

Al Sindaco del Comune di San Giuliano Terme (Pisa)

Ai membri della giunta comunale

Ai membri del consiglio comunale

OGGETTO: Lettera aperta sulla

DELIBERA N. 81 DEL 13/10/2011, REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 55 COMMA 5 E 6 DELLA L.R. 3 GENNAIO 2005 N.1 - NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO – ADOZIONE , COMPARTO 5PP, UTOE 32 – LA FONTINA-PRATICELLI. Pubblicata su BURT del 26/10/2011.

Il Comitato “La Fontina – per un quartiere e n territorio vivibili” esprime grande preoccupazione per l'ulteriore cementificazione dell'area della Fontina prevista dalla delibera in oggetto e scrive per spiegare in dettaglio i motivi di tale preoccupazione e per chiedere al consiglio comunale di cambiare la propria decisione in sede di approvazione.

Nel comparto 5PP in oggetto (di superficie 9405 mq) il Piano Regolatore Generale (PRG) del 1982 prevedeva uno spazio a Verde Pubblico di mq 7.000 ca. Il PRG del 1998, attualmente in vigore prevede un parcheggio con ampia fascia a Verde Pubblico sul versante dell'insediamento residenziale adiacente.

Con la presente proposta in tale comparto si hanno invece:

- una Zona F4 (cioè zona edificabile con edifici genericamente dedicati “a Servizi qualificati ed attrezzature collettive”, di fatto commerciali/direzionali, se non anche artigianali) di mq 2.698 con una edificazione prevista di mc 3.577;
- un tratto di strada periferica a nord del comp., di collegamento con il comp. 8PP;
- parcheggi alberati per mq 1.822, nella zona periferica del Comparto;
- parcheggio di mq 4.387 con verde di protezione a ridosso dell'insediamento residenziale esistente.

E' opportuno ricordare che il comparto in oggetto confina con il comparto 8PP che nel PRG del 1998 prevedeva comunque mq 4.000 ca di Verde Pubblico (mentre nel PRG del 1982 era quasi esclusivamente a verde pubblico e orti sociali) e che in tale comparto, con la Variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. del 10/01/2010, il parco a verde pubblico è stato dimezzato a vantaggio di parcheggi, di Zona B1 (edifici residenziali) e di Zona F4, consentendo una triplicazione delle cubature nella zona F4.

Se si considerano i comparti 5PP e 8PP insieme, il confronto, anche a colpo d'occhio sulle cartine, tra

- la previsione del Piano Regolatore del 1982, che valorizzava l'area quasi esclusivamente come cerniera verde a salvaguardia e separazione del quartiere residenziale dalla Zona commerciale/artigianale ed a strutture pubbliche “leggere” a tipo Centro Sociale;
- quello del 1998, in cui comunque si manteneva la vocazione dell'area con una grande area verde (6-7 mila mq) a salvaguardia della zona residenziale con un volume totale di edifici di mc 3000 circa;

- e quella attuale, che prevede edifici di zona F4 di mc 6.448, edifici residenziali di mc 2.071, (totale mc 8.519), oltre mq 8.000 di parcheggi con il Parco a Verde Pubblico ridotto a meno mq 2000 del tutto periferici all'insediamento e quindi poco fruibili,

evidenzia uno stravolgimento della destinazione urbanistica dell'area e un cospicuo aumento della superficie cementificata.

Vorremmo portare alla vostra attenzione alcune evidenze:

1. l'insediamento residenziale si trova ancora una volta drasticamente ridotto il verde a vantaggio di parcheggi e nuovi edifici;
2. si accentua il carico urbanistico dell'area con nuove migliaia di mc edificati;
3. si definisce compiutamente un'estroflessione di fabbricati e parcheggi dei Comparti 5PP e 8PP dal corpo della Zona Commerciale/Artigianale della Fontina, che si insinua profondamente nel tessuto residenziale e che annulla la separazione tra la zona commerciale e artigianale, separazione prevista anche nel programma dell'attuale Amministrazione (pag 25);
4. si persiste nella forzatura della normativa che regola le Zone F4, in violazione del R.U, che prevede, all'art. 24 N.T.A. la possibilità di collocare in area F4 edifici con funzioni commerciali purché integrati con l'attività principale, che deve avere carattere culturale, ricettivo, ricreativo o di servizio di interesse collettivo, mentre anche qui, come nel contiguo Comparto 8PP, stabilisce di realizzare edifici per servizi di interesse generale a carattere privato, quali farmacie o banche o attività con mera destinazione commerciale;

Nel merito osserviamo che:

5. si dice che l'area edificabile sarà dedicata a non meglio precisati servizi; sarebbe opportuno. In un ottica di trasparenza e partecipazione, sapere di quali servizi si tratta, spiegare perché tali servizi non possono essere collocati nell'adiacente zona Artigianale/Commerciale (dove vediamo scheletri di fabbricati vuoti o invenduti, segno inquietante di degrado), e infine, e soprattutto, far scegliere al quartiere se preferisce un Parco a Verde Pubblico oppure tali servizi;
6. non si giustificano i parcheggi (300 posti in tutta l'area), dato che vi sono altre due aree, previste dal PRG e dedicate a parcheggio, all'interno della Zona Artigianale. Inoltre una di queste (operante pur se incompiuta), sita tra la contigua Via Metastasio, Via Carducci e l'area PIP è sempre inoccupata. Inoltre è chiaro che nell'ottica di uno sviluppo equilibrato dell'area, come si fa nei paesi del Nord Europa, occorre disincentivare il traffico su gomma: prevedere sempre nuovi parcheggi nel PRG mette un'ipoteca negativa sullo sviluppo sostenibile della zona.
7. il volume previsto per la nuova Zona F4 di mc 3.577 su mq 2.698, appare, alla luce dell'esperienza del vicino Comparto 8PP, e di numerosi altri, passibile di aumenti in fase attuativa con l'argomentazione che non sarà sufficiente a coprire i costi delle urbanizzazioni previste: col che il carico urbanistico dell'area si aggraverà.
8. la variante al Comparto adiacente 8PP è già in costruzione e questo già oggi provoca un aumento del traffico e un passaggio di mezzi pesanti (vietati dalla legge) nelle strette strade del quartiere residenziale. L'unico modo di far entrare i mezzi pesanti e che riteniamo corretto è quello di realizzare una breve strada di

cantiere provvisoria passante per il comparto 5PP, opera promessa più volte dall'Amministrazione e mai realizzata. Di fronte a questo nuovo PRG oggi vediamo chiaro il rischio che la realizzazione di tale strada sia "barattata" con la cementificazione dell'area. Non vogliamo che questo avvenga: sarebbe l'ennesimo episodio di quel meccanismo di consumo di territorio che ha dissanguato il paesaggio del nostro paese negli ultimi anni.

9. la variante del comparto 8PP adiacente è tutt'ora sotto ricorso presso il Consiglio di Stato. Data la complessità della questione e l'importanza dell'area si ritiene opportuno non approvare ulteriori modifiche all'area fino a quando il giudizio non sarà stato espresso.

Alla luce di quanto sopra i sottoscritti richiedono:

- a) la caratterizzazione del Comparto 5PP nel senso di una maggiore attenzione dell'insediamento residenziale, valorizzandone con congrue aree di Parco a Verde Pubblico (adiacenti alla parte residenziale ed estese almeno la metà del comparto, anche in considerazione del dimezzamento del parco del comparto 8PP adiacente) e di parcheggio alberato (estese meno della metà del comparto e adiacenti al previsto parcheggio di via Metastasio, con accesso solo dalla stessa) la funzione di separazione tra la zona residenziale e quella artigianale;
- b) la revoca della Zona F4 del Comparto 5PP;
- c) in ogni caso, in via preventiva, il congelamento di qualunque decisione sull'area fino a quando non sarà espresso il giudizio del Consiglio di Stato riguardo al comparto 8 adiacente.

Si allegano alla presente le Osservazioni presentate da alcuni residenti nel quartiere, a cui ha aderito il Comitato "La Fontina", il giorno 9 Dicembre 2011, e i relativi allegati

1. il PRG del 1982 relativo ai comparti 5PP e 8PP;
2. il PRG del 1998 relativo ai comparti 5PP e 8PP;
3. la variante approvata a Gennaio 2010 nel comparto 8PP;
4. il PRG previsto nella delibera in oggetto;
5. la nuova scheda norma prevista dalla delibera in oggetto.

Si allega altresì il comunicato stampa del Comitato sulla questione.

il Comitato "**La Fontina, per un quartiere e un territorio vivibili**";

Aderiscono:

il Comitato "**Oasi WWF litorale pisano**";

il Comitato "**Salviamo l'Acquedotto Mediceo di Pisa**".