



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 LOTTIZZAZIONE "IL CHIESINO" ADOTTATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 4 DEL 19 FEBBRAIO 2019

Osservazione n° 01

Oggetto: Osservazione alla "Variante semplificata al Piano Strutturale (PS) e al Regolamento Urbanistico (RU) (...)"

Numero Protocollo n. 17054/2019

Osservanti: Bruna GIOVANNINI, Pierina GIOVANNINI, Marco PAPIANI

La variante adottata ha previsto, fra l'altro, una nuova viabilità nella zona F3 posta a nord del comparto di lottizzazione "Il Chiesino" e a sud della zona B2 attestante via di Camone. Tale viabilità collega una nuova strada prevista nel comparto di lottizzazione alla stessa via di Camone attraversando anche parte della zona B2.

In prima istanza gli osservanti chiedono di non prevedere una nuova viabilità nella zona F3 posta a nord del comparto di lottizzazione "Il Chiesino" e a sud della zona B2 attestante via di Camone. Viene proposto un anello di circolazione a senso unico tra la via di Camone e la SS 67 Tosco-Romagnola creando delle aree di svincolo/sosta nelle aree libere da edifici lungo via di Camone.

In seconda istanza gli osservanti chiedono di prevedere la nuova viabilità nella zona F3 con un'uscita ad ovest, su via di Camone, su porzione di area a verde pubblico senza penalizzazione dei lotti in zona B2, e ad est con prolungamento lungo la zona F3 invadendo in piccola parte il comparto de "Il Chiesino" e raggiungere un parcheggio di progetto dello stesso comparto.

In terza istanza gli osservanti chiedono di prevedere la nuova viabilità nella zona F3 con una rotatoria di ritorno ad ovest, e con prolungamento ad est lungo la zona F3 invadendo in piccola parte il comparto de "Il Chiesino" per raggiungere un parcheggio di progetto dello stesso comparto.

L'Ufficio propone:

Meritevole di parziale accoglimento la prima istanza specificando quanto segue:

si ritiene di poter accogliere quanto osservato in prima istanza, proponendo al Consiglio Comunale quale soluzione alternativa rispetto a quella di progetto di eliminare la nuova viabilità prevista nella zona F3, introducendo (e rimandando ad un successivo momento la verifica) lungo la via di Camone un senso unico alternato qualora venissero acquisiti i necessari ed imprescindibili pareri di altri Enti ed organi risultando la via di Camone a confine con altro Comune (Calcinaia) che dovrà esprimersi in merito.

Non meritevole di accoglimento la seconda e la terza istanza specificando quanto segue:

si ritiene di non poter accogliere:

- la seconda istanza in quanto la nuova viabilità proposta interferirebbe, ad ovest, con il "corridoio infrastrutturale" di progetto della linea Lucca - Pontedera, mentre ad est, si porrebbe troppo vicina ad un'abitazione esistente, peraltro classificata di pregio ambientale storico dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- la terza istanza per la stessa motivazione esplicitata in precedenza.

Osservazione n° 02

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 il frazionamento del subcomparto 1 in due subcomparti 1A e 1B con la contestuale creazione di due perimetri distinti;

-in seconda istanza l'osservante chiede l'individuazione delle aree e superfici per standard sociali anche al di fuori del comparto ovvero in sostituzione di aree a verde, limitatamente alla parte di esuberanti rispetto agli standard di legge.

L'Ufficio propone:

Meritevole di parziale accoglimento la prima istanza

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 correlato (tramite operazione di perequazione) piano di recupero "Ex fabbrica di caffè e surrogati Crastan".

Meritevole di parziale accoglimento la seconda istanza

Nella convenzione urbanistica adottata è prevista la possibilità di individuare concordemente con l'Amministrazione Comunale gli alloggi di edilizia sociale o la cessione della proporzionale superficie fondiaria e, si specifica in questa sede, eventualmente anche in altra area di proprietà del soggetto attuatore e/o aventi causa nel rispetto delle norme del RU vigente, mentre non è possibile la "sostituzione di aree a verde" sebbene in esubero rispetto agli standard di legge.

Osservazione n° 03 (pervenuta in data 18/10/2019 oltre i termini)

Oggetto: Osservazione al Regolamento Urbanistico adottato - piano di lottizzazione "Il Chiesino", comparto 4

Numero Protocollo n. 37220/2019

Osservante: Boschi Fabrizio e Pruneti Patrizia

L'Ufficio propone:

Osservazione pervenuta oltre i termini - non trattata in questa sede

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 che l'assetto planivolumetrico dell'intervento debba tenere in considerazione la presenza degli insediamenti produttivi nelle aree contermini prevedendo opportune fasce di verde attrezzato a filtro e mitigazione delle nuove aree residenziali.

In secondo luogo: si rileva che in merito agli incentivi volumetrici previsti dalle schede norma dell'ex stabilimento Crastan e della ex Fonderia 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 propone:

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

Per quanto attiene al primo rilievo si informa che i soggetti attuatori al fine di garantire un buon comfort acustico di tutte le unità immobiliari, dovranno adottare tutti gli accorgimenti volti a garantire i requisiti acustici previsti di legge, vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi relativi ai fabbricati. Inoltre per mitigare l'inquinamento acustico che potrebbe essere generato dalle aree industriali contermini e dal traffico veicolare indotto, gli edifici dovranno presentare un isolamento acustico in facciata pari ad almeno 40 dB e per una maggiore protezione dal rumore e dall'inquinamento atmosferico e visivo, lungo il perimetro interno di ogni lotto adiacente all'area industriale de Il Chiesino, dovranno essere realizzare idonee barriere vegetazionali.

Per quanto attiene al secondo rilievo si segnala che nel caso de quo, trattandosi di operazione particolarmente gravosa dal punto di vista economico, per garantire la realizzazione di un assetto insediativo quale obiettivo strategico di soddisfacimento del fabbisogno residenziale in relazione alla riduzione del carico urbanistico nel capoluogo in aree connotate di degrado fisico e/o socio economico, si rende necessario attivare gli incentivi volumetrici per garantire la fattibilità dell'intervento medesimo.