



COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

1° SETTORE "POLITICHE TERRITORIALI"

3° SERVIZIO "TERRITORIO E AMBIENTE"

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE "IL CHIESINO" COMPARTO 4 DI TIPO MISTO C2 - D2B UTOE IL CHIESINO – APPROVAZIONE AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014

RELAZIONE TECNICA

del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 65/2014.

Premessa

La presente Relazione integra quella allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 19 febbraio 2019, in quanto durante la fase di evidenza pubblica sono pervenute delle osservazioni e contributi che determinano la necessità di apportare talune precisazioni e/o modifiche agli elaborati normativi del piano precedentemente adottato.

Il progetto di lottizzazione presentato parte dal concetto di avere dei parchi di quartiere al centro della superficie territoriale in modo da creare delle aree verdi che diano un affaccio alla maggior parte dei lotti fondiari distribuiti sul perimetro. L'assetto insediativo proposto prevede la realizzazione di una viabilità pubblica che attraversa longitudinalmente il comparto al fine di collegare via del Chiesino con la nuova viabilità di RU parallela alla via Maremmana che costituisce il nuovo asse infrastrutturale di collegamento tra il Bientinese e la Valdera. Lungo la viabilità principale sono previste le aree destinate a parcheggio pubblico dotate di corsie riservate per la distribuzione agli stalli auto.

In sintesi il progetto di lottizzazione prevede la realizzazione di 69 lotti a destinazione residenziale (Sub comparto 1.1A e 1.1B) e di 2 lotti a destinazione commerciale-direzionale (Sub comparto 2). I fabbricati ad uso civile abitazione si svilupperanno al massimo 3 piani fuori terra con un Rapporto di Copertura (Sc/Sf) del 30% mentre i fabbricati ad uso commerciale-direzionale al massimo 10 metri fuori terra con un Rapporto di Copertura (Sc/Sf) del 40%.

In osservanza alla Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, il piano di lottizzazione successivamente all'adozione è stato reso accessibile a chiunque mediante deposito presso la Segreteria Generale e il Servizio Urbanistica del Comune di Pontedera, a libera visione del pubblico, per 30 giorni

conseguitivi dalla data di pubblicazione sul BURT n. 14 del 3 aprile 2019, pubblicato all'Albo Pretorio Online dal 03/04/2019 al 03/05/2019 e sul sito internet dell'Ente all'interno della sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio (rif. art. 39 del D.Lgs n. 33/2013).

Contestualmente alla pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT, il piano di recupero insieme alla deliberazione, sono stati trasmessi in data 26 marzo 2019 (prot. n. 11661/2019) tramite PEC alla Regione Toscana (Settore Pianificazione del Territorio), Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno, Provincia di Pisa (Settore Pianificazione Strategica, Partecipazione e Sistemi Informativi), alla Provincia di Pisa (Settore Pianificazione Strategica, partecipazioni e sistemi informativi), all'Unione Valdera (Area servizi tecnici) e al Comune di Calcinaia (Sezione Pianificazione e governo del Territorio).

A seguito del periodo di pubblicazione con decorrenza dal 3 aprile 2019 al 3 maggio 2019, sono pervenute le seguenti osservazioni/contributi:

1. **Osservazione n. 1** presentata da Bruna GIOVANNINI, Pierina GIOVANNINI, Marco PAPIANI protocollo 17054/2019;
2. **Osservazione n. 2** presentata dall'Avvocato Ugo Franceschetti incaricato dalle proprietà dei Piani attuativi Crastan e Il Chiesino in data 6 maggio 2019 protocollo 16707;
3. **Contributo n. 1** presentato dalla Regione Toscana-Direzione Regionale Urbanistica e Politiche abitative – Settore Pianificazione del Territorio in data 7 maggio 2019 protocollo 16979.

Esame delle osservazioni/contributi

Le osservazioni sono state puntualmente valutate e controdedotte con parere tecnico motivato, sintetizzabile nel modo che segue:

Controdeduzione all'osservazione n. 1

L'Ufficio relativamente all'osservazione presentata da Bruna GIOVANNINI, Pierina GIOVANNINI, Marco PAPIANI ritiene che:

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.

Controdeduzione all'osservazione n. 2

L'Ufficio relativamente all'osservazione presentata dall'Avvocato Franceschetti l'ufficio ritiene che non sia 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; e ritiene che sia 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.

Controdeduzione al contributo n. 1

L'ufficio prende atto del contributo della Regione Toscana 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.

Conclusioni

In conclusione, si può affermare che il piano di lottizzazione denominato “Il Chiesino” si è formato nel rispetto della legge regionale n. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti.

Si ritiene dunque di poter proporre al Consiglio Comunale l'approvazione definitiva del piano di lottizzazione “Il Chiesino” finalizzato alla realizzazione di un complesso residenziale.

Pontedera, 26 febbraio 2020

F.to digitalmente

Il Responsabile del Procedimento

arch. pianificatore Marco SALVINI