



**COMUNE DI PONTEDERA**

**Provincia di Pisa**

**1° SETTORE "POLITICHE TERRITORIALI"**

**3° SERVIZIO**

**Oggetto: PIANO DI RECUPERO "EX FONDERIA CECCANTI" INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA  
COMPARTO AT3/B15 UTOE 1B3 LOC. VALLICELLE, LA ROTTA – APPROVAZIONE AI SENSI  
DELLA L.R. N. 65/2014**

**RELAZIONE TECNICA**

del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 65/2014.

**Premessa**

La presente Relazione integra quella allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 19 febbraio 2019, in quanto durante la fase di evidenza pubblica sono pervenute delle osservazioni e contributi che determinano la necessità di apportare talune precisazioni e/o modifiche agli elaborati normativi del piano precedentemente adottato.

In osservanza alla Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, il piano di recupero successivamente all'adozione è stato reso accessibile a chiunque mediante deposito presso la Segreteria Generale e il Servizio Urbanistica del Comune di Pontedera, a libera visione del pubblico, per 30 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul BURT n. 14 del 3 aprile 2019, pubblicato all'Albo Pretorio Online dal 03/04/2019 al 03/05/2019 e sul sito internet dell'Ente all'interno della sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio (rif. art. 39 del D.Lgs n. 33/2013).

Contestualmente alla pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT, il piano di recupero insieme alla deliberazione, sono stati trasmessi in data 26 marzo 2019 (prot. n. 11661/2019) tramite PEC alla Regione Toscana (Settore Pianificazione del Territorio), Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno, Provincia di Pisa (Settore Pianificazione Strategica, Partecipazione e Sistemi Informativi), Unione Valdera (Area servizi tecnici) e Comune di Calcinaia (Sezione Pianificazione e governo del Territorio).

**Esame delle osservazioni/contributi**

A seguito del periodo di pubblicazione, dal 3 aprile 2019 al 3 maggio 2019, non sono state presentate osservazioni ed è pervenuto un solo contributo, in data 7 maggio 2019 (protocollo 16979/2019), da parte della Regione Toscana-Direzione Regionale Urbanistica e Politiche abitative – Settore Pianificazione del Territorio; con il quale:

- In primo luogo viene rilevata l'opportunità di prevedere una norma che condizioni il trasferimento e realizzazione delle volumetrie a destinazione residenziale nell'area de "Il Chiesino" alla contestuale realizzazione della bonifica nell'area "ex Fonderia", nonché di prevedere un'articolazione planivolumetrica che sia maggiormente coerente con il contesto agricolo della pianura in cui si inserisce l'intervento edificatorio, possibilmente orientata ad un ravvicinamento dei volumi al fine di ricreare la tipologia insediativa dell'aggregato rurale.

- In secondo luogo viene rilevato che gli incentivi volumetrici previsti dalla scheda norma dell'ex Fonderia Ceccanti, che variano tra il 30% ed il 40% delle superfici esistenti, seppur non specificato, dovrebbero essere finalizzati ad incoraggiare gli interventi di recupero e/o rigenerazione degli edifici in loco, laddove le condizioni per il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente si presentano particolarmente gravose dal punto di vista economico e dunque viene ritenuto che in un'operazione come quella prospettata dalla variante, in cui vengono applicati gli incentivi ove è previsto un decollo ed atterraggio dei diritti edificatori con cambio di destinazione d'uso su aree appositamente predisposte da parte dell'Amministrazione, sarebbe opportuno limitarsi all'utilizzo delle superfici esistenti anche ai fini di un contenimento del carico urbanistico.

### ***Controdeduzione al contributo***

L'Ufficio prende atto del suddetto contributo e concorda pienamente con quanto ivi espresso.

Per quanto concerne il primo rilievo, in ossequio a quanto espresso dalla Regione Toscana e successivamente dalla Conferenza Paesaggistica svoltasi in data 6 febbraio 2020, i soggetti proponenti hanno inviato documentazione spontanea ad integrazione e/o modifica di taluni elaborati al fine di allineare le tavole progettuali a quanto indicato. In particolare sono state aumentate le distanze dai confini di alcuni lotti edificabili per permettere una migliore aggregazione a livello urbanistico dei singoli lotti e di conseguenza degli edifici. Per quanto riguarda alla realizzazione della bonifica nell'area ex Fonderia, si da atto che l'intervento di recupero e di riconversione delle aree oggetto di rigenerazione urbana non rientra nel Piano Regionale delle Bonifiche e dei Siti Inquinati (PRB). Tuttavia il soggetto attuatore nella fase di richiesta dei titoli abilitativi e prima dell'inizio dei lavori dovrà procedere alla redazione di apposito piano di indagine del sito d'intervento per attestare il rispetto dei livelli di concentrazione della soglia di contaminazione, previsti per la specifica destinazione d'uso, di cui alla parte quarta, titolo quinto, allegato 5, del D.Lgs. n. 152/2006. Tale prescrizione è stata anche riportata nella convenzione da sottoscrivere per l'attuazione del piano di recupero.

Per quanto attiene il secondo rilievo, nel caso de quo, trattandosi di operazione particolarmente gravosa dal punto di vista economico, per garantire il risanamento ed il recupero di un'area notevolmente depressa ed all'ulteriore scopo di prevenire possibili future condizioni di maggior degrado, si rende necessario attivare gli incentivi volumetrici per garantire la fattibilità dell'intervento medesimo.

### **Conclusioni**

In conclusione, si può affermare che il piano di recupero denominato "Ex Fonderia Ceccanti" si è formato nel rispetto della legge regionale n. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti.

Si ritiene dunque di poter proporre al Consiglio Comunale l'approvazione definitiva del piano di recupero "Ex Fonderia Ceccanti " finalizzato alla realizzazione di un complesso residenziale, in sostituzione degli attuali manufatti di tipo produttivo oramai dismessi e depressi.

Pontedera, 26 febbraio 2020

Firmato digitalmente  
*Il Responsabile del Procedimento*  
arch. pianificatore Marco SALVINI