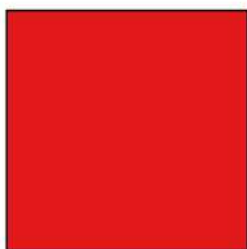
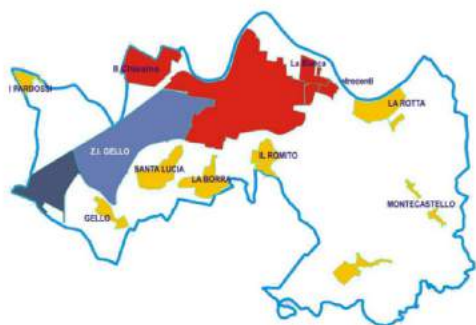




COMUNE DI PONTERA
 Provincia di Pisa
REGOLAMENTO URBANISTICO
 Piano Operativo



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

RELAZIONE TECNICA - INTEGRATIVA

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 variante di rigenerazione urbana:

Delibera C.C. n. 9 del 28/02/2017
 Approvazione variante di rigenerazione urbana:
 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 – VERIFICA DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E APPROVAZIONE ATTO RICOGNITIVO REDATTO AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014

RELAZIONE TECNICA - INTEGRATIVA

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

Premessa

La presente relazione completa quella precedentemente allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28 febbraio 2017 e tratta la proposta di approvazione dell'atto ricognitivo degli edifici e delle aree connotate di degrado. L'atto ricognitivo viene approvato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 65/2014 con il procedimento e gli effetti della variante semplificata al vigente Regolamento Urbanistico (denominata anche "Variante di Rigenerazione Urbana"), il tutto al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e il recupero urbano.

La legge regionale 10 novembre 2014 n. 65, con l'art. 122 ha introdotto la fattispecie degli "Interventi 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 per 30 giorni, è previsto che venga approvato dal Consiglio Comunale e successivamente pubblicato. 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.

Iter di formazione dell'atto ricognitivo

L'atto ricognitivo ai sensi dell'art. 125 della L.R. n. 65/2014 è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28 febbraio 2017 ed è stato depositato presso la Segreteria Generale e il Servizio Urbanistica, pubblicato tempestivamente all'Albo Pretorio Online dal 20/03/2017 al 04/04/2017 e sul sito internet del Comune di Pontedera all'interno dell'Amministrazione Trasparente Sezione Pianificazione e Governo del Territorio (<http://trasparenza.comune.pontedera.pi.it/amministrazionetrasparente.php>).

La deliberazione consiliare corredata di tutti gli elaborati tecnici è stata trasmessa alla Regione Toscana (Direzione Urbanistica e Politiche Abitative), alla Provincia di Pisa (Settore Pianificazione Strategica, Partecipazione e Sistemi Informativi) e all'Unione Valdera (Funzioni Urbanistiche Associate) con nota del 20 marzo 2017 (prot. n. 10.328/2017) al fine di acquisire ulteriori contributi tecnici.

Parallelamente ne è stata data tempestivamente informazione ai cittadini tramite l'affissione di 50 manifesti nel capoluogo e nelle frazioni e la pubblicazione sul sito internet del Comune di Pontedera di una apposita pagina web dedicata alla rigenerazione urbana (<https://www.comune.pontedera.pi.it/rigenerazione-urbana-trenta-giorni-le-osservazioni-dellapprovazione-definitiva/>) diretta ad incentivare la partecipazione pubblica.

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione ha pubblicato inoltre sulla propria pagina istituzionale in data 8 marzo 2017 un' informativa alla cittadinanza dell'avvenuta adozione della Variante di Rigenerazione Urbana da parte del Consiglio Comunale nella seduta del 28 febbraio 2017 .

In ultimo l'atto ricognitivo è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 21 del 24 maggio 2017 da cui è decorso il termine di 30 giorni per la presentazione delle osservazioni e dei contributi tecnici.

A termine della fase di evidenza pubblica durata dal 24 maggio 2017 al 23 giugno 2017 sono pervenute trentatré (33) osservazioni che sono state esaminate dal 3° Servizio "Urbanistica" del 1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici" e sottoposte all'attenzione della competente commissione "Ambiente, Assetto del Territorio, Lavoro, Sviluppo Economico" in data 22 marzo 2018.

La variante di rigenerazione urbana a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dovrà essere oggetto di conferenza paesaggistica secondo l'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR e solamente a seguito di detta conferenza potrà procedersi alla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione che conclude il procedimento ed assicura l'efficacia giuridica della variante al Regolamento Urbanistico. La conferenza paesaggistica in particolare sarà tenuta ad esprimersi sui contenuti delle schede-norma ricadenti in aree vincolate paesaggisticamente ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004 e potrà richiedere eventualmente integrazioni e/o modifiche che dovranno essere ratificate definitivamente dal Consiglio Comunale. Con nota del 15 marzo 2018 (prot. n. 11.248/2018) è stata trasmessa alla Soprintendenza di Pisa la documentazione adottata con deliberazione consiliare n. 9 del 28 febbraio 2017 per le finalità di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR (avvio del procedimento di adeguamento al piano paesaggistico). Successivamente sarà trasmessa alla Soprintendenza la documentazione approvata dal Consiglio Comunale integrata con l'accoglimento totale e parziale delle osservazioni pervenute.

L'approvazione dell'atto ricognitivo denominato "Elaborato 6a - Interventi di rigenerazione urbana" sostituisce il precedente "Elaborato 6a - Edifici e comparti edilizi regolamentati da apposite schede-norma" e comporta esclusivamente per gli aspetti concernenti gli interventi di rigenerazione urbana, l'integrazione anche dei seguenti elaborati del Regolamento Urbanistico vigente approvati con deliberazione consiliare n. 8/2015 e n. 1/2016:

- Elaborato 3 – Tav. 3 – Individuazione cartografica delle Zone Omogenee (1:5.000)
 - 3a – Quadro Generale Pontedera Ovest
 - 3b – Quadro Generale Pontedera Centro

- 3c – Quadro Generale Pontedera Est
- Elaborato 4 – Tav. 4 – Individuazione cartografica delle Zone Omogenee (1:2.000)
 - 4a – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Pontedera Centro
 - 4b – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Pontedera Est
 - 4c – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Pontedera Ovest e UTOE a prevalente carattere produttivo di Pontedera – Gello Nord
 - 4d – U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo di Pontedera – Gello Sud
 - 4e – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale La Rotta.
 - 4f – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Il Romito
 - 4g – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale La Borra
 - 4h – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Santa Lucia
 - 4i – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Gello
 - 4j – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale I Pardossi
 - 4K – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Pontedera Est – Pietroconti e U.T.O.E. a prevalente carattere commerciale La Bianca
 - 4l – U.T.O.E. prevalente carattere commerciale Il Chiesino
 - 4m – U.T.O.E. a prevalente carattere ecologico Gello
 - 4n – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale I Fabbri – Treggiaia Ovest
 - 4o – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale I Fabbri – Treggiaia Est
 - 4p – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Montecastello
- Elaborato 6 – Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
 - 6b Allegato B – Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma

Considerata la tipologia speciale dell'atto e tenuto conto del fatto che il 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). Si rinviare alla Relazione Motivata redatta ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 concernente la verifica di assoggettabilità a VAS semplificata trasmessa all'Autorità Competente in data 12 marzo 2018 (prot. n. 10.391/2018) e riguardante la presente proposta di variante da sottoporre all'attenzione del consiglio comunale.

In sintesi si ritiene che gli effetti ambientali derivati da tale variante non possano in alcun modo aggravare gli effetti ambientali attesi già valutati in sede di VAS del Regolamento Urbanistico vigente, il quale ha recentemente ottenuto in data 9 marzo 2015 ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 10/2010 *parere motivato favorevole* circa la compatibilità ambientale dell'assetto territoriale pianificato e che non possono essere eventualmente mitigati attraverso la già prevista:

1. verifica di assoggettabilità a VAS di dettaglio dei piani d'intervento di effetto potenzialmente negativo individuati nella matrice di valutazione limitatamente agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione nel Regolamento Urbanistico vigente;
2. applicazione dei "Criteri di Compatibilità Ambientale" contenuti nel Capo II del Titolo IV delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente e di tutta la normativa di settore avente incidenza sull'attività urbanistico-edilizia;
3. Conferenza Paesaggistica nella procedura di adeguamento della variante relativamente alle schede-norma che interessano aree paesaggisticamente vincolate.

Modifiche intervenute dopo l'adozione

Le osservazioni pervenute hanno correttamente riguardato gli edifici e le aree connotate di degrado e sono state caratterizzate da domande concernenti l'introduzione di nuove schede-norma, modifiche alla perimetrazione dei comparti e variazioni dei parametri o delle funzioni ammesse.

L'ammissibilità delle osservazioni presentate è stata verificata in base alle seguenti condizioni:

- a) Il rispetto dei vincoli sovraordinati e delle disposizioni di legge e/o derivanti da strumenti della pianificazione sovracomunale (PIT con valenza di piano paesaggistico e PTC della Provincia di Pisa);
- b) La coerenza con il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico vigente, con particolare attenzione al dimensionamento, alle invarianti strutturali e allo Statuto del Territorio ed agli aspetti idraulici e geologici;
- c) La verifica che i nuovi interventi di rigenerazione urbana siano all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della LR n. 65/2014.

Le proposte sono state valutate dal Servizio "Urbanistica" inoltre tenendo conto delle ricadute positive sul tessuto sociale ed economico, in termini di occupazione, servizi, nonché sulla qualità degli interventi di rigenerazione urbana.

Per la controdeduzione puntuale alle osservazioni presentate si rimanda all'**Allegato "B"** alla presente deliberazione consiliare.

In particolare 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 del Chiesino e che l'attuazione delle schede AT1, AT2, AT3, AT4 e AT5 comporterà il contestuale 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" e nel successivo elenco 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 presente relazione) dove sono individuati gli ambiti di rigenerazione 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)

Rammendare 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)

Riqualificare 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 ambiti di rigenerazione sono intesi come aree con caratteristiche morfo-tipologiche urbane unitarie che raccolgono più interventi di rigenerazione urbana che possono essere di categoria differente a seconda della scala di intervento (edilizia, unitaria e urbana) e della rilevanza della trasformazione.






Gli ambiti di rigenerazione individuati sono:

- **Ambito n. 1 - Rigenerazione della città storica**
 - SCHEDA AR1 – POLIAMBULATORIO MISERICORDIA – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A1 - modifica alla perimetrazione )
 - SCHEDA AR2 – EDIFICIO IN VIA PALESTRO ANGOLO VIA MARCONCINI – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A2)
 - SCHEDA AR3 – LABORATORIO LAVORAZIONE MARMI – VIA SAN FAUSTINO – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A3)
 - SCHEDA AR4 – EDIFICIO IN VIA ROSSINI ANGOLO VIA MONTANARA – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A4)
 - SCHEDA AR9 – LOTTO INEDIFICATO IN VIA DEI PORTICI ANGOLO VIA MARCONCINI – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A9)
- **Ambito n. 2 - Rigenerazione della città consolidata**

- SCHEDA AR5 – EDIFICIO IN VIA MAZZINI – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A5)
- SCHEDA AR6 – COMPARTO EDILIZIO IN PIAZZA GARIBALDI – PONTEDERA
(scheda-norma rimossa in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 10 prot. n. 20.508/2017)
- SCHEDA AR18 – EDIFICIO POSTO TRA PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTÀ E IL FIUME ERA – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A18)
- SCHEDA AR19 – COMPARTO EDILIZIO IN PIAZZA CONCORDIA – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A19)
- SCHEDA AR20 – COMPARTO INEDIFICATO IN VIA CORRIDONI ANGOLO PIAZZA BERLINGUER – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A20 - modifiche alla perimetrazione e ai parametri)
- SCHEDA AR28 – EDIFICIO DANNEGGIATO DA ESPLOSIONE IN VIA VITTORIO VENETO – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A28)
- SCHEDA AR29 – MANUFATTI DISMESSI IN VIA VENETO – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A29a nuova previsione scheda A29b - modifica alla perimetrazione a seguito dell'osservazione)
- **Ambito n. 3 - Rigenerazione del margine ferroviario**
 - SCHEDA AR7 – EX SEGHERIA LEONCINI DIETRO IL DUOMO – VIALE RISORGIMENTO – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A7 - modifiche alle funzioni ammesse in seguito all'accoglimento dell'oss. n. 15 prot. n. 21.253/2017)
 - SCHEDA AR8 – COMPARTO INEDIFICATO IN VIALE RISORGIMENTO – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A8 - modifiche alla perimetrazione)
 - SCHEDA AR13 – CONSORZIO AGRARIO IN VIA BRIGATE PARTIGIANE – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A13 - modifiche alla perimetrazione)
 - SCHEDA AR14 – SCALO MERCI FERROVIARIO – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A14 - modifiche alla perimetrazione)
 - SCHEDA AR21 – RISTORANTE "LA PERGOLA" - VIA ROMA – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A21)
- **Ambito n. 4 - Rigenerazione del centro città**
 - SCHEDA AR10 – EX OFFICINA "AUTOMAR" - VIA SAVONAROLA - PONTEDERA
(previsione previgente scheda A10 - modifiche alla perimetrazione, ai parametri e alle funzioni ammesse in seguito all'accoglimento dell'oss. n. 27 prot. n. 22.022/2017)
 - SCHEDA AR11 – EX FABBRICA DI PRODUZIONE CAFFÈ E SURROGATI "CRASTAN" - PONTEDERA
(previsione previgente scheda A11 - modifiche alle funzioni ammesse in seguito all'accoglimento dell'oss. n. 24 prot. n. 21.627/2017)
 - SCHEDA AR12 – EX ISTITUTO PROFESSIONALE PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO IPSIA – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A12 - modifiche alla perimetrazione)
 - SCHEDA AR15 – LOTTO INEDIFICATO IN VIA PISANA – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A15)
 - SCHEDA AR16 – EDIFICIO IN VIA DON MINZONI – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A16)
 - SCHEDA AR49 – EDIFICIO EX SIP – VIA DANTE – PONTEDERA
(nuova previsione)
- **Ambito n. 5 - Rigenerazione dei villaggi operai**
 - SCHEDA AR17 – EDIFICIO EX ENEL IN VIA PISANA – PONTEDERA

- (previsione previgente scheda A17 - modifiche alla funzioni ammesse in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 2 prot. n. 14.225/2017  )
- SCHEDA AR46 – EX CASELLO FERROVIARIO – VIA TOSCO ROMAGNOLA – PONTEDERA
(nuova previsione )
 - **Ambito n. 6 - Rigenerazione del centro dell'innovazione e della salute**
 - SCHEDA AR22 – EX CANAFIFICIO F.LLI MARCONCINI – VIALE IV NOVEMBRE – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A22a e A22b - scheda-norma A22b rimossa in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 3 prot. n. 15.136/2017 )
 - SCHEDA AR23 – COMPARTO EDILIZIO POSTO TRA VIA TURATI E PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A23 - modifiche alla perimetrazione e ai parametri a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 20 prot. n. 21.584/2017   )
 - SCHEDA AR24 – COMPARTO EDILIZIO TRA VIA ROMA E PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A24 - scheda-norma integrata in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 21 prot. n. 21.590/2017 )
 - SCHEDA AR25 – COMPARTO INEDIFICATO POSTO TRA VIA FOSSO VECCHIO, VIA CEI E VIA FANTOZZI – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A25)
 - SCHEDA AR26 – COMPARTO INEDIFICATO A SERVIZI IN PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A26)
 - SCHEDA AR27 – COMPARTO INEDIFICATO IN VIA ROMA – PONTEDERA
(scheda-norma rimossa in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 4 prot. n. 15.136/2017 )
 - SCHEDA AR55 – EX DENTE PIAGGIO – PONTEDERA
(nuova proposta inserita d'ufficio in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 32 prot. n. 21.073/2017  )
 - **Ambito n. 7 - Rigenerazione dell'asse della Tosco-Romagnola**
 - SCHEDA AR30 – COMPARTO EDILIZIO CONCESSIONARIA AUTO IN VIA TOSCO ROMAGNOLA – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A30)
 - SCHEDA AR31 – EX EDIFICIO “EDILFORNITURE” - VIA TOSCO ROMAGNOLA –PONTEDERA
(previsione previgente scheda A31)
 - SCHEDA AR32 – EX DISTRIBUTORE CARBURANTI TRA LE VIE TOSCO ROMAGNOLA E FIORENTINA - PONTEDERA
(previsione previgente scheda A32)
 - SCHEDA AR36 – AREA DEPOSITO LEGNAMI E CARBURANTI IN VIA TOSCO ROMAGNOLA – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A36)
 - SCHEDA AR38 – EX FONDERIA E FALEGNAMERIA IN VIA TOSCO ROMAGNOLA – LA ROTTA
(previsione previgente scheda A38)
 - SCHEDA AR39 – EX AUTO CARROZZERIA JOLLY IN VIA TOSCO ROMAGNOLA – LA ROTTA
(previsione previgente scheda A39)
 - SCHEDA AR41 – COMPLESSO EDILIZIO IN LOCALITÀ MADONNA DEI MALLOGGI – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A41)
 - SCHEDA AR45 – EX ZETA GAS – PONTEDERA
(previsione previgente comparto 3 di tipo C2 UTOE 1B2a - scheda-norma integrata in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 7 prot. n. 17.385/2017 )
 - SCHEDA AR48 – AREA LAGHI IL BOTTEGHINO – LA ROTTA
(previsione previgente scheda B16 allegato B alle NTA)
 - SCHEDA AR52 – COMPARTO EDILIZIO IN VIA DI TAVELLA – PONTEDERA
(nuova proposta inserita a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 7 prot. n. 17.385/2017  )

- **Ambito n. 8 - Rigenerazione del quartiere Oltre**
 - SCHEDA AR33 – EX FABBRICA LAVORAZIONE MARMI – VIA TOSCO ROMAGNOLA - PONTEDERA
(previsione previgente scheda A33 - modifica alla perimetrazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 18 prot. n. 21.364/2017)
 - SCHEDA AR34 – EX MERCATO ORTOFRUTTA – EX DEPOSITO CPT – MAGAZZINO DEL CARNEVALE – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A34 - scheda-norma oggetto di osservazione n. 11 prot. n. 20.5992017)
 - SCHEDA AR51 – RECUPERO FABBRICATO IN PIAZZA DEL VECCHIO STADIO – PONTEDERA
(nuova proposta inserita a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 5 prot. n. 15.230/2017)
- **Ambito n. 9 - Rigenerazione della città dell'istruzione e della formazione**
 - SCHEDA AR35 – COMPARTO EDILIZIO ALL'INTERNO DEL POLO SCOLASTICO – VIA PALERMO - PONTEDERA
(previsione previgente scheda A35)
 - SCHEDA AR56 – VILLAGGIO SCOLASTICO – PONTEDERA
(nuova proposta inserita d'ufficio a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 32 prot. n. 21.073/2017)
- **Ambito n. 10 - Rigenerazione del quarto quadrante di Pontedera**
 - SCHEDA AR37 – COMPARTO EDILIZIO “LA CIVETTA” – VIALE EUROPA – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A37 - modifica alle funzioni ammesse a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 17 prot. n. 21.296/2017)
 - SCHEDA AR44 – EX NICO' – VIA MONTEVISI – PONTEDERA
(previsione previgente comparto 4 e 5 di tipo F2 UTOE 1B2b)
 - SCHEDA AR50 – PORZIONE DI FABBRICATO IN VIA MONTEVISI – PONTEDERA
(nuova proposta inserita a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 1 prot. n. 9.738/2017)
- **Ambito n. 11 - Rigenerazione de La Rotta**
 - SCHEDA AR40 – COMPARTO EDILIZIO IN LOCALITÀ IL BERCINO – LA ROTTA
(previsione previgente scheda A40)
 - SCHEDA AR53 – EX FABBRICATO ARTIGIANALE – VIA ZARA – LA ROTTA
(nuova proposta inserita a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 9 prot. n. 20.489/2017)
 - SCHEDA AR57 – EX PALESTRA COMUNALE – LA ROTTA
(nuova proposta inserita d'ufficio a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 32 prot. n. 21.073/2017)
- **Ambito n. 12 - Rigenerazione de I Pardossi**
 - SCHEDA AR42 – EX FORNACE – I PARDOSI
(previsione previgente scheda A42 - modifiche alla perimetrazione)
- **Ambito n. 13 - Rigenerazione di Montecastello**
 - SCHEDA AR43 – COMPARTO EDILIZIO IN VIA DELLE COLOMBAIE – MONTECASTELLO
(previsione previgente scheda A43)
- **Ambito n. 14 - Rigenerazione di Gello**
 - SCHEDA AR47/B3 – TRACCIATO DISMESSO DELLA SGC FI PI LI – GELLO
(previsione previgente scheda B3 allegato B alle NTA)
- **Ambito n. 15 - Rigenerazione de Il Romito**
 - SCHEDA AR54 – COMPARTO INEDIFICATO IN VIA Y. GAGARIN – IL ROMITO
(nuova proposta inserita a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 30 prot. n. 22.187/2017)
- **Ambito delle aree destinate a parco**
 - SCHEDA AT1/B19 – EX MACELLI PUBBLICI IN LOCALITÀ PONTE ALLA NAVETTA – PONTEDERA

- (previsione previgente scheda B19 allegato B alle NTA)
- SCHEDA AT2/B18 – EX STRUTTURA ARTIGIANALE IN VIA DEI PRATACCI – PONTEDERA
(previsione previgente scheda B18 - modifica alla perimetrazione e alle funzioni ammesse a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.26 prot. n. 22.013/2017   )
- SCHEDA AT3/B15 – EX FONDERIA CECCANTI IN LOCALITÀ VALLICELLE – LA ROTTA
(previsione previgente scheda B15 - scheda-norma oggetto di osservazione n. 12 prot. n. 20.617/2017  )
- SCHEDA AT4/B14 – EX COMPLESSO PRODUTTIVO IN LOCALITÀ LE VALLICELLE – LA ROTTA
(previsione previgente scheda B14)
- SCHEDA AT5/B5 – EX CARTIERA "PAGNA" LUNGO IL FIUME ERA - LA BORRA
(previsione previgente scheda B5)

Gli interventi di rigenerazione urbana proposti sono 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;
- 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.

Le modifiche e/o i miglioramenti d'Ufficio che sono state ricomprese nella proposta di variante di rigenerazione urbana sono finalizzate ad incentivare ulteriormente la rigenerazione urbana, la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

In estrema sintesi le modifiche proposte dal 3° Servizio "Urbanistica" hanno riguardato:

1. la valorizzare del patrimonio immobiliare pubblico non strumentale alle funzioni dell'Ente mediante la riclassificazione urbanistica di aree marginali che non incidono 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. la ridefinizione urbanistica di aree limitate per renderle omogenee con l'ambito circostante e per consentire una riorganizzazione funzionale del patrimonio edilizio esistente;
3. il consentire una riorganizzazione funzionale degli organismi edilizi esistenti ricompresi nei comparti definiti saturi dal RU vigente;
4. l'inserimento di apposite schede-norma per la rigenerazione urbana dell'Ex Dente Piaggio (AR 55), del Villaggio Scolastico (AR 56) e della Ex Palestra Comunale de La Rotta (AR57).

In ultimo, si è ricompreso nelle Osservazione d'Ufficio n. 32, una serie di correzioni di errori materiali riscontrati nel RU vigente relativi alla cartografia di piano e alle Norme Tecniche di Attuazione del RU vigente che non comportano conseguenze sulle discipline ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014.

Conclusioni

Pertanto, si ritiene di proporre al Consiglio Comunale l'approvazione 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 incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione delle aree urbane degradate in coerenza con i contenuti del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale vigente.

L'atto ricognitivo una volta approvato dal Consiglio Comunale dovrà essere trasmesso alla Regione Toscana e alla Soprintendenza di Pisa per lo svolgimento della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

Pontedera, 22 marzo 2018

F.to digitalmente

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

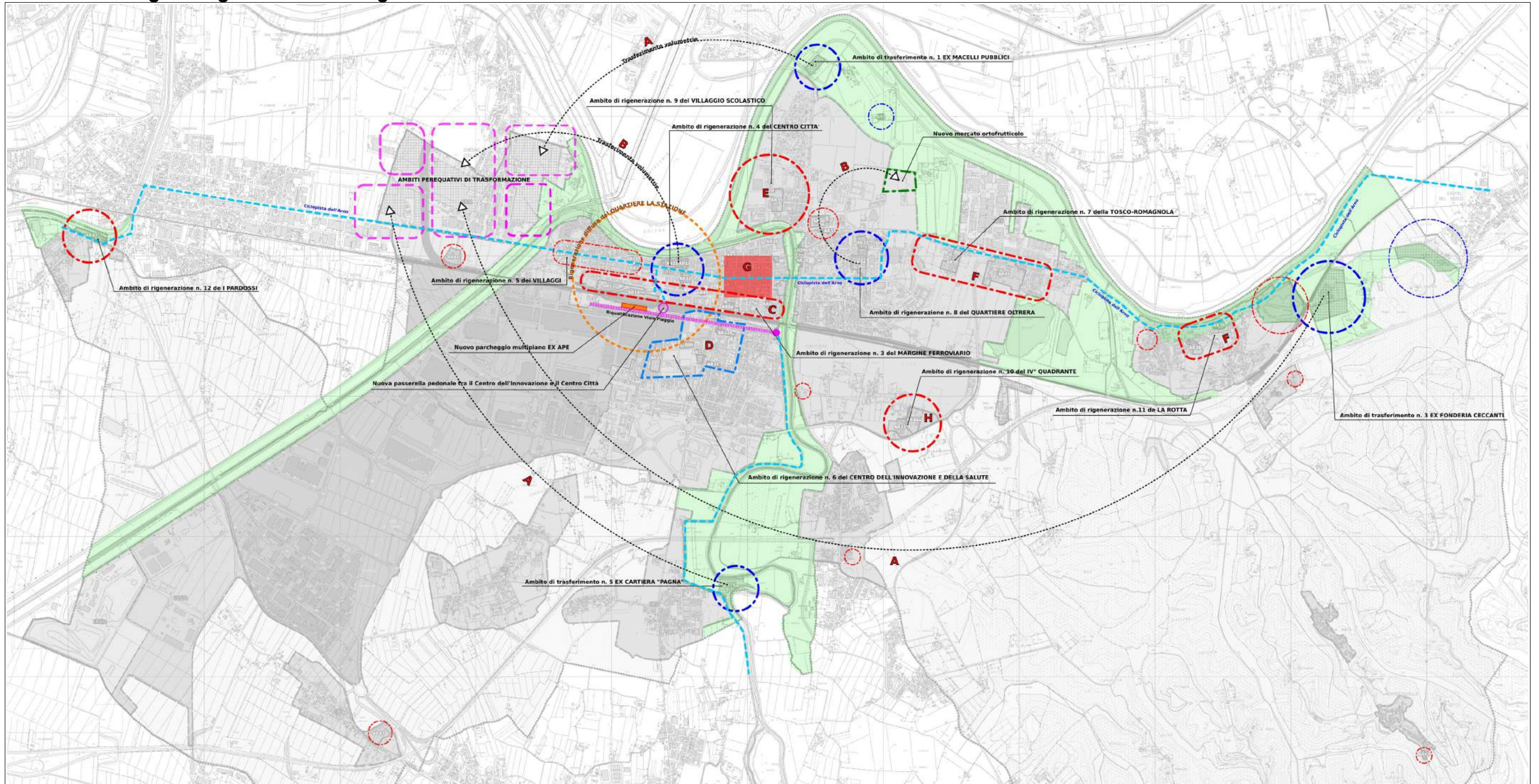
*Il Dirigente del 1° Settore
"Pianificazione Urbanistica, Edilizia
e Lavori Pubblici"*
arch. Massimo PARRINI

ALLEGATI:

1. Scenario strategico degli interventi di rigenerazione urbana;
2. Tavola ricognitiva dei beni paesaggisti in relazione agli interventi di rigenerazione urbana;
3. Documentazione fotografica interventi di rigenerazione urbana in aree vincolate paesaggisticamente.

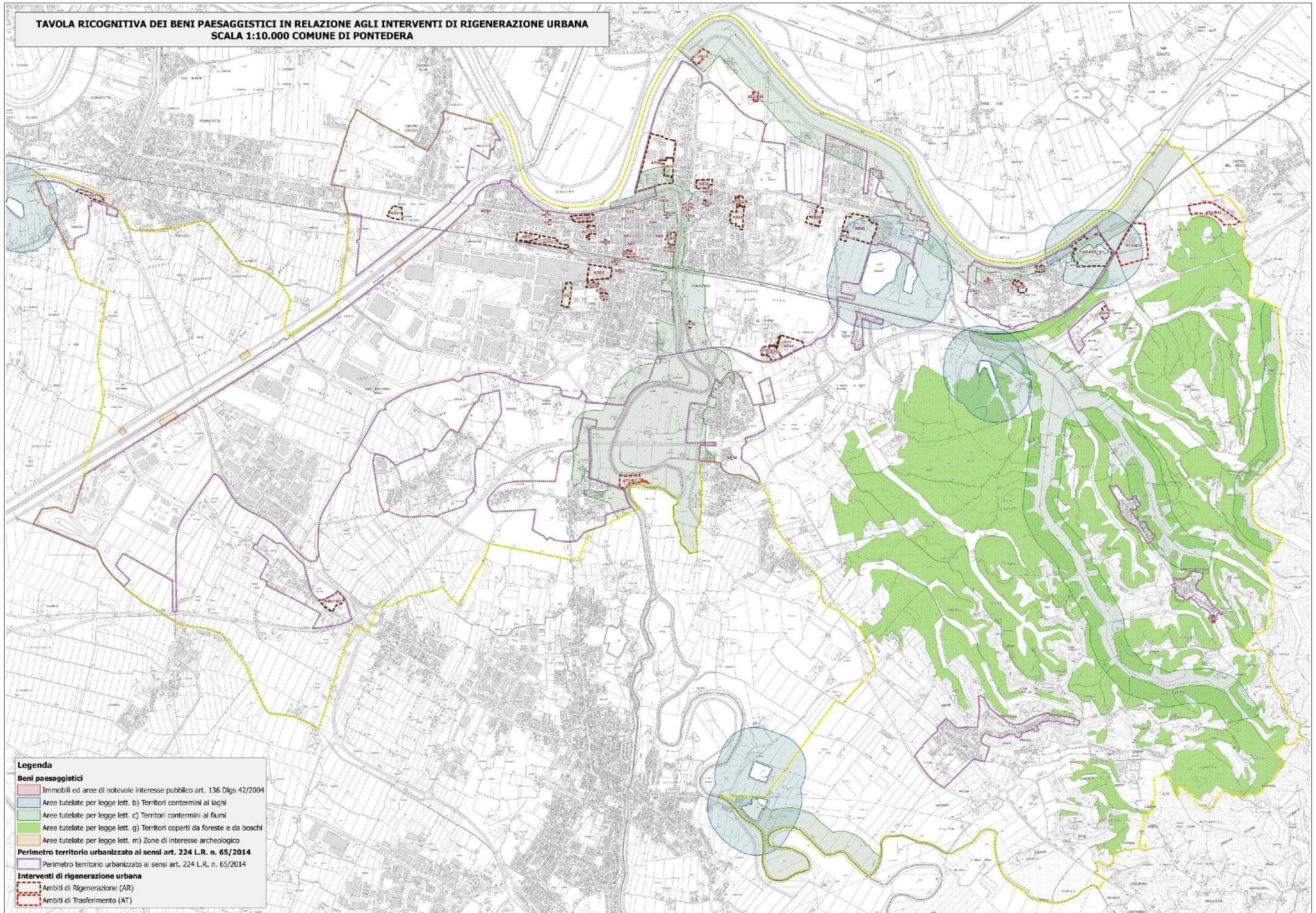
ALLEGATO 1

Scenario strategico degli interventi di rigenerazione urbana



- 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)**
Rammendare 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.

**TAVOLA RICOGNITIVA DEI BENI PAESAGGISTICI IN RELAZIONE AGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA
SCALA 1:10.000 COMUNE DI PONTEREDERA**



- Legenda**
- Beni paesaggistici**
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico art. 136 Dlgs 42/2004
 - Aree tutelate per legge lett. b) Territori contermini ai laghi
 - Aree tutelate per legge lett. c) Territori contermini ai fiumi
 - Aree tutelate per legge lett. g) Territori coperti da foreste e da boschi
 - Aree tutelate per legge lett. m) Zone di interesse archeologico
- Perimetro territorio urbanizzato ai sensi art. 224 L.R. n. 65/2014**
- Perimetro territorio urbanizzato ai sensi art. 224 L.R. n. 65/2014
- Interventi di rigenerazione urbana**
- Ambiti di Rigenerazione (AR)
 - Ambiti di Trasferimento (AT)

ALLEGATO 3



COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

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

3° SERVIZIO "URBANISTICA"

***INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA
IN AREE VINCOLATE PAESAGGISTICAMENTE***

***DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PER CONFERENZA PAESAGGISTICA***

MARZO 2018

SCHEDA AR18

**EDIFICIO POSTO TRA PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTÀ E IL FIUME ERA
PONTEDERA**

AREA TUTELATA - TERRITORI CONTERMINI AL FIUME ERA ART. 142 LETT. C) D.LGS N. 42/2004



Inquadramento ortofotocarta 1:2.000



Fotografia n. 1 - Veduta lato Sud/Est



Fotografia n. 2 - Veduta lato Fiume Era



Fotografia n. 3 - Veduta lato Fiume Era

SCHEDA AR35
COMPARTO EDILIZIO ALL'INTERNO DEL POLO SCOLASTICO
PONTEREDERA

AREA TUTELATA - TERRITORI CONTERMINI AL FIUME ERA ART. 142 LETT. C) D.LGS N. 42/2004



Inquadramento ortofotocarta 1:2.000



Fotografia n. 1 - Veduta lato Fiume Era



Fotografia n. 2 - Veduta Lato Est



Fotografia n. 3 - Veduta lato Sud/Est

SCHEDA AR39
EX AUTO CARROZZERIA JOLLY IN VIA TOSCO ROMAGNOLA
LA ROTTA

AREA TUTELATA - TERRITORI CONTERMINI AL FIUME ARNO ART. 142 LETT. C) D.LGS N. 42/2004



Inquadramento ortofotocarta 1:2.000



Fotografia n. 1 - Veduta lato Sud/Est



Fotografia n. 2 - Veduta lato Fiume Arno



Fotografia n. 3 - Veduta lato Sud

SCHEDA AR45

EX ZETA GAS

PONTEDERA

AREA TUTELATA - TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI BRACCINI ART. 142 LETT. B) D.LGS N. 42/2004



Inquadramento ortofotocarta 1:2.000



Fotografia n. 1 - Veduta lato Tosco-Romagnola



Fotografia n. 1 - Veduta lato Nord



Fotografia n. 3 - Veduta lato Nord/Ovest

SCHEDA AR48
AREA LAGHI IL BOTTEGHINO
LA ROTTA

AREA TUTELATA - TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI DEL BOTTEGHINO E AL FIUME ARNO
ART. 142 LETT. B) E C) D.LGS N. 42/2004



Inquadramento ortofotocarta 1:2.000



Fotografia n. 1 - Veduta dei laghi



Fotografia n. 2 - Veduta dalla Tosco-Romagnola



Fotografia n. 3 - Veduta dalla Tosco-Romagnola

SCHEDA AR50
PORZIONE DI FABBRICATO IN VIA MONTEVISI
PONTEDERA

AREA TUTELATA - TERRITORI CONTERMINI AL FIUME ERA ART. 142 LETT. C) D.LGS N. 42/2004



Inquadramento ortofotocarta 1:2.000



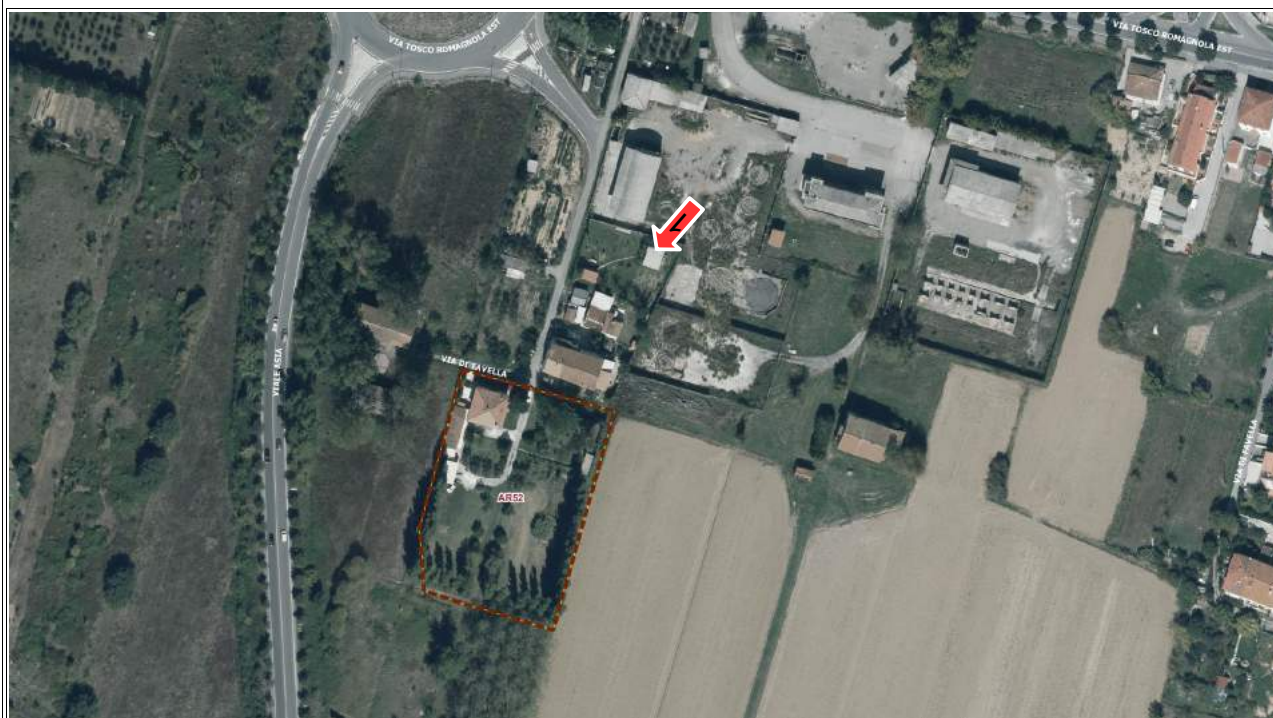
Fotografia n. 1 - Veduta lato Nord/Ovest



Fotografia n. 2 - Veduta lato Nord

SCHEDA AR52
COMPARTO EDILIZIO IN VIA DI TAVELLA
PONTEDERA

AREA TUTELATA - TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI BRACCINI ART. 142 LETT. B) D.LGS N. 42/2004



Inquadramento ortofotocarta 1:2.000



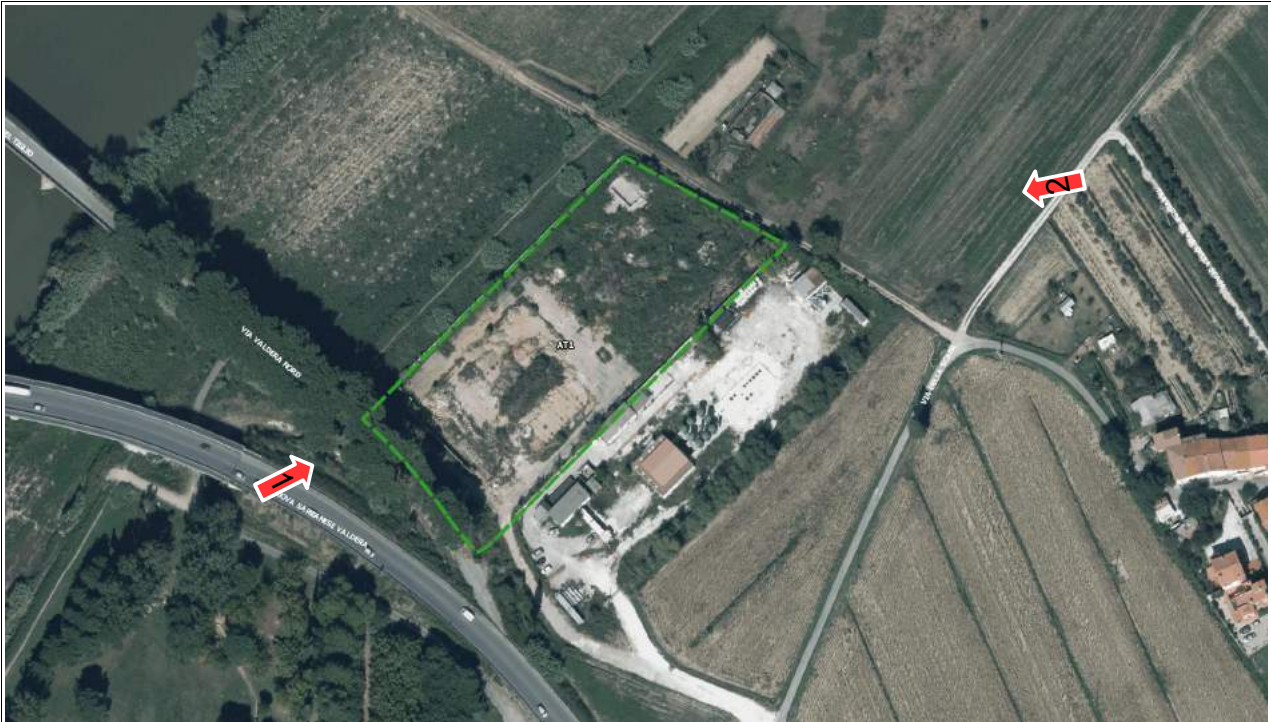
Fotografia n. 1 - Veduta lato Nord/Est



Fotografia n. 2 - Veduta lato Sud

SCHEDA AT1
EX MACELLI PUBBLICI IN LOCALITÀ PONTE ALLA NAVETTA
PONTEDERA

AREA TUTELATA - TERRITORI CONTERMINI AL FIUME ARNO ART. 142 LETT. C) D.LGS N. 42/2004



Inquadramento ortofotocarta 1:2.000



Fotografia n. 1 - Veduta lato Sud/Ovest



Fotografia n. 2 - Veduta lato Nord/Est

SCHEDA AT2
EX STRUTTURA ARTIGIANALE IN VIA DEI PRATACCI
PONTEDERA

AREA TUTELATA - TERRITORI CONTERMINI AL FIUME ARNO ART. 142 LETT. C) D.LGS N. 42/2004



Inquadramento ortofotocarta 1:2.000



Fotografia n. 1 - Veduta lato Sud/Est



Fotografia n. 2 - Veduta lato Est



Fotografia n. 3 - Veduta lato Sud



Fotografia n. 2 - Veduta lato Sud/Est



Fotografia n. 3 - Veduta lato Sud/Est

SCHEDA AT5
EX CARTIERA "PAGNA" LUNGO IL FIUME ERA
LA BORRA

AREA TUTELATA - TERRITORI CONTERMINI AL FIUME ERA ART. 142 LETT. C) D.LGS N. 42/2004



Inquadramento ortofotocarta 1:2.000



Fotografia n. 1 - Veduta lato Sud



Fotografia n. 2 - Veduta lato Sud/Ovest