

Al Sig. Sindaco del Comune di Pisa
Alla Direzione Urbanistica

OGGETTO: Delibera C.C. n. 28 del 06/05/2009 ad oggetto “L.R. n° 1 del 03/01/2005 art. 15 e succ. Adozione di Variante al Regolamento Urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di Piani Attuativi”. Osservazioni ex art. 17 c. 2 della L.R. n° 1 del 03/01/2005.

Si trasmettono per i successivi provvedimenti di competenza le osservazioni all'atto di variante in oggetto, unitamente alle firme dei cittadini residenti nella zona interessata a tale variante.

Si prega di far conoscere le proprie determinazioni all'indirizzo del primo firmatario, sig.ra Liana Galletti, via Prinetti n. 16 – Pisa, tel. 050/540796.

Distinti saluti
(Seguono firme)

Pisa, 28 agosto 2009

Osservazioni alla Variante al Regolamento Urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di Piani Attuativi, adottata con delibera C.C n. 28 del 06/05/2009, con specifico ma non esclusivo riferimento alla scheda 5.4.

1.) Illegittimità del provvedimento per carenza di motivazione

Si rileva che nonostante il titolo del provvedimento, esso ospita tutta una serie di innovazioni delle previsioni del RU relative anche ad aree che non erano oggetto di schede, ed in particolare ad aree in precedenza non edificabili.

Per quanto riguarda le schede a contenuto edificatorio, già oggetto di decadenza ai sensi della L.R. n.1/2005, si rileva che non vengono analizzate le ragioni che hanno ostato alla realizzazione delle previsioni, e, cosa ancor più importante, non vengono motivate le ragioni delle modifiche apportate. L'insieme delle due condizioni determina un problema di carente motivazione dell'intero provvedimento.

Se è vero che il potere di pianificazione urbanistica non è soggetto all'obbligo della motivazione (in considerazione di quanto previsto dal secondo comma dell'art. 3, l. n. 241 del 1990, là dove esclude dall'obbligo di motivazione gli atti normativi e quelli a contenuto generale, nel cui novero rientra lo strumento urbanistico generale), è altresì vero che le scelte discrezionali dell'amministrazione riguardo alla destinazione di singole aree, generalmente non necessitano di apposita motivazione se questa si può evincere dai criteri generali – di ordine tecnico discrezionale – seguiti nell'impostazione del piano stesso, salvo che particolari situazioni non abbiano creato aspettative o affidamenti in favore di soggetti le cui posizioni appaiano meritevoli di specifiche considerazioni.

Ai fini della legittimità di una variante è quindi necessario, sotto il profilo della motivazione e dell'istruttoria, accertare l'esistenza di problematiche, anche di ordine generale, purché concrete ed attuali, non arbitrarie o illogiche, che incidono in senso negativo sulle condizioni di vita dell'intera cittadinanza (quali ad esempio quelle dei parcheggi, della viabilità, del verde pubblico, etc.), problematiche che medio tempore si siano aggravate, non essendo per contro necessaria una rinnovata indagine su ogni singola area al fine di giustificarne la sua specifica idoneità a soddisfare esigenze pubbliche.

Dal provvedimento e dalla relazione a questo allegata, non risulta predisposta un'adeguata istruttoria mediante effettivo appuramento e apprezzamento dei fatti posti a fondamento della nuova determinazione amministrativa, né su ciascuna singola area né tanto meno su problematiche che giustificano detta variante.

La giurisprudenza amministrativa ha più volte affermato che persino la reiterazione degli stessi vincoli scaduti deve essere accompagnata da "una congrua e specifica motivazione sulla perdurante attualità della previsione in raffronto all'interesse pubblico perseguito" (ex multis CONSIGLIO DI STATO Sez. IV, 8 Giugno 2007, Sentenza n. 3025. Si veda anche CONSIGLIO DI STATO Sez. IV, 21 agosto 2006, Sentenza n. 4843).

Il difetto di motivazione appare tanto più stridente in quanto trattasi di provvedimento che muove dall'esigenza di valutare le ragioni della mancata attuazione, nel termine quinquennale di legge, di previsioni pubbliche o private. Sarebbe stata, dunque, necessaria una congrua istruttoria diretta ad esplicitare gli accertati motivi dell'inerzia attuativa e, nel caso di riproposizione con modifiche,

l'esposizione in termini chiari e trasparenti delle ragioni alla base delle modifiche stesse, in specie quando esse – e si tratta di della stragrande maggioranza dei casi – configurano un sostanziale incremento della edificabilità e, in più, a chiarire le ragioni dei diversi comportamenti locali, non essendo stato applicato un indice omogeneo alle diverse aree di trasformazione.

La carenza di qualsivoglia motivazione alla base delle scelte incrementalmente pone le medesime sotto la opaca luce della regalia ai detentori dello ius aedificandi, che non può essere rischiarata dalla eventuale semplice presenza di qualche superficie di standard in più.

Sulla base di quanto sopra esposto **si osserva l'illegittimità complessiva del provvedimento per carenza di motivazione.**

2) Illegittimità del provvedimento per eccesso di potere

Oltre alla riproposizione di tutte o quasi le schede decadute, con indici maggiorati, nella variante vengono introdotte nuove aree di trasformazione, con previsione di sostenuti carichi insediativi, mutamenti di destinazione d'uso rispetto allo stato di fatto e a quello previsionale, come, ad esempio, la previsione della trasformazione dell'area del Nuovo Liceo di via Betti in area residenziale, sia pure, ed in extremis, limitata ad alloggi studenteschi, ovvero la previsione di un grosso carico insediativo residenziale nella via di Gello, in area che il RU comprendeva tra le aree per attrezzature e che di fatto ospita un campo polivalente ed un parcheggio, e così via.

La mancata esplicitazione, nell'oggetto della variante, della presenza di altri e diversi contenuti, rispetto alla semplice riproposizione, anche con modifiche, delle previsioni inerenti le schede di trasformazione soggette a Piano Attuativo e delle aree soggette ad esproprio, non attuate, crea un irreparabile vulnus nel processo partecipativo garantito dalla legge. Infatti, solo i cittadini interessati al destino delle aree del tipo esplicitato nell'oggetto avranno lo stimolo per andare a vedere i contenuti della variante, proponendo eventuali osservazioni. Tutti gli altri dormono sonni tranquilli, non sapendo che è un corso una variante che può profondamente modificare gli assetti urbanistici dei loro spazi di vita. Questi stessi cittadini sono destinati ad accorgersi delle trasformazioni solo in fase attuativa, quando i termini di intervento nei procedimenti saranno spirati, creando le condizioni per la costituzione di comitati di protesta.

Ciò espresso, **si osserva l'illegittimità complessiva del provvedimento per eccesso di potere.**

3) Illegittimità del provvedimento per contrasto con il Piano Strutturale

Il Piano strutturale del 1998 dimensionava lo sviluppo insediativo e particolarmente quello residenziale, in riferimento ad una proiezione demografica a 10 anni.

Le norme del PS stesso postulavano un periodico aggiornamento del quadro conoscitivo, da parte del Consiglio Comunale, come presupposto di eventuali adeguamenti dei riferimenti previsionali. Questo aggiornamento non è mai stato fatto.

A piano strutturale e regolamento urbanistico scaduti - il primo sotto il profilo delle previsioni di sviluppo, il secondo per quanto attiene le aree soggette ad esproprio e/o a pianificazione attuativa – viene proposta una variante formalmente del RU, ma che è sostanzialmente del PS, in quanto:

1. prolunga nel tempo le previsioni di sviluppo proprie del PS;
2. aggiunge al dimensionamento, in particolare quello residenziale – materia del PS - un ulteriore dimensionamento di sviluppo, più che raddoppiando quello originale;

3. adotta nuovi e del tutto diversi criteri relativamente alla dimensione degli alloggi medi – materia anch'essa del PS;
4. localmente non rispetta l'inquadramento del sistema insediativo in sub-sistemi (schede 22.2; 26.3; 30.3)

Poiché siamo di fronte a variante al PS non dichiarata, **si osserva che l'atto è illegittimo per contrasto con il PS.**

4) Osservazioni inerenti la nuova formulazione della scheda 5.4.

La scheda 5.4 viene modificata:

- Ampliando la superficie territoriale, da 4600 a 5100 mq (e così includendo aree di terzi)
- Incrementando l'indice territoriale da 0.10 a 0.17 mq/mq
- Diminuendo l'area a verde (da 2100 a 1820 mq)
- Aumentando l'area destinata a parcheggio (da 1200 a 1500 mq)

Il risultato di tali modifiche, dal punto di vista edificatorio, è il passaggio da una Sul massima ammissibile di 460 mq ad una Sul di 870 mq con incremento di 410 mq, pari all'89%.

Dal punto di vista del disegno urbanistico, la modifica principale è la previsione, come elemento prescrittivo, del collegamento viario tra via Rainaldo e via Prinetti che sono, è bene ricordare, aree esclusivamente residenziali.

Per realizzare tale collegamento, non previsto nella scheda di RU oggetto di decadenza, viene interessata, sia pure marginalmente, l'area dei campi sportivi della Lanteriana.

Dal punto di vista della mobilità, tale collegamento è destinato a mutare fortemente la condizione di protezione della viabilità attuale dagli attraversamenti, in quanto consente la realizzazione di una continuità viaria dalla via Rainaldo alla via Prinetti e per essa alla via S.Michele, o viceversa.

Ciò premesso, si osserva:

- A) L'incremento di edificabilità si configura come una sorta di "dono" non motivato ai proprietari delle aree;
- B) La connessione viaria trova controindicazione nell'esigenza di mantenere il carattere meramente residenziale della circolazione nell'area di via Prinetti;
- C) La connessione viaria viene fatta tra due strade private, quali sono via Prinetti e la traversa di via Rainaldo, senza che venga affrontato il tema della loro trasformazione in strade pubbliche, con quali oneri, e dunque con quale fattibilità;
- D) La diminuzione dell'area a verde e l'aumento dell'area destinata a parcheggio è incongrua rispetto alla destinazione di natura residenziale della via Prinetti e della traversa di via Rainaldo;
- E) Il provvedimento non è in alcun modo motivato;
- F) Il provvedimento non è altresì giustificato da sopravvenute esigenze di mobilità o altre, anzi è in controtendenza rispetto ai provvedimenti di moderazione del traffico nelle aree residenziali che tengono ad interrompere itinerari di attraversamento, consentendo solo il traffico locale.

Pertanto si chiede il mantenimento della scheda del RU originale.

