



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 FONDERIA CECCANTI" ADOTTATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 3 DEL 19 FEBBRAIO 2019

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 primo luogo: si rileva l'opportunità di prevedere una norma che condizioni il trasferimento e realizzazione delle volumetrie a destinazione residenziale nell'area de Il Chiesino alla contestuale realizzazione della bonifica nell'area ex Fonderia, nonché di prevedere un' articolazione planivolumetrica che sia maggiormente coerente con il contesto agricolo della pianura in cui si inserisce l'intervento edificatorio, possibilmente orientata ad un ravvicinamento dei volumi al fine di ricreare la tipologia insediativa dell'aggregato rurale.

-In secondo luogo: in merito agli incentivi volumetrici previsti dalla scheda norma dell'ex Fonderia Ceccanti 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.

Per quanto concerne il primo rilievo si riferisce che in ossequio a quanto espresso dalla Regione Toscana e successivamente dalla Conferenza Paesaggistica svoltasi in data 06/02/2020, i soggetti proponenti hanno inviato documentazione spontanea ad integrazione e/o modifica di taluni elaborati al fine di allineare le tavole progettuali a quanto indicato. In particolare sono state aumentate le distanze dai confini di alcuni lotti edificabili per permettere una migliore aggregazione a livello urbanistico dei singoli lotti e di conseguenza degli edifici.

Per quanto riguarda alla *realizzazione della bonifica nell'area ex Fonderia*, si riferisce che l'intervento di recupero e di riconversione delle aree oggetto di rigenerazione urbana non rientra nel Piano Regionale delle Bonifiche e dei Siti Inquinati (PRB). Tuttavia il soggetto attuatore nella fase di richiesta dei titoli abilitativi e prima dell'inizio dei lavori dovrà procedere alla redazione di apposito piano di indagine del sito d'intervento per attestare il rispetto dei livelli di concentrazione della soglia di contaminazione, previsti per la specifica destinazione d'uso, di cui alla parte quarta, titolo quinto, allegato 5, del D.Lgs. n. 152/2006. Inoltre è stato statuito che l'esito positivo della suddetta indagine ambientale costituisce condizione di procedibilità al trasferimento della capacità edificatoria del piano de quo al correlato piano di lottizzazione "Il Chiesino".

Per quanto attiene la seconda considerazione, nel caso de quo, trattandosi di operazione particolarmente gravosa dal punto di vista economico, per garantire il risanamento ed il recupero di un'area notevolmente depressa 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.