



# COMUNE DI PONTEREDERA

## Provincia di Pisa

# REGOLAMENTO URBANISTICO

## Piano Operativo

### Quadro d'unione



VALDERA  
UNIONE DEI COMUNI



6b

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Allegato B

### 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 B

### COMPARTI DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE, REGOLATI DA APPOSITE SCHEDE – NORMA.

#### Indice generale

SCHEDA B1 - TENUTA ISABELLA.....	3
SCHEDA B2 - FABBRICA DI FUOCHI D'ARTIFICIO IN CONTRADA STRISCOLA.....	4
SCHEDA B3 – PARCHEGGIO SCAMBIATORE PONTEDERA OVEST.....	5
SCHEDA B4 – ZONA A SERVIZI A SUD DE LA BORRA.....	6
SCHEDA B5 – EX-CARTIERA “PAGNA” LUNGO IL FIUME ERA - LA BORRA.....	7
SCHEDA B6 – EDIFICIO IN LOCALITÀ MADONNA DEI BRACCINI.....	9
SCHEDA B7 – PARCHEGGIO SCAMBIATORE PONTEDERA EST.....	10
SCHEDA B8 – VILLA CHIARA.....	12
SCHEDA B9 – COMPLESSO DE “LE TRE CAMPANE”.....	14
SCHEDA B10 – COMPLESSO “FATTORIA LA CAVA” - TREGGIAIA.....	16
SCHEDA B11 – COMPLESSO LO SCOIATTOLO – TREGGIAIA.....	18
SCHEDA B12 – CENTRO TURISTICO RICREATIVO “ALPACA”- MONTECASTELLO.....	20
SCHEDA B13 – COMPLESSO “LE VALLICELLE”- LA ROTTA.....	22
SCHEDA B14 – EX COMPLESSO PRODUTTIVO IN LOCALITÀ “LE VALLICELLE”- LA ROTTA.....	24
SCHEDA B15 – EX FONDERIA CECCANTI IN LOCALITÀ VALLICELLE – LA ROTTA.....	26
SCHEDA B16 – AREA LAGHI DEL BERCINO.....	28
SCHEDA B17 – AREA PER ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE E SPETTACOLI ALL'APERTO.....	30
SCHEDA B18 – EX STRUTTURA ARTIGIANALE IN PONTEDERA EST - VIA DEI PRATACCI.....	32
SCHEDA B19 – EX MACELLI PUBBLICI IN LOCALITÀ PONTE ALLA NAVETTA.....	34
SCHEDA B20 – AREA A SERVIZI TECNOLOGICI IN LOCALITÀ PONTE ALLA NAVETTA.....	35
SCHEDA B21 – COMPARTO 1 VIA DELLE PRATA.....	36
SCHEDA B22 – COMPARTO 2 VIA DELLE PRATA.....	37
SCHEDA B23 – COMPARTO DEL MULINACCIO IN CAMPAGNA TREGGIAIA.....	38

# B1

<b>SCHEDA B1 - TENUTA ISABELLA</b>
------------------------------------

(già B1 e B2)

**Descrizione**

Il comparto individua il complesso della Tenuta Isabella, comprendente attività sportive, ricreative e attività turistico-ricettive posti in aree e manufatti ubicati a confine con il Comune di Cascina a est della Strada Provinciale di Gello, fra il Canale Scolmatore e I Pardossi, oggetto di piano particolareggiato approvato con deliberazione consiliare n. 6 del 29 gennaio 2013.

# B2

## SCHEDA B2 - FABBRICA DI FUOCHI D'ARTIFICIO IN CONTRADA STRISCOLA

(già A32)

### Descrizione

Il comparto comprende manufatti destinati alla produzione e commercializzazione di fuochi d'artificio, posti in area agricola, a nord del Canale Scolmatore.

### Obiettivi

- Mantenere l'attività qualificata nel settore pirotecnico e consolidata da anni nel tessuto produttivo di Pontedera.
- Attuare tutte le misure di messa in sicurezza necessarie per l'incolumità degli addetti e di terzi.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- produttive;
- commerciali legati al settore.

### 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 = 7% St del comparto, 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 = 7% St
- H max = 4,00 metri.
- Parcheggi privati: 60% della S.U.L. di progetto.

### Prescrizioni e indirizzi

- Dovrà essere migliorata la viabilità di accesso alla zona pur mantenendone i caratteri di strada di campagna.
- I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati utilizzando materiali e tipologie adeguate all'ambiente rurale in cui il comparto è inserito.

# B3

## SCHEDA B3 – PARCHEGGIO SCAMBIATORE PONTEDERA OVEST

### Descrizione

Il comparto è individuato dell'area compresa tra i tracciati vecchio e nuovo della S.P. n. 23 di Gello, a est dell'omonima frazione, e lo svincolo dismesso della Fi-Pi-Li

### Obiettivi

- Valorizzare la zona come porta d'accesso alla città.
- Realizzare un parcheggio scambiatore per la città e per gli utenti della S.G.C. Fi-Pi-Li con strutture terziarie e commerciali e di servizio turistico-ricettive.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- turistico-ricettive e per il tempo libero;
- commerciali fino alla media struttura di vendita e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico;
- residenziali, nei limiti indicati dal comma 3 dell'art. 10 delle N.T.A.

### Strumenti attuativi

L'intervento di valorizzazione e recupero deve essere eseguito attraverso un unico piano particolareggiato così come definito all'art. 22 delle N.T.A., d'iniziativa pubblica e/o privata.

### Parametri dimensionali

- SUL = 15% St del comparto, come definita dalle N.T.A. nella quale potranno essere ricavate strutture ricettive per un equivalente massimo di 50 posti letto. 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 = 20% della Sf individuata nel comparto.
- H max = 3 piani
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: la viabilità e le aree a parcheggio e a verde nelle superfici individuate nelle tavole grafiche del R.U.

### Prescrizioni e Indirizzi

- L'area dovrà essere contornata con alberature di alto fusto e di altri elementi di arredo urbano.
- Gli interventi di recupero sui fabbricati di particolare valore storico e ambientale faranno riferimento alle categorie e modalità previste nell'Allegato C del R.U.
- Le quote di residenza ammissibili pari al 20% della SUL di progetto dovranno avere un carattere di complementarità con le altre strutture di servizio: esse potranno comunque essere utilizzate come ampliamento degli edifici esistenti a carattere residenziale.

# B4

## SCHEDA B4 – ZONA A SERVIZI A SUD DE LA BORRA

### Descrizione

Il comparto è individuato dell'area interna alla via Sarzanese-Valdera nella frazione de La Borra, già contraddistinta come comparto di tipo F2 nell'omonima U.T.O.E.

### Obiettivi

- Valorizzare la zona come porta d'accesso sud alla città.
- Realizzare attività d'interesse generale e particolare per la frazione e il suo intorno con particolare attenzione ad opere di urbanizzazione secondaria.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- turistico-ricettive e per il tempo libero;
- commerciali fino alla media struttura di vendita e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico;
- residenziali, nei limiti indicati dal comma 3 dell'art. 10 delle N.T.A.

### Strumenti attuativi

L'intervento di valorizzazione e recupero deve essere eseguito attraverso un unico piano particolareggiato così come definito all'art. 22 delle N.T.A., d'iniziativa pubblica e/o privata.

### Parametri dimensionali

- SUL = 5% St del comparto, come definita dalle N.T.A. 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 = 10% della Sf individuata nel comparto.
- H max = 1 piano
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: parcheggio per almeno 2.381 mq, verde pubblico per almeno 4.149 mq, oltre all'area da cedere secondo meccanismi perequativi per almeno 3.762 mq.

### Prescrizioni e Indirizzi

- L'area dovrà essere contornata con alberature di alto fusto e di altri elementi di arredo urbano.
- Gli interventi dovranno armonizzarsi con le trasformazioni urbanistico-edilizie tipo residenziale e misto residenziale- commerciale, previste e in corso d'esecuzione, nell'U.T.O.E. 1B5 de La Borra.

# B5

## SCHEDA B5 – EX-CARTIERA “PAGNA” LUNGO IL FIUME ERA - LA BORRA

### Descrizione

Il comparto comprende i fabbricati dell'ex-cartiera posta nella golena del Fiume Era, in località La Borra, con accesso da via della Cartiera. Il comparto è collocato all'interno delle aree destinate dallo strumento urbanistico a parco fluviale.

### Obiettivi

- Riqualificare tutta l'area con recupero delle volumetrie esistenti per attività pubbliche o d'interesse pubblico, complementari al parco fluviale, attraverso il trasferimento dell'intera 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

All'interno del comparto sono:

- pubbliche e/o di interesse pubblico.

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 e 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 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 solo come oggetto di trasferimento in altra area del territorio già edificabile.
- Rc nel comparto invariata; Rc nella zona di trasferimento = 15% St del nuovo comparto individuato.
- H max nel comparto invariata; 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: assolti con il trasferimento della proprietà dei beni all'A.C. per le finalità sopra indicate; standard pubblici nella zona di trasferimento nella misura di almeno 2.500 mq di verde e 1.500 mq di parcheggio oltre alla superficie destinata alla

viabilità;

**Prescrizioni e indirizzi**

- I parcheggi pubblici a servizio del comparto dovranno trovare collocazione in una posizione prossima alla viabilità di accesso all'area via della Cartiera.
- L'intervento di ristrutturazione urbanistica del comparto deve essere finalizzato alla massima conservazione delle volumetrie esistenti nella loro morfologia attuale, ancorché il recupero sia effettuato mediante operazioni di demolizione e ricostruzione, allo scopo di salvaguardare la testimonianza storica del sito.
- Per le parti storicizzate del complesso le categorie d'intervento faranno riferimento a quanto previsto nelle schede dell'Allegato C, con particolare riguardo alle parti più significative di archeologia industriale.
- Con la realizzazione della ristrutturazione urbanistica sarà curato il miglioramento dell'accessibilità e la realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica dei manufatti.
- 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.

# B6

## SCHEDA B6 – EDIFICIO IN LOCALITÀ MADONNA DEI BRACCINI

(già A40)

### Descrizione

Il comparto comprende una vasta area all'interno della quale si trova un edificio di civile abitazione, tutto all'interno del parco fluviale dell'Era in prossimità del nucleo di Madonna dei Braccini fra i cimiteri e l'argine dell'Era.

### Obiettivi

- Incentivare il recupero del fabbricato mediante un modesto incremento della sua consistenza.
- Acquisire al patrimonio pubblico aree al suo intorno inserite nel parco fluviale.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- pubbliche e/o d'interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

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

### Parametri dimensionali

- SUL max in ampliamento = 550 mq.
- H max = 3 piani.
- Parcheggi privati: 50% della S.U.L. di progetto.
- Area da cedere secondo meccanismi perequativi per almeno 37.243 mq.

### Prescrizioni e indirizzi

- L'intervento dovrà armonizzare l'ampliamento con le caratteristiche architettoniche del fabbricato esistente e con il contesto ambientale circostante.
- Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla cessione gratuita al comune dell'area destinata a parco compresa fra l'argine del Fiume Era, gli impianti sportivi Bellaria, i cimiteri e le altre aree già pubbliche.

# B7

## SCHEDA B7 – PARCHEGGIO SCAMBIATORE PONTEDERA EST

(già B4)

### Descrizione

Il comparto è individuato dell'area in fregio al viale Asia e compresa tra la stessa via e quella di Montevisi, presso lo svincolo di Pontedera Est della Fi-Pi-Li. Il comparto B4 è contraddistinto dal comprendere aree ad elevata pericolosità idraulica così come definite dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

### Obiettivi

- Valorizzare la zona come porta d'accesso alla città.
- Realizzare un parcheggio scambiatore per la città e per gli utenti della S.G.C. Fi-Pi-Li con strutture terziarie e commerciali e di servizio turistico-ricettive, anche a carattere sovracomunale.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- turistico-ricettive e per il tempo libero;
- commerciali fino alla media struttura di vendita e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico;
- residenziali, nei limiti indicati dal comma 3 dell'art.10 delle N.T.A.

### Strumenti attuativi

L'intervento di valorizzazione e recupero deve essere eseguito attraverso un unico piano particolareggiato così come definito all'art. 22 delle N.T.A., d'iniziativa pubblica e/o privata.

### Parametri dimensionali

- SUL = 25% St del comparto, come definita dalle N.T.A. nella quale potranno essere ricavate strutture ricettive per un equivalente massimo di 50 posti letto. 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 = 25% della Sf individuata nel comparto.
- H max.= 3 piani
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: le aree a parcheggio e a verde nelle superfici individuate nelle tavole grafiche del R.U.

### Prescrizioni e Indirizzi

- Per la presenza di aree a pericolosità idraulica elevata, gli interventi nel comparto sono subordinati alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi volti alla minimizzazione del rischio idraulico della zona Campi d'Era e meglio descritte nelle N.T.A. (Titolo II, Capo I).

- L'area dovrà essere contornata con alberature di alto fusto e di altri elementi di arredo urbano.
- Gli interventi di recupero sui fabbricati di particolare valore storico e ambientale faranno riferimento alle categorie e modalità previste nell'Allegato C del R.U.
- Le quote di residenza ammissibili pari al 20% della SUL di progetto dovranno avere un carattere di complementarità con le altre strutture di servizio: esse potranno comunque essere utilizzate come ampliamento degli edifici esistenti a carattere residenziale.
- L'attuale struttura del tiro a segno potrà essere recuperata ad altri usi, quando l'attuale utilizzazione risulti incompatibile con il nuovo carattere da attribuire alla zona e fatte salve le distanze da tenere rispetto alle strade urbane di scorrimento e le autorizzazioni dell'ente proprietario della struttura.
- Ove l'intervento di recupero sia eseguito in maniera distinta dalla trasformazione del comparto di tipo F2 posto immediatamente ad ovest, deve essere comunque 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.

# B8

## SCHEDA B8 – VILLA CHIARA

(già B5)

### Descrizione

Il comparto individua l'edificio denominato "Villa Chiara" e l'area circostante, posti in fregio alla via delle Tre Campane.

### Obiettivi

Valorizzare la villa e gli altri edifici colonici esistenti nel comparto nonché gli spazi circostanti come centro di attrazione turistica e per il tempo libero, anche in sinergia con il centro de Le Tre Campane, nell'ambito di una valorizzazione della direttrice di sviluppo turistico della Valdera lungo l'asse Pontedera- Volterra-Valdicecina, prevista dal P.S. e inquadrata nel più ampio sistema territoriale di programma della Toscana interna e meridionale individuato dagli strumenti pianificatori sovraordinati P.I.T. e P.T.C.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

### Strumenti attuativi

L'intervento di valorizzazione e recupero deve essere eseguito attraverso un unico piano particolareggiato così come definito all'art. 22 delle N.T.A., d'iniziativa pubblica e/o privata.

### Parametri dimensionali

- SUL = SUL esistente, come definita dalle N.T.A. alla quale potrà essere aggiunta ulteriore SUL per la realizzazione di strutture ricettive per un equivalente massimo di 28 posti letto, il tutto per una consistenza complessiva non superiore a 2.800 mq di SUL. 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 = pari all'esistente.
- H max.= pari all'esistente
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico.

### Prescrizioni e Indirizzi

- La realizzazione dell'intervento dovrà avere come obiettivo primario il recupero della villa e dei fabbricati esistenti.

- Ove le nuove destinazioni non possano trovare spazio all'interno dei manufatti esistenti per oggettive motivazioni e per ragioni funzionali e architettoniche, i manufatti necessari potranno trovare collocazione nelle vicinanze in rapporto comunque complementare con i fabbricati esistenti.
- Le strutture esistenti potranno essere utilizzate per lo svolgimento di attività turistico-ricettive, compreso tutti i servizi necessari, comprendendo in essi tutte le superfici necessarie per servizi alberghieri diretti e indiretti, quali ristorazione, spazi per lo sport e il tempo libero, aperti e scoperti, servizi direzionali e per la promozione delle attività, attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio.
- L'ubicazione e il dimensionamento dei servizi necessari allo svolgimento delle funzioni turistico-ricettive dovrà essere valutata nel progetto del piano attuativo in funzione delle effettive attività da inserire e delle caratteristiche prestazionali e qualitative delle stesse, in maniera coerente e compatibile con le preesistenze architettoniche e ambientali, sia in termini di materiali e finiture che di tipologie.
- Gli interventi di recupero sui fabbricati di particolare valore storico e ambientale faranno riferimento alle categorie e modalità previste nell'Allegato C del R.U.

# B9

## SCHEDA B9 – COMPLESSO DE “LE TRE CAMPANE”

(già B6)

### Descrizione

Il comparto individua l'area denominata de *Le Tre Campane*, costituito da un complesso turistico-ricettivo-sportivo ubicato nelle colline a sud-est, all'interno della via provinciale delle Colline per Legoli.

### Obiettivi

Valorizzare della struttura ricettiva esistente e degli spazi circostanti come centro di attrazione turistica e per il tempo libero nell'ambito di una valorizzazione della direttrice di sviluppo turistico della Valdera lungo l'asse Pontedera Volterra Valdicecina prevista dal P.S. e inquadrata nel più ampio Sistema Territoriale di Programma della Toscana interna e meridionale individuato dagli strumenti pianificatori sovraordinati P.I.T. e P.T.C.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

### Strumenti attuativi

L'intervento di valorizzazione e recupero deve essere eseguito attraverso un unico piano particolareggiato così come definito all'art. 22 delle N.T.A., d'iniziativa pubblica e/o privata.

### Parametri dimensionali

- SUL = SUL esistente, come definita dalle N.T.A. nella quale potranno essere ricavate strutture ricettive per un equivalente massimo di 40 posti letto. 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 = pari all'esistente.
- H max = pari all'esistente.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico.

### Prescrizioni e Indirizzi

- Nella SUL massima realizzabile sono compresi tutti i servizi necessari per le attività turistico-ricettive, quali servizi alberghieri diretti e indiretti, ristorazione, spazi per lo sport e il tempo libero, aperti e scoperti, servizi direzionali e per la promozione delle attività, attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio.

- Ove le nuove destinazioni non possano trovare spazio all'interno dei manufatti esistenti per oggettive motivazioni e per ragioni funzionali e architettoniche, i manufatti necessari potranno trovare collocazione nelle vicinanze in rapporto comunque complementare con i fabbricati esistenti.
- L'ubicazione e il dimensionamento dei servizi necessari allo svolgimento delle funzioni turistico-ricettive dovrà essere valutata nel progetto del piano attuativo in funzione delle effettive attività da inserire e delle caratteristiche prestazionali e qualitative delle stesse, in maniera coerente e compatibile con le preesistenze architettoniche e ambientali, sia in termini di materiali e finiture che di tipologie.
- Gli interventi di recupero sui fabbricati di particolare valore storico e ambientale faranno riferimento alle categorie e modalità previste nell'Allegato C del R.U.

# B10

## SCHEDA B10 – COMPLESSO “FATTORIA LA CAVA” - TREGGIAIA

(già B7)

### Descrizione

Il comparto individua il complesso della *Fattoria La Cava*, costituito da un vasto territorio agricolo, misto collinare - pianeggiante, posto nella parte sud-est del territorio comunale di Pontedera, confinante a sud-ovest col comune di Ponsacco, e lambito nella parte meridionale dal torrente Roglio e dal fiume Era. La parte pianeggiante è caratterizzata da attività agricole di tipo estensivo con numerosi edifici rurali in stato di abbandono. La parte collinare, interamente nel Comune di Pontedera, è caratterizzata dal complesso della *Villa Toscanelli* di notevole valore storico e architettonico, con una serie di ulteriori fabbricati di notevole rilevanza storico-architettonica, nonché da un grande parco di notevole importanza botanica e paesaggistica.

### Obiettivi

- Recuperare il comparto nella sue prerogative storiche, culturali e ambientali.
- Valorizzare il territorio agricolo secondo le vocazioni agrarie in esso contenute e potenziali.
- Recuperare tutti i fabbricati colonici non più utilizzati a fini agricoli per destinazioni residenziali, turistiche – ricettive o commerciali.
- Recuperare il complesso della *Villa Toscanelli*, con tutte le sue pertinenze e fabbricati complementari con finalità turistico-ricettive, pubbliche e o di interesse pubblico.
- Recuperare il parco per la sua valorizzazione culturale e per finalità pubbliche, da inserire nel circuito dei parchi di pregio a livello locale e regionale.
- Valorizzare il comparto nella sua interezza come centro di attrazione turistica, culturale, di interesse pubblico nell’ambito dello sviluppo turistico della Valdera lungo l’asse Pontedera Volterra Val di Cecina prevista dal P.S. e inquadrata nel più ampio Sistema territoriale di programma della Toscana interna e meridionale individuato dagli strumenti pianificatori sovraordinati P.I.T. e P.T.C.

### Funzioni e Destinazioni d’uso

Le destinazioni d’uso ammesse sono:

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

### Strumenti attuativi

Fermo restando gli strumenti già previsti dalle leggi regionali vigenti per lo sviluppo dell’attività agricola nei territori agricoli (P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo e interventi diretti quando ne ricorrano le condizioni), l’intervento di valorizzazione e recupero deve essere eseguito attraverso un unico piano particolareggiato così come definito all’art. 22 delle N.T.A., d’iniziativa privata.

### Parametri dimensionali

- SUL max = SUL esistente come definita dalle N.T.A., ripartita come di seguito:
  - a) fino ad un massimo di 9.000 mq complessivi per:
    - 1) ristrutturazione edilizia di fabbricati già rurali, non più utilizzati per fini agricoli, esistenti all'interno della perimetrazione del comparto;
    - 2) trasferimento di fabbricati esistenti fuori dalla perimetrazione del comparto, all'interno del complesso della *Fattoria La Cava*, nel Comune di Pontedera e posti in aree a pericolosità idraulica elevata P.I.3 e molto elevata P.I.4 in altro sito idoneo all'interno della perimetrazione del comparto;
  - b) quella relativa ai fabbricati storicizzati del complesso della villa, per la realizzazione di strutture ricettive.
- E' possibile un'ulteriore incremento della SUL max per un massimo del 10% 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.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: così come definiti dall'art. 4, comma. 4 del DM n. 1444/68.

### Prescrizioni e indirizzi

- La realizzazione dell'intervento dovrà avere come obiettivo primario il recupero della villa e dei fabbricati, rurali e già rurali, esistenti.
- Ove le nuove destinazioni non possano trovare spazio all'interno dei manufatti esistenti per oggettive motivazioni e per ragioni funzionali e architettoniche, i manufatti necessari potranno trovare collocazione nelle vicinanze in rapporto comunque complementare con i fabbricati esistenti.
- Le strutture potranno essere utilizzate per lo svolgimento di attività turistico-ricettive, compreso tutti i servizi necessari, comprendendo in essi tutte le superfici necessarie per servizi alberghieri diretti e indiretti, quali ristorazione, spazi per lo sport e il tempo libero, aperti e scoperti, servizi direzionali e per la promozione delle attività, attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio.
- L'ubicazione e il dimensionamento dei servizi necessari allo svolgimento delle funzioni turistico-ricettive dovrà essere valutata nel progetto del piano attuativo in funzione delle effettive attività da inserire e delle caratteristiche prestazionali e qualitative delle stesse, in maniera coerente e compatibile con le preesistenze architettoniche e ambientali, sia in termini di materiali e finiture che di tipologie.
- Gli interventi di recupero sui fabbricati di particolare valore storico e ambientale faranno riferimento alle categorie e modalità previste nell'Allegato C del R.U.
- Fra il complesso della *Villa Toscanelli* e il centro abitato I Fabbri dovrà essere recuperata la viabilità già esistente ma oramai abbandonata con funzioni di percorso ciclo turistico.
- Il progetto dei nuovi volumi e delle strutture pertinenziali dovrà essere realizzato in modo da essere compatibile con l'architettura e l'ambiente circostanti, sia in termini di materiali e finiture che di tipologie.

# B11

## SCHEDA B11 – COMPLESSO LO SCOIATTOLO – TREGGIAIA

(già B9)

### Descrizione

Il complesso de *Lo Scoiattolo* comprende al proprio interno attività ippiche e attività turistico-ricettive. E' ubicato nei pressi di Treggiaia - I Fabbri all'interno della valle attraversata dal Rio Treggiaia. La struttura svolge da anni attività di carattere sportivo agonistico nel campo dell'ippica e delle attività ad essa collegate. Nell'area sono attualmente presenti una scuderia, stalle per cavalli, circuiti per le gare e l'allenamento, ristorante e altri servizi accessori.

### Obiettivi

Valorizzazione del centro sportivo come centro di attrazione turistica, ricreativa e di interesse pubblico nell'ambito di una crescita della componente turistica-culturale della direttrice di sviluppo della Valdera lungo l'asse Pontedera – Volterra – Valdicecina prevista dal P.S., il tutto inquadrato nel più ampio Sistema funzionale della Toscana della nuova qualità e della conoscenza e del Piano regionale per la promozione della cultura e della pratica delle attività motorie del P.I.T.

### Funzioni e Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale;
- turistico-ricettive, per il tempo libero e sportive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico;

### Strumenti attuativi

Fermo restando gli strumenti già previsti dalle leggi regionali vigenti per lo sviluppo dell'attività agricola e agrituristica nei territori agricoli (P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo e interventi diretti quando ne ricorrano le condizioni), l'intervento di valorizzazione e recupero deve essere eseguito attraverso un unico piano particolareggiato così come definito all'art. 22 delle N.T.A., d'iniziativa pubblica e/o privata. E' comunque consentita la realizzazione di strutture temporanee destinate al ricovero di animali e/o finalizzate alla promozione/conduzione dell'attività ippica fino ad un massimo del 5% della superficie del comparto.

### Parametri dimensionali

- SUL = SUL esistente, come definita dalle N.T.A fino ad un massimo di 1.200 mq finalizzati al recupero di ruderi colonici, per destinazioni d'uso residenziali, alla quale potrà essere aggiunta ulteriore SUL per la realizzazione di strutture turistiche – ricettive per un massimo di 1.000 mq e di altri 1.000 mq di SUL per la realizzazione di strutture sportive e/o per il tempo libero. 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 = 2% St.
- H max = 2 piani.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico.

**Prescrizioni e indirizzi**

- L'intervento di recupero e valorizzazione urbanistico-ambientale è subordinata alla preventiva definizione del patrimonio edilizio esistente con tutti i manufatti accessori e pertinenziali dell'attività sportivo-ricreativa svolta;
- Per le parti storicizzate del complesso le categorie d'intervento faranno riferimento a quanto previsto nelle schede dell'Allegato C, comunque limitatamente alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria, al restauro architettonico, al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma, così come definiti all'art. 26 delle N.T.A.
- Il piano particolareggiato di dettaglio dovrà evitare qualsiasi soluzione morfotipologica riconducibile alla lottizzazione urbanistica, indirizzando il progetto verso soluzioni di edilizia diffusa con soluzioni di spiccata coerenza con l'ambiente circostante, sia per le tipologie che per i materiali.

# B12

## SCHEDA B12 – CENTRO TURISTICO RICREATIVO “ALPACA” - MONTECASTELLO

(già B10)

### Descrizione

Il comparto individua il complesso Centro turistico ricreativo “Alpaca” a Montecastello, area posta all'interno del sub- sistema territoriale agricolo di collina, parte all'interno del sub-sistema ambientale delle aree naturali boscate. Il comparto è stato oggetto di Piano d'intervento unitario (P.I.U.) di cui al permesso di costruire n. 33/2007 del 27 aprile 2007, non completato.

### Obiettivi

- Sviluppare il centro esistente legato all'allevamento degli alpaca con produzione di fibre tessili e iniziative di ricerca e di didattica.
- Sviluppare l'Azienda a carattere turistico-ricettivo che gestisce l'attività di allevamento, di ricerca e di ristorazione.
- Stimolare attività di terapia integrata con gli animali (“pet therapy”) con finalità mediche legate al recupero della socialità, allo sviluppo dei rapporti interpersonali, al recupero delle attività motorie ed al miglioramento della qualità della vita in generale.
- Stabilire accordi con istituti scolastici volti alla diffusione, tra gli scolari, di un rapporto corretto tra l'uomo e la natura e l'uomo ed il mondo animale.

Funzioni e Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali, nei limiti indicati dal comma 3 dell'art. 10 delle N.T.A.
- turistico-ricettive e per il tempo libero;
- pubbliche e d'interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

In relazione al mancato completamento degli interventi già oggetto di PIU e venendo meno questo strumento attuativo tra quelli propri del nuovo R.U., gli interventi possibili devono essere eseguiti attraverso un unico piano particolareggiato così come definito all'art. 22 delle N.T.A.

### Parametri Dimensionali

- SUL max = 500 mq, come definita dalle N.T.A., comprensiva dell'esistente e di quanto già realizzato con PIU. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL disponibile qualora nell'intervento di recupero e valorizzazione, si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 10 delle N.T.A.
- H max = 2 piani fuori terra.
- Parcheggi privati = Parcheggi privati: 50% della S.U.L. complessivamente realizzata, comunque con un minimo di 20 posti auto scoperti.

### Prescrizioni e indirizzi

- Per le parti storicizzate del complesso le categorie d'intervento faranno riferimento a quanto previsto nelle schede dell'Allegato C.

- Il progetto dei nuovi volumi e delle strutture pertinenziali dovrà essere realizzato in modo da essere compatibile con l'architettura e l'ambiente circostanti, sia in termini di materiali e finiture che di tipologie.

# B13

## SCHEDA B13 – COMPLESSO “LE VALLICELLE”- LA ROTTA

(già B8)

### Descrizione

Il complesso de *Le Vallicelle* comprende i terreni della fattoria con al centro il complesso della *Villa Quaratesi D'Achiardi*. Esso è collocato in parte nel Sub-sistema territoriale agricolo di collina e in parte nel subsistema ambientale delle aree a parco. Il complesso è costituito dalla villa, da alcune case coloniche, da manufatti ad uso magazzino e da ampie aree aperte e a parco. La villa e gli altri fabbricati abitativi sono utilizzati per funzioni residenziali e turistico-ricettive.

### Obiettivi

- Valorizzare il nucleo architettonico e ambientale per finalità turistico-ricettive e residenziali, nell'ottica del recupero del territorio collinare come previsto dal P.S.
- Recuperare i fabbricati colonici non più agricoli per destinazioni residenziali o turistico-ricettive.
- Recuperare del parco o parte di esso a finalità pubbliche da inserire in un circuito di parchi a livello comunale e/o sovracomunale.
- Eventuale ricostruzione filologica di edifici o parti di essi oggetto di crollo o distruzione per cause belliche.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali.
- turistico-ricettive e per il tempo libero.
- commerciali (negozi di vicinato).
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

Fermo restando gli strumenti già previsti dalle leggi regionali vigenti per lo sviluppo dell'attività agricola e agrituristica nei territori agricoli (P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo e interventi diretti quando ne ricorrano le condizioni), l'intervento di valorizzazione e recupero deve essere eseguito attraverso un unico piano particolareggiato così come definito all'art. 22 delle N.T.A., d'iniziativa pubblica e/o privata.

### Parametri dimensionali

- SUL = 50% della SUL esistente, come definita dalle N.T.A., nella quale potranno essere ricavate strutture ricettive per un equivalente massimo di 20 posti letto. 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 = 2% St.
- H max.= 2 piani.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico.

### Prescrizioni e indirizzi

- Nella SUL massima realizzabile con finalità turistico-ricettiva sono compresi tutti i servizi necessari per le attività turistico-ricettive, quali servizi alberghieri diretti e indiretti, ristorazione, spazi per lo sport e il tempo libero, aperti e scoperti, servizi direzionali e per la promozione delle attività, attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio.
- Le strutture esistenti potranno essere utilizzate per lo svolgimento di attività turistico-ricettive, compreso tutti i servizi necessari, comprendendo in essi tutte le superfici necessarie per servizi accessori, ma sempre in maniera coerente e compatibile con le preesistenze architettoniche e ambientali, sia in termini di materiali e finiture che di tipologie.
- Gli interventi di recupero sui fabbricati di particolare valore storico e ambientale faranno riferimento alle categorie e modalità previste nell'Allegato C del R.U.
- Ove si optasse per la ricostruzione della villa distrutta per eventi bellici, il progetto dovrà contenere:
  - a) Adeguata documentazione storico-archivistica dell'edificio;
  - b) Relazione illustrativa dell'intervento con l'indicazione dei criteri di analisi storica, di progettazione e dei tempi di realizzazione;
  - c) Rilievo planimetrico generale contenente ogni elemento necessario alla lettura del tessuto edilizio preesistente, in scala adeguata non inferiore a 1:50;
  - d) Relazione sui caratteri storico-architettonici, dell'edificio o del complesso edilizio distrutto, con particolare riferimento all'epoca di costruzione e di distruzione, ai materiali e alle caratteristiche costruttive;
  - e) Progetto architettonico dell'intervento, in scala non inferiore a 1:50 contenente tutta la necessaria descrizione della fasi d'intervento, l'utilizzo dei materiali e l'uso finale dei locali.
- Nell'ambito del complesso edilizio di case coloniche, già facenti parte della fattoria, ma attualmente di altra proprietà, identificate con i nn. 033a e 033b nell'Allegato 6C sarà possibile realizzare in aggiunta alle superficie esistenti 300 mq di SUL con le destinazioni d'uso previste nella scheda da computarsi al 25 febbraio 2014, data di adozione del regolamento urbanistico/piano operativo.

# B14

## SCHEDA B14 – EX COMPLESSO PRODUTTIVO IN LOCALITÀ “LE VALLICELLE”- LA ROTTA

(già A51)

### Descrizione

Il comparto comprende il complesso già in parte produttivo e oggi caratterizzato da sola destinazione residenziale, in fregio alla via Tosco-Romagnola e prossimo alla frazione di Castel del bosco del Comune di Montopoli in Val d'Arno..

### Obiettivi

- Riqualificare e bonificare tutta l'area con recupero delle volumetrie esistenti a scopo residenziale, di servizio e commerciale di vicinato.
- Attuare il recupero in complementarietà con quella a carattere turistico-ricettivo e residenziale posta immediatamente a sud (*Fattoria Le Vallicelle* Scheda-norma B13).

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

### Strumenti attuativi

L'intervento di valorizzazione e recupero deve essere eseguito attraverso un unico piano particolareggiato così come definito all'art. 22 delle N.T.A., d'iniziativa pubblica e/o privata.

### 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 e di nuova edificazione 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 nuovo comparto con l'esclusione della zona soggetta a cessione con meccanismi perequativi.
- H max nel comparto = 4 piani.
- Parcheggi privati nel comparto = 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico, oltre alla possibilità di uso pubblico o cessione dell'area a parco pubblico.

### Prescrizioni e indirizzi

- L'accesso al comparto dovrà essere previsto dalla via Tosco-Romagnola in prossimità del confine comunale, studiando adeguatamente il miglior inserimento dell'accesso sulla viabilità

esistente.

- Il percorso sul confine sud del comparto dovrà essere realizzato un percorso ciclo pedonale di collegamento alternativo alla Tosco-Romagnola e capace di mettere in comunicazione la vicina zona del complesso turistico-ricettivo de Le Vallicelle (rif. Scheda B13).
- L'intervento edilizio nel comparto dovrà possedere una bassa densità e gli spazi pubblici dovranno trovare collocazione in posizione centrale e prossima alla viabilità di accesso.
- Nella predisposizione del piano di recupero si dovrà tenere di conto delle realtà architettoniche e ambientali preesistenti, con utilizzo di materiali tipici della tradizione locale, tutto affinché il risultato finale risulti armonico anche con interventi diversi e diacronici.
- Anche in relazione alla perimetrazione del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, gli interventi nel comparto non devono creare incremento del rischio idraulico e geomorfologico all'interno e all'esterno dell'area del comparto.

# B15

## SCHEDA B15 – EX FONDERIA CECCANTI IN LOCALITÀ VALLICELLE – LA ROTTA

(già A31)

### Descrizione

Il comparto comprende il manufatto già destinato a fonderia, oramai inattiva, e l'area circostante posti a sud della linea ferroviaria Firenze-Pisa, ad est dell'U.T.O.E. 1B3 de La Rotta, e prossima alla zona destinata a parco de Le Vallicelle.

### Obiettivi

- Riquilificare e bonificare tutta l'area con recupero delle volumetrie esistenti a scopo residenziale, di servizio e commerciale di vicinato, parte in sito e parte in altra area edificabile.
- Attuare il recupero in complementarietà con quella a carattere turistico-ricettivo e residenziale posta immediatamente a sud (Fattoria Le Vallicelle Scheda-norma B8).
- Trasferimento almeno i 4/5 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

All'interno del comparto sono:

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

Nella zona di trasferimento della SUL, 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 attuativo articolato in una parte di recupero del comparto indicato e in una parte di nuova edificazione mediante idoneo piano attuativo per l'area oggetto di trasferimento, tutto così come definito dagli artt. 22 e 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 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.
- Almeno i 4/5 della SUL esistente potrà essere utilizzata come oggetto di trasferimento in altra area del territorio già edificabile.
- Rc nel comparto invariata; Rc nella zona di trasferimento = 15% St del nuovo comparto individuato se di espansione; in caso di trasferimento della SUL in altro comparto di recupero, Rc pari a quella di quest'ultimo.
- H max nel comparto = 2 piani; H max nella zona di trasferimento = 3 piani fuori terra se in

comparto di espansione; in caso di trasferimento della SUL in altro comparto di recupero, H max pari a quella di quest'ultimo.

- Parcheggi privati nel comparto = 50% della SUL di progetto; parcheggi privati nella zona di trasferimento da calcolarsi ai sensi della legge n. 122/1989.
- Standard pubblici nel comparto: assolti ove, con il trasferimento dell'intera SUL, la proprietà dei beni del comparto passi all'A.C. per le pubbliche o d'interesse pubblico; in caso di trasferimento parziale standard pubblici in misura pari a 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 2.500 mq di verde e 1.500 mq di parcheggio oltre alla superficie destinata alla viabilità;

#### **Prescrizioni e indirizzi**

- Ove si optasse per la realizzazione dell'intervento edificatorio all'interno del comparto, le opere di urbanizzazione necessarie alla sua completa funzionalità sono a totale carico del soggetto attuatore, ancorché le opere siano da realizzare fuori dal comparto.
- In accordo con le altre proprietà della zona dovrà essere migliorata la viabilità di accesso pur mantenendone i caratteri di strada podereale, senza eliminare le alberature di contorno e utilizzando manti stradali a impasto di colore chiaro.
- Ove sia previsto l'intervento edificatorio anche in loco, il nuovo insediamento dovrà possedere una bassa densità e gli spazi pubblici dovranno trovare collocazione in posizione centrale e prossima alla viabilità di accesso, in modo tale che questi costituiscano elemento connettivo e di raccordo anche con il comparto turistico ricettivo de Le Vallicelle, oltre che eventualmente da collegare con le altre realtà a parco del territorio collinare attraverso percorsi ciclo turistici.
- Nella predisposizione del piano di recupero si dovrà tenere di conto delle preesistenze architettoniche e ambientali, con utilizzo di materiali tipici della tradizione locale, tutto affinché il risultato finale risulti armonico anche con interventi diversi e diacronici.
- Nella realizzazione degli interventi dovranno essere create ampie barriere di verde a protezione contro l'inquinamento acustico proveniente dalla ferrovia e dalla S.G.C. Fi-Pi-Li.
- Ove sia previsto la trasformazione del comparto, l'intervento è subordinato a preventivo nulla-osta al gestore dell'infrastruttura ferroviaria.

# B16

## SCHEDA B16 – AREA LAGHI DEL BERCINO

### Descrizione

Il comparto è individuato dell'area in frego alla via Tosco-Romagnola e la linea ferroviaria Firenze-Pisa connaturata da laghi ricavati in siti di antica escavazione di sabbie. Il comparto B13 è contraddistinto dal comprendere aree ad elevata pericolosità idraulica così come definite dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

### Obiettivi

- Valorizzare la zona come porta d'accesso alla città.
- Realizzare un'area di carattere ricreativo e turistico con servizi per l'utenza.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

### Strumenti attuativi

L'intervento di valorizzazione e recupero deve essere eseguito attraverso un unico piano particolareggiato così come definito all'art. 22 delle N.T.A., d'iniziativa pubblica e/o privata.

### Parametri dimensionali

- SUL = 5% St del comparto, come definita dalle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL max qualora nell'intervento di recupero e valorizzazione si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 10% della Sf individuata nel comparto.
- H max.= 2 piani
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: parcheggio per almeno 2.816 mq, verde pubblico per almeno 710 mq, oltre all'area da cedere secondo meccanismi perequativi per almeno 3.912 mq..

### Prescrizioni e Indirizzi

- Per la presenza di aree a pericolosità idraulica molto elevata, fermo restando è possibile la realizzazione manufatti provvisorie e/o per servizi e che sono possibili interventi di cui agli artt. 26 senza determinare aumento di carico urbanistico o creazione di nuove unità immobiliari, opere di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica nel comparto sono subordinati alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con Tr = 200 anni sulla base di studi idrologici idraulici, previo parere

favorevole del comune e dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

- L'area dovrà essere contornata con alberature di alto fusto e di altri elementi di arredo urbano e per il tempo libero.
- Gli interventi dovranno risultare integrati con il parco fluviale dell'Arno e, in continuum, con il parco dei laghi Braccini già in parte realizzati, dotandoli di collegamenti pedonali e ciclabili sicuri e protetti verso i Laghi Braccini, l'Arno e il capoluogo.

# B17

## SCHEDA B17 – AREA PER ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE E SPETTACOLI ALL'APERTO

### Descrizione

Il comparto comprende una vasta area in zona destinata a parco ad est della località Pietroconti, limitrofa al Rio Filetto e accessibile dalla via Tosco-Romagnola.

### Obiettivi

Individuare un'area adatta ad accogliere attività sportive, ricreative e di spettacolo, anche itineranti, decentrate rispetto alla città.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- turistico ricettive;
- commerciali limitatamente alle attività di spettacolo;
- pubbliche e/o d'interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'ampliamento può essere eseguito con intervento edilizio diretto convenzionato in dipendenza della tipologia degli interventi necessari.

### Parametri dimensionali

- SUL = 2% St del comparto, come definita delle N.T.A. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL max qualora nell'intervento di recupero e valorizzazione si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- Rc = 2% della St, escluso aree scoperte attrezzate.
- H max.= 1 piani
- Parcheggi privati: funzionali e in proporzione alle attività insediate.

### Prescrizioni e indirizzi

- Gli interventi nell'area potranno essere realizzati e gestiti da soggetti pubblici e/o privati e qualora diversi dalla P.A., subordinatamente alla stipula di una convenzione con l'A.C. che determini dimensionamento, modalità di attuazione, di utilizzo, di gestione e fermo restando l'uso pubblico.
- Nell'area non possono venire collocate attività comunque denominate, anche temporanee, che siano contrasto con il Piano Comunale di Zonizzazione Acustica (P.C.C.A.).
- Anche in relazione alla perimetrazione del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, le opere necessarie agli interventi non devono creare incremento del rischio idraulico all'interno e

all'esterno dell'area del comparto.

- Dovrà essere garantita un'ideale e sicura intersezione stradale di accesso dalla via Tosco Romagnola e l'allargamento della sezione stradale di via di Montecastello fino al confine sud del comparto, con le caratteristiche funzionali individuate dal 2° Servizio "Progettazione e Esecuzione Opere Pubbliche" del 1° Settore "Pianificazione urbanistica, edilizia e Lavori Pubblici".

# B18

## SCHEDA B18 – EX STRUTTURA ARTIGIANALE IN PONTEDERA EST - VIA DEI PRATACCI

(già A36)

### Descrizione

Il comparto si trova a nord dell'U.T.O.E. di Pontedera Est fra il fiume Arno e la nuova circoscrizione, accessibile da via dei Pratacci, e comprende un manufatto artigianale dismesso ed alcuni fabbricati minori ad uso deposito.

### Obiettivi

- Riqualificare tutta l'area con recupero delle volumetrie esistenti per attività pubbliche o d'interesse pubblico, complementari al parco fluviale, attraverso il trasferimento dell'intera capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio già edificabile dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo.
- Riqualificare di un'area all'interno del Sistema delle aree a parco agrario, con notevoli valori ambientali e paesaggistici la cui tutela e salvaguardia costituiscono uno degli obiettivi principali del P.S. e del R.U.
- Trasferire le attività attuali residuali in aree appropriate alla destinazione (zone produttive).

### Funzioni e destinazioni d'uso

All'interno del comparto sono:

- pubbliche e/o di interesse pubblico.

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, tutto così come definito dagli artt. 22, 22 e 80 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 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 come oggetto di trasferimento in altra area del territorio già edificabile.

- Rc nel comparto invariata; Rc nella zona di trasferimento = 15% St del nuovo comparto individuato.
- H max nel comparto invariata; 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: assolti con il trasferimento della proprietà dei beni all'A.C. per le finalità sopra indicate; standard pubblici nella zona di trasferimento nella misura di almeno 2.500 mq di verde e 1.500 mq di parcheggio oltre alla superficie destinata alla viabilità;

#### **Prescrizioni e indirizzi**

- Ove si optasse per la realizzazione dell'intervento edificatorio all'interno del comparto, le opere di urbanizzazione necessarie alla sua completa funzionalità sono a totale carico del soggetto attuatore, ancorché le opere siano da realizzare fuori dal comparto.
- I parcheggi pubblici a servizio del comparto dovranno trovare collocazione in una posizione prossima alla viabilità di accesso all'area di via dei Pratacci.
- Con la realizzazione della ristrutturazione urbanistica sarà curato il miglioramento dell'accessibilità e la realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica dei manufatti.

# B19

<b>SCHEDA B19 – EX MACELLI PUBBLICI IN LOCALITÀ PONTE ALLA NAVETTA</b>
--

(già A33)

**Descrizione**

Il comparto comprende i fabbricati degli ex-macelli pubblici non più utilizzati per l'attività, posti in fregio alla via Sarzanese-Valdera in prossimità del Ponte alla Navetta. Il comparto è stato oggetto di piano di recupero approvato con delibera consiliare n. 23 del 6 marzo 2007.

# B20

## SCHEDA B20 – AREA A SERVIZI TECNOLOGICI IN LOCALITÀ PONTE ALLA NAVETTA

(già A52)

### Descrizione

Il comparto individua l'area adiacente a quella degli ex-macelli pubblici (Scheda B 19) già destinato a servizi tecnici dell'ente gestore dell'acquedotto pubblico.

### Obiettivi

Dotare l'area di ulteriori servizi e infrastrutture per lo svolgimento delle attività di servizio già esistenti, pubbliche o d'interesse pubblico.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

### Strumenti attuativi

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

### Parametri dimensionali

- SUL max = 20% St, 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.
- R.C. = 15% S.T.
- H max = 2 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della S.U.L. di progetto.

### Prescrizioni e indirizzi

Tale intervento si colloca all'interno del Sistema delle aree a parco per cui saranno necessari accorgimenti sia sulla scelta dei materiali e tipologie costruttive che sulla predisposizione di aree a verde a protezione delle nuove costruzioni e di quelle esistenti.

# B21

## SCHEDA B21 – COMPARTO 1 VIA DELLE PRATA

(già IDC n. 1 – U.T.O.E. 1B2a)

### Descrizione

Il comparto comprende una piccola area a cavallo di via delle Prata nella periferia sud-est della città, al cui intorno sono stati eseguiti interventi edificatori non completati.

### Obiettivi

- Completare l'edificazione dell'area con tessuto a bassa densità.
- Completare, in maniera organica e funzionale, tutte le opere di urbanizzazione necessarie alla zona.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- pubbliche e/o d'interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento è subordinato a intervento edilizio diretto convenzionato (IDC).

### Parametri dimensionali

- SUL max = 16% St
- Rc= 25% St
- H max = 3 piani.
- Parcheggi privati: 50% della S.U.L. di progetto.

### Prescrizioni e indirizzi

- L'intervento dovrà armonizzare l'edificazione con gli edifici preesistenti e con il contesto ambientale circostante.
- Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla cessione gratuita al comune di tutte le aree indicate come destinate a standard e viabilità.

# B22

## SCHEDA B22 – COMPARTO 2 VIA DELLE PRATA

(già IDC n. 2 –U.T.O.E. 1B2a)

### Descrizione

Il comparto comprende una piccola area a ovest di via delle Prata, nella sua parte terminale, in periferia sud-est della città, al cui intorno sono stati eseguiti interventi edificatori non completati

### Obiettivi

- Completare l'edificazione dell'area con tessuto a bassa densità.
- Completare, in maniera organica e funzionale, tutte le opere di urbanizzazione necessarie alla zona.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- pubbliche e/o d'interesse pubblico.

### Strumenti attuativi

L'intervento è subordinato a intervento edilizio diretto convenzionato (IDC).

### Parametri dimensionali

- SUL max = 16% St
- Rc= 35% St
- H max = 3 piani.
- Parcheggi privati: 50% della S.U.L. di progetto.

### Prescrizioni e indirizzi

- L'intervento dovrà armonizzare l'edificazione con gli edifici preesistenti e con il contesto ambientale circostante.
- Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla cessione gratuita al comune di tutte le aree indicate come destinate a standard e viabilità.

# B23

## SCHEDA B23 – COMPARTO DEL MULINACCIO IN CAMPAGNA TREGGIAIA

### Descrizione

Il comparto comprende manufatti già rurali, oggi adibiti a civile abitazione con pertinenze, posti in via del Mulinaccio a sud-sud est della frazione de I Fabbri.

### Obiettivi

- Mantenere la connotazione agricola dei manufatti e la salvaguardia dell'ambiente al suo intorno.
- Consentire l'utilizzazione del fabbricato anche per attività compatibili con la residenza di tipo commerciale.

### Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale;
- direzionali e commerciale fino alla media struttura di vendita.

### Strumenti attuativi

L'intervento è subordinato a intervento edilizio diretto convenzionato (IDC).

### Parametri dimensionali

- SUL max = pari all'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 = pari all'esistente
- H max = invariata.
- Parcheggi privati: 50% della S.U.L. di progetto per le strutture e i locali destinati all'attività commerciale e di promozione aziendale.

### Prescrizioni e indirizzi

- Gli interventi che prevedano creazione di nuovi manufatti e spazi espositivi di natura commerciale, è subordinato alla sottoscrizione di preventiva convenzione per la tutela e la salvaguardia del contesto storico-ambientale dei manufatti esistenti;
- Gli interventi di valorizzazione dovranno essere accompagnati da idoneo adeguamento della viabilità di accesso alla zona pur mantenendone i caratteri di strada di campagna.
- Eventuali nuovi manufatti pertinenziali dovranno essere realizzati utilizzando materiali e tipologie adeguate all'ambiente rurale in cui il comparto è inserito.