

**COMUNE DI PONTERA**

Provincia di Pisa

1° SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI

3° SERVIZIO URBANISTICA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE ALLA
PARZIALE RIADOZIONE DEL 2° REGOLAMENTO URBANISTICO***Periodo di evidenza pubblica dal 22 aprile 2015 al 22 giugno 2015***Osservazione n° 01**

Numero Protocollo n. 13.751/2015

Osservante: Feron Rolando e Scalora Maria Conceta

Località: Campi d'Era

Indirizzo: Via del Rio, 7

Riferimento Catastale: Foglio 24 Particella 1130

*l'Ufficio propone:***Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di confermare la destinazione urbanistica ad uso agricolo (*Zona E – Sottozona E1 Subsistema delle aree agricole periurbane a prevalente funzione agricola*) prevista dal piano operativo riadottato, in quanto la mancata previsione del comparto urbanistico di tipo C2 a prevalente carattere residenziale n. 5 (già comparto 8 con il 1° RU), non permette più di disporre di quelle opere di urbanizzazione necessarie per individuare ai sensi dell'art. 2 del DM n. 1444/1968 zone di tipo B2 (Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare) e conseguentemente aree pertinenziali destinate a verde privato (F3). Si evidenzia in ultimo che gli interventi realizzati negli anni passati in virtù della precedente destinazione urbanistica (B2) e oggetto di idoneo titolo abilitativo sono da considerarsi legittimi. Oltre a ciò si specifica che nelle aree di tipo E1 sono consentiti interventi finalizzati alla sistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti.

Osservazione n° 02

Numero Protocollo n. 16.008/2015

Osservante: Marco Casalini

Località: Campi d'era

Indirizzo: Via dei Montevisi

Riferimento Catastale: Foglio 24 Particella 1020 sub 1, 3 e 4 (Catasto Fabbricati), 44, 1026 e 1028 (Catasto Terreni)

l'Ufficio propone:

Non meritevole di accoglimento specificando quanto segue:

si ritiene di confermare la destinazione urbanistica ad uso agricolo (*Zona E – Sottozona E1 Subsistema delle aree agricole periurbane a prevalente funzione agricola*) prevista dal piano operativo riadottato, in quanto la mancata previsione del comparto urbanistico di tipo C2 a prevalente carattere residenziale n. 5 (già comparto 8 con il 1° RU), non consente più di disporre di quelle opere di urbanizzazione necessarie per individuare ai sensi dell'art. 2 del DM n. 1444/1968 zone di tipo B2 (Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare). Tuttavia sul fabbricato sono ammissibili interventi finalizzati all'insediamento di strutture di servizio.

Osservazione n° 03

Numero Protocollo n. 16.453/2015

Osservante: Cavallini Marialetizia

Località: Campi d'Era

Indirizzo: Via del Rio, 5

Riferimento Catastale: Foglio 24 Particella 873 sub 3, 4 e 197 (Catasto Fabbricati)

l'Ufficio propone:

Non meritevole di accoglimento specificando quanto segue:

si ritiene di confermare la destinazione urbanistica ad uso agricolo (*Zona E – Sottozona E1 Subsistema delle aree agricole periurbane a prevalente funzione agricola*) prevista dal piano operativo riadottato, in quanto la mancata previsione del comparto urbanistico di tipo C2 a prevalente carattere residenziale n. 5 (già comparto 8 con il 1° RU), non permette più di disporre di quelle opere di urbanizzazione necessarie per individuare ai sensi dell'art. 2 del DM n. 1444/1968 zone di tipo B2 (Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare).

Osservazione n° 04

Numero Protocollo n. 20.070/2015

Osservante: geom. Marco Malucchi

Località: Campi d'Era

Indirizzo: Via delle Cantine

Riferimento Catastale: Foglio 24 Particella 39 e 1135

l'Ufficio propone:

Non meritevole di accoglimento specificando quanto segue:

si ritiene di confermare la destinazione urbanistica prevista dal piano operativo riadottato (zona B2) al fine di definire un margine urbano continuo per l'area all'intero di via dei Montevisi e dotare l'area degli spazi necessari per le future urbanizzazioni private.

Osservazione n° 05

Numero Protocollo n. 20.249/2015

Osservante: Michele Franchi e Barbara Zucchelli

Località: Campi d'Era

Indirizzo: Via dei Montevisi

Riferimento Catastale: Foglio 25 Particelle 1301 sub 3 e 1556 sub 1 (Catasto Fabbricati)

l'Ufficio propone:

Non meritevole di accoglimento specificando quanto segue:

si ritiene di confermare la destinazione urbanistica ad uso agricolo (Zona E – Sottozona E1 Subsistema delle aree agricole periurbane a prevalente funzione agricola) prevista dal piano operativo riadottato, in quanto la mancata previsione del comparto urbanistico di tipo C2 a prevalente carattere residenziale n. 5 (già comparto 8 con il 1° RU), non permette più di disporre di quelle opere di urbanizzazione necessarie per individuare ai sensi dell'art. 2 del DM n. 1444/1968 zone di tipo B2 (Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare). Oltre a ciò l'Ufficio ritiene di rimuovere la previsione di una rotatoria stradale tra via dei Montevisi e via delle Colline per Legoli in quanto il carico veicolare esistente e futuro non risulta più elevato da giustificare la previsione di una intersezione a rotatoria. In ultimo si specifica che sul patrimonio edilizio esistente ad uso abitativo in zona agricola sono ammessi ampliamenti “una tantum” disciplinati all'art. 11 delle NTA del RU.

Osservazione n° 06

Numero Protocollo n. 20.490/2015

Osservante: Stefano Lori

Località: Campi d'Era

Indirizzo: Via del Rio 4

Riferimento Catastale: Foglio 24 Particelle 887

l'Ufficio propone:

Non pertinente specificando quanto segue:

l'osservazione si riferisce ad una destinazione urbanistica non più vigente (zona B2) al momento della presentazione della presente istanza in data 22 aprile 2015. In realtà l'area oggetto di osservazione risulta inserita in zona E1 e quindi priva di capacità edificatoria suscettibile di riduzione.

Osservazione n° 07

Numero Protocollo n. 20.567/2015

Osservante: Lami Claudio e Moretti Renata

Località: Campi d'Era

Indirizzo: Via dei Montevisi

Riferimento Catastale: Foglio 25 Particelle 398, 1711 e 1540

l'Ufficio propone:

Non meritevole di accoglimento specificando quanto segue:

si ritiene di confermare la destinazione urbanistica ad uso agricolo (Zona E – Sottozona E1 Subsistema delle aree agricole periurbane a prevalente funzione agricola) prevista dal piano operativo riadottato, in quanto la mancata previsione del comparto urbanistico di tipo C2 a prevalente carattere residenziale n. 5 (già comparto 8 con il 1° RU), non permette più di disporre di quelle opere di urbanizzazione necessarie per individuare ai sensi dell'art. 2 del DM n. 1444/1968 zone di tipo B2 (Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare).

Osservazione n° 08

Numero Protocollo n. 20.585/2015

Osservante: Gaddi Benedetta ed altri

Località: Tiro a segno

Indirizzo: Via dei Montevisi

Riferimento Catastale: Foglio 24 Particelle 521, 522, 50, 571, 574, 578 e 580

l'Ufficio propone:

Parzialmente meritevole di accoglimento specificando quanto segue:

in riferimento alla diversa perimetrazione dell'area destinata a parcheggio pubblico del comparto urbanistico n. 2 di tipo F2 (Aree a carattere privato destinate ad attività e servizi di interesse generale), si ritiene di accogliere l'istanza al fine di non pregiudicare il recupero funzionale ed edilizio dei fabbricati esistenti presenti all'interno del comparto. In quanto al disegno di ripermimetrazione proposto, l'Ufficio ritiene di articolare diversamente la ripartizione dell'area destinate a parcheggio pubblico al fine di ottenere un disegno organico con l'adiacente comparto urbanistico B7.

Osservazione n° 09

Numero Protocollo n. 20.600/2015

Osservante: Panicucci Massimo ed Altri

Località: Campi d'Era

Indirizzo: Via dei Montevisi

l'Ufficio propone:

Non meritevole di accoglimento specificando quanto segue:

si ritiene di confermare la destinazione urbanistica ad uso agricolo (Zona E – Sottozona E1 Subsistema delle aree agricole periurbane a prevalente funzione agricola) prevista dal piano operativo riadottato in quanto nel corso di validità del 1° regolamento urbanistico l'intervento individuato dal comparto urbanistico a prevalente carattere residenziale n. 5 (già comparto 8 con il 1° RU) si è dimostrato nella fase in cui versa attualmente il mercato immobiliare difficilmente sostenibile dal punto di vista economico e non si è concretizzato anche in anni di dialogo con questa Amministrazione Comunale. Inoltre la necessità di dotare l'area di importanti opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto (acquedotto e fognatura) renderebbe la proposta di stralcio presentata dagli osservanti ancor meno sostenibile dal punto di vista economico. Infine la necessità di realizzare una cassa di espansione finalizzata a ridurre il rischio idraulico del quadrante sud-est della città non può essere condizionata alla iniziativa privata aleatoria.

Osservazione n° 10

(Fuori termine)

Numero Protocollo n. 20.794/2015

Osservante: Morganti Maria e Ricci Sara

Località: Campi d'Era

Indirizzo: Via delle Cantine

Riferimento Catastale: Foglio 24 Particelle 277

l'Ufficio propone:

Non pertinente specificando quanto segue:

l'area individuata dalla particella n. 277 foglio n. 24 ricade al di fuori delle aree oggetto di parziale riadozione come disposto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015.

Osservazione n° 11

(Fuori termine)

Numero Protocollo n. 21.651/2015

Osservante: Morganti Maria ed altri

Località: Campi d'Era

Indirizzo: Via delle Cantine

Riferimento Catastale: Foglio 24 Particelle 1090 e 1144

l'Ufficio propone:

Non meritevole di accoglimento specificando quanto segue:

si ritiene che il trasferimento delle volumetrie esistenti dalla particella n. 1090 del foglio 24 alla

particella n.1144 (entrambi ricadenti in zona E1) non possa essere accolta in quanto detto trasferimento incentiverebbe la realizzazione di unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale non coerenti con i principi generali della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Osservazione n° 12
(Fuori termine)

Numero Protocollo n. 21.996/2015

Osservante: Claudio Paperini

Località: Campi d'Era

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: ---

l'Ufficio propone:

Non meritevole di accoglimento specificando quanto segue:

le aree individuate dal piano operativo come zone G6 (Aree per la salvaguardia del quadrante sud-est di Pontedera dal rischio idraulico) sono funzionali alla realizzazione di un opera di interesse pubblico per la quale è stato approvato un progetto preliminare dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 123 del 3 novembre 2014 redatto dal 2° Settore "Manutenzioni, Ambiente e Protezione Civile". Tale progetto ha valutato la fattibilità tecnica e l'efficacia degli interventi idraulici individuati con approfondite relazioni e rilievi del complesso idrogeologico che rispondono positivamente alla problematiche dell'area. Le considerazioni dell'osservante ancorché dettate dall'esperienza non sono supportate da dati oggettivi e misurazioni esatte, per tale motivo non possono confutare le scelte tecniche emerse dal progetto citato e dettagliate nell'apposita relazione del Dirigente del 2° Settore. Tuttavia l'osservante potrà riproporre le sue considerazioni nella fase di approfondimento del progetto affidato al 2° Settore.

Osservazione n° 13
(Fuori termine)

Numero Protocollo n. 3.021/2016

Osservante: Mazzi Oriano

Località: Campi d'Era

Indirizzo: Via di Montevisi

Riferimento Catastale: Foglio 25 particella 859

l'Ufficio propone:

Non meritevole di accoglimento specificando quanto segue:

si ritiene di confermare la destinazione urbanistica ad uso agricolo (Zona E – Sottozona E1 Subsistema delle aree agricole periurbane a prevalente funzione agricola) prevista dal piano operativo riadottato in quanto nel corso di validità del 1° regolamento urbanistico l'intervento individuato dal comparto urbanistico a prevalente carattere residenziale n. 5 (già comparto 8 con il 1° RU) si è dimostrato nella fase in cui versa attualmente il mercato immobiliare

difficilmente sostenibile dal punto di vista economico e non si è concretizzato anche in anni di dialogo con questa Amministrazione Comunale. Inoltre la necessità di dotare l'area di importanti opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto (acquedotto e fognatura) renderebbe la proposta di stralcio presentata dall'osservante ancor meno sostenibile dal punto di vista economico.