





## **LA RIGENERAZIONE URBANA: DI CHE COSA SI TRATTA**

Uno **strumento urbanistico** messo a disposizione dalla Legge Regionale Toscana per ridurre nuovo consumo di suolo valorizzando progetti di "rigenerazione urbana", allo scopo di intervenire su aree soggette a degrado cercando di favorire il rinnovo dei contenitori urbani, della qualità degli spazi pubblici e un recupero/riuso dei volumi esistenti.



### **OBIETTIVI E FINALITA'**

- **Sollecitare i privati a fare delle proposte concrete** all'interno di una cornice di obiettivi tracciati per superare una serie di previsioni di cui il perdurare della crisi economica non ha permesso l'attuazione. Si tratta di immobili che, perduta l'originaria vocazione funzionale e il corrispondente ruolo urbano si potrebbero prestare ad una **sperimentazione nelle forme e negli usi**.
- L'azione messa in campo dall'Amministrazione comunale mira **a rigenerare le aree connotate da situazioni di degrado** (urbanistico, socio-economico, geofisico), ad agevolare, favorire e **riqualificare il patrimonio edilizio esistente per evitare consumo di suolo** e rendere attrattiva la trasformazione anche per stralci funzionali.



## **LA PEREQUAZIONE A DISTANZA: DI CHE COSA SI TRATTA**

Una **previsione urbanistica** contenuta nei piani del Comune di Pontedera che consente lo spostamento di capacità edificatoria tra comparti discontinui al fine di trasferire totalmente o parzialmente volumi impropri da ambiti urbani o rurali verso aree più idonee ad ospitare tali volumi.

I comparti soggetti a rigenerazione urbana sono i **comparti di decollo** per cui è consentito il trasferimento (totale o parziale) della capacità edificatoria di altre aree, **comparti di atterraggio**.

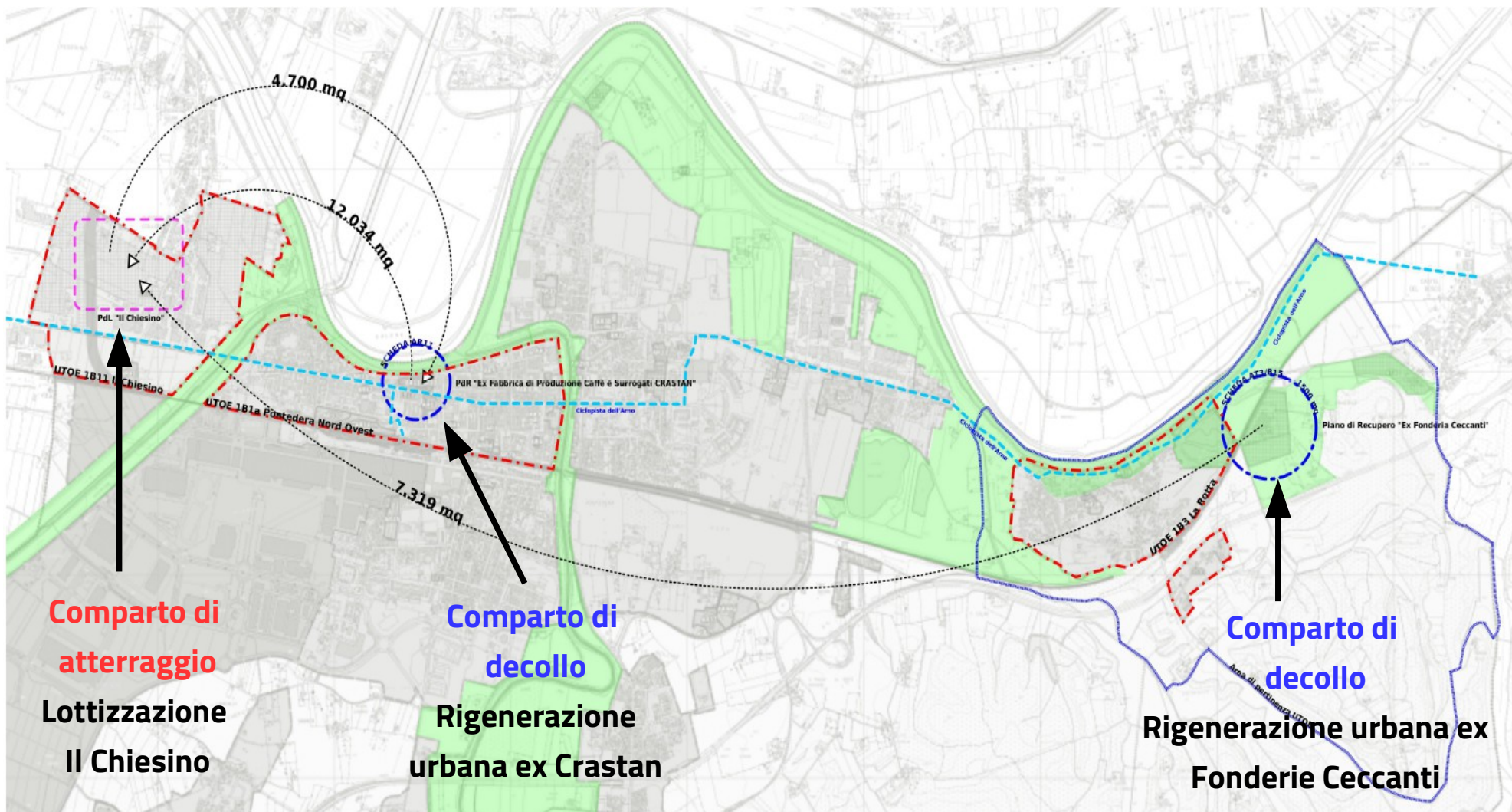


### **OBIETTIVI E FINALITA'**

- Incentivare il trasferimento di volumetrie esistenti connotate di degrado fisico e/o socio-economico dal territorio rurale al territorio urbanizzato;
- Ridurre il carico urbanistico nel capoluogo attraverso il trasferimento di volumetrie esistenti connotate di degrado fisico e/o socio-economico in località idonee allo sviluppo nel contesto urbano.



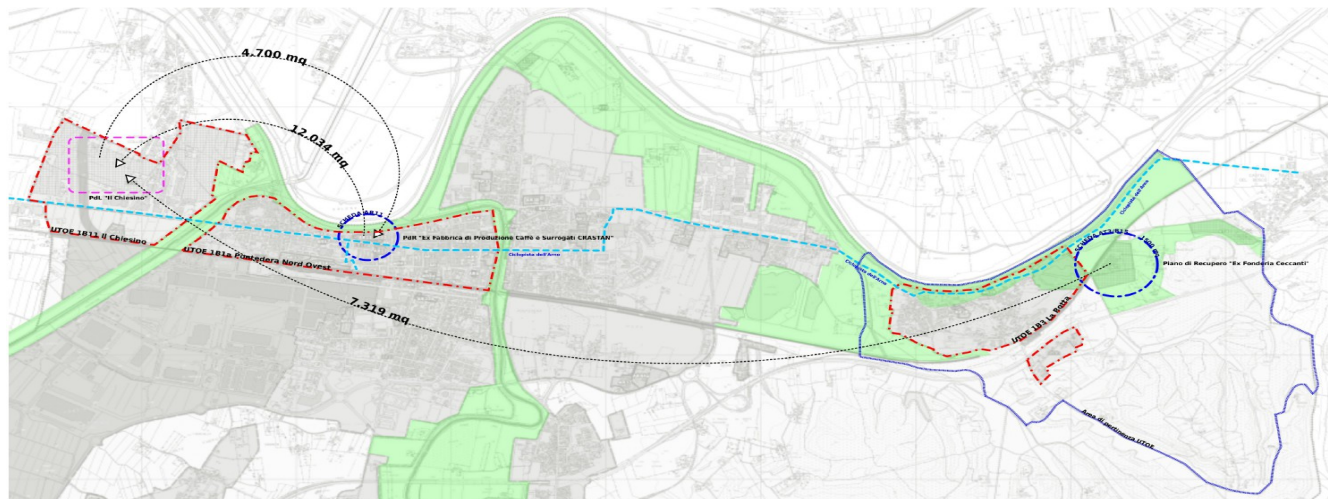
**La combinazione degli strumenti e degli obiettivi è riassumibile nel seguente schema**







## ALCUNI NUMERI



### Comparto di atterraggio Il Chiesino

- **Superficie in atterraggio:**  
**mq 19.610**
- Aree a parcheggio: **mq 10.260**
- Aree a verde pubblico: **mq 18.466**
- Strade, marciapiedi e piste ciclabili: **mq 14.539**

### Comparto di decollo Ex Crastan

- **Superficie trasferita** al Chiesino:  
**mq 12.290**
- Superficie edificabile rimanente:  
**mq 4.700**
- Piazza pubblica: **mq 1.340**
- Museo aperto al pubblico: **mq 230**
- Posti auto: **n.153**

### Comparto di decollo Ex Fonderie Ceccanti

- **Superficie trasferita** nella al Chiesino: **mq 7320**
- Superficie edificabile rimanente:  
**mq 1.500**
- Riduzione consumo di suolo: **mq 43.716**
- Posti auto pubblici previsti: **n.26**





**Comparto AR11 "Ex Crastan"**

**Inquadramento e stato attuale**

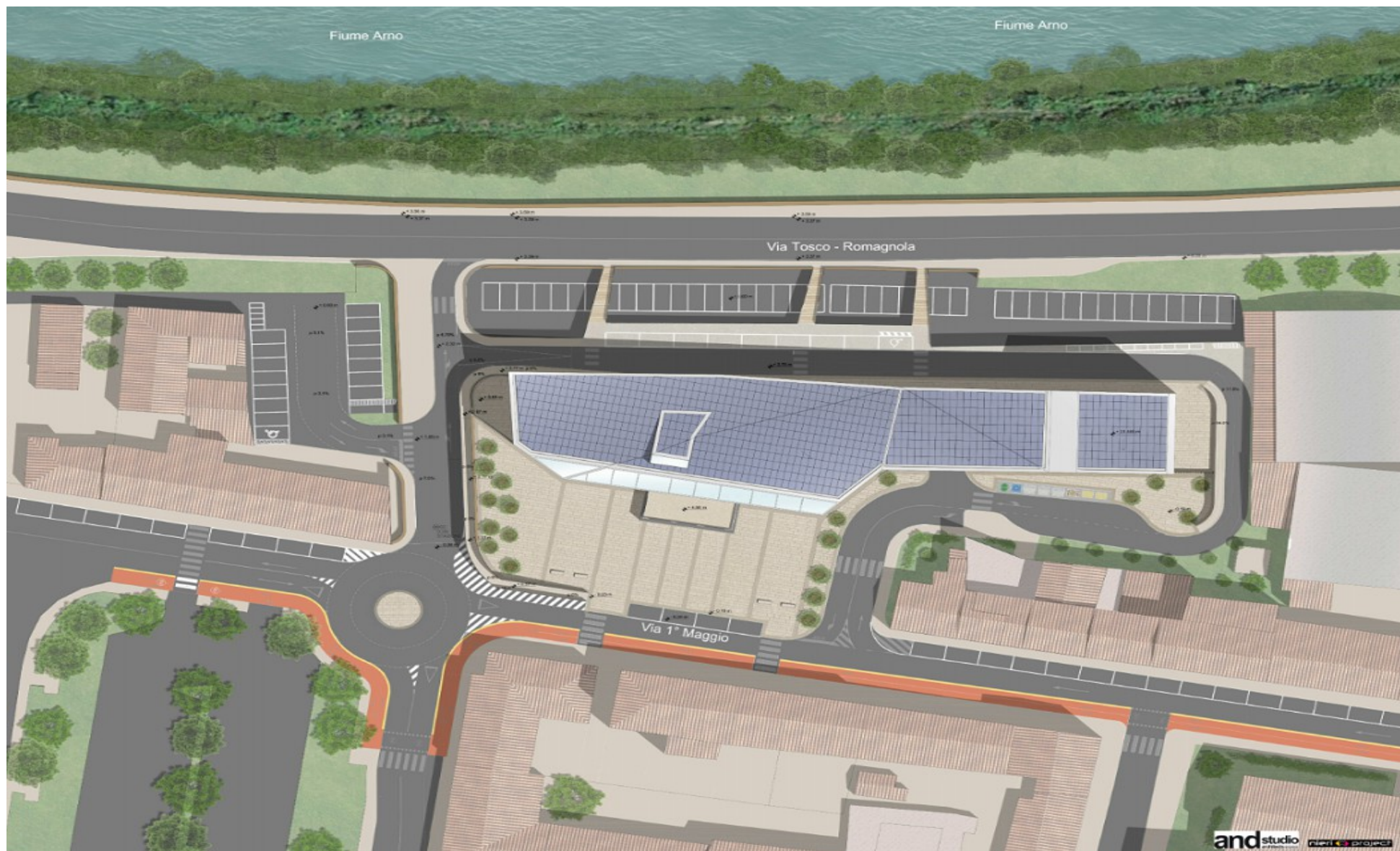






**Comparto AR11 "Ex Crastan"**

**PROGETTO - PIANTA**







Comune di Pontedera

# INNOVAZIONE URBANISTICA AL SERVIZIO DELLA CITTA'

Comparto AR11 "Ex Crastan"

PROGETTO – RENDER 1







Comune di Pontedera

# INNOVAZIONE URBANISTICA AL SERVIZIO DELLA CITTA'

Comparto AR11 "Ex Crastan"

PROGETTO – RENDER 2







**Comparto AR11 "Ex Crastan"**

**PROGETTO – RENDER 3 INTERNO ED AREA MUSEALE**







**Comparto AT3 "Ex fonderie Ceccanti"**

**Inquadramento e stato attuale**







**Comparto AT3 "Ex fonderie Ceccanti"**

**PIANTA pre/post variante**











Comune di Pontedera

# INNOVAZIONE URBANISTICA AL SERVIZIO DELLA CITTA'

Comparto AT3 "Ex fonderie Ceccanti"

RENDERING 2 E 3







## LOTTIZZAZIONE IL CHIESINO

## PLANIMETRIA GENERALE

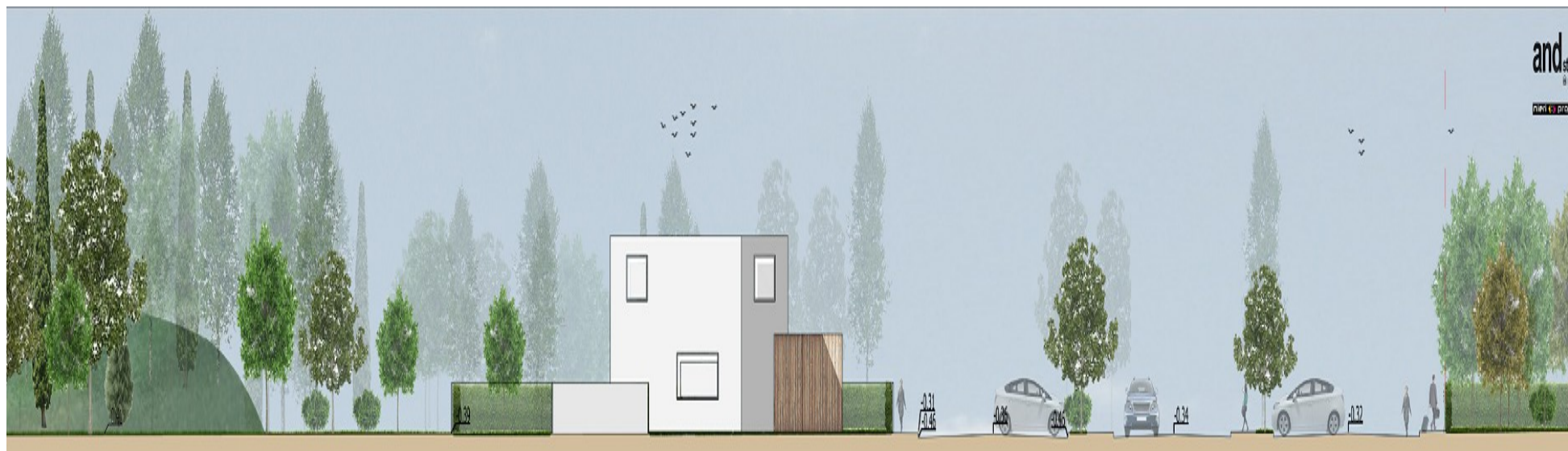






## LOTTIZZAZIONE IL CHIESINO

## BARRIERE AMBIENTALI







## LOTTIZZAZIONE IL CHIESINO

## DESCRIZIONE GENERALE

### In sintesi

- 69 lotti a destinazione residenziale (Sub comparto 1)
- 2 lotti a destinazione commerciale-direzionale (Sub comparto 2).

### LA RIDUZIONE DEL CARICO URBANISTICO:

In relazione ai parametri urbanistici si evidenzia che il nuovo assetto insediativo proposto in variante riduce complessivamente il dimensionamento del comparto di 18.851 mq di SUL a destinazione prevalentemente commerciale-artigianale determinando una riduzione del carico urbanistico di circa il 42%.

### EDILIZIA RESIDENZIALE PER FINALITA' PUBBLICA

I Lottizzanti sono chiamati a cedere alla medesima alloggi di edilizia sociale per un totale di **almeno 992 mq** di superficie utile lorda residenziale ovvero la cessione della proporzionale superficie fondiaria atta a garantire la medesima potenzialità edificatoria.

Tali superfici potranno essere sostituite, in tutto o in parte, dalla fornitura di alloggi di edilizia residenziale sociale, da convenzionare e cedere all'Amministrazione Comunale per la vendita o l'affitto a prezzi calmierati, da parte degli attuatori dell'intervento di trasformazione urbanistica.