

**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 obiettivi 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.

Peraltro, 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/Barbaricina**

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.