

Relazione Urbanistica generale

oggetto: Piano attuativo e di recupero ai sensi degli art. 23 delle N.T.A. del R.U. per l'attuazione del comparto AT3/B15 "Ex Fonderia Ceccanti in località Vallicelle – La Rotta (già scheda B15)" (P.d.R. ai sensi dell'art. 119 della L.R.T n. 65 del 10 Novembre 2014 e s.m.i.) e contestuale trasferimento di Sul ai sensi dell'art.22, 23 e 80 delle Nta nel Comparto D2b in località il Chiesino

richiedenti: Bani Antonella, Ceccanti Antonio, Ceccanti Filippo, Ceccanti Gastone, Ceccanti Maria Pia e Ceccanti Tommaso.

ubicazione: Via le Vallicelle - località Le Vallicelle, Pontedera (PI)

Inquadramento Urbanistico

Il comparto si trova in località Vallicelle lungo la Tosco Romagnolo e la ferrovia nell'ambito di una zona confinanate con l'aggregato della Fattoria delle Vallicelle. 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.

Lambito urbanistico già inserito in una scheda di trasformazione urbanistica B15 è stato con la Delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Pontedera n.7 del 27/3/2018 è stato ricompreso nella scheda AT3 per interventi di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 65/2014 con una categoria dell'intervento di rigenerazione e delle condizioni di degrado definita di 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.

In effetti sull'area insiste un grande edificio ex industriale della superficie complessiva di circa mq 6800 con un altezza massima nella campata principale di circa 15 metri. Un area quindi con:

Degrado urbanistico: elevato

Degrado fisico: elevato

Degrado igienico: elevato

Degrado socio-economico : elevato

Degrado geofisico: assente

La Fonderia è stata costruita in epoca antecedente al 1 settembre 1967 ed i terreni acquistati dagli attuali proprietari con un primo atto nell'anno 1962 e per quelli dove non insistono i fabbricati nell'anno 1979.

Un fabbricato certamente fuori scala per il contesto rurale circostante per dimensioni e destinazioni d'uso e che necessita di un piano di recupero per la totale demolizione dell'esistente, la ricostruzione nell'ambito del comparto e delle aree di pertinenza, di una minima quantità di Sul peri a circa mq 1500 e del trasferimento della restante Sul in comparti attuativi di perequazione in località il Chiesino.

Un intervento di riqualificazione paesaggistica che ridefinisca l'assetto paesaggistico ed urbanistico generale del contesto.

Il comparto si estende per una superficie complessiva di circa mq 72.000,00; l'obbiettivo del progetto è quello di realizzare un piccolo insediamento residenziale di abitazioni unifamiliari senza realizzare nuovi tracciati viari mantenendone i caratteri di strada poderale e senza eliminare le alberature di contorno ma incrementando gli elementi della vegetazione e utilizzando manti stradali a impasto di colore chiaro.

Il progetto prevede che circa mq 44.500,00 siano ripristinati ad area agricola; un intervento quindi che riduce notevolmente il carico urbanistico destinato circa il più del 60% della Superficie territoriale ad area agricola e concentrando una superficie coperta che è il 10% della Superficie territoriale ma con le previsioni di progetto arriverà a coprire al massimo il 3% della superficie territoriale.

Il progetto prevede quindi la realizzazione di nove abitazione distribuite su terreno che ha una superficie fondiaria compresa tra 1500,00 mq e 2800,00 mq; non verranno realizzate nuove viabilità ma verranno utilizzate le viabilità esistenti che rispettano il carattere poderale della zona. La superficie fondiaria complessiva è comunque inferiore a quella dell'attuale aree di pertinenza del fabbricato esistente. L'intervento in loco è a bassa densità.

Il diritto di passo sull'attuale strada di accesso dalla Tosco Romagnola fino alla via vicinale del Bercino è garantito da due servitù di passo e di accesso con ogni mezzo e veicolo consentito stabilite: con atto del 30/1/1962, Repertorio n.46305 e fascicolo n.4668, Registrato a Pontedera il 8/2/1962 al n.1424 Vol. 155 per Esatte Lire 108.170,00 pari agli attuali euro 54,45 e con atto del 14/12/19179. Repertorio n.172.240, Fascicolo n. 17.992, Registrato a Pontedera il 2/1/1980 al n.35 Vol.201 per esatte Lire 9.833.300,00 pari agli attuali euro 4950,00.

Gli standard pubblici richiesti pari a mq 30 per abitante sono stati distribuiti lungo le strade esistenti con due parcheggi ed un area verde, rispettando il carattere poderale del progetto urbanistico, ed 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.

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.

Nella realizzazione degli interventi è stata prevista una fascia di verde di oltre 30,00 metri di profondità tra il nuovo inserimento residenziale e la ferrovia con alberature a protezione contro l'inquinamento acustico proveniente dalla ferrovia e una fila di alberi è stata prevista lungo la via vicinale a protezione contro l'inquinamento acustico proveniente dalla SGC Fi-Pi-Li.

L'intervento è eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA per la realizzazione in loco di 1500,00 mq di Sul. La restante Sul pari a 7319,09 mq, sarà oggetto di trasferimento come definito dagli artt. 22, 23 e 80 delle NTA. Nel comparto D2 b del Chiesino per il completamento dei sub comparti 1 e 2 previsti in detto piano di lottizzazione.

L'attuazione del trasferimento della Sul avverrà con contestuale sottoscrizione di convenzione mentre l'intervento del piano di recupero in loco verrà attuato per Unità minime d'intervento con l'unità minima d'intervento n.1 che riguarderà le opere di urbanizzazione e sarà attuata prioritariamente per prima contestualmente alla demolizione dei fabbricati esistenti; l'attuazione della altre Unità minime d'intervento residenziali potranno essere attuate per fasi separatamente dopo il completamento della prima Unità minima d'intervento; Il rilascio dei Permessi di Costruire dell'attuazione delle U.M.I. residenziali potrà avvenire realizzazione del 50% delle opere di urbanizzazione della U.M.I. n.1.

I parametri urbanistici i dettagli e le indicazioni progettuali oltre ai profili sono descritti nelle tavole di progetto allegate.

Il progetto solo per una parte ha un vincolo paesaggistico, aree tutelate per legge – lett. “b” art.142 D.lgs n.42/2004 per una fascia di metri lineari 300,00 dal limite di un lago artificiale formatesi nel corso del '900 a seguito dell'escavazione dell'argilla utilizzata per le fornaci che nella zona dell'abitato della località La Rotta erano in passato un'attività principale e fiorente oggi scomparsa totalmente.

L'area di progetto non è interessata da aree soggette a vincolo idrogeologico. Il vincolo idrogeologico insiste per una limitata porzione nell'ambito di una particella catastale non soggetta ad intervento che rimarrà a destinazione agricola.

La scheda attuativa impone il rispetto delle prescrizioni d'uso del PIT/PPR art.7.3 e 8.3 che sono stati trattati nella relazione paesaggistica.

Calcinaia li, 13/4/2017

architetto andrea mannocci

geometra maurizio nieri



AND STUDIO – via poggio belvedere nr.1 int. 39 – 56012 calcinaia (pi) italia - tel e fax (+39) 0587 757068 - info@and-studio.it - www.and-studio.it



NIERI PROJECT – piazza nilde iotti nr. 13/18 – 56025 pontedera (pi) italia – tel (+39) 320 1113358 fax (+39) 0587 52968 – gmnieri@alice.it