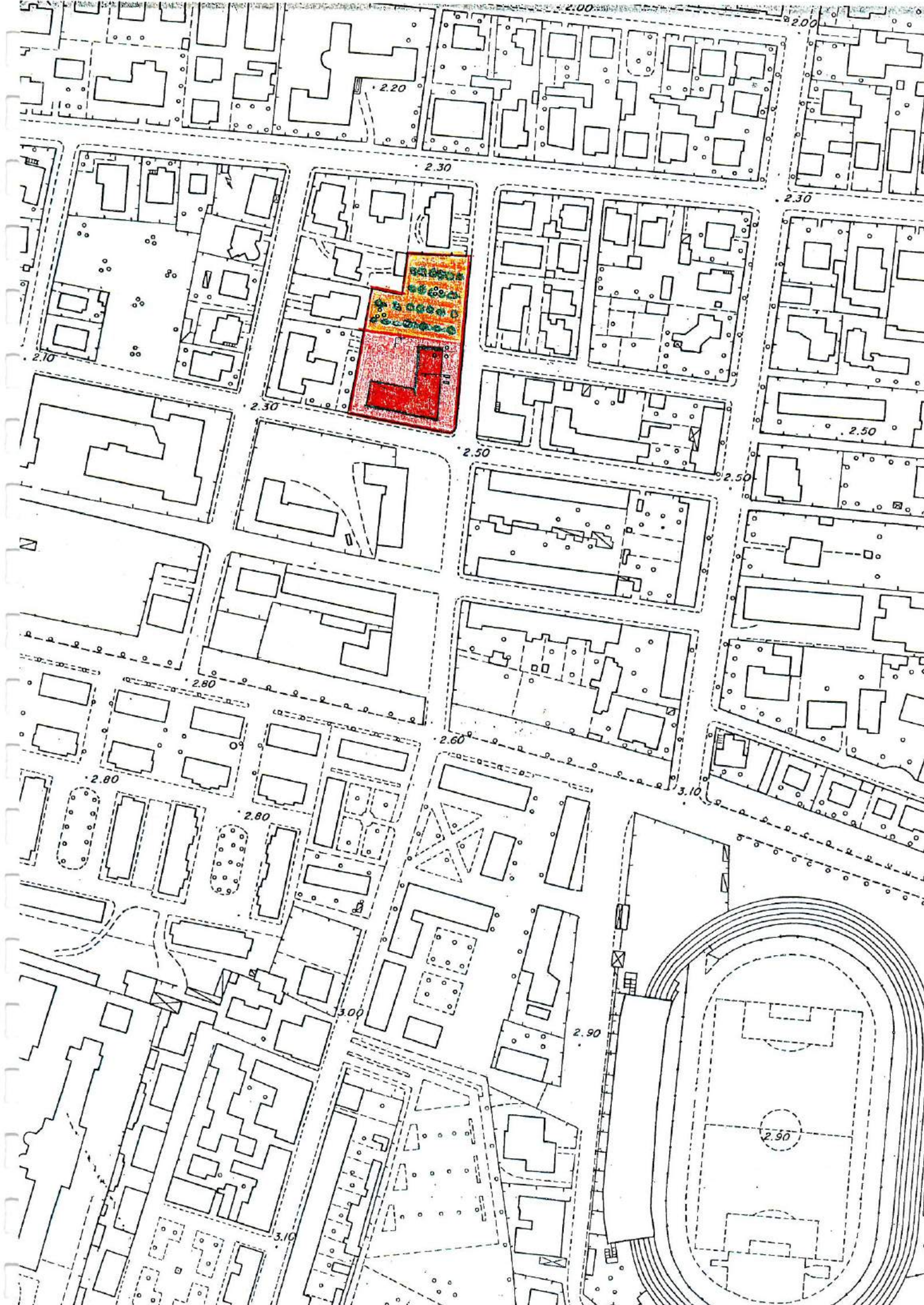
Dimensionamento:

- Superficie territoriale (S.t.)	mq. 3.100	
- Superficie fondiaria (S.f.)	mq. 1.700	(residenziale con $I_f = 1,5$ mc/mq)
- Volume	mc. 3.000	(ab. presunti n.20 - 100 mc./ab.)
- Aree pubbliche	mq. 1.400	(verde pubb., parcheggio)

Alloggi previsti: n. 5 (2000/400 - 400 mc/all)

- della volumetria (mc.3000) mc.1000 sono per attività commerciali-direzionali;
- l'intervento così come è stato proposto soddisfa la quantità di aree a standards richieste dal D.M. 1444/68 di 18 mq./ab. ($1400mq/20ab = 70$ mq/ab);
- delle aree attualmente destinate a standards, nell'ambito dell'intervento indicato, mq.1700 sono destinati in variante a zona residenziale (S.f.) e a nuova viabilità con una detrazione della dotazione complessiva di standards urbanistici previsti dal Prg vigente.





Comune di Pisa
Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano per l'edilizia economica e popolare - Intervento proposto: n.4

Settore: n.1 - Pisa Nord
Ambito: P.ta Lucca
Area: Via Bianchi

L'area indicata è attualmente occupata dalla sede dell'APSA e dal vivaio comunale. L'intervento consiste nella ristrutturazione (con demolizione delle parti di nessun interesse storico) dell'ex caserma dei vigili del fuoco, nella ristrutturazione e adeguamento funzionale dell'edificio sede degli uffici dell'APSA e nella costruzione di un nuovo edificio al posto dei capannoni da demolire.

La sede del vivaio dovrà essere trasferita e l'area a verde rimanere pubblica a disposizione degli abitanti del quartiere.

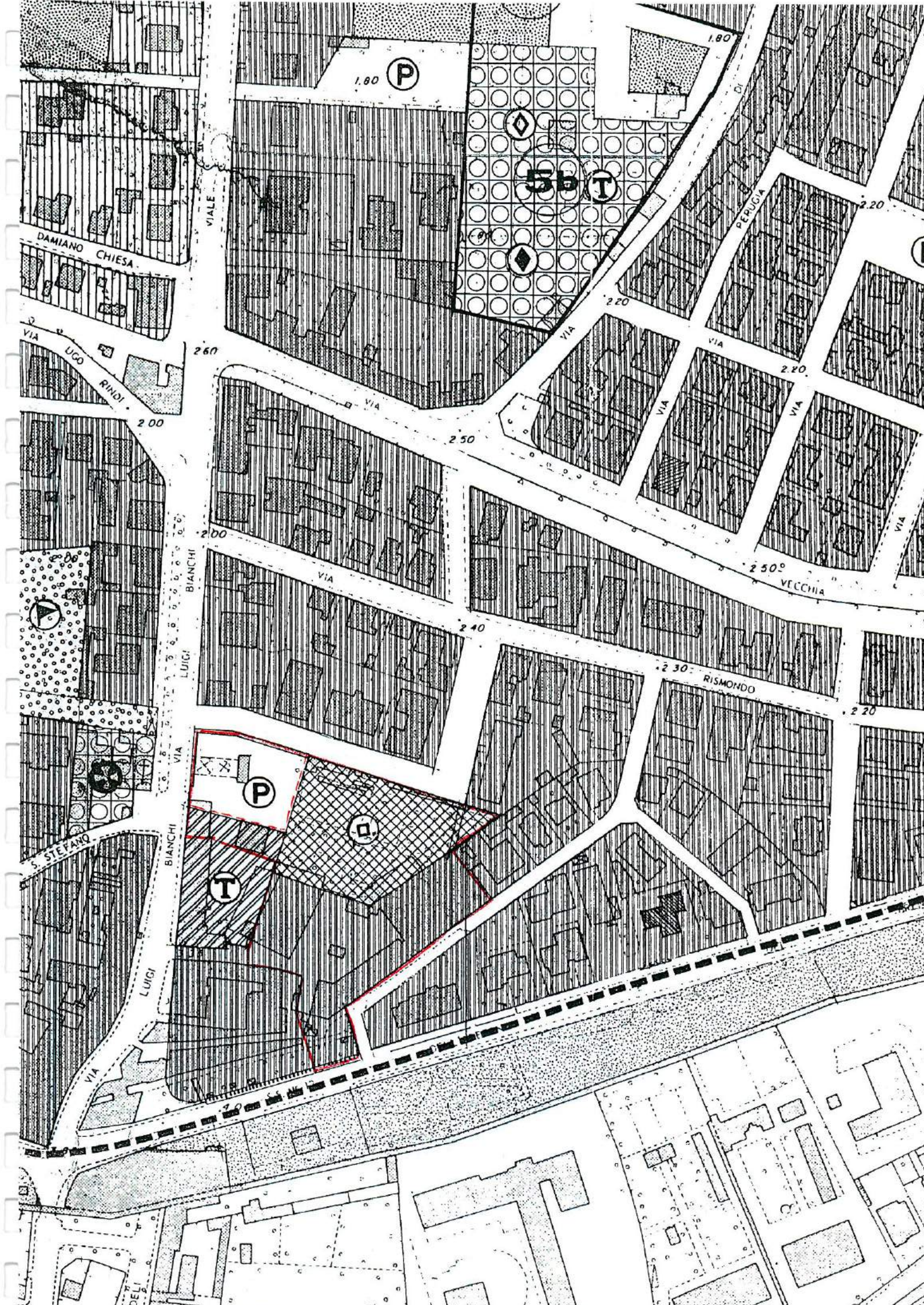
Proprietà: - comunale;
Uso del Suolo: - cantiere e vivaio comunale, sede Apsa;
Prg vigente: - parcheggio, scuole, residenziale 4r;

Dimensionamento:

- Superficie territoriale (S.t.)	mq. 7.600	
- Superficie fondiaria (S.f.)	mq. 4.000	(residenziale con If. = 2,5 mc/mq)
- Volume	mc. 10.000	(ab. presunti n.100 - 100 mc./ab.)
- Aree pubbliche	mq. 3.600	(verde pubb., ser. di quart.)

Alloggi previsti: n. 25 (10.000/400 - 400 mc/all.)

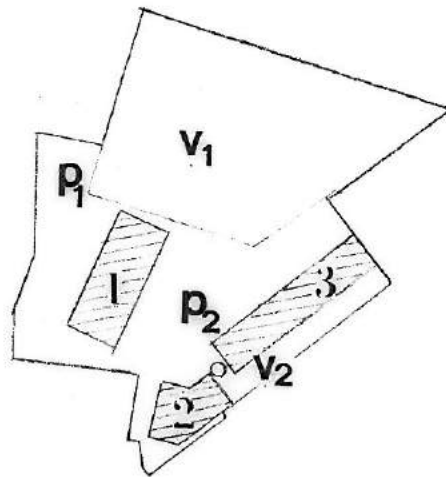
- l'intervento così come è stato proposto soddisfa la quantità di aree a standards richieste dal D.M. 1444/68 di 18 mq./ab. (3.600 mq/100 ab = 36 mq/ab);

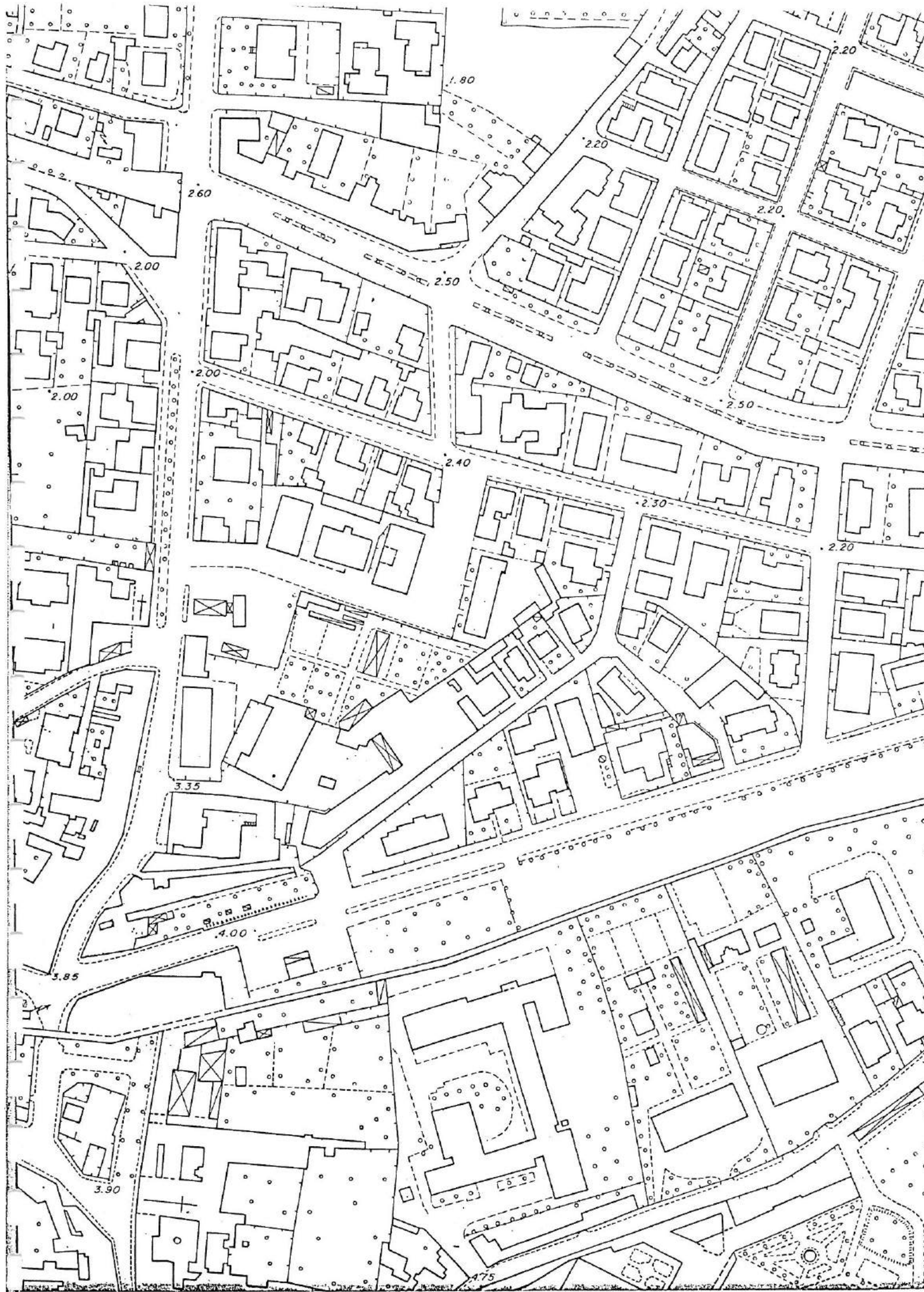


1	edificio comunale ex-caserma vigili del fuoco	4 alloggi
2	edificio APSA da ristrutturare	6 alloggi
3	nuovo edificio in sostituzione dei capannoni APSA da demolire	15 alloggi
<i>totale alloggi</i>		25

P1 P2 aree a parcheggio

V1 V2 aree a verde





Comune di Pisa

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano per l'edilizia economica e popolare - Intervento proposto: n.5

Settore: n.1 - Pisa Nord
Ambito: Gagno
Area: Via di Gagno

Il progetto si colloca in una vasta area, oggi abbandonata, posta tra la via di Gagno e la ferrovia Pisa Lucca. Si tratta di un complesso edilizio a forma di "elle" con i lati paralleli alla viabilità del quartiere. Gli edifici sono costituiti da alloggi in linea a più livelli con il piano terra destinato a garage. La parte retrostante è destinata a verde pubblico attrezzato. Il parcheggio pubblico è collocato a fianco della scuola e delle attrezzature ricreative e sportive della locale parrocchia. La nuova viabilità di accesso all'area raccorda altri spezzoni stradali oggi a fondo chiuso.

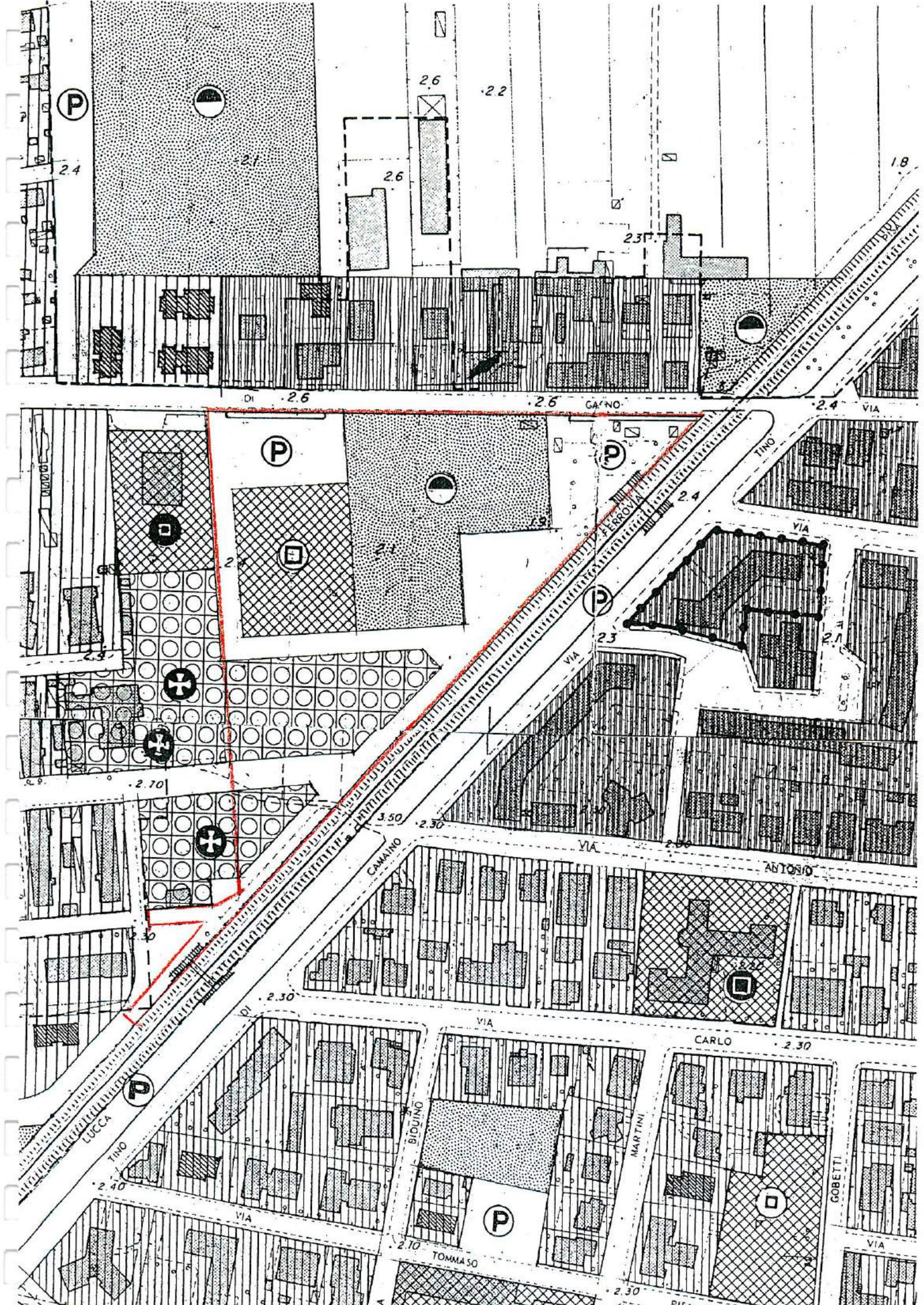
Proprietà: - privata;
Uso del Suolo: - stato di abbandono.....;
Prg vigente: - verde pubblico.....;

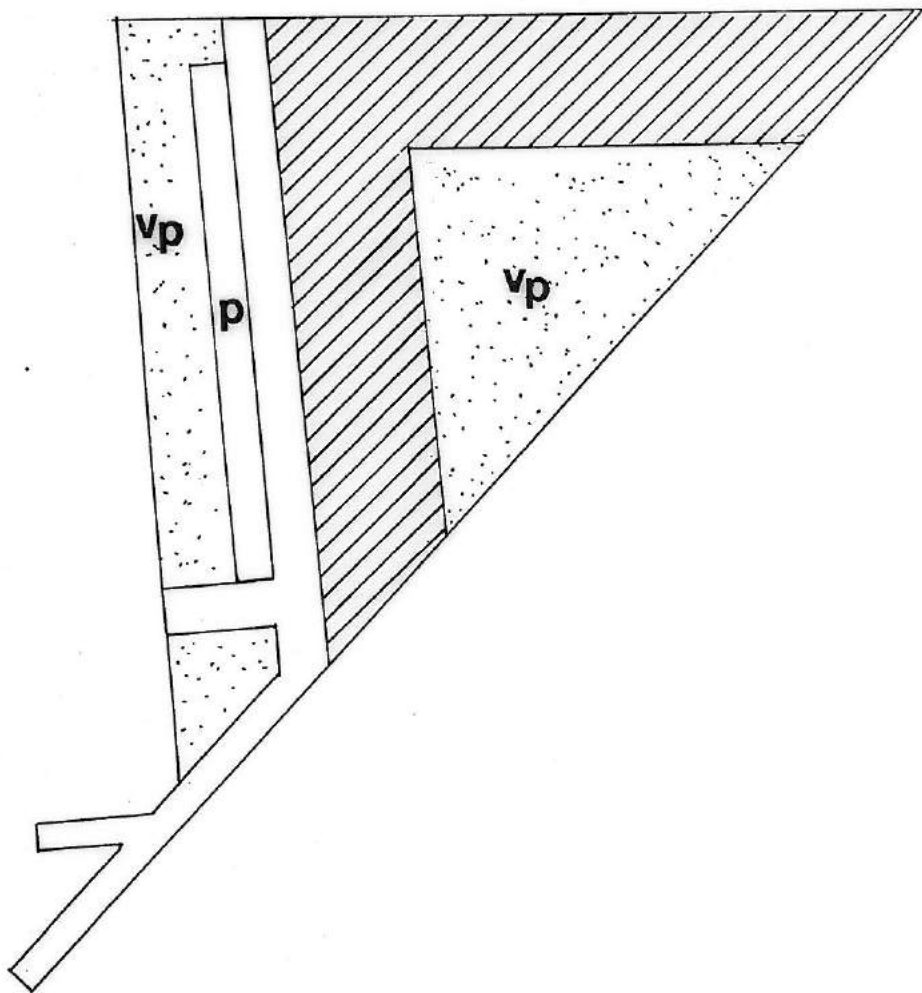
Dimensionamento:

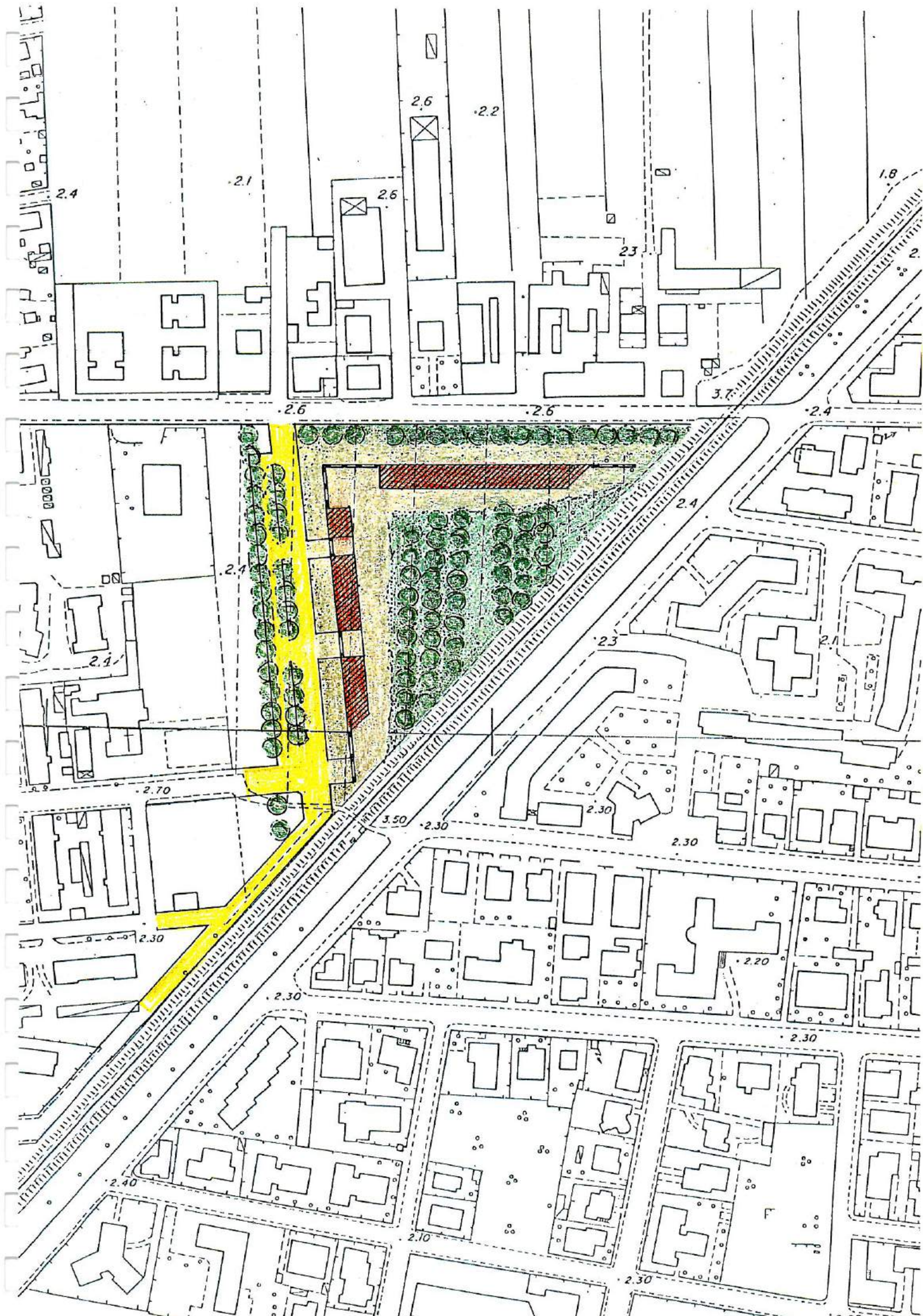
- Superficie territoriale (S.t.)	mq. 23.600	
- Superficie fondiaria (S.f.)	mq. 9.500	(residenziale con If. = 2 mc/mq)
- Volume	mc. 19.000	(ab. presunti n.190 - 100 mc./ab.)
- Aree pubbliche	mq. 14.100	(ser. e ver. pubb., parch., n. viab., scuola)

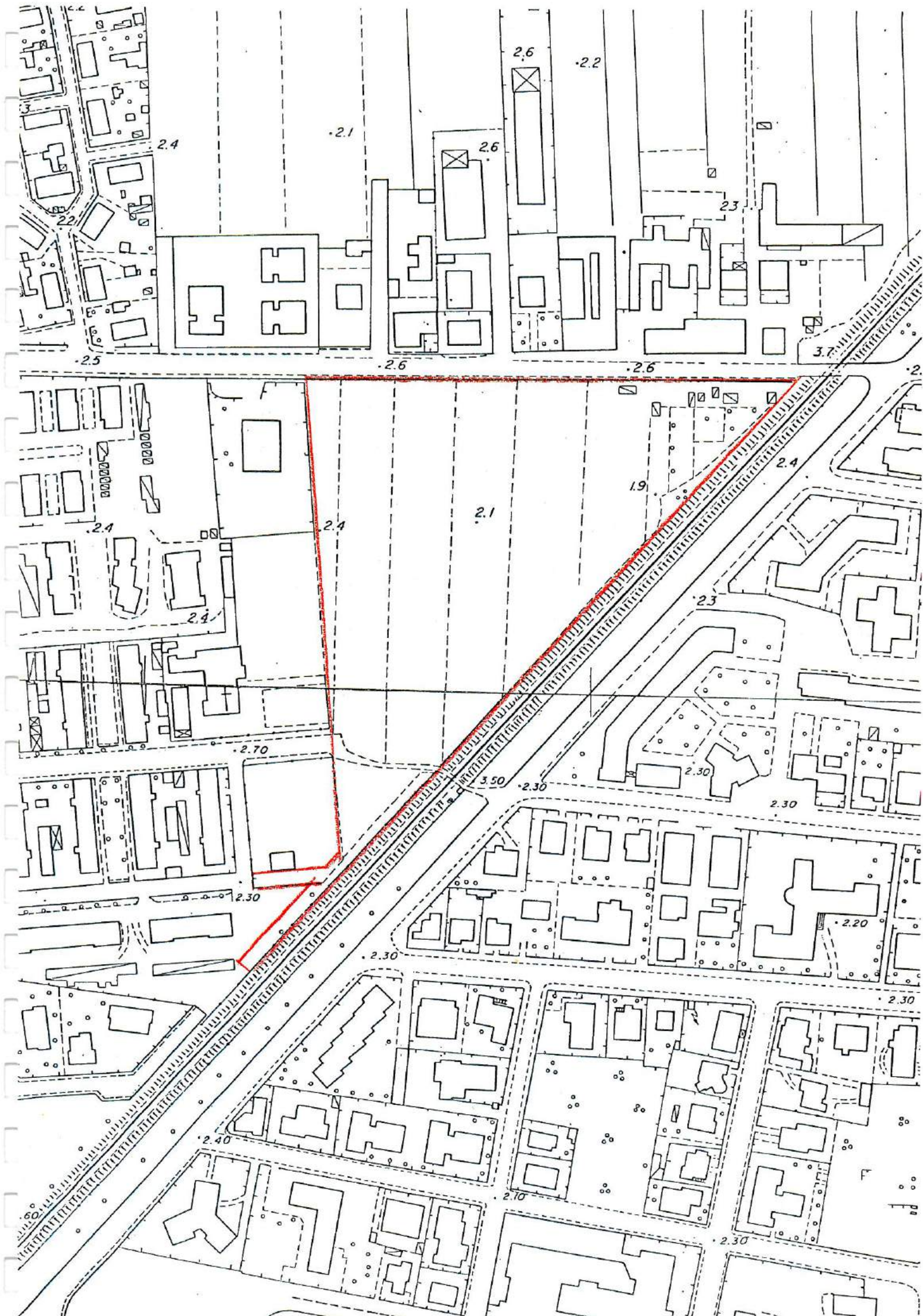
Alloggi previsti: n. 48 (19.000/400 - 400 mc/all.)

- delle aree pubbliche (mq.14.100) mq.3.700 sono di nuova viabilità;
- l'intervento così come è stato proposto soddisfa la quantità di aree a standards richieste dal D.M. 1444/68 di 18 mq./ab. (10.400 mq/190 ab = 54,7 mq/ab.);
- delle aree attualmente destinate a standards, nell'ambito dell'intervento indicato, mq.9.500 sono destinati in variante a zona residenziale (S.f.) con una detrazione della dotazione complessiva di standards urbanistici previsti dal Prg vigente.









Comune di Pisa

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano per l'edilizia economica e popolare - Intervento proposto: n.6

Settore: n.1 - Pisa Nord
Ambito: Gagno
Area: Via S. Jacopo

Intervento di Ristrutturazione Urbanistica del villaggio di case popolari in Gagno - In questo caso l'intervento proposto è di sostituzione del tessuto edilizio esistente mirato ad un recupero della qualità urbana di tutta l'area.

E' prevista la demolizione di n.3 edifici (per complessivi 27 alloggi di modeste dimensioni) in sostituzione dei quali viene realizzato un nuovo edificio di tipo lineare posto in asse alla via di Gagno lungo il lato est del villaggio. Questo permette la creazione di uno spazio centrale pubblico, sistemato a verde pubblico e a parcheggio, attestato sulla via S. Jacopo, fruibile da tutto il complesso residenziale e di dare a tutta l'area un migliore configurazione urbana.

Proprietà: - comunale;
Uso del Suolo: - stato di abbandono;
Prg vigente: - residenziale;

Dimensionamento:

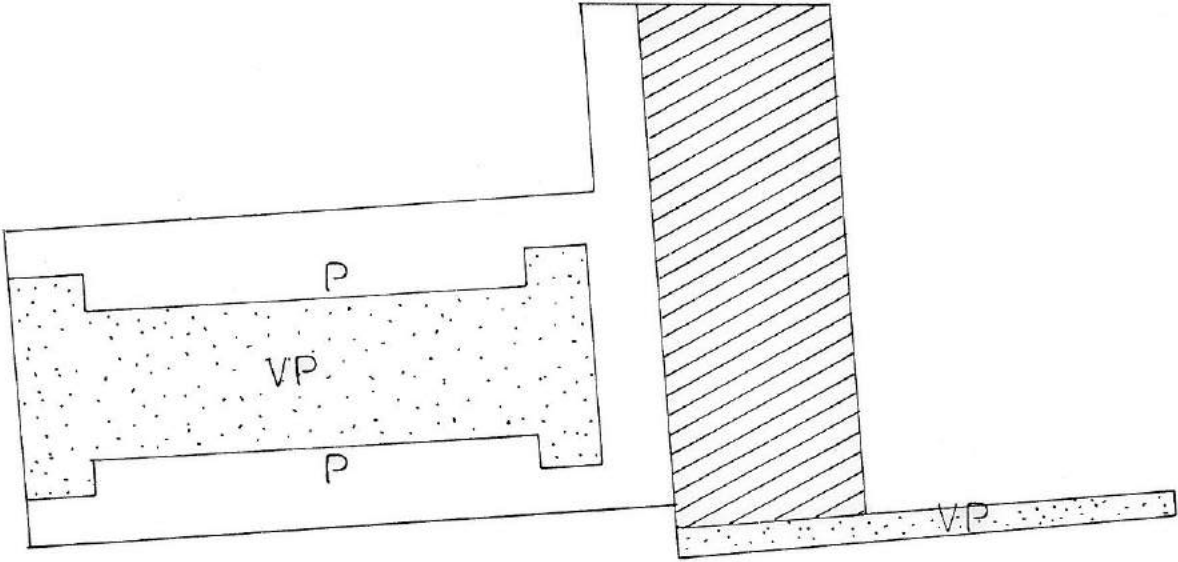
- Superficie territoriale (S.t.)	mq. 6.000	
- Superficie fondiaria (S.f.)	mq. 1.700	(residenziale con If. = mc/mq)
- Volume	mc. 9.700	(ab. presunti n.97 - 100 mc./ab.)
- Aree pubbliche	mq. 4.300	(verde pubb., parcheggio, n. viabilità)

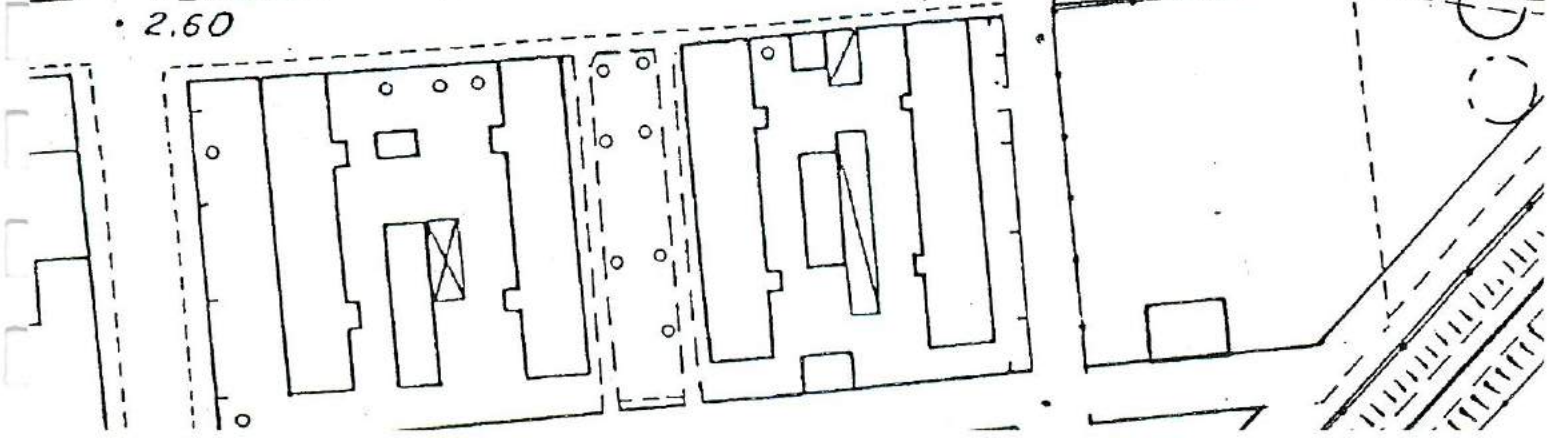
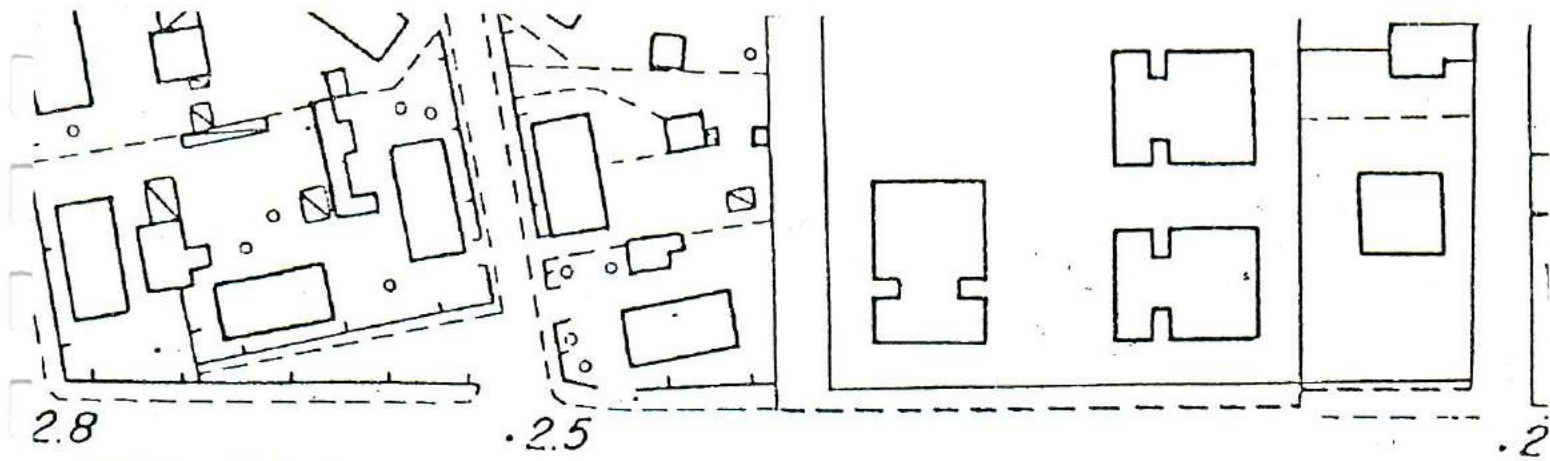
Alloggi previsti: n. 28 (9.700/350 - 350 mc/all.)

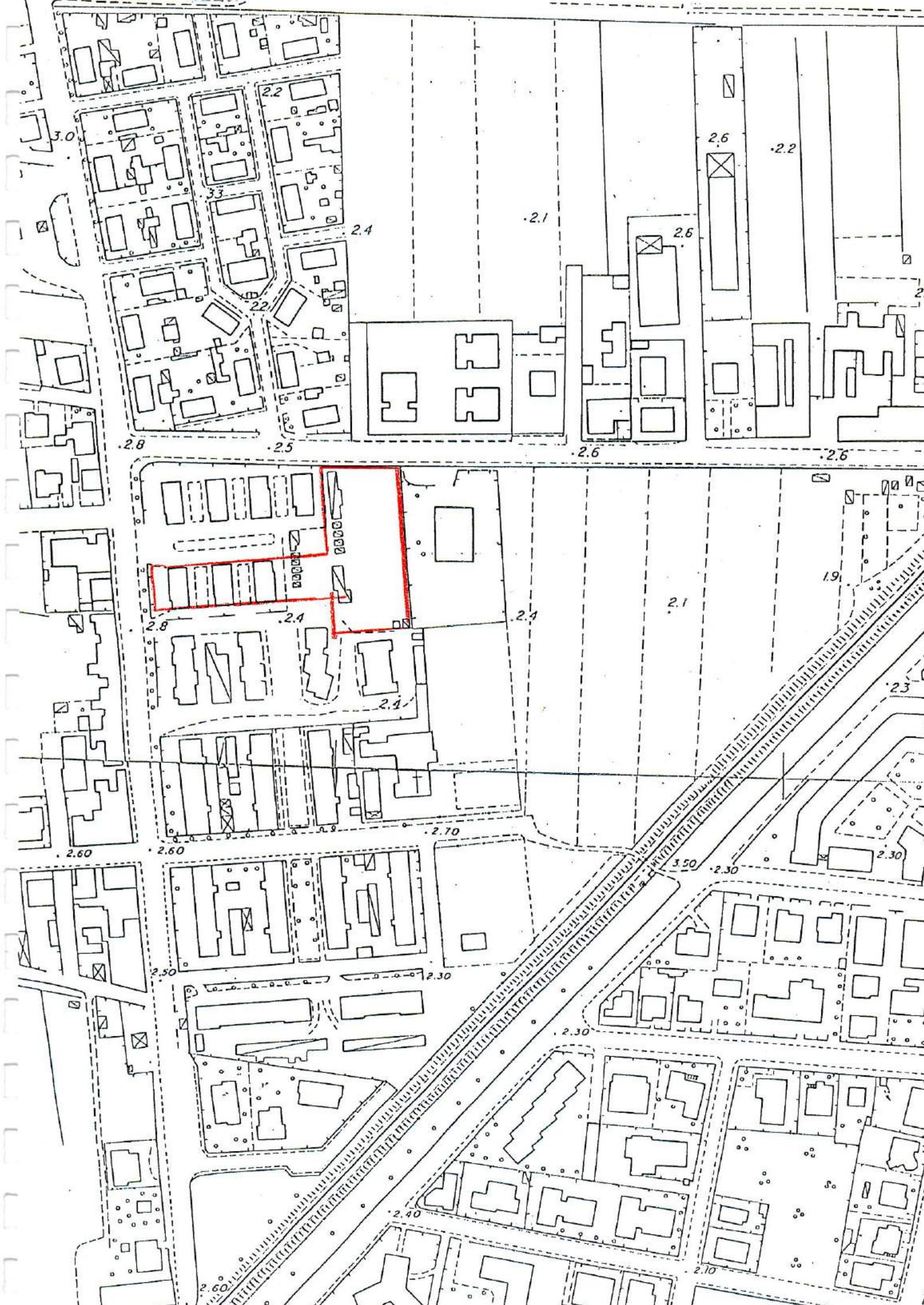
- con questo intervento, in variante al Prg vigente, viene incrementata la disponibilità di aree a standards, avendo l'area attualmente solo la destinazione urbanistica residenziale;

- delle aree pubbliche (mq.4.300) mq.1.700 sono di viabilità (esistente), mq. 600 sono di nuovi parcheggi e mq. 2.000 sono di nuovo verde pubblico (compreso il percorso pedonale);









Comune di Pisa

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano per l'edilizia economica e popolare - Intervento proposto: n.7

Settore: n.2 - Pisa Nord-Ovest
Ambito: Cep
Area: Ampliamento villaggio Cep

L'area di intervento impegna terreni di proprietà dell'ATER e spazi attualmente occupati dal deposito militare di carburanti.

L'intervento di edilizia residenziale pubblica proposto è costituito da due sistemi urbani.

Il primo composto da edifici in linea a quattro piani fuori terra e il secondo da un grande edificio a semicerchio rivolto verso una grande area a verde come conclusione di un canale di verde pubblico che nasce dal nuovo edificio scolastico in riva al fiume. L'edificio curvilineo si chiude in un sistema edilizio chiuso su 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 segnalato da un percorso ciclabile e pedonale che ricalca la vecchia ansa dell'Arno.

Per questo intervento è stato predisposto un progetto più approfondito con indicazioni urbane ed edilizie di dettaglio.

Proprietà: - Ater/Demanio;
Uso del Suolo: - agricolo;
Prg vigente: - agricolo, residenziale;

Dimensionamento:

- Superficie territoriale (S.t.)	mq. 81.800	
- Superficie fondiaria (S.f.)	mq. 27.600	(resid. If. = 3,4 mc/mq come da progetto)
- Volume	mc. 93.400	(ab. presunti n.1.122 - come da progetto)
- Aree pubbliche	mq. 54.200	(verde pubb., parch., ser.quart., n. viab.)

Alloggi previsti:

- 1 Fase	n. 250	(come da progetto)
- 2 Fase		

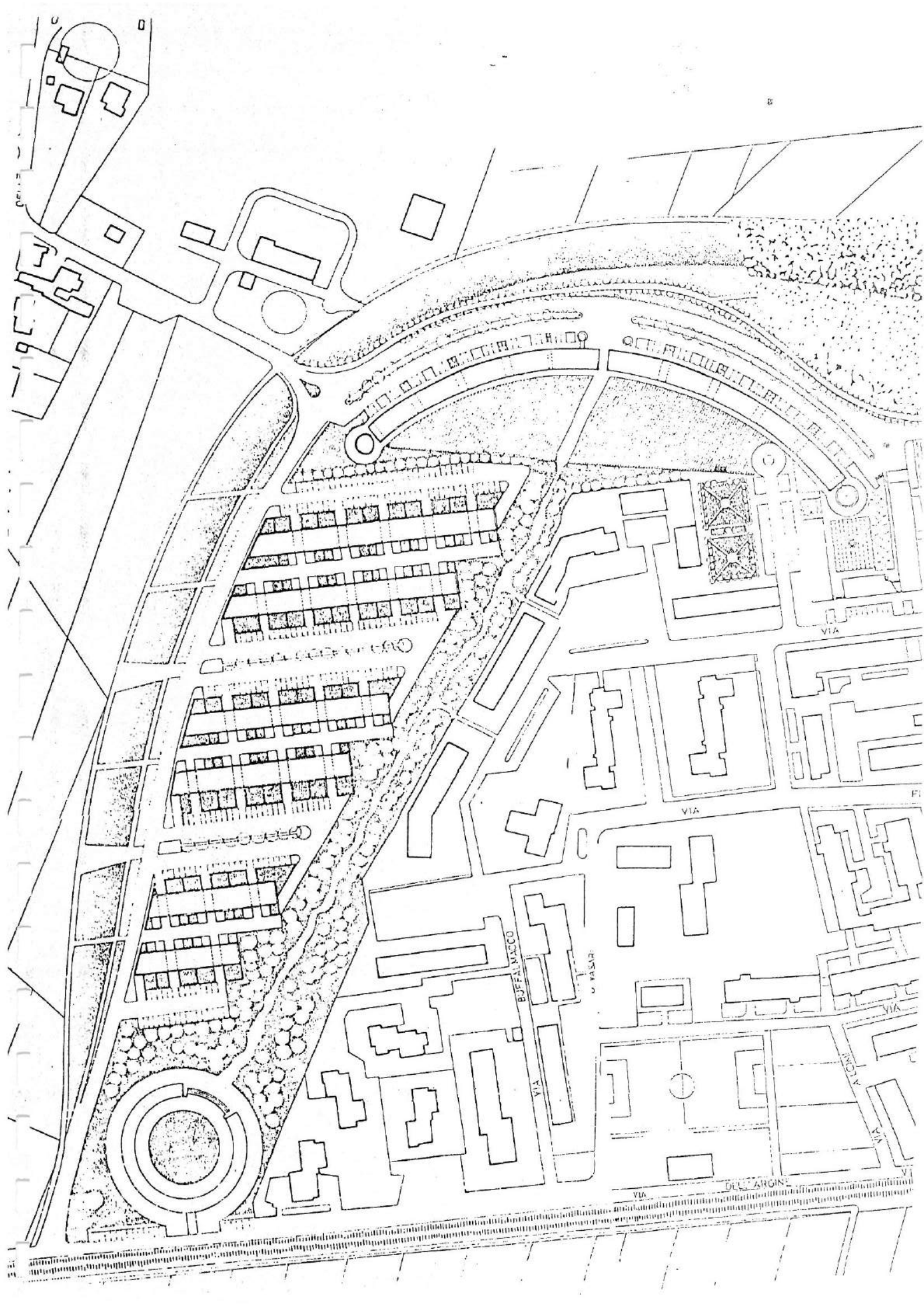
- nella volumetria (mc.93.400) oltre che mc. 89.800 per la residenza sono previsti mc.3.600 per attività commerciali-direzionali;

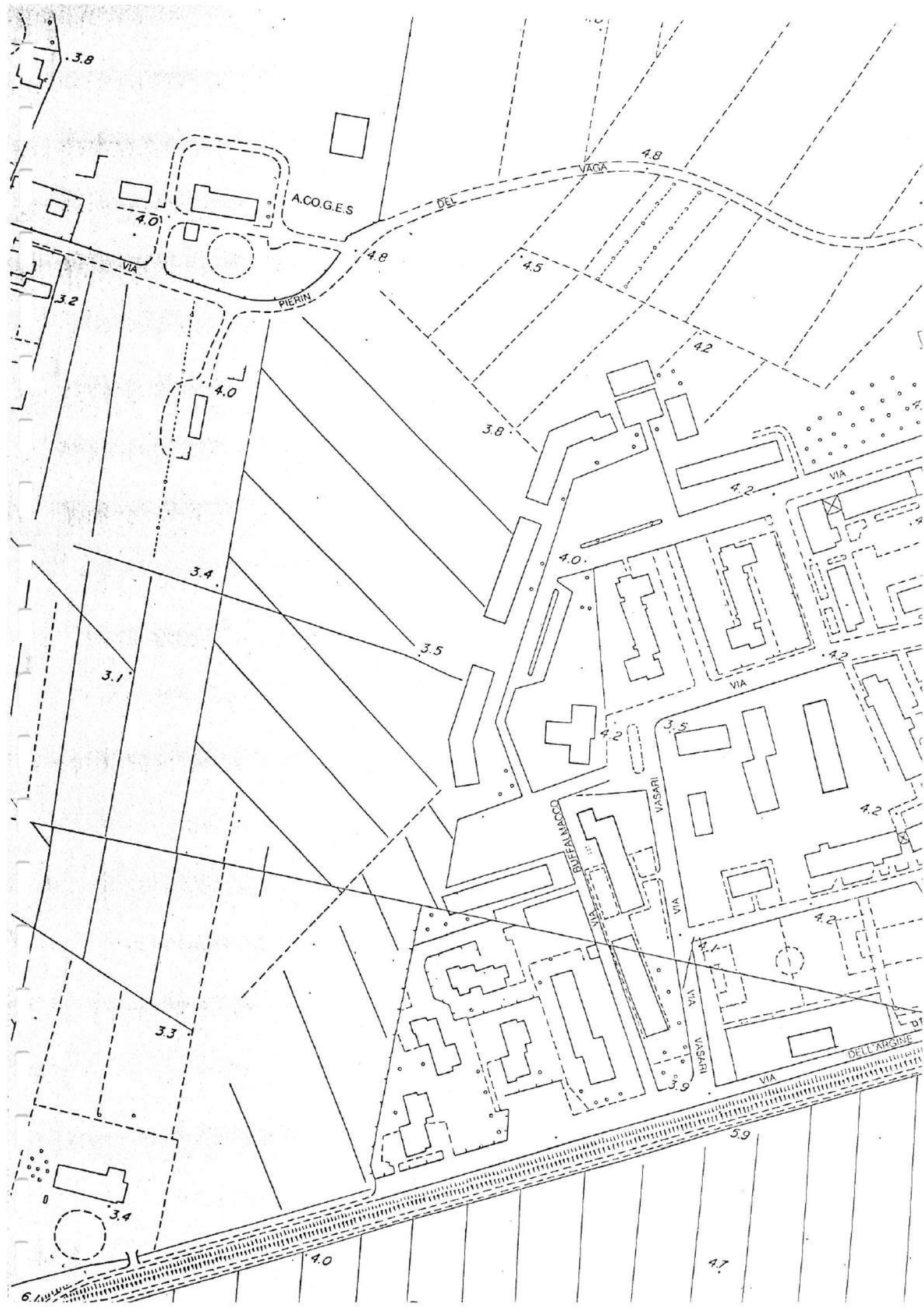
- delle aree pubbliche (mq.54.200) mq. 11.300 sono di nuova viabilità;

- l'intervento così come è stato proposto soddisfa la quantità di aree a standards richieste dal D.M. 1444/68 di 18 mq./ab. (42.900 mq./1122 ab = 38,2 mq/ab);

- il numero degli alloggi previsti è stato, nell'intervento ora proposto, rilevato direttamente dal progetto elaborato da questo Servizio per l'ampliamento del villaggio del Cep (la media in questo caso risulta essere di circa 360 mc/all)







Comune di Pisa
Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano per l'edilizia economica e popolare - Intervento proposto: n.8

Settore: n.9 - Pisa Sud-Est
Ambito: S. Ermete
Area: via Bandi

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 via preesistente, oggi a fondo chiuso. Due accessi pedonali mettono in comunicazione il nuovo intervento al quartiere. Il progetto proposto suggerisce di realizzare un edificio 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 notevole incremento reale di aree pubbliche.

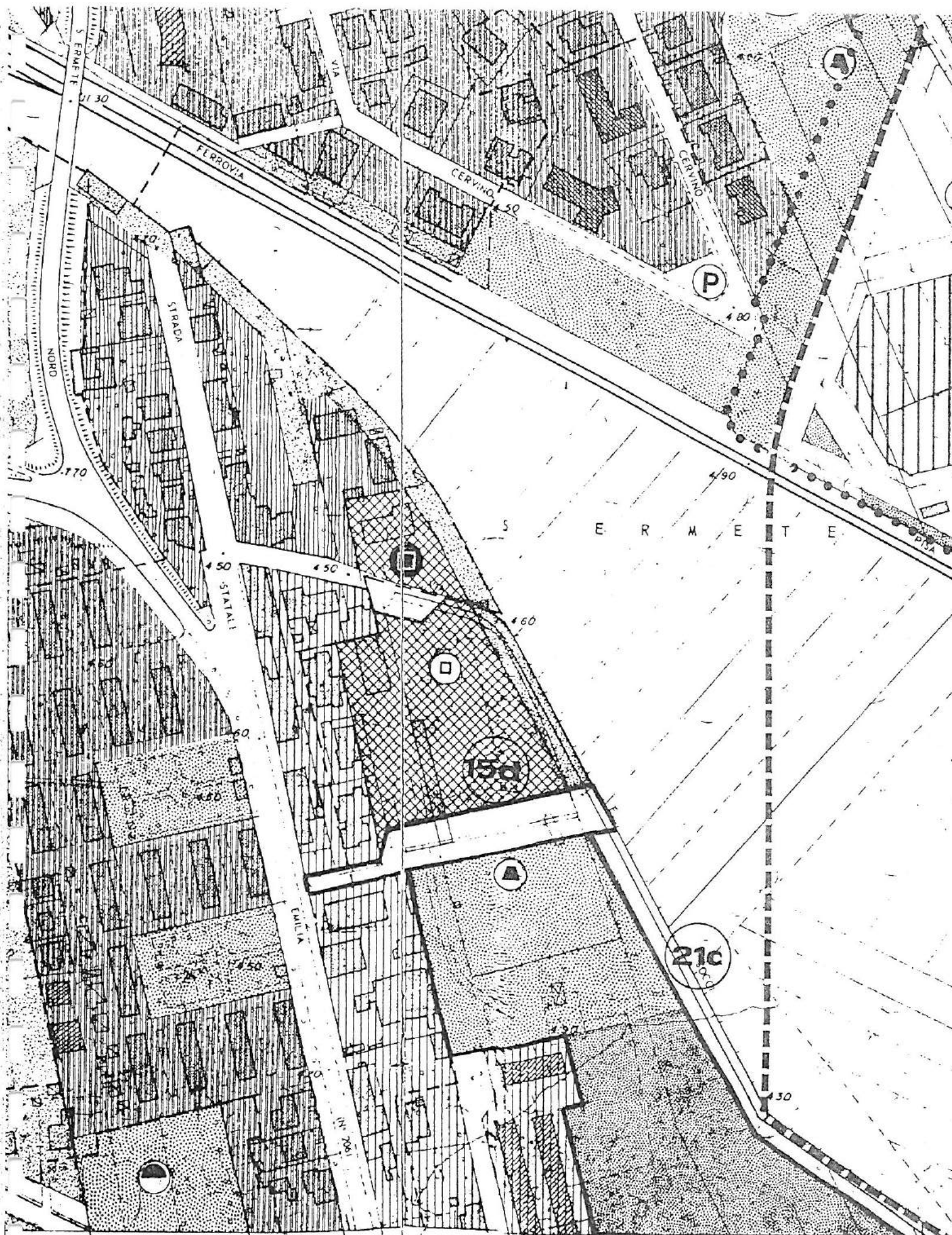
Proprietà: - comunale;
Uso del Suolo: - stato di abbandono;
Prg vigente: - verde pubblico;

Dimensionamento:

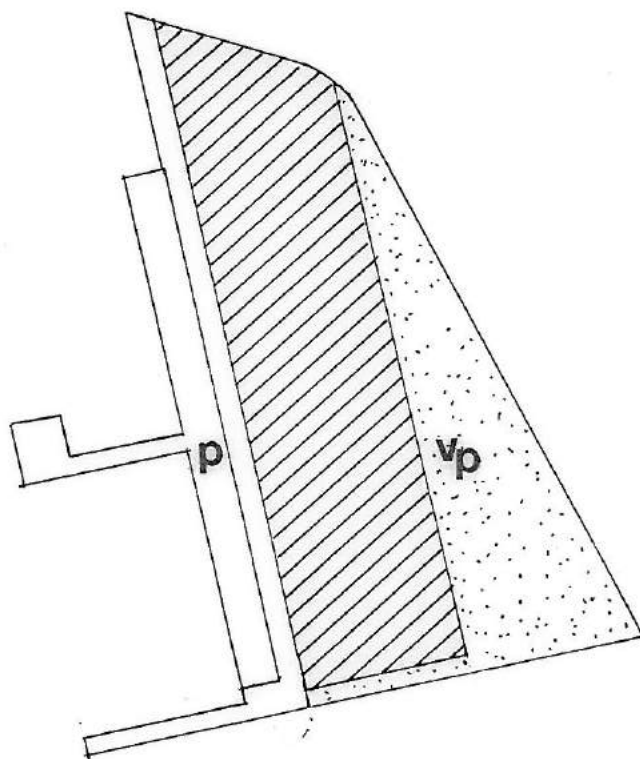
- Superficie territoriale (S.t.)	mq. 15.200	
- Superficie fondiaria (S.f.)	mq. 7.200	(residenziale con If. = 1,5 mc/mq)
- Volume	mc. 10.800	(ab. presunti n.108 - 100 mc./ab.)
- Aree pubbliche	mq. 8.000	(verde pubb., parcheggio, nuova viabilità)

Alloggi previsti: n. 27 (11.400/400 - 400 mc/all.)

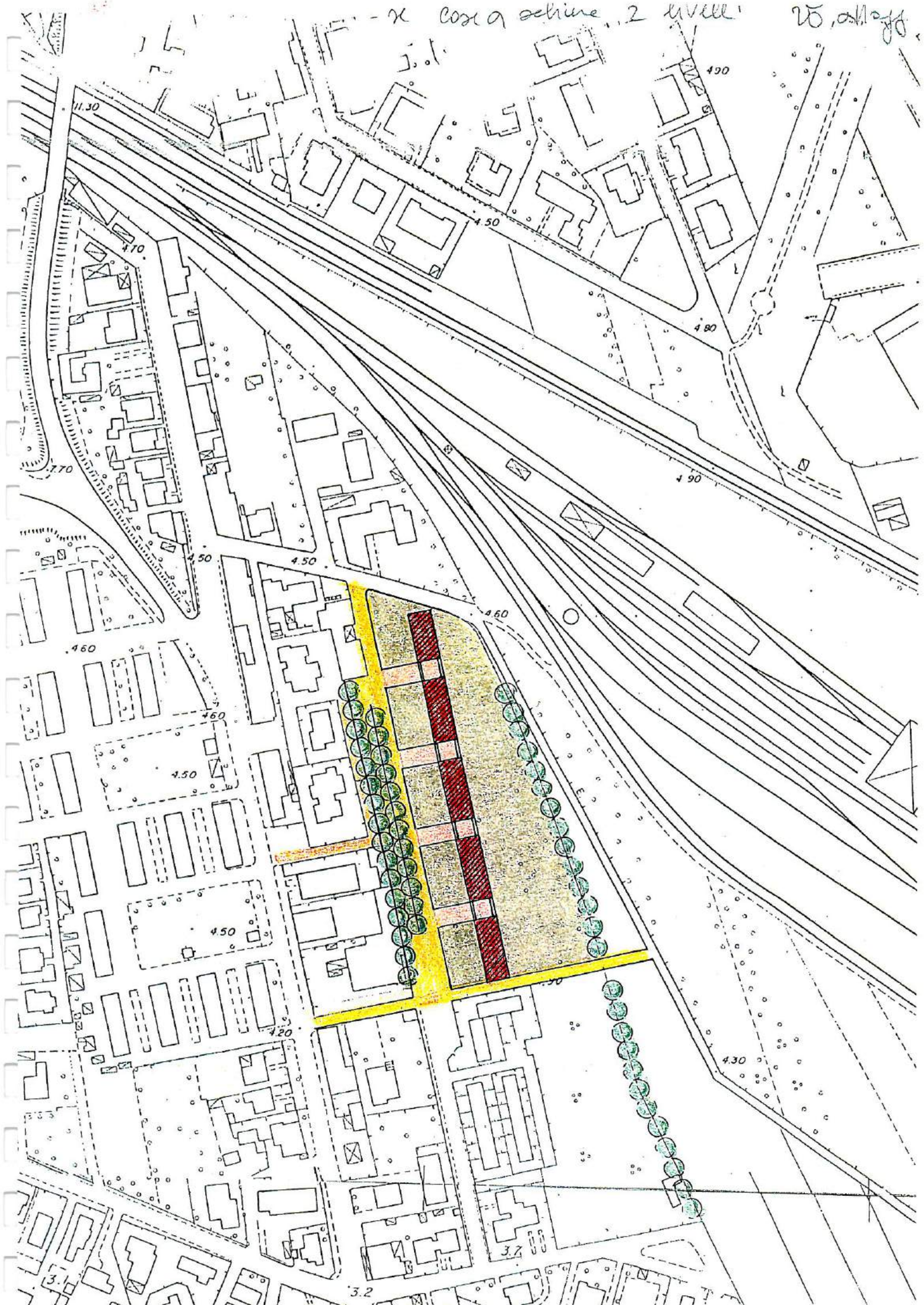
- delle aree pubbliche (mq.8.000) mq.1.700 sono di nuova viabilità;
- l'intervento così come è stato proposto soddisfa la quantità di aree a standards richieste dal D.M. 1444/68 di 18 mq./ab. (6.300 mc/108 ab = 58,3 mq./ab.);
- delle aree attualmente destinate a standards, nell'ambito dell'intervento indicato, mq.7.600 sono destinati in variante a zona residenziale (S.f.) e a nuova viabilità con una detrazione della dotazione complessiva di standards urbanistici previsti dal Prg vigente.



SCALA 1:2000 EQUIDISTANZA m 2



- K Costa del Mar, 2 nivell 25, all off.





Comune di Pisa

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano per l'edilizia economica e popolare - Intervento proposto: n.9

Settore: n.6 - Pisa Sud
Ambito: Ospedaletto
Area: via Emilia

L'intervento è composto da due parti, la prima è inserita in profondità alle spalle dell'edilizia residenziale recente su di un'area, oggi usata in parte come parcheggio, il cui accesso è dall'Emilia. L'edificio è pensato a 2 livelli con un lungo porticato al piano terra che si collega con un percorso pedonale da realizzare sul fianco della scuola del paese. Due strisce di verde pubblico separano il nuovo intervento dai retri delle abitazioni esistenti e, verso nord, tramite un parcheggio pubblico, dalla viabilità statale. La seconda parte è attestata sulla via delle Rene e gli edifici riprendono la tipologia di questa fascia. Una piazza antistante la scuola e sulla quale verrà realizzata la nuova chiesa di Ospedaletto completano l'intervento.

Proprietà: - comunale/privata;
Uso del Suolo: - verde pubblico, stato di abbandono;
Prg vigente: - parcheggio, scuola elementare, verde pubblico;

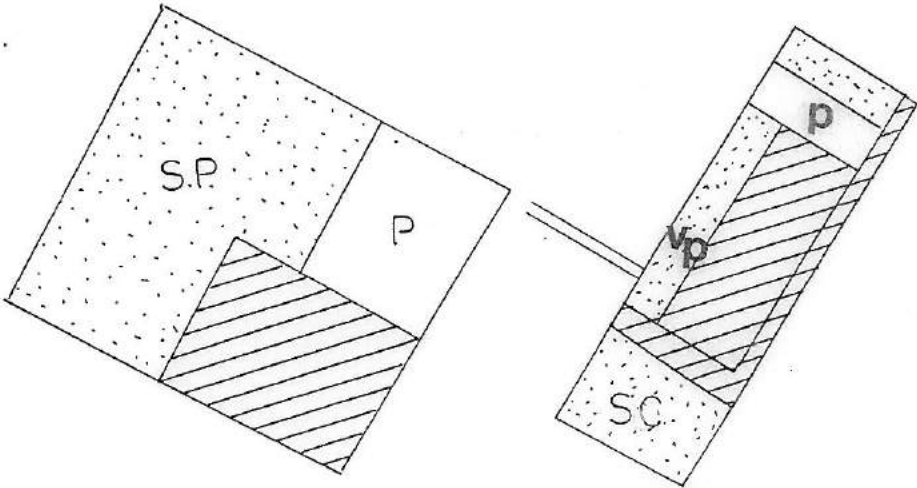
Dimensionamento:

- Superficie territoriale (S.t.) mq. 13.800
- Superficie fondiaria (S.f.) mq. 4.200 (residenziale con If. = 2 mc/mq)
- Volume mc. 8.400 (ab. presunti n.72 - 100 mc./ab.)
- Aree pubbliche mq. 9.600 (scuola, serv.e verde pubb., parcheggio)

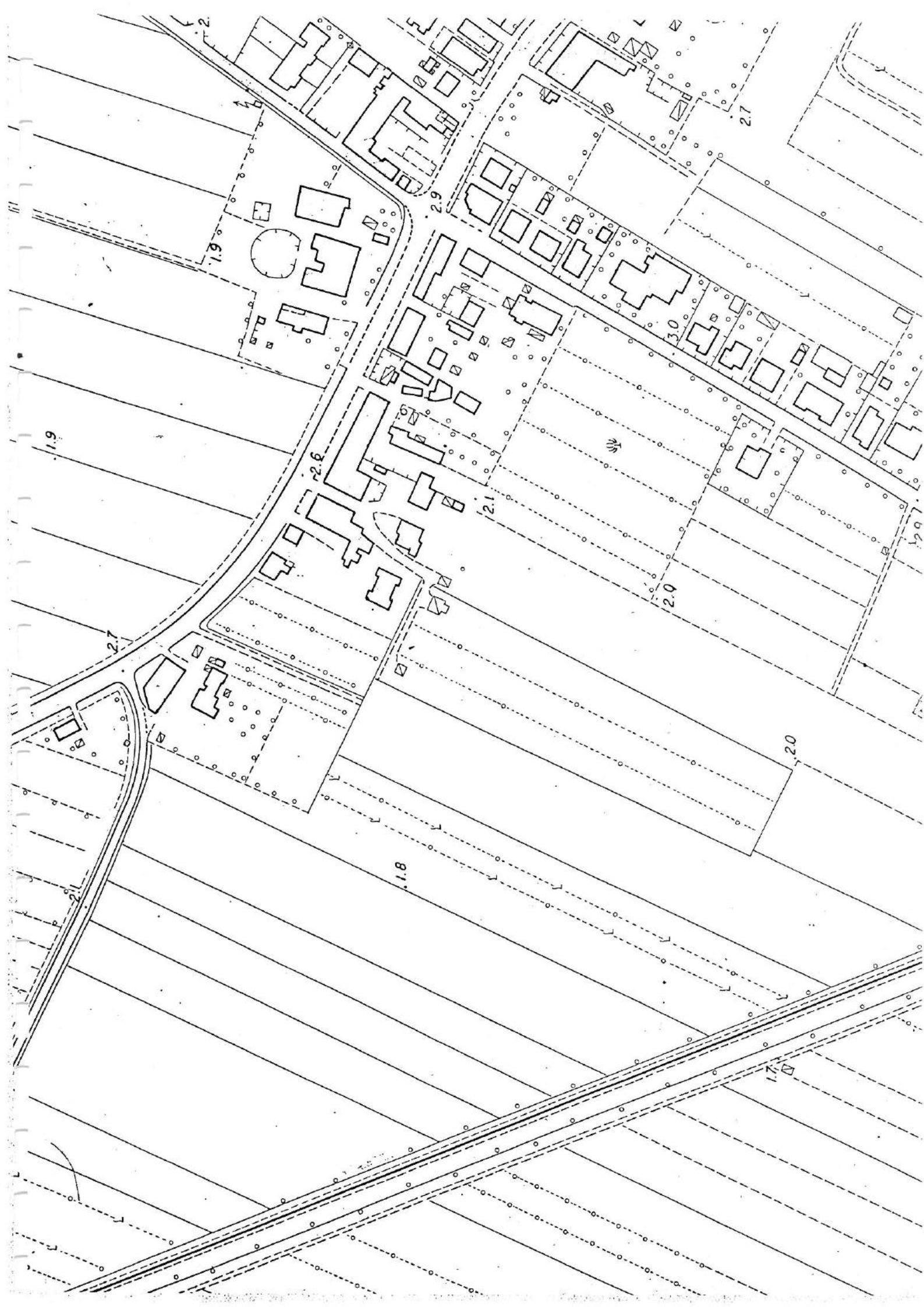
Alloggi previsti: n. 18 (7.200/400 - 400 mc/all)

- nella volumetria (mc.8.400) oltre che mc.7.200 per la residenza sono previsti mc.1.200 per attività commerciali-direzionali;
- l'intervento così come è stato proposto soddisfa la quantità di aree a standards richieste dal D.M. 1444/68 di 18 mq./ab. ($9.600/72 = 133,3$ mq./ab.);
- delle aree attualmente destinate a standards, nell'ambito dell'intervento indicato, mq.2.200 sono destinati in variante a zona residenziale (S.f.) con una detrazione della dotazione complessiva di standards urbanistici previsti dal Prg vigente.









Comune di Pisa
Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano per l'edilizia economica e popolare - Intervento proposto: n.10

Settore: n.7 - Pisa Est
Ambito: Riglione
Area: via vecchia Fiorentina

L'area individuata per l'intervento erp è ubicata fra la via vecchia Fiorentina e la via Marsala (la nuova via Fiorentina). La sua collocazione centrale risulta particolarmente idonea, oltre che per il completamento del tessuto edilizio, per la realizzazione di un ampio parcheggio di facile accesso che consente di liberare il cuore della frazione, ricco di attività pubbliche e private ma povero di spazi adeguati, dalla pesante presenza del traffico e dalla conseguente forte concentrazione di auto in sosta.

L'intervento di edilizia residenziale pubblica consiste in un edificio di bordo (2 p. + p. servizi) che segue l'andamento della via prospiciente in continuazione con l'edificato esistente, ad esso sarà allineato e ne riprenderà le caratteristiche morfologiche ed architettoniche.

Dal parcheggio, alberato, si accede al centro tramite un breve percorso pedonale che attraversa il nuovo edificio (galleria) all'intersezione con l'edificato esistente.

Proprietà: - privata;
Uso del Suolo: - agricolo;
Prg vigente: - verde pubblico;

Dimensionamento:

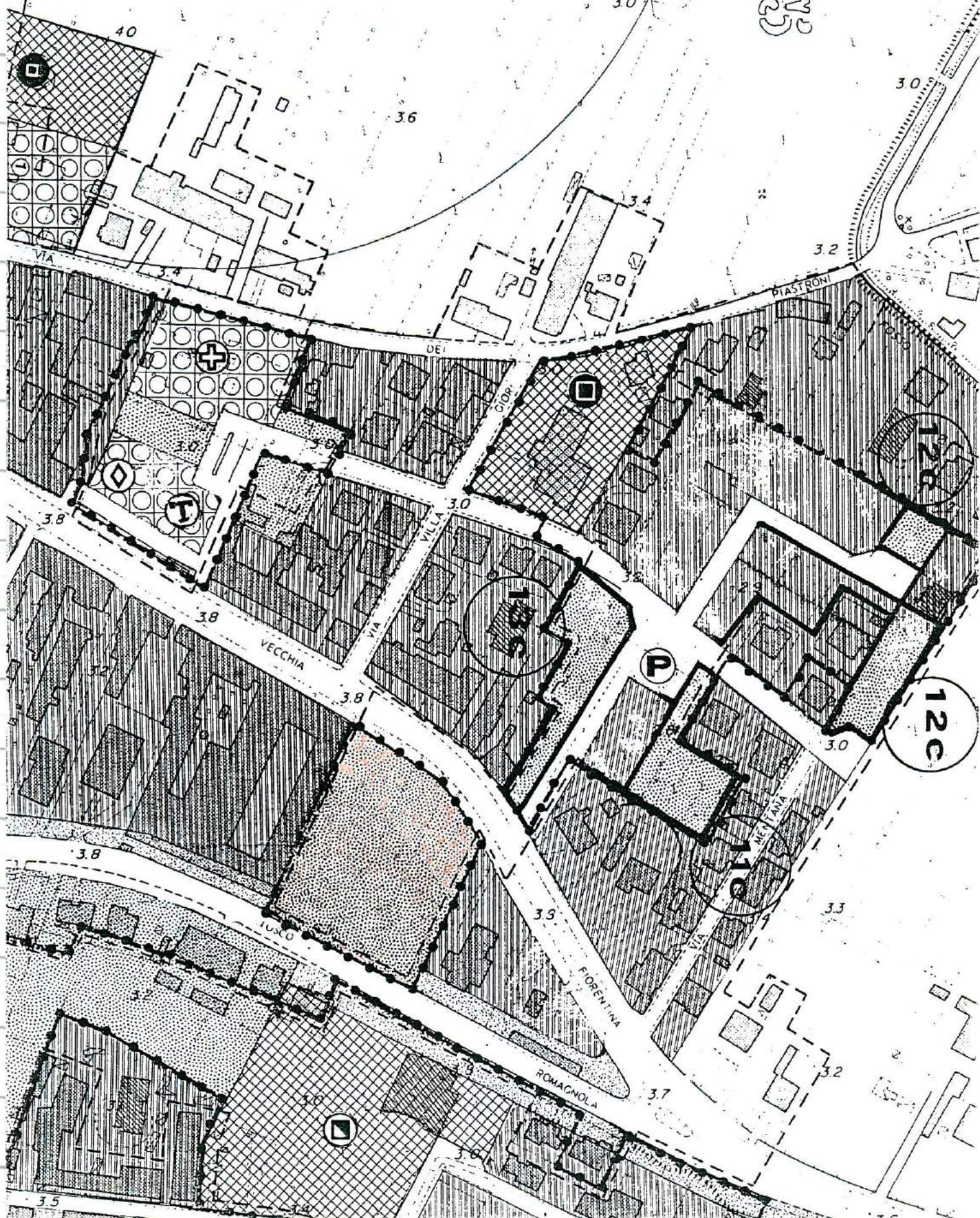
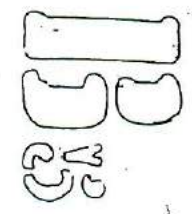
- Superficie territoriale (S.t.)	mq. 5.000	
- Superficie fondiaria (S.f.)	mq. 1.500	(residenziale con If. = 2,5 mc/mq)
- Volume	mc. 3.750	(ab. presunti n. 38 - 100 mc./ab.)
- Aree pubbliche	mq. 3.500	(parcheggio)

Alloggi previsti: n. 9 (3.750/400 - 400 mc/all.)

- l'intervento così come è stato proposto soddisfa la quantità di aree a standards richieste dal D.M. 1444/68 di 18 mq./ab. (3.500 mq/38 ab = 92,1 mq./ab.);
- delle aree attualmente destinate a standards, nell'ambito dell'intervento indicato, mq.1.500 sono destinati in variante a zona residenziale (S.f.) con una detrazione della dotazione complessiva di standards urbanistici previsti dal Prg vigente.

34

R I G L I O N E



7

40

30

36

30

32

34

30

30

38

38

38

12c

30

38

38

35

33

32

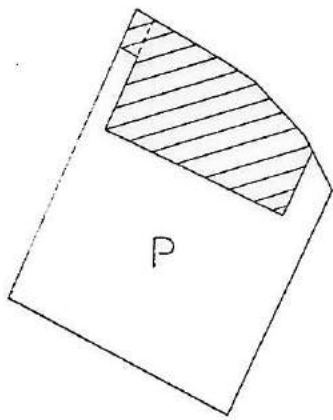
37

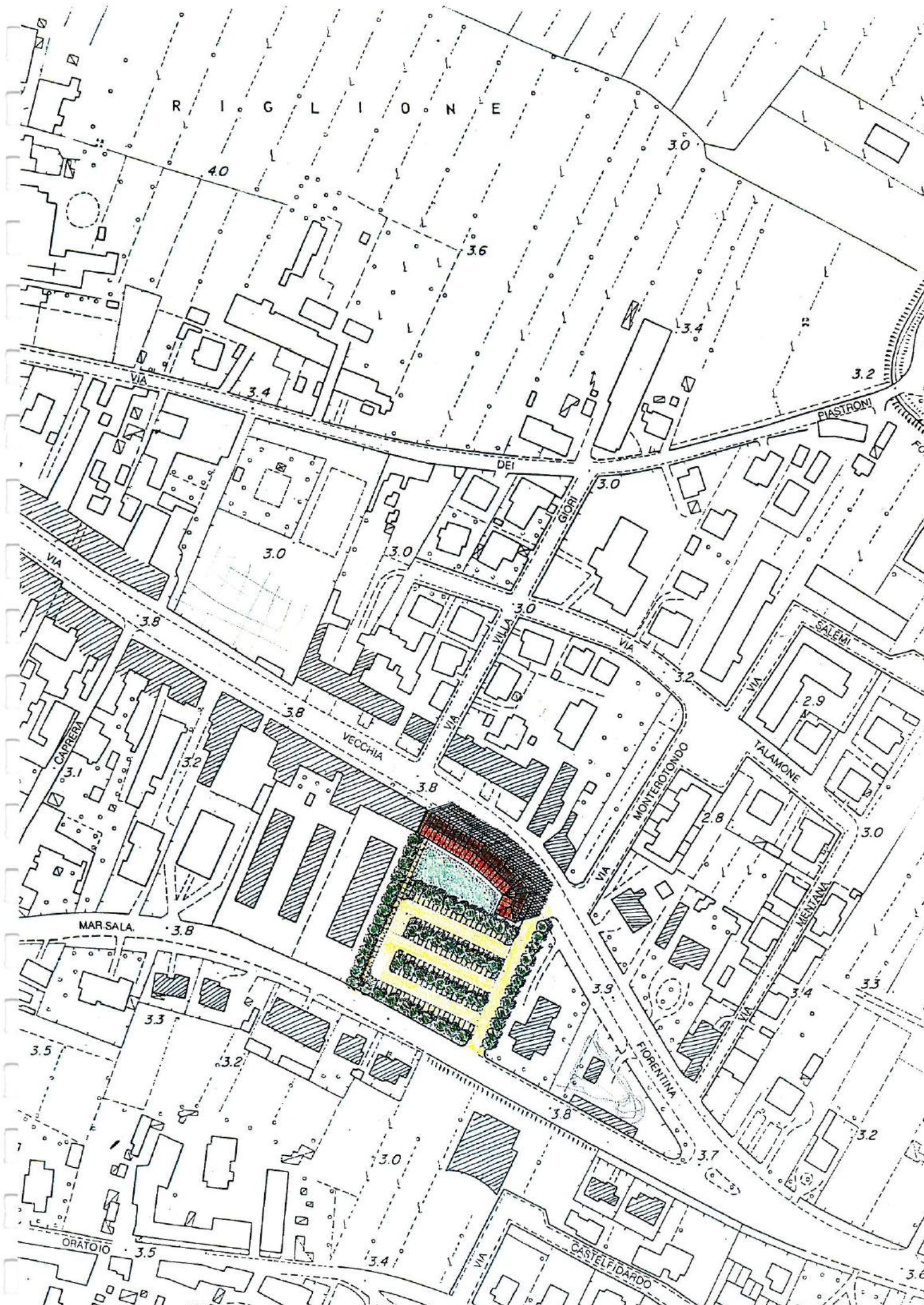
32

35

30

35





R I G L I O N E

40

3.0

3.6

3.4

3.2

3.4

PIASTRONI

DEI

GIURTI

3.0

3.0

3.0

3.0

VILLA

SALEM

3.8

3.8

VECCHIA

TALAMONE

3.2

3.8

3.8

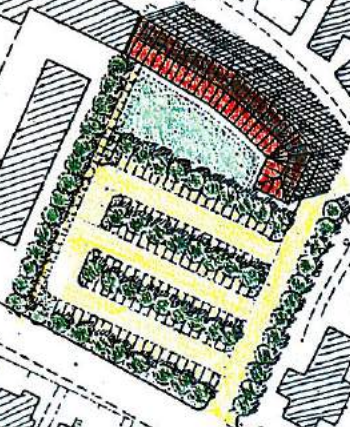
MONTEROTONDO

2.8

3.0

MAR.SALA

3.8



VIA

MENZANA

3.3

3.5

3.3

3.2

3.9

FORENTINA

3.2

ORATOIO

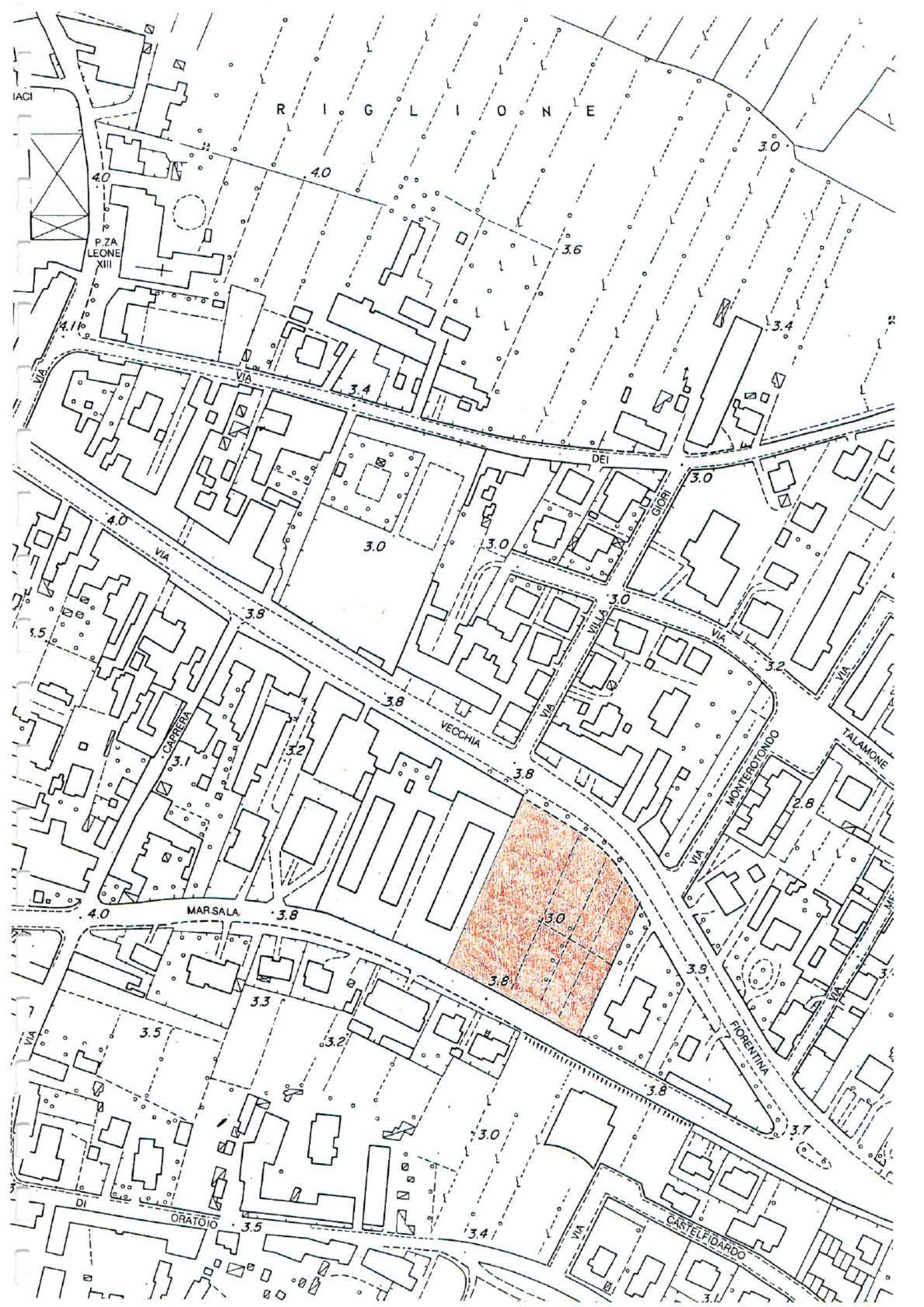
3.5

3.4

VIA

CASTELFIDARDO

3.6



Comune di Pisa

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano per l'edilizia economica e popolare - Intervento proposto: n.11

Settore: n.8 - Pisa Est/Nord-Est
Ambito: Cisanello
Area: Via Norvegia

L'area indicata è posta in una zona residenziale formata, eccetto alcuni singoli episodi antecedenti al Prg vigente, nell'ambito del piano Peep, scaduto nel settembre '87, da un edificato di edilizia popolare convenzionata, cooperative, e sovvenzionata, Ater.

L'intervento di edilizia residenziale pubblica proposto è costituito da un unico edificio in mattoni a faccia vista condominiale di tipo a blocco di forma regolare a 4.p.f.t, analogo e conforme all'edificato circostante.

La soluzione complessiva prefigura (non fa parte del piano) anche la riorganizzazione e la sistemazione dell'ampio spazio asfaltato e anonimo antistante gli edifici.

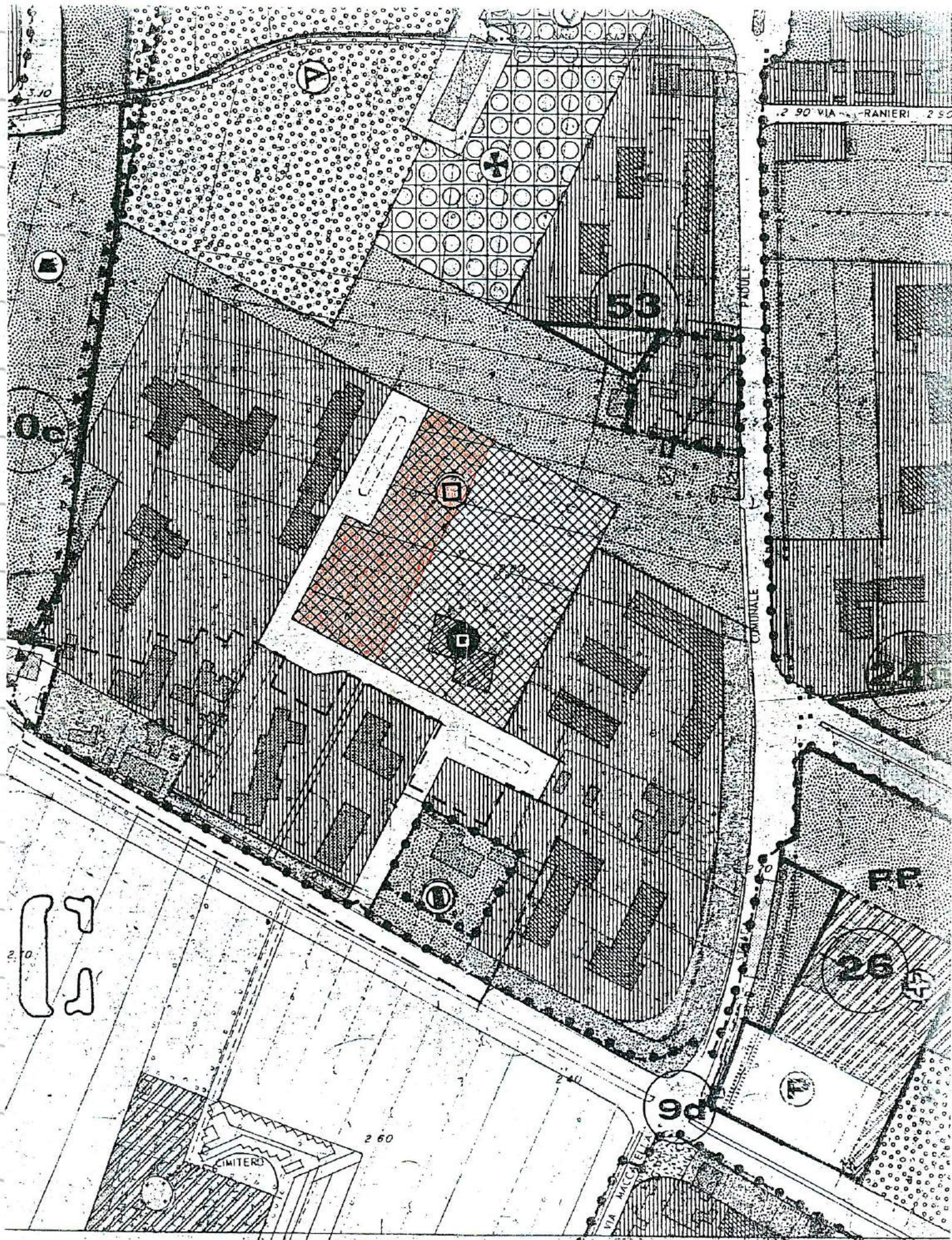
Proprietà: - comunale;
Uso del Suolo: - stato di abbandono, orti privati;
Prg vigente: - scuole elementari, verde pubblico;

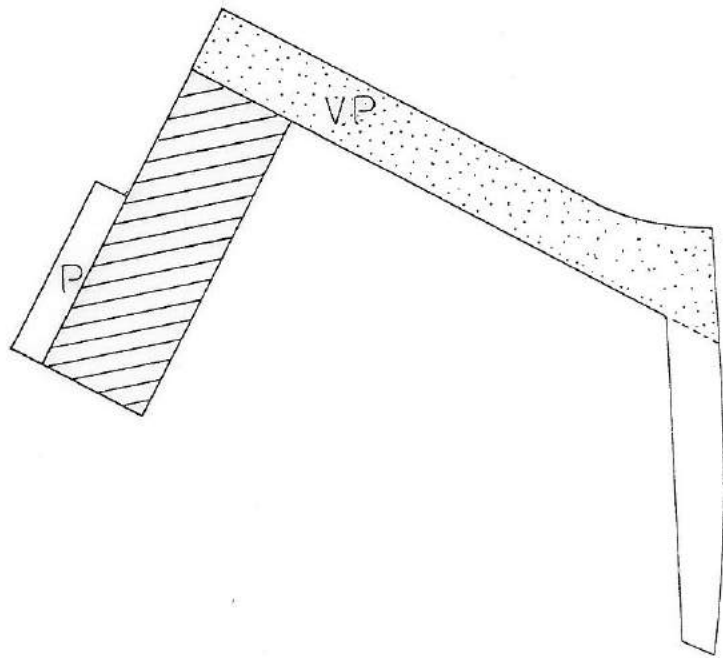
Dimensionamento:

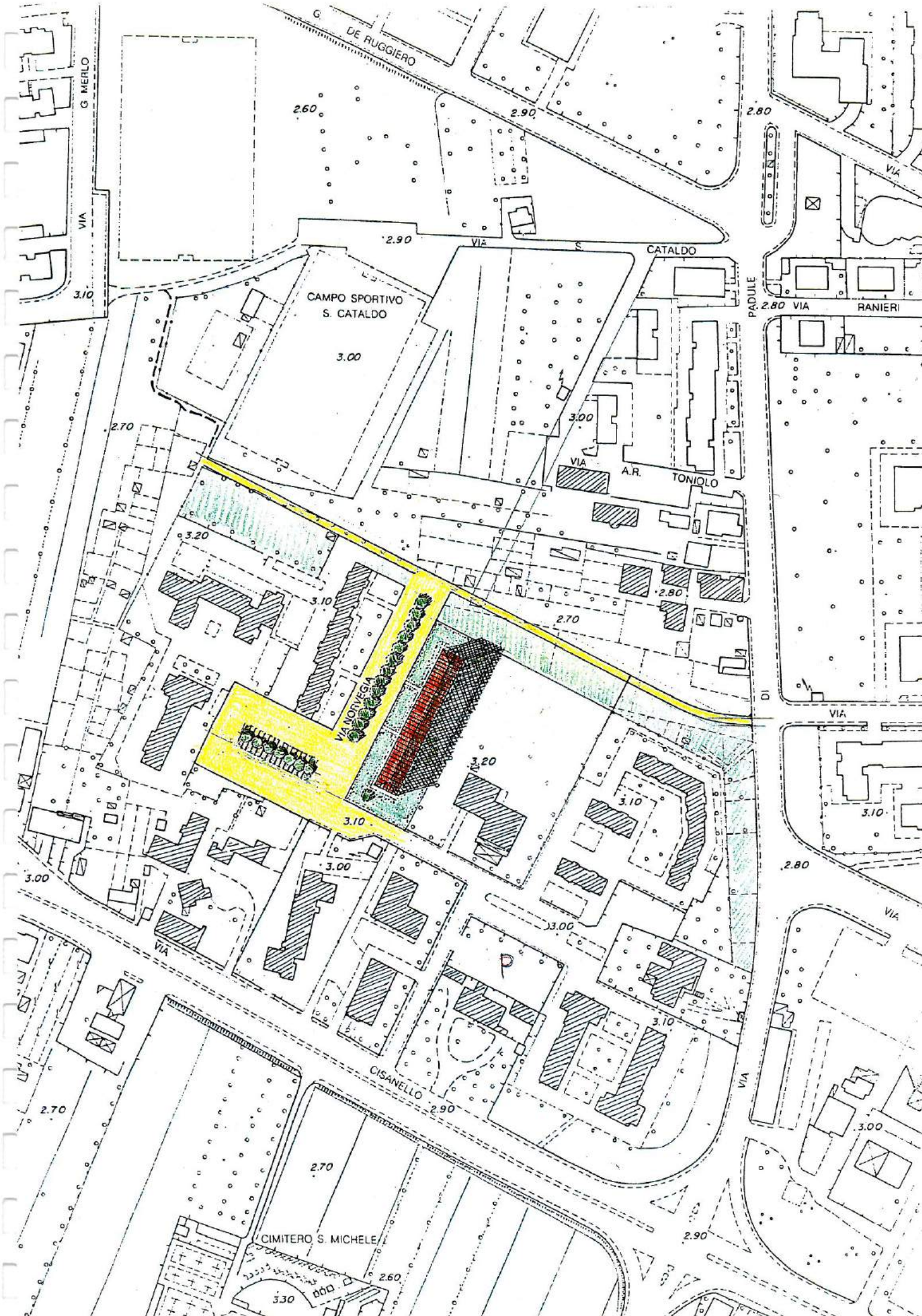
- Superficie territoriale (S.t.)	mq. 6.800	
- Superficie fondiaria (S.f.)	mq. 2.600	(residenziale con If. = 3,5 mc/mq)
- Volume	mc. 9.100	(ab. presunti n.91 - 100 mc./ab.)
- Aree pubbliche	mq. 4.200	(verde, percorso ciclabile, parcheggio)

Alloggi previsti: n. 23 (9.100/400 - 400 mc/all.)

- l'intervento così come è stato proposto soddisfa la quantità di aree a standards richieste dal D.M. 1444/68 di 18 mq./ab. (4.200 mq/91 ab. = 46,1 mq./ab.);
- delle aree attualmente destinate a standards, nell'ambito dell'intervento indicato, mq.2.600 sono destinati in variante a zona residenziale (S.f.) con una detrazione della dotazione complessiva di standards urbanistici previsti dal Prg vigente.







DE RUGGIERO

G MERLO

CAMPO SPORTIVO
S. CATALDO

CATALDO

PADULE

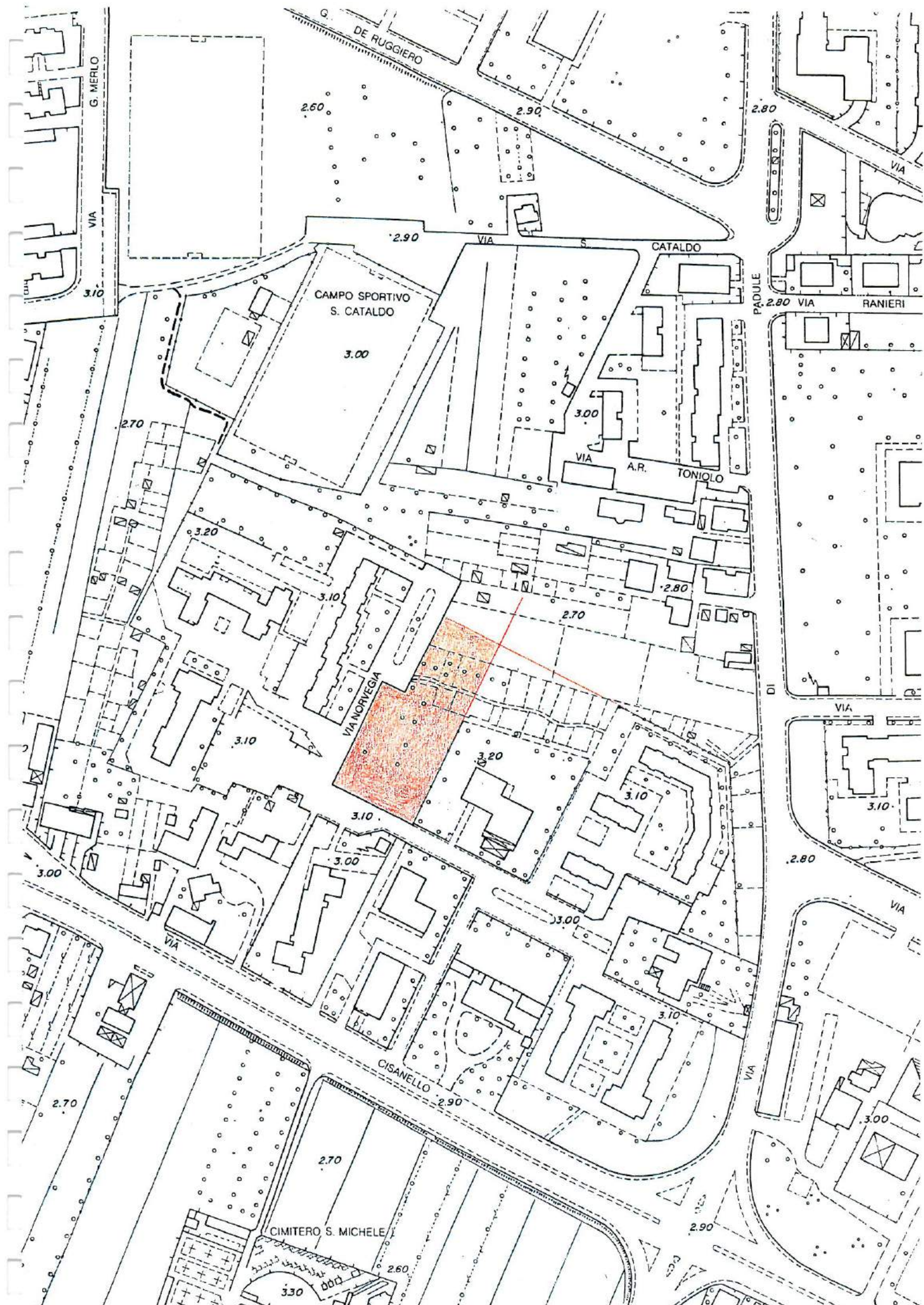
RANIERI

A.R. TONIOLO

VIA NOTVEGA

CISANELLO

CIMITERO S. MICHELE



Comune di Pisa

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano per l'edilizia economica e popolare - Intervento proposto: n.12

Settore: n.8 - Pisa Est/Nord-Est
Ambito: Cisanello
Area: Centro Direzionale

L'area indicata fa parte del piano attuativo del Centro Direzionale. L'intervento si inserisce nella striscia di verde pubblico, in corso di realizzazione, profonda circa ml.30, che attraversa obliquamente tutta l'area di Cisanello. L'intervento si distingue in due episodi: il primo edificio (h.= ml.12,50), con al p.t. attività commerciali-direzionali e servizi, è attestato su di una piazza pubblica di forma circolare prospiciente la grande viabilità urbana; il secondo (h.= ml.8,50) invece è disposto perpendicolarmente sulla via Cuppari in modo da riprendere le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici di origine rurale presenti lungo questa strada.

Proprietà: - comunale;
Uso del Suolo: - agricolo, stato di abbandono;
Prg vigente: - servizi, verde pubblico;

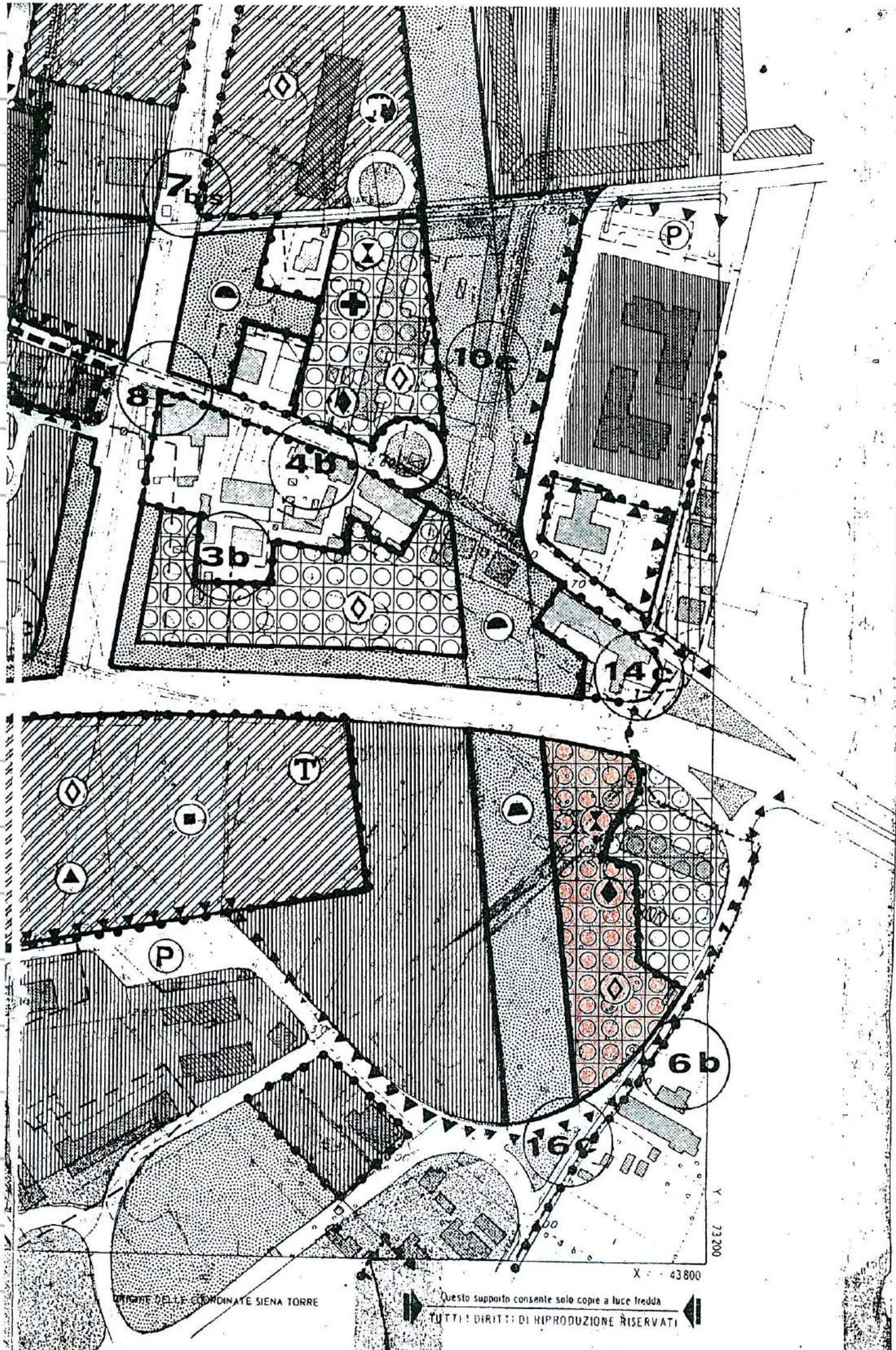
Dimensionamento:

- Superficie territoriale (S.t.)	mq. 9.300	(mq. 4.600 + mq. 4.700)
- Superficie fondiaria (S.f.)	mq. 3.700	(residenziale con If. = 3,5 mc/mq)
- Volume	mc. 12.950	(ab. presunti n.96 - 100 mc./ab.)
- Aree pubbliche	mq. 5.600	(verde pubb., parcheggio)

Alloggi previsti: n. 24 (9.600/400 - 400 mc/all)

- 1° edificio è di mc.10.550 di cui mc.7.200 residenziali su di una superficie fondiaria di mq.2.200, 2° edificio è di mc. 2.400 solo residenziali su di una superficie fondiaria di mq.1.500;
- l'indice fondiario è stato applicato sulla somma delle superfici fondiarie, pertanto la volumetria prevista, anche se distribuita diversamente, corrisponde alla capacità complessiva data dall'indice sulle due aree.
- nella volumetria (mc.12.950) oltre che mc. 9.600 per la residenza sono previsti mc.3.350 per attività commerciali-direzionali e servizi di interesse pubblico;
- l'intervento così come è stato proposto soddisfa la quantità di aree a standards richieste dal D.M. 1444/68 di 18 mq./ab. (mq.5.600/96 ab = 58,3 mq./ab.);
- delle aree attualmente destinate a standards, nell'ambito dell'intervento indicato, mq.3.700 sono destinati in variante a zona residenziale (S.f.) con una conseguente detrazione della dotazione complessiva di standards urbanistici previsti dal Prg vigente.

n.b. - l'area fa parte di un piano attuativo ed è pervenuta al Comune per convenzione, dovrà pertanto essere verificato, sotto il profilo giuridico se è possibile modificarne la destinazione d'uso per cui è stata ceduta al Comune.



7b

8

4b

3b

16c

14c

6b

16c

P

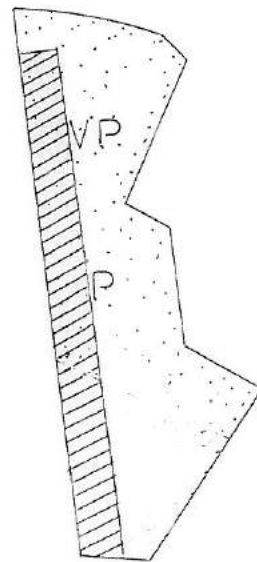
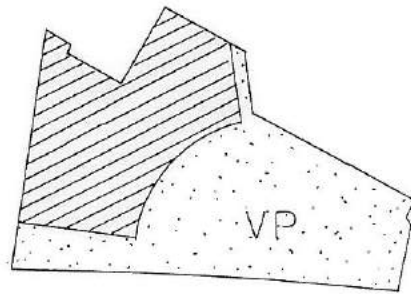
T

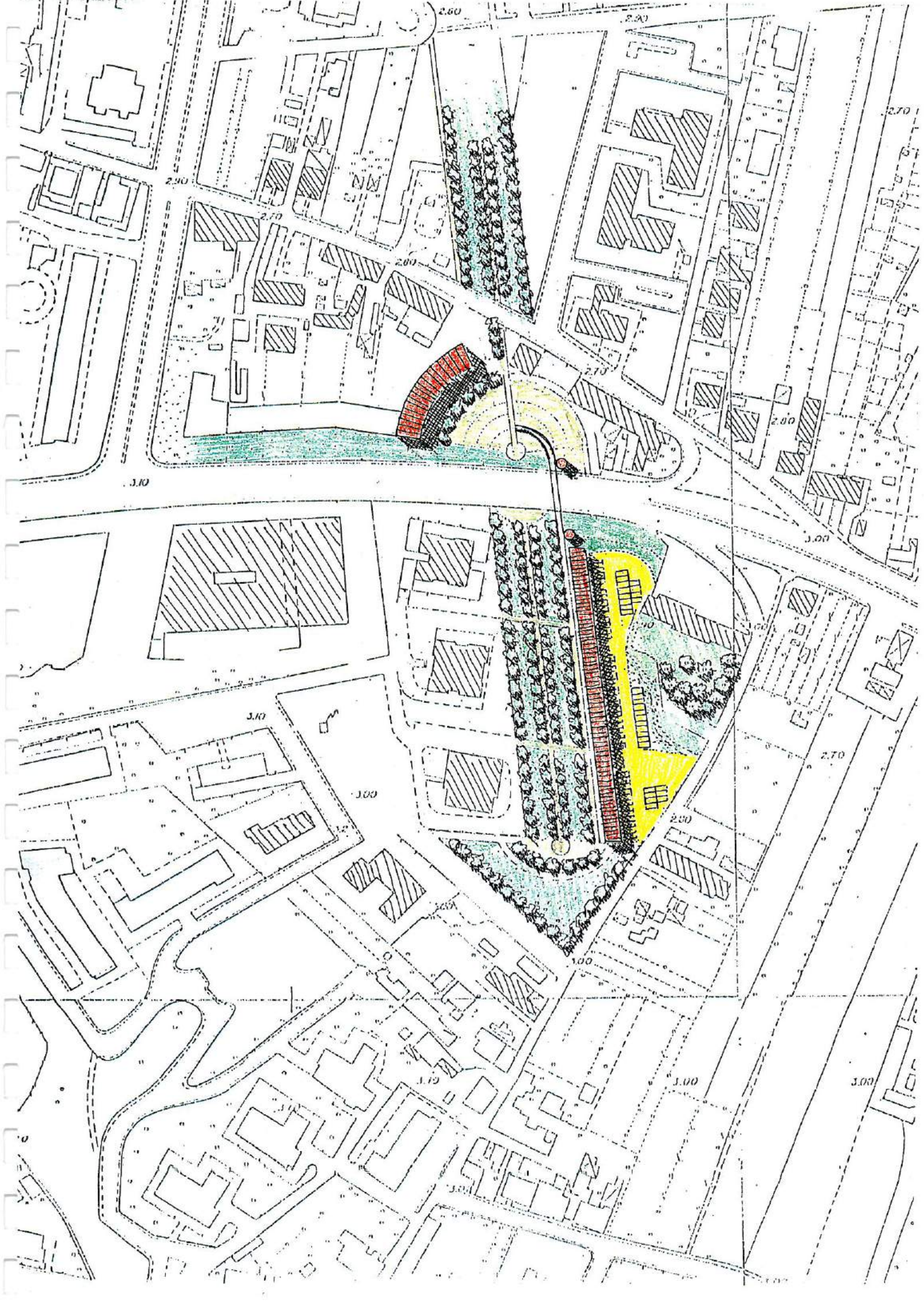
X = 43800

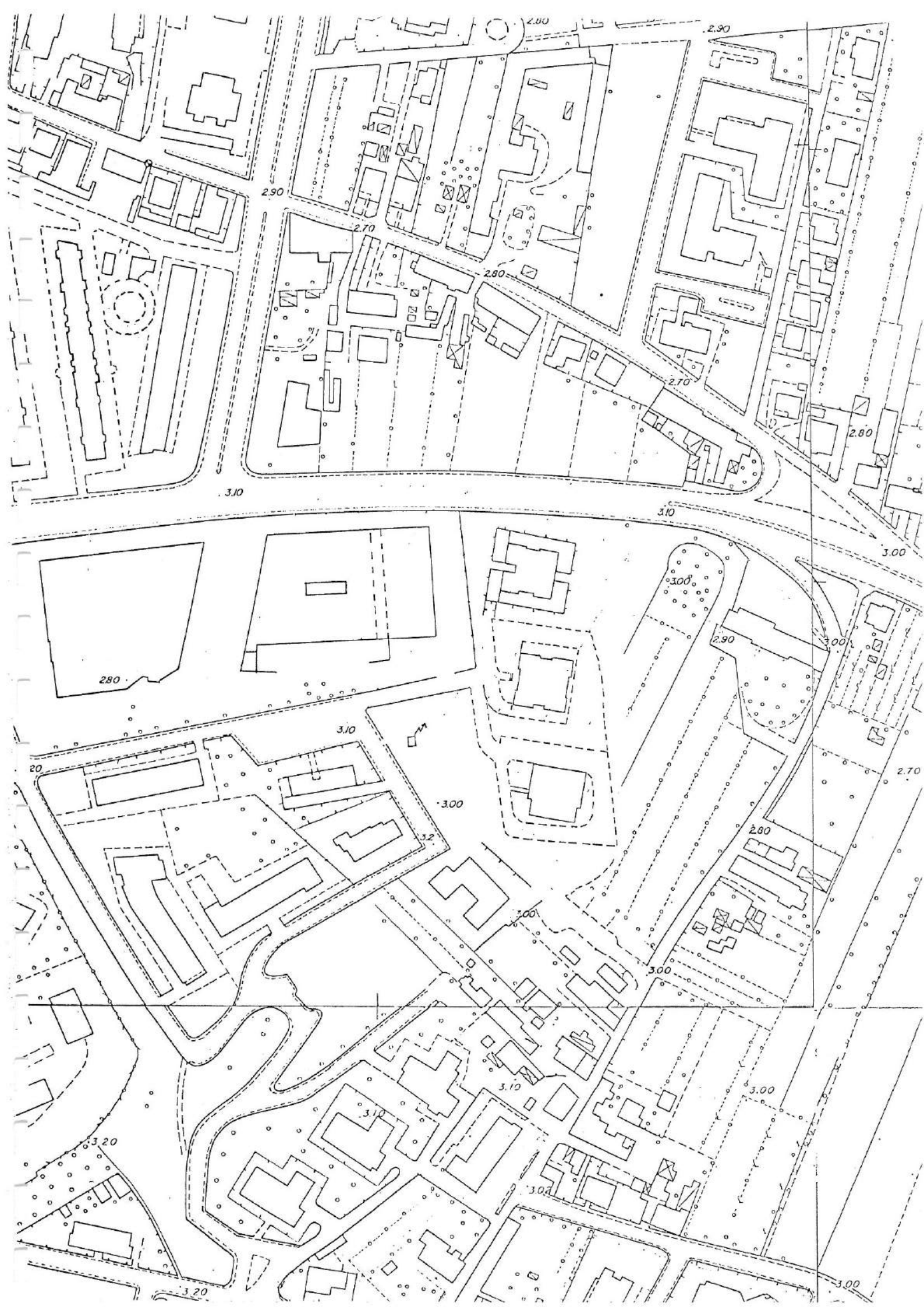
Y = 73200

UFFICIO DELLE COORDINATE SIENA TORRE

Questo supporto consente solo copie a luce fredda
TUTTI I DIRITTI DI RIPRODUZIONE RISERVATI







Comune di Pisa
Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano per l'edilizia economica e popolare - Intervento proposto: n.13

Settore: n.9 - Pisa Nord/Nord-Est
Ambito: S. Michele
Area: via Rosellini (Piano di Recupero)

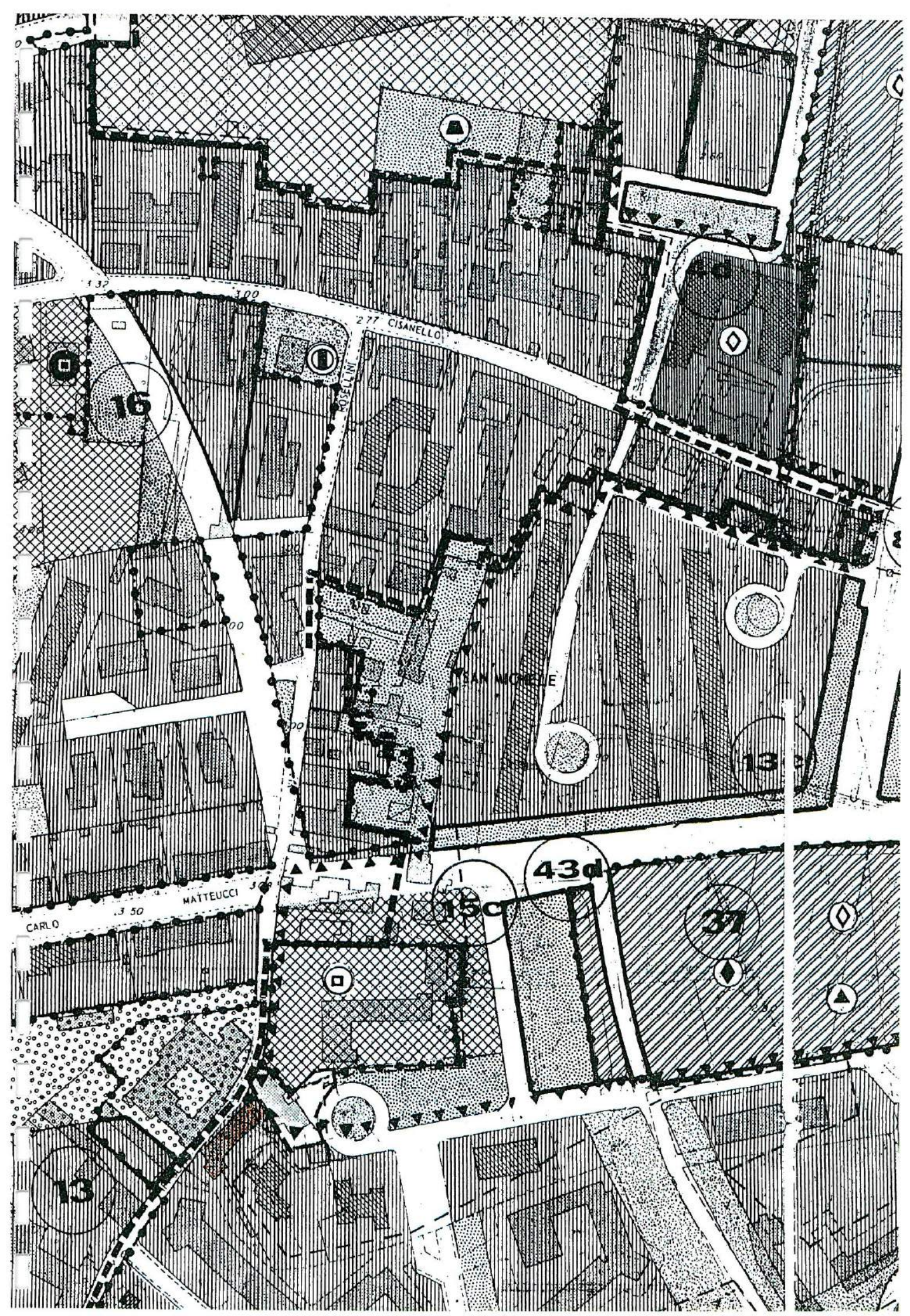
L'intervento individuato di edilizia residenziale pubblica consiste nella ristrutturazione (Piano di Recupero) di un vecchio edificio di proprietà comunale disposto lungo la via Rosellini.

Proprietà: - comunale;
Uso del Suolo: - stato di abbandono;
Prg vigente: - verde pubblico;

Dimensionamento:

- Superficie territoriale (S.t.)	mq.	
- Superficie fondiaria (S.f.)	mq.	(residenziale con If. = mc/mq)
- Volume	mc. 3.200	(ab. presunti n.32 - 100 mc./ab.)
- Aree pubbliche	mq.	(verde pubb., parcheggio, nuova viabilità)

Alloggi previsti: n. 8 (3.200/400 - 400 mc/all)



all. mq.

1 45

2 45

3 40

4 52

5 45

6 55

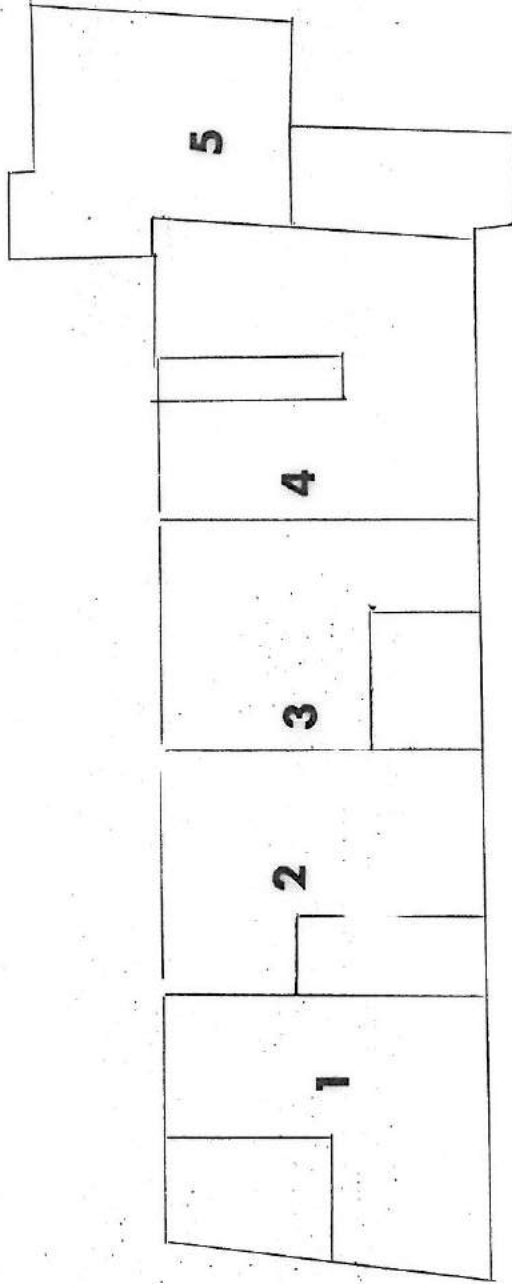
7 45

8 45

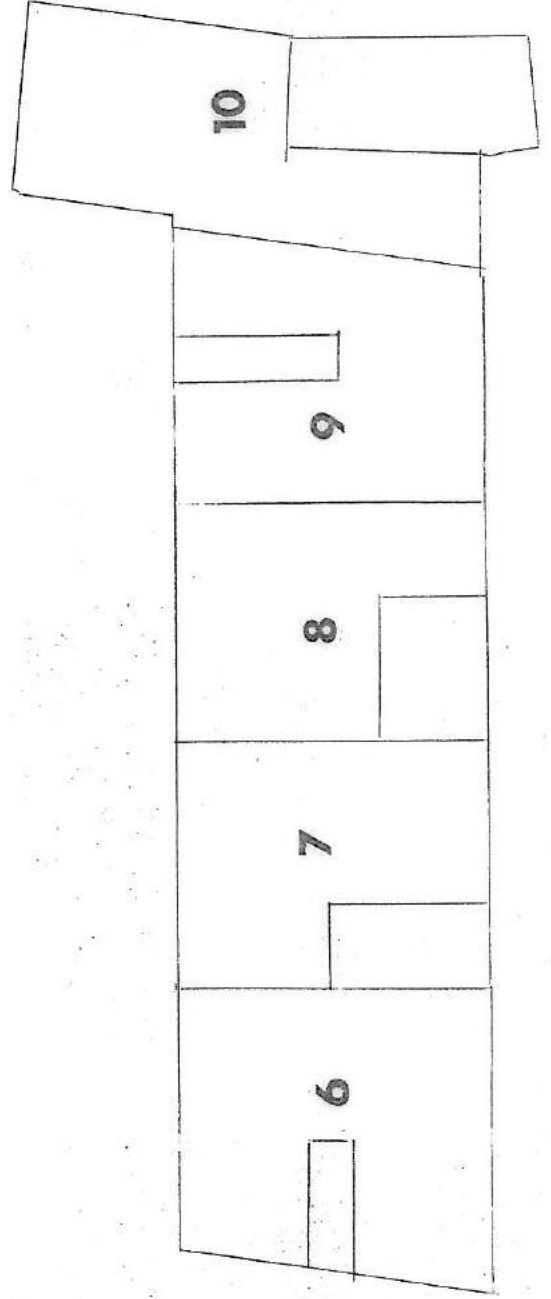
9 52

10 60

p.t.

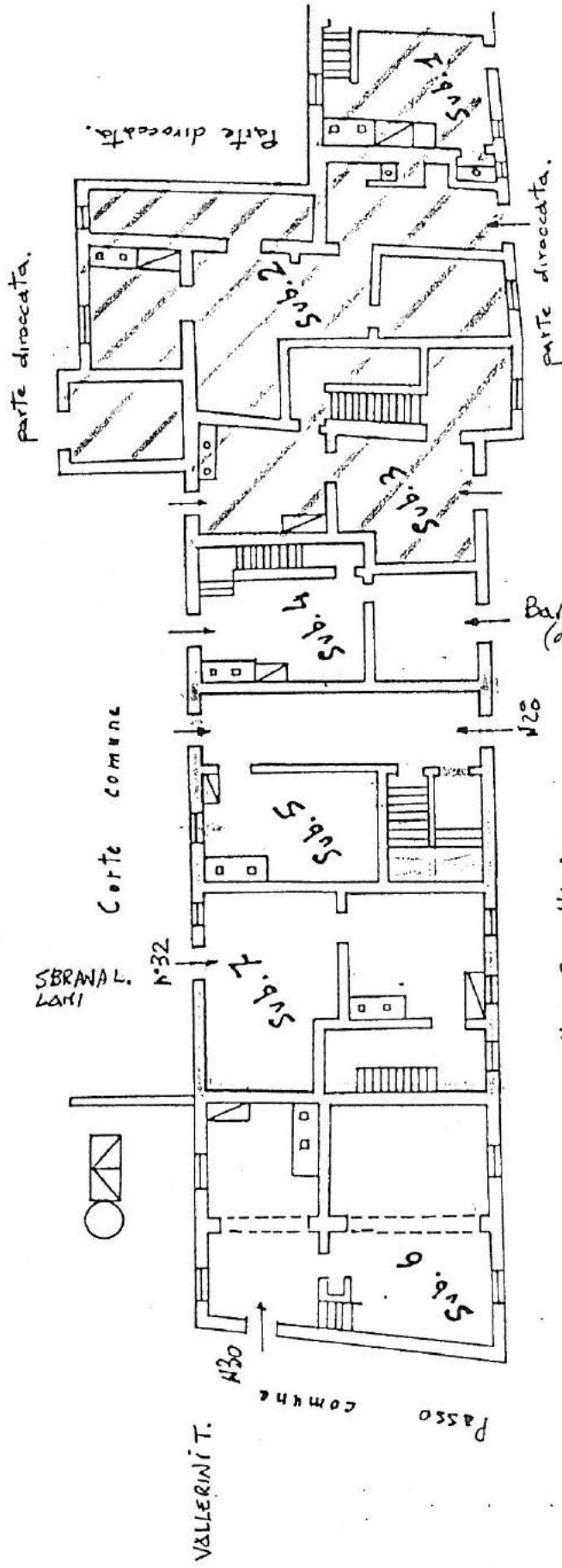


p.l.º



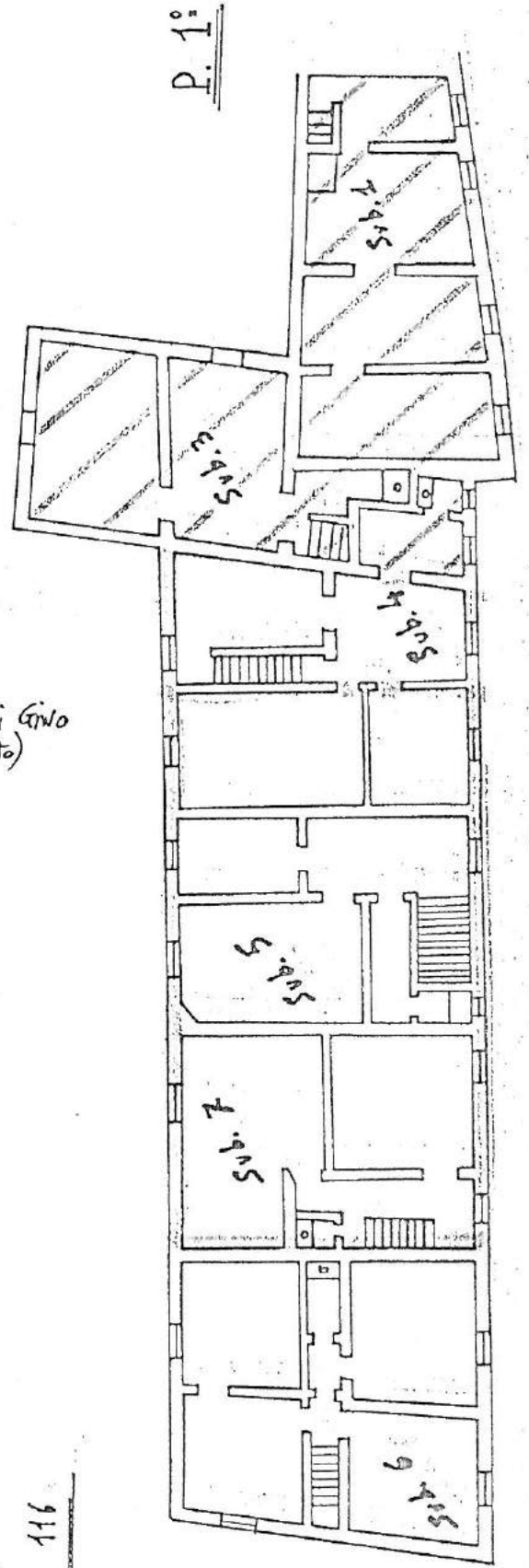
P.E.E.P. - Esproprio Fabbricato Via Rosellini

Sub. 1 e 2 A.F.D.

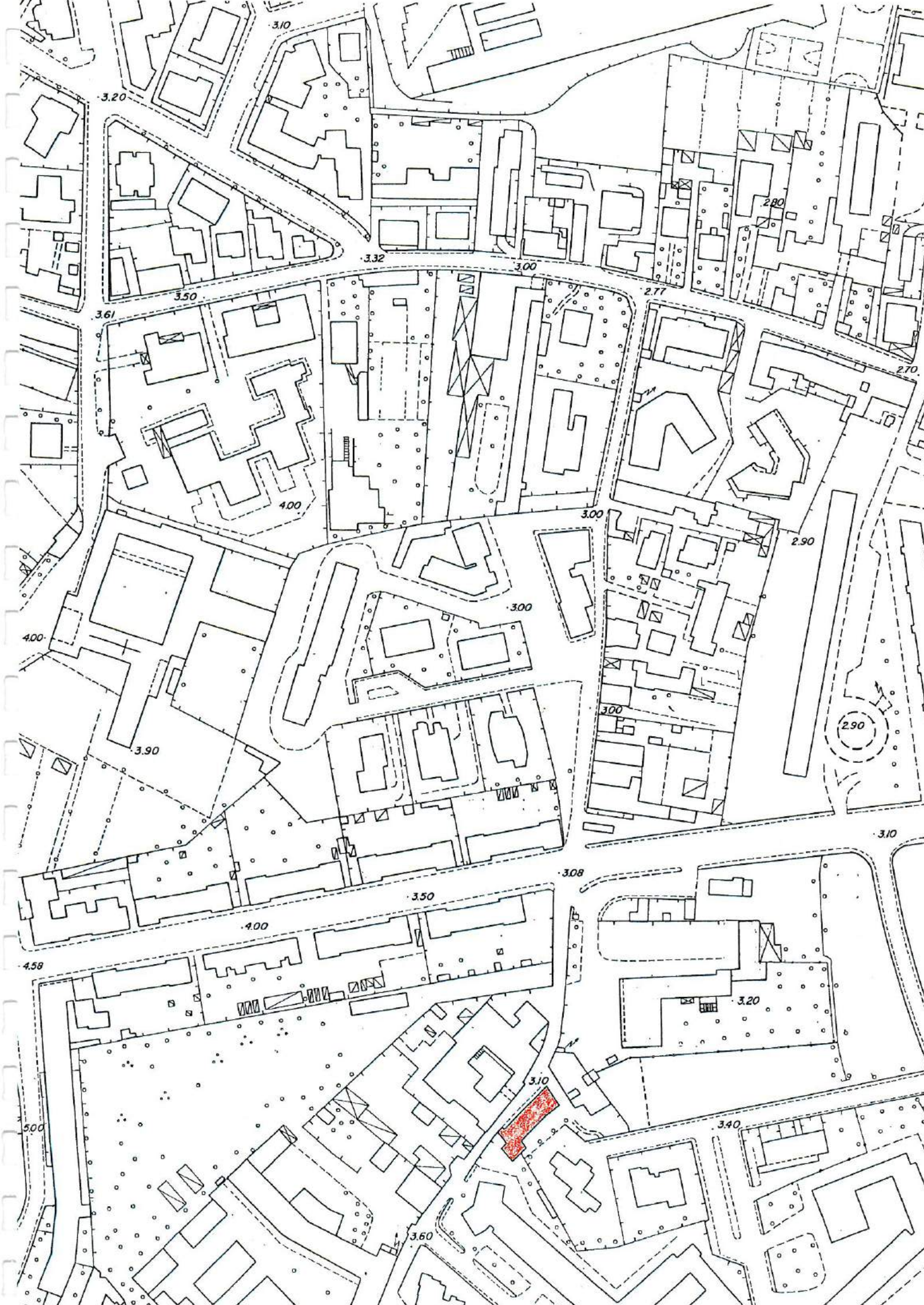


Comune di Pisa

Foglio 32 mappale 116



Scala 1:200



Comune di Pisa
Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano per l'edilizia economica e popolare - Intervento proposto: n.14

Settore: n.12 - Litorale
Ambito: Marina di Pisa
Area: via Milazzo (fascia compresa fra l'abitato e la ex tramvia)

L'area proposta per l'intervento di erp è collocata fra il margine dell'abitato e il tracciato della ex tramvia. Lungo questa fascia sono stati realizzati in precedenza alcuni interventi di edilizia residenziale popolare (cooperative e case comunali) altri sono già stati programmati (coop. D. Primo Mazzolari).

L'intervento di edilizia residenziale pubblica si propone di completare detti insediamenti residenziali e di dare ordine a tutto l'assetto urbano della fascia. L'intervento è costituito da n. 3 blocchi di edifici in linea con tipologia di case a schiera. Le loro caratteristiche morfologiche ed architettoniche sono conformi a quelle dell'abitato originario di Marina, sul lato pineta gli edifici non possono essere recintati e gli spazi aperti sono opportunamente alberati e non possono essere pavimentati per una superficie superiore al 30 %.

Nel complesso la soluzione configura una sistemazione urbanistica del tessuto che comprende la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile e di alcuni spazi a verde pubblico e la conferma dell'area scolastica.

Proprietà: - comunale/demaniale;
Uso del Suolo: - stato di abbandono;
Prg vigente: - residenziale 2r, agricolo/pineta;

Dimensionamento:

- Superficie territoriale (S.t.)	mq. 12.400	
- Superficie fondiaria (S.f.)	mq. 4.700	(residenziale con If. = 2,5 mc/mq)
- Volume	mc. 11.750	(ab. presunti n. 117 - 100 mc./ab.)
- Aree pubbliche	mq. 7.700	(verde pubb., parcheggio, scuola mat.)

Alloggi previsti: n. 29 (11.750/400 - 400 mc/all.)

- l'intervento così come è stato proposto soddisfa la quantità di aree a standards richieste dal D.M. 1444/68 di 18 mq./ab. (7.700 mq/117 ab = 65,8 mq./ab.);
- l'intervento indicato riprende la proposta di variante urbanistica, elaborata da questo Servizio, sulla quale a suo tempo si erano espresse sia la C.U., sia la Circoscrizione in modo favorevole. L'intervento, come la variante, comprende la modifica della destinazione d'uso da residenziale 2r a zona scolastica nella parte dove attualmente a sede la scuola materna comunale. Mentre per quanto riguarda i nuovi edifici residenziali, la variante, sempre con lo stesso volume, aveva dimensionato l'intervento per n.24 alloggi (analogamente agli altri interventi realizzati o programmati nella stessa fascia).



