

## Relazione Urbanistica generale

oggetto: Piano attuativo e di recupero ai sensi degli artt. 22, 23 e 80 delle N.T.A. del R.U. per l'attuazione del comparto D2 in località Il Chiesino e del comparto A11 "Fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan" (p.d.r. ai sensi dell'art. 119 della L.R. n. 65 del 10 Novembre 2014; p.d.l. ai sensi dell'art. 115 della L.R. n. 65 del 10 Novembre 2014)

richiedenti: Lupo Lapi e altri

ubicazione: Loc il Chiesino Pontedera (PI)

### **Inquadramento Urbanistico**

L' U.T.O.E. 1B11 a prevalente carattere commerciale de Il Chiesino, si trova ad Ovest dell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Pontedera Ovest, nella parte nord-occidentale del territorio, in fregio e all'interno della via Tosco Romagnola e al confine con il Comune di Calcinaia e comprende aree dove hanno sede e possono essere ampliati esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, attività artigianali, direzionali e turistico - ricettive , mentre le destinazioni residenziali sono riferibili esclusivamente a quelle complementari alle funzioni produttive-commerciali principali, ai sensi dell'art. 10, nonchè agli edifici a carattere residenziale esistenti ai quali sono consentiti ampliamenti e completamenti.

Il progetto urbanistico segue le disposizioni che sono scaturite dalla variante di monitoraggio approvata. Con questa variante l'Amministrazione Comunale ha introdotto il concetto di perequazione discontinua (art.80) nel quale si dice che qualora nella gestione del regolamento urbanistico si ravvisi la necessità di operare trasferimenti di capacità edificatorie ritenute improprie nel tessuto urbano, è possibile attraverso la perequazione urbanistica a distanza trasferire tutto o in parte la SUL dei comparti soggetti a migrazione (comparto di decollo) in comparti individuati ad accogliere capacità edificatorie senza aumento complessivo della Sul (comparti di atterraggio).

Il comparto del Chiesino è un comparto di tipo D2b, e, secondo RU, può essere utilizzato quale area per il trasferimento di capacità edificatoria dei comparti soggetti a piani di recupero e ristrutturazione urbanistica come riportato all'art. 5.51 e disciplinato nei casi previsti dalle schede-norma degli Allegati A e B.

Questa opportunità ci permette di trasferire la Superficie Utile Lorda residenziale prevista dal recupero dell'area della ex Fabbrica di Produzione caffè e surrogati "Crastan" scheda A11 nell'ambito del piano di lottizzazione da attuare nel comparto in oggetto per una quantità di mq 12.034,16 in grado di soddisfare il trasferimento del comparto n.1.

La superficie territoriale del comparto attuativo rilevata nel RU è di mq 127'651 mq anche se in fase di rilievo e di rettifica dei perimetri l'area effettiva del comparto di attuazione e quindi la superficie territoriale è di 127'352 mq.

L'area di tipo F3 "verde privato" contenuta nel comparto viene data in Cessione. Questa area, che da RU risultava essere di 21'493 mq, viene rettificata in seguito a rilievo sul posto a mq 20'447.

Il dimensionamento della Sul è del 18% della Superficie Territoriale ed è quindi di una quantità superiore a quella prevista nelle norma del 15% perché più idonea ad una distribuzione edilizia non intensiva ma che consenta un equilibrio tra i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'utile derivante dall'attuazione del progetto.

Anche la superficie coperta è stata proposta 30% per favorire un' edilizia a due piani che si rapporti meglio al singolo lotto edificabile.

Il dimensionamento degli abitanti è stato determinato in 1 abitante ogni 30 mq di Sul; quello degli standard è stato eseguito considerando mq/ab 15,00 per parcheggi pubblici e mq/ab 15,00 di verde complessivamente gli standards di progetto considerando anche l'area F3 in cessione senza opere sono di mq 53786 pari a 70,40 mq/ab.

I dati urbanistici sono riportati nelle tavole di progetto.

Il comparto di lottizzazione è diviso in tre sub compartimenti il comparto n1 ovvero quello che riceverà la Sul derivante dalla scheda A11 sarà quello attuato per primo e verifica la quantità di standard minimo richiesta. Ha un funzionamento autonomo che consente lo sviluppo per fasi successive degli altri due sub compartimenti.

Calcinaia li, 4/8/2016

architetto andrea mannocci

geometra maurizio nieri