



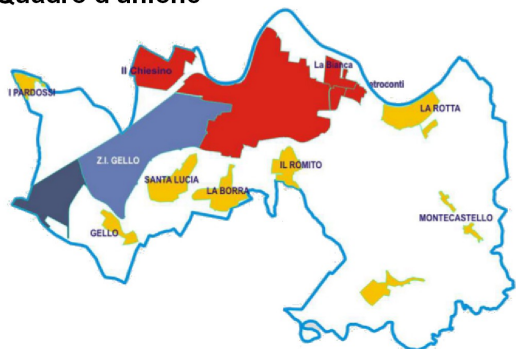
# COMUNE DI PONTEREDERA

## Provincia di Pisa

# REGOLAMENTO URBANISTICO

## Piano Operativo

### Quadro d'unione



VALDERA  
UNIONE DEI COMUNI



6a

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Allegato A**

### 1° Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici

Progettazione e Responsabile Unico Procedimento  
Arch. Massimo Parrini

Gruppo di lavoro:

Arch. Pian. Marco Salvini  
Arch. Luca Magnozzi  
Arch. Mauro Montagnani  
Arch. Luca Aringhieri  
Geom. Elisa Gianì

Assistenza  
tecnica-amministrativa:

Dott.ssa Barbara Cantini  
Sig.ra Stefania Collecchi  
Sig.ra Tiziana Gorini  
Sig.ra Monica Vannucci  
Sig. Massimo Gasperini

Adozione:

Delibera C. C. n. 2 del 25/2/2014

Approvazione:

Delibera C. C. n. \_\_ del \_\_\_\_\_

Data:

Marzo 2015

Sindaco: Avv. Simone Millozzi

Segretario Generale: Dott.ssa Tiziana Picchi

Garante della comunicazione: Dott.ssa Simona Luperini

## ALLEGATO A

### EDIFICI E COMPARTI EDILIZI REGOLAMENTATI DA APPOSITE SCHEDE – NORMA

#### Indice generale

|   |    |
|---|----|
| SCHEDA A1 – POLIAMBULATORIO MISERICORDIA – VIA DELLA MISERICORDIA – PONTEDERA .....         | 4  |
| SCHEDA A2 – EDIFICIO IN ANGOLO VIA PALESTRO – PONTEDERA .....                               | 5  |
| SCHEDA A3 – LABORATORIO LAVORAZIONE MARMI IN VIA SAN FAUSTINO – PONTEDERA.....              | 6  |
| SCHEDA A4 – EDIFICIO VIA ROSSINI ANGOLO VIA MONTANARA – PONTEDERA .....                     | 7  |
| SCHEDA A5 – EDIFICIO IN VIA MAZZINI – PONTEDERA.....  | 8  |
| SCHEDA A6 – COMPARTO DI RECUPERO IN PIAZZA GARIBALDI – PONTEDERA .....                      | 9  |
| SCHEDA A7 – SEGHERIA LEONCINI IN ZONA DUOMO – VIA DEL RISORGIMENTO – PONTEDERA.....         | 11 |
| SCHEDA A8 – COMPARTO VIA DEL RISORGIMENTO – PONTEDERA.....                                  | 13 |
| SCHEDA A9 – LOTTO INEDIFICATO IN VIA DEI PORTICI – VIA MARCONCINI – PONTEDERA.....          | 15 |
| SCHEDA A10 - EX OFFICINA “AUTOMAR” - PONTEDERA.....   | 16 |
| SCHEDA A11 – FABBRICA DI PRODUZIONE CAFFÈ E SURROGATI “CRASTAN” - PONTEDERA.....            | 18 |
| SCHEDA A12 – ISTITUTO PROFESSIONALE PER INDUSTRIA E ARTIGIANATO I.P.S.I.A. - PONTEDERA..... | 20 |
| SCHEDA A13 – CONSORZIO AGRARIO IN VIA BRIGATE PARTIGIANE – PONTEDERA.....                   | 22 |
| SCHEDA A14 – SCALO MERCI FERROVIARIO – PONTEDERA.....                                       | 24 |
| SCHEDA A15 – LOTTO INEDIFICATO IN VIA PISANA – PONTEDERA.....                               | 26 |
| SCHEDA A16 – EDIFICIO IN VIA DON MINZONI – PONTEDERA .....                                  | 27 |
| SCHEDA A17 – EDIFICIO EX ENEL IN VIA PISANA – PONTEDERA.....                                | 28 |
| SCHEDA A18 – EDIFICIO FRA PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTÀ E FIUME ERA – PONTEDERA.....         | 29 |
| SCHEDA A19 – COMPARTO IN PIAZZA CONCORDIA.....  | 30 |
| SCHEDA A20 – COMPARTO VIA CORRIDONI ANGOLO PIAZZA BERLINGUER – PONTEDERA.....               | 32 |
| SCHEDA A21 – RISTORANTE “LA PERGOLA”- PONTEDERA.....  | 33 |
| SCHEDA A22 - CANAPIFICIO F.LLI MARCONCINI.....  | 35 |
| SCHEDA A23 – COMPARTO POSTO TRA VIA TURATI E PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ.....                  | 36 |
| SCHEDA A24 – COMPARTO TRA VIA ROMA E PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ.....                          | 38 |
| SCHEDA A25 – COMPARTO POSTO TRA VIA FOSSO VECCHIO, VIA CEI E VIA FANTOZZI .....             | 40 |
| SCHEDA A26 – COMPARTO A SERVIZI PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ .....                              | 42 |
| SCHEDA A27 – COMPARTO DI RECUPERO IN VIA ROMA .....   | 44 |
| SCHEDA A28 – LOTTO IN VIA VITTORIO VENETO DANNEGGIATO DA ESPLOSIONE .....                   | 45 |
| SCHEDA A29 – PICCOLO MANUFATTO IN VIA VENETO .....  | 46 |
| SCHEDA A30 – COMPARTO EX CONCESSIONARIA FIAT IN VIA TOSCO ROMAGNOLA .....                   | 47 |
| SCHEDA A31 – EDIFICIO VIA TOSCO-ROMAGNOLA – EDILFORNITURE .....                             | 49 |
| SCHEDA A32 – DISTRIBUTORE CARBURANTI TRA LE VIE TOSCO-ROMAGNOLA E FIORENTINA.....           | 50 |
| SCHEDA A33 – FABBRICA DI LAVORAZIONE MARMI .....  | 52 |
| SCHEDA A34 – EX MERCATO ORTOFRUTTA – DEPOSITO CPT – MAGAZZINO CARNEVALE .....               | 53 |
| SCHEDA A35 – COMPARTO IN ZONA SCOLASTICA.....   | 55 |
| SCHEDA A36 – ZONA DEPOSITO LEGNAMI E CARBURANTI IN VIA TOSCO-ROMAGNOLA.....                 | 57 |
| SCHEDA A37 – COMPARTO “LA CIVETTA” – VIALE EUROPA .....                                     | 59 |
| SCHEDA A38 – EX FONDERIA E FALEGNAMERIA – LA ROTTA.....                                     | 61 |

|  |    |
|--|----|
| SCHEDA A39 – AUTO CARROZZERIA JOLLY – LA ROTTA .....             | 63 |
| SCHEDA A40 – COMPARTO IN LOCALITÀ IL BERCINO .....               | 65 |
| SCHEDA A41 – COMPLESSO IN LOCALITÀ MADONNA DEI MALLOGGI .....    | 66 |
| SCHEDA A42 – EX -FORNACE – PARDOSSI .....                        | 68 |
| SCHEDA A43 – COMPARTO “VIA DELLE COLOMBAIE” – MONTECASTELLO..... | 70 |

# A1

## SCHEDA A1– POLIAMBULATORIO MISERICORDIA – VIA DELLA MISERICORDIA – PONTEDERA

(già A10)

### Descrizione

Il comparto comprende la sede dell'Associazione della Ven. Arc. Misericordia con annesso poliambulatorio posta all'angolo tra l'omonima via e via Magenta, accanto alla Chiesa della Misericordia.

### Obiettivi

- Dotare le strutture ambulatoriali di nuovi spazi di servizio e sanitari.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- direzionali;
- pubbliche e/o di interesse pubblico di tipo sanitario e assistenziale.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge.

### Parametri dimensionali

- S.U.L. max = 350 mq da realizzare con il rialzamento di un piano dell'attuale poliambulatorio a due piani fuori terra, ovvero con sviluppo in orizzontale negli spazi aperti interni, salvo i diritti di terzi e il rispetto delle norme di carattere igienico-sanitario.
- H max dei nuovi locali al netto dei solai nel rispetto dei parametri indicati dalle N.T.A. per questo tipo di destinazione.

### Prescrizioni e indirizzi

- Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione prospettica esterna su vie pubbliche in rapporto con il fabbricato adiacente della Chiesa della Misericordia di particolare valore architettonico.

# A2

## SCHEDA A2 – EDIFICIO IN ANGOLO VIA PALESTRO – PONTEDERA

(già A43)

### Descrizione

Il comparto coincide con lo spazio determinato dall'interruzione dovuta alla presenza di un manufatto ad un solo piano posto l'angolo tra via Palestro e via Marconcini.

### Obiettivi

- Ricostituire il tessuto edilizio d'angolo fra via Palestro e via Marconcini per riqualificare l'area all'interno del centro storico di particolare pregio architettonico e di particolare valore urbanistico.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento può essere eseguito con intervento edilizio diretto subordinato a solo permesso di costruire.

### Parametri dimensionali

- SUL max = Sc attuale per H max come definita dalle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- H max = 3 piani fuori terra.

### Prescrizioni e indirizzi

- Nella ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione alla ricucitura d'angolo a con i due fabbricati adiacenti posti uno su via Marconcini e l'altro su via Palestro in considerazione del fatto che gli stessi presentano caratteristiche prospettiche diverse.
- Trattandosi di una area ubicata in centro storico si dovrà prestare particolare attenzione alle prescrizioni in riferimento alla qualità architettonica sia dell'organismo edilizio e degli spazi pubblici antistanti.

# A3

## SCHEDA A3 – LABORATORIO LAVORAZIONE MARMI IN VIA SAN FAUSTINO – PONTEDERA

### Descrizione

Il comparto comprende un ambito costituito da un fabbricato e un'area pertinenziale sede di una attività di lavorazione marmi, impropria con il contesto urbano, e già oggetto di parziale intervento di ristrutturazione edilizia ai piani superiori.

### Obiettivi

- Completare il recupero del comparto edilizio con il trasferimento delle attività attuali in aree appropriate alla destinazione (zone produttive) e recuperare le volumetrie e le aree di pertinenza a funzioni consoni con l'area circostante.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso intervento diretto subordinato a solo permesso di costruire.

### Parametri dimensionali

- S.U.L. max. = pari alla superficie corrispondente alla ricostruzione del fabbricato sull'angolo del comparto, come definita dagli artt. 5.44 e 5.45 delle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 20% della SUL concessa qualora nell'intervento di recupero e ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A..
- R.C. = 100%
- H max = 3 piani in allineamento con il fabbricato adiacente in via Saffi.

### Prescrizioni e indirizzi

- L'intervento è subordinato al trasferimento dell'attività di lavorazione marmi collocata al piano terra del fabbricato esistente su via S. Faustino.
- La ricostruzione dovrà favorire la ricucitura d'angolo dei due fabbricati esistenti su via Saffi e via S. Faustino: dovrà essere posta particolare attenzione nella progettazione dei prospetti esterni e della struttura della copertura, nonché delle finiture esterne.

# A4

## SCHEDA A4 – EDIFICIO VIA ROSSINI ANGOLO VIA MONTANARA – PONTEDERA

(già A12)

### Descrizione

Il comparto comprende il fabbricato ad un piano fuori terra che configge prospetticamente con i fabbricati adiacenti su via Montanara e via Rossini.

### Obiettivi

Completare l'isolato con la ricostruzione del fabbricato d'angolo in modo da riqualificare il tessuto edilizio posto in fregio all'intersezione stradale.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio.

### Strumenti attuativi

La ricostruzione del tessuto edilizio d'angolo può essere eseguita con intervento edilizio diretto subordinato a solo permesso di costruire.

### Parametri dimensionali

SUL max = Sc attuale da sviluppare per l'altezza massima pari al numero dei piani dei fabbricati adiacenti posti su via Montanara e via Rossini.

### Prescrizioni e indirizzi

Nella ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione alla ricucitura architettonica con i due fabbricati adiacenti in considerazione del fatto che gli stessi presentano caratteristiche prospettiche diverse sia per le finiture esterne che per la distribuzione dei piani in altezza.

# A5

## SCHEDA A5 – EDIFICIO IN VIA MAZZINI – PONTERERA

(già A14)

### Descrizione

Il comparto coincide con lo spazio determinato dall'interruzione dovuta alla presenza di un manufatto incompiuto e relativo resede posto in fregio a via Mazzini, caratterizzato da degrado che richiede un intervento edilizio di tipo ricostruttivo..

### Obiettivi

- Ricostruire e completare la cortina edilizia sul lato Nord di via Mazzini.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;

### Strumenti attuativi

La ricostruzione del tessuto edilizio può essere eseguita con intervento edilizio diretto subordinato a solo permesso di costruire.

### Parametri dimensionali

- SUL max = 550 mq cui è possibile aggiungere l'incremento pari ad un massimo del 10% qualora nell'intervento di ricostruzione si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico del fabbricato come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = il nuovo edificio può occupare l'intero spazio del lotto come definito nella descrizione in allineamento con i manufatti già prospicienti la strada.
- H max = 3 piani fuori terra .
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.

### Prescrizioni e indirizzi

Nella ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione alla ricucitura architettonica con i due fabbricati adiacenti in considerazione del fatto che gli stessi presentano caratteristiche prospettiche diverse sia per le finiture esterne che per la distribuzione dei piani in altezza.



# A6

## SCHEDA A6 – COMPARTO DI RECUPERO IN PIAZZA GARIBALDI – PONTEDERA

(già A13)

### Descrizione

Il comparto si affaccia per un breve tratto su piazza Garibaldi e si sviluppa all'interno dell'isolato delimitato dalla Scuola Media Curtatone e Montanara a Sud, il retro degli edifici prospicienti su via della Stazione Vecchia ad Est e il giardino della villa prospiciente piazza Martiri della Libertà a Nord. I fabbricati ivi presenti (baracche, magazzini ecc.) sono in stato di degrado e necessitano di interventi di riqualificazione urbana.

### Obiettivi

- Riqualificare l'area all'interno del tessuto urbano con l'eliminazione di manufatti anomali con il contesto in cui sono collocati, con l'inserimento di funzioni e destinazioni più idonee.
- Completare la cortina edilizia sul lato Est di piazza Garibaldi con la ricostruzione degli elementi prospettici mancanti.
- Creare un collegamento pedonale fra via della Stazione Vecchia e piazza Garibaldi.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- turistico ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita dalle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 40% della St del comparto.
- H max = 3 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: 30 mq/ab con l'obbligo di eseguire un percorso pedonale di collegamento fra gli edifici pubblici di via della Stazione Vecchia (Università della Terza Età) e la piazza Garibaldi, mentre la parte residuale potrà essere monetizzata.

### Prescrizioni e indirizzi

- Particolare attenzione dovrà essere posta nella ridefinizione dei prospetti su piazza Garibaldi al fine di completare in maniera omogenea la cortina edilizia lato Est della stessa piazza.
- La creazione del percorso pedonale di collegamento fra la via della Stazione Vecchia e la

piazza Garibaldi potrà anche essere in tutto o in parte coperto ove sia necessario per il suo miglior inserimento tra gli interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia del comparto.

# A7

## SCHEDA A7 – SEGHERIA LEONCINI IN ZONA DUOMO – VIA DEL RISORGIMENTO – PONTEDERA

(già A11)

### Descrizione

Il comparto si divide in due sub-comparti individuati con le lettere A e B e come individuati nella proposta indirizzata dai proprietari alla amministrazione comunale nel 2003.

Il sub-comparto A comprende un vecchio manufatto destinato alla lavorazione del legno oramai in stato di abbandono e già oggetto di ristrutturazione urbanistica in seguito all'approvazione di un piano di recupero con variante al P.R.G. allora vigente, approvato con delibera consiliare n. 30 del 30 marzo 2004 è oggi rimasto non attuato e, quindi, decaduto.

Il sub-comparto B, posto ad Ovest del precedente, comprende l'edificio storicizzato in fregio al comparto A e due corpi di fabbrica collocati ad ovest di minore valore architettonico di cui il primo a tre piani con la parte superiore ricostruita nel periodo post bellico e l'altro ad un piano con destinazione ex-magazzino come quello adiacente

### Obiettivi

- Dare continuità urbanistica e architettonica alla cortina edilizia posta sul retro del Duomo lungo via del Risorgimento al fine di riqualificare tutta l'area.
- Recupero delle volumetrie esistenti e in stato di abbandono a fini residenziali e di servizio alla città.
- Ampliare e migliorare la viabilità lungo la ferrovia e creare un percorso pedonale in parte coperto di collegamento tra piazza Garibaldi e via Roma in connessione con gli interventi previsti nella Scheda A41.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- turistico ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero, ovvero con piani di recupero distinti per ciascun sub-comparto, tutto come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita dalle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- $R_c \leq$  superficie coperta attuale.
- H max = 3 piani fuori terra anche in deroga all'altezza interna dei locali definita dalle N.T.A., al

fine di un adeguamento in altezza ai fabbricati adiacenti.

- Parcheggi privati: 50% della S.U.L. di progetto, da realizzare nelle aree interne o nel sottosuolo.
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico, da monetizzare o eventualmente da sostituire in parte con la cessione di superfici per attrezzature pubbliche all'interno dei fabbricati.

#### **Prescrizioni e indirizzi**

- Ove l'intervento di ristrutturazione urbanistica sia eseguito con piani di recupero distinti, deve essere garantita l'organicità e l'omogeneità del risultato architettonico-compositivo, con opportuno coordinamento anche operativo, e l'intera trasformazione dovrà pervenire all'unitarietà tipologica anche con il tessuto storicizzato circostante.
- Per i corpi di fabbrica posti ad ovest dell'edificio storicizzato e lungo via del Risorgimento si dovrà operare un arretramento *lungostrada* in connessione con quanto previsto nel comparto regolato dalla Scheda A41, inserendo al piano terra un porticato ad uso pubblico in modo da ampliare la carreggiata stradale, creando un marciapiede di almeno 1,50 metri, con la cessione gratuita delle relative aree, al fine di creare un collegamento pedonale tra via Roma e la piazza Garibaldi; l'entità dell'arretramento dovrà comunque essere verificata in sede esecutiva in accordo con gli uffici tecnici comunali.

# A8

## SCHEDA A8 – COMPARTO VIA DEL RISORGIMENTO – PONTEDERA

(già A54)

### Descrizione

Il comparto è collocato all'interno dell'isolato posto fra il Duomo, via della Misericordia, via Roma e via Risorgimento in prossimità del sottopasso ferroviario, articolato in due sub-comparti, A e B, corrispondenti alle due proprietà interessate. Il comparto A è stato già oggetto di progetto di ristrutturazione urbanistica approvato con deliberazione consiliare n. 10 del 9 marzo 2010.

### Obiettivi

- Ricucire la cortina edilizia lungo via del Risorgimento fra gli edifici esistenti a est (Scheda A7) e a ovest in prossimità di via Roma.
- Ampliare e migliorare la viabilità lungo la ferrovia e creare un percorso pedonale in parte coperto di collegamento fra piazza Garibaldi e via Roma.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico;
- turistico-ricettive.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero, ovvero con piani di recupero distinti in ordine alle due proprietà coinvolte, tutto come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = 1400 mq di cui 1000 mq (comparto A), 400 mq (comparto B). È possibile un ulteriore incremento fino ad un massimo del 10% di S.U.L. qualora si adottino nell'intervento di ristrutturazione urbanistica tecnologie e materiali propri della bioarchitettura e l'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = l'area individuata dal perimetro del comparto al netto degli arretramenti necessari lungo via del Risorgimento.
- H max = 4 piani fuori terra con altezze dei vani interne anche superiori in deroga a quanto previsto dalle NTA per uniformità agli edifici adiacenti.
- Parcheggi privati = 50% SUL di progetto, da reperire nelle aree interne o nel sottosuolo.
- Standard pubblici = 30 mq/ab di cui 15 mq/ab per parcheggi pubblici e 15 mq/ab per verde pubblico, eventualmente da monetizzare.

### Prescrizioni e indirizzi

- I due sub-comparti pur essendo regolati nella stessa scheda-norma possono essere attuati autonomamente ed in tempi diversi a condizione che ne sia comunque coordinata l'attuazione dal punto di vista architettonico, prospettico e di arretramento lungo via del Risorgimento.

- Si dovrà operare un arretramento lungo via del Risorgimento nella parte più sporgente, ampliando la carreggiata stradale e predisponendo un marciapiede di almeno 1,50 metri oltre al loggiato ad uso pubblico, con la cessione gratuita delle aree di pubblica utilità; l'entità dell'arretramento dovrà comunque essere verificata in sede esecutiva in accordo con gli uffici tecnici comunali.
- Al piano terra deve essere creato un porticato ad uso pubblico di profondità minima di 2,50 metri per tutta la lunghezza dei nuovi fabbricati al fine di collegare pedonalmente la zona di piazza Garibaldi con la zona di via Roma.
- Nella progettazione architettonica si deve tenere di conto degli edifici esistenti a ovest e a est; in particolare su questo lato le nuove costruzioni dovranno raccordarsi con quanto previsto nella Scheda A7 sub-comparto A.

# A9

## SCHEDA A9 – LOTTO INEDIFICATO IN VIA DEI PORTICI – VIA MARCONCINI – PONTEDERA

(già A42)

### Descrizione

Il comparto è individuato dal lotto ineditato che si trova in via dei Portici all'incrocio con via Marconcini nel centro di Pontedera.

### Obiettivi

- Riqualificare l'area nel centro storico del Capoluogo, attualmente in stato di degrado.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Residenziali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'ampliamento può essere eseguito con intervento edilizio diretto subordinato a solo permesso di costruire.

### Parametri dimensionali

- SUL max = 200 mq, come definita dalle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- H max = 2 piani.
- Sc = parte della resede del preesistente fabbricato con allineamento lungo via dei Portici, aderenza lungo i fabbricati laterali e distanza di 10 metri dai fabbricati retrostanti.

### Prescrizioni e indirizzi

- La ricostruzione dovrà avvenire ponendo particolare attenzione al recupero delle parti storicizzate ancora presenti sui muri perimetrali residui lungo via dei Portici che costituiscono la quinta di fondo di via Marconcini e dello slargo ivi presente.
- Trattandosi di una area ubicata in centro storico si dovrà prestare particolare attenzione alle prescrizioni in riferimento alla qualità architettonica sia dell'organismo edilizio e degli spazi pubblici antistanti.

# A10

## SCHEMA A10 - EX OFFICINA "AUTOMAR" - PONTEDERA

(già A6)

### Descrizione

Il comparto comprende strutture produttive ormai dismesse e confina a Nord con la via Tosco-Romagnola, a Sud in parte con via I Maggio ed in parte con il retro dei fabbricati prospicienti via I Maggio, ad Est con via Savonarola e ad Ovest con l'area Crastan (Scheda A11). L'area è caratterizzata da manufatti di tipo produttivo in stato di particolare degrado.

### Obiettivi

- Riqualificare di tutta l'area con recupero delle volumetrie esistenti a scopo residenziale, di servizio e commerciale.
- Consentire una maggiore dotazione di parcheggi per tutto il quartiere oltre che per i nuovi insediamenti.
- Ottenere una riqualificazione complessiva dell'area del comparto e del suo intorno urbano in coordinamento con l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area Crastan e quello della ex I.P.S.I.A.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- turistico ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita dalle N.T.A., incrementata del 30% quale incentivo al trasferimento e al recupero urbano e alla bonifica. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- St = 3.134 mq
- Rc: piastra rialzata  $\leq$  1.885 mq ( $\approx$  70% St del comparto); edifici sopra piastra  $\leq$  1.066 mq ( $\approx$  40% St del comparto).
- H max = 11 piani fuori terra dal livello rialzato rispetto alla via Tosco-Romagnola
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico.
- Al fine di dotare il quartiere di nuovi parcheggi privati da affittare o vendere è possibile



incrementare la SUL esistente di un ulteriore 20% per realizzare altri parcheggi privati coperti.

#### **Prescrizioni e indirizzi**

- L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere coordinato con il comparto adiacente se gli interventi se gli interventi verranno realizzati contestualmente, altrimenti sarà l'ufficio tecnico a dare indicazione riguardo alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche, della piastra a livello della via Tosco-Romagnola, degli ingressi-uscite sulla stessa strada, sulle vie Savonarola e I Maggio e per la definizione dei planivolumetrici di ciascuno comparto in modo tale che l'assetto urbano definitivo sia riconducibile all'unitarietà tipologica e compositiva.
- La piastra a livello della via Tosco-Romagnola potrà essere realizzata un modesto rialzamento limitatamente a quanto necessario per la corretta funzionalità degli eventuali piani di parcheggio sottostanti.
- Particolare attenzione dovrà essere posta nel rapporto con il grattacielo esistente in via Savonarola e, al fine di perseguire tale scopo, sono possibili anche deroghe alle distanze dai confini di proprietà fra i due comparti di ristrutturazione, salvo accordo tra le proprietà e fermo restando il rispetto delle leggi antisismiche.
- La dotazione di spazi per attrezzature pubbliche (standard) del comparto potrà trovare parziale collocazione nel comparto regolato dalla scheda A12 (ex I.P.S.I.A.) e/o in altre aree indicate dall'Amministrazione Comunale, previo accordo tra le proprietà e i soggetti attuatori, allo scopo di minimizzare l'impatto ambientale delle opere da compiersi e la loro migliore funzionalità in rapporto alle esigenze della città.
- Ove l'intervento preveda un carico urbanistico sensibilmente inferiore rispetto ai parametri dimensionali indicati, l'A.C. potrà valutare una diminuzione degli standard pubblici previsti, significativamente per le superfici destinati a verde pubblico, ovvero di una loro parziale monetizzazione.

# A11

## SCHEDA A11 – FABBRICA DI PRODUZIONE CAFFÈ E SURROGATI “CRASTAN” - PONTEDERA

(già A5)

### Descrizione

Il comparto comprende strutture produttive ormai dimesse e confina a nord con la via Tosco-Romagnola, a sud in parte con via I Maggio ed in parte con il retro dei fabbricati prospicienti via I Maggio, ad est con la ex-officina Automar (Scheda A10) e ad ovest con il tessuto edilizio esistente. L'area è caratterizzata da manufatti di tipo produttivo in stato di degrado con l'eccezione del fabbricato principale che riveste interesse storico-testimoniale quale esempio di archeologia industriale della seconda metà del XIX secolo. L'area riveste una particolare importanza urbanistica per la sua ubicazione, essendo collocata fra la Tosco-Romagnola e l'area della stazione ferroviaria.

### Obiettivi

- Riquilibrare tutta l'area con recupero delle volumetrie esistenti a scopo residenziale, di servizio e commerciale.
- Consentire una maggiore dotazione di parcheggi per tutto il quartiere oltre che per i nuovi insediamenti.
- Consentire l'ingresso diretto dalla via Tosco-Romagnola verso la stazione ferroviaria attraverso via Carducci migliorando complessivamente la circolazione ad anello della città e favorendo una importante prospettiva urbana secondo l'asse Nord-Sud della zona.
- Ottenere una riqualificazione complessiva dell'area del comparto e del suo intorno urbano in coordinamento con l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area Automar e quello della ex I.P.S.I.A.
- Trasferimento in tutto o in parte della capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio già edificabile dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- turistico-ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 23 delle N.T.A.. In alternativa potrà essere predisposto un unico piano attuativo articolato in una parte di recupero del comparto indicato e in una parte di nuova edificazione (lottizzazione) per l'area oggetto di trasferimento, tutto così come definito dagli artt. 22, 23 e 80 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita dalle N.T.A., incrementata del 30% quale incentivo al trasferimento e al recupero urbano e alla bonifica. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- St = 7.626 mq.
- Rc: piastra rialzata  $\leq$  4.889 mq ( $\approx$  70% St del comparto); edifici sopra piastra  $\leq$  2.794 mq ( $\approx$  40% St del comparto). Rc nella zona di trasferimento = 15% della St del nuovo comparto individuato.
- H max = 11 piani fuori terra dal livello rialzato rispetto alla via Tosco-Romagnola. H max nella zona di trasferimento = 3 piani fuori terra;
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto. Parcheggi privati nella zona di trasferimento da calcolarsi ai sensi della legge n. 122/1989 e ss.mm.ii.
- Standard pubblici nel comparto e nella zona di trasferimento: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico oltre l'eventuale quota di viabilità pubblica.
- Al fine di dotare il quartiere di nuovi parcheggi privati da affittare o vendere è possibile incrementare la SUL esistente di un ulteriore 20% per realizzare altri parcheggi privati coperti.
- Area da cedere attraverso meccanismi perequativi alla A.C. = 654 mq

### Prescrizioni e indirizzi

- L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere coordinato con quello del comparto adiacente dell'ex- officina Automar (Scheda A10), con particolare riguardo alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche, della piastra a livello della via Tosco-Romagnola, degli ingressi-uscite sulla stessa strada, sulle vie Savonarola e I Maggio e per la definizione dei planivolumetrici di ciascuno comparto in modo tale che l'assetto urbano definitivo sia riconducibile all'unitarietà tipologica e compositiva.
- La piastra a livello della via Tosco-Romagnola potrà essere realizzata un modesto rialzamento limitatamente a quanto necessario per la corretta funzionalità degli eventuali piani di parcheggio sottostanti.
- Particolare attenzione dovrà essere posta nel rapporto con il grattacielo esistente in via Savonarola e, al fine di perseguire tale scopo, sono possibili anche deroghe alle distanze dai confini di proprietà fra i due comparti di ristrutturazione, salvo accordo tra le proprietà e fermo restando il rispetto delle leggi antisismiche.
- Per la realizzazione della strada di collegamento tra via Carducci e la via Tosco-Romagnola deve essere demolita la parte non originale del manufatto principale della ditta Crastan che invece deve essere recuperato alle nuove funzioni con un intervento di risanamento conservativo così come definito nell'Allegato C del R.U.
- L'area necessaria alla realizzazione della strada di cui al punto precedente, previa demolizione dei manufatti che vi insistono e sua bonifica analogamente al resto della St del comparto, sarà ceduta gratuitamente all'A.C. per la sua costruzione.
- La dotazione di spazi per attrezzature pubbliche (standard) del comparto potrà trovare parziale collocazione nel comparto regolato dalla scheda A12 (ex I.P.S.I.A.) previo accordo tra le proprietà e i soggetti attuatori, allo scopo di minimizzare l'impatto ambientale delle opere da compiersi e la loro migliore funzionalità in rapporto alle esigenze della città.
- Ove l'intervento preveda un carico urbanistico sensibilmente inferiore rispetto ai parametri dimensionali indicati, l'A.C. potrà valutare una diminuzione degli standard pubblici previsti, significativamente per le superfici destinati a verde pubblico, ovvero di una loro parziale monetizzazione.

# A12

## SCHEDA A12 – ISTITUTO PROFESSIONALE PER INDUSTRIA E ARTIGIANATO I.P.S.I.A. - PONTEDERA

(già A8)

### Descrizione

Il comparto comprende l'attuale sede dell'Istituto Professionale per l'Industria e l'Artigianato. Con il trasferimento dell'Istituto nel villaggio scolastico il comparto può essere oggetto di intervento di ristrutturazione urbanistica.

### Obiettivi

- Riquilibrare tutta l'area con recupero delle volumetrie esistenti a scopo residenziale, di servizio e commerciale, parte *in situ* e parte in altra area edificabile.
- Attuare il recupero in complementarietà con le aree indicate dalle schede A10 e A11 (Automar e Crastan), con lo scopo precipuo di dotare l'intera zona di maggiori superfici per attrezzature pubbliche (Sap).
- Ottenere una riqualificazione complessiva dell'area del comparto e del suo intorno urbano in coordinamento con l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area Crastan e Automar.
- Trasferimento dei 3/5 della capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio già edificabile dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo;

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse, sia nel comparto che nella zona di trasferimento della SUL, sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- turistico ricettivo;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano attuativo articolato in una parte di recupero del comparto indicato e in una parte di nuova edificazione (lottizzazione) per l'area oggetto di trasferimento.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita dalle N.T.A., incrementata del 10% quale incentivo al trasferimento e al recupero urbano. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione in area diversa come indicato al successivo punto, si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- La SUL potrà essere utilizzata nel comparto nel limite massimo 2/5 dell'esistente, comunque non oltre 5.000 mq, mentre la parte restante (3/5) sarà oggetto di trasferimento in altra area del territorio già edificabile.
- Rc nel comparto = 5% St del comparto; Rc nella zona di trasferimento = 15% St del nuovo comparto individuato.
- H max nel comparto = 5 piani fuori terra; H max nella zona di trasferimento = 3 piani fuori terra;

- Parcheggi privati nel comparto = 50% della SUL di progetto; parcheggi privati nella zona di trasferimento da calcolarsi ai sensi della legge n. 122/1989.
- Standard pubblici nel comparto: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico; standard pubblici nella zona di trasferimento nella misura di almeno 2.900 mq di verde e 1.500 mq di parcheggio oltre alla superficie destinata alla viabilità;

**Prescrizioni e indirizzi**

- L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere coordinato con quello dei comparti Automar (Scheda A10) e Crastan (Scheda A11), con particolare riguardo all'accessibilità, alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche alla definizione di un assetto urbano riconducibile all'unitarietà tipologica e compositiva, prevedendo uno spazio pubblico centrale ad uso di piazza e percorsi pedonali di collegamento.
- La dotazione di spazi per attrezzature pubbliche (standard) dei comparti regolati dalle Schede A10 e A11 potrà trovare parziale collocazione nel comparto in oggetto, sopra o sottosuolo, previo accordo tra le proprietà e i soggetti attuatori, allo scopo di minimizzare l'impatto ambientale delle opere da compiersi e la loro migliore funzionalità in rapporto alle esigenze della città.
- Ove l'intervento preveda un carico urbanistico sensibilmente inferiore rispetto ai parametri dimensionali indicati, l'A.C. potrà valutare una diminuzione degli standard pubblici previsti, significativamente per le superfici destinati a verde pubblico, ovvero di una loro parziale monetizzazione.

# A13

## SCHEMA A13 – CONSORZIO AGRARIO IN VIA BRIGATE PARTIGIANE – PONTEDERA

(già A3)

### Descrizione

Il comparto comprende l'area occupata dalla struttura del Consorzio Agrario delimitato a Nord da via Brigate Partigiane, a Sud e Sud-Est dalla ferrovia e dall'attuale scalo merci, ad Ovest da via XXIV Maggio.

### Obiettivi

- Riquilibrare l'area con il trasferimento delle attività attuali del Consorzio Agrario in aree appropriate alla destinazione (zone produttive) e recuperare le volumetrie e le aree di pertinenza a funzioni residenziali o misto commerciali-residenziali.
- Dotare l'area compresa fra la Stazione ferroviaria ed i Villaggi "Piaggio" e "Gramsci" di nuove superfici per attrezzature pubbliche.
- Integrare dell'intervento con la viabilità circostante con particolare riferimento al sottopasso ferroviario di via XXIV Maggio.
- Consentire un collegamento pedonale fra l'area della Stazione, l'area dei Villaggi e la Chiesa del Sacro Cuore lungo la ferrovia da proseguire fino alla Stazione ferroviaria in occasione del futuro trasferimento dell'attuale scalo merci in altra sede.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- turistico-ricettive e per il tempo libero;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita dalle N.T.A.. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 15% S.T. del comparto.
- H max = 5 piani fuori terra .
- Parcheggi privati: 50% della S.U.L. di progetto.
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per spazi di verde pubblico attrezzato.
- Al fine di dotare il quartiere di nuovi parcheggi privati da affittare o vendere è possibile incrementare la SUL esistente di un ulteriore 20% per realizzare altri parcheggi privati oltre quelli spettanti.

**Prescrizioni e indirizzi**

- Lungo la ferrovia deve essere individuata una fascia di rispetto di 30 metri per la nuova edificazione, 10 dei quali da destinare a verde pubblico al fine di consentire la realizzazione di un percorso pedonale fino alla Chiesa del Sacro Cuore e fino alla stazione ferroviaria, previsione da raccordare con altri gli interventi di ristrutturazione urbanistica dell'area su cui insiste l'attuale scalo merci ferroviario.
- Il progetto dovrà prevedere uno spazio pubblico destinato a piazza in asse con piazza Eroi di Fiesole collocato all'interno del villaggio Gramsci e di un collegamento funzionale e visivo di quest'ultimo con la fascia di verde pubblico lungo la ferrovia.
- Il progetto dovrà facilitare il raccordo funzionale con futuri interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzare nell'area dello scalo merci in modo che tutta l'area collocata lungo via Brigate Partigiane sia riconducibile all'unitarietà tipologica e compositiva.
- I corpi di fabbrica da realizzare dovranno essere collocati ad almeno 10 metri da via XXIV Maggio.

# A14

## SCHEMA A14 – SCALO MERCI FERROVIARIO – PONTEDERA

(già A4)

### Descrizione

L'area individua quella già utilizzata quale scalo merci ferroviario della città, confinante a nord con via Brigate Partigiane, ad ovest con area Consorzio Agrario (Schema A13), ad est con fabbricati esistenti. L'attività dello scalo merci risulta oramai impropria nell'ambito del tessuto urbano esistente e dovrà essere trasferita, secondo le previsioni del P.S. e del R.U., nell'U.T.O.E. 1B9 di Gello produttivo.

### Obiettivi

- Riqualificare dell'area per funzioni residenziali o misto residenziali-commerciali.
- Completare, secondo un'unitarietà tipologica e compositiva, il tessuto edilizio esistenti ad est e con quello possibile ad ovest conseguente alla ristrutturazione urbanistica dell'area del Consorzio Agrario.
- Dotare l'area di nuove quote di parcheggi pubblici e privati oltre la necessità dei nuovi insediamenti e di spazi pubblici qualificati.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- turistico ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = 5.200 mq ( $\approx$  30% St del comparto) come definita dalle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 2.600 mq ( $\approx$  15% St del comparto).
- H max = 5 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico.
- Al fine di dotare il quartiere di nuovi parcheggi privati da affittare o vendere è possibile incrementare la SUL esistente di un ulteriore 20% per realizzare altri parcheggi privati coperti.
- Possono essere esclusi dal calcolo della SUL max i volumi esistenti in fregio alla stazione ferroviaria qualora mantengano funzioni di servizio alla stazione o altro uso di interesse



pubblico.

**Prescrizioni e indirizzi**

- Lungo la ferrovia deve essere individuata una fascia di rispetto di 30 metri per la nuova edificazione, 10 dei quali da destinare a verde pubblico al fine di consentire la realizzazione di un percorso pedonale fino alla Chiesa del Sacro Cuore e fino alla stazione, previsione da raccordare con gli interventi di ristrutturazione urbanistica dell'area del Consorzio Agrario.
- Il progetto dovrà prevedere uno spazio pubblico qualificato antistante piazza Vittime Lager Nazisti da raccordare con il percorso pedonale retrostante di cui sopra.
- Il progetto dovrà facilitare il raccordo funzionale con futuri interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzare nell'area del Consorzio Agrario in modo che tutta l'area collocata lungo via Brigate Partigiane sia riconducibile all'unitarietà tipologica e compositiva.

# A15

## SCHEDA A15 – LOTTO INEDIFICATO IN VIA PISANA – PONTEDERA

(già A53)

### Descrizione

Il comparto è individuato dal lotto ineditato che si trova tra le vie Pisana e Tosco-Romagnola prospiciente il Villaggio Gramsci.

### Obiettivi

Riqualificare l'area all'interno di una zona urbana a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- turistico-ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento può essere eseguito con intervento edilizio diretto subordinato a solo permesso di costruire.

### Parametri dimensionali

- SUL max = 60% Sf. come definita dalle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento di recupero e ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 35% Sf.
- H max = 3 piani fuori terra.
- Distanza dalla via Pisana = allineamento edificio adiacente ad ovest.
- Distanza dal rilevato della Tosco-Romagnola = 10,00 metri.

### Prescrizioni e indirizzi

- L'intervento dovrà essere realizzato con tipologie e materiali tali da ricostituire una unitarietà del tessuto edilizio esistente.
- Trattandosi di una area ubicata retro confinante con la strada Tosco-Romagnola, si dovrà prestare particolare attenzione alla sistemazione del verde.

# A16

|   |
|---|
| <b>SCHEDA A16 – EDIFICIO IN VIA DON MINZONI – PONTEDERA</b> |
|---|

(già A7)

**Descrizione**

L'area oggetto della scheda riguarda un edificio a un piano posto fra due fabbricati multipiano posto in via Don Minzoni confinante ad Est con l'area dell'Istituto Professionale oggetto di piano di recupero approvato con delibera consiliare n. 46 del 24 settembre 2013.

# A17

## SCHEDA A17 – EDIFICIO EX ENEL IN VIA PISANA – PONTEDERA

### Descrizione

Il comparto comprende il lotto nel quale sorge un edificio già adibito a cabina di trasformazione ENEL, poi dismessa, e oggetto intervento regolato dal permesso di costruire n. 46 del 24 maggio 2012.

### Obiettivi

- Recupero di un fabbricato dismesso e in stato di abbandono a nuove funzioni urbane.
- Riqualificazione di un'area con particolari problemi di congestione urbana.
- Conservazione di elementi testimoniali di archeologia industriale, trattandosi di un ex-fabbricato ad usi produttivi.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- direzionali;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di recupero e ampliamento può essere eseguito tramite intervento diretto convenzionato secondo le vigenti procedure per il rilascio dei titoli abilitativi.

### Parametri dimensionali

- S.U.L. max = 1500 mq comprensiva dei volumi esistenti da recuperare, dei volumi da demolire e dei volumi in ampliamento.
- È consentita la realizzazione delle pertinenze così come definite all'art. 5 delle N.T.A.
- R.C. = 35% S.F.
- H max = al fabbricato esistente.
- Parcheggi privati: 50% della S.U.L. di progetto (legge n. 122/89).

### Prescrizioni e indirizzi

- L'intervento di ristrutturazione e ampliamento dovrà favorire il recupero delle parti di archeologia industriale significative: l'ampliamento dovrà svilupparsi nelle parti più basse e lungo i prospetti secondari.
- Sono consentiti nuovi piani all'interno perché si salvaguardino i prospetti vetrati anche con modifiche che comunque ne conservino le caratteristiche tipologiche.
- Massima attenzione deve essere posta nella cura degli esterni e nel mantenimento di particolari costruttivi e decorativi tipici.

# A18

## SCHEDA A18 – EDIFICIO FRA PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTÀ E FIUME ERA – PONTEDERA

### Descrizione

L'edificio di civile abitazione è posto all'interno di un grande parco privato situato fra l'argine dell'Era e la cortina posteriore degli edifici prospicienti il lato Est della piazza Martiri della Libertà.

### Obiettivi

- Consentire un modesto ampliamento per consentire la riqualificazione funzionale del fabbricato in ordine ad una migliore utilizzazione degli spazi e la possibilità di ricavare nuove unità abitative.
- Realizzare il recupero ad uso pubblico dei ruderi dell'oratorio di San Giuseppe prospiciente corso Matteotti, che attualmente insiste sull'area dell'intervento.

### Funzioni e destinazioni d'uso

E' ammessa la sola destinazione residenziale.

### Strumenti attuativi

L'ampliamento può essere eseguito con intervento edilizio diretto subordinato a solo permesso di costruire.

### Parametri dimensionali

- SUL max in ampliamento = 150 mq, oltre alle pertinenze così come definite delle N.T.A.
- H max = come il fabbricato esistente.
- Parcheggi privati secondo la quantità determinata in applicazione della legge n. 122/1989.

### Prescrizioni e indirizzi

- Nell'ampliamento dovrà essere posta particolare attenzione alla armonizzazione dell'intervento con le caratteristiche architettoniche del fabbricato esistente.

# A19

## SCHEMA A19 – COMPARTO IN PIAZZA CONCORDIA

(già A15)

### Descrizione

Il comparto comprende parte delle aree parzialmente edificate adiacenti all'edificio sede del Circolo Fantozzi e già oggetto di piano di recupero adottato con delibera consiliare n. 68 del 28 settembre 2010 ma non ancora approvato.

### Obiettivi

- Dotare la struttura socio-ricreativa di nuovi spazi per le proprie attività.
- Completare la cortina edilizia lungo il lato Est di piazza della Concordia al fine di dare omogeneità e coerenza urbanistica ad una porzione importante del tessuto storico cittadino.
- Dotare la struttura di nuovi spazi di parcheggio privato.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- turistico-ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 23 delle N.T.A., eventualmente articolato in unità minime d'intervento (UMI).

### Parametri dimensionali

- SUL max = 2.000 mq cui è possibile aggiungere l'incremento pari ad un massimo del 10% qualora nell'intervento di ricostruzione si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico del fabbricato come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = la nuova struttura può occupare lo spazio del lotto definito dal limite di piazza Concordia, di via Mazzini e di via Catarsi in allineamento con il manufatto esistente ad un piano fuori terra.
- H max = 5 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL in ampliamento non destinata alle attività socio-ricreative, anche utilizzando il sottosuolo delle nuove strutture e degli spazi aperti.

### Prescrizioni e indirizzi

- L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve favorire anche la risistemazione prospettica del fabbricato esistente del quale l'ampliamento costituisce il completamento, nonché riqualificare architettonicamente e urbanisticamente tutto il comparto.
- L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di porticato ad uso pubblico al piano terra che possa favorire l'accesso coperto delle persone alle strutture socio-ricreative, oltre a consentire il collegamento pedonale tra piazza Concordia e via Catarsi.

- Sul fronte della piazza l'eventuale quarto e quinto piano dovranno essere arretrati rispetto all'attuale prospetto al fine di consentire la continuità della linea di gronda del fabbricato esistente.

# A20

## SCHEDA A20 – COMPARTO VIA CORRIDONI ANGOLO PIAZZA BERLINGUER – PONTEDERA

### Descrizione

Il comparto coincide con lo spazio inedificato esistente all'angolo tra via Corridoni e piazza Berlinguer.

### Obiettivi

- Completare la cortina edilizia su via Corridoni fino all'ingresso dell'esistente Centro Sociale "Poliedro", anche al fine di riqualificare l'intera area residuale tra piazza della Concordia e la piazza Berlinguer.
- Dotare gli edifici esistenti all'intorno di nuovi spazi di parcheggio privato.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- turistico-ricettive.

### Strumenti attuativi

L'ampliamento può essere eseguito con intervento edilizio diretto subordinato a solo permesso di costruire.

### Parametri dimensionali

- SUL max = 450 mq cui è possibile aggiungere l'incremento fino al 10% qualora nell'intervento di ricostruzione si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico del fabbricato come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Parcheggi privati secondo la quantità determinata in applicazione della legge n. 122/1989.

### Prescrizioni e Indirizzi

- Nella ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione alla composizione architettonica dell'angolo descritto, con ricucitura architettonica tra fabbricato esistente su via Corridoni e lo spazio prospiciente la piazza e il centro sociale.



# A21

## SCHEDA A21 – RISTORANTE “LA PERGOLA”- PONTEDERA

### Descrizione

Il comparto comprende immobili collocati a sud della ferrovia all'angolo tra via Roma e via Oberdan. All'interno del comparto sono presenti due strutture turistico-ricettive (ristorante) e un fabbricato di tre piani fuori terra a destinazione promiscua.

### Obiettivi

- Recuperare l'area attualmente in stato di degrado a fini residenziali e/o di servizio.
- Utilizzare l'intervento di ristrutturazione urbanistica per migliorare l'attraversamento pedonale della ferrovia.
- Definire in modo più razionale l'ingresso a via Oberdan nell'ottica di un collegamento pedonale e ciclabile lungo la ferrovia verso le nuove strutture del Sant'Anna.
- Omogeneizzare la morfologia compositiva delle facciate dei fabbricati esistenti
- Dotare la struttura turistico-ricettiva dei parcheggi necessari.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- turistico ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita dalle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = pari a quella del comparto attuale
- H max = 3 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico attrezzato che possono essere integralmente monetizzati.

### Prescrizioni

- L'accesso alle aree carrabili dovrà avvenire dalla via Oberdan.
- L'intervento non dovrà in nessun caso precludere o condizionare la realizzazione di sovrappasso o sottopasso pedonale proveniente da via della Repubblica/ via Roma, per

superare la linea ferroviaria.

- Per quanto riguarda il fabbricato storicizzato di cui all'allegato C, valgono le categorie di intervento ivi previste solo per quanto riguarda il piano terra, in quanto quelli superiori sono stati oggetto di interventi che ne hanno cancellato ogni riferimento storico-testimoniale. Il terzo livello fuori terra potrà essere anche ampliato fino a coincidere con la superficie già coperta dai piani sottostanti.
- L'intervento è subordinato a preventivo nulla-osta al gestore dell'infrastruttura ferroviaria.

# A22

## SCHEDA A22 - CANAPIFICIO F.LLI MARCONCINI

(già A23)

### Descrizione

Il comparto, articolato in due sub comparti A22a e A22b comprende un opificio originariamente destinato alla produzione di corde e funi e attualmente dedito alla produzione e commercializzazione di tessuti, posto all'interno del viale IV Novembre, mentre a Sud confina con la zona ospedaliera.

### Obiettivi

- Riqualificare l'area con il trasferimento delle attività attuali in aree appropriate alla destinazione (zone produttive) e recuperare le volumetrie e le aree di pertinenza a funzioni residenziali o misto commerciali-residenziali nella parte prospiciente viale IV Novembre (A22a).
- Dotare l'area ospedaliera di maggiori spazi funzionali e di servizio nella parte prospiciente via Roma (A22b).

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico di tipo sanitario-ospedaliero.

### Strumenti attuativi

Gli interventi potranno essere eseguiti con intervento edilizio diretto subordinato al solo permesso di costruire in base alle proprietà coinvolte.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita delle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc <= esistente
- H max = 5 piani fuori terra
- Parcheggi privati: superficie pari al 50% della SUL di progetto.

### Prescrizioni e indirizzi

- La progettazione urbanistica e architettonica del comparto dovrà favorire, tra varie soluzioni possibili, l'uso di materiali appropriati, di tipologie adeguate al contesto urbanistico con l'obiettivo prioritario di una concreta riorganizzazione del tessuto edilizio, cercando di mantenere la memoria dell'antico opificio anche mediante reinterpretazioni dei valori architettonici e compositivi.
- Tra soluzioni diverse, sono preferite quelle che cureranno la salvaguardia delle parti storicizzate di archeologia industriale, fermo restando il restauro conservativo della facciata prospiciente via IV Novembre.
- La SUL di progetto e gli altri parametri urbanistici potranno subire anche variazioni e deroghe per interesse pubblico, compreso la possibilità di utilizzare la S.U.L. di progetto all'interno del comparto ospedaliero nel suo complesso e lasciando libere le suddette aree del comparto.

# A23

## SCHEDA A23 – COMPARTO POSTO TRA VIA TURATI E PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ

### Descrizione

Il comparto comprende l'area delimitata da via Turati e piazza della Solidarietà, al cui interno si trova un manufatto di proprietà comunale e un fabbricato di civile abitazione. L'area riveste una importanza urbanistica notevole per la sua posizione in fregio a piazza della Solidarietà e la funzione di quinta architettonica che viene a determinare.

### Obiettivi

- Riqualificare l'area all'interno del tessuto urbano in stato di abbandono con l'eliminazione di manufatti non idonei all'uso pubblico e non funzionali alla zona, con l'inserimento di attività e funzioni residenziali, direzionali e misto commerciali-residenziali
- Dotare tutta l'area di nuove superfici destinate ad attrezzature pubbliche e di parcheggi privati.
- Definizione urbanistica e architettonica della quinta Est della piazza della Solidarietà.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- turistico-ricettive;
- direzionali;
- commerciali fino alle medie strutture di vendita e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita dalle N.T.A., cui potrà essere aggiunta la SUL proveniente da trasferimento da altri comparti edificatori individuati dal R.U., il tutto per un massimo complessivo di 1.500 mq. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL max qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 60% della St del comparto.
- H max = 5 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq a parcheggio pubblico e 15 mq a verde pubblico attrezzato che possono essere integralmente monetizzati.

### Prescrizioni e indirizzi

- La nuova edificazione dovrà contribuire a costituire di un tessuto edilizio unitario lungo la via Turati e la piazza della Solidarietà in modo organico e coerente con altri interventi potenziali nella zona.

- Sia nel progetto che in fase esecutiva, dovrà essere data particolare cura nell'arredo esterno e nel realizzare collegamenti pedonali tra l'area ospedaliera posta ad est e gli spazi e le attrezzature pubbliche.

# A24

## SCHEDA A24 – COMPARTO TRA VIA ROMA E PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ

### Descrizione

Il comparto comprende l'area posta tra la via Roma e la piazza della Solidarietà, contraddistinta da fabbricati di civile abitazione. L'area riveste un'importanza urbanistica notevole per la sua posizione prossima all'ospedale con la necessità di incrementare funzioni e una generale riqualificazione urbanistica della zona.

### Obiettivi

- Riqualificare l'area all'interno del tessuto urbano in stato di parziale abbandono con l'eliminazione di manufatti non idonei all'uso pubblico e non funzionali alla zona, con l'inserimento di attività e funzioni residenziali, direzionali e misto commerciali-residenziali
- Dotare tutta l'area di nuove superfici destinate ad attrezzature pubbliche e di parcheggi privati.
- Definizione urbanistica e architettonica della quinta Est della piazza della Solidarietà.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- turistico-ricettive;
- direzionali;
- commerciali fino alle medie strutture di vendita e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita dalle N.T.A., cui potrà essere aggiunta la SUL proveniente da trasferimento da altri comparti edificatori individuati dal R.U., il tutto per un massimo complessivo di 1.800 mq. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL max qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 60% della St del comparto.
- H max = 5 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq a parcheggio pubblico e 15 mq a verde pubblico attrezzato che possono essere integralmente monetizzati.

### Prescrizioni e indirizzi

- La nuova edificazione dovrà contribuire alla costituire di un tessuto edilizio unitario su tutti i fronti interessati, organico tra le preesistenze e i nuovi interventi programmati sulla piazza della Solidarietà, come su quelli posti in via Roma.
- Nel progetto dovrà essere enfatizzato corridoio individuato dal R.U. tra la via Roma e la piazza della Solidarietà allo scopo di rendere più fruibile all'utenza l'intera zona ospedaliera e di servizi.

# A25

## SCHEDA A25 – COMPARTO POSTO TRA VIA FOSSO VECCHIO, VIA CEI E VIA FANTOZZI

(già A20)

### Descrizione

Il comparto comprende l'area delimitata da via dei Donatori del Sangue a Est, da via del Fosso Vecchio a Nord e da via Fantozzi a Sud. All'interno del comparto si trovano alcuni manufatti di tipo produttivo abbandonati e vaste aree scoperte. L'area riveste un'importanza urbanistica notevole per la sua posizione in fregio a piazza della Solidarietà e la funzione di quinta architettonica che viene a determinare.

### Obiettivi

- Riqualificare l'area all'interno del tessuto urbano in stato di abbandono con l'eliminazione di manufatti produttivi dismessi e l'inserimento di attività e funzioni residenziali, direzionali e misto commerciali-residenziali
- Dotare tutta l'area di nuove superfici destinate ad attrezzature pubbliche e di parcheggi privati.
- Definizione urbanistica e architettonica della quinta Ovest della piazza della Solidarietà.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- turistico-ricettive;
- direzionali;
- commerciali fino alle medie strutture di vendita e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = 30% St esistente come definita delle N.T.A. incrementata del 100% della SUL dei fabbricati esistenti quale compensazione per la demolizione degli stessi e alla bonifica dell'area. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 30% della St del comparto.
- H max = 5 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq a parcheggio pubblico e 15 mq a verde pubblico attrezzato.



**Prescrizioni e indirizzi**

- La nuova edificazione dovrà ricostituire un tessuto edilizio unitario lungo via dei Donatori del Sangue in modo che si completi tutto l'isolato definito nella descrizione.
- E' suggerita l'individuazione di una cortina edilizia continua al piano terra sulla via dei Donatori del Sangue, caratterizzata da un porticato continuo con negozi e servizi, distaccando i corpi di fabbrica fra loro ai piani superiori. Nell'ipotesi di porticato di uso pubblico la relativa SUL potrà essere esclusa da quella massima realizzabile.

# A26

## SCHEDA A26 – COMPARTO A SERVIZI PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ

(già A55)

### Descrizione

Il comparto individua l'isolato non edificato posto fra via del Fosso Vecchio e piazza Della Solidarietà, su cui si affaccia.

### Obiettivi

- Creare una struttura turistico-ricettiva e a servizi in una zona di particolare rilievo per la città data la presenza di strutture direzionali e terziarie di notevole importanza.
- Ricucire la cortina edilizia su piazza della Solidarietà anche in armonia agli interventi regolati dalle Schede-norma seguito all'intervento di ristrutturazione urbanistica di cui alla scheda A 21.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- turistico-ricettive.
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico;
- residenziali necessarie allo svolgimento delle funzioni principali (turistico-ricettive e direzionali).

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = 2000 mq, come definita dalle N.T.A. È possibile un ulteriore incremento fino ad un massimo del 10% di S.U.L. qualora si adottino nell'intervento di ristrutturazione urbanistica tecnologie e materiali propri della bio architettura e l'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 30 % St
- H max = 5 piani fuori terra
- Parcheggi privati = 50% S.U.L. di progetto, da reperire nelle aree interne o nel sottosuolo.
- Standard pubblici = 30 mq/ab di cui 15 mq/ab per parcheggi pubblici e 15 mq/ab per verde pubblico, da reperire in loco o eventualmente da monetizzare.

### Prescrizioni e indirizzi

- La nuova edificazione dovrà contribuire a costituire di un tessuto edilizio unitario sulla piazza della Solidarietà in modo organico e coerente con altri interventi potenziali nella zona.

- Sia nel progetto che in fase esecutiva, dovrà essere data particolare cura nell'arredo esterno e nel realizzare collegamenti pedonali tra l'area ospedaliera posta ad est e gli spazi e le attrezzature pubbliche.
- E' quindi auspicabile che al piano terra del fabbricato siano creati porticati ad uso pubblico, data la caratteristica di servizio che la nuova struttura riveste, caratteristica che li esclude dal calcolo della SUL.

# A27

## SCHEDA A27 – COMPARTO DI RECUPERO IN VIA ROMA

(già A37)

### Descrizione

Il comparto comprende i fabbricati destinati ad attività produttive e magazzini posti a Sud della zona ospedaliera sul retro degli edifici prospicienti via Pascoli, accessibile da via Roma.

### Obiettivi

- Recuperare l'area, oggi a destinazione impropria, inserita in un tessuto a prevalente carattere residenziale.
- Consentire ad attività produttive di trasferirsi in aree appropriate alla destinazione (zone produttive).
- Dotare l'area ospedaliera di maggiori spazi e funzionalità.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- direzionali;
- pubbliche e/o di interesse pubblico di tipo sanitario.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente, come definita dalle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 25% St del comparto
- H max = 2 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della S.U.L. di progetto.

### Prescrizioni e indirizzi

- Il piano di recupero dell'area dovrà essere finalizzato alla riqualificazione architettonica e funzionale della zona circostante l'area sanitaria.
- La SUL di progetto e gli altri parametri urbanistici potranno subire anche variazioni e deroghe per interesse pubblico, compreso la possibilità di utilizzare la S.U.L. di progetto all'interno del comparto ospedaliero nel suo complesso e lasciando libere le suddette aree del comparto.

# A28

## SCHEDA A28 – LOTTO IN VIA VITTORIO VENETO DANNEGGIATO DA ESPLOSIONE

(già A50)

### Descrizione

Il comparto coincide con lo iato determinato dal danneggiamento di due fabbricati, posti sul lato occidentale di via Vittorio Veneto, a causa di un evento calamitoso, che ha interrotto la cortina edilizia e ha prodotto lo stato di degrado che si protrae da vari anni.

### Obiettivi

- Riquilibrare l'area in stato di degrado.
- Recuperare i fabbricati interessati, ricostituendo la cortina edilizia preesistente.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;

### Strumenti attuativi

L'intervento può essere eseguito con intervento edilizio diretto subordinato a solo permesso di costruire.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SC per 4 piani fuori terra fino all'altezza del fabbricato adiacente a nord.
- H max. = 4 piani fuori terra.

### Prescrizioni e indirizzi

Nella ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento del nuovo fabbricato nel contesto architettonico circostante che presenta elementi architettonici storicizzati.

# A29

## SCHEDA A29 – PICCOLO MANUFATTO IN VIA VENETO

(già A56)

### Descrizione

Il comparto coincide di una piccola all'interno del lato occidentale di via Veneto, sul retro del tessuto edilizio esistente e in prossimità dell'argine del Fiume Era, in stato di degrado.

### Obiettivi

Eliminare una situazione di degrado lungo l'argine del Fiume Era.

### Funzioni e Destinazioni d'uso

E' ammessa la sola destinazione residenziale.

### Strumenti attuativi

L'intervento può essere eseguito con intervento edilizio diretto subordinato a solo permesso di costruire.

### Parametri Dimensionali

- SUL max = Sc preesistente per un'altezza di 1 piano, come definita delle N.T.A. È possibile un ulteriore incremento fino ad un massimo del 10% di S.U.L. qualora si adottino nell'intervento di ristrutturazione urbanistica tecnologie e materiali propri della bio architettura e l'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- H max = 3 piano fuori terra .

# A30

## SCHEMA A30 – COMPARTO EX CONCESSIONARIA FIAT IN VIA TOSCO ROMAGNOLA

(già A24)

### Descrizione

Il comparto comprende l'area già sede della concessionaria FIAT e dalle relative pertinenze, in fregio alla via Tosco- Romagnola, connaturata da temporanei congestionamenti veicolari anche in relazione alla trasformazione di alcuni manufatti in media struttura commerciale di vendita.

### Obiettivi

- Recuperare le volumetrie e le aree di pertinenza a funzioni prettamente residenziali o misto commerciali- residenziali.
- Dotare tutta l'area di nuove superfici da destinare ad attrezzature pubbliche e di parcheggi privati.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- turistico-ricettive;
- direzionali;
- commerciali fino alle medie strutture di vendita e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero, ovvero con piani di recupero distinti in ordine alle due proprietà coinvolte, tutto come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita delle N.T.A. incrementata del 20%. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 15% della St del comparto.
- H max = 4 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della S.U.L. di progetto.
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq a parcheggio pubblico e 15 mq a verde pubblico attrezzato.

### Prescrizioni e indirizzi

- Gli accessi sulla via Tosco-Romagnola non potranno essere più di due e, in caso di attuazione dell'intervento con due distinti piani, uno per ciascuno dei due sub-comparti individuati.
- Le aree destinate a parcheggio pubblico o di relazione dovranno essere ubicati in prossimità

della via Tosco- Romagnola, e il loro accesso opportunamente regolato evitando attraversamenti di carreggiata.

- Analogamente le aree da destinare a verde pubblico dovranno essere convenientemente arredate e costituire un collegamento tra la via Tosco-Romagnola e le aree sportive e a parcheggio collocati a Nord del comparto.



# A31

## SCHEDA A31 – EDIFICIO VIA TOSCO-ROMAGNOLA – EDILFORNITURE

(già A44)

### Descrizione

Il comparto coincide con l'edificio che attualmente ospita un'attività di magazzinaggio, stoccaggio e vendita di materiali per l'edilizia, che risultano oramai anomali nel contesto urbano della località, prevalentemente di tipo residenziale

### Obiettivi

Riqualificare l'area con il trasferimento delle attività attuali in aree appropriate alla destinazione (zone produttive) e recuperare le volumetrie e le aree di pertinenza a funzioni consoni con l'area circostante.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono

- residenziali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico;

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso intervento diretto subordinato a solo permesso di costruire.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente, come definita dalle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento di recupero e ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A..
- H max = 3 piani fuori terra.
- R.C. = 60% Sf
- Parcheggi privati: 50% della S.U.L. di progetto.

### Prescrizioni e indirizzi

- Nella ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione alla ricucitura architettonica con i due fabbricati adiacenti e con il tessuto edilizio all'interno nel quale l'edificio è collocato.
- Trattandosi di una area ubicata lungo la S.S. Tosco-Romagnola si dovrà prestare particolare attenzione alla sistemazione dell'area antistante come possibile area da destinare a spazi di relazione per negozi di vicinato in caso di piccole strutture commerciali o a parcheggi privati e relativi spazi di manovra.

# A32

## SCHEDA A32 – DISTRIBUTORE CARBURANTI TRA LE VIE TOSCO-ROMAGNOLA E FIORENTINA

### Descrizione

Il comparto individua l'area utilizzata quale stazione di rifornimento carburanti posta tra le vie Tosco-Romagnola e Fiorentina, già dichiarato incompatibile e di prossima dismissione.

### Obiettivi

- Riqualificare l'area all'interno del tessuto urbano ricco di potenzialità di sviluppo con l'eliminazione di manufatti non idonei e incongrui, con l'inserimento di attività e funzioni residenziali, direzionali e misto commerciali- residenziali
- Dotare tutta l'area di nuove superfici destinate ad attrezzature pubbliche e di parcheggi privati.
- Definizione urbanistica e architettonica dell'accesso est alla città.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- turistico-ricettive;
- direzionali;
- commerciali fino alle medie strutture di vendita e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita delle N.T.A., cui potrà essere aggiunta la SUL proveniente da trasferimento da altri comparti edificatori individuati dal R.U., il tutto per un massimo complessivo di 1.500 mq. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL max qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 60% della St del comparto.
- H max = 5 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq a parcheggio pubblico e 15 mq a verde pubblico attrezzato che possono essere integralmente monetizzati.

### Prescrizioni e indirizzi

- La nuova edificazione dovrà contribuire alla costituire di un tessuto edilizio unitario lungo la via

Tosco-Romagnola, in modo organico e coerente con altri interventi potenziali nella zona e quelli già posti in essere.

- Sia nel progetto che in fase esecutiva, dovrà essere data particolare cura nell'arredo esterno e nel realizzare collegamenti pedonali tra la zona storica e le aree a servizi poste ad est.

# A33

|   |
|---|
| <b>SCHEDA A33 – FABBRICA DI LAVORAZIONE MARMÌ</b> |
|---|

(già A27)

**Descrizione**

Il comparto comprende l'area all'interno della via Tosco-Romagnola dove si trova un'attività di lavorazione marmi oramai anomala nel nuovo contesto urbano del quartiere Oltreera costituito da attività residenziali, commerciali e del terziario. Il comparto è stato oggetto di piano di recupero approvato con delibera consiliare n. 76 del 30 ottobre 2012.

# A34

## SCHEDA A34 – EX MERCATO ORTOFRUTTA – DEPOSITO CPT – MAGAZZINO CARNEVALE

(già A26)

### Descrizione

Il complesso comprende la sede dell'ex-mercato ortofrutticolo, l'ex deposito mezzi del Consorzio Pisano Trasporti e il "Magazzino del Carnevale".

### Obiettivi

- Riqualificare tutta l'area con recupero delle volumetrie esistenti a scopo residenziale, di servizio e commerciale, parte *in situ* e parte in altra area edificabile.
- Ottenere una riqualificazione complessiva dell'area del comparto e del suo intorno urbano in coordinamento con l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area "Fabbrica lavorazione marmi" (Scheda A33).
- Trasferimento dei **3/5** della capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio già edificabile dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo;

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse, sia nel comparto che 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

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano attuativo articolato in una parte di recupero del comparto indicato e in una parte di nuova edificazione (lottizzazione) per l'area oggetto di trasferimento, tutto così come definito dagli artt. 22, 23 e 80 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = 12.500 mq. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione in area diversa come indicato al successivo punto, si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- La SUL potrà essere utilizzata nel comparto nel limite massimo 2/5 dell'esistente, comunque non oltre 5.000 mq, mentre la parte restante (3/5) sarà oggetto di trasferimento in altra area del territorio già edificabile.
- Rc = 30% St del comparto.
- H max nel comparto = 6 piani fuori terra.
- Parcheggi privati nel comparto = 50% della SUL di progetto; parcheggi privati nella zona di trasferimento da calcolarsi ai sensi della legge n. 122/1989.

- Standard pubblici nel comparto: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico; standard pubblici nella zona di trasferimento nella misura di almeno 2.900 mq di verde e 1.500 mq di parcheggio oltre alla superficie destinata alla viabilità;

**Prescrizioni e indirizzi**

- L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere coordinato con quello del comparto "Fabbrica lavorazione marmi (Scheda A33) con particolare riguardo alla viabilità d'accesso sui lati nord ed est del perimetro, anche in coerenza con l'accessibilità alla zona del teatro nei pressi del quale dovranno essere individuate preferibilmente le aree di parcheggio pubblico.

# A35

## SCHEDA A35 – COMPARTO IN ZONA SCOLASTICA

### Descrizione

Il comparto individua l'area, baricentrica nella zona scolastica, in fregio alle vie Firenze e Palermo e comprendente un manufatto dirupo e altre opere minori.

### Obiettivi

- Ristrutturare l'area per finalità d'interesse pubblico a compendio della funzionalità complessiva della zona scolastica.
- Dotare tutta l'area di nuove superfici da destinare a manufatti e superfici per attrezzature pubbliche nonché di parcheggi privati.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- turistico-ricettive;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano particolareggiato come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = 6.500 mq, compreso quella esistente come definita dalle N.T.A., di cui quella a destinazione residenziale nel limite massimo di 700 mq. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL max qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 30% della St del comparto.
- H max = 3 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della S.U.L. di progetto.
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq a parcheggio pubblico e 15 mq a verde pubblico attrezzato oltre alla superficie destinata a viabilità pubblica di collegamento tra via Giuseppe Salcioli e Via Palermo.

### Prescrizioni e indirizzi

- Gli accessi sulle vie Firenze e Palermo dovranno essere opportunamente studiate in coerenza con il più generale governo della circolazione della zona scolastica.

- Le aree destinate a parcheggio pubblico o di relazione dovranno essere ubicati in prossimità della viabilità principale.
- L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve garantire l'organicità e l'omogeneità del risultato architettonico-compositivo, con opportuno coordinamento anche operativo con la zona scolastica nel suo complesso e l'intera trasformazione dovrà curare la massima armonia e coerenza senza alcun decremento degli standard con la salvaguardia della funzionalità dell'area.



# A36

## SCHEDA A36 – ZONA DEPOSITO LEGNAMI E CARBURANTI IN VIA TOSCO- ROMAGNOLA

### Descrizione

Il comparto comprende attività commerciali, magazzini e depositi, ove sono collocate due attività, distinte e indipendenti di deposito e commercio di legname e carburanti, posto in fregio e all'interno della via Tosco- Romagnola, nel tratto dismesso, per rettifica, con la realizzazione della nuova circonvallazione est della nuova via Sarzanese-Valdera, tutto già indicato come comparto n. 6 di tipo C2 col primo R.U.

### Obiettivi

- Riquilibrare l'area con il trasferimento delle attività attuali in aree appropriate alla destinazione (zone produttive) e recuperare le volumetrie e le aree di pertinenza a funzioni residenziali o misto commerciali-residenziali.
- Consentire una riqualificazione urbanistica e architettonica di un'importante porta d'accesso alla città.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero, ovvero con piani di recupero distinti in ordine alle due proprietà coinvolte, tutto come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita delle N.T.A. incrementata di un massimo di 2.000 mq. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 25% St del comparto.
- H max = 5 piani fuori terra
- Parcheggi privati: superficie pari al 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq a parcheggio pubblico e 15 mq a verde pubblico attrezzato.

### Prescrizioni e indirizzi

- Il piano di recupero dell'area dovrà essere finalizzato alla riqualificazione architettonica e funzionale della zona d'ingresso est della città.
- Ove l'intervento di ristrutturazione urbanistica sia eseguito con piani di recupero distinti, deve essere garantita l'organicità e l'omogeneità del risultato architettonico-compositivo, con opportuno coordinamento anche operativo, e l'intera trasformazione dovrà curare la massima armonia e coerenza senza alcun decremento degli standard con la salvaguardia della funzionalità complessiva.

# A37

## SCHEDA A37 – COMPARTO “LA CIVETTA” – VIALE EUROPA

(già A38)

### Descrizione

L'intervento riguarda un'ex-porcilaia posta in fregio al viale Europa in parte già recuperata come locale a destinazione turistico-ricettiva, già oggetto di piano attuativo approvato con delibera consiliare n. 2/2006, i cui interventi sono stati attuati solo in minima parte, e oggetto di una modifica del perimetro in occasione della variante al R.U. approvata con delibera consiliare n. 22 del 29 marzo 2011. Si rende necessario, quindi, elencare di nuovo obiettivi, destinazioni d'uso, parametri del comparto.

### Obiettivi

- Recuperare l'area, oggi a destinazione impropria, inserita in un tessuto a prevalente carattere ricettivo.
- Riqualificare l'area con forti caratteristiche ambientali, posta su una delle principali vie d'accesso alla città.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- turistico ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente, come definita dalle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 25% St del comparto
- H max = 2 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della S.U.L. di progetto oltre a parcheggi di relazione ai sensi di legge.
- Standard pubblici: 2.500 mq di parcheggi pubblici e 2.300 mq a verde pubblico attrezzato.

### Prescrizioni e indirizzi

- Il piano di recupero dell'area dovrà essere finalizzato alla riqualificazione architettonica, funzionale e ambientale della zona est della città.
- La demolizione delle strutture esistenti dovrà attuata qualora gli edifici non siano utilizzabili per le diverse destinazioni possibili.

- Il piano di recupero dovrà curare la realizzazione di accessi/uscite al comparto che non vengano ad aggravare il flusso veicolare d'immissione nel viale Europa e la funzionalità complessiva dell'area con il limitrofo impianto di distribuzione carburanti.

# A38

## SCHEDA A38 – EX FONDERIA E FALEGNAMERIA – LA ROTTA

(già A28)

### Descrizione

Il comparto, posto in frazione La Rotta, in fregio e all'interno della via Tosco-Romagnola, comprende ex-manufatti produttivi adibiti a falegnameria, fonderia e deposito materiali vari, che risultano oramai anomali nel contesto urbano della località, prevalentemente di tipo residenziale

### Obiettivi

- Riqualificare l'area all'interno del tessuto urbano con il trasferimento della residue attività in aree appropriate alla destinazione (zone produttive) e recuperare le volumetrie e le aree di pertinenza a funzioni residenziali o misto commerciali-residenziali.
- Dotare l'area e la frazione di nuove superfici per attrezzature pubbliche con particolare attenzione alla dotazione di parcheggi.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita delle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari al 10% della SUL esistente qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 25% della St del comparto.
- H max = 3 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della S.U.L. di progetto.
- Standard pubblici: la strada e il parcheggio già indicati nelle tavole del R.U.

### Prescrizioni e indirizzi

- Gli spazi destinati a parcheggio pubblico dovranno essere ubicati nella posizione indicata nel R.U.
- L'accesso al parcheggio individuato dovrà avvenire mediante la strada che costituirà anche collegamento al comparto n 3 di tipo C/2 immediatamente a monte.
- Con la redazione del piano di recupero dovrà essere posta particolare cura nell'articolazione del

planivolumetrico affinché l'intervento risulti coerente con la morfologia dei luoghi e i fabbricati vicini.

# A39

## SCHEDA A39 – AUTO CARROZZERIA JOLLY – LA ROTTA

(già A29)

### Descrizione

Il comparto, posto in frazione La Rotta, in fregio alla via Tosco-Romagnola e al Parco fluviale dell'Arno, comprende ex-manufatti produttivi in parte oggi adibiti a auto carrozzeria, che risultano oramai anomali nel contesto urbano della località, prevalentemente di tipo residenziale

### Obiettivi

- Riqualificare l'area all'interno del tessuto urbano con il trasferimento della residue attività in aree appropriate alla destinazione (zone produttive) e recuperare le volumetrie e le aree di pertinenza a funzioni residenziali o misto commerciali-residenziali.
- Dotare l'area e la frazione di nuove superfici per attrezzature pubbliche con particolare attenzione alla dotazione di parcheggi.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita dalle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 15% della St del comparto.
- H max = 3 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della S.U.L. di progetto.
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq a parcheggi pubblici e 15 mq a verde pubblico attrezzato o a piazza.

### Prescrizioni e indirizzi

- Gli spazi destinati ad attrezzature pubbliche (significativamente parcheggi e verde pubblici) dovranno trovare collocazione in posizione centrale rispetto al nuovo insediamento e tali da essere raggiunti sia dalla strada che, con percorsi pedonali, dal parco fluviale.
- Senza venir meno all'indirizzo di cui al primo punto, il piano di recupero dovrà prevedere un cono visivo che consenta l'osservazione del fiume e del parco dalla strada.

- L'accesso al comparto dalla via Tosco-Romagnola dovrà essere unico.
- Con la redazione del piano di recupero dovrà essere posta particolare cura nell'articolazione del planivolumetrico affinché l'intervento risulti coerente con la morfologia dei luoghi e i fabbricati vicini.



# A40

## SCHEDA A40 – COMPARTO IN LOCALITÀ IL BERCINO

(già A30)

### Descrizione

Il comparto, posto in frazione La Rotta, all'interno della via Vecchia di San Gervasio e raggiungibile dalla via del Bercino che identifica l'omonima località della frazione, comprende ex-manufatti produttivi già adibiti a deposito di materiali da recupero che risultano oramai anomali nel contesto ambientale della zona.

### Obiettivi

Riqualificare l'area all'interno di un aggregato con forti caratteristiche ambientali, posta a confine tra una zona residenziale e il territorio agricolo.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento deve può essere eseguito attraverso intervento diretto subordinato a solo permesso di costruire.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita delle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 25% della St del comparto.
- H max = 3 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: il verde attrezzato ed i parcheggi pubblici indicati nelle tavole grafiche del R.U. già oggetto di convenzione con il comparto adiacente approvato con deliberazione consiliare n. 9 del 28 febbraio 2012.

### Prescrizioni e indirizzi

- Gli spazi destinati ad attrezzature pubbliche (significativamente parcheggi e verde pubblici) dovranno trovare collocazione in posizione centrale.
- L'intervento dovrà armonizzarsi con il comparto di tipo residenziale posto immediatamente ad ovest e per il quale è in corso di realizzazione il piano di lottizzazione d'iniziativa privata approvato con deliberazione consiliare n. 9 del 28 febbraio 2012.

# A41

## SCHEDA A41 – COMPLESSO IN LOCALITÀ MADONNA DEI MALLOGGI

(già A41)

### Descrizione

Il comparto comprende ex-manufatti rurali costituenti un piccolo borgo a sud dalla via Tosco-Romagnola, in località il Chiesino.

### Obiettivi

Riqualificare l'area e il complesso ex-rurale comprensivo della strada di accesso dalla via Tosco-Romagnola, al fine di renderlo l'identità storica e il centro urbano di questa parte della città. Dotazione di tutta l'area di nuove quote di superfici per attività pubbliche.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- turistico ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero limitato al comparto, ovvero attraverso la predisposizione di uno specifico analogo intervento di recupero dei piani attuativo per la trasformazione urbanistica dei comparti di espansione posti nelle immediate vicinanze, tutto come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente, come definita dalle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = invariata.
- H max = 2 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della S.U.L. di progetto.
- Standard pubblici: assolti con l'integrale cessione degli standard dei comparti di espansione posti al suo intorno.

### Prescrizioni e indirizzi

- Trattandosi di edifici di particolare valore storico e ambientale negli interventi di recupero si dovrà fare riferimento alle categorie d'intervento previste nell'Allegato C del R.U.
- Ove il recupero sia previsto e attuato mediante un unico progetto comprendente anche al trasformazione urbanistica dei comparti di espansione posti nelle vicinanze del complesso, l'intervento dovrà curare la massima coerenza con la nuova edificazione tale da costituire un

“unicum” armonico dal punto di vista architettonico e urbanistico.

- Il complesso e le nuove strutture laterali dovranno costituire la quinta architettonica per la piazza antistante con al centro il viale dei cipressi e lo spazio pubblico antistante raggiungibile dalla la pista ciclabile collegante Fornacette e Pontedera, nonché dai parcheggi previsti ad Est e ad Ovest.
- L'intervento complessivo dovrà prevedere la migliore sistemazione anche in tema di arredo urbano, con contorni a terra, spazi a verde, piazzette e percorsi pedonali.

# A42

## SCHEDA A42 – EX -FORNACE – PARDOSSI

(già A1)

### Descrizione

Il comparto comprende strutture produttive destinate alla produzione di laterizi oramai inattive. Il sito è ubicato in località Pardossi fra il canale emissario del Bientina e via Fosso Nuovo parallela al canale. La struttura è composta da vari corpi di fabbrica: un corpo centrale costituito dal forno Hoffmann che conserva integralmente la ciminiera, un edificio diviso in camere per l'essiccazione dei mattoni, capannoni con struttura metallica utilizzati per lo stoccaggio dei prodotti finiti oltre ad altre strutture di servizio

### Obiettivi

- Riqualficare tutta l'area in fregio al canale e recuperare le volumetrie a scopo residenziale, di servizio e ricreativo.
- Consentire un ampliamento di spazi sportivi e di servizio a tutto il quartiere di Pardossi.
- Facilitare il proseguimento di via Fosso Nuovo per collegare via di Gello col sovrappasso di recente costruzione sopra la ferrovia nel Comune di Cascina.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- turistico ricettive e per il tempo libero;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 23 delle N.T.A.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita dalle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento di ristrutturazione urbanistica si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- $R_c \leq$  esistente
- H max = 4 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: superficie pari al 50% della SUL di progetto (legge n. 122/1989).
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico.

### **Prescrizioni e indirizzi**

- Nella riorganizzazione dell'area deve essere garantito uno spazio necessario per la realizzazione della rettifica della via del Fosso al fine di consentire il collegamento fra via di Gello e il nuovo cavalcavia ferroviario sulla S.S. n. 67 bis "dell'Arnaccio".
- Lungo il Canale Emissario deve essere mantenuta una fascia di verde pubblico attrezzato da collegare con il sistema di verde pubblico già in fase di attuazione ad Ovest.
- Dovranno essere salvaguardate le parti significative testimoniali di archeologia industriale (forno Hoffmann e ciminiera) da utilizzare anche come attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico da collegare funzionalmente con gli altri spazi di verde pubblico attrezzato. Ove le componenti storico-testimoniali recuperate siano cedute all'A.C. la SUL relativa non sarà conteggiata in quella massima oggetto di recupero.
- La progettazione urbanistica e architettonica del comparto dovrà favorire, tra varie soluzioni possibili, l'uso di materiali appropriati, di tipologie adeguate al contesto storico-ambientale con l'obiettivo prioritario di una concreta ri-organizzazione dello spazio urbano circostante, cercando di mantenere la memoria della antica fornace anche mediante re-interpretazioni dei valori architettonici e compositivi.

# A43

## SCHEDA A43 – COMPARTO “VIA DELLE COLOMBAIE” – MONTECASTELLO

(già A57)

### Descrizione

Il comparto è individuato a Montecastello, in fregio alla via di Colombaia e comprende immobili collocati eterogenei ad uso promiscuo, in stato di degrado conservativo. Il comparto è già stato oggetto di piano di recupero approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2011.

### Obiettivi

- Recuperare un'area attualmente in stato di degrado urbano e ambientale a fini residenziali.
- Utilizzare l'intervento di recupero urbano per migliorare la viabilità d'accesso, consolidare il versante ovest del rilievo e dotare la zona delle necessarie opere di urbanizzazione.

### Funzioni e Destinazioni d'uso

E' ammessa la sola destinazione quella residenziale.

### Strumenti Attuativi

L'intervento di recupero e riqualificazione ambientale deve essere eseguito attraverso un Piano di Recupero (P.R.) così come definito dalle N.T.A.

### Parametri Dimensionali

- S.U. L. max = 246,40 mq
- E' possibile un'ulteriore incremento pari al 10% massimo della S.U.L. esistente qualora si adottino nell'intervento di Ristrutturazione Urbanistica tecnologie e materiali propri della bioarchitettura e l'uso di energie rinnovabili così come previsto delle N.T.A. secondo il dettato del regolamento approvato con deliberazione consiliare n. 105/2007.
- E' consentita la realizzazione delle pertinenze così come definite all'art. 5 delle N.T.A.
- R.C. = 35% (SC/SF);
- H max = 3 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: almeno 2 posti auto per unità immobiliare da ricavarsi nelle aree di pertinenza complessivamente considerate, fermo restando vincoli di destinazione e inalienabilità separata tra uu.ii. e stalli di sosta;
- Distanza dalle strade (Ds)  $\geq$  3,30 m per edifici unifamiliare in unico corpo di fabbrica;  $\geq$  5,00 m per edificio plurifamiliare in unico corpo di fabbrica;

### Prescrizioni

- L'area edificata non potrà contenere, in alcuna forma o modalità, edifici accessori realizzati in qualsivoglia materiale, a qualsiasi scopo destinati;
- Gli impianti di smaltimento reflui di natura privata potranno essere realizzati anche in zona F3 fino al limite di 1,5 m dalla zona E4;
- Ai fini della prevenzione incendi boschivi, gli edifici dovranno rispettare la fascia di rispetto di 50 metri dal limite dell'area boscata, effettivamente rilevata in situ, misurata secondo il declivio naturale del terreno;
- L'area di parcheggio esterna prospiciente i fabbricati non può essere delimitata da alcuna recinzione o barriera di qualsiasi natura;
- L'edificazione dell'area impone il consolidamento del versante ovest preferibilmente con interventi di ingegneria naturalistica e sul quale i carichi urbanistici ed edilizi dovranno essere ridotti alla misura strettamente necessaria.