



**COMUNE DI PONTEDERA**

**Provincia di Pisa**

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

**3° SERVIZIO "URBANISTICA"**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE "IL CHIESINO" COMPARTO 4 DI TIPO MISTO C2 - D2B UTOE IL CHIESINO  
– ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 111 E 115 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 la capacità edificatoria a carattere residenziale della Scheda AR11 (12.034 mq) e della Scheda 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. Viceversa una quota eccedente di capacità edificatoria a carattere commerciale-artigianale del Comparto 4 di tipo D2b (4.700 mq) viene trasferita nella Scheda-Norma AR11 per l'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana della Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati "CRASTAN".

Alla luce delle previsioni contenute negli strumenti urbanistici in data 25 ottobre 2016 è stato presentato un Piano di Lottizzazione (PdL) ai sensi dell'art. 115 della L.R. n. 65/2014 per l'attuazione del comparto 4 dell'UTOE 1B11 Il Chiesino in coordinamento con gli interventi di rigenerazione urbana previsti dalla Scheda AT3/B15 "Ex Fonderia Ceccanti" e dalla Scheda AR11 "Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati Crastan", 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 Lottizzazione a scopo residenziale "Il Chiesino" (Pratica Urbanistica n. 6/2016) è presentato dai sigg. Boschi Mario, Boschi Gina, Lupi Lapo, Martolini Donatella, Martolini Ughetta, Giovannini Bruna, Giovannini Pierina, Giovannini Mauro, Papiani Marco, Marrucci Virginia, Malacarne Federica, Falaschi Diva, Bertelli Nadia, Filidei Faustino e Filidei Antonella proprietari di parte delle aree ricomprese nel comparto di trasformazione urbanistica.

Parte dei richiedenti che rappresentano la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale hanno formato un Consorzio di Urbanizzazione ai sensi dell'art. 108 della LR n. 65/2014 costituito con atto del 17 dicembre 2018 Notaio Alfonso Bove rep. 2453 racc. 2114.

## **2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'UTOE 1B11 a prevalentemente carattere commerciale de Il Chiesino rappresenta il naturale prolungamento dell'asse commerciale di Pontedera che ha il suo riferimento nel Centro Storico di Pontedera. Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico vigenti per tale unità territoriale prevedono il completamento dell'insediamento esistente prefigurando un'espansione verso ovest e verso est con asse la Strada Statale n. 67 Tosco-Romagnola. Il piano con la definizione di una autonoma UTOE intende dare un assetto organico e conclusivo a questa area dotando l'insediamento delle opere di urbanizzazione necessarie. L'UTOE si caratterizza per ricomprende comparti di tipo *D2b "Parti del territorio a prevalente carattere commerciale prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primarie"*, opportunamente individuati in cartografia, che possono essere utilizzati quale area di atterraggio di capacità edificatorie provenienti dai comparti di rigenerazione urbana opportunamente disciplinati dalle schede-norma AR e AT nell'Elaborato 6a e dagli art. 23 e 80 delle NTA del RU.

Tale istituto permette di trasferire la SUL residenziale prevista dalla Scheda AR11 e dalla Scheda AT3/B15 nell'ambito del Piano di Lottizzazione al fine di attuare il sub comparto 1 del comparto di lottizzazione. Il residuo sub comparto 2 manterrà la destinazione a prevalente carattere commerciale-direzionale.

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) 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 una Rapporto di Copertura (Sc/Sf) del 30% mentre i fabbricati ad uso commerciale-direzionale al massimo 10 metri fuori terra con una Rapporto di

Copertura (Sc/Sf) del 40%. Il comparto concorre alla definizione delle aree necessarie per attuare parte del corridoio infrastrutturale di progetto del nuovo tracciato ferroviario della linea Lucca - Pontedera per una sua eventuale ricostruzione (rif. zone di tipo F3). Tali aree possono condividere con l'infrastruttura in progetto parte dell'area e costituire anche il corridoio ecologico multifunzionale tra gli insediamenti di Fornacette, Oltrarno e Il Chiesino (rif. PIT/PPR).

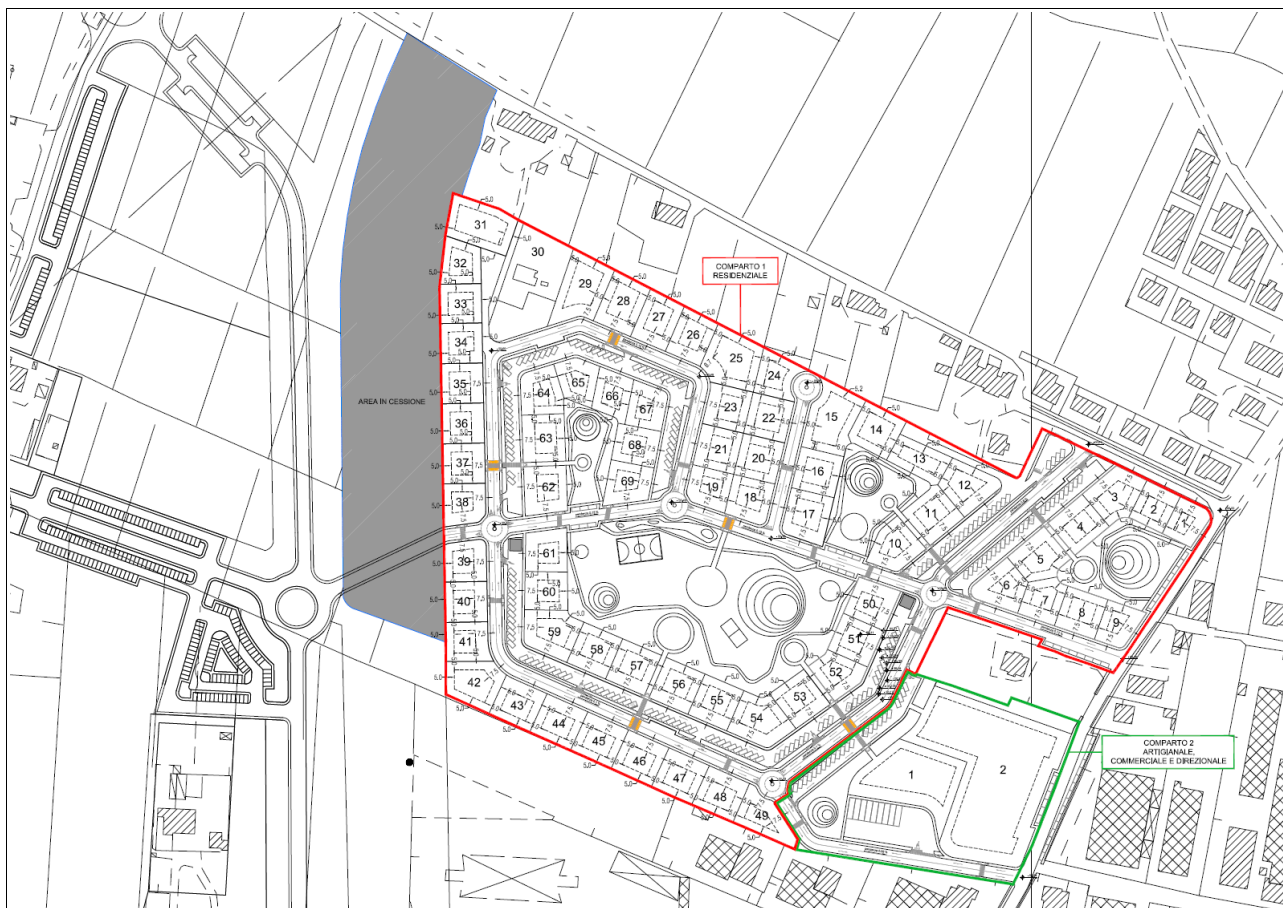


Figura 1 – Planivolumetrico complessivo del Piano di Lottizzazione "Il Chiesino". In rosso il comparto a destinazione residenziale, in verde il comparto a destinazione commerciale - direzione e in grigio l'area destinata a corridoio infrastrutturale multifunzionale.



Figura 2 - Planimetria generale sub comparto 1 con individuazione delle superfici destinate a standard pubblici e all'edificazione fondiaria.



Figura 3 - Planimetria generale sub comparto 2 con individuazione delle superfici destinate a standard pubblici e all'edificazione fondiaria.

In relazione ai parametri urbanistici si evidenzia che il nuovo assetto insediativo proposto in variante riduce complessivamente il dimensionamento del comparto di 18.851 mq di SUL a destinazione prevalentemente commerciale-artigianale determinando una riduzione del carico urbanistico di circa il 42%.

Per quanto riguarda i vincoli sovraordinati, si evidenzia che il sito non ricade tra le classi di pericolosità da alluvione elevata definita dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

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

TAVOLE:

Tav 01 Rilievo e sezioni ambientali  
Tav 02 Estratto RU e catasto  
Tav 03A Planimetria parametri urbanistici  
Tav 03B Definizione dei sub comparti di attuazione  
Tav 04A Planimetria e verifica standard comparto 1 residenziale  
Tav 04B Definizione dei sub comparti 1.1 e 1.2  
Tav 05A Planimetria e verifica standard comparto 2 artigianale  
Tav 05B Definizione del sub comparto 2  
Tav 06 Definizione destinazione d'uso  
Tav 07 Planimetria e essenze  
Tav 08A Sezioni ambientali residenziali  
Tav 08B Sezioni ambientali residenziale e artigianale  
Tav 09 Segnaletica  
Tav 10 Fognatura Bianca  
Tav 11 Fognatura Nera  
Tav 12 Acquedotto  
Tav 13 Enel  
Tav 14 Gas  
Tav 15 Telefono  
Tav 16 Illuminazione pubblica  
Tav 17 Gestione rifiuti  
Tav 18 Legge 13/1989  
Tav 19 Viabilità  
Tav 20 Sezioni stradali  
Tav 21 Viabilità ciclabile  
Tav 22 Collegamento ciclopista Arno

#### DOCUMENTAZIONE TECNICA:

Relazione urbanistica;  
Relazione architettonica;  
Relazione architettonica e urbanistica integrativa;  
Relazione fognatura bianca;  
Relazione fognatura nera;  
Relazione Acquedotto;  
Relazione elettrica;  
Relazione gas;  
Relazione telefono;  
Relazione gestione rifiuti;  
Relazione legge 13/1989;  
Relazione viabilità;

Parere Acque SpA;  
Parere e-distribuzione;  
Parere Geofor  
Parere Telecom;  
Parere 2i Rete Gas;  
Computo metrico lavori di urbanizzazione sub comparto 1;  
Computo metrico lavori di urbanizzazione sub comparto 2;  
Valutazione clima acustico;  
Integrazione valutazione clima acustico;

#### ILLUMINAZIONE PUBBLICA:

E-01 Rete elettrica;  
E-CM Computo metrico estimativo;  
E-CM/E Computo metrico estimativo - Opere allaccio Enel;  
E-Q1DX Schema quadro elettrico - Area destra;  
E-Q1SX Schema quadro elettrico - Area sinistra;  
E-RT Relazione tecnica e calcolo illuminotecnici;

#### INDAGINI GEOLOGICHE:

Relazione geologica;  
Nota esplicativa sulle compensazioni idrauliche;  
Nota integrativa L.R. n. 41/2018.

Il piano di lottizzazione 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".

Nel quadro dell'obiettivo strategico di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica e stante la consistenza dei lotti di progetto, i Lottizzanti sono chiamati ad individuare concordemente con l'Amministrazione Comunale e ad cedere alla medesima quale standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, alloggi di edilizia sociale per un totale di almeno 992 mq di superficie utile lorda residenziale realizzata ai sensi dell'art. 63 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e dell'art. 5.13 delle NTA del RU, ovvero la cessione della proporzionale superficie fondiaria atta a garantire la medesima potenzialità edificatoria. Le superfici sopra determinate oggetto di cessione, potranno essere sostituite, in tutto o in parte, dalla fornitura di alloggi di edilizia residenziale sociale, da convenzionare e cedere entro il termine fissato dalla presente convenzione con l'Amministrazione Comunale per la vendita o l'affitto a prezzi calmierati, da parte degli attuatori dell'intervento di trasformazione urbanistica. Il comparto potrà concorrere anche al soddisfacimento dello standard di edilizia sociale relativo al Piano di Recupero "Ex Fonderia Ceccanti" pari ad almeno 75 mq di superficie utile lorda residenziale realizzata.



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

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 Lottizzazione è stato sottoposto all'esame dei vari Settori e Servizi comunali coinvolti nel procedimento amministrativo nelle riunioni istruttorie svolte presso la sala consiliare in data 6 febbraio 2017 e 21 maggio 2018 agli atti del procedimento e che le considerazioni svolte sono state recepite dal soggetto attuatore.

### **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 115 della L.R. n. 65/2014, il tutto conformemente alla variante semplificata al PS e al RU agli atti del Consiglio Comunale contestualmente con la presente deliberazione.

Pontedera, 12 febbraio 2019

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