and studio architects

via Poggio Belvedere n.1/int.39 56012
Calcinaia (Pisa) Italia
tel + fax: 0039 0587 757068
e-mail: info@and-studio.it
www.and-studio.it

nieri project

NIERI STUDIO - piazza nilde iotti n.13/18
56025 pontedera (pi) italia
tel +39 320 1113358 fax +39 0587 52669
e-mail: gmnieri@alice.it

COMUNE DI PONTEDERA
PROVINCIA DI PISA

Piano attuativo e di recupero ai sensi dell'art. 23 delle N.T.A. del R.U. per l'attuazione del comparto AT3/B15 "Ex Fonderia Ceccanti in località Vallicelle - La Rotta" e PdR ai sensi dell'art. 119 della L.R.T. n. 65 del 10 Novembre 2014 e s.m.i.

PONTEDERA, Località Le Vallicelle (PISA)

I PROPRIETARI
Ceccanti Antonio - Ceccanti Filippo
Ceccanti Gastone - Ceccanti Tommaso
Ceccanti Maria Pia - Bani Antonella

PROGETTISTI
architetto Andrea Mannocci
geometra Maurizio Nieri

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.

DESCRIZIONE
Inquadramento urbanistico. Sovrapposizione tra il limite del comparto di lottizzazione del RU e e limite definito sulla base della situazione rilevata. Sovrapposizione tra mappa catastale e limite definito sulla base della situazione rilevata. Estratto della scheda AT3/B15 del RU approvata con D.C.C. n. 7 del 27/3/2018. Estratto dalla carta della 'Corografia dei vincoli'. Parametri urbanistici di progetto su tutto il comparto.

DISCIPLINA E NUMERO TAVOLA
01

REVISIONE	DATA EMISSIONE	SCALA
	16-01-2018	varie
DISEGNATO	CONTROLLATO	APPROVATO
	A.MAN	A.MAN

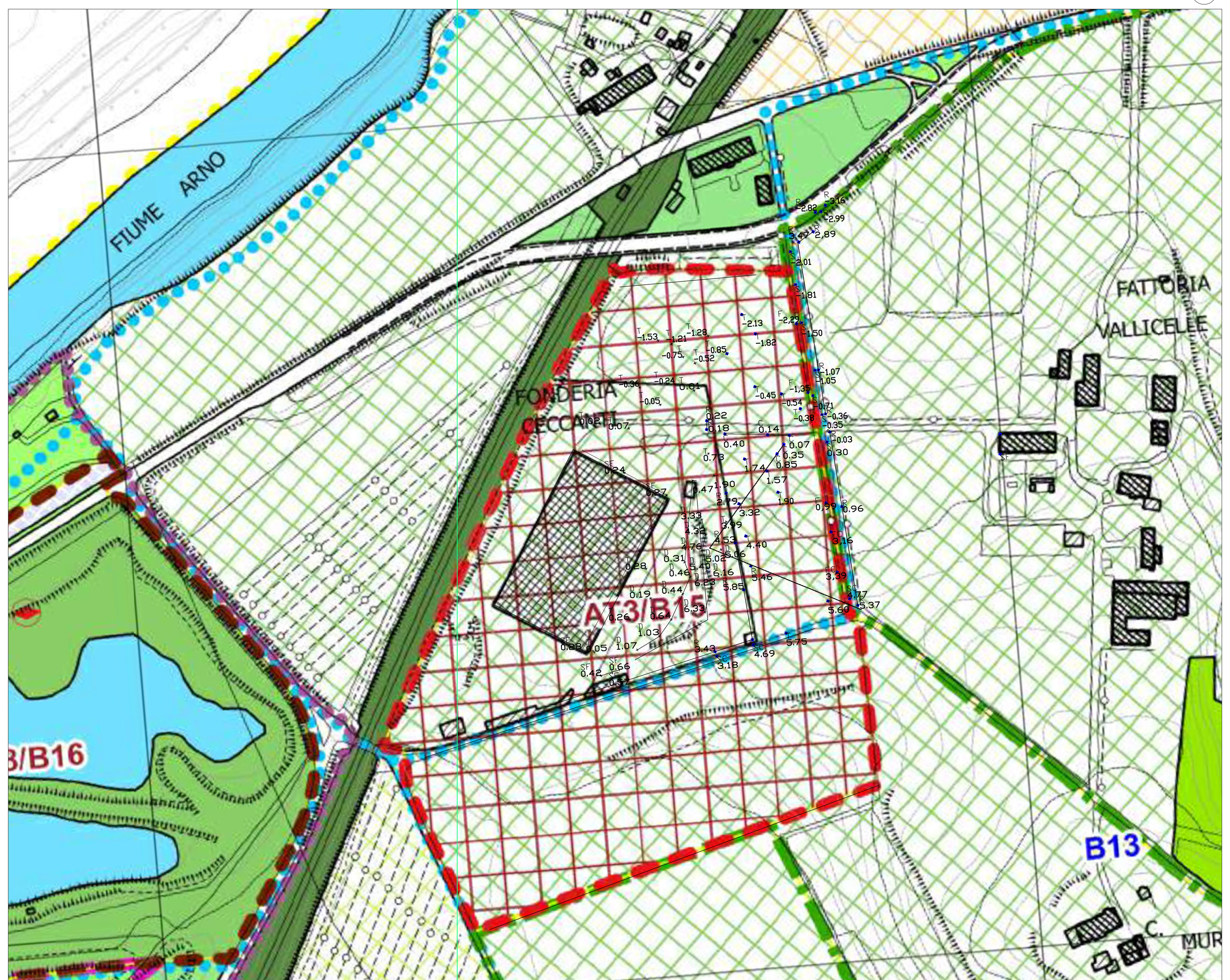
CODICE COMMESSA
2017_011

NOME FILE
T01_Inquadramento urbanistico.dwg

FILE DI CONFIGURAZIONE PENNE DI PLOTTAGGIO
00_a_n_d Vallicelle _ Inquadramento.ctb

DISEGNO DI PROPRIETÀ DELL'ARCHITETTO ANDREA MANNOCCI - TUTTI I DIRITTI RISERVATI A NORMA DI LEGGE

SOVRAPPOSIZIONE TRA LIMITE DEL COMPARTO DI LOTTIZZAZIONE DEL R.U. E LIMITE DEFINITO SULLA BASE DELLA SITUAZIONE RILEVATA
scala 1:2000



LEGENDA

- Sottozona E 3 - Subsistema agricolo di collina a prevalente funzione agricola
- Sottozona E 5 - Parchi agrari
- Comparti la cui capacità edificatoria è soggetta in tutto o in parte a migrazione
- Comparti di particolare valore ambientale regolati da apposite schede norma nell'Allegato B alle NTA
- Piste ciclabili, percorsi pedonali, percorsi escursionistici
- Perimetri UTOE
- Limite del comparto da R.U.

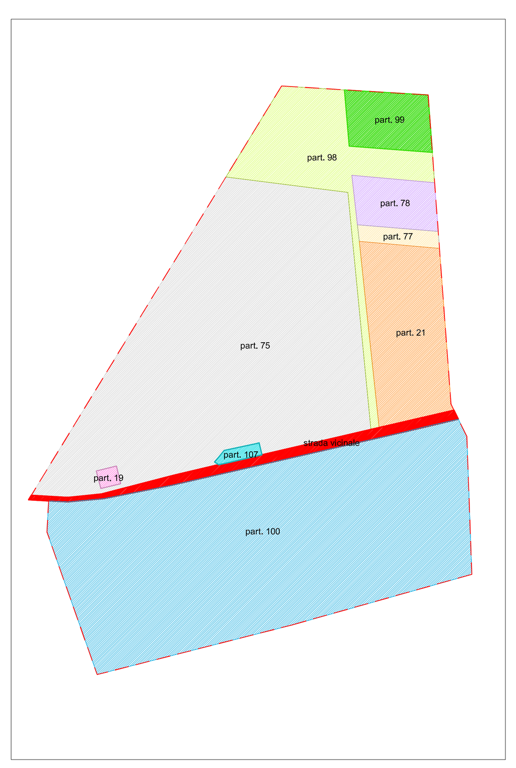
SIMBOLOGIA RILIEVO

- SF Spigolo Fabbricato
- T Terreno
- R Recinzione
- S Strada
- SC Centro Strada
- F Fossa
- FC Centro Fossa
- D Dislivello
- C Cordolo

TABELLA E SCHEMA INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETà CATASATALI

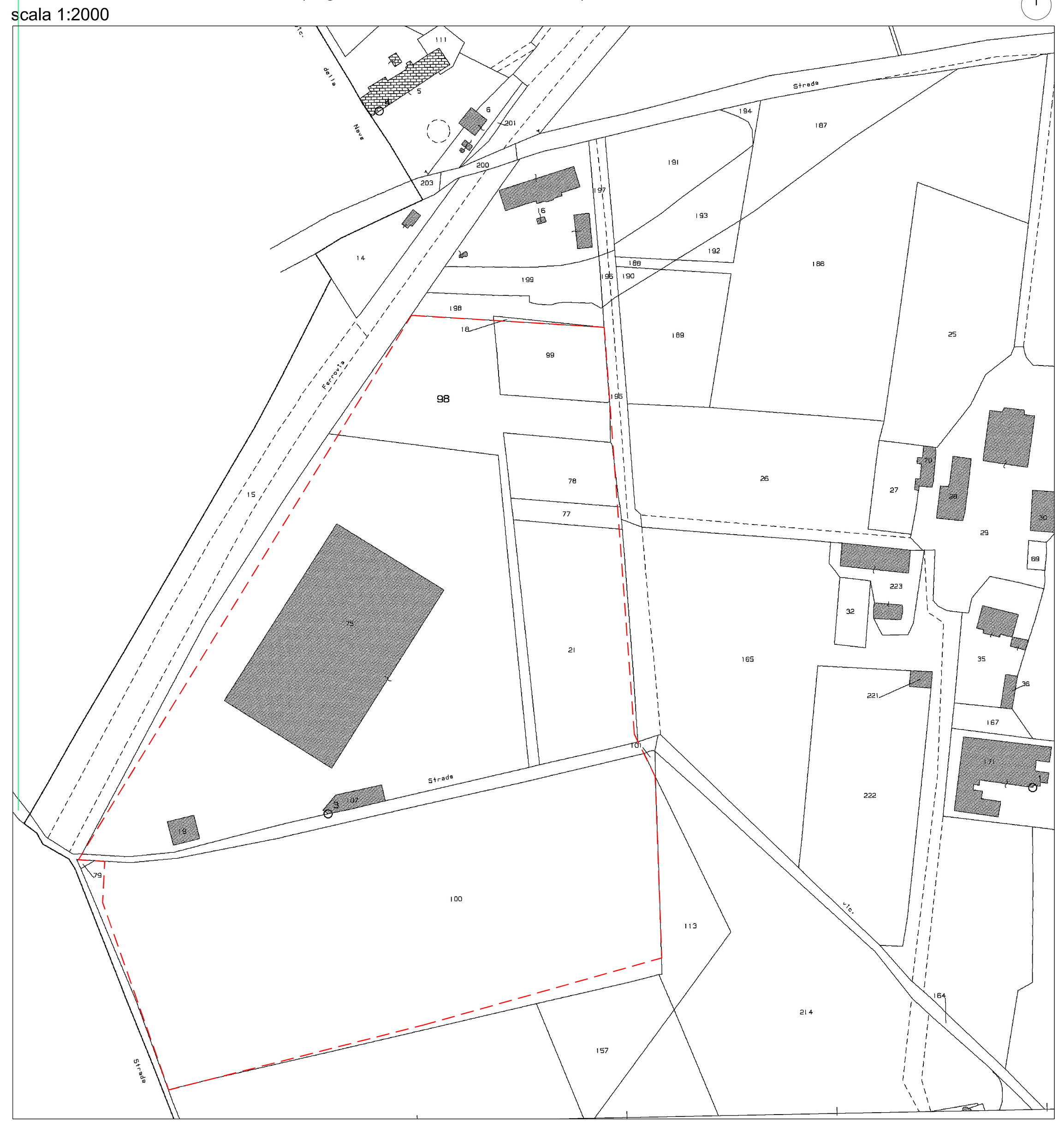
Comune di Pontedera - Foglio di mappa n.19

PARTICELLE CATASTALI		PROPRIETARI	
particella n.	sup. territoriale reale	quota	nominativo e codice fiscale
particella 19	150 mq	1/18 3/18 1/18 6/18 6/18 1/18	Bani Antonella - C.F. BNA NNL 65P55 G843F Ceccanti Antonio - C.F. CCC NTN 67L07 G843B Ceccanti Filippo - C.F. CCC FPP 92C02 G843A Ceccanti Gastone - C.F. CCC GTN 26R31 G843Z Ceccanti Maria Pia - C.F. CCC MRP 36R52 G843K Ceccanti Tommaso - C.F. CCC TMS 95S24 G843W
porzione particella 21	5 382 mq	1/18 3/18 1/18 6/18 6/18 1/18	Bani Antonella - C.F. BNA NNL 65P55 G843F Ceccanti Antonio - C.F. CCC NTN 67L07 G843B Ceccanti Filippo - C.F. CCC FPP 92C02 G843A Ceccanti Gastone - C.F. CCC GTN 26R31 G843Z Ceccanti Maria Pia - C.F. CCC MRP 36R52 G843K Ceccanti Tommaso - C.F. CCC TMS 95S24 G843W
porzione particella 75	25 510 mq	1/18 3/18 1/18 6/18 6/18 1/18	Bani Antonella - C.F. BNA NNL 65P55 G843F Ceccanti Antonio - C.F. CCC NTN 67L07 G843B Ceccanti Filippo - C.F. CCC FPP 92C02 G843A Ceccanti Gastone - C.F. CCC GTN 26R31 G843Z Ceccanti Maria Pia - C.F. CCC MRP 36R52 G843K Ceccanti Tommaso - C.F. CCC TMS 95S24 G843W
porzione particella 77	538 mq	1/18 3/18 1/18 6/18 6/18 1/18	Bani Antonella - C.F. BNA NNL 65P55 G843F Ceccanti Antonio - C.F. CCC NTN 67L07 G843B Ceccanti Filippo - C.F. CCC FPP 92C02 G843A Ceccanti Gastone - C.F. CCC GTN 26R31 G843Z Ceccanti Maria Pia - C.F. CCC MRP 36R52 G843K Ceccanti Tommaso - C.F. CCC TMS 95S24 G843W
porzione particella 78	1 590 mq	1/18 3/18 1/18 6/18 6/18 1/18	Bani Antonella - C.F. BNA NNL 65P55 G843F Ceccanti Antonio - C.F. CCC NTN 67L07 G843B Ceccanti Filippo - C.F. CCC FPP 92C02 G843A Ceccanti Gastone - C.F. CCC GTN 26R31 G843Z Ceccanti Maria Pia - C.F. CCC MRP 36R52 G843K Ceccanti Tommaso - C.F. CCC TMS 95S24 G843W
porzione particella 98	5 477 mq	1/18 3/18 1/18 6/18 6/18 1/18	Bani Antonella - C.F. BNA NNL 65P55 G843F Ceccanti Antonio - C.F. CCC NTN 67L07 G843B Ceccanti Filippo - C.F. CCC FPP 92C02 G843A Ceccanti Gastone - C.F. CCC GTN 26R31 G843Z Ceccanti Maria Pia - C.F. CCC MRP 36R52 G843K Ceccanti Tommaso - C.F. CCC TMS 95S24 G843W
porzione particella 99	1 876 mq	1/18 3/18 1/18 6/18 6/18 1/18	Bani Antonella - C.F. BNA NNL 65P55 G843F Ceccanti Antonio - C.F. CCC NTN 67L07 G843B Ceccanti Filippo - C.F. CCC FPP 92C02 G843A Ceccanti Gastone - C.F. CCC GTN 26R31 G843Z Ceccanti Maria Pia - C.F. CCC MRP 36R52 G843K Ceccanti Tommaso - C.F. CCC TMS 95S24 G843W
porzione particella 100	27 011 mq	1/18 3/18 1/18 6/18 6/18 1/18	Bani Antonella - C.F. BNA NNL 65P55 G843F Ceccanti Antonio - C.F. CCC NTN 67L07 G843B Ceccanti Filippo - C.F. CCC FPP 92C02 G843A Ceccanti Gastone - C.F. CCC GTN 26R31 G843Z Ceccanti Maria Pia - C.F. CCC MRP 36R52 G843K Ceccanti Tommaso - C.F. CCC TMS 95S24 G843W
particella 107	215 mq	1/18 3/18 1/18 6/18 6/18 1/18	Bani Antonella - C.F. BNA NNL 65P55 G843F Ceccanti Antonio - C.F. CCC NTN 67L07 G843B Ceccanti Filippo - C.F. CCC FPP 92C02 G843A Ceccanti Gastone - C.F. CCC GTN 26R31 G843Z Ceccanti Maria Pia - C.F. CCC MRP 36R52 G843K Ceccanti Tommaso - C.F. CCC TMS 95S24 G843W
strada vicinale	1 443 mq		
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE REALE	**69 192 mq**		



LEGENDA
- Limite del comparto

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Foglio n. 19 - Comune di Pontedera)
scala 1:2000



ESTRATTI DAL R.U.

Estratto dal RU - NTA - Allegato A

2° Regolamento Urbanistico – Norme Tecniche di Attuazione - Allegato A

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.	☒
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.	☐
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.	☐
CLASSE D	Vuoti urbani dove la rigenerazione è connessa a interventi di densificazione urbana.	☐

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)				
a) Degrado urbanistico	☐ Assente	☐ Lieve	☐ Moderato	☒ Elevato
b) Degrado fisico	☐ Assente	☐ Lieve	☐ Moderato	☒ Elevato
c) Degrado igenico	☐ Assente	☐ Lieve	☐ Moderato	☒ Elevato
d) Degrado socio – economico	☐ Assente	☐ Lieve	☐ Moderato	☒ Elevato
e) Degrado geofisico	☒ Assente	☐ Lieve	☐ Moderato	☐ 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.

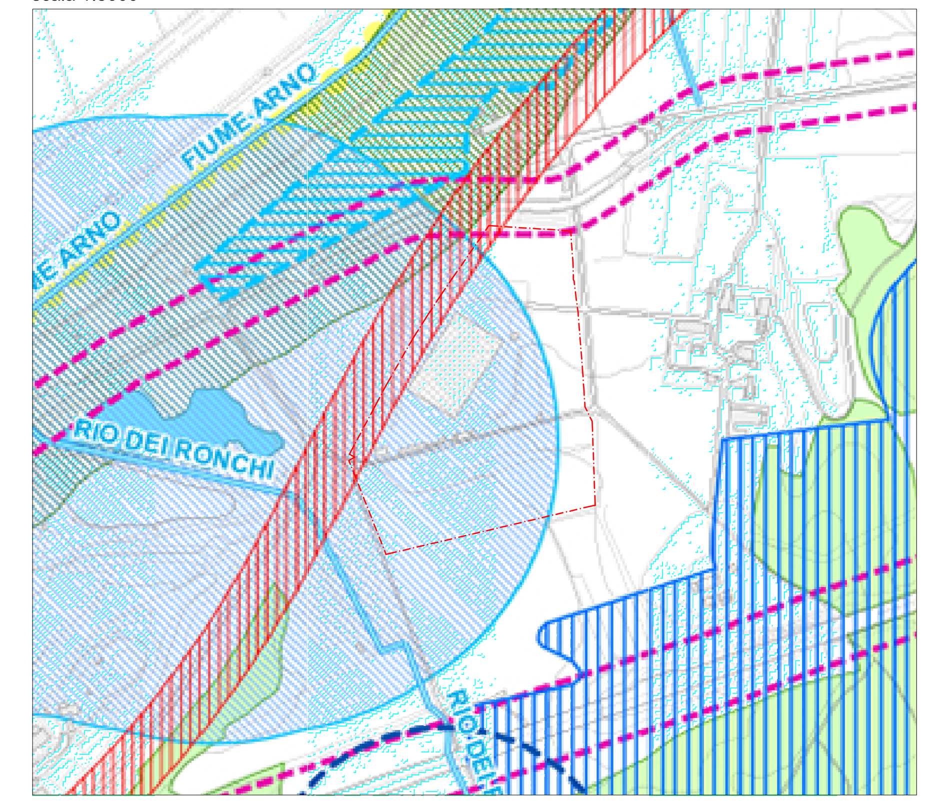
Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione
L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. In alternativa potrà essere predisposto un piano attuativo articolato in una parte di recupero del comparto indicato e in una parte di nuova 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 poderale, 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.

COROGRAFIA DEI VINCOLI
scala 1:5000



LEGENDA
- Aree tutelate per legge - lett. b) art. 142 D. Lgs n. 42/2004 - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia di 300 m.
- Sottozona G2 - Zona di rispetto ferroviario.
- Sottozona G3 - Fasce di rispetto viabilità.
- Limite del comparto

PARAMETRI DI PROGETTO

SCHEDA AT3/B15-Ex fonderia Ceccanti in località Vallicelle -La Rotta

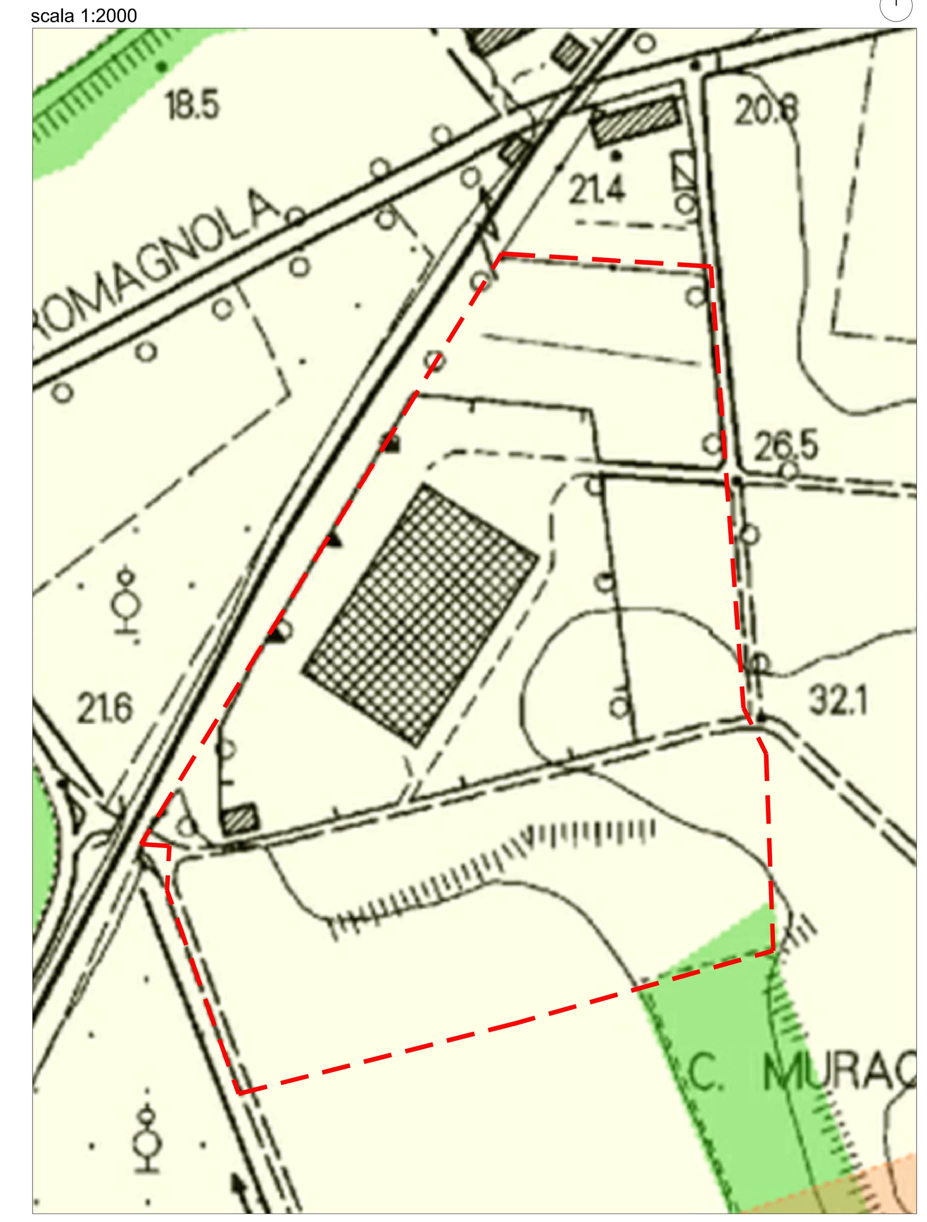
PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO SU TUTTO IL COMPARTO

SCHEDA	S.T.	SUL rimanente nel comparto (mq)	AB. (1/30mq SUL)	Verde pubblico (15 mq/ab)	Parch. pubblico (15 mq/ab)	Parch. privato (50% SUL)	Rc max 10%ST	H. max	S.F. mq	Aree a destinazione agricola
AT3/B15	69.192 *	1.500 **	50	750	750	750	6.919	2 piani	20.083,00	43.716,61
				1.500 mq						

* T02 - Rilievo topografico e calcolo analitico Superficie Territoriale.

** T04 - Stato attuale edificio principale ed edifici secondari antecedenti al 1 Settembre 1967. Calcolo della Sul attuale. SF di progetto = 20.083,00 < SF di pertinenza già impegnata dai fabbricati esistenti = 26.858,00 mq

VINCOLO IDROGEOLOGICO. ESTRATTO SITA - REGIONE TOSCANA
scala 1:2000



LEGENDA
- Aree boscate (decreto del Presidente della Giunta regionale 16 marzo 2010, n. 32/R)
- Territorio Comune di Pontedera.
- Limite del comparto