



**COMUNE DI PONTERA**

**Provincia di Pisa**

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

**3° SERVIZIO "URBANISTICA"**

**PIANO DI RECUPERO "EX FONDERIA CECCANTI" INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA  
SCHEDA AT3/B15 UTOE LA ROTTA – ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 111 E 119 DELLA L.R. N.  
65/2014**

**RELAZIONE TECNICA**

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

**Pontedera (Pi), Febbraio 2019**

## **1. PREMESSE**

Il Comune di Pontedera è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 e successiva variante semplificata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015.

Il Comune di Pontedera è dotato inoltre di 2° Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015 e successiva Variante di Rigenerazione Urbana approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 23 marzo 2018 che ha individuato gli edifici e le aree connotate di degrado da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana d'attuare mediante la predisposizione di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 119 della LR n. 65/2014.

Gli obiettivi strategici della Variante di Rigenerazione Urbana sono quelli di:

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

Il Regolamento Urbanistico vigente all'art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) prevede tra le modalità attuative delle perequazione urbanistica, in conformità con le disposizioni dell'art. 100 della L.R. n. 65/2014, anche la *perequazione urbanistica a distanza tra comparti discontinui* al fine di trasferire volumi impropri da ambiti urbani o rurali verso aree più idonee ad ospitare tali volumi consentiti dal piano operativo.

L'Elaborato 6a "Interventi di Rigenerazione Urbana" allegato alle NTA del RU individua le aree connotate di degrado su cui si incentiva il trasferimento totale o parziale della capacità edificatoria in altre aree edificabili individuate nelle tavole di RU con apposita retinatura nel rispetto degli obiettivi, dei parametri e delle prescrizioni stabilite dalle singole Schede-Norma AR e AT. In particolare tra i comparti di atterraggio ci sono quelli di tipo D2b dell'UTOE 1B11 Il Chiesino con l'obiettivo primario di uniformare le destinazioni urbanistiche del Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera con quelle del Comune di Calcinaia come già anticipato dal Piano Strutturale (art. 14m delle NTA del PS).

Specificatamente parte della capacità edificatoria a carattere residenziale della Scheda-Norma AT3/B15 (7.319 mq) viene trasferita nel Comparto 4 di tipo D2b dell'UTOE Il Chiesino, determinando la diversa destinazione d'uso rispetto a quella originalmente prevista dal piano a carattere commerciale-artigianale per la stessa quantità di quanto trasferito.

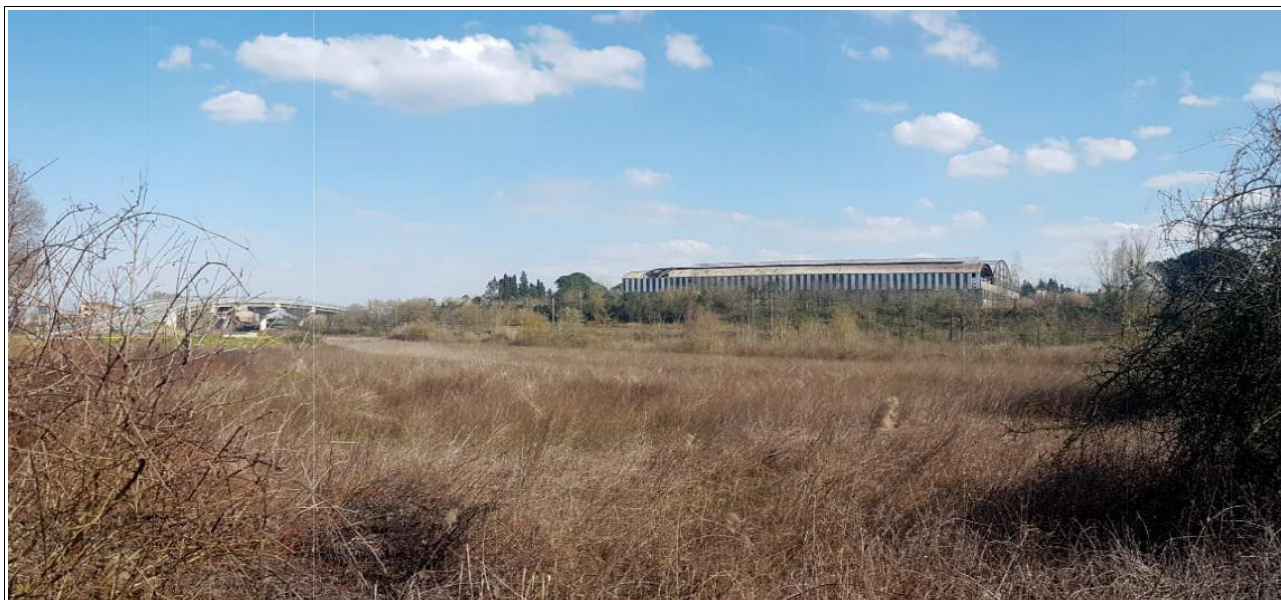
Alla luce delle previsioni contenute negli strumenti urbanistici in data 16 aprile 2018 è stato presentato un Piano di Recupero (PdR) ai sensi dell'art. 119 della L.R. n. 65/2014 per l'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana in coordinamento con quelli previsti dalla Scheda AR11 "Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati Crastan" e dal comparto 4 di tipo misto C2-D2b dell'UTOE 1B11 Il Chiesino, il tutto all'interno del quadro pianificatorio definito dalla **VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO "EX FABBRICA DI PRODUZIONE CAFFÈ E SURROGATI CRASTAN" E "EX FONDERIA CECCANTI" ED IL TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA IN LOCALITÀ IL CHIESINO PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO N. 4 DI TIPO MISTO C2-D2b** agli atti del Consiglio Comunale contestualmente con la presente deliberazione.

Il Piano di Recupero "Ex Fonderia Ceccanti" (Pratica Urbanistica n. 7/2018) è presentato dai sigg. BANI ANTONELLA, CECCANTI ANTONIO, CECCANTI FILIPPO, CECCANTI GASTONE, CECCANTI MARIA PIA e CECCANTI TOMMASO proprietari per intero delle aree ricomprese nell'ambito di rigenerazione urbana previsto dalla Scheda AT3/B15.

## **2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA**

La scheda AT3/B15 posta in località Vallicelle ricomprende principalmente l'edificio dismesso destinato in passato a fonderia della Famiglia Ceccanti. Il comparto accessibile dalla via Tosco-Romagnola ricomprende anche l'area agricola circostante posta a sud della linea ferroviaria Firenze-Pisa e adiacente alla Fattoria della Vallicelle.

Il Piano di Recupero proposto prevede la completa demolizione del fabbricato originario, fuori scala rispetto al contesto rurale circostante e la realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità edilizia senza l'alterazione della maglia agricola e poderale e senza l'eliminazione delle alberature ad alto fusto contermini. L'intervento mira ad una riqualificazione paesaggistica di un area compromessa e degradata contermini ai Laghi del Botteghino (rif. art. 143 del D.Lgs n. 42/2004) attraverso un progetto che ridefinisca l'assetto paesaggistico e territoriale. Il progetto in sintesi prevede la realizzazione di circa 9 unità immobiliari il cui impegno di suolo è minore di quello attualmente impegnato dalla Ex Fonderia Ceccanti. Inoltre circa il 60% della superficie ricompresa all'interno del comparto viene ripristinata nel progetto urbanistico ad uso agricolo per la mitigazione dell'insediamento. Per quanto riguarda gli standard urbanistici ad uso pubblico, questi saranno distribuiti lungo le viabilità esistenti e in posizione centrale rispettando il carattere rurale dei luoghi. Al fine di mitigare sotto il profilo paesaggistico e ambientale l'intervento, è prevista una fascia a verde con alberature ad alto fusto tra il nuovo insediamento e la ferrovia Firenze - Pisa.



*Figura 1 - Fotoinserimento ante operam del Piano di Recupero "Ex Fonderia Ceccanti" visto dai Laghi del Botteghino (Aree oggetto di tutela paesaggistica).*



*Figura 2 - Fotoinserimento post operam del Piano di Recupero "Ex Fonderia Ceccanti" visto dai Laghi del Botteghino (Aree oggetto di tutela paesaggistica).*

Per quanto riguarda i vincoli sovraordinati, si evidenzia che l'area è interessata parzialmente dal Vincolo Paesaggistico [rif. art. 142 comma 1 lett. b) D.Lgs n. 42/2004] in quanto l'ambito ricade ad una distanza inferiore di 300 m dai Laghi del Botteghino (laghi artificiali formatosi nel corso del novecento a seguito dell'escavazione dell'argilla utilizzata per le fornaci di mattoni de La Rotta). L'area non ricade nelle aree soggette a Vincolo Idrogeologico (rif. RD n. 3267/1923) e gli interventi edilizi ricadano al di fuori delle fasce di rispetto della ferrovia Firenze-Pisa (rif. DPR n. 753/1980) e della Strada Statale n. 67 Tosco-Romagnola (rif. D.Lgs n. 285/1992 e DPR n. 495/1992).

Inoltre l'ambito oggetto di effettiva edificazione non ricade nelle classi di pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata definite dal PAI dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale nonché tra le classi di pericolosità da alluvione elevata definita dal PGRA.

Come accennato l'intervento interessa aree paesaggisticamente vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b) (territori contermini ai laghi) e pertanto sarà richiesta alla Regione Toscana la convocazione della Conferenza di Servizi (Conferenza Paesaggistica) ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina di Piano del PIT/PPR prima della sua approvazione definitiva.

Come evidenziato nella figura successiva (figura n. 3) l'impegno di suolo risulta minore di quello attualmente impegnato dalla Ex Fonderia Ceccanti. Nello specifico in rosso è evidenziato il perimetro del comparto vigente, in verde il suolo già impegnato dalla Ex Fonderia Ceccanti e in giallo l'impegno di suolo previsto dall'intervento.





Figura 3 – Planivolumetrico complessivo del Piano di Recupero "Ex Fonderia Ceccanti"

Oltre alla presente *Relazione Tecnica del Responsabile del Procedimento*, gli elaborati che descrivono i contenuti del Piano di Recupero, conservati agli atti del fascicolo elettronico della deliberazione sono i seguenti:

TAVOLE:

- 01\_Inquadramento urbanistico;
- 02\_Rilievo topografico stato attuale;
- 03\_Stato attuale: sezioni ambientali;
- 04\_Stato attuale edificio principale ed edifici secondari;

- 05\_Planimetria di progetto, studio del verde pubblico ed abaco delle essenze;
- 06\_ Elementi di composizione del progetto per il corretto inserimento paesaggistico;
- 07\_Planimetria di progetto, parametri urbanistici dei lotti e verifica degli Standard Urbanistici;
- 08\_Definizione dei comparti di attuazione UMI;
- 09\_Stato di progetto: sezioni ambientali;
- 10\_Stato di progetto: singoli interventi;
- 11\_Sezioni stradali: stato di fatto;
- 12\_Sezioni stradali: stato di progetto;
- 13\_Carta intervisibilità e catasto leopoldino;
- 14\_Fotoinserimenti;
- 15\_Segnaletica stradale e verifica dei raggi di curvatura;
- 16\_Verifica Legge 13/1989;
- 17\_Utenze fognatura bianca;
- 18\_Utenze fognatura nera;
- 19\_Utenze acquedotto;
- 20\_Utenze energia elettrica;
- 21\_Utenze linea telefonica e trasmissione;
- 22\_Pista ciclabile;
- 23\_Collegamento ciclopista Arno;

#### DOCUMENTAZIONE TECNICA:

- Relazione Urbanistica;
- Relazione Paesaggistica;
- Relazione Legge 13/89;
- Relazione acquedotto;
- Relazione acque piovane;
- Relazione impianto fitodepurazione;
- Relazione distribuzione energia elettrica;
- Computo metrico lavori di urbanizzazione;
- Parere 2i Rete Gas;
- Parere Acque SpA;
- Parere e-distribuzione Spa;
- Parere GEOFOR;
- Parere TIM;

#### ILLUMINAZIONE PUBBLICA:

- E-01 Distribuzione e posizionamento apparecchiature per illuminazione pubblica;
- E-02 Relazione tecnica descrittiva;
- E-03 Relazione di calcolo - verifica illuminotecnica;
- E-04 Computo metrico estimativo;

### INDAGINI GEOLOGICHE:

Relazione geologica;

Nota integrativa L.R. n. 41/2018;

Il piano di recupero è corredato dalla Normativa Tecnica di Attuazione (Allegato C alla presente deliberazione) e dallo schema di convenzione (Allegato B alla presente deliberazione) atti a regolare gli interventi previsti dal piano di recupero e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico, entrambi redatti dal 3° Servizio "Urbanistica" del 1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici".

### **3. CONSIDERAZIONI SUL PIANO DI RECUPERO**

La documentazione depositata presso l'Ufficio, risulta completa e coerente con i contenuti minimi stabiliti dall'art. 109 della L.R. n. 65/2014. L'iter istruttorio, infatti ha verificato e accertato che la documentazione proposta dal proponente contenesse:

- a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione funzionali,
- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento e ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento,
- c) la localizzazione degli spazi riservati agli standard di interesse pubblico;
- d) l'individuazione degli edifici oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
- e) le relazioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
- f) le condizioni per la fattibilità e sostenibilità dell'intervento in merito:
  - 1. all'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque reflue;
  - 2. alla disponibilità di energia elettrica;
  - 3. ad un adeguata capacità delle infrastrutture carrabili, pedonali e ciclabili;
  - 4. ad un adeguata qualità degli insediamenti
  - 5. alla gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

Si evidenzia che il Piano di Recupero è stato sottoposto all'esame dei vari Settori e Servizi comunali coinvolti nel procedimento amministrativo nella riunione istruttorio svolta presso la sala consiliare in data 21 maggio 2018 agli atti del procedimento e che le considerazioni svolte sono state recepite dal soggetto attuatore.

Si prende atto che l'intervento di recupero e di riconversione delle aree oggetto di rigenerazione urbana non rientra nel Piano Regionale delle Bonifiche e dei Siti Inquinati (PRB). Tuttavia il soggetto attuatore si impegna a presentare nella fase di richiesta dei titoli abilitativi apposito piano di indagini per attestare il rispetto dei livelli di concentrazione della soglia di contaminazione, previsti per la specifica destinazione d'uso, di cui alla parte quarta, titolo quinto, allegato 5, del D.Lgs. n. 152/2006.

#### **4. CONCLUSIONI**

Per i contenuti dell'istanza, si ritiene che tale proposta possa essere adottata dal Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera b) del D.Lgs. n. 267/2000 e ai sensi degli artt. 111 e 119 della L.R. n. 65/201, il tutto conformemente alla variante semplificata al PS e al RU agli atti del Consiglio Comunale contestuale con la presente deliberazione.

Pontedera, 11 febbraio 2019

Firmato digitalmente  
Il Responsabile del Procedimento  
L'Istruttore Direttivo Tecnico  
del 3° Servizio "Urbanistica"  
arch. pianificatore Marco SALVINI