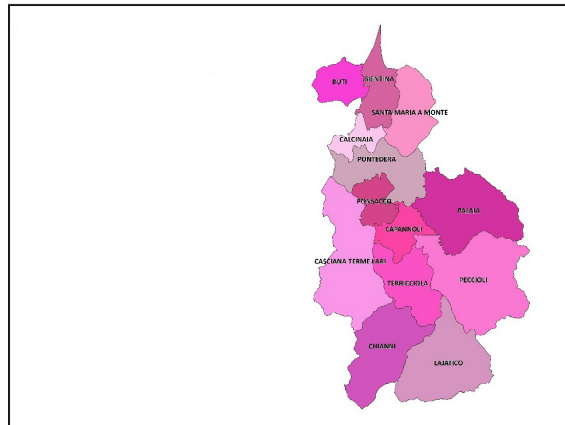
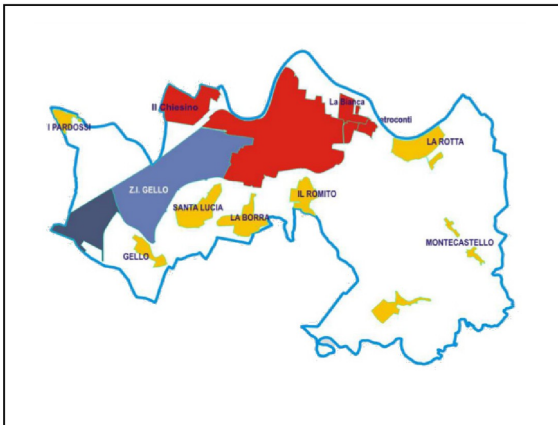




COMUNE DI PONTERA
Provincia di Pisa
REGOLAMENTO URBANISTICO
Piano Operativo



6a

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALLEGATO A
INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA
Atto ricognitivo ai sensi dell'art. 125 della L.R. n. 65/2014

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 febbraio 2017

Approvazione variante di rigenerazione urbana:

Delibera C.C. n. 7 del 27 marzo 2018

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

STATO VIGENTE

Ambito n. 4 - Rigenerazione del centro città

AR11

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)

Descrizione dell'area

Il comparto comprende strutture produttive ormai dimesse e confina a nord con la via Tosco Romagnola, a sud in parte con via I Maggio ed in parte con il retro dei fabbricati prospicienti via I Maggio, ad est con la Ex officina “Automar” (Scheda AR10) e ad ovest con il tessuto edilizio esistente. L'area è caratterizzata da manufatti di tipo produttivo in stato di degrado con l'eccezione del fabbricato principale che riveste interesse storico-testimoniale quale esempio di archeologia industriale della seconda metà del XIX secolo. L'area riveste una particolare importanza urbanistica per la sua ubicazione, essendo collocata fra la Tosco Romagnola e l'area della stazione ferroviaria.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Categoria dell'intervento di rigenerazione e delle condizioni di degrado

CLASSE A	Area di grandi dimensioni caratterizzata dalla presenza di fabbricati dismessi e/o sottoutilizzati dove la rigenerazione è connessa ad interventi alla scala urbana.	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	--	-------------------------------------

CLASSE B	Area di medie dimensioni caratterizzata dalla presenza di fabbricati dismessi e/o sottoutilizzati dove la rigenerazione è connessa ad interventi alla scala unitaria.	<input type="checkbox"/>
CLASSE C	Area di piccole dimensioni caratterizzata dalla presenza di immobili abbandonati e/o sottoutilizzati dove la rigenerazione è connessa ad interventi alla scala edilizia.	<input type="checkbox"/>
CLASSE D	Vuoti urbani dove la rigenerazione è connessa a interventi di densificazione urbana.	<input type="checkbox"/>

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)				
a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare tutta l'area con il recupero delle volumetrie esistenti a scopo residenziale, di servizio e commerciale.
- Consentire una maggiore dotazione di parcheggi per tutto il quartiere oltre che per i nuovi insediamenti.
- Consentire l'ingresso diretto dalla via Tosco Romagnola verso la stazione ferroviaria attraverso via Carducci migliorando complessivamente la circolazione ad anello della città e favorendo una importante prospettiva urbana secondo l'asse Nord-Sud della zona.
- Ottenere una riqualificazione complessiva dell'area del comparto e del suo intorno urbano in coordinamento con l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area Ex Automar e quello della Ex IPSIA.
- Trasferimento in tutto o in parte della capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio già edificabile dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sia nel comparto che nella zona di trasferimento della SUL, sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali fino alla media struttura di vendita e artigianali di servizio;
- turistico-ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. In alternativa potrà essere predisposto un piano attuativo articolato in una parte di recupero del comparto indicato e in una parte di nuova edificazione per l'area oggetto di trasferimento, il tutto così come definito dagli artt. 22, 23 e 80 delle NTA. L'attuazione potrà avvenire anche per stralci funzionali con fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente incrementata del 30% quale incentivo al trasferimento e al recupero urbano e alla bonifica. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- La SUL potrà essere utilizzata come oggetto di trasferimento in altra area del territorio già edificabile.
- ST = 7.626 mq.
- RC max: piastra rialzata \leq 4.889 mq (\approx 70% ST del comparto); edifici sopra piastra \leq 2.794 mq (\approx 40% ST del comparto). RC max nella zona di trasferimento = 25% della ST del nuovo comparto individuato.
- H max = 11 piani fuori terra dal livello rialzato rispetto alla via Tosco-Romagnola. H max nella zona di trasferimento = 3 piani fuori terra;
- Parcheggi privati nel comparto e nella zona di trasferimento: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici nel comparto e nella zona di trasferimento: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico oltre l'eventuale quota di viabilità pubblica.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata
- Al fine di dotare il quartiere di nuovi parcheggi privati da affittare e/o vendere, è possibile incrementare la SUL esistente di un ulteriore 20% per realizzare altri parcheggi privati oltre a quelli spettanti per legge
- Area da cedere attraverso meccanismi perequativi alla Amministrazione Comunale = 654 mq

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere coordinato con quello del comparto adiacente dell'Ex officina Automar (Scheda AR10), con particolare riguardo alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche, della piastra a livello della via Tosco Romagnola, degli ingressi-uscite sulla stessa strada, sulle vie Savonarola e I Maggio e per la definizione dei planivolumetrici di ciascuno comparto in modo tale che l'assetto urbano definitivo sia riconducibile all'unitarietà tipologica e compositiva.
- La piastra a livello della via Tosco-Romagnola potrà essere realizzata un modesto rialzamento limitatamente a quanto necessario per la corretta funzionalità degli eventuali piani di parcheggio sottostanti.
- Particolare attenzione dovrà essere posta nel rapporto con il grattacielo esistente in via Savonarola e, al fine di perseguire tale scopo, sono possibili anche deroghe alle distanze dai confini di proprietà fra i due comparti di ristrutturazione, salvo accordo tra le proprietà e fermo restando il rispetto delle leggi antisismiche.
- Per la realizzazione della strada di collegamento tra via Carducci e la via Tosco-Romagnola deve essere demolita la parte non originale del manufatto principale della ditta Crastan che invece deve essere recuperato alle nuove funzioni con un intervento di risanamento conservativo così come definito nell'Allegato C del RU.
- L'area necessaria alla realizzazione della strada di cui al punto precedente, previa demolizione dei manufatti che vi insistono e sua bonifica analogamente al resto della ST del comparto, sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la sua costruzione.
- La dotazione di spazi per attrezzature pubbliche (standard) del comparto potrà trovare parziale collocazione nel comparto regolato dalla scheda AR12 (ex IPSIA) previo accordo tra le

Interventi di rigenerazione urbana

proprietà e i soggetti attuatori, allo scopo di minimizzare l'impatto ambientale delle opere da compiersi e la loro migliore funzionalità in rapporto alle esigenze della città.

- Ove l'intervento preveda un carico urbanistico sensibilmente inferiore rispetto ai parametri dimensionali indicati, l'Amministrazione Comunale potrà valutare una diminuzione degli standard pubblici previsti, significativamente per le superfici destinati a verde pubblico, ovvero di una loro parziale monetizzazione.
- Ove l'intervento preveda la realizzazione di una media struttura di vendita le viabilità di accesso e uscita dal comparto dovrà essere coordinata per quanto possibile con quella del comparto AR10 al fine di garantire una migliore fluidità del traffico sulla S.S. Tosco-Romagnola, via Pisana e Primo Maggio.

Ambito delle aree destinate a parco

AT3/B15

SCHEDA AT3/B15 – EX FONDERIA CECCANTI IN LOCALITÀ VALLICELLE – LA ROTTA

(PREVISIONE PREVIGENTE SCHEDA B15 - MODIFICA AI PARAMETRI E ALLE FUNZIONI AMMESSE A SEGUITO

DELL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE N. 12 PROT. N. 20.617/2017)

INTERESSA AREE VINCOLATE PAESAGGISTICAMENTE PER LEGGE

Descrizione dell'area

Il comparto comprende il manufatto già destinato a fonderia, oramai inattiva, e l'area circostante posti a sud della linea ferroviaria Firenze-Pisa, ad est dell'UTOE 1B3 de La Rotta, e prossima alla zona destinata a parco de Le Vallicelle.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Categoria dell'intervento di rigenerazione e delle condizioni di degrado

CLASSE A	Area di grandi dimensioni caratterizzata dalla presenza di fabbricati dismessi e/o sottoutilizzati dove la rigenerazione è connessa ad interventi alla scala urbana.	<input checked="" type="checkbox"/>
CLASSE B	Area di medie dimensioni caratterizzata dalla presenza di fabbricati dismessi e/o sottoutilizzati dove la rigenerazione è connessa ad interventi alla scala unitaria.	<input type="checkbox"/>

Interventi di rigenerazione urbana

CLASSE C	Area di piccole dimensioni caratterizzata dalla presenza di immobili abbandonati e/o sottoutilizzati dove la rigenerazione è connessa ad interventi alla scala edilizia.	<input type="checkbox"/>
CLASSE D	Vuoti urbani dove la rigenerazione è connessa a interventi di densificazione urbana.	<input type="checkbox"/>

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)				
a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igenico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare e bonificare tutta l'area con recupero delle volumetrie esistenti, parte in sito e parte in altra area edificabile;
- Attuare il recupero in complementarietà con quella a carattere turistico-ricettivo posta immediatamente a sud (Fattoria Le Vallicelle);
- Trasferimento della capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio già edificabile dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo.

Funzioni ammesse

All'interno del comparto sono:

- residenziali;
- turistico-ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico;
- agricole e funzioni connesse ai sensi di legge.

Nella zona di trasferimento della SUL, sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- turistico-ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. In alternativa potrà essere predisposto un piano attuativo articolato in una parte di recupero del comparto indicato e in una parte di nuova edificazione per l'area oggetto di trasferimento, il tutto così come definito dagli artt. 22, 23 e 80 delle NTA. L'attuazione potrà avvenire anche per stralci funzionali con fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente incrementata del 20% quale incentivo al recupero. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- La SUL potrà essere utilizzata nel comparto nel limite massimo di 1500 mq della SUL max, mentre la parte restante sarà oggetto di trasferimento in altra area del territorio già edificabile.
- RC max nel comparto = 10% della ST; RC max nella zona di trasferimento = 25% ST del nuovo comparto individuato se di espansione; in caso di trasferimento della SUL in altro comparto di recupero, RC max pari a quella di quest'ultimo.
- H max nel comparto = 2 piani fuori terra; H max nella zona di trasferimento = 3 piani fuori terra se in comparto di espansione; in caso di trasferimento della SUL in altro comparto di recupero, H max pari a quella di quest'ultimo.
- Parcheggi privati nel comparto e nella zona di trasferimento: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare.
- Standard pubblici nel comparto: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico, ove si optasse al trasferimento della capacità edificatoria, assolti con la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e la bonifica delle medesime aree; standard pubblici nella zona di trasferimento non inferiori al rapporto 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico oltre alla superficie destinata alla viabilità

Prescrizioni e orientamenti alla progettazione

- Ove si optasse per la realizzazione dell'intervento edificatorio all'interno del comparto, le opere di urbanizzazione necessarie alla sua completa funzionalità sono a totale carico del soggetto attuatore, ancorché le opere siano da realizzare fuori dal comparto.
- In accordo con le altre proprietà della zona dovrà essere migliorata la viabilità di accesso pur mantenendone i caratteri di strada podereale, senza eliminare le alberature di contorno e utilizzando manti stradali a impasto di colore chiaro.
- Ove sia previsto l'intervento edificatorio anche in loco, il nuovo insediamento dovrà possedere una bassa densità e gli spazi pubblici dovranno trovare collocazione in posizione centrale e prossima alla viabilità di accesso, in modo tale che questi costituiscano elemento connettivo e di raccordo anche con il comparto turistico ricettivo de Le Vallicelle, oltre che eventualmente da collegare con le altre realtà a parco del territorio collinare attraverso percorsi ciclo turistici.
- Nella predisposizione del piano di recupero si dovrà tenere di conto delle preesistenze architettoniche e ambientali, con utilizzo di materiali tipici della tradizione locale, tutto affinché il risultato finale risulti armonico anche con interventi diversi e diacronici.
- Nella realizzazione degli interventi dovranno essere create ampie barriere di verde a protezione contro l'inquinamento acustico proveniente dalla ferrovia e dalla SGC Fi-Pi-Li.
- Ove sia previsto la trasformazione del comparto, l'intervento è subordinato a preventivo nulla-osta al gestore dell'infrastruttura ferroviaria.
- Ove si optasse per la realizzazione dell'intervento edificatorio all'interno del comparto, le aree di pertinenza degli edifici non potranno superare l'area di pertinenza già impegnata dai fabbricati esistenti.

Prescrizioni d'uso del PIT/PPR da rispettare nella definizione degli interventi

Art. 7.3 e 8.3 dell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT/PPR.