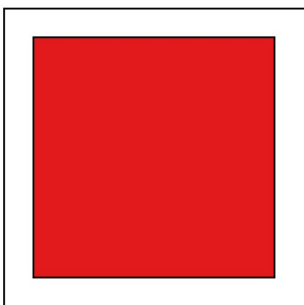
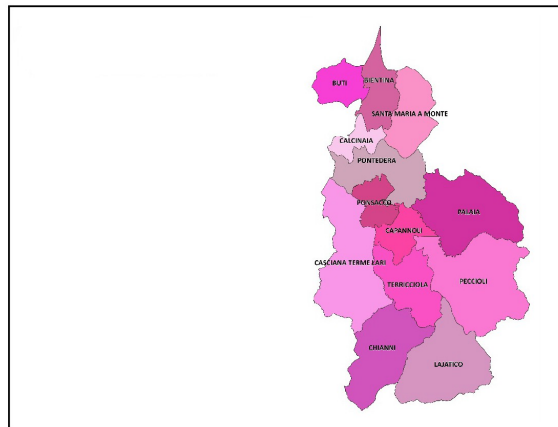
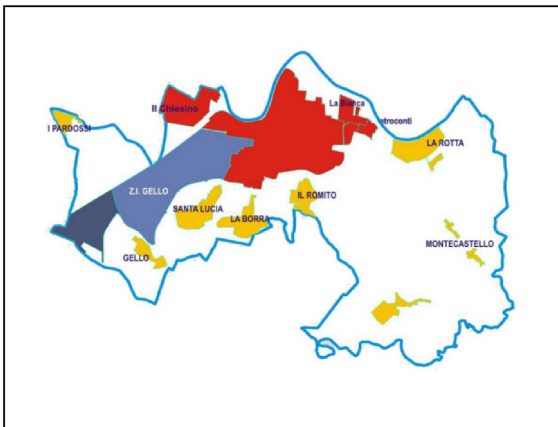




COMUNE DI PONTERA
 Provincia di Pisa
REGOLAMENTO URBANISTICO
 Piano Operativo



INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA
 ATTO RICOGNITIVO REDATTO AI SENSI DELL'ART. 125
 DELLA L.R. N. 65/2014

RELAZIONE TECNICA

1° Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici

Progettazione e Responsabile Unico Procedimento
 arch. Massimo PARRINI

Gruppo di lavoro:

arch. Marco SALVINI
 arch. Luca MAGNOZZI
 arch. Mauro MONTAGNANI
 arch. Luca ARINGHIERI
 geom. Elisa GIANI

**Assistenza
 tecnica-amministrativa:**

dott.ssa Barbara CANTINI
 sig.ra Stefania COLLECCHI
 sig.ra Monica VANNUCCI
 sig.ra Tiziana GORINI
 sig. Massimo GASPERINI

Regolamento Urbanistico - Revisione a seguito di monitoraggio
 Adozione:

Delibera C.C. n. 2 del 25/02/2014
 Approvazione e parziale riadozione:
 Delibera C.C. n. 8 del 17/03/2015
 Approvazione aree oggetto di parziale riadozione:
 Delibera C.C. n. 1 del 23/01/2016

Adozione atto ricognitivo:

Delibera C.C. n. _____ del _____
 Approvazione atto ricognitivo:
 Delibera C.C. n. _____ del _____

Sindaco: avv. Simone MILLOZZI
 Segretario Generale: dott.ssa Tiziana PICCHI
 Garante dell'informazione e della comunicazione: dott.ssa Simona LUPERINI



COMUNE DI PONTERA
Provincia di Pisa

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



3° SERVIZIO "URBANISTICA"

OGGETTO: INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA – ADOZIONE ATTO RICOGNITIVO REDATTO AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014.

RELAZIONE TECNICA

del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014.

Premessa

La presente relazione tratta la proposta di adozione dell'atto ricognitivo degli edifici e delle aree connotate di degrado ai sensi dell'art. 123 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Infatti la L.R. n. 65/2014, con l'art. 122 ha introdotto la fattispecie dei progetti di "rigenerazione urbana", allo scopo di intervenire su aree soggette a degrado fisico e socio-economico, cercando di favorire il rinnovo dei contenitori urbani, la qualità degli spazi pubblici e il recupero dei volumi esistenti.

L'art. 125 comma 2 della L.R. n. 65/2014, prevede che alla base degli interventi ci sia un atto di natura ricognitiva, che contenga un'individuazione delle aree in condizioni di degrado e l'individuazione degli obiettivi strategici da perseguire. Tale atto, fatto proprio dall'Amministrazione Comunale, sottoposto alle osservazioni di Provincia e Regione per 30 giorni, è previsto che venga approvato definitivamente dal Consiglio Comunale e successivamente pubblicato.

Nella fase immediatamente successiva all'adozione dell'atto ricognitivo, l'Amministrazione potrà assumere ulteriori proposte di rigenerazione urbana e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto del dimensionamento del Piano Strutturale ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi strategici dello stesso, e fermo restando i criteri di sostenibilità, equità, trasparenza e interesse generale che presiedono le scelte di pianificazione urbanistica.

Dal punto di vista metodologico, lo strumento della rigenerazione, vuole portare il privato a fare delle proposte concrete all'Amministrazione Comunale, all'interno di una cornice di obiettivi da questa tracciati al fine di superare una serie di previsioni che il perdurare della crisi economica non ha permesso l'attuazione.

Per tale motivo in seguito all'approvazione, sarà predisposto un *pubblico avviso* finalizzato all'acquisizione di proposte d'intervento sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree connotate di degrado individuate dall'atto ricognitivo che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

I soggetti aventi titolo anche tramite un soggetto proponente terzo, potranno presentare interventi di rigenerazione urbana che definiscano in dettaglio gli interventi e le modalità finanziarie per la loro

esecuzione e garanzia. Gli interventi dopo una pubblicazione al albo pretorio e sul sito istituzionale dell'Ente per 15 giorni consecutivi e una condivisione attraverso percorsi partecipativi, una volta approvati, costituiranno ove occorra integrazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, nonché dichiarazione di pubblica utilità. L'introduzione degli interventi di rigenerazione urbana consente perciò di utilizzare un percorso più snello nell'ambito delle procedure urbanistiche.

I piani di intervento (Pdl) potranno essere attuati tramite interventi diretti, interventi diretti convenzionati (IDC) o piani attuativi convenzionati attraverso le forme del piano di recupero a seconda dell'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune.

Gli interventi potranno riguardare unicamente previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle disposizioni transitorie all'art. 224 e saranno riferiti al quinquennio di efficacia dalla data di pubblicazione dell'atto di cui all'articolo 125, comma 2 della legge regionale n. 65/2014.

Quadro conoscitivo di riferimento

Il Piano Strutturale (PS) e il Regolamento Urbanistico (RU) individuano tre macro morfotipologie di insediamenti urbani; la "città" dal centro abitato di Pontedera, i "quartieri periferici" rappresentati dalle frazioni de Il Romito, de La Borra, di Santa Lucia e de La Rotta e i "nuclei urbani" dotati di propria autonomia di Montecastello e Treggiaia (Nuclei urbani di antica formazione) e de I Fabbri, de I Pardossi e di Gello (Nuclei urbani di recente formazione).

Oltre agli insediamenti a prevalente carattere residenziale, il territorio è composto anche da aree destinate prevalentemente ad attività produttive, artigianali e/o commerciali come l'area industriale di Pontedera – Gello e le aree artigianali-commerciali de Il Chiesino e della Bianca. Il territorio si compone inoltre da un insediamento specialistico destinato ad accogliere attività destinate allo stoccaggio e al recupero di materiali rappresentato dall'area ecologia di Gello.

Il territorio di Pontedera si compone essenzialmente di quattro funzioni urbane e che influenzano la geografia del territorio:

- la residenza;
- i servizi di interesse pubblico di livello locale e sovralocale ubicati prevalentemente nel centro storico di Pontedera ed in altre aree specifiche come il polo scolastico (via Firenze), il polo sportivo (via Vittorio Veneto) e il polo ospedaliero (Via Roma).
- i servizi commerciali e direzionali individuabili prevalentemente lungo l'asse della via Tosco Romagnola e di via Roma;
- le attività produttive e artigianali che in passato erano identificabili prevalentemente con la grande industria, ma che negli ultimi decenni hanno visto aumentare considerevolmente il numero delle aziende medio-piccole e delle imprese legate al settore della meccanica, alla economia dell'informazione e ad altri settori in forte ascesa.

Oltre a queste funzioni urbane consolidate, negli ultimi decenni si sono sviluppate e stabilite sul territorio aziende legate ai trasporti ed alla logistica rendendo Pontedera un importante nodo intermodale all'interno del territorio provinciale e regionale.

Per la concertazione di questo mix di funzioni, la popolazione residente di Pontedera che all'anagrafe risulta di circa 29.000 abitanti, nelle ore diurne raddoppia concentrandosi principalmente nel centro storico di Pontedera e nelle aree produttive, artigianali e commerciali.

La strumentazione pianificatoria vigente, per tali motivi ha operato innanzitutto sul fronte delle infrastrutture a supporto dei servizi comunali e sovracomunali e delle aree produttive, artigianali e commerciali al fine di pianificare uno sviluppo organico della città e delocalizzare alcune delle funzioni urbane attribuite alla città storica in specifiche aree in modo da rendere più razionale il loro sviluppo e migliorare la loro accessibilità urbana.

Per tanto, l'obiettivo strategico del vigente regolamento urbanistico è quello di armonizzare e far convivere le suddette funzioni urbane inserendole in un disegno organico di città che ne delimiti in modo certo il margine rispetto al territorio rurale e ricreando al suo interno uno spazio pubblico diffuso e connesso costituito da servizi di interesse generale ed aree a verde pubblico.

Tuttavia lo sviluppo della città operato dal dopoguerra e la delocalizzazione e dismissione di attività produttive e artigianali precedentemente inserite all'interno dei centri abitati ha prodotto edifici e vuoti urbani connotati di degrado che attendano una disciplina urbanistica volta a incentivare il recupero e la rigenerazione di tali aree.

Il Regolamento Urbanistico in coerenza con gli indirizzi espressi dal Piano Strutturale, già individuato nell'allegato A ed in parte nell'allegato B delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), edifici e comparti edilizi regolamentati con apposite schede-norma che necessitano di interventi di recupero e di riorganizzazione funzionale.

Malgrado ciò, il perdurare della grave crisi economica degli ultimi anni ha creato le condizioni per cui molti operatori economici si sono trovati nella condizione di non poter attuare molte delle previsioni urbanistiche dovendo riprogrammare nel tempo gli investimenti per la realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione. Di conseguenza molti piani di recupero risultano non attuati o solo parzialmente attuati mentre per altri sono state avviate unicamente le procedure di adozione e approvazione della strumentazione urbanistica attuativa.

Si rende quindi necessario, intraprendere un processo pianificatorio partecipato in coerenza con le disposizioni del Capo III della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, al fine di aggiornare i contenuti delle schede-norma definite nell'Allegato A e in parte nell'allegato B alle NTA del RU al fine di individuare politiche urbane e territoriali volte a incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate in coerenza con i contenuti del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale vigente.

Considerata la tipologia dell'atto proposto e tenuto conto del fatto che il 2° Regolamento Urbanistico, insieme alla variante al Piano Strutturale, è stato approvato di recente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17.03.2015, si ritiene adeguato fare riferimento al quadro conoscitivo ambientale dei suddetti atti di governo del territorio, per i quali risulta conclusa la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Pertanto, si ritiene che l'atto ricognitivo non determini effetti ambientali attesi diversi da quelli già valutati che non possano essere mitigati attraverso l'applicazione delle "Disposizioni per la tutela dell'ambiente" contenute nel Titolo IV delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

vigente a cui si farà riferimento per la valutazione ambientale dei futuri piani di intervento di rigenerazione urbana.

In merito alla fattibilità geologica degli interventi, nulla cambia rispetto alle indagini elaborate in sede di formazione del piano strutturale e del regolamento urbanistico depositate al Genio Civile di Pisa rispettivamente al n. 178 del 6 novembre 2002 e n. 34 del 11 aprile 2005.

Obiettivi

L'adeguamento del regolamento urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015 e n. 1 del 23 febbraio 2016 mira ad agevolare la rigenerazione degli edifici e delle aree connotate di degrado mediante i seguenti obiettivi:

- a) favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse anche per stralci funzionali;
- b) favorire la densificazione delle aree urbane per la migliore sostenibilità economica dei sistemi di mobilità collettiva;
- c) mantenere e incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti;
- d) garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive;
- e) favorire, anche con procedure di partecipazione civica, la verifica dell'utilità collettiva degli interventi di rigenerazione urbana.

Il 3° Servizio "Urbanistica" partendo dalle vigenti schede-norma contenute nell'Allegato A e B alle NTA del Regolamento Urbanistico, ha provveduto alla ricognizione cartografica in scala 1:2.000 delle aree connotate di degrado anche attraverso una ripermetroazione degli ambiti sulla base delle conoscenze acquisite sullo stato di fatto e di diritto dei suoli interessati.

Le aree caratterizzate di degrado ai sensi dell'art. 9 del DPGR 3/R/2007 e dell'art. 123 della L.R. n. 65/2014 sono le seguenti:

- a) **degrado urbanistico**, aree con presenza di un patrimonio edilizio e connotate da un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e morfotipologico, associata alla carenza di attrezzature e servizi, alla carenza e al degrado degli spazi pubblici e delle aree libere, nonché le aree caratterizzate da attrezzature ed infrastrutture dismesse;
- b) **degrado socio-economico**, aree connotate da condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, o con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento;
- c) **degrado fisico**, ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;
- d) **degrado igienico**, ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione

e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;

- e) **degrado geofisico**, ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.

Per ogni area individuata, l'Ufficio ha provveduto sulla base dei contenuti programmatici già presenti negli allegati A e B alle NTA del RU al loro adeguamento ai sensi dell'art. 125 comma 5 della LR n. 65/2014.

Sono state quindi redatte le schedature aventi i seguenti contenuti:

1. descrizione dell'area individuata da cui risultino le condizioni di degrado;
2. individuazione degli obiettivi di riqualificazione che si intendono conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana;
3. ricognizione delle prescrizioni e le prescrizioni d'uso del PIT con valenza di piano paesaggistico da rispettare nonché le direttive a cui fare riferimento nella definizione degli interventi;
4. elencazione dei parametri da rispettare nella progettazione degli interventi con particolare riferimento, alle altezze massime degli edifici ed al rapporto di copertura dell'area;
5. individuazione degli incrementi ed eventuali ulteriori premialità, da collegare agli interventi proposti in relazione agli obiettivi dichiarati, che non possono comunque superare la misura massima del 35 per cento della superficie utile lorda esistente all'interno dell'area o in alternativa, la densità massima esistente nelle aree contigue.

Complessivamente la ricognizione eseguita sulla base del quadro conoscitivo vigente ha portato alla individuazione di 49 aree di rigenerazione (AR) di seguito elencate:

- Scheda AR1 – Poliambulatorio Misericordia – Via Della Misericordia – Pontedera (Nuova perimetrazione)
- *Scheda AR2 – Edificio in Via Palestro angolo Via Marconcini – Pontedera*
- *Scheda AR3 – Laboratorio Lavorazione Marmi – Via San Faustino – Pontedera*
- *Scheda AR4 – Edificio in Via Rossini angolo Via Montanara – Pontedera*
- *Scheda AR5 – Edificio in Via Mazzini – Pontedera*
- Scheda AR6 – Comparto edilizio in Piazza Garibaldi – Pontedera (Nuova perimetrazione)
- *Scheda AR7 – Ex Segheria Leoncini dietro il Duomo – Viale Risorgimento – Pontedera*
- Scheda AR8 – Comparto inedito in Viale Risorgimento – Pontedera (Nuova perimetrazione)
- *Scheda AR9 – Lotto inedito in Via dei Portici angolo Via Marconcini – Pontedera*
- *Scheda AR10 – Ex Officina “Automar” - Via Savonarola - Pontedera*
- *Scheda AR11 – Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati “Crastan” - Via Primo Maggio - Pontedera*
- Scheda AR12 – Ex Istituto Professionale per Industria e Artigianato IPSIA – Pontedera (Nuova perimetrazione)

- Scheda AR13 – Ex Consorzio Agrario in Via Brigate Partigiane – Pontedera (Nuova perimetrazione)
- Scheda AR14 – Ex Scalo Merci Ferroviario – Pontedera
- Scheda AR15 – Lotto inedito in Via Pisana – Pontedera
- Scheda AR16 – Edificio in Via Don Minzoni – Pontedera
- Scheda AR17 – Edificio Ex Enel in Via Pisana – Pontedera
- Scheda AR18 – Edificio posto tra Piazza Martiri della Libertà e il Fiume Era – Pontedera
- Scheda AR19 – Comparto edilizio in Piazza della Concordia
- Scheda AR20 – Comparto inedito in Via Corridoni angolo Piazza Berlinguer – Pontedera (Nuova perimetrazione)
- Scheda AR21 – Ristorante “La Pergola”- Via Oberdan - Pontedera
- Scheda AR22 – Ex Canapificio F.lli Marconcini – Viale IV Novembre – Pontedera (Nuova perimetrazione)
- Scheda AR23 – Comparto edilizio posto tra Via Turati e Piazza della Solidarietà – Pontedera (Nuova perimetrazione)
- Scheda AR24 – Comparto edilizio posto tra Via Roma e Piazza della Solidarietà – Pontedera (Nuova perimetrazione)
- Scheda AR25 – Comparto inedito posto tra Via Fosso Vecchio, Via Cei e Via Fantozzi – Pontedera
- Scheda AR26 – Comparto inedito in Piazza della Solidarietà – Pontedera
- Scheda AR27 – Comparto inedito in Via Roma – Pontedera
- Scheda AR28 – Edificio danneggiato da esplosione in Via Vittorio Veneto – Pontedera
- Scheda AR29 – Manufatti dismessi in Via Veneto – Pontedera (Nuova perimetrazione)
- Scheda AR30 – Comparto edilizio Ex Concessionaria auto in Via Tosco Romagnola – Pontedera
- Scheda AR31 – Ex Edificio Edilforniture in Via Tosco-Romagnola - Pontedera
- Scheda AR32 – Ex Distributore Carburanti tra le Vie Tosco-Romagnola e Fiorentina – Pontedera
- Scheda AR33 – Ex Fabbrica Lavorazione Marmi – Via Tosco Romagnola – Pontedera
- Scheda AR34 – Ex Mercato Ortofrutticolo – Ex Deposito CPT – Magazzino Comunale del Carnevale – Via Pacinotti – Pontedera
- Scheda AR35 – Comparto edilizio all'interno del polo scolastico – Via Palermo – Pontedera
- Scheda AR36 – Area deposito Legnami e Carburanti in Via Tosco-Romagnola – Pontedera
- Scheda AR37 – Comparto edilizio “La Civetta” – Viale Europa – Pontedera
- Scheda AR38 – Ex Fonderia e Falegnameria – Via Tosco Romagnola - La Rotta
- Scheda AR39 – Ex Auto Carrozzeria Jolly – Via Tosco Romagnola - La Rotta
- Scheda AR40 – Comparto edilizio in Località Il Bercino – La Rotta
- Scheda AR41 – Complesso edilizio in Località Madonna Dei Malloggi – Pontedera
- Scheda AR42 – Ex Fornace – Via Fosso I Pardossi (Nuova perimetrazione)
- Scheda AR43 – Comparto edilizio in Via delle Colombaie – Montecastello

- Scheda AR44 – Ex Nico' – Via Montevisi - Pontedera (Nuova perimetrazione)
- Scheda AR45 – Ex Zeta Gas – Pontedera (Nuova perimetrazione)
- Scheda AR46 – Ex Casello Ferroviario – Via Tosco Romagnola – Pontedera (Nuova perimetrazione)
- Scheda AR47 – Parcheggio Scambiatore Gello – Pontedera
- Scheda AR48 – Area Laghi Il Botteghino – La Rotta
- Scheda AR49 – Edificio Ex SIP – Via Dante – Pontedera (Nuova perimetrazione)

Le aree di rigenerazione individuate nel territorio urbanizzato hanno gli ulteriori obiettivi:

- a) riqualificazione del patrimonio edilizio esistente volta anche a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti o la ricomposizione dei margini urbani,
- b) recupero, il miglioramento o il potenziamento delle opere di urbanizzazione, servizi e del verde urbano;
- c) presenza di funzioni urbane diversificate e complementari;
- d) raggiungimento di un'equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia sociale (Social Housing),
- e) efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili;
- f) miglioramento della sostenibilità ambientale e della biodiversità volto a favorire l'inserimento o il rafforzamento delle reti ecologiche legate alla presenza di corsi d'acqua o aree naturali residue, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo-pedonale;
- g) interventi finalizzati a conseguire un migliore allineamento della cortina edilizia in coerenza con l'assetto planimetrico urbano storicizzato e tenuto conto del necessario rapporto visuale con gli elementi espressivi dell'identità dei luoghi;
- h) riqualificazione delle connessioni con gli spazi e servizi pubblici, anche esterni all'area, con particolare attenzione al trasporto collettivo.

Oltre a tali aree sono state individuate ulteriori aree connotate di degrado già in parte ricomprese nell'allegato B alle NTA del RU rappresentate prevalentemente da fabbricati artigianali dismessi siti nel territorio rurale e ad oggi avulsi dall'ambiente circostante. Tali manufatti dismessi siti nelle zone agricole presentano per il territorio di Pontedera le aree più fortemente caratterizzate da degrado socio – economico, fisico e igienico. Per questi ulteriori ambiti l'atto ricognitivo propone come obiettivo principale il trasferimento delle volumetrie esistenti all'interno del territorio urbanizzato con contestuale messa in sicurezza dal punto di vista ambientale e paesaggistico dell'area.

Le aree di trasferimento (AT) individuate sono di seguito elencate:

- Scheda AT1 – Ex macelli pubblici in località Ponte alla Navetta – Pontedera
- Scheda AT2 – Ex struttura artigianale in via dei Pratacci – Pontedera
- Scheda AT3 – Ex fonderia “Ceccanti” in località Vallicelle – La Rotta
- Scheda AT4 – Ex complesso produttivo in località Vallicelle – La Rotta
- Scheda AT5 – Ex cartiera “Pagna” lungo il Fiume Era – La Borra

Pertanto l'obiettivo strategico della ricognizione già previsto dal regolamento urbanistico e rafforzato dall'atto ricognitivo è stato anche quello di mettere a sistema in modo organico le aree di rigenerazione

urbana (AR) con quelle destinate prevalentemente al trasferimento della capacità edificatorie (AT) al fine di trasferire dimensionamento dall'esterno del territorio urbanizzato all'interno dello stesso, nel rispetto del dimensionamento del Piano Strutturale approvato con deliberazione consiliare n. 8 del 17 marzo 2015 (BURT n. 16 del 22/04/2015) in seguito alla revisione quinquennale del regolamento urbanistico.

In particolare sono state confermate come aree di atterraggio delle volumetrie esistenti, le aree individuate dal vigente regolamentato urbanistico in località Il Chiesino, allo scopo di uniformare le destinazioni urbanistiche di piano con quelle del Comune di Calcinaia.

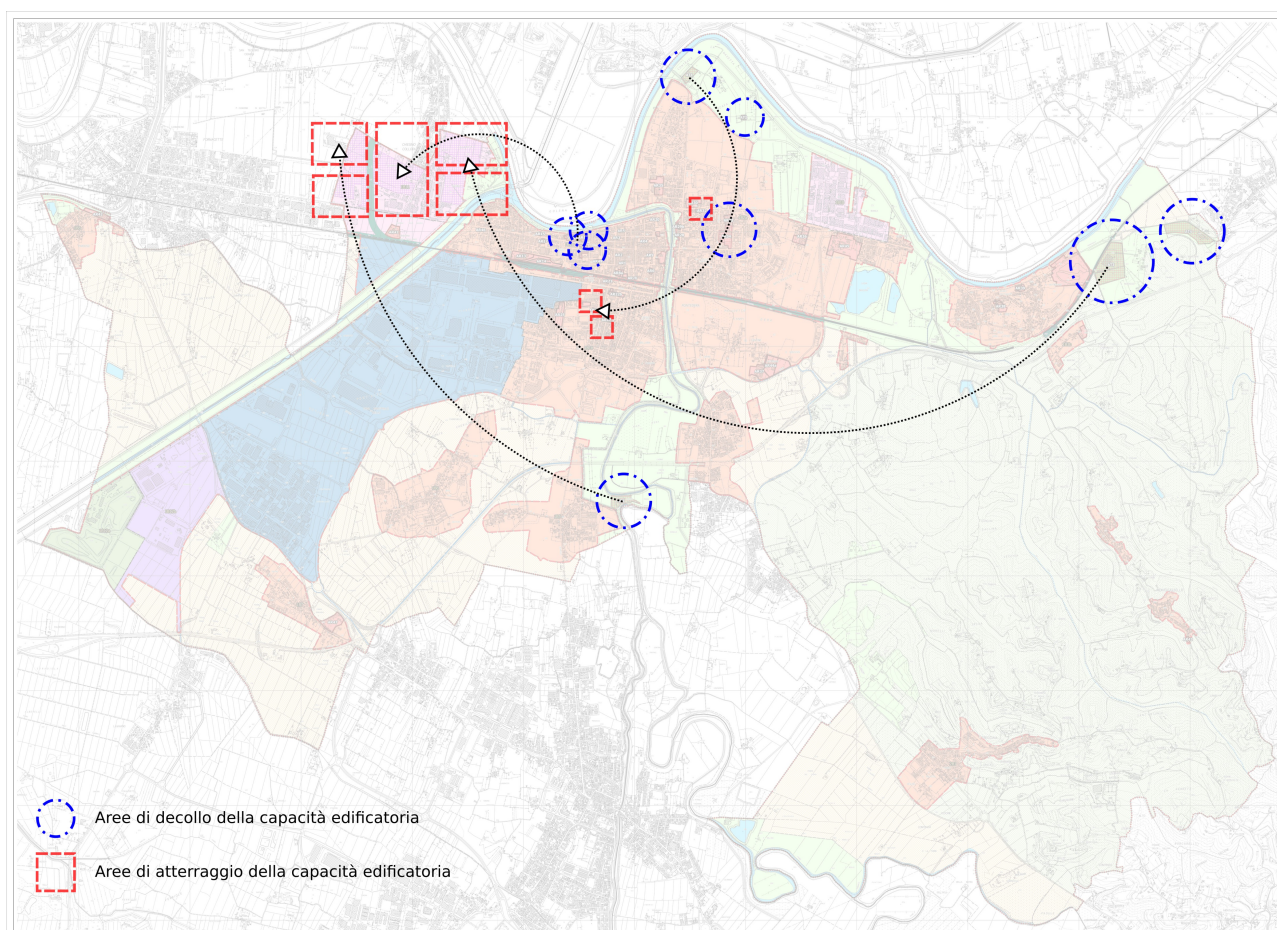


Figura 1 – Schema esemplificativo dello strumento della perequazione urbanistica a distanza.

Nel caso in cui gli interventi prevedono il trasferimento di capacità edificatoria, il progetto di rilocalizzazione delle volumetrie esistenti dovrà contenere il progetto di sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e l'eventuale progetto di bonifica delle medesime aree. Il soggetto attuatore dovrà impegnarsi inoltre a rendere utilizzabili tali aree per finalità di interesse collettivo, privilegiando attività produttive e di servizio e la realizzazione di connessioni ecologiche.

La revisione delle schede-norma non ha intaccato i parametri dimensionali vigenti ma ha riguardato principalmente le modalità attuative degli interventi di rigenerazione e le destinazioni d'uso ammesse nelle aree, prevedendo anche in conformità con l'art. 63 della L.R. n. 65/2014 il reperimento di superfici abitative per l'edilizia sociale (social housing).

Inoltre nella schedatura è stata introdotta la possibilità di consentire interventi edilizi minori e *usi temporanei* delle aree e del patrimonio edilizio esistente in attesa di piani di intervento complessivi. La finalità è quella di consentire anche in deroga agli strumenti urbanistici, interventi minori volti al riutilizzo anche parziale di immobili dismessi senza pregiudicare gli obiettivi generali di piano e il reperimento di standard pubblici.

La crisi economico-finanziaria che ha investito il mercato immobiliare a partire dal 2007-2008 ha comportato un radicale ripensamento degli strumenti di governo del territorio. In particolare il Piano, nelle sue diverse declinazioni temporali e scalari, non si è rivelato flessibile per affrontare le condizioni eccezionali che la crisi stessa ha generato. In particolare ci si riferisce a quegli immobili che, perduta l'originaria vocazione funzionale e il corrispondente ruolo urbano si potrebbero prestare ad una sperimentazione, tanto nelle forme quanto negli usi. Edifici vacanti e aree in attesa di valorizzazione, che si presterebbero a diventare dei laboratori reali di sperimentazione di nuove pratiche, per immaginare modelli inediti di architettura della città.

Gli interventi di rigenerazione dovranno fare riferimento inoltre alle direttive, alle prescrizioni e alle prescrizioni d'uso del PIT con valenza di piano paesaggistico contenute negli elaborati di seguito elencati:

- a) Scheda d'Ambito n. 8 Piana Livorno – Pisa – Pontedera - art. 6.1 (tutti gli interventi);
- b) Abaco delle invarianti – III invariante – Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (tutti gli interventi);
- c) Elaborato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice (unicamente per gli intervenuti che ricadono nelle aree tutelate per legge);
- d) Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio (tutti gli interventi che prevedono tali impianti);
- e) Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio (tutti gli interventi che prevedono tali impianti);
- f) Allegato 2 - Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (tutti gli interventi).

Conclusioni

Pertanto, si ritiene di proporre al Consiglio Comunale l'adozione dell'*"Atto ricognitivo degli edifici e delle aree connotate di degrado ai sensi dell'art. 123 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65"* al fine di avviare un processo pianificatorio in coerenza con le disposizioni del Capo III della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 volto ad individuare politiche urbane e territoriali tese ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate in coerenza con i contenuti del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale vigente.

L'atto ricognitivo una volta adottato dal Consiglio Comunale dovrà essere trasmesso alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa e all'Unione Valdera, i quali potranno fornire un contributo tecnico nei trenta giorni successivi al suo ricevimento.

L'Amministrazione Comunale in sede di approvazione definitiva, motiverà espressamente le determinazioni assunte rispetto al suddetto contributo.

Pontedera, 21 febbraio 2017

F.to digitalmente

*L'Istruttore Direttivo Tecnico
del 3° Servizio "Urbanistica"*
arch. pianificatore Marco SALVINI

*Il Dirigente del 1° Settore
"Pianificazione Urbanistica, Edilizia
e Lavori Pubblici"*
arch. Massimo PARRINI