



## COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

1° SETTORE "PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI"

3° SERVIZIO "URBANISTICA"

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE ALLA "VARIANTE DI RIGENERAZIONE URBANA" ADOTTATA CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 9 DEL 28 FEBBRAIO 2017

#### Osservazione n° 01

**Oggetto: Individuazione nuova scheda-norma in località Campi d'Era**

Numero Protocollo n. 9.738/2017

Osservante: Barbara Zucchelli

Località: Campi d'Era

Indirizzo: Via di Montevisi

Proprietà: Barbara Zucchelli

Riferimento Catastale: Foglio 25 Particella 1301 sub. 3 e 1556 sub. 1

#### *Sintesi dell'osservazione:*

In prima istanza l'osservante chiede la modifica della destinazione urbanistica da zona E1 a zona B2 come previsto nel precedente 1° RU.

In seconda istanza l'osservante chiede l'individuazione di un comparto di rigenerazione finalizzato alla ristrutturazione ricostruttiva del fabbricato di proprietà e alla realizzazione di manufatti accessori ovvero l'ampliamento del fabbricato secondo le esigenze familiari dell'osservante.

#### *L'Ufficio propone:*

**Meritevole di parziale accoglimento la seconda istanza** specificando quanto segue:  
si ritiene di individuare un comparto edilizio di rigenerazione al fine di completare la ristrutturazione del fabbricato posto su via di Montevisi eliminando le condizioni di degrado fisico ed igienico e di dotare l'edificio di locali accessori.

#### Osservazione n° 02

**Oggetto: Scheda-norma AR17 Edificio Ex Enel**

Numero Protocollo n. 14.225/2017

Osservante: Ponte a Piglieri Srl

Località: Pontedera

Indirizzo: Via Pisana

Proprietà: Comune di Pontedera (48,62 %) - Ponte a Piglieri Srl (51,38 %)

Riferimento Catastale: Foglio 10 Particella 19

---

*Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante chiede l'ampliamento delle destinazioni d'uso ammesse dalla scheda-norma al fine di valorizzare l'immobile sul mercato immobiliare.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di poter consentire tutte le destinazioni d'uso ammesse in zona B, escluso le medie strutture di vendita, nel rispetto della dotazione di parcheggi privati e di relazione ai sensi degli artt. 5.6 e 5.9 delle NTA del RU vigente.

**Osservazione n° 03**

**Oggetto: Scheda-norma AR22 Ex Canapificio F.lli Marconcini**

Numero Protocollo n. 15.136/2017

Osservante: Azienda USL Nord-Ovest

Località: Pontedera

Indirizzo: Via Roma

Proprietà: Azienda USL Nord-Ovest

Riferimento Catastale: Foglio 13 Particella 146 sub. 13 - 193 sub. 15 - 194 sub. 13 e 14 - 199 sub. 4

---

*Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante chiede incorporazione dell'area oggetto d'intervento all'interno del comparto ospedaliero "Felice Lotti" di tipo F1a.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di inserire l'area della scheda-norma AR22 nel comparto ospedaliero di tipo F1a al fine di dotare l'area ospedaliera di maggiori spazi e funzionalità e facilitare la predisposizione di un piano unitario d'intervento di rigenerazione del comparto ospedaliero "Felice Lotti".

**Osservazione n° 04**

**Oggetto: Scheda-norma AR27 Comparto inedito in via Roma**

Numero Protocollo n. 15.136/2017

Osservante: Azienda USL Nord-Ovest

Località: Pontedera

Indirizzo: Via Roma

Proprietà: Azienda USL Nord-Ovest

Riferimento Catastale: Foglio 13 Particella 169 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-14-15-16-17-22-23

*Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante chiede incorporazione dell'area oggetto d'intervento all'interno del comparto ospedaliero "Felice Lotti" di tipo F1a.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di inserire l'area della scheda-norma AR27 nel comparto ospedaliero di tipo F1a al fine di dotare l'area ospedaliera di maggiori spazi e funzionalità e facilitare la predisposizione di un piano unitario d'intervento di rigenerazione del comparto ospedaliero "Felice Lotti".

**Osservazione n° 05**

**Oggetto: Individuazione nuova scheda-norma in Piazza del Vecchio Stadio**

Numero Protocollo n. 15.230/2017

Osservante: Donnini Giovanni

Località: Pontedera

Indirizzo: Piazza del Vecchio Stadio

Proprietà: Donnini Giovanni - Comune di Pontedera

Riferimento Catastale: Foglio 14 Particella 88 sub. 2-7-8-9-10 particella 89 e 90

*Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante chiede l'individuazione di un intervento di rigenerazione al fine di recuperare a scopo residenziale e/o misto le volumetrie esistenti adiacenti al Piano di Recupero e di Rigenerazione Urbana degli immobili posti tra Piazza Trieste, Viale Italia e Via G. Ungaretti.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di parziale accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di individuare un comparto edilizio di rigenerazione all'interno della Piazza del Vecchio Stadio al fine di recuperare a scopo residenziale e/o misto le volumetrie esistenti eliminando le condizioni di degrado fisico, igienico e socio-economico e di dotare gli edifici di un nuovo accesso carrabile da Piazza del Vecchio Stadio con contestuale cessione di opere ed aree a standard per consentire un corretto accesso, il tutto previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo per la definizione degli interventi.

**Osservazione n° 06** (vedi anche oss. n. 13 e oss. n. 6 controdedotta con delibera n. 8/2015)

**Oggetto: Trasferimento di capacità edificatoria residua in via E. De Nicola**

Numero Protocollo n. 15.494/2017

Osservante: Simonetta Panicucci

Località: Pontedera

Indirizzo: Via Enrico de Nicola

Proprietà: Simonetta Panicucci

Riferimento Catastale: Foglio 24 Particella 7 sub. 1 - 98 sub. 3, 4, 5, 6 - 162

*Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante chiede il trasferimento della capacità edificatoria residua delle particelle n. 954, 955 e 958 del foglio 24 sugli immobili individuati al Catasto Fabbricati dalle particelle 7 sub. 1, 98 sub. 3-4-5-6 e part. 162 del foglio 24 anziché sugli immobili di via G. Verrazzano identificati al Catasto Fabbricati dalla particella 1021 foglio 24.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene ammissibile il trasferimento di capacità edificatoria residuale generata dalle part. 954, 955 e 958 del foglio 24 sugli immobili individuati al Catasto Fabbricati dalle particelle 7 sub. 1, part. 98 sub. 3-4-5-6 e part. 162 del foglio 24 in quanto la maggiore capacità edificatoria consentirà di configurare un intervento edilizio di rigenerazione ed eliminare le condizioni di sottoutilizzo dell'area, il tutto a condizione che le particelle originarie della capacità edificatoria sia cedute gratuitamente al comune al fine di compensare la cessione di standard pubblico previsto dall'accoglimento dell'osservazione n. 13.

**Osservazione n° 07**

**Oggetto: Scheda-norma AR 45 Ex Zeta Gas**

Numero Protocollo n. 17.385/2017

Osservante: Beccani Sonia e Zeta Immobiliare Srl

Località: Pietroconti

Indirizzo: Via di Tavella

Proprietà: Beccani Sonia e Zeta Immobiliare Srl

Riferimento Catastale: Foglio 25 part. n. 47, 88, 89, 196, 405, 606 in parte, 50, 52, 579 in parte, 1230 in parte.

*Sintesi dell'osservazione:*

In prima istanza gli osservanti chiedono la riperimetrazione della scheda AR45 al fine di ricomprendere al suo interno l'area di pertinenza del fabbricato residenziale di proprietà di Beccani Sonia.

In seconda istanza gli osservanti chiedono la suddivisione del comparto in due sottozone denominate "A" e "B" nei quali prevedere interventi edilizi autonomi che tengano di conto delle infrastrutture esistenti.

In terza istanza gli osservanti chiedono di assegnare alla sottozona "B" indici edificatori per consentire l'aumento della SUL max visto la modesta entità dei fabbricati ricadenti.

In quarta istanza gli osservanti chiedono l'inserimento tra le destinazioni d'uso previste nella sottozona "A" anche quelle inerenti il commercio e attività di deposito giudiziale.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di parziale accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di individuare un comparto edilizio di rigenerazione autonomo rispetto l'intervento di rigenerazione dell'area della Ex Zeta Gas visto la modesta consistenza dei fabbricati ricompresi nella sottozona "A" al fine di consentire una riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente.

**Osservazione n° 08**

**Oggetto: Intervento diretto convenzionato n. 1 di tipo D2a in località Il Chiesino**

Numero Protocollo n. 20.485/2017

Osservante: Maurizio Casalini - Valdera Srl

Località: Il Chiesino

Indirizzo: Via dell'Olmo

Proprietà: Valdera Srl

Riferimento Catastale: Fg. 1 Part. 107

*Sintesi dell'osservazione:*

In prima istanza l'osservante chiede di suddividere il comparto in due stralci funzionali il primo individuato dalla particelle 107 del foglio 1, il secondo dalla particella 140 del foglio 1.

In seconda istanza l'osservante chiede il ridisegno del perimetro nord del comparto mediante correzione dell'imprecisione grafica contenuta nelle tavole di regolamento urbanistico vigente.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di articolare il comparto in due stralci funzionali purchè l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento e correggere l'errore materiale contenuto nelle tavole di RU al fine di completare la rigenerazione dell'area posta su una via d'accesso alla città (Via Tosco Romagnola) eliminando le condizioni di degrado fisico, igienico e socio-economico.

**Osservazione n° 09**

**Oggetto: Individuazione nuova scheda-norma in località La Rotta**

Numero Protocollo n. 20.489/2017

Osservante: Botti Lisa e Botti Marusca

Località: La Rotta

Indirizzo: Via Zara 42

Proprietà: Botti Lisa e Botti Marusca

Riferimento Catastale: Fg. 16 Part. 183 Sub. 23

*Sintesi dell'osservazione:*

In prima istanza le osservanti chiedono la possibilità di demolire porzione del laboratorio artigianale e di trasferire la volumetria consentita dal piano di recupero approvato con DCC n. 83/2005 in altro sito già di proprietà delle richiedenti.

In seconda istanza gli osservanti chiedono la possibilità di demolire porzione del laboratorio artigianale e di congelare la volumetria consentita dal piano di recupero approvato con DCC n. 83/2005 in attesa della individuazione di un nuovo sito ove trasferire la volumetria.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di parziale accoglimento la seconda istanza** specificando quanto segue:

si ritiene ammissibile la demolizione parziale del laboratorio artigianale eliminando così le condizioni di degrado fisico e igienico esistenti. Altresì di ritiene di individuare un comparto di rigenerazione urbana coincidente con la perimetrazione del Piano di Recupero approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83/2005. In tale comparto potrà essere previsto un intervento edilizio-urbanistico che consenta l'edificazione di una Superficie Utile Lorda pari a quella dell'edificio in progetto nel Piano di Recupero sopra richiamato. Si ritiene altresì di non consentire il trasferimento generico delle volumetrie in quanto gli osservanti non hanno individuato apposite aree di atterraggio.

#### **Osservazione n° 10**

**Oggetto: Riclassificazione scheda-norma AR6 in Piazza Garibaldi**

Numero Protocollo n. 20.508/2017

Osservante: Renzo Cavallini, Paolo Cavallini, Gabriele Cavallini, Marco Cavallini e Sonia Dini

Località: Pontedera

Indirizzo: Piazza Garibaldi

Proprietà: Renzo Cavallini, Paolo Cavallini, Gabriele Cavallini, Marco Cavallini e Sonia Dini

Riferimento Catastale: Fg. 13 Part. 71 sub. 26, 27, 28, 30, 31, 32, 41, 42, 43, 44, 47 e 70 Part. 68 sub. 2 e 3.

*Sintesi dell'osservazione:*

Gli osservanti chiedono di riclassificare l'area del comparto AR6 in zona B1 "Insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico" in quanto l'intervento per le sue caratteristiche non risulta a parere dei richiedenti economicamente sostenibile.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di eliminare la previsione del comparto AR6 e di ricomprendere l'area in zona B1 in quanto i fabbricati ivi presenti sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia che ha eliminato le originali condizioni di degrado fisico e igienico (Pratica Edilizia n. 59/2012 e n. 1029/2014).

#### **Osservazione n° 11 (vedi anche oss. n. 18)**

**Oggetto: Scheda-norma AR34 Ex Mercato Ortofrutta Ex Deposito CPT Magazzino Comunale**

Numero Protocollo n. 20.599/2017

Osservante: Il Mercato Srl

Località: Pontedera

Indirizzo: Via Antonio Pacinotti

Proprietà: Comune di Pontedera - Mercato Srl

Riferimento Catastale: Fg. 15 part. 14

---

*Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante al fine di ridurre le condizioni di degrado dell'area chiede di suddividere il comparto AR34 in due comparti coincidenti con le rispettive superfici di proprietà da attuare mediante intervento diretto convenzionato con le destinazioni e funzioni attuali.

*L'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene che la proposta non possa garantire un'attuazione sinergica e funzionale dell'intervento visto la genericità dell'osservazione presentata che non contiene nessun elemento progettuale a supporto della proposta. L'attuazione del piano d'intervento potrà comunque avvenire anche per stralci funzionali con fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

## **Osservazione n° 12**

**Oggetto: Scheda-norma AT3 Ex Fonderia Ceccanti**

Numero Protocollo n. 20.617/2017

Osservante: Bani Antonella, Ceccanti Antonio ed Altri

Località: Vallicelle

Indirizzo: Via delle Vallicelle

Proprietà: Bani Antonella, Ceccanti Antonio ed Altri

Riferimento Catastale: Fg. 19 part. 19, 21, 75, 77, 78, 98, 99, 100, 107

---

*Sintesi dell'osservazione:*

In prima istanza gli osservanti chiedono che la determinazione della Superficie Utile Lorda esistente derivi dalla consistenza del Volume Edilizio Lordo diviso l'altezza virtuale di un piano fuori terra come definito dal Regolamento Edilizio Unitario.

In seconda istanza gli osservanti chiedono che Superficie Utile Lorda da mantenere nel comparto sia pari a 3400 mq.

In terza istanza gli osservanti chiedono che venga mantenuta la destinazione residenziale prevista dalla vigente scheda-norma B15.

In quarta istanza gli osservanti chiedono una rivalutazione del dimensionamento degli standard pubblici previsti dall'intervento di rigenerazione urbana in quanto quelli previsti dalla scheda sono ritenuti sovradimensionati rispetto il contesto paesaggistico.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento la terza istanza** specificando quanto segue:

si ritiene di reinserire tra le destinazioni d'uso ammesse dalla scheda-norma anche la

destinazione residenziale in quanto trattasi di recupero di volumetrie esistenti nel territorio rurale nei limiti delle pertinenza del fabbricati esistenti.

**Osservazione n° 13** (vedi anche oss. n. 6)

**Oggetto: Valorizzazione patrimonio immobiliare pubblico via E. De Nicola**

Numero Protocollo n. 20.630/2017

Osservante: Prestia Giuseppe e Baccellini Sonia

Località: Pontedera

Indirizzo: Via Enrico de Nicola

Proprietà: Comune di Pontedera

Riferimento Catastale: Fg. 24 part. 1157

*Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante chiede il cambio della destinazione urbanistica della particella 1157 del foglio 24 da zona F1a "Verde pubblico" a zona F3 "Verde privato" al fine di avanzare all'Amministrazione Comunale un offerta di acquisizione di suddetta particella con l'obiettivo di accorparla al giardino di pertinenza della propria abitazione.

*L'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di riclassificare la superficie individuata dalla particella 1157 del foglio 24 in zona B2 anziché in zona F3 al fine di uniformare l'area con le zone contermini. Si ritiene altresì ammissibile l'alienazione della particella in virtù dell'accoglimento dell'osservazione n. 6 in quanto consentirà di compensare la cessione di standard pubblico.

**Osservazione n° 14**

**Oggetto: Errore materiale contenuto nelle tavole di RU UTOE La Borra**

Numero Protocollo n. 20.630/2017

Osservante: Ciampalini Giorgio e Carlotti Carla

Località: La Borra

Indirizzo: Via del Crocicchio

Proprietà: Ciampalini Giorgio e Carlotti Carla

Riferimento Catastale: Fg. 35 part. 979

*Sintesi dell'osservazione:*

Gli osservanti chiedono che la porzione del terreno rappresentato al Catasto Terreni dalla part. 979 del foglio 35 sia esclusa dal comparto n. 6 di tipo C2 dell'UTOE La Borra in quanto la particella rappresenta di fatto il resede esclusivo del fabbricato principale.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di ripermire il comparto n. 6 di tipo C2 dell'UTOE La Borra e di riclassificare la

particella in zona B al fine di uniformare la destinazione urbanistica con quelle delle aree limitrofe, il tutto prendendo atto del non perfetto allineamento tra gli elaborati di piano e la rappresentazione catastale.

#### **Osservazione n° 15**

##### **Oggetto: Scheda-norma AR7 Ex segheria Leoncini dietro Il Duomo**

Numero Protocollo n. 21.253/2017

Osservante: Gianfranco Leoncini legale rappresentate della Renato Leoncini Srl

Località: Pontedera

Indirizzo: Viale Risorgimento

Proprietà: Gianfranco Leoncini, Mauro Leoncini e Roberto Leoncini

Riferimento Catastale: Fg. 13 part. 47, 48, 49, 59, 185, 186, 337 e 508

#### *Sintesi dell'osservazione:*

In prima istanza l'osservante chiede la modifica della disciplina d'uso in assenza di un piano d'intervento di rigenerazione urbana.

In seconda istanza l'osservante chiede la riclassificazione del fabbricato di interesse storico n. 129 dell'UTOE 1B1 Pontedera Ovest al fine di premettere interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e di recupero dei sottotetti, il tutto mantenendo i fronti storicizzati sulla strada pubblica.

In terza istanza l'osservante chiede la possibilità di realizzare nell'area della scheda-norma AR7b un parcheggio privato.

In quarta istanza l'osservante chiede la ridefinizione della proprietà del percorso pedonale tra i due comparti AR7a e AR7b.

In quinta istanza l'osservante chiede la possibilità di realizzare un nuovo accesso carrabile su Viale Risorgimento attraverso il fabbricato storicizzato n. 130 dell'UTOE 1B1.

In sesta istanza l'osservante chiede la possibilità di trasferire la volumetrie non utilizzata nel piano d'intervento in altro sito da concordare con l'Amministrazione Comunale.

In settima istanza l'osservante chiede la possibilità di realizzare il piano d'intervento mediante permesso di costruire convenzionato.

#### *L'Ufficio propone:*

##### **Meritevole di parziale accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene ammissibile il recepimento delle istanze presentate dall'osservante al fine di incentivare il recupero urbano dell'area dietro Il Duomo ad oggi interessata unicamente da parziali interventi di demolizione finalizzati alla messa in sicurezza del sito. Per quanto riguarda la riclassificazione dell'edificio storico n. 129 dell'UTOE 1B1 Pontedera Ovest, in seguito alla documentazione integrativa pervenuta in data 19 marzo 2018 (prot. 11.426/2018), si propone la riclassificazione dell'edificio da Restauro Conservativo a Ristrutturazione Edilizia. Inoltre si propone di ampliare il perimetro del sedime dell'edificio di pregio al solo piano terra, anche nella

porzione del fabbricato posta su viale Risorgimento, in quanto sono emersi elementi di tutela all'interno di detta porzione. Per l'edificio storico n. 130 dell'UTOE 1B1 Pontedera Ovest si propone la declassificazione per consentire sullo stesso il recupero della SUL derivante dalla demolizione di fabbricati accessori presenti sulla corte condominiale retrostante. Tuttavia per l'edificio n. 130 si propone il mantenimento dell'involucro planivolumetrico ed eventualmente dei materiali originali al fine di conservare i caratteri di archeologia industriale. Per una illustrazione più esaustiva e di dettaglio sugli interventi ammessi, si rimanda alla relazione dell'Ufficio e alla documentazione tecnica presentata dall'arch. Bianchini.

#### **Osservazione n° 16**

##### **Oggetto: Adeguamento funzionale Via Vicinale delle Prunacce**

Numero Protocollo n. 21.279/2017

Osservante: Degli Azzoni Avogrado Carradori Aldobrando

Località: Pietroconti

Indirizzo: Via delle Prunacce

Proprietà: -

Riferimento Catastale: Strada vicinale delle Prunacce

##### *Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante chiede che la strada pubblica di lottizzazione prevista dal regolamento urbanistico ad est del comparto n. 65 di tipo B2 venga sostituita dall'adeguamento funzionale della via vicinale delle Prunacce al fine di migliorare l'accessibilità ai fabbricati esistenti e in corso di realizzazione.

##### *L'Ufficio propone:*

##### **Meritevole di parziale accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di poter apportare al regolamento urbanistico tale modifica al fine di prevedere l'adeguamento funzionale della via vicinale delle Prunacce. La nuova viabilità pubblica dovrà garantire il rispetto delle norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade individuate dal DM 5/11/2001.

#### **Osservazione n° 17**

##### **Oggetto: Scheda-norma AR37 Comparto edilizio "La Civetta" (Ex Porcilaia)**

Numero Protocollo n. 21.296/2017

Osservante: Iacopucci Adriana, Iacopucci Leonardo e Paperini Maria

Località: Campi d'Era

Indirizzo: Viale Europa

Proprietà: Iacopucci Adriana, Iacopucci Leonardo e Paperini Maria

Riferimento Catastale: Fg. 25 Part. 1493, 1494, 1497, 1501, 1503, 1504, 1510, 1662, 1666, 1671, 1679

*Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante chiede l'inserimento della destinazione d'uso residenziale nella scheda-norma AR37 in quanto l'attuale destinazione turistico-ricettiva, nonostante la buona collocazione sul territorio non ha trovato riscontro sul mercato immobiliare.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di poter consentire la destinazione d'uso residenziale nella parte non attuata del piano di recupero approvato con deliberazione consiliare n. 2/2006 in quanto i terreni sono adiacenti ad una zona di tipo B2 e l'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione realizzate nel corso di attuazione del piano di recupero.

**Osservazione n° 18** (vedi anche oss. n. 11)

**Oggetto: Scheda-norma AR33 Ex fabbrica lavorazione marmi**

Numero Protocollo n. 21.363/2017 e 21.364/2017

Osservante: Donati Giancarlo

Località: Pontedera

Indirizzo: Via Tosco Romagnola Est

Proprietà: Sainati Cecilia e Sainati Paolo

Riferimento Catastale: Fg. 15 Part. 966 sub. 1, 2, 3, 4.

*Sintesi dell'osservazione:*

Gli osservanti chiedono di suddividere il comparto di rigenerazione urbana in due stralci funzionali coincidenti con le aree di proprietà e di prevedere un prolungamento della viabilità pubblica di accesso fino al confine sud della proprietà Sainati al fine di permettere un'attuazione autonoma e funzionale al piano di intervento.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di parziale accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di suddividere il comparto di rigenerazione urbana AR33 in due stralci funzionali con fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area di rigenerazione urbana. L'accesso al comparto AR33a potrà avvenire tramite viabilità privata ad uso pubblico da realizzarsi fuori dal perimetro del comparto in accordo con la proprietà confinante a sud.

**Osservazione n° 19**

**Oggetto: Scheda-norma AR41 Complesso edilizio in località Madonna dei Malloggi**

Numero Protocollo n. 22.380/2017

Osservante: Giuseppe Diomelli

Località: Il Chiesino

Indirizzo: Via Tosco Romagnola Ovest

Proprietà: Giuseppe Diomelli

*Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante chiede in considerazione dell'avvio di procedimento di variante al RU approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 68/2017, la ripermetrazione del comparto di rigenerazione AR41 al fine di inserire al meglio il complesso edilizio nel comparto di espansione urbana a carattere commerciale.

*L'Ufficio propone:*

**Non pertinente** specificando quanto segue:

la ripermetrazione della scheda AR41 sarà ricompresa nella formazione della variante al regolamento urbanistico avviata con deliberazione della Giunta Comunale n. 68/2017 in quanto necessita di essere coordinata con la configurazione urbanistica delle aree limitrofe.

**Osservazione n° 20**

**Oggetto: Scheda-norma AR23 Complesso edilizio posto in via Filippo Turati (Ex ILT)**

Numero Protocollo n. 21.584/2017

Osservante: Leoncini Francesco

Località: Pontedera

Indirizzo: Via Filippo Turati

Proprietà: LEI Leoncini Immobiliare Srl

Riferimento Catastale: Fg. 11 Part. 102

*Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante chiede di escludere la particella 103 del foglio 11 dal comparto edilizio AR23 e di permettere un intervento diretto al fine di intervenire in tempi certi sull'area e attuare il recupero funzionale del fabbricato.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

al fine di incentivare la formazione di interventi di recupero si ritiene di ripermettrare il comparto AR23 escludendo la particella 103 del foglio 11 e di consentire l'attuazione mediante intervento diretto in quanto l'area di piccole dimensioni è caratterizzata dalla presenza di un unico immobile abbandonato dove la rigenerazione è connessa ad interventi alla scala edilizia.

**Osservazione n° 21**

**Oggetto: Scheda-norma AR24 Complesso edilizio tra via Roma e Piazza della Solidarietà**

Numero Protocollo n. 21.590/2017

Osservante: Leoncini Francesco

Località: Pontedera

Indirizzo: Piazza della Solidarietà

Proprietà: LEI Leoncini Immobiliare Srl

*Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante chiede di poter intervenire sul complesso edilizio mediante permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis DPR n. 380/2001) in quanto tale procedura urbanistico-edilizia più snella consentirà alla proprietà di intervenire sull'area in tempi più certi.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

al fine di incentivare la formazione di interventi di recupero si ritiene di consentire l'attuazione mediante intervento diretto convenzionato in quanto l'area di medie dimensioni è caratterizzata dalla presenza di immobili abbandonati e/o sottoutilizzati dove la rigenerazione è connessa ad interventi alla scala unitaria.

**Osservazione n° 22**

**Oggetto: Rettifica perimetrazione territorio urbanizzato definito dall'art. 224 LR 65/2014**

Numero Protocollo n. 21.594/2017

Osservante: Salvatore Re

Località: Travalda

Indirizzo: Via Valdera Sud

Proprietà: Sostentamento del Clero della Diocesi di Pisa

Riferimento Catastale: Fg. 23 Part. 1104, 1106, 1108, 1120, 1129, 1114, 960 sub. 8, 9, 10 e da 18 a 39.

*Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante richiede la rettifica della perimetrazione del territorio urbanizzato contenuto nella variante di rigenerazione urbana e definito ai sensi dell'art. 224 della LR n. 65/2014 in quanto l'area è dotata di opere di urbanizzazione primaria, non è utilizzata per attività agricole ed è destinata a parco nel RU vigente.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di rettificare la perimetrazione del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 224 della LR n. 65/2014 contenuta nelle tavole di variante in quanto l'area non è utilizzata per attività agricole ed è destinata a parco nel RU vigente. Si ritiene altresì di ricomprendere l'area nel territorio urbanizzato per unitarietà urbanistica del comparto B6.

**Osservazione n° 23**

**Oggetto: Scheda-norma AR25 Complesso ineditato posto tra via Fosso Vecchio, Via Cei e Via Fantozzi**

Numero Protocollo n. 21.606/2017

Osservante: Leoncini Francesco e Marco Andrea Leoncini

Località: Pontedera

Indirizzo: Piazza della Solidarietà

Proprietà: LEI Leoncini Immobiliare Srl e IAU Srl

Riferimento Catastale: Fg. 11 Part. 44, 112, 113, 177 e 273

*Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante chiede di poter intervenire sul complesso ineditato mediante permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis DPR n. 380/2001) in quanto tale procedura urbanistico-edilizia più snella consentirà alla proprietà di intervenire sull'area in tempi più certi.

*L'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di confermare che l'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana avvenga attraverso le forme del piano di recupero in quanto l'area di grandi dimensioni è caratterizzata dalla presenza di immobili abbandonati e/o sottoutilizzati dove la rigenerazione è connessa ad interventi alla scala urbana da sottoporre all'attenzione del consiglio comunale.

**Osservazione n° 24**

**Oggetto: Scheda-norma AR11 Ex Fabbrica di produzione caffè e surrogati "Crastan"**

Numero Protocollo n. 21.627/2017

Osservante: Alberto Crastan

Località: Pontedera

Indirizzo: Via Pisana

Proprietà: Crastan Immobiliare Srl

Riferimento Catastale: Fg. 10 Part. 4

*Sintesi dell'osservazione:*

In prima istanza l'osservante chiede che la scheda-norma AR11 non modifichi ulteriormente la proposta di piano di recupero già presente agli atti dell'Amministrazione Comunale (P.U. n. 5/2016).

In seconda istanza l'osservante chiede che tra le destinazioni d'uso ammesse dal piano di intervento sia concessa anche la funzione commerciale fino alla media struttura di vendita in accordo con il comparto adiacente AR10.

In terza istanza l'osservante chiede l'annullamento della prescrizione relativa al reperimento di Edilizia Residenziale Sociale nella misura minima del 5% della SUL residenziale realizzata in quanto l'intervento non prevede la realizzazione di edilizia residenziale all'interno del comparto ma solo destinazione commerciali e direzionali.

In quarta istanza l'osservante chiede una diminuzione degli standard urbanistici previsti ovvero una loro monetizzazione visto il minor carico urbanistico della proposta d'intervento agli atti dell'Amministrazione Comunale.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento la seconda istanza** specificando quanto segue:  
si ritiene di poter consentire tutte le destinazioni d'uso ammesse in zona B, nel rispetto della dotazione di parcheggi privati e di relazione ai sensi degli artt. 5.6 e 5.9 delle NTA del RU vigente.

**Osservazione n° 25**

**Oggetto: Valorizzazione patrimonio immobiliare pubblico sito in Piazza Capponi**

Numero Protocollo n. 22.009/2017

Osservante: Daddi Michela e Balbiani Livio

Località: Pontedera

Indirizzo: Piazza Capponi

Proprietà: Comune di Pontedera

Riferimento Catastale: Fg. 23 part. 1218, 1220, 1221, 1223

*Sintesi dell'osservazione:*

Gli osservanti chiedono il cambio della destinazione urbanistica delle particelle 1218, 1220, 1221 e 1223 del foglio 23 da zona F1a "Verde pubblico" a zona F3 "Verde privato" al fine di avanzare all'Amministrazione Comunale un offerta di acquisizione di suddette particelle con l'obiettivo di accorparle al giardino di pertinenza delle proprie abitazioni.

*L'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:  
considerando la dimensione e la marginalità dell'area si ritiene di riclassificare la superficie individuata dalle particella 1218, 1220, 1221 e 1223 del foglio 23 in zona B2 anziché in zona F3 al fine di uniformare l'area con le zone contermini.

**Osservazione n° 26**

**Oggetto: Scheda-norma AT2 Ex struttura artigianale in via dei Pratacci**

Numero Protocollo n. 22.013/2017

Osservante: Marinari Mario

Località: La Scafa

Indirizzo: Via dei Pratacci

Proprietà: Dell'Agnello Mary

Riferimento Catastale: Fg. 4 part. 75 e 193

*Sintesi dell'osservazione:*

In prima istanza l'osservante chiede che sia possibile oltre al trasferimento totale delle volumetrie anche il trasferimento parziale della capacità edificatoria.

In seconda istanza l'osservante chiede che sia esplicitata la possibilità di utilizzare il complesso edilizio per attività artigianali legittimamente insediate

In terza istanza l'osservante chiede che siano ampliate le destinazione d'uso ammesse dalla

scheda-norma con l'introduzione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio.

In quarta istanza l'osservante chiede che si mantenga la destinazione turistico-ricettiva prevista dalla scheda-norma.

*L'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento la terza istanza** specificando quanto segue: si ritiene di ammettere la destinazione d'uso artigianale e commerciale esclusivamente connessa all'attività agricola al fine di incentivare la riconversione funzionale di edifici artigianali esistenti in zona agricola. Si specifica inoltre che la scheda-norma prevede il trasferimento parziale della capacità edificatoria e ammette l'esercizio di attività legittimamente insediante anche in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano (rif. art. 27 comma 1 della NTA del RU).

#### **Osservazione n° 27**

##### **Oggetto: Scheda-norma AR10 Ex Automar**

Numero Protocollo n. 22.022/2017

Osservante: Ghelli Stefano legale rappresentante della Sky Tower Srl

Località: Pontedera

Indirizzo: Via Pisana

Proprietà: Sky Tower Srl

Riferimento Catastale: Fg. 10 part. 275, 277 (per porzione) e 596

*Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante chiede che siano ampliate le destinazioni d'uso ammesse dalla scheda-norma al fine di poter prevedere l'insediamento di una media struttura di vendita in modo di poter riqualificare l'area degradata e restituirla alla Città di Pontedera.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di poter consentire tutte le destinazioni d'uso ammesse in zona B nel rispetto della dotazione di parcheggi privati e di relazione ai sensi degli artt. 5.6 e 5.9 delle NTA del RU vigente.

#### **Osservazione n° 28**

##### **Oggetto: Suddivisione in stralci funzionali della lottizzazione comparto 4 di tipo C2 UTOE Santa Lucia**

Numero Protocollo n. 22.024/2017

Osservante: Monica Neri

Località: Santa Lucia

Indirizzo: Via del Popolo

Proprietà: F4 Costruzioni Srl

*Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante chiede la possibilità di presentare una proposta di piano attuativo prevedendo la suddivisione del comparto in tre stralci funzionali come previsto dalla norme tecniche di attuazione del RU.

*L'Ufficio propone:*

**Non pertinente** specificando quanto segue:

l'osservazione non riguarda edifici e/o aree connotate di degrado ai sensi dell'art. 123 della L.R. n. 65/2014. Tuttavia potrà essere presentato al momento di formazione del piano lottizzazione la suddivisione in stralci funzionali ai sensi dell'art. 22 comma 9 delle NTA del RU vigente.

**Osservazione n° 29**

**Oggetto: Riclassificazione Intervento Diretto Convenzionato (IDV) UTOE Pontedera Est**

Numero Protocollo n. 20.091/2017

Osservante: Desideri Alessandro, Desideri Graziella, Desideri Eugenio e Ascari Matilde

Indirizzo: Via E. De Nicola

Proprietà: Desideri Alessandro, Desideri Graziella, Desideri Eugenio e Ascari Matilde

Riferimento Catastale: Fg. 15 Part. 113 e 189

---

*Sintesi dell'osservazione:*

Gli osservanti chiedono di riclassificare l'area dell'intervento in zona F3 "Verde privato" in quanto i richiedenti intendono utilizzare i terreni come area di pertinenza dei loro fabbricati da utilizzare ad orto e giardino.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

vista l'istanza sottoscritta dalla maggioranza dei proprietari ricompresi all'interno del comparto si ritiene di accogliere la richiesta di riclassificare dell'area in zona F3 "Aree destinate a verde privato".

**Osservazione n° 30**

**Oggetto: Individuazione nuova scheda-norma in località Il Romito**

Numero Protocollo n. 22.187/2017

Osservante: Natale di Bella Srl

Località: Il Romito

Indirizzo: Via Y. Gagarin

Proprietà: Natale di Bella Srl

Riferimento Catastale: Fg. 25 Part. 416, 625 e 1137 sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9 11, 17, 18

---

*Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante chiede di individuare una scheda-norma al fine di poter realizzare le volumetrie

precedentemente autorizzate con Piano di Recupero approvato con deliberazione consiliare n. 19/2004 e successivo permesso di costruire n. 90/2005 (Pratica Edilizia n. 171/2004) i cui lavori erano iniziati in data 20 dicembre 2006 e ad oggi hanno comportato solamente la demolizione degli annessi agricoli presenti rendendo l'area un lotto inedito.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di individuare un comparto di rigenerazione urbana coincidente con la perimetrazione del Piano di Recupero approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19/2004. In tale comparto potrà essere previsto un intervento edilizio-urbanistico che consenta l'edificazione di una Superficie Utile Lorda pari a quella dell'edificio in progetto nel Piano di Recupero sopra richiamato.

#### **Osservazione n° 31**

**Oggetto: Scheda-norma AR29 manufatti dismessi in via Veneto**

Numero Protocollo n. 25.334/2017

Osservante: Casacci Rita e Gemmi Anna Maria

Località: Pontedera

Indirizzo: Via Vittorio Veneto

Proprietà: Casacci Rita e Gemmi Anna Maria

Riferimento Catastale: Fg. 14 Part. 55 - 66 sub. 5 e 238 - 61 sub. 2 e 9

*Sintesi dell'osservazione:*

L'osservante chiede la ridefinizione urbanistica del comparto di rigenerazione urbana al fine di escludere alcuni manufatti di proprietà degli osservanti ad uso residenziale che non presentati allo stato attuale condizioni di degrado.

*L'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di riprogettare il comparto al fine di escludere i manufatti ad uso civile e consentire così l'avvio di progetti unitari di recupero urbano.

#### **Osservazione n° 32**

**Oggetto: Osservazioni d'Ufficio**

Numero Protocollo n. 21.073/2017

Osservante: 3° Servizio Urbanistica

Località: -

Indirizzo: -

Proprietà: -

Riferimento Catastale: -

L'Ufficio propone di ricomprendere nella Variante adottata con deliberazione consiliare n. 9 del

28 febbraio 2017 alcune modifiche al regolamento urbanistico vigente di seguito elencate finalizzate ad incentivare la rigenerazione urbana, la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico:

**Modifiche proposte:**

1. Al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico non strumentale alle funzioni dell'Ente individuato al Catasto Terreni del Comune di Pontedera dalla particella n. 1259 del foglio di mappa n. 15 superficie 175 mq, si propone di ridefinire la classificazione urbanistica nel RU vigente da zona F1a "Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche" a zona B2 "Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare" comparto 50 UTOE Pontedera Est, rendendola omogenea con l'ambito circostante e soggetta alla disciplina dell'articolo 8.2 delle Norme Tecniche di attuazione. Si specifica che la lieve diminuzione di standard a verde pubblico non incide sui rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui all'art. 3 del DM n. 1444/1968.
2. Al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico non strumentale alle funzioni dell'Ente individuato al Catasto Terreni dalle particelle n. 16 (per porzione) e 631 (per porzione) del foglio di mappa n. 12, si propone di ridefinire la classificazione urbanistica nel RU vigente da zona P "Aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico" a zona F2 "Aree a carattere privato destinate ad attività e servizi di interesse generale" comparto 13 UTOE Pontedera Ovest, soggetta alla disciplina dell'articolo 12.3 delle Norme Tecniche di attuazione. Si specifica che la lieve diminuzione di standard a parcheggio pubblico non incide sui rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui all'art. 3 del DM n. 1444/1968.
3. Si propone il cambio di destinazione urbanistica da zona E1 "Aree agricole periurbane" a zona F3 "Aree destinate a verde privato" di porzione della zona agricola dell'UTOE 1B7 per rendendola omogenea con l'ambito circostante.
4. Si propone l'adeguamento nel RU vigente per recepire nello zoning urbanistico i nuovi impianti di distruzione carburanti già in esercizio sul territorio comunale.
5. Al fine consentire una riorganizzazione funzionale degli organismi edilizi esistenti ricompresi nei comparti definiti saturi dal RU vigente, si propone di consentire un ampliamento "una tantum" del 5% della SUL esistente alla data di adozione del primo regolamento urbanistico (19 aprile 2005).
6. Si propone l'inserimento di apposita scheda-norma AR55 per la concludere la riconversione urbanistica del Dente Piaggio mediante l'inserimento di attrezzature pubbliche e/o di interesse pubbliche e realizzare un polo strategico di interesse nazionale destinato alla innovazione tecnologica e all'industria 4.0.;
7. Si propone l'inserimento di apposita scheda-norma AR56 per potenziare le funzioni

culturali, ricreative e sportive del Villaggio Scolastico e il ruolo strategico che riveste per la città.

8. Si propone l'inserimento di apposita scheda-norma AR57 per consentire il trasferimento delle volumetrie della Ex Palestra Comunale de La Rotta per dotare la frazione di una nuova palestra comunale a servizio delle strutture scolastiche e ricreative.

L'Ufficio propone altresì la correzione dei seguenti errori materiali contenuti nel RU vigente ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014:

**Correzione errori materiali proposte:**

1. Correzione cartografica del perimetro del comparto n. 12 di tipo B2 UTOE I Fabbri - Treggiaia al fine di riallineare l'area con la cartografia catastale.
2. Correzione cartografica del perimetro del comparto PEEP Santa Lucia (comparto n. 20 di tipo B2 UTOE Santa Lucia) al fine di individuare correttamente la viabilità pubblica.
3. Correzione cartografica del perimetro delle aree boscate in località Montecastello in quanto si è riscontrato una incongruenza grafica tra le tavole 4 e la tavola 2 del RU vigente.
4. Rettifica dei parametri urbanistici contenuti nella scheda-norma B23 "Comparto del Mulinaccio in campagna treggiaia" in quanto si è riscontrato una incongruenza tra SUL max e SC max ammissibili dalla scheda-norma.
5. Correzione cartografica del perimetro del comparto n. 80 di tipo B2 UTOE Pontedera Est al fine di riallineare l'area con la cartografia catastale.
6. Corretta individuazione urbanistica del comparto n. 7 di tipo D1c nell'UTOE Pontedera-Gello in quanto si è riscontrato una incongruenza nella corretta classificazione urbanistica dell'area.
7. Rettifica del perimetro del comparto urbanistico n. 17 di tipo B2 UTOE La Rotta in quanto l'area non ricomprendeva un lotto inedificato adiacente.
8. Corretta individuazione urbanistica da zona F3 a zona F1a di un area di proprietà pubblica individuata dalla particella n. 886 foglio di mappa n. 22.
9. Correzione degli errori materiali e dei refusi normativi riscontrati nelle Norme Tecniche di Attuazione del RU vigente per una migliore formulazione del dispositivo normativo ed evitare interpretazioni non univoche nella gestione ed applicazione delle NTA.

**Osservazione n° 33**

**Oggetto: Contributo tecnico**

Numero Protocollo n. 21.073/2017

Osservante: Regione Toscana

Località: -

Indirizzo: -

Proprietà: -

Riferimento Catastale: -

copiare dalla relazione

Con nota del 23 giugno 2017 (prot. n. 21.494/2017) è pervenuto dalla Regione Toscana il contributo tecnico redatto dal Settore "Pianificazione del Territorio" che chiede di chiarire:

- 1) quali schede sono di nuova introduzione, quali comportano modifiche alla perimetrazione dei comparti del RU vigente, e quali comportano variazioni dei parametri o delle funzioni ammesse;
- 2) quali comparti ricadano in aree vincolate paesaggisticamente ai sensi dell'art. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004;
- 3) che le volumetrie oggetto di trasferimento saranno concentrate nell'ambito de Il Chiesino e che l'attuazione delle schede AT1, AT2, AT3, AT4 e AT5 comporterà il contestualmente trasferimento delle volumetrie esistenti dal territorio rurale all'interno del territorio urbanizzato;
- 4) che gli interventi di rigenerazione urbana implicano il superamento dei soli aspetti legati al recupero edilizio di singole parti della città o della loro messa in valore immobiliare. Tali processi infatti impongono un ripensamento complessivo dell'organismo urbano, oltre ai necessari interventi di recupero edilizio e funzionale delle parti degradate ed obsolete di città, una serie di altri elementi legati al concetto di sostenibilità che vanno dal miglioramento energetico ed ambientale dell'organismo urbano, alla qualità degli spazi pubblici, alle connessioni ecologiche, alla sicurezza, alla accessibilità materiale ed immateriale, al sistema della mobilità pubblica, alla flessibilità degli spazi, alla complessità funzionale e alla capacità di rispondere alla domanda sempre crescente di integrazione sociale.

Per quanto riguarda il punto 1), nell'Elaborato 6a - "Interventi di rigenerazione urbana" sono stati individuati quali comparti sono di nuova introduzione , quali comportano modifiche alla perimetrazione dei comparti del RU vigente , e quali comportano variazioni dei parametri e/o delle funzioni ammesse . Oltre a ciò sono state evidenziate le schede che sono state oggetto di osservazione durante la fase di evidenza pubblica .

In riferimento al punto 2) nell'allegato n. 2 alla presente relazione sono stati individuati i comparti che ricadano in aree vincolate paesaggisticamente sulla base della cartografia ricognitiva del regolamento urbanistico vigente (Tav. 2 - Corografia dei Vincoli) e dell'Allegato A all'Elaborato 8B del PIT/PPR. Si ritiene che gli interventi che ricadono in aree paesaggistiche vincolate e quindi da sottoporre alla Conferenza Paesaggistica sono i seguenti:

- Scheda AR18 Edificio posto tra Piazza Martiri della Libertà e il Fiume Era – Pontedera;
- Scheda AR35 Comparto Edilizio all'interno del Polo Scolastico – Via Palermo – Pontedera;
- Scheda AR39 Ex Auto Carrozzeria Jolly in Via Tosco Romagnola – La Rotta;
- Scheda AR45 Ex Zeta Gas – Pontedera;
- Scheda AR48/B16 Area Laghi Il Botteghino – La Rotta;
- Scheda AR50 Porzione di Fabbricato In Via Montevisi – Pontedera;
- Scheda AR52 Comparto edilizio in Via di Tavella – Pontedera;
- Scheda AR56 Villaggio Scolastico – Pontedera;
- Scheda AT1/B19 Ex Macelli Pubblici in Località Ponte Alla Navetta – Pontedera;
- Scheda AT2/B18 Ex Struttura Artigianale in Via Dei Pratacci – Pontedera;
- Scheda AT3/B15 Ex Fonderia Ceccanti In Località Vallicelle – La Rotta;

- Scheda AT5/B5 Ex Cartiera “Pagna” lungo il Fiume Era – La Borra.

In riferimento invece al trasferimento delle capacità edificatorie previste dalle singole schede-norma si riafferma che queste saranno trasferite nell'UTOE Il Chiesino allo scopo di uniformare le destinazioni urbanistiche di piano con quelle del Comune di Calcinaia e che il progetto dovrà contenere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e l'eventuale bonifica delle medesime aree.

Per dare maggiore rilevanza alle connessioni tra gli ambiti di rigenerazione urbana e gli interventi pubblici legati al miglioramento energetico, alle connessioni ecologiche, al sistema della mobilità pubblica e alla capacità di rispondere alla domanda sempre crescente di integrazione sociale, è stato predisposto uno scenario strategico (allegato n. 1 alla relazione tecnica del responsabile del procedimento) dove sono individuati gli ambiti di rigenerazione (intesi come aree con caratteristiche morfo-tipologiche urbane unitarie che raccolgono più interventi di rigenerazione urbana) e le seguenti strategie urbane correlate:

#### **Strategia (A)**

---

Incentivare il trasferimento di volumetrie esistenti connotate di degrado fisico e/o socio-economico dal territorio rurale al territorio urbanizzato.

#### **Strategia (B)**

---

Ridurre il carico urbanistico nel capoluogo attraverso il trasferimento di volumetrie esistenti connotate di degrado fisico e/o socio-economico in località Il Chiesino.

#### **Strategia (C)**

---

Rammandare il margine ferroviario della Città di Pontedera mediante la recupero delle aree connotate di degrado e attraverso interventi di collegamento tra parte nord e sud della ferrovia Firenze - Pisa.

#### **Strategia (D)**

---

Consolidare e potenziare il Centro dell'Innovazione, della Salute e dell'Industria 4.0 della Città di Pontedera attraverso il completamento degli interventi pubblici previsti e l'inserimento di nuovi attrattori urbani.

#### **Strategia (E)**

---

Riquilibrare il Villaggio Scolastico di Pontedera e trasformarlo in una Città dell'Istruzione e della Formazione mediante la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche e il completamento di quelle esistenti.

#### **Strategia (F)**

---

Rigenerazione delle aree connotate di degrado sull'asse della Tosco-Romagnola per ridefinire il margine Città-Campagna e completare il trasferimento di attività incongrue con il contesto urbano.

#### **Strategia (G)**

---

Rigenerazione chirurgica della città storica e della città consolidata mediante interventi puntuali alla scala edilizia e/o unitaria che organicamente possono consentire una integrazione sociale dei quartieri.

#### **Strategia (H)**

---

Realizzazione di nuove porte urbane in aree strategiche della Città di Pontedera attraverso l'inserimento di nuove attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico.

Gli interventi di rigenerazione urbana proposti sono inoltre fortemente correlati alle seguenti opere pubbliche programmate dalla Giunta Comunale di Pontedera:

- lavori di riqualificazione e sicurezza urbana del viale Rinaldo Piaggio;
- realizzazione delle piazza della Cultura presso il Centrum Sete Sois Sete Luas;

- completamento del Parco dell'Innovazione all'interno del Dente Piaggio (Atelier della Robotica);
- realizzazione di una struttura di collegamento e accesso intermodale tra il Parco dell'Innovazione di viale Rinaldo Piaggio, la stazione ferroviaria di Pontedera e il centro urbano;
- nuovo parcheggio multipiano nel magazzino ex Ape in Viale Rinaldo Piaggio;
- realizzazione della ciclopista dell'Arno;
- ottimizzazione energetica dell'impianto di illuminazione pubblica del quadrante nord-ovest di Pontedera.