



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

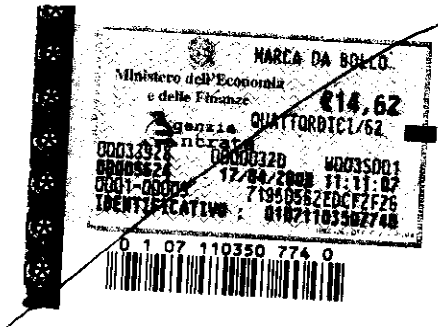


ELABORATO **APPROVATO**
CON DELIBERAZIONE
 Giunta Comunale
 Consiglio Comunale
n° 10 del 17 FEB. 2009

**VARIANTE DI ADEGUAMENTO
ED INTEGRAZIONE DEL PROGETTO
DI LOTTIZZAZIONE
AREA PRODUTTIVA E AMBITO PQ3
LOCALITA' MONTACCHIELLO**

**FASCICOLO DELL'OSSERVAZIONE
E
CONTRODEDUZIONE**

Pisa, gennaio 2009



OSSERVAZIONE N. 1

COMUNE DI PISA

VARIANTE DI ADEGUAMENTO ED INTEGRAZIONE DEL PROGETTO DI
LOTTIZZAZIONE AREA PRODUTTIVA E AMBITO PQ3 LOCALITA'
MONTACCHIELLO - PISA

ADOTTATA CON D.G.C. n.109 del 16/09/2008

OSSERVAZIONE

Proprietà:

Soc. Immobiliare Nuova Liscate S.p.A.

IMM.RE NUOVA LISCATE

Administratore Unico
[Firma]

Progettazione generale:

Ing. Marco FRASSINETTI

Via di Padule, 23 - Pisa

[Firma]



Oggetto:

OSSERVAZIONE: RELAZIONE

OSSERVAZIONE

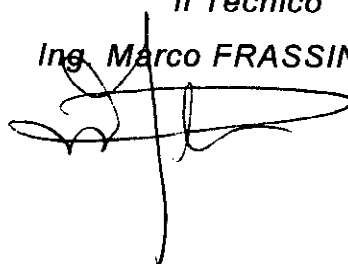
Nel progetto presentato per la riorganizzazione urbanistica dell'area di Montacchiello è previsto il prolungamento di Via U. Forti fino al fosso Toraletto. Questo prevede il tombamento del fosso di scolo delle acque meteoriche con la realizzazione di una fognatura scatolare che raccoglie le stesse acque incanalate.

Con la presente osservazione si chiede di spostare il prolungamento di Via U. Forti, nel tratto che va da Via Porlezza al fosso Toraletto, parallelamente a se stessa in modo da lasciare invariato il canale esistente che entra, così, a far parte del verde pubblico ed ottemperando alle prescrizioni dei Regolamenti Comunali che prevedono di non tombare i fossi esistenti; non alterando così lo stato idraulico della zona migliorandone le condizioni ambientali. Le opere che vengono proposte diminuiscono l'impatto ambientale dell'operazione nel suo complesso. Il fosso verrà rimodellato e raccoglierà in maniera naturale le acque meteoriche dalla fognatura di Via U. Forti esistente e, tramite idonee fognature, quelle della zona oggetto degli interventi. Con la presente proposta viene inoltre rimodellata la zona dal punto di vista urbanistico ottenendo standard urbanistici in quantità tale che ne migliorano il rapporto rispetto alla superficie totale ed a quella fondiaria.

Tenendo presente l'organizzazione della zona e la disponibilità di servizi ed infrastrutture di carattere generale, con riferimento a quanto previsto al punto 20.5 dell'appendice 1 del regolamento urbanistico vigente "DEFINIZIONI", si chiede la possibilità di edificare centri/parchi commerciali, intesi come complessi di più esercizi di vendita al dettaglio anche con superficie di vendita superiore a mq.250, che dispongano in misura adeguata di infrastrutture e servizi comuni, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società, e con superficie complessiva di vendita superiore almeno a mq.2.500; tali complessi possono comprendere altresì attività paracommerciali quali pubblici esercizi, agenzie d'affari e simili.

Il Tecnico

Ing. Marco FRASSINETTI





COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
Ufficio Pianificazione

~
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2
56125 Pisa

Tel: 050 910408
Fax: 050 910456
e-mail:
comune.pisa@postacert.toscana.it

url: www.comune.pisa.it/urbanistica
orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Oggetto: Variante di adeguamento ed integrazione del progetto di lottizzazione area produttiva e ambito PQ3 - Località Montacchiello.

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Sintesi della variante

La variante adottata coinvolge sia il vecchio piano di lottizzazione, sia il recente piano attuativo dell'ambito PQ3, e comprende:

- un adeguamento delle precedenti previsioni in conseguenza della loro contiguità territoriale. Si considerano come facenti parte di un intervento unico i due comparti del piano di lottizzazione e l'ambito PQ3, provvedendo ad una ridistribuzione (senza variazioni dimensionali) degli spazi edificabili e di standard indipendente dalla loro localizzazione originale ed invece più funzionale all'assetto definitivo dell'area nel suo insieme.
- un diverso assetto del comparto rimasto inattuato, con la previsione di un unico macrolotto in luogo di una serie di lotti piccoli e medi e l'estensione del comparto stesso fino al perimetro individuato dal Regolamento Urbanistico. Ciò comporta una riduzione della viabilità di lottizzazione, con conseguente abbattimento degli importi destinati allo scomputo e riduzione dei sedimi viari e dei sottoservizi da cedere all'amministrazione, che dovrebbe poi farsi carico della necessaria manutenzione nel tempo.

Vengono mantenuti gli indici di edificabilità originali, mentre vedono un incremento le quantità massime complessive di edifici realizzabili e le quantità di standard, per effetto dell'estensione del comparto non attuato fino ai confini indicati dal Regolamento Urbanistico.

La variante prevede inoltre la possibilità di superamento dell'altezza massima di ml. 15 in riferimento ad edifici con particolari destinazioni o con particolari esigenze

architettoniche, in analogia con quanto già previsto in altri ambiti della stessa zona di Montacchiello e di Ospedaletto, ferme restando le quantità di superficie utile realizzabile.

Nel termine di pubblicazione è stata presentata una sola osservazione, inoltrata dalla stessa proprietà, Soc. Immobiliare Nuova Liscate S.p.A.

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione è articolata in tre argomenti:

1. Spostamento verso ovest del prolungamento della via U. Forti, in modo da non doversi sovrapporre al fosso Torello ed evitare il suo tombamento;
2. Possibilità di realizzare centri/parchi commerciali con superficie complessiva di vendita superiore a mq. 2.500.
3. Ridefinizione della viabilità all'interno del sub-comparto "A"

Controdeduzioni

1. La modifica proposta è condivisibile. Il mantenimento del fosso, opportunamente risagomato, costituisce un miglioramento rispetto al progetto originale poichè riduce le alterazioni della sistemazione idraulica della zona, ne migliora le condizioni ambientali e diminuisce la possibilità di inconvenienti legati a carenze di manutenzione.

Le nuove sistemazioni sono indicate negli elaborati grafici 5/b e 6/b, allegate all'osservazione.

2. Secondo l'allegato parere della Direzione Attività Economiche, le NTA del piano adottato potrebbero consentire, non escludendole, destinazioni d'uso non espressamente previste per gli ambiti PQ2, ambiti cui fare riferimento in ragione delle previsioni e delle caratteristiche dell'area interessata dal piano attuativo, *"a condizione che tali destinazioni siano sinergiche, funzionali ed integrate al Polo [di Montacchiello] e senza che tale eventuale ammissione configuri ulteriore variante allo strumento urbanistico"*.

L'introduzione della destinazione proposta presuppone una modifica sostanziale al piano adottato, con incremento dei carichi urbanistici, e tale da comportare una nuova adozione del piano, per consentire la possibilità di presentazione di osservazioni da parte di soggetti portatori di specifici interessi sull'argomento.

Nel parere della Direzione Attività Economiche si fa inoltre riferimento alla necessità della valutazione integrata per procedere all'esclusione delle destinazioni proposte. A mio parere sarebbe necessario procedere alla valutazione integrata anche in caso di accoglimento, poiché dovrebbero essere ponderati almeno gli effetti indotti sul sistema viario e sul traffico e confrontata la nuova destinazione con i limiti previsti dagli strumenti della pianificazione comunale e dallo stesso P.I.T. regionale.

3. L'osservazione, nell'elaborato grafico 7/b allegato all'osservazione, introduce una viabilità di collegamento funzionale ad una migliore utilizzazione del nuovo parcheggio previsto lungo la via del Fagiano, tra la stessa via e la Traversa "A" di via Umberto Forti.

La nuova previsione costituisce un elemento di razionalizzazione e di maggiore permeabilità all'interno del macrolotto e non si ravvisano motivi ostativi al suo accoglimento.

Si propone pertanto l'accoglimento parziale dell'osservazione, relativamente ai soli punti 1) e 3), e l'integrazione degli elaborati grafici della variante con la sostituzione delle tavole 5, 6 e 7 con le tavole 5/b, 6/b e 7/b allegate all'osservazione.

gennaio 2009

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Gabriele Barti

