



COMUNE DI PONTERA

Provincia di Pisa

1° SETTORE "POLITICHE TERRITORIALI"

3° SERVIZIO "TERRITORIO E AMBIENTE"

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI/CONTRIBUTI PRESENTATI AL PIANO DI RECUPERO "EX FABBRICA DI CAFFÈ E SURROGATI CRASTAN" ADOTTATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 2 DEL 19 FEBBRAIO 2019

Osservazione n° 01

Oggetto: Osservazione al Piano di Recupero "Ex fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan"

Numero Protocollo n. 16315/2019

Osservante: Davide Olivieri in qualità di tecnico incaricato dalla sig.ra Gemmi Giovanna

Sintesi dell'osservazione:

In prima istanza l'osservante chiede un ripensamento del progetto architettonico nella sua porzione est che va a sovrapporsi all'esistente via 1^a Maggio diminuendone l'altezza;

In seconda istanza l'osservante chiede l'individuazione di dotazioni esclusive a parziale compensazione da dedicarsi alle proprietà affaccianti sulla via 1^a Maggio ed interessate dal progetto di recupero;

In terza istanza l'osservante chiede che vengano previste perizie contenenti la schedatura fotografica degli edifici esistenti su via 1^a Maggio al fine di dimostrare futuri danni alle strutture durante lo svolgimento dei lavori di scavo e di fondazione.

L'Ufficio propone:

Non Meritevole di accoglimento specificando quanto segue:

si ritiene di non poter accogliere:

- la prima istanza vista la genericità della medesima che non contiene sufficienti elementi progettuali a supporto della proposta;
- la seconda istanza in quanto l'intervento del proponente è di per sé migliorativo rispetto ad un attuale complesso industriale dismesso;
- la terza istanza in quanto non pertinente trattandosi di rapporto di carattere privatistico.

Osservazione n° 02

Oggetto: Osservazione al Piano di Recupero “Ex fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan”

Numero Protocollo n. 16316/2019

Osservante: Davide Olivieri in qualità di tecnico libero professionista

Sintesi dell'osservazione:

In prima istanza l'osservante chiede un ripensamento del progetto architettonico nella sua porzione est che va a sovrapporsi all'esistente via 1^ Maggio diminuendone l'altezza;

In seconda istanza l'osservante chiede la definizione della classe energetica minima dell'intervento con l'auspicio che a fronte di un incentivo edilizio del 10% si prescriva il raggiungimento dei requisiti NZEB;

In terza istanza l'osservante chiede che l'intervento edilizio sia contraddistinto da classe energetica derivante da protocollo internazionale.

L'Ufficio propone:

Meritevole di parziale accoglimento la seconda e la terza istanza specificando quanto segue:

si ritiene di poter definire la classe energetica in base alla normativa edilizia vigente da valutarsi al momento del rilascio del permesso di costruire

Non Meritevole di accoglimento la prima istanza:

vista la genericità della medesima che non contiene sufficienti elementi progettuali a supporto della proposta;

Osservazione n° 03

Oggetto: Osservazioni alle delibere n. 3 del 19/03/2019 e n. 2 del 19/02/2019 di adozione del piano di lottizzazione località Il Chiesino, comparto 4; del piano di recupero ex fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan

Numero Protocollo n. 16707/2019

Osservante: avv. Ugo Franceschetti incaricato dalle proprietà dei piani attuativi Crastan e Il Chiesino

Sintesi dell'osservazione:

In prima istanza l'osservante chiede la modifica dell'art 7 della convenzione che prevede la monetizzazione a standard ritenendo che tale requisito sia già soddisfatto con la realizzazione di museo e piazza antistante e pertanto richiede l'eliminazione di tale previsione,

-in seconda istanza e pur non concernendo direttamente il presente piano di recupero l'osservante chiede il frazionamento del subcomparto 1 in due subcomparti 1A e 1B del piano del Il Chiesino (collegato al piano de quo tramite operazione di perequazione)

L'Ufficio propone:

Non Meritevole di accoglimento la prima istanza specificando quanto segue:

si ritiene di rigettare la suddetta istanza in quanto nel caso de quo il museo non può essere considerato standard pubblico.

Meritevole di parziale accoglimento la seconda istanza relativamente a quanto inerisce il presente PdR

e fermo restando che l'accoglimento o non accoglimento dell'istanza vera a propria di frazionamento del subcomparto 1 sarà valutata in sede di istruttoria del Piano di lottizzazione de Il Chiesino ed eventualmente approvata o non approvata dal competente organo consiliare, si ritiene di poter astrattamente accogliere la proposta e modificare e/o aggiornare conseguentemente la relativa convenzione urbanistica, a condizione che il subcomparto abbia i diritti edificatori sufficienti per il completo sviluppo del progetto de quo.

Contributi n° 01

Oggetto: Contributo regionale ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014

Numero Protocollo n. 16979/2019

Osservante: Regione Toscana- Direzione Regionale Urbanistica e Politiche abitative- Settore Pianificazione del territorio

Sintesi del contributo:

In merito agli incentivi volumetrici previsti dalla scheda norma dell'ex stabilimento Crastan che variano tra il 30% ed il 40% delle superfici esistenti, seppur non specificato, essi dovrebbero essere finalizzati ad incoraggiare gli interventi di recupero e/o rigenerazione degli edifici in loco, laddove le condizioni per il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente si presentano particolarmente gravose dal punto di vista economico e dunque si ritiene che in un'operazione come quella prospettata dalla variante in cui vengono applicati gli incentivi ove è previsto un decollo ed atterraggio dei diritti edificatori con cambio di destinazione d'uso su aree appositamente predisposte da parte dell'Amministrazione, sarebbe opportuno limitarsi all'utilizzo delle superfici esistenti anche ai fini di un contenimento del carico urbanistico.

L'Ufficio prende atto del suddetto contributo e concorda pienamente con quanto ivi espresso.

In questo caso, trattandosi di operazione particolarmente gravosa dal punto di vista economico, per garantire il risanamento ed il recupero di un'area di notevole interesse pubblico data la centralità urbana dell'intervento ed all'ulteriore scopo di prevenire possibili future condizioni di maggior degrado, si rende necessario attivare gli incentivi volumetrici per garantire la fattibilità dell'intervento medesimo.