

**ALLEGATO 2**



**COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA  
UFFICIO PIANIFICAZIONE**

IL DIRIGENTE  
Arch. GABRIELE BERTI  
*G. Bertini*

**ELABORATO APPROVATO  
CON DELIBERAZIONE**  
 Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale  
n° 97 del 23 LUG. 2007

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA  
RELATIVO ALL'AREA FILTRO VERDE  
SCHEMA 6.1 CISANELLO**

**FASCICOLO DELLE OSSERVAZIONI  
E  
DELLE CONTRODEDUZIONI**

Luglio 2007



COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA

**UFFICIO PIANIFICAZIONE**

**Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2**

Tel: 050 910408  
Fax: 050 910456  
sito internet:  
[www.comune.pisa.it/urbanistica](http://www.comune.pisa.it/urbanistica)

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

Pisa, 5 luglio 2007

Oggetto: L.R. n. 1 del 03.01.2005 art. 65 e successivi – piano attuativo di iniziativa pubblica relativo all'area filtro verde scheda norma 6.1 Cisanello – controdeduzione alle osservazioni.

#### **Osservazione n. 1 – Macchia ed altri – sintesi osservazione**

Si chiede l'acquisizione di una striscia di terreno di proprietà comunale retrostante le abitazioni di proprietà di Via Danimarca.

#### **Proposta di controdeduzione**

L'istanza così come formulata è assentibile, sentita in proposito la Direzione Patrimonio.

La striscia di terreno che può essere ceduta senza compromettere la funzionalità del parco è delimitata dal fossetto di scolo esistente ad eccezione della parte a nord (Via C. Merlo) dove è previsto il parcheggio.

Si propone l'accoglimento con la riclassificazione dell'area da cedere all'interno dell'ambito di appartenenza dei fabbricati (Q3c).

#### **Osservazione n. 2 – KUWAIT PETROLEUM ITALIA S.p.A. – sintesi osservazione**

Si chiede di scorporare dal "piano" i sedimi della Q8 (distributore carburanti) nella sua intierezza.

#### **Proposta di controdeduzione**

L'impianto è compreso nella fascia di rispetto cimiteriale; lo stesso è meritevole di essere schermato sui lati sud ed est con consistenti vegetazioni alte e sempreverdi.

Si propone l'accoglimento dell'istanza, dando atto che l'area è interessata dalla concessione n. 188 del 5/7/1999, che ha consentito l'ampliamento del piazzale del distributore, con conseguente correzione della cartografia del R.U. che non ha recepito l'esatta perimetrazione dell'impianto.

### **Osservazione n. 3 – Lorini Fiore e Lanini Paolo – sintesi osservazione**

Si propone la cessione di un'area, da urbanizzare, ad autoparcheggio, chiedendo in contropartita la possibilità di un intervento edilizio su parte dell'area (25%).

#### **Proposta di controdeduzione**

Il Piano Strutturale individua la porzione territoriale come “area di connessione”, il Regolamento Urbanistico come parco urbano ed il Piano Particolareggiato prevede la realizzazione di un parcheggio.

Si propone il non accoglimento, in quanto una previsione edificatoria in contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati comporterebbe la preventiva approvazione di una loro variante e, in questo caso, una nuova adozione del piano particolareggiato.

### **Osservazione n. 4 – Di Ruscio Mario ed altri – sintesi osservazione**

Si propone la cessione di un'area, da urbanizzare, in contropartita sia concessa la possibilità di utilizzare una parte per abitazioni.

#### **Proposta di controdeduzione**

Il Piano Strutturale individua la porzione territoriale come “area di connessione”, il Regolamento Urbanistico come parco urbano ed il Piano Particolareggiato prevede la realizzazione di un parcheggio.

Si propone il non accoglimento, in quanto una previsione edificatoria in contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati comporterebbe la preventiva approvazione di una loro variante e, in questo caso, una nuova adozione del piano particolareggiato.

### **Osservazione n. 5 – Direzione Patrimonio – sintesi osservazione**

Si chiede di armonizzare il “piano” con le possibili cessioni di aree comunali ai contermini richiedenti.

#### Proposta di controdeduzione

Si propone l'accoglimento nei termini già indicati in riferimento all'osservazione n. 1.

#### **Osservazione n. 6 – Di Nasso Fabrizio e Di Ciolo Sergio – sintesi osservazione**

Si propone di riprogettare il “parco” escludendo da questi il resede annesso alle loro abitazioni.

#### Proposta di controdeduzione

Tenuto conto che la riconnessione del “parco” fra lo stesso e Via di Padule, se ritenuto opportuno, resta garantito tramite l'area del PZ n. 7 e che i benefici pubblici possono restare integri, si propone l'accoglimento dell'osservazione, mantenendo integro il verde pubblico (lato parcheggio e campo sportivo) e l'accessibilità pedonale ciclabile da Via di Padule.

Dovrà essere riprogettato il verde pubblico, ammettendo l'area di pertinenza all'ambito nel quale insistono le abitazioni (Q3b).

#### **Osservazione n. 7 – Ferrari Bruno – sintesi osservazione**

Si propone di suddividere in comparti la UMI 2 e l'introduzione di nuove funzioni.

#### Proposta di controdeduzione

Le funzioni proposte trovano accoglimento in previsioni già esistenti in altri ambiti del quartiere. Per le motivazioni costitutive della previsione del “parco” la proposta non risulta accoglibile, poiché il comparto 1 è già suddiviso in due UMI ed ulteriori suddivisioni ne pregiudicano la funzionalità.

Inoltre il Piano Strutturale, nelle aree di connessione, limita la realizzazione di nuovi edifici, oltre a impianti sportivi pubblici previsti dal piano comunale dello sport, a funzioni ricettive e pubblici esercizi.

Si propone il non accoglimento per contrasto con il Piano Strutturale e con gli indirizzi dati dal Regolamento Urbanistico nella scheda 6.1.

#### **Osservazione n. 8 – Marconcini Donatella – sintesi osservazione**

Si chiede il riconoscimento della presenza dell'abitazione e del suo resede con una puntuale destinazione urbanistica.

Osservazione fuori dai termini.

Proposta di controdeduzione

Pur rilevando che l'osservazione è pervenuta oltre il termine del 23/09/2006, l'istanza risulta assentibile, riconoscendo la necessità di disciplinare l'abitazione ed il suo resede così come esplicitato con l'osservazione.

Si propone l'accoglimento dell'osservazione attribuendo all'abitazione ed al suo resede la seguente destinazione urbanistica "assetto urbano recente suscettibile di limitati incrementi del carico insediativo" (Q3c) disciplinata dall'art. 1.2.2.5 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

**Osservazione n. 9 – Antonelli Alessandro e Rossi Michele – sintesi osservazione**

I richiedenti con proprietà marginale l'intervento in parte proprietà compresa nel piano attuativo di Via Cuppari chiedono il riconoscimento di capacità edificatoria ai margini del vincolo cimiteriale (mappale 146).

Osservazione fuori dai termini.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è pertinente anche il piano attuativo di Via Cuppari.

Per la comunanza del "piano" con quello della scheda 6.3, si ritiene opportuno riconsiderare l'osservazione in quest'ultimo.

Si rileva, in ogni caso, che lo stato dell'area di cui all'osservazione è sostanzialmente diverso da quello delle aree comprese nella scheda 6.3, trattandosi di un'area inedificata e prossima al cimitero, al contrario di quella considerata dalla scheda 6.3, già inserita in ambito edificato, riconosciuto dal R.U..

Il Direttore

*Arch. Gabriele Berti*