

PEEP ulteriori verifiche d'ufficio

La Commissione Urbanistica del 6.5.1996 ha espresso il seguente parere:

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.

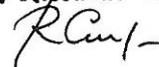
Scheda n.4 (APSA): Si esprime parere favorevole allo stralcio del P.E.E.P. della ZCV n.2.

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 DIRIGENTE DI SERVIZIO

(Ing. Riccardo Ciuti)



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

3) La determinazione del fabbisogno attuale

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

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

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

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

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

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

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

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

1. *Sul versante della domanda:*

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

2. *Sul versante dell'offerta:*

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

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

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

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

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

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

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

4) Lo studio delle localizzazioni degli interventi

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

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

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

Ricevuto il mandato di procedere alla formulazione di una proposta di P.E.E.P. il servizio ha ripreso il lavoro sulla città laddove era stato interrotto, definendo una serie di approfondimenti e messe a punto delle ipotesi di trasformazione necessarie ad assicurare gli 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'obbiettivo 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, tipomorfologici, da assumere, con diverso grado di prescrittività, in apposite schede-norma che definiscono comunque gli elementi di dimensionamento quantitativo dei singoli interventi.

5) Elenco degli interventi previsti e loro dimensionamento

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

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

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

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

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

elenco delle aree d'intervento

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

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

6) La verifica degli standards

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

Al riguardo va considerato che il P.R.G. vigente risulta per certi versi sovradimensionato nella previsione di standards di verde, attrezzature comuni, istruzione, mentre risulta leggermente deficitario di previsioni di parcheggi pubblici. Si veda la seguente tabella relativa alla verifica degli standards di previsione. Le previsioni di standards di Piano risultano quindi abbondanti, rispetto ai minimi di legge (D.M. 1444/68) ed anche superiori agli indirizzi regionali (30 mq/ab.)

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

Superficie complessiva delle aree previste a standard : mq 5.415.490

Abitanti convenz. insediabili: n. 167.462.

Dotazione prevista 32,34 mq/ab.

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

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

Abitanti convenz. insediabili: + 2.224

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

N.B.:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7) Relazione di spesa

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

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

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

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

Interventi proposti.	Sup. terr. mq	Sup. fond. mq	If. mc/mq	Volume mc.	All. stim. n.	Ab. pres. n.	Viabilità mq.	Aree a St. mq.	Standards mq./ab.	Tit. Propr.
Settore 1 - Pisa Nord										
1 - P.ta a Lucca, via Baracca	63.900	13.800	2,2	30.200	76	302	10.400	39.700	131,5	Privata
2 - P.ta a Lucca, via T. Pisano	area esclusa dal Peep in fase di esame delle Osservazioni/Opposizioni nella C.U.									
3 - P.ta a Lucca, via Gobetti	area esclusa dal Peep in fase di esame delle Osservazioni/Opposizioni nella C.U.									
4 - P.ta a Lucca, P.R. via Bianchi	7.600	4.000	2,3	9.300	22	66		3.600	54,5	Comunale
5 - Gagno, via di Gagno	24.000	9.800	1,9	19.000	48	190	3.800	10.400	54,7	Privata
6 - Gagno, via S. Jacopo	sostituzione di tessuto edilizio esistente									
Settore 2 - Pisa Nord-Ovest										
7 - Cep, ampliamento villaggio	86.600	26.700	3,5	93.400	250	1.122	11.300	48.600	43,3	Ater/Dem.
Settore 5 - Pisa Sud-Est										
8 - S. Ermete, via Bandi	15.200	7.200	1,5	10.800	27	108	1.700	6.300	58,3	Comunale
Settore 6 - Pisa Sud										
9 - Ospedaletto, via Emilia	11.800	4.200	2	8.400	18	72		7.600	105,5	Com./Priv.
Settore 7 - Pisa Est										
10 - Riglione, via V. Fiorentina	5.000	1.500	2,6	3.900	9	38		3.500	92,1	Privata
Settore 8 - Pisa Est/Nord-Est										
11 - Cisanello, via Norvegia	6.800	2.600	3,5	9.100	23	91		4.200	46,1	Comunale
12 - Cisanello, C. Direzionale	9.300	3.700	3,5	11.950	22	86		5.600	65,1	Comunale
Settore 9 - Pisa Nord/Nord-Est										
13 - S. Michele, P.R. v. Rosellini	400	400		3.200	8	32				Comunale
Settore 12 - Litorale										
14 - Marina di Pisa, via Milazzo	12.400	5.100	2,3	11.750	29	117		7.300	62,4	Com./Dem.
Totale	243.000	79.000	2,7	211.000	532	2.224	27.200	136.800	60,9	
<p>a) il numero degli alloggi è stato stimato considerando una media di 400 mc/all per tutti gli interventi nel Peep, in effetti tale valore varia a seconda della tipologia edilizia proposta nei singoli casi, conseguentemente si potrà avere una variazione del n. degli alloggi stimati nei singoli interventi.</p> <p>b) il numero degli abitanti presunti è stato calcolato su tutti gli interventi del Peep considerando una media di 100 mc/ab;</p> <p>c) il numero degli alloggi stimato così come quello degli abitanti presunti non sempre corrisponde in tutte le aree esattamente alla volumetria prevista in quanto una parte della volumetria, per alcuni casi, non ha una destinazione d'uso residenziale (vedi la scheda specifica di ogni intervento);</p>										

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-e=f)	St. aggiunti (g)	
	mq	mq	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	
Settore 1- Pisa Nord								
1 - P.ta a Lucca, via Baracca	52.500	39.700	12.800	5.500	34.200	18.300	0	
2 - P.ta a Lucca, via T. Pisano	area esclusa dal Peep in fase di esame delle Osservazioni/Opposizioni nella C.U.							
3 - P.ta a Lucca, via Gobetti	area esclusa dal Peep in fase di esame delle Osservazioni/Opposizioni nella C.U.							
4 - P.ta a Lucca, P.R. via Bianchi	3.600	3.600	0	1.200	2.400	1.200	0	
5 - Gagno, via di Gagno	19.900	10.400	9.500	3.500	6.900	13.000	0	
6 - Gagno, via S. Jacopo	sostituzione di tessuto edilizio esistente							
Settore 2 - Pisa Nord-Ovest								
7 - Cep, ampliamento villaggio	0	48.600	0	20.200	28.400	0	28.400	
*	Cep - nuove aree pubbliche, non comprese nell'intervento, destinate a st. nella variante Peep di Prg						52.600	
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	7.600	0	1.300	6.300	0	2.600	
Settore 7 - Pisa Est								
10 - Riglione, via V. Fiorentina	5.000	3.500	1.500	700	2.800	2.200	0	
Settore 8 - Pisa Est/Nord-Est								
11 - Cisanello, via Norvegia	6.800	4.200	2.600	1.700	2.500	4.300		
12 - Cisanello, C. Direzionale	9.300	5.600	3.700	1.550	4.050	5.250		
Settore 9 - Pisa Nord/Nord-Est								
13 - S. Michele, P.R. v. Rosellini	400	0	400	200	0	600	0	
Settore 12 - Litorale								
14 - Marina di Pisa, via Milazzo	0	7.300	0	2.100	5.200	0	5.200	
Totale	115.100	136.800	38.100	39.950	97.050	54.450	88.800	
	Incremento aree a st. prodotte dalla variante Peep (saldo fabb. g-f) 88.800 - 54.450 =						+ 34.350	
(a) - aree a st. dal Prg vigente soggette alla variante Peep;								
(b) - quota delle aree a st. del Prg vigente che nella variante Peep sono confermate a st.;								
(c) - quota delle aree a st. del Prg vigente che nella variante Peep sono modificate: da st. a residenziale/commerciale e nuova viabilità;								
(d) - quota delle aree a st. della variante Peep per soddisfare il fabbisogno dei nuovi abitanti presunti insediabili;								
(e) - quota delle aree a st. della variante Peep residua per il quartiere;								
(f) - fabbisogno di nuove aree a st. nel PRG per compensare la detrazione di st. conseguente alla variante Peep;								
(g) - previsione di nuove aree a st. nel PRG inserite nella variante Peep che compensano la detrazione di st..								
	(a)		(c = a - b)			(f = a - e)		
		(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 |

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

* **sostituzione di tessuto edilizio esistente

PIANO P.E.E.P. - 1995

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

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

Aree di proprietà Ater:			
Cep, ampliamento del villaggio	7	230	89.700
Aree di proprietà privata			
P.ta a Lucca, via Baracca	1	76	30.200
P.ta a Lucca, via T. Pisano*	2		
P.ta a Lucca, via Gobetti*	3		
Gagno, via di Gagno	5	48	19.000
S. Ermete, via Bandi	8	17	6.800
Ospedaletto, via Emilia	9	14	5.600
Riglione, via v. Fiorentina	10	9	3.750
Totale		164	65.350

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

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

n°

1

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

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

Nota del 3.5.96

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

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

Alloggi stimati
 Abitanti presunti

76
 302

PARAMETRI PER ZCV (Zone di Concentrazione Volumetrica)				
N°	mq.	destinazioni d'uso	volume	H. max
1	1200	residenziale	3000	9,50
2	3200	residenziale	7500	9,50
3	3700	residenziale	8500	9,50
4	5700	residenziale	11200	7,50
5	11680	servizi	vedi N.T.A.	
D	Volume residenziale mc.		30200	
	Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2			2,19
	Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A			0,47
	DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT.			131,46

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

n° 2

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

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

Nota del 3.5.96

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

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

Alloggi stimati 5
 Abitanti presunti 20

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

1 800 residenziale 2000 9,50

D **Volume residenziale mc.** 2000

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 2,50

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 0,65

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 115,00

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

n°

3

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

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

Nota del 3.5.96

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

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

Alloggi stimati
 Abitanti presunti

5
 20

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

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

D **Volume totale mc.** 3000

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 1,76

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 0,97

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 70,00

Circoscrizione n.6
 Settore: 1 Pisa nord
 Ambito: P.ta a Lucca
 Area: Via L.Bianchi, via del Brennero

n°

4

Proprietà: comunale
 Destinazioni d'uso in atto: vivaio comunale, sede APSA
 Destinazioni d'uso del PRG vigente: residenziale 4r, scuola, parcheggio.rde pubblico e viabilità
 Destinazioni d'uso previste dal PEEP: residenza e verde

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

Nota del 6.5.96

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

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

Alloggi stimati
 Abitanti presunti

22

66

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

1	1300	residenziale commerc.	3000	quella 500 esistente
2	1500	residenziale di cui 2500 per garage condominiale	5800	9,50

D **Volume totale mc.** 9300
 di cui residenziale mc. 6600

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 2,33

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 1,22

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT.

54,55

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

n°

5

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

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

Nota del 3.5.96

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

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

Alloggi stimati
 Abitanti presunti

48

190

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

1 9800 residenziale 19000 12,50

D **Volume residenziale mc.** 19000

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 1,94

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 0,79

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 54,74

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

n°

6

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

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

Nota del 3.5.96

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

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

Alloggi stimati **28**
 Abitanti presunti 97

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

1 1700 residenziale 9700 12,50

D **Volume residenziale mc.** **9700**

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 5,71

valore a cui non attribuire alcun significato razionale in quanto trattasi di sostituzione edilizia

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 1,62

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 26,80

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

n°

7

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

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

Nota del 3.5.96

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

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

Alloggi stimati
 Abitanti presunti

250

1122

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

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

D **Volume totale mc.** 93400

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 3,50

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 1,08

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 43,32

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

n°

8

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

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

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

Alloggi stimati
 Abitanti presunti

27

108

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

1 7200 residenziale 10800 7,50

D **Volume residenziale mc.** 10800

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 1,50

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 0,71

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 58,33

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

n°

9

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

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

Nota del 3.5.96

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

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

Alloggi stimati 18
 Abitanti presunti 72

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

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 2,00

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 0,71

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 105,56

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

n° **10**

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

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

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

Alloggi stimati **9**
 Abitanti presunti 38

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

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

D **Volume totale mc.** **3900**

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 2,60

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 0,78

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. **92,11**

Circoscrizione n.5
 Settore: 8 Pisa est/nord-est
 Ambito: Cisanello
 Area: Via Norvegia

n°

11

Proprietà: comunale/privata
 Destinazioni d'uso in atto: stato di abbandono, orti privati
 Destinazioni d'uso del PRG vigente: scuole elementari, verde pubblico
 Destinazioni d'uso previste dal PEEP: residenza, verde, parcheggio

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

PARAMETRI DIMENSIONALI URBANISTICI ED EDILIZI				PARAMETRI PER ZCV (Zone di Concentrazione Volumetrica)				
Parametri		indicativi in mq.	prescrittivi in %	N°	mq.	destinazioni d'uso	volume	H. max
A	Superficie complessiva	6800	100%	1	2600	residenziale	9100	12,50
	<i>di cui:</i>							
a1	aree a destinazione pubblica	4200	62					
a2	aree private	2600	38					
B	Aree a destinazione pubblica	4200	100%					
	<i>di cui:</i>							
b1	aree a standard	4200	100	D		Volume residenziale mc.	9100	
b2	aree per viabilità	0	0					
C	Aree a standard	4200	100%					
	<i>di cui:</i>							
c1	verde	3750	89			Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2		3,50
c2	parcheggi	450	11			Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A		1,34
c3	servizi	0	0					
	Alloggi stimati		23					
	Abitanti presunti		91			DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT.		46,15

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

n°

12

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

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

Nota del 6.5.96

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

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

Alloggi stimati 22
 Abitanti presunti 86

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

1	2200	residenziale	5835	vedi
		commer.-direz.-serv.	3165	P.E.I.
2	1500	residenziale	2765	
		commerc.	185	

D **Volume totale mc.** 11950
 di cui residenziale mc. 8600

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 3,23
 Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 1,28

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 65,12

Circoscrizione n.5
 Settore: 9 Pisa nord/nord-est
 Ambito: S. Michele
 Area: Via Rosellini

n° **13**

Proprietà: comunale
 Destinazioni d'uso in atto: edificio in parte abitato in parte abbandonato
 Destinazioni d'uso del PRG vigente: verde pubblico
 Destinazioni d'uso previste dal PEEP: residenza

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

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

Alloggi stimati
 Abitanti presunti 32

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

1 residenziale 3200

D Volume residenziale mc.

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 0,00

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 0,00

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 0,00

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

n°

14

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

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

Nota del 3.5.96

a) Per un errore di trascrizione nella tabella sono state riportate le previsioni di aree a destinazione pubblica e di aree private rispettivamente di mq. 7.700 e di mq. 4.700 anziché di mq. 7.300 e di mq. 5.100;
 b) A seguito dell'esame delle osservazioni al Peep adottato la C.U. ha espresso il parere che in sede di P.E.I. il dimensionamento potrà ridursi per tener conto di quanto espresso dalla C.E.I. nella seduta del 5.10.95;

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

Alloggi stimati
 Abitanti presunti

29

117

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

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

D **Volume residenziale mc.** 11750

Indice di Fabbricabilità Fondiario D/a2 2,30

Indice di Fabbricabilità Territoriale D/A 0,95

DOTAZIONE STANDARD MQ.x ABIT. 62,39