



ALLEGATO 3

Pisa, 6 maggio 1996

RC/It

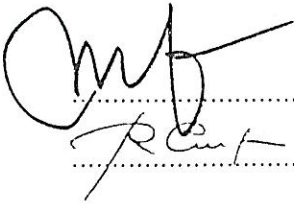
# COMUNE DI PISA

3

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
U.O.C. Gestione P.R.G.

## *Verbale della Commissione Urbanistica del 6.5.1996*

Alle ore 16,20 sono presenti:

Arch. Mauro Parigi	Ass. Urb., Traffico e Ambiente	
Ing. Arch. Riccardo Ciuti	Dir. Serv. Pian. Urbanistica	.....
Ing. Michele Bortoli	Esperto Università	.....
Arch. Stefano Palummo	Esperto Ordine degli Architetti	.....
Ing. Piero Del Ministro	Esperto Ordine degli Ingegneri	.....
Ing. Ivano Farnesi	Rappresentante P.D.S.	.....
Sig. Enzo Pierazzini	Rappresentante A.N.	.....

e inoltre sono presenti, per il Servizio Pianificazione Urbanistica, il Geom. Carlo Alberto Tomei, il Geom. Paolo Sbrana, l'Arch. Mario Pasqualetti, il Geom. Francesco Biondi.

Il Consigliere Ivano Farnesi sostituisce con delega il consigliere Francesco Stoppaccioli;

Si passa alla discussione delle pratiche all'ordine del giorno

La Commissione stabilisce di effettuare un sopralluogo al Palazzo Giuli di Lungarno Gambacorti il giorno 13 maggio, ore 15,30.

1) ENEL - Modifiche interne per cambio di destinazione da appartamento a uffici - P.G.39909/95; Prot.Urb. 627-62/6/96;

Parere favorevole per quanto di competenza.

2) **Giovannini Laura e Lucia** - Riesame ristrutturazione edificio in via Crispi - Nuova soluzione - P.G.18130; Prot.Urb.424/96;

A seguito di approfondito riesame di tutti i riferimenti giuridici e normativi, la C.U. ritiene che l'intervento - trattandosi di mutamento di destinazione d'uso di immobile completamente destinato a uffici, per adibirlo a residenza - sia assentibile previo parere motivato da esprimersi da parte del Consiglio Comunale alla seguente condizione, alla cui verifica si richiama la Commissione Edilizia: che siano previsti posti auto nel resede di proprietà, di verificata accessibilità, nel numero corrispondente alle unità di progetto meno uno.

3) **Soc. Edilia** - Ristrutturazione a Putignano - Riesame - P.G.16577; P.E.P.649; Prot.Urb.52/95;

La C.U., vista la richiesta di riesame che dimostra e quantifica l'aumento di superficie utile di progetto, conferma il parere espresso in data 18.3.1996.

4) **Ricci Piero e Rina** - Lavori di ristrutturazione e sopraelevazione con parziale demolizione e cambio di destinazione d'uso via Moriconi - Marina di Pisa - P.G.3395; P.E.P.266; Prot.Urb.13/96;

Parere favorevole al cambio di destinazione d'uso.

Si raccomanda alla Commissione Edilizia di valutare se l'intervento presenti caratteristiche di ristrutturazione edilizia o di demolizione/ricostruzione, al fine di determinarne l'assentibilità.

5) **Ferrovie dello Stato** - Linea Pisa-Vada - Soppressione P.L. e nuova strada - P.G.6605; Prot.Urb.15/96;

Parere favorevole con la prescrizione che la nuova strada non sia bitumata. Acquisire parere dal Servizio Urbanizzazione Primaria.

6) **Tozzi Matteo** - Cambio di destinazione da magazzino ad abitazione - P.G.2803; P.E.P.135; Prot.Urb.19/96;

Parere favorevole al cambio di destinazione d'uso in quanto consentito dalle norme; si richiede che l'unità immobiliare sia dotata di un posto auto asservito con atto d'obbligo.

*Escono l'Ing. Del Ministro e il consigliere Farnesi.*

7) **Cazzuola Fabrizia** - Cambio di destinazione da magazzino ad abitazione via Rosellini - P.G.3385; P.E.P.261; Prot.Urb.21/96;

Parere favorevole per quanto di competenza.

8) **Fonderie Pisane, via Livornese, proposta di piano di recupero;**

Parere favorevole per gli aspetti urbanistici alla proposta ed alle norme generali predisposte dal Servizio Urbanistica, il tutto in variante al P.R.G.  
Si richiede l'espressione di parere da parte della C.E.I. per gli aspetti architettonici.  
In ogni caso la proposta dovrà essere integrata da schema di convenzione attuativa e da elaborati di progetto esplicativi dell'intervento come prospettante sulla via II Settembre.

*Esce il consigliere Pierazzini.*

9) **Variante Centro Storico;**

La C.U. prende atto della proposta e si riserva l'espressione del parere definitivo a seguito dei pareri circoscrizionali.

10) **PEEP ulteriori verifiche d'ufficio.**

La C.U. esamina le schede/norma adeguate, da parte del Servizio Urbanistica, a quanto espresso dalla stessa Commissione nei pareri del 15.1.96; 29.1.96; 15.2.96.

**Scheda n.4 (APSA):** Si esprime parere favorevole allo stralcio del P.E.E.P. della ZCV n.2.

**Scheda n.12:** Si esprime parere favorevole alle modifiche apportate alla scheda ed alla proposta di P.E.I. relative all'area 12 A, compreso l'intervento sulla via Cisanello. Inoltre si raccomanda di contenere l'altezza

massima e di studiare più approfonditamente il prospetto su Via  
Matteucci per evitare l'effetto "chiusura" sulla viabilità principale.

Scheda n.14: Si prende atto della correzione di errore numerico e si recepisce il  
parere della C.U. della seduta del 5.10.1995.

Il Segretario  
Ing. Arch. Riccardo Ciuti



Il Presidente  
Arch. Mauro Parigi







Pisa, 15 gennaio 1996

RC/It

# COMUNE DI PISA

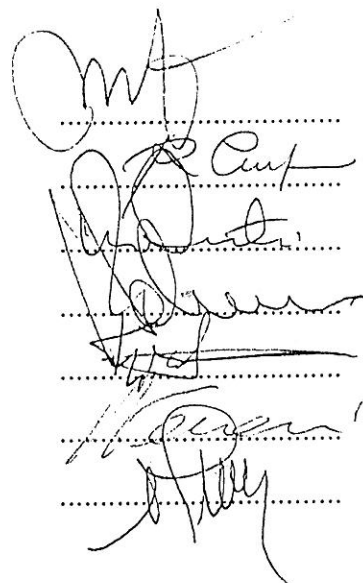
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

U.O.C. Gestione P.R.G.

## *Verbale della Commissione Urbanistica del 15.1.1996*

Alle ore 16,00 sono presenti:

Arch. Mauro Parigi	Ass. Urb., Traffico e Ambiente
Ing. Arch. Riccardo Ciuti	Dir. Serv. Pian. Urbanistica
Ing. Michele Bortoli	Esperto Università
Arch. Stefano Palummo	Esperto Ordine degli Architetti
Ing. Francesco Stoppaccioli	Rappresentante P.D.S.
Sig. Franco Veroni	Rappresentante Unione per Pisa
Sig. Enzo Pierazzini	Rappresentante A.N.



e inoltre sono presenti, per il Servizio Pianificazione Urbanistica, il Geom. Carlo Tomei, l'Arch. Mario Pasqualetti, il Geom. Francesco Biondi.

Si passa alla discussione delle pratiche all'ordine del giorno

**1) Servizio Pianificazione Urbanistica - Nuova ubicazione mercato ambulanti bisettimanale.**

Parere favorevole alla soluzione B<sub>4</sub>

*Astenuto Pierazzini, che intende prima confrontarsi con l'associazione degli ambulanti.*

**2) Servizio Pianificazione Urbanistica - P.E.E.P. 1995 - Esame delle osservazioni e controdeduzioni**

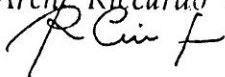
Vengono esaminate le osservazioni di seguito elencate con i pareri a fianco indicati:

- n.1 - Non pertinente
- n.2 - Si richiede parere legale
- n.3 - Non pertinente
- n.4 - Non pertinente, si richiede comunque parere legale
- n.5 - Parziale accoglimento limitatamente all'area di intervento di Marina di Pisa.  
Il dimensionamento definitivo potrà ridursi in sede di P.E.I. per tener conto di quanto espresso dalla C.E.I. nel parere del 5.10.1995.
- n.6 - Non pertinente
- n.7 - Non accoglimento \*
- n.9 - Non pertinente
- n.11 - Non accoglimento \*
- n.12 - Accoglimento: si richiede l'integrazione delle indagini idrauliche
- n.15 - Non pertinente
- n.20 - Non accoglimento \*
- n.31 - Non accoglimento \*
- n.35 - Trattasi di ricorso al T.A.R.

L'esame delle altre osservazioni é rinviata a prossima C.U.

-----  
\* La C.U. vista la forte dotazione di arce a standard prevista nell'area di intervento n.1 (che porta ad un rapporto di 132 mq./ab.) raccomanda che l'A.C. garantisca comunque l'attuazione delle previsioni pubbliche contestualmente all'intervento residenziale anche con una propria partecipazione finanziaria straordinaria.

Il Segretario  
Ing. Arch. Riccardo Ciuti



Al Presidente  
Arch. Mauro Parigi





Pisa, 29 gennaio 1996

RC/ad

# COMUNE DI PISA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

U.O.C. Gestione P.R.G.

## Verbale della Commissione Urbanistica del 29.1.1996

Alle ore 16,15 sono presenti:

Arch. Mauro Parigi	Ass. Urb., Traffico e Ambiente
Ing. Arch. Riccardo Ciuti	Dir. Serv. Pian. Urbanistica
Arch. Stefano Palummo	Esperto Ordine degli Architetti
Ing. Piero Del Ministro	Esperto Ordine degli Ingegneri
Ing. Francesco Stoppaccioli	Rappresentante P.D.S.
Sig. Franco Veroni	Rappresentante Unione per Pisa
Sig. Enzo Pierazzini	Rappresentante A.N.

e inoltre sono presenti, per il Servizio Pianificazione Urbanistica, il Geom. Paolo Sbrana e il Geom. Francesco Biondi.

Si passa alla discussione delle pratiche all'ordine del giorno

Si passa alla discussione di cui al punto 2)

**2) Art. 81 del DPR 616/77 - Lavori di straordinaria manutenzione con aumento volumetrico e di superficie utile dell'immobile sede dell'UTE di Pisa;**

Parere contrario all'incremento di volume e superficie utile, anche sotto il profilo dell'opportunità urbanistica in quanto si ritiene che la collocazione di uffici pubblici in centro storico debba trovare limiti oltre che nel controllo del carico urbanistico anche nella concreta tutela degli immobili (edifici ed aree) oggetto di vincolo. Tali requisiti non appaiono assolti dalla proposta in oggetto.

Astenuto: Parigi

*Entra Veroni*

## FUORI SACCO

**3) Ferrovie dello Stato - Variante 2° sottopasso pedonale Stazione Centrale;**

Parere favorevole con richiesta di migliore e poi dettagliata definizione del progetto del parcheggio attraverso, in particolare, l'insediamento di adeguate alberature.

*Entra Stoppaccioli*

**1) Servizio Pianificazione Urbanistica - P.E.E.P. 1995 - Esame delle osservazioni e controdeduzioni;**

Vengono esaminate le osservazioni di seguito elencate con i pareri a fianco indicati:

n.8 - a) Parere di non accoglimento.

b) Parere di non accoglimento.

c) Parere di non accoglimento in quanto l'area della Fornace, di cui è indubbia l'esigenza del recupero, è in gran parte sita in zona di rispetto cimiteriale vincolo che ne impedisce ad oggi l'edificazione.

n.10 - Parere di non accoglimento. Non si ritiene incrementabile il carico urbanistico. Le questioni di prelazione non sono pertinenti.

n.13 - La richiesta si riferisce a scelte di dettaglio la cui definizione è rinviata dalle norme del PEEP al P.E.I.. In tale sede, la C.U. ritiene che essa debba essere recepita, nei limiti tecnicamente possibili.

n.14 - Si accoglie parzialmente proponendo la riduzione della previsione di standards che risulta eccessiva e penalizzante l'attività agricola.

*Esce Pierazzini*

n.16 - L'osservazione risulta irrilevante. Si precisa infatti che la volumetria edificabile viene definita dal PEEP, per ciascuna area come valore assoluto massimo non rapportato alla esatta superficie dell'area stessa.

n.18, 22, 30 - Si respinge l'opposizione in quanto vengono addotti argomenti di nessuna rilevanza pubblica o giuridica. Si raccomanda che in sede di PEI sia dislocato nell'area oggetto delle osservazioni/opposizioni, un parcheggio e una viabilità di disimpegno.

n.19 - La proposta viene valutata non pertinente al PEEP adottato. Si ritiene che l'utilizzazione dell'area anche in eventuali termini edificatori vada definita nell'ambito degli studi per la formazione del nuovo P.R.G..

n.21 - Si 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.

- L'attuazione contestuale delle opere di urbanizzazione primaria e degli edifici è prevista dalla norme di attuazione del PEEP.

L'inserimento nel PEEP dell'area di via Rindi appare incoerente con gli obiettivi del PEEP per la sua autonomia rispetto alle aree d'intervento previste.

Nel quartiere è previsto dal PEEP un intervento di recupero significativo: dell'area APSA di via L. Bianchi.

n.32, 33 - Si propone lo stralcio dal PEEP in parziale accoglimento delle opposizioni tenuto conto della esiguità degli interventi previsti.

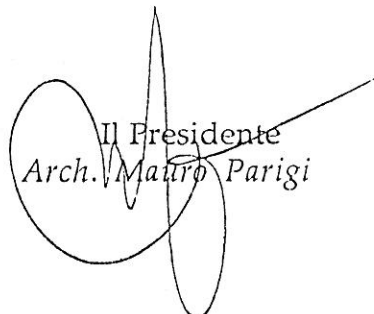
Si ritiene che la definizione dell'utilizzazione delle aree n.2 e n.3 anche in eventuali termini edificatori, debba avvenire in sede di nuovo P.R.G..

L'esame delle altre osservazioni é rinviato a prossima C.U.

Il Segretario  
Ing. Arch. Riccardo Ciuti



Il Presidente  
Arch. Mauro Parigi





Pisa, 15 febbraio 1996

RC/

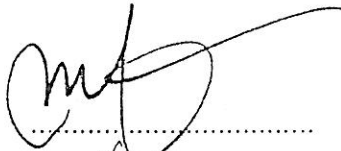

# COMUNE DI PISA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

U.O.C. Gestione P.R.G.

## *Verbale della Commissione Urbanistica del 15.2.1996*

Alle ore 16,15 sono presenti:

Arch. Mauro Parigi	Ass. Urb., Traffico e Ambiente	
Ing. Arch. Riccardo Ciuti	Dir. Serv. Pian. Urbanistica	
Ing. Piero Del Ministro	Esperto Ordine degli Ingegneri	.....
Ing. Francesco Stoppaccioli	Rappresentante P.D.S.	.....
Sig. Enzo Pierazzini	Rappresentante A.N.	.....

e inoltre sono presenti, per il Servizio Pianificazione Urbanistica, l'Arch. Mario Pasqualetti e il Geom. Paolo Sbrana.

Si passa alla discussione delle pratiche all'ordine del giorno

**1) Servizio Pianificazione Urbanistica - P.E.E.P. 1995 - Esame delle osservazioni e controdeduzioni;**

Vengono esaminate le osservazioni di seguito elencate con i pareri a fianco indicati:

- n.2 - Visto il parere legale si esprime parere di non accoglimento.
- n.17 - La C.U. fa proprio il parere espresso dal Servizio Urbanistica e quindi: si rimette al parere legale richiesto per quanto attiene il punto 6. Accoglie parzialmente l'osservazione, limitatamente a
  - punto 7: acquisizione studi idraulici;
  - punto 2: revisione del dimensionamento.
- n.34 - Parere di non accoglimento dell'osservazione facendo proprie le motivazioni espresse dal Servizio.  
L'Ing. Del Ministro, quale rappresentante dell'Ordine degli Ingegneri, richiama l'esigenza che sia sollecitamente redatto il nuovo P.R.G..
- n.36 - Parere di non accoglimento dell'osservazione facendo proprie le motivazioni espresse dal Servizio.
- n.37 - Parere di non accoglimento dell'osservazione facendo proprie le motivazioni espresse dal Servizio.

**2) Giuli Rosselmini Gualandi Francesco e Rosselmo - Progetto di Piano di Recupero relativo agli immobili compresi tra Lungarno Gambacorti, via Toselli, piazza dei Facchini, via delle Belle Donne - P.G. 35435; P.Urb. 1220-152/026/'95;**

Rinviata.

**3) Giovannini Laura e Lucia - Cambio di destinazione d'uso con opere, frazionamento di unità immobiliari, edificio posto in via Crispi - Riesame - P.G. 18130; P.E.P. 0034/'95; P.Urb. 1837-208/035/'95;**

Parere favorevole al cambio di destinazione d'uso fatto salvo che ad ogni unità in più che si crea deve essere previsto un posto auto.

**4) Angelotti Elisa - Variante in corso d'opera per trasformazione da civile abitazione a residence edificio posto in via La Tinta - P.G. 46300; P.E.P. 2523/'95; P.Urb. 1934-223/036/'95;**

Rinviata.



## PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP-1995)

### CONCLUSIONI DELLO STUDIO

L'indagine geologico-morfologica ed idraulica realizzata su ciascuna delle 14 aree selezionate dal Piano Comunale per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP-95), in ottemperanza alle Delibere Tecniche Regionali 230/94 (comma 6.2, art. 7) e 94/85 ha evidenziato i seguenti risultati:

a) Ai sensi della DCR 94/85 le aree 4, 8, 10, 11, 13 e 14 sono classificate a pericolosità geomorfologica 2 "bassa" in quanto presentano situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili.

b) Ai sensi della DCR 94/85 le aree 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 12 sono classificate a pericolosità geomorfologica 3 "media" per le scadenti caratteristiche geotecniche e/o per le evidenti difficoltà di smaltimento delle acque meteoriche (tendenza al ristagno).

c) Ai sensi della DCR 230/94 le aree 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, sono classificate a pericolosità idraulica 3 "media" in quanto sussiste la condizione morfologica sfavorevole di essere ad una quota altimetricamente inferiore alla quota di riferimento, posta a 2ml sopra il piede esterno dell'argine dell'Arno.

d) Ai sensi della DCR 230/94 le aree 4 e 13 sono classificate a pericolosità idraulica 4 "elevata" in quanto oltre al punto c) sussiste anche la condizione sfavorevole di essere in zone per le quali si hanno notizie storiche di allagamenti (alluvione del 4/11/66).

e) Una parte dell'area 7 (CEP) ricade nell'ambito "B" di cui alla DCR 230/94, in quanto entro i 300 ml dal piede esterno dell'argine del F.Arno.  
L'area è stata oggetto di specifica verifica idraulica per la piena di ritorno duecentennale. Questo studio evidenzia che l'argine destro può contenere senza problemi la piena

### FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

Ad eccezione di quelle che si trovano nella fascia costiera, tutte le aree di intervento presentano pericolosità idraulica media o elevata in base a quanto prescritto dalla DCR 230/94.

Si ritiene d'altro canto che le caratteristiche negative rappresentate dalla quota topografica inferiore a 2m sopra il piede esterno dell'argine e, per due casi,

dall'esistenza di notizie su alluvionamenti in occasione della piena del 4/11/66, siano ampiamente controbilanciate dalle opere idrauliche costruite a difesa della città. In effetti il grado di efficienza ed efficacia del canale scolmatore e delle opere arginali dell'Arno è stato verificato in occasione dell'evento del 31/10/1992 ove una piena con portata complessiva di 2310 mc/sec (di cui 880 mc/sec scaricati dallo scolmatore), superiore a quella del 4/11/1966 (2290 mc/sec), è transitata nel tratto terminale dell'Arno senza produrre danni e tracimazioni in città.

E' opinione dello scrivente che, all'interno della città di Pisa, considerata la pensilità del fiume e la morfologia della zona cittadina, in lieve e continuo pendio dall'Arno verso la piana, l'ambito B dovrebbe essere oggetto di revisione in quanto le zone soggette all'alluvionamento, in caso di piena duecentennale, sono poste al di fuori della fascia di 300 ml definita dall'ambito stesso.

In base alle considerazioni sovraesposte si definiscono i seguenti livelli di fattibilità degli interventi in esame. Per la classe di fattibilità 3 si espongono i suggerimenti e le raccomandazioni di cui si dovrà tenere conto nelle fasi successive di approvazione ed eventuale esecuzione.

Per la classe di fattibilità 2 si rimanda a quanto previsto dal DM 11/3/88.

In funzione dell'ampiezza dell'intervento edificatorio, delle caratteristiche geotecniche del substrato e delle particolari condizioni idrogeologiche locali (accertata vulnerabilità della falda) 7 interventi (1, 5, 6, 7, 9, 12, 14) sono classificati a fattibilità 3 "condizionata", in ottemperanza alle direttive delle DCR 94/85 e 230/94.

Gli altri interventi (2, 3, 4, 8, 10, 11, 13) sono classificati a fattibilità 2 "con normali vincoli da precisare a livello di progettazione edilizia" in quanto non sussistono condizioni geomorfologiche tali da impedire o limitare l'intervento.

Per tutti i siti prescelti vale la raccomandazione di limitare l'impermeabilizzazione del territorio (Art 4, P.to 10 della DCR 230/94). In particolare gli interventi dovranno tenere conto delle seguenti prescrizioni:

-deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile (e cioè la superficie non pavimentata e quella non impegnata da costruzioni fuori e dentro terra, che comunque consenta l'assorbimento di parte delle acque meteoriche) pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria.

-I nuovi spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione temporanea delle acque.

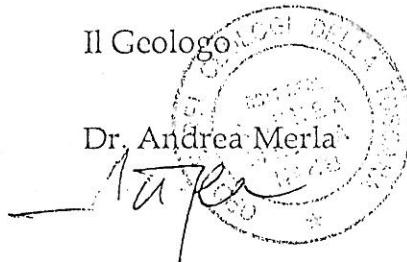
-Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti al ristagno.

Il rapporto, di cui queste conclusioni sono parte integrante, sarà consegnato a Codesta Amministrazione in data 28/3/96.

Pisa, 26/3/96

Il Geologo

Dr. Andrea Merla

A circular professional stamp of the Geological Association of Pisa (Associazione Geologi della Provincia di Pisa) is visible. The stamp contains the text "ASSOCIAZIONE GELOGI DELLA PROVINCIA DI PISA" around the perimeter and "PISA" in the center. A handwritten signature, "A. Merla", is written over the stamp.

Pubblicazione - Osservazioni (gg. 30 + 30) 13.10.95 - 11.11.95 - 11.12.95				
N.	Nome	Oggetto	Data Ar.	Pr.U.
1	Testimoni di Geova	richiesta area a servizi nel Peep per la loro chiesa (Ccp)	24.10.95	1742/95
2	Coop. Tricoop	richiesta di inserimento di un terreno a Cisanello nel Peep non previsto nelle aree individuate	24.10.95	1750/95
3	CMSA	richiesta di partecipazione al bando per l'assegnazione delle aree Peep	20.10.95	1787/95
4	Gozzi	osservazione al Peep per l'area n.1° p.ta a Lucca, viene chiesta la sua esclusione	25.10.95	1789/95
5	Ass.re Ed. Privata	osservazione sul Peep inerenti l'area del Ccp e Marina espresse dalla C.E.I.	02.11.95	1794/95
6	ARCI Gagno	richiesta concessione area Peep a servizi nel verde in via Fosso della Bufalina a Gagno	02.11.95	1856/95
7	Cela e ... altri	osservazione al Peep relativa alla scheda n.1, mantenere l'attuale previsione di Prg o in subordine fraporre l'area a verde fra l'abitato e il nuovo insediamento (con tipologie consone alla zona)	07.11.95	1895/95
8	Socialisti Italiani	osservazioni al Peep relative alle schede n.8-9-10 pareri contrari ai tre interventi	09.11.95	1902/95
9	Giampaoli e ...altri	osservazione al Peep relativa alla scheda n.6 modifica del percorso pedonale	14.11.95	1922/95
10	Pampana	osservazione al Peep relativa alla scheda n.10, avvalersi del diritto d'intervento del proprietario, richiesto incremento di volume previsto	14.11.95	1924/95
11	Gentili-Lepri	osservazione al Peep relativa alla scheda n.1 con una proposta progettuale alternativa	11.12.95	2077/95
12	Genio Civile	parere sul Peep (negativo per carenza di documenti)	11.12.95	2084/95
13	Circoscrizione n.2	osservazione al Peep relativa alla scheda n.7, viene contestata l'eliminazione di un'area a verde pubblico esistente	12.12.95	2091/95
14	Barsotti Paola	osservazione al Peep relativa alla scheda n.9, modifica all'area a servizi (in residenziale e agricolo)	09.12.95	2097/95
15	Don Antonelli	richiesta di assegnazione area a servizi scheda n.9°	30.11.95	2099/95
16	Pierini Laura	osservazione al Peep relativa alla scheda n.5, rettifica delle dimensioni dell'area e conseguente increm.del volume	12.12.95	2101/95
17	Allegretti	osservazione di carattere generale al Peep	13.12.95	2114/95
18	Gabriele	opposizione al Peep relativa alla scheda n.5, richiesta l'esclusione dal Peep per motivi pertinenziali.	28.11.95	2120/95
19	Ferrari	richiesta d'inserire un'area in Cisanello nel Peep	28.11.95	2121/95
20	Lippi e ... altri	osservazione al Peep relativa alla scheda n.1, (vedi n.7)	30.11.95	2134/95
21	Circoscrizione n.6	osservazioni al Peep relative alle schede n.1,2,3, richiede la contestuale realizzazione delle opere pubbliche, che sia predominante l'edificato pubblico, che sia corretto l'inserimento tipologico e morfologico, che sia inserita l'area a verde di via Rindi	12.12.95	2136/95
22	Gabriele Elena	oss.opposiz. al Peep relativa alla scheda n.5 (vedi n.18)	02.12.95	2137/95
23	Gabriele Maria	oss.opposiz. al Peep relativa alla scheda n.5 (vedi n.18)	02.12.95	2138/95
24	Gabriele Cristina	oss.opposiz. al Peep relativa alla scheda n.5 (vedi n.18)	02.12.95	2139/95
25	Gabriele Luciano	oss.opposiz. al Peep relativa alla scheda n.5 (vedi n.18)	02.12.95	2140/95
26	Gabriele Elisabetta	opposiz. al Peep relativa alla scheda n.5 (vedi n.18)	02.12.95	2146/95
27	Gabriele Luciano	opposiz. al Peep relativa alla scheda n.5 (vedi n.18)	02.12.95	2147/95
28	Gabriele Cristina	opposiz. al Peep relativa alla scheda n.5 (vedi n.18)	02.12.95	2148/95
29	Gabriele Elena	opposiz. al Peep relativa alla scheda n.5 (vedi n.18)	02.12.95	2149/95
30	Gabriele Maria	opposiz. al Peep relativa alla scheda n.5 (vedi n.18)	02.12.95	2150/95
31	Gentili-Lepri	osservazione al Peep relativa alla scheda n.1 con una proposta progettuale alternativa	11.12.95	2157/95
32	Castrucci Massimo	osservazione al Peep relativa alla scheda n.3, richiede l'esclusione dal Peep o in subordine garantire che sia edificabile e non a parcheggio (v. modello morfologico)	05.12.95	2178/95
33	Barale Andrea	osservaz. al Peep generale e relativa alle schede n.2-3,		
34	Ordine Architetti	osservazione generale al Peep		
35	Barale Andrea	vedi n.33		
36	Lega Ambiente	osservazione generale al Peep		

## **CONSIGLIO COMUNALE DEL 28.5.1996**

Con l'approvazione della delibera del piano per l'edilizia economica e popolare, P.E.E.P '95, e dei relativi atti allegati, il Consiglio Comunale per quanto riguarda:

- l'osservazione n.5 ha modificato la dizione **"osservazione"** con **"parere della C.E.I. trasmessa dal Presidente della Commissione"**

- l'osservazione n.13 (della Circostrizione n.2) **l'ha accolta.**

P.E.E.P. '95 :Tabella di riepilogo delle Osservazioni -Opposizioni -Controdeduzioni

N.	Proponente	Osservazioni - Opposizioni - Controdeduzioni			
1	Testimoni di Geova	<i>Osservazione:</i>	richiesta un'area a servizi nel Peep '95 per la realizzazione della loro chiesa		
		<b>Controdeduzione:</b>	C.U.: confermato il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica - - <b>osservazione non pertinente</b>		
2	Cooperativa Tricoop	<i>Osservazione :</i>	richiesta inserimento area		
		<b>Controdeduzione:</b>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica - - <b>osservazione non accolta</b>		
3	C.M.S.A.	<i>Osservazione:</i>	richiesta di partecipare all'assegnazione di aree		
		<b>Controdeduzione:</b>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica - - <b>osservazione non pertinente</b>		
4	Gozzi	<i>Osservazione:</i>	relativa alla scheda di intervento n.1		
		<b>Controdeduzione:</b>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica e del Servizio Legale <b>osservazione non accolta</b>		
5	Ass.re D'Amico parere della C.E.I trasmesso dal Presidente della Commissione	<i>Parere C.E.I</i>	recepimento parere della C.E.I. relativo alle schede di intervento n.7 e n.14		
		<b>Controdeduzione:</b>	C.U.: vedi il parere della stessa C.U. del 15.1.96 <b>parziale accoglimento</b>		
6	Circolo ARCI - Gagno	<i>Osservazione:</i>	richiesta un'area a servizi nel Peep '95 per il circolo		
		<b>Controdeduzione:</b>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica - <b>osservazione non pertinente</b>		
7	Ab.di P.ta a Lucca	<i>Osservazione:</i>	relativa alla scheda di intervento n.1		
		<b>Controdeduzione:</b>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica e della stessa C.U. del 15.1.96 <b>osservazione non accolta</b>		
8	Socialisti Italiani	<i>Osservazione:</i>	relativa alle schede di intervento n. 8 - 9 - 10		
		<b>Controdeduzione:</b>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica e della stessa C.U. del 29.1.96 <b>osservazione non accolta</b>		
9	Giampaoli e altri	<i>Osservazione:</i>	relativa alla scheda di intervento n.6		
		<b>Controdeduzione:</b>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica - - <b>osservazione non pertinente</b>		



P.E.E.P. '95 :Tabella di riepilogo delle Osservazioni -Opposizioni -Controdeduzioni

N.	Proponente	Osservazioni - Opposizioni - Controdeduzioni		
10	Pampana	<i>Opposizione:</i>	relativa alla scheda di intervento n.10	
		<i>Controdeduzione:</i>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica e della stessa C.U. del 29.1.96 <b>opposizione non accolta</b>	
11	Gentili - Lepri (analoga alla n.7)	<i>Osservazione:</i>	relativa alla scheda di intervento n.1	
		<i>Controdeduzione:</i>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica e della stessa C.U. del 15.1.96 <b>osservazione non accolta</b>	
12	Genio Civile	<i>Osservazione:</i>	carenza di documentazione sul rischio idraulico per le aree interessate dalla delib. del C.R.T. n.230/94	
		<i>Controdeduzione:</i>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica - - <b>osservazione accolta</b> vedi indagini integrative del geologo dott. Merla	
13	Circoscrizione n.2	<i>Osservazione:</i>	relativa alla scheda di intervento n.7	
		<i>Controdeduzione:</i>	C.U.: vedi il parere della stessa C.U. del 29.1.96 osservazione non accolta in quanto la definizione della richiesta è rinviata dalle norme del Peep al P.E.I.	
		<b>C.C. del 28.5.96</b>	<b>Osservazione accolta</b>	
14	Barsotti Paola	<i>Opposizione:</i>	relativa alla scheda di intervento n.9	
		<i>Controdeduzione:</i>	C.U.: vedi il parere della stessa C.U. del 29.1.96 <b>opposizione accolta parzialmente</b>	
15	Don Antonelli	<i>Osservazione:</i>	relativa alla scheda di intervento n.9	
		<i>Controdeduzione:</i>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica - - <b>osservazione non pertinente</b>	
16	Pierini Laura	<i>Opposizione:</i>	relativa alla scheda di intervento n.5	
		<i>Controdeduzione:</i>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica e della stessa C.U. del 29.1.96 <b>opposizione non accolta</b>	
17	Allegretti Franco	<i>Osservazione:</i>	di carattere generale	
		<i>Controdeduzione:</i>	C.U.: viene recepito il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica - - <b>osservazione accolta limitatamente ai punti 2 e 7; per quanto attiene al punto 6 vedi il parere del Servizio Legale.</b>	



P.E.E.P. '95 :Tabella di riepilogo delle Osservazioni -Opposizioni -Controdeduzioni

N.	Proponente	Osservazioni - Opposizioni - Controdeduzioni		
18	Gabriele e altri (dalla n.22 - alla n.30 oss. analoghe)	<b>Opposizione:</b>	relativa alla scheda di intervento n.5	
		<b>Controdeduzione:</b>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica e della stessa C.U. del 29.1.96 <b>opposizione non accolta</b>	
19	Ferrari Bruno	<b>Osservazione:</b>	richiesta inserimento area	
		<b>Controdeduzione:</b>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica e della stessa C.U. del 29.1.96 <b>osservazione non accolta</b>	
20	Ab. P.ta a Lucca (analogo alla n.7)	<b>Osservazione:</b>	relativa alla scheda di intervento n.1	
		<b>Controdeduzione:</b>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica e della stessa C.U. del 15.1.96 <b>osservazione non accolta</b>	
21	Circoscrizione n.6	<b>Osservazione:</b>	di carattere generale e specifica per le aree n.1 - 2 - 3	
		<b>Controdeduzione:</b>	C.U.: vedi il parere della stessa C.U. del 29.1.96 <b>osservazione non accolta</b>	
31	Gentili - Lepri (analogo alla n.7)	<b>Osservazione:</b>	relativa alla scheda di intervento n.1	
		<b>Controdeduzione:</b>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica e della stessa C.U. del 15.1.96 <b>osservazione non accolta</b>	
32	Castrucci Massimo	<b>Opposizione:</b>	relativa alla scheda di intervento n.3	
		<b>Controdeduzione:</b>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica e della stessa C.U. del 29.1.96 <b>opposizione accolta</b>	
33	Barale Andrea	<b>Opposizione:</b>	di carattere generale e relativa alla scheda di intervento n.2	
		<b>Controdeduzione:</b>	C.U.: vedi il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica e della stessa C.U. del 29.1.96 <b>opposizione accolta</b>	
34	Ordine degli Architetti	<b>Osservazione:</b>	di carattere generale	
		<b>Controdeduzione:</b>	C.U.: recepito il parere del Servizio Pianificazione Urbanistica ( C.U. del 15.2.96) <b>osservazione non accolta</b>	



Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

## **Osservazione n. 1            Associazione dei Testimoni di Geova**

L'osservante chiede l'assegnazione di un'area a servizi per la costruzione di una struttura edilizia per l'esercizio del culto nell'ambito delle aree del P.E.E.P. e del primo P.E.I. (Programma Esecutivo di Intervento), con le seguenti preferenze:

- zona a servizi dell'area norma n.7 (CEP)
- zona a servizi dell'area norma n. 1 (Porta a Lucca)

### **Risposta**

Non si tratta di osservazione, bensì di richiesta di assegnazione di un'area. Le zone indicate prevedono aree la cui destinazione è conforme a quanto richiesto.

L'assegnazione di aree è l'atto finale delle procedure Peep che implica:

- 1° - la sua approvazione;
- 2° - l'approvazione del P.P.A. e l'inclusione dell'area in esso;
- 3° - l'approvazione dei relativi PEI;
- 4° - l'esproprio dell'area.

Proposta del Servizio:

**OSSERVAZIONE VALUTATA NON PERTINENTE**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

## **Osservazione n. 2          Cooperativa Tricoop**

L'osservante chiede l'inserimento nel P.E.E.P. di un terreno ubicato a S.Biagio individuato nel foglio 34, particelle nn. 75, 35, 86, 83, 87, 88, 222, 302.

### **Risposta**

La richiesta ha un contenuto giuridico per il quale occorre un parere dell'ufficio legale del Comune.

Il suo accoglimento implica la riadozione dell'atto del Peep.

Il nuovo Peep non intende ulteriormente intervenire su di un'area sufficientemente satura e parzialmente utilizzata per fini a carattere sociale.

Proposta del Servizio:

**OSSERVAZIONE DA NON ACCOGLIERE**

**15.2.96**

Il Servizio Legale in risposta a quanto sopra comunica che l'Osservazione della Tricoop non solleva alcuna questione giuridica.

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Osservazione n. 3            C.M.S.A. (Cooperativa Muratori, Sterratori e affini)**

E' richiesto l'invito a partecipare al bando di assegnazione delle aree P.E.E.P.

## **Risposta**

Non si tratta di osservazione, bensì di richiesta di assegnazione di un'area.

L'assegnazione di aree è l'atto finale delle procedure Peep che implica:

- 1° - la sua approvazione;
- 2° - l'approvazione del P.P.A. e l'inclusione dell'area in esso;
- 3° - l'approvazione dei relativi PEI;
- 4° - l'esproprio dell'area.

Proposta del Servizio

**OSSERVAZIONE VALUTATA NON PERTINENTE**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

## **Osservazione n. 4**

**Arch. Gozzi**

L'osservazione è rivolta alla scheda d'intervento n.1, in particolare:

- dalla scheda d'intervento non è chiaro se si applica l'indice fondiario o territoriale per quantificare il prezzo d'esproprio del terreno.
- il vincolo archeologico presente sull'area permette alla A.C. di espropriare il terreno a prezzo agricolo e adibirlo a parco archeologico per il quartiere.
- segnala la possibilità che l'area interessata sia stata opzionata da parte di alcuni operatori con offerte, per quei terreni, a prezzi di esproprio maggiorati senza motivazioni apparenti.
- sostiene che il PEEP viene usato in modo improprio per effettuare una variante generale al PRG.
- la scheda d'intervento predisposta sull'area presenta un dimensionamento non corretto (100 mc. anzichè 80 mc.) e ritiene che la scelta urbanistica e le soluzioni progettuali non siano idonee al contesto.

## **Risposta**

**La richiesta ha un contenuto giuridico per il quale occorre un parere dell'ufficio legale del Comune.**

Le aree interessate al PEEP saranno soggette ad esproprio ai sensi dell'art. 5 bis della Legge 359/92 e l'indennità di esproprio sarà identica su tutta l'area d'intervento a prescindere dalla destinazione d'uso prevista nello schema progettuale.

Si conferma che il PEEP e anche variante urbanistica ai sensi dell' art. 40.2 della legge regionale n° 5/95.

Si confermano gli obiettivi, il dimensionamento e il modello morfologico di riferimento della scheda d'intervento, in fase di PEI potranno essere previste modifiche alla subzonizzazione ed alle tipologie sempre nei limiti degli obiettivi e del dimensionamento prefissati.

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**



Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Osservazione n. 5                      Assessore D'Amico**

Si raccomanda di accogliere le osservazioni fatte dalla Commissione Edilizia Integrata nella seduta del 5.10.1995 per le due aree inserite in zona vincolata dalla L. 1497/39.

- 1) CEP - Verificare il carico urbanistico in sede del P.E.I.
- 2) Marina di Pisa - In sede di P.E.I. tenere conto del valore ambientale e arboreo privilegiando la sistemazione esistente e prevedendo l'edificazione solo nelle aree più degradate e marginali.

**Risposta**

Quanto espresso dalla C.E.I non si configura come un'osservazione al Peep ma sono indicazioni progettuali che dovranno essere valutate ed accolte in sede di P.E.I.

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Osservazione n. 6          Circolo ARCI - Gagno**

Richiesta di assegnazione di un'area per la realizzazione di un nuovo circolo nella nuova area a verde che si realizzerà in via Fosso della Bufalina in Gagno.

**Risposta**

Non si tratta di osservazione, bensì di richiesta di assegnazione di un'area.

La richiesta non è conforme alla destinazione d'uso prevista dall'area.

L'assegnazione di aree è l'atto finale delle procedure Peep che implica:

- 1° - la sua approvazione;
- 2° - l'approvazione del P.P.A. e l'inclusione dell'area in esso;
- 3° - l'approvazione dei relativi PEI;
- 4° - l'esproprio dell'area.

Proposta del Servizio:

**OSSERVAZIONE VALUTATA NON PERTINENTE**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Osservazione n. 7**      **Abitanti del quartiere di Porta a Lucca**

Richieste:

Mantenimento delle previsioni attuali o in subordine diverse realizzazioni dei volumi edilizi previsti.

**Risposta**

Nell'ambito del P.E.I. potrà essere presa in considerazione una diversa sub-zonizzazione delle Z.C.V., così come previsto dalle N.d.A. del P.E.E.P.

Si conferma la volontà di attuare un margine urbano verso la campagna da realizzarsi con filari di alberi.

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

## **Osservazione n. 8      *Socialisti Italiani***

Osservazione alle aree n.8-9-10

Area n. 8

Si osserva un aumento del carico urbanistico, problemi di collegamento viario e sottrazione di verde pubblico.

Area n.9

Si osserva l'esiguità della sezione stradale di via delle Rene e la congestione di traffico conseguente la presenza della scuola elementare. L'intervento sul retro del parcheggio è considerato pesante e preclude la realizzazione di un verde di quartiere. La previsione di una chiesa è ritenuta superflua vista la recente ristrutturazione di una cappella situata sulla via Emilia.

Area n.10

Si contesta la realizzazione dell'area senza includere altre strutture edilizie della stessa proprietà e altre aree da riqualificare nel centro ex Scintilla. Potevano essere scelte altre zone anche nella frazione di Oratoio.

## ***Risposta***

Area n.8

L'incremento di carico urbanistico in relazione alla densità urbana del quartiere e alle dotazioni standard (58 mq./ab.) è da considerare equilibrata.

I collegamenti viari sono garantiti da tre accessi dalla via Emilia e da un accesso pedonale al parcheggio pubblico e al verde.

Il verde pubblico rispetto alle previsioni attuali viene mantenuto nelle sue dimensioni e rilocalizzato garantendo una continuità tra il verde esistente e la scuola elementare.

#### Area n.9

Il traffico non dovrebbe subire incrementi vista la possibilità di accedere alle nuove attrezzature e alla scuola direttamente dal parcheggio situato sulla via Emilia. Da considerare inoltre la previsione di un'area a parcheggio antistante la scuola elementare.

Nella Z.C.V. n.2 sul retro del parcheggio è prevista la realizzazione di cinque alloggi e quindi un incremento di carico urbanistico estremamente modesto finalizzato alla riqualificazione urbana del parcheggio/piazza.

La previsione di un'area a servizi utilizzabile anche per l'edificazione di una nuova chiesa è giustificata dalla ridotta capacità della cappella sulla via Emilia recentemente ristrutturata. Tale previsione è inoltre confermata dalla richiesta del parroco del quartiere di ottenere l'area in assegnazione dal Comune (vedi osservazione n.19).

#### Area n. 10

La inclusione nel P.E.E.P. dell'area in questione non preclude la possibilità di riqualificare le altre aree delle stesse proprietà e di quelle facenti parte del complesso ex Scintilla.

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Osservazione n. 9**      **Giampaoli e altri**

Si osserva che nell'area di Gagno n.6 la previsione del percorso pedonale va ad interessare un muro di recinzione e un garage.

**Risposta**

Il percorso pedonale è stato previsto sull'area di proprietà del Comune di Pisa e non interessa l'edificio degli osservanti e le sue pertinenze. Sarà comunque cura del P.E.I. di verificare puntualmente i confini delle aree e di evitare di interessare i manufatti esistenti.

Proposta del Servizio:

**OSSERVAZIONE VALUTATA NON PERTINENTE IN QUANTO IL PASSO  
PEDONALE NON INTERESSA IL MURO DI RECINZIONE ED I GARAGE**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Osservazione (opposizione) n. 10**

**Signora Pampana -**

L'osservante:

- a) chiede di avvalersi del diritto di prelazione in quanto proprietaria dell'area;
- b) sostiene che le previsioni del PEEP non sono consone alle esigenze del quartiere e non vengono sfruttate appieno le potenzialità dell'area;
- c) sostiene che la densità potrebbe essere incrementata con previsioni d'uso diverse e magari con la possibilità di intervento da parte di soggetti vari per limitare gli oneri di realizzazione del parcheggio;
- d) chiede di prevedere uno scavalco pedonale protetto della Tosco-Romagnola.

## **Risposta**

a) In sede di P.P.A. e di assegnazione delle aree sarà tenuto di conto il diritto di prelazione dei proprietari espropriati, allo scopo di ottenere in diritto di proprietà le aree espropriate dal Comune secondo l'Art. 10 della L. 167/62.

b) c) La proposta risponde agli obiettivi di progetto descritti nella scheda guida che si intendono riconfermati - non si ritiene incrementabile il carico urbanistico

d) In sede di P.E.I. sarà valutata la possibilità di prevedere un sistema per eliminare l'attraversamento pedonale della Tosco-Romagnola.

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**



Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Osservazione n. 11**

**Archh. Gentili e Lepri**

Gli osservanti allegano un progetto alternativo a quello proposto dal Comune per l'area n.1 di Porta a Lucca.

## **Risposta**

La proposta alternativa presentata dagli osservanti non è coerente con gli obiettivi e gli indirizzi dell'intervento determinati nella scheda norma.

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Osservazione n. 12**

**Genio Civile**

Osservazione per carenze di documentazione sul rischio idraulico per le aree interessate dalla D.C.R. n.230/94.

***Risposta***

Si accoglie l'osservazione e la documentazione di corredo al PEEP sarà integrata da uno specifico studio idraulico sulle condizioni di rischio delle aree interessate dai disposti della D.C.R. n.230/94.

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Osservazione n. 13**

**Circoscrizione n.2 - Barbaricina CEP**

Viene richiesto il mantenimento a verde dell'area posta a sud della polveriera del CEP. E inoltre sono ritenute superflue le nuove attività commerciali previste dal PEEP.

## ***Risposta***

Premesso che attualmente l'area sistemata a verde è destinata dal PRG a zona residenziale 6R, sarà cura dell'Amministrazione Comunale valutare in sede di PEI modifiche alla sub-zonizzazione proposta, in ogni caso il nuovo progetto è subordinato alla rilocalizzazione della ex polveriera e comunque il verde attrezzato esistente sarà sostituito solo in una seconda fase, quando saranno già state realizzate le ampie aree a verde previste nella scheda di intervento.

Per quanto riguarda le attività commerciali esse sono state previste anche in relazione al nuovo carico insediativo.

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Osservazione (opposizione) n. 14**

**Barsotti Paola**

L'osservazione riguarda l'area PEEP n.9 di Ospedaletto, in particolare è richiesto che:

- la porzione di area predestinata a servizi non edificabile sia mantenuta a destinazione agricola;
- i servizi siano trasferiti davanti al parcheggio di Via Emilia;
- sia garantito un passo carrabile per accedere ai fondi agricoli così come indicato nella planimetria allegata.

## **Risposta**

Si conferma l'esigenza di prevedere un'area a servizi necessaria per riequilibrare le dotazioni standard complessive del quartiere, compreso quindi anche la porzione che il PEEP indica come inedificata.

Si conferma l'esistenza nel progetto PEEP del passo carrabile che può garantire l'accesso ai fondi dell'osservante.

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.**

**LIMITATAMENTE AL PASSO CARRABILE L'OSSERVAZIONE E' VALUTATA NON PERTINENTE IN QUANTO GIA' PREVISTO DALLA SCHEDA D'INTERVENTO**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Osservazione n. 15**

**Don. Andrea Antonelli**

E' richiesta l'assegnazione dell'area a servizi prevista nella scheda n.9 del PEEP per la costruzione della nuova chiesa con gli annessi servizi parrocchiali.

**Risposta**

Non si tratta di osservazione, bensì di richiesta di assegnazione di un'area.

Le zone indicate prevedono aree la cui destinazione è conforme a quanto richiesto.

L'assegnazione di aree è l'atto finale delle procedure Peep che implica:

- 1° - la sua approvazione;
- 2° - l'approvazione del P.P.A. e l'inclusione dell'area in esso;
- 3° - l'approvazione dei relativi PEI;
- 4° - l'esproprio dell'area.

Proposta del Servizio:

**OSSERVAZIONE VALUTATA NON PERTINENTE**



Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Osservazione (opposizione) n. 16**

*Pierini Laura*

L'osservante rileva un valore della superficie territoriale diverso da quello indicato nella scheda.

## **Risposta**

Le schede norma riportano un valore ricavato dalla misurazione cartografica, esso è pertanto indicativo e suscettibile di variazioni dopo le misurazioni effettive dell'area. La scheda riporta anche in percentuale le variazioni delle aree pubbliche e private conseguenti i diversi valori riscontrati nella realtà. Viceversa il volume massimo previsto nella scheda norma è prescrittivo ed è indipendente dalla differenza tra valore reale e valore indicativo della superficie dell'area.

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

## **Osservazione n. 17**

*Allegretti Franco*

Si tralascia il commento delle considerazioni di natura politica o personale svolte dall'osservante, cercando di evidenziarne solo gli elementi concreti:

Egli afferma:

*1.1 La proposta di PEEP consiste essenzialmente in un aumento delle zone residenziali. Essa sarebbe in contrasto con l'art.3 L.167/62 in quanto essendo la variante PEEP diretto a soddisfare il fabbisogno insediativo del prossimo decennio, solo una parte(compresa tra il 40 ed il 70%) delle sue previsioni (nuove previsioni residenziali) potranno essere espropriate per l'edilizia pubblica, mentre il resto acquisisce natura meramente privata. Quali sono le aree corrispondenti a tale componente privata?*

*1.2 Inoltre il PEEP non contiene l'indicazione dei termini di inizio e di termine e la dichiarazione di interesse pubblico e indifferibilità ed urgenza delle opere.*

1.1 Il PEEP intende consentire di ricondurre l'andamento complessivo della produzione edilizia nei limiti di legge. Poichè dal 1987, per avvenuta decadenza del precedente PEEP a Pisa è mancante uno strumento che consente la realizzazione di E.R.P. (ed infatti di questa situazione hanno beneficiato, come localizzazione dei fondi pubblici, i comuni vicini, in particolare S:Giuliano e Cascina) di fatto in questi anni si è prodotta solo edilizia privata. Il PEEP adottato prevede la sola componente pubblica e pertanto prevede l'esproprio di tutte le aree d'intervento che non siano già comunali.

1.2 Si ritiene che i termini richiamati dall'osservante non vadano esplicitati. La durata di validità del PEEP ha inizio al momento della esecutività della deliberazione di approvazione definitiva. La sua durata è stabilita dalla legge. La dichiarazione di indifferibilità ed urgenza delle opere è implicita nella deliberazione di approvazione definitiva: si veda al riguardo l'art.9 L.167/62 e succ. modificazioni.

*2.1 Il fabbisogno non risulta ben definito, non derivando da un approfondito studio della domanda sociale*

*2.2 Risulta erroneo l'aver assunto come riferimento un nucleo familiare medio di 3.5 componenti*

*2.3 Risulta eccessiva la dimensione dell'alloggio medio di 400 mc (pari a 133,3 mq)*

2.1 Nella predisposizione del P.E.E.P. sono stati utilizzati i dati disponibili. L'osservante non esprime peraltro a pieno il proprio punto di vista, anche se si può evincere che ritenga tale fabbisogno sovradimensionato. In ogni caso i meccanismi attuativi previsti per il P.E.E.P., attraverso più programmi pluriennali (ciascuno di durata da 2 a 4 anni) consentono di graduare la programmazione degli interventi sulla base della domanda sociale quale concretamente si manifesterà.

2.2 Il dato assunto deriva dalla relazione al P.P.A. 1989/91.

In effetti dal censimento 1991 risulta che nel comune di Pisa sono residenti n. 97613 persone e sono costituite n. 38124 famiglie. Pertanto il nucleo familiare medio è composto da n.2,56 componenti.

2.3 La stima di 400 mc/alloggio è comprensiva di:

- superficie residenziale netta

- ingombro murario

- superficie non residenziale (parti condominiali, garages, soffitte, ecc.)

a titolo di esempio: un appartamento di 70 mq netti, da considerarsi di taglio medio, ovvero di 80 mq lordi, può essere corredato di superfici non residenziali per un massimo di  $80 \times 0,6 \text{ mq} = 48 \text{ mq}$ , per un totale lordo di 128 mq che moltiplicati per un'altezza lorda di 3,00 ml dà luogo a 384 mc.

Il dato di n.547 alloggi in realtà comprende una quota volumetrica destinata a servizi, per cui il dato volumetrico mediamente assunto è in effetti inferiore a 400 mc, confermando che il dimensionamento ha correttamente fatto riferimento all'alloggio medio di 70 mq di superficie netta.

*3.1 La variante PEEP riduce gli standard, trasformando aree a ciò destinate in aree per l'edificazione.*

*3.2 Sarebbero inoltre presenti una serie di errori numerici*

3.1 La variante-PEEP è stata adottata con riferimento all'art.40.2 L.R.n.5/'95 (e succ. modificazioni) pertanto poggia sul presupposto che la previsione complessiva degli standard di Piano non viene ridotta.

In concreto le aree d'intervento incluse nel PEEP riguardano spesso aree che il P.R.G. destinava a standard, oltre ad aree già a destinazione agricola o già edificabili.

Nelle aree d'intervento che corrispondevano a standard -previsioni decadute da svariati anni ai sensi della L.1187/'68- il PEEP prevede comunque sempre la realizzazione di spazi a verde, parcheggi o servizi in misura più che necessaria rispetto alla popolazione di cui si prevede l'insediamento nelle aree stesse.

Tale realizzazione dovrà essere contestuale a quella degli interventi edilizi, da parte degli assegnatari delle aree stesse, anche riuniti in consorzio.

Così operando con l'attuazione del PEEP si opererà un significativo incremento della dotazione di standard urbanistici riferiti all'intera popolazione.

In conclusione l'osservazione non ha fondamento alcuno.

3.2 L'unico errore materiale compiuto "sui numeri" consiste nel non aver riportato nella tabella n.2 il dato, invece riportato nella relazione al PEEP al



paragrafo 6) corrispondente al totale delle previsioni di standard comprese nella variante-PEEP.

Si conferma, viceversa l'attendibilità di tutti gli altri dati espressi relativamente alla questione standard.

*4.1 La variante PEEP dovrebbe garantire il soddisfacimento degli standard per gli abitanti insediati più quelli insediabili con il PEEP (97.938), con riferimento al parametro di 18 mq/abit.*

*4.2 Gli standard in esubero vengono calcolati con riferimento a 18 mq/abit. mentre al paragrafo 2 delle N.T.A. del PEEP si afferma che gli standard nelle aree a PEEP non potranno essere inferiori a 36 mq/abit..*

*4.3 Gli standard in esubero non sarebbero così di 101.600 ma solo 59.812 mq*

*4.4 In conseguenza di quanto sopra il conteggio degli standard sarebbe carente di 3.736 mq.*

*4.5 Il compenso del verde pubblico "posticcio" non compreso nell'intervento ma destinato a verde pubblico nella variante PEEP di PRG, non compensa il deficit presente che sale quindi a 56.336 mq.*

4.1 La carenza "reale" di 754.413 mq di standard riscontrabili in tutta la città, non può essere risolta con l'attuazione di un piano settoriale, ma bensì con la realizzazione delle previsioni standard esistenti nel PRG vigente e mai attuate.

4.2 Nelle N.T.A del PEEP al paragrafo 2 si afferma in realtà che "...all'interno degli ambiti di intervento-con la esclusione di quelli di mero recupero edilizio- il PEEP individua aree a standard in misura non inferiore a 36 mq/ abitante insediabile". Ciò è pertanto prescrittivo nelle sole aree di intervento PEEP, per garantire:

1) una dotazione minima pari a quella di legge;

2) un esubero che avesse una ricaduta sul quartiere per compensare in parte la carenza complessiva della città.

Nella tabella n° 2 intitolata "Tabella dimensionale dotazione e fabbisogno standard urbanistici D.M. 1444/68", come riferimento per il calcolo delle quantità è stato, viceversa, correttamente assunto il valore di 18 mq/abit. come previsto dalla legge.

4.3 Si conferma il valore di 101.600 mq di aree a standard in esubero per quanto affermato al punto precedente.

4.4 Per le affermazioni del punto 4.2 si conferma l'esubero delle quantità standard riportate nella sopracitata tabella.

4.5 Il PEEP è stato adottato con una variante contestuale al P.R.G. che non coincide completamente con le aree di intervento PEEP, ma comprende anche alcune conseguenze e scelte complementari al PEEP stesso. Tra queste la destinazione di PRG a verde pubblico e parcheggi di aree Ater di fatto già esistenti all'interno del CEP con tali destinazioni, ma non computate finora nella 'dotazione di standards', di cui si prevede la cessione al comune, e l'area Ater esterna all'area d'intervento PEEP, tenuta fuori da questa per esclusive ragioni di bilancio economico dell'attuazione dell'area stessa.

In conclusione, su questo punto si può affermare che la variante PEEP , al contrario di quanto affermato da Allegretti, rappresenta una occasione importante per il miglioramento della dotazione reale di standard urbanistici.

*5 L'osservante avanza dubbi sulla stessa natura del provvedimento, individuando elementi di dubbio sul fatto che sia rivolto alla realizzazione di edilizia economica e popolare.*

5. Il dubbio, o meglio l'insinuazione non merita altra controdeduzione che l'invito a leggere meglio le carte del PEEP, dalle quali si ricava, ad esempio, che la dizione "aree private" si riferisce allo stato attuale della proprietà.

*6. Le aree acquisite con la destinazione a verde o a servizi non possono legittimamente essere variante di destinazione*

6. L'osservazione, che presenta un fondamento giuridico, viene rinviata al parere del servizio.....

*7.1 Il provvedimento non contiene le verifiche sul rischio idraulico introdotte dalla delibera regionale 230/94.*

*7.2 L'art. 7 delle direttive per la formazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti della 230/94 (norme sul rischio idraulico) afferma che i comuni possono approvare varianti al PRG a condizione che si verifichi l'insieme di tre particolari condizioni . Tali verifiche non sono menzionate nella relazione PEEP.*

7.1 L'osservazione ha un fondamento. Al riguardo la G.M. ha provveduto ad affidare gli incarichi professionali necessari a dare risposta all'attuazione dell'area di intervento n° 7 del CEP, la sola interessata alle direttive della delibera regionale 230/94.

7.2 Come già riferito al punto 7.1 la sola area interessata dall'ambito B della 230/94 soggetto a direttive regionali è quella del CEP.

Si richiama il fatto che tutte le aree inedificate circostanti il villaggio CEP sono interessate dalle direttive regionali approvate con delibera C.R.T. n.210 del 31.5.94 (riportate nella relativa scheda-norma) che indicano, con riferimento a criteri di natura storico-geografica le aree per le quali è ammessa la trasformazione urbanistica, rispetto a quelle da mantenere inedificate (ma destinabili a diverse attività).

Le indicazioni delle direttive regionali per il CEP hanno portato a definire lo schema di utilizzazione riportato nella scheda-norma dell'area d'intervento relativa.

Sulla base delle indagini idrologico-idrauliche in corso sarà confermato o eventualmente modificato (anche in sede di P.E.I.) tale schema di utilizzazione, utilizzando al riguardo la facoltà offerta dall'art.5 delle norme di attuazione (art.20 ter N.T.A.)

Quanto alla ricorrente osservazione che vuole che la risposta al fabbisogno di E.R.P. andasse risolta in primis con il ricorso ad interventi di recupero, si contro-osserva che se tale richiamo corrisponde a indirizzi anche legislativi

(oltre la 230/94, la stessa L.R. 5/95) che non possono che essere condivisi in termini generali, esso peraltro non contiene alcun elemento di realismo attuativo.

Infatti la condizione del patrimonio edilizio esistente privato vede caratteristiche quali:

- una estrema frammentazione della proprietà

- una sporadica presenza di alloggi inutilizzati

che impediscono l'attivazione di piani operativi di recupero basati sull'acquisizione del patrimonio alla proprietà pubblica, per non parlare dei limiti - che da soli sarebbero sufficienti ad eliminare alla radice tale ipotesi - di natura economica, essendo la legislazione vigente in materia di espropri ancora favorevole a tali modi operativi solo per quanto riguarda le aree inedificate, mentre per il patrimonio edificato esistente rimanda a stime di valore di mercato.

#### *8 Inopportunità della previsione di area d'intervento a Marina di Pisa*

8 La scelta corrisponde alla volontà dell'Amministrazione di diffondere gli interventi PEEP nel territorio comunale, evitando anacronistiche concentrazioni in pochi quartieri.

Ciò risponde anche al fatto che la stessa domanda abitativa è territorialmente distribuita. In particolare a Marina sono costituite diverse cooperative di abitazione che hanno avanzato istanza di cessione di aree per scopi edificatori.

Le cautele di natura ambientale, poste anche dalla C.E.I. nel suo parere del 5.10.95, saranno tenute presenti in sede di P.E.I., che potrà pertanto anche portare ad un dimensionamento sensibilmente inferiore a quello indicato dalla scheda-norma.

#### *9. Il rimando all'art.40.2 della L.R. 5/95 appare una forzatura.*

9. Tale questione non esiste, in quanto già la circolare illustrativa della legge (assunta con decisione Giunta Regionale n.7 del 19.6.95) ammetteva il ricorso al 40.2 per l'adozione di PEEP, fatta salva la pre-condizione di non determinare riduzioni di standard. Tale possibilità è stata poi sancita con la L.R. 3.11.95, n.96 di modifica dell L.R. 5 stessa.

Proposta del Servizio:

- **SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE AI PUNTI 1,3,4,5,9;**
- **SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE, MA FACENDO PROPRIA LA RACCOMANDAZIONE DELLA CEI PER IL PUNTO 8;**
- **SI PROPONE DI ACQUISIRE IL PARERE LEGALE PER IL PUNTO 6;**
- **SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE I PUNTI 2 E 7, CON REVISIONE DEL DIMENSIONAMENTO E INTEGRAZIONE DELLE INDAGINI IDRAULICHE.**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Osservazioni (opposizione)**

**Sig.ri Gabriele**

**n. 18 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 Area n. 5 di Gagno**

Gli osservanti presentano opposizione in quanto a loro avviso i terreni inclusi nel PEEP hanno sempre costituito pertinenza a un fabbricato di loro proprietà prospiciente via di Gagno.

***Risposta***

Premesso che catastalmente le particelle inserite nel piano parcellare non sono pertinenza dell'edificio di proprietà degli opposenti, si conferma la inclusione delle aree nel PEEP per garantire la riqualificazione di tutta l'area che oggi si trova in grave stato di degrado ambientale.

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Osservazione n. 19**

**Ferrari Bruno**

Richiesta di inserimento area nel PEEP.

Il sig. Ferrari, titolare di un'impresa di costruzioni, chiede che venga inserito nel PEEP un'area di sua proprietà ubicata a Cisanello.

## **Risposta**

Il suo accoglimento implica la riadozione dell'atto del Peep.

Sulla base degli studi di Prg svolti negli ultimi anni sono state individuate n.14 aree da inserire nel Peep per la riqualificazione di parti della città, privilegiando quelle pubbliche ed inserite all'interno del tessuto urbano. Pertanto l'area proposta non risponde agli obiettivi prefissati per poter essere presa in considerazione.

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

## **Osservazione n. 20**

*Cittadini di Porta a Lucca*

*Area di intervento n.1 (integrazione alla osservazione n.7)*

L'osservazione è articolata per punti, in particolare:

- 1) si contesta le tipologie del PEEP in contrasto con quelle esistenti
- 2) non è condivisa la scelta morfologica del verde collocato a margine con la campagna
- 3) si ritiene sbagliato aver adottato un PEEP in assenza del nuovo PRG
- 4) si ritiene che gli alloggi non siano in realtà destinati ai meno abbienti, ma a fasce sociali più elevate
- 5) si ritiene che l'intervento avrà ripercussioni negative sugli immobili esistenti in termini di svalutazione immobiliare
- 6) si ritiene che non sia corretta nei confronti dei cittadini la mancanza di un dialogo
- 7) si ritiene che il progetto non risponda alle esigenze di mercato la cui domanda è rivolta alle case unifamiliari con indici volumetrici al di sotto di 1mc./mq.

## **Risposta**

- 1) Premesso che gli interventi edilizi realizzati a P.ta a Lucca negli ultimi 20 anni sono totalmente difforni dalle villette tipiche del quartiere, e che l'indice del Peep risulta di 2,19 mc/mq mentre quello volumetrico attuale è di 2,5 mc./mq, si ritiene che le tipologie proposte (case in linea a tre piani e case a schiera a due piani) siano coerenti con i programmi di edilizia economica e popolare e non contrastano con l'edilizia contermine formata da edifici condominiali anche di quattro livelli fuori terra.
- 2) Si ribadisce la volontà di collocare una fascia alberata a margine del tessuto urbano e comunque in sede di PEI, conformemente alle N.T.A. del

PEEP potranno essere valutate soluzioni comportanti anche modifiche alla subzonizzazione proposta indicata nella scheda norma.

3) Premesso che la legge vigente impone che i Comuni siano dotati di un PEEP, va ricordato che il PEEP '95 risponde anche ad esigenze pregresse della città, visto che quello precedente è scaduto nel 1987, e che la quota di edilizia economica e popolare prevista nel PPA del 1989 per varie ragioni, non è stata realizzata.

Si conferma inoltre che le scelte di localizzazione attuate sono coerenti con gli studi di PRG condotti negli ultimi anni.

4) Le assegnazioni delle aree saranno effettuate sulla base di un regolamento comunale nel rispetto della legislazione vigente che stabilisce quote da cedere in diritto di proprietà nei termini compresi tra il 20 e il 40% della volumetria totale e quote in diritto di superficie ai soggetti che hanno i requisiti previsti dalla legge.

5) Con l'intervento PEEP si intende in realtà riqualificare la parte terminale del quartiere realizzando non solo una viabilità interna che raccordi i tratti viari a fondo chiuso esistenti, ma anche prevedendo una grande area per servizi di quartiere, oltre ai 25.000 mq. di verde pubblico.

6) La procedura di adozione del PEEP ha seguito la forma di pubblicazione dei disposti di legge e la proposta è stata illustrata ai consiglieri della circoscrizione n° 6 in una seduta pubblica nel mese di settembre 1995.

7) I programmi PEEP sono vincolati al rispetto di determinati standard edilizi/urbanisitici e limitano la possibilità di realizzare case unifamiliari con indici volumetrici estremamente bassi.

*Proposta del Servizio:*

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**



Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

## **Osservazione n. 21**

## **Circoscrizione n° 6**

Si chiede che gli interventi siano contestuali alle opere di urbanizzazione e che siano maggiormente specificate le destinazioni d'uso nelle aree pubbliche e di privilegiare l'edilizia sovvenzionata rispetto alla convenzionata e di operare per non creare incoerenze tra PEEP e nuovo PRG.

Si chiede di orientare i programmi PEEP verso il recupero del patrimonio edilizio esistente, inoltre:

-che gli interventi previsti nelle schede n°1,2,3 siano rispettosi della morfologia urbana esistente e siano garantite le opere di urbanizzazione primaria;

-che sia introdotta nel PEEP la previsione di verde pubblico nell'area di via Rindi contigua alla zona dell'ex teatro tenda, in modo che tale incremento di standard possa portare ad un aumento volumetrico nelle aree n°2 e 3.

## **Risposta**

Le N.T.A del PEEP prevedono che le opere di urbanizzazione siano realizzate contestualmente agli interventi edilizi. Le destinazioni d'uso delle aree pubbliche sono già state definite nelle schede d'intervento. Inoltre la scheda norma indica un modello morfologico di riferimento, che potrà essere comunque variato in fase di PEI, sempre coerentemente col tessuto esistente.

Il Peep è in linea con gli studi e gli indirizzi del nuovo Prg.

Per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente il Peep ha individuato n. 3 aree d'intervento (pubbliche).

In questa fase non viene accolta la richiesta (richiesta che verrà ripresa nel nuovo Prg) di inserimento dell'area di via Rindi nel Peep in quanto non vi sono le condizioni per la sua fattibilità.



L'incremento di volume per le aree d'intervento n.2-3 andrebbe a scapito di un corretto inserimento morfologico e tipologico nel tessuto esistente della zona.

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Osservazione n. 31**

**Archh. Gentili Lepri**

vedere risposta alla osservazione n°11

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

***Osservazione n. 32 (opposizione)***

***Castrucci Massimo area n°3***

E' richiesta l'esclusione dal PEEP dell'area di proprietà per destinarla alla edificazione privata.

In subordine si richiede che nel PEEP l'area sia edificabile e non a parcheggio, ed infine che l'indennità di esproprio sia valutata ai sensi dell'art. 5 bis della legge 359/92.

***Risposta***

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE LA RICHIESTA DI ESCLUSIONE DAL PEEP**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

## ***Osservazione (opposizione) n. 33      Barale Andrea e altri***

L'osservazione è generale su tutto il Peep e particolare per quanto riguarda le aree di intervento n.2 e n.3:

- a) il Peep si configura come una variante organica al Prg e pertanto in contrasto con quanto disciplinato dagli artt.3 e 4 della L.167/62;
- b) intervento n.2 (vincolo urbanistico decaduto, previsione non in linea con l'erp, .....)
- c) intervento n.3 (l'obiettivo prefissato è perseguibile se l'intervento è privato, la previsione di attività commerciali non è in linea con l'esproprio dell'area per pubblica utilità, previsione non in linea con l'erp,.....)

## ***Risposta***

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE LA RICHIESTA DI ESCLUSIONE DAL  
PEEP**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

## **Osservazione n. 34**      **Ordine degli Architetti della Provincia di Pisa**

Il documento consta di una parte generale e di tre punti in particolare.

In generale:

Si ritiene che il superamento dello zoning porti a privilegiare gli assetti del verde nell'ambito di un apparato paesistico che diviene elemento indispensabile e prioritario per la formazione di piani anche settoriali.

Si evidenzia la mancanza di cultura del preplanting.

Si richiama l'attenzione all'enorme tempo passato dall'inizio dei lavori di PRG, e alla scarsa divulgazione dei risultati raggiunti, ed infine che il piano settoriale (PEEP) avrebbe dovuto ricondursi all'interno del piano strutturale.

In particolare:

- 1) il PEEP è una vera e propria variante urbanistica, e non si è scelta la possibilità di interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- 2) si registrano forzature sul calcolo degli abitanti insediabili e nell'area n°7 del CEP sono avanzati dubbi sulla possibile realizzabilità delle aree a verde pubblico, ed infine alcune aree si ritiene siano già state calcolate come pertinenziali dal piano particolareggiato.

## **Risposta**

Il riferimento ad un apparato paesistico come elemento indispensabile e prioritario alla formazione di piani urbanistici, è indubbiamente corretto, difatti il PEEP, negli interventi di maggior dimensione (area n° 1 e area n°7) si rifà agli studi sul verde effettuati nel periodo di formazione del PRG.

In particolare l'area n°7 del CEP è stata oggetto di uno studio di carattere ambientale pubblicato all'interno di un volume realizzato al termine di un corso sul Paesaggio organizzato dalla Regione Toscana e dallo stesso Ordine degli Architetti di Pisa.

Anche se condivisa, appare più problematica, a causa della legislazione vigente, e per le limitate risorse di cui dispongono in genere i comuni, l'applicazione della cultura del preplanting che imporrebbe la massiccia acquisizione di aree private da destinare a consistenti piantagioni di verde e successivamente, in caso di fabbisogno, da destinare alla edilizia residenziale.

Per quanto concerne la supposta mancanza di divulgazione degli studi di Prg si ricorda che quelli condotti fino al 1990 sono stati raccolti in due volumi a stampa a cura dell'editore Tacchi di Pisa e la fase successiva è stata presentata al pubblico ad un convegno nel luglio 1994 e tuttora è parzialmente in mostra a Palazzo Lanfranchi.

Per quanto concerne l'adozione del Peep prima del piano strutturale ciò si deve alla necessità di dare una risposta di settore in assenza di un piano attuativo scaduto dal 1987.

Per quanto riguarda i singoli argomenti si replica quanto segue:

1) la determinazione del fabbisogno attuale è illustrata al punto 3 della Relazione Tecnica allegata al PEEP. In particolare si evidenzia come vi sia stata l'esigenza di dare una risposta ad un fabbisogno pregresso determinato analiticamente già nel 1989 in sede di formazione del 2° PPA, e mai soddisfatto per le note vicende del vincolo archeologico introdotto al CEP dal Piano Paesistico Regionale.

2) Si conferma che il PEEP è anche variante urbanistica ai sensi dell'art. 40.2 della legge regionale n°5/95, inoltre all'interno del piano figurano 3 proposte che riguardano interventi sul patrimonio edilizio esistente (aree n° 4,6,13).

3) All'esterno dell'area del CEP si trovano aree pubbliche di proprietà ATER destinate a verde pubblico dalla variante urbanistica che accompagna il PEEP, in conformità alle direttive emanate dalla Regione Toscana per il superamento delle salvaguardie introdotte col Piano Paesistico, per cui non dovrebbero sussistere dubbi sulla effettiva espropriabilità.

Le aree a verde pubblico interne al villaggio CEP inserite con la variante PEEP, sono di fatto esistenti, ma aventi ancora destinazione residenziale nel vecchio PRG, e pertanto non sono state conteggiate come standard aggiuntivi, anche se legalmente ciò avrebbe potuto essere fatto.

Il loro inserimento si è reso necessario per salvaguardare il verde esistente e impedire nuove edificazioni in lotti residenziali non saturi che si sarebbero formati all'atto del frazionamento della proprietà ATER in occasione della vendita ai privati del patrimonio edilizio pubblico.

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Osservazione n. 35**      **Barale Andrea**

Ricorso al TAR - vedi osservazione n.33

Occorre il parere legale

Proposta del Servizio:

**OSSERVAZIONE VALUTATA NON PERTINENTE IN QUANTO L'ATTO  
DEVE ESSERE ANCORA APPROVATO DEFINITIVAMENTE**

**IN OGNI CASO L'AREA IN FASE DI ESAME DELLE OSSERVAZIONI E'  
STATA ESCLUSA DAL PEEP**



Pisa, 10 gennaio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

## **Osservazione n. 36      Lega Ambiente**

L'osservazione si riferisce ad aspetti generali relativi a:

- incoerenza fra il documento programmatico "Pisa per" e il Peep, in particolare il non avere fatto precedere l'approvazione del nuovo Prg;
- il mancato recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la divisione del Peep in 14 aree non garantisce la loro disponibilità per le famiglie a reddito più basso;
- l'individuazione delle aree di intervento su zone destinate prima del Peep a verde;
- l'assenza di uno studio idrogeologico, in particolare per il Cep, ai sensi della legislazione vigente.

## **Risposta**

L'A.C. ha ritenuto compatibile e coerente con le scelte programmatiche l'approvazione del Peep, anche in considerazione che vi è stata la necessità di dare urgente risposta ad un fabbisogno pregresso determinato analiticamente già nel 1989 in sede di formazione del 2° PPA, e mai soddisfatto per le note vicende del vincolo archeologico introdotto al CEP dal Piano Paesistico Regionale.

Per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente il Peep ha individuato n.3 aree di intervento (pubbliche).

Le aree del Peep saranno assegnate in parte all'Ater (edilizia sovvenzionata) ed in parte, attraverso procedure che l'A.C. individuerà a chi ne avrà i titoli per parteciparvi ai sensi di legge.

Solo una parte (mq. 38.000 circa dei mq.121.000 previsti) delle aree inserite nel Peep verranno edificate le altre saranno destinate a standard e alla viabilità, in compenso sono state previste nuove aree a verde rispetto a quelle previste attualmente. Inoltre si sottolinea come l'inserimento nel Peep

di queste aree garantisce la loro effettiva fattibilità perchè dovranno essere contestualmente realizzate agli interventi di edificazione.

Si accoglie l'osservazione e la documentazione di corredo al PEEP sarà integrata da uno specifico studio idraulico sulle condizioni di rischio delle aree interessate dai disposti della D.C.R. n.230/94.

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE  
LIMITATAMENTE ALLA RICHIESTA DI UNO SPECIFICO STUDIO AI SENSI  
DELLA D.C.R. n.230/94**

Pisa, 15 Febbraio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Osservazione n. 37      Proprietari area di intervento n° 1 (P.ta a Lucca)**

Gli osservanti non contestano la scelta di politica urbanistica che ha portato l'Amministrazione Comunale a proporre il PEEP, bensì ritengono che quanto proposto nella scheda del piano "*non corrisponda a criteri di giusto equilibrio fra i parametri urbanistici ed edilizi*", ciò anche in relazione alle altre aree di intervento previste.

In altre parole ritengono che la superficie delle aree non edificabili sia consistente rispetto alla volumetria residenziale considerata, e che tale ampiezza sia necessaria per soddisfare non solo gli standard del PEEP ma anche gli standard di PRG, ed infine che trovandosi al confine con la campagna "*non serva agli scopi informativi dell'intero PEEP*".

Pertanto chiedono di riesaminare il piano proposto per ridimensionare dell'area inedificabile in favore di una diversa conformazione urbanistica del PEEP.

**Risposta**

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la C.U. nell'esaminare le osservazioni n° 7,11,20,31, tutte riferite all'area n° 1, ha già preso atto della forte dotazione di standard prevista in tale area e ha raccomandato che "*l'A.C. garantisca comunque l'attuazione delle previsioni pubbliche contestualmente all'intervento residenziale anche con una propria partecipazione finanziaria straordinaria*".

Proposta del Servizio:

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE.**