



ALLEGATO 2



COMUNE DI PISA

**DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANIFICAZIONE**

***PIANO ATTUATIVO DELL'AREA COMPRESA TRA
VIA CISANELLO – VIA DI PADULE – VIA BARGAGNA
CISANELLO – PARCO CENTRALE***

Fascicolo osservazioni e controdeduzioni



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
Tel: 050 910408
Fax: 050 910456
sito internet:
www.comune.pisa.it/pianificazione

~
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Oggetto: Piano attuativo dell'area compresa tra via Cisanello via Bargagna, via di Padule - Cisanello - Parco Centrale.

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

Osservazione n. 1 - Adolfo Dolfi

L'osservazione è relativa ad alcune particelle poste all'estremità settentrionale dell'area, a margine del parcheggio previsto.

Considerato:

1. la limitata estensione delle aree interessate, pertinenti ad alcuni edifici posti su via Paradisa;
2. il fatto che il margine nord del parcheggio è delimitato da una porzione di verde;
3. l'eliminazione, nel piano attuativo, della viabilità di collegamento con la via Manghi; si propone l'accoglimento dell'osservazione con la conseguente classificazione delle aree interessate come "verde privato pertinenziale" e quindi associate all'ambito C1bB.

Osservazione n. 2 - Riccardo Ciuti

L'osservazione si articola su una serie di punti, così sintetizzati:

- a) morfologia edilizia difforme da quella prevista, con riferimento ai punti 6 ed 8 della scheda;
- b) mancanza di parte degli elaborati previsti dall'art. 2.12 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- c) mancanza della preventiva acquisizione pubblica delle aree;
- d) articolazione in UMI indipendenti dall'attuazione degli interventi edificatori;
- e) chiarimento sulla dotazione di standard pertinenti l'edificio della provincia;
- f) localizzazione all'interno della proprietà della provincia di gran parte della dotazione di "servizi privati";

- g) l'acquisizione delle aree private residue è demandata ai soggetti attuatori;
- h) si ritiene competente all'adozione del piano il Consiglio Comunale, valutando il piano come variante al Regolamento Urbanistico;
- i) non si ritiene che l'espletamento del concorso da parte della provincia possa costituire vincolo per il comune;
- j) il piano non riprende, comunque, il progetto vincitore del concorso;
- k) anche ritenendo il progetto scaturito dal concorso vincolante, per il resto il piano dovrebbe attenersi alle prescrizioni della scheda;
- l) non risulta verificata la previsione edificatoria attribuita al comune.

Controdeduzioni

Le schede del Regolamento Urbanistico fin qui scaturite in piani attuativi, hanno evidenziato una serie di errori ed incongruità interni, che passano da contraddizioni tra gli elementi di carattere quantitativo (sup. coperta, slu, numero dei piani non compatibili tra di loro) ad indicazioni distributive e morfologiche che non reggono ad approfondimenti progettuali.

Anche per quanto riguarda il tipo ed il numero di elaborati costituenti il piano, l'esperienza condotta dagli uffici nei cinque anni di applicazione del Regolamento Urbanistico ha dimostrato che, ferma restando la necessità di definire compiutamente la proposta urbanistica, molti degli elaborati indicati possono essere sintetizzati. Inoltre, ad evitare la necessità di continue varianti ai piani attuativi approvati, e specialmente per la definizione delle opere di urbanizzazione e di sistemazione esterna, tenuto conto che gli uffici preposti all'approvazione delle opere si esprimono sul progetto esecutivo, si è preferito alleggerire la previsione urbanistica di elementi prescrittivi di natura formale che, nella maggior parte dei casi, sono soggetti ad essere variati.

Per questi motivi, dopo numerosi piani predisposti dagli uffici Urbanistica ed Edilizia Privata o da questi istruiti, la scelta motivata è stata quella di ritenere vincolanti, ai sensi della corrispondenza al Regolamento Urbanistico, soltanto i parametri di carattere dimensionale riferiti alla Slu massima ed alla ripartizione delle aree tra pubbliche e private.

La scelta operata si basa anche sulla constatazione che, interpretando diversamente la prescrittività delle schede, si sarebbe dovuti ricorrere a procedimenti distinti (l'approvazione della variante e quella del piano) in pratica per tutti i piani attuativi, con un inutile dispendio di tempo e di risorse e senza effetti pratici sull'efficacia del lavoro.

Nel caso in esame si è rilevato che, anche con l'esperienza derivata dallo svolgimento del concorso indetto dall'Amministrazione Provinciale, l'indicazione distributiva dell'area risultava rigida e non del tutto idonea proprio agli effetti di contribuire al miglioramento formale di quella parte di periferia e, in ogni caso, si trattava di una delle molteplici soluzioni possibili.

In secondo luogo, si ritiene che aspetti di natura morfologica spinti tanto avanti da prefigurarsi come "progetti preliminari" di carattere architettonico, esulino dalla competenza strettamente urbanistica e siano demandati, ormai da tempo, ad altri campi di valutazione. Sostenere il contrario significherebbe in pratica attribuire ad organi politici una funzione molto simile a quella svolta dalla Commissione Edilizia, con la possibilità di esiti impropri od illegittimi.

L'acquisizione delle aree, che la scheda indica come "preventiva" non è di fatto possibile senza l'approvazione del piano attuativo che ne definisce i caratteri espropriativi, salvo, come ha fatto l'Amministrazione Provinciale per alcune aree, procedere con una trattativa privata, non sempre però possibile. Risulta poi ovvio che l'acquisizione delle aree non possa essere demandata ad altri se non ai soggetti attuatori, gli unici titolari della competenza espropriativa.

L'articolazione delle UMI non poteva, nè può, tenere conto di una scansione temporale di attuazione proprio a causa della aprioristica conformazione della scheda. Nella scheda non si tiene conto, infatti, delle diverse esigenze e delle diverse disponibilità di risorse delle amministrazioni da insediare. Mentre l'Amministrazione Provinciale ha ritenuto, per motivi propri, di impegnarsi nella realizzazione della nuova sede, il Comune è ben lontano dall'intraprendere una scelta del genere e, perciò, anche dal dimensionare le eventuali proprie necessità, mentre, per quanto riguarda il Palazzo di Giustizia, la situazione è ancora più incerta.

Gli altri punti elencati nell'osservazione (il fatto che il piano non riprenda il progetto vincitore del concorso, localizzazione di gran parte dei servizi privati all'interno della proprietà della provincia, ecc.) derivano da scelte progettuali elaborate dal gruppo incaricato dalle due amministrazioni che hanno sottoscritto l'accordo di programma. Possono essere scelte soggettivamente non condivise, ma questo non implica, proprio perchè si tratta di un piano di iniziativa pubblica, la revisione del progetto.

Per quanto sopra indicato si propone di non accogliere l'osservazione.

Osservazione n. 3 - Presidente Circoscrizione n. 5

Con l'osservazione si richiede di prevedere una rotatoria tra via di Cisanello e via di Puglia.

Considerato che l'accoglimento dell'osservazione costituirebbe variazione nel perimetro della scheda, andando ad interessare probabilmente anche aree di proprietà privata non comprese nel piano, e che l'intervento dovrebbe comunque essere inserito in un progetto più generale di sistemazione della viabilità che tenga conto anche della prevista Linea ad Alta Mobilità, si propone il non accoglimento dell'osservazione con l'impegno, da parte dell'ufficio, a girare la richiesta alla Direzione Mobilità ed alla Direzione Grandi Opere perchè sia valutata l'opportunità e la possibilità della realizzazione.

Osservazione n. 4 - Bruno Roberto Marinai + 2

Con l'osservazione si richiede una suddivisione dell'edificabilità complessivamente prevista nel piano precisamente ripartita secondo le percentuali delle rispettive proprietà. La suddivisione richiesta è però riferita solo alla superficie utile relativa agli interventi privati.

L'osservazione potrebbe avere una sua validità sotto il profilo della perequazione dei valori delle aree interessate dal piano, ma non tiene conto di due aspetti particolari dell'intervento. Il primo riguarda la consistente presenza di funzioni pubbliche, che hanno un valore, in termini di edificabilità, puramente nominale e che non vengono perciò considerate nella ripartizione. Il secondo attiene al fatto che lo strumento "piano attuativo" è rivolto a ricercare la migliore soluzione distributiva delle funzioni indipendentemente dalla suddivisione delle proprietà. Proprio per questo, infatti, costituisce presupposto di interesse pubblico anche ai fini espropriativi.

Ciò non toglie che, in caso di esproprio, la valutazione delle aree avvenga sulla base del valore determinato dall'edificabilità "spalmata" su tutta la superficie compresa nel piano, indipendentemente dalle specifiche destinazioni. Prevedere nel piano una suddivisione dell'edificabilità in proporzione e sulle diverse proprietà implicherebbe infatti la rinuncia ad un disegno complessivo e congruo ed una edificazione per lotti, definita da un indice, come in qualsiasi altra parte del territorio edificabile.

Si propone pertanto il non accoglimento dell'osservazione, rimandando la determinazione del valore dell'area e la sua acquisizione ad accordi economici o di eventuali permuta ovvero ad esproprio.

Osservazione n. 5 - Gino Logli

L'osservazione ripete, in sintesi, il contenuto dell'osservazione n. 2, aggiungendo, al punto 4, la mancanza di supporto nella definizione della volumetria del palazzo di giustizia.

Si rimanda perciò a quanto già indicato nella controdeduzione all'osservazione n. 2, aggiungendo che, a quanto risulta dagli atti del Regolamento Urbanistico, nessuna delle indicazioni dimensionali relative a tutti gli edifici pubblici previsti è stata supportata da valutazioni di merito, né, tanto meno, da analisi sulla realizzabilità delle previsioni.

Si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Il responsabile del procedimento
arch. Gabriele Berti

