



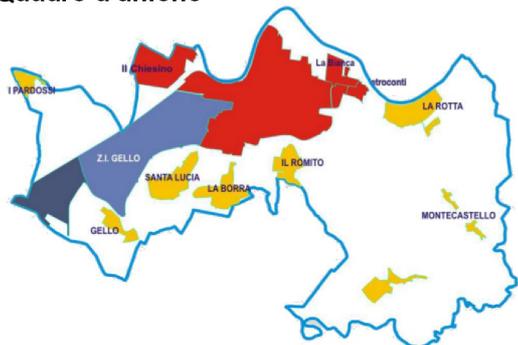
# COMUNE DI PONTEREDERA

## Provincia di Pisa

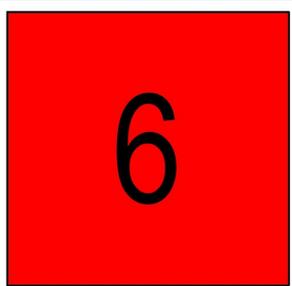
# REGOLAMENTO URBANISTICO

## Piano Operativo

### Quadro d'unione



VALDERA  
UNIONE DEI COMUNI



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### 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 e parziale riadozione

Delibera C. C. n. 8 del 17/03/2015

(BURT n. 16 del 22 aprile 2015)

Approvazione aree oggetto di  
riadozione

Delibera C. C. n. 1 del 23/02/2016

(BURT n. 10 del 9 marzo 2016)

Data:

Marzo 2018

Sindaco: Avv. Simone Millozzi

Segretario Generale: Dott.ssa Tiziana Picchi

Garante della comunicazione: Dott.ssa Simona Luperini

Adozione variante di rigenerazione urbana:

Delibera C. C. n. 9 del 28/02/2017

Approvazione variante di rigenerazione urbana:

Delibera C.C. n. \_\_del \_\_\_\_\_

## Indice generale

TITOLO I .....	8
NORME GENERALI .....	8
CAPO I .....	8
FINALITÀ E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	8
Art. 1 - Generalità e fonti normative.....	8
Art. 2 - Validità, varianti e criteri interpretativi del R.U.....	9
Art. 3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico.....	10
Art. 4 - Poteri di deroga.....	11
CAPO II.....	12
DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE .....	12
Art. 5 - Definizioni e loro applicazione.....	12
Art. 5.1 - Distanza dalle strade (DS).....	12
Art. 5.2 - Distanza fra fabbricati (DF).....	13
Art. 5.3 - Distanza dai confini (DC).....	14
Art. 5.4 - Distanza dai limiti di zona (DZ).....	15
Art. 5.5 - Edificio esistente.....	15
Art. 5.6 - Esercizio di vicinato.....	15
Art. 5.7 - Grande struttura di vendita.....	16
Art. 5.8 - Media struttura di vendita.....	16
Art. 5.9 - Parcheggi privati.....	17
Art. 5.10 - Posto letto.....	19
Art. 5.11 - Sistema, subsistema, unità territoriale organica elementare (U.T.O.E.).....	19
Art. 5.12 - Standard urbanistici.....	19
Art. 5.13 - Standard di edilizia sociale.....	20
Art. 5.14 - Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici .....	20
CAPO III.....	23
ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO .....	23
Art. 6 - Zone omogenee.....	23
Art. 7.1 - Zona A1 Parti del territorio interessate da agglomerati urbani o nuclei e complessi edilizi che rivestono particolare pregio di carattere storico, artistico e/o culturale e/o urbanistico ed ambientale.....	23
Art. 7.2 - Zona A2 Parti del territorio interessate da agglomerati urbani o nuclei e complessi edilizi che rivestono carattere culturale ed ambientale.....	24
Art. 8 - Zona B Parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e totalmente o parzialmente munite delle opere di urbanizzazione.....	25
Art. 8.1 - Sottozona B1 Parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria, che rivestono un particolare interesse urbanistico.....	26
Art. 8.2 - Sottozona B2 Parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria.....	27
Art. 9 - Zona C Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente carattere residenziale. ....	27
Art. 9.1 - Sottozona C1 Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale in fase di attuazione.....	28
Art. 9.2 - Sottozona C2 Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale	

che risultano prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione.....	28
Art. 10 - Zona D Parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente carattere produttivo e/o commerciale.....	29
Art. 10.1 - Sottozona D1a Parti del territorio a prevalente carattere produttivo totalmente o parzialmente edificate munite delle opere di urbanizzazione primaria.....	30
Art. 10.2 - Sottozona D1b Parti del territorio a prevalente carattere produttivo prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primaria.....	30
Art. 10.3 - Sottozona D1c Parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente carattere produttivo in fase di attuazione.....	31
Art. 10.4 - Sottozona D2a Parti del territorio a prevalente carattere commerciale totalmente o parzialmente edificate munite delle opere di urbanizzazione primaria.....	31
Art. 10.5 - Sottozona D2b Parti del territorio a prevalente carattere commerciale prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primarie.....	32
Art. 10.6 – Sottozona D2c Parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente carattere commerciale in fase di attuazione.....	33
Art. 10.7 - Sottozona D3a Parti del territorio destinate ad impianti per lo stoccaggio di materiali di recupero in fase di attuazione.....	33
Art. 10.8 - Sottozona D3b Parti del territorio destinate ad impianti per lo stoccaggio di materiali di recupero prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primarie.....	33
Art. 11 - Zona E Parti del territorio destinate ad usi agricoli.....	34
Art. 11.1 - Sottozona E1 Parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema delle aree agricole periurbane.....	36
Art. 11.2 - Sottozona E2a Parti del territorio del subsistema agricolo di pianura, destinate ad esclusiva funzione agricola.....	36
Art. 11.3 - Sottozona E2b Parti del territorio del subsistema agricolo di pianura, destinate a prevalente funzione agricola.....	37
Art. 11.4 - Sottozona E3 Parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema agricolo di collina.....	37
Art. 11.5 - Sottozona E4 Parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema delle aree naturali boscate.....	37
Art. 11.6 - Sottozona E5 Parti del territorio destinate a parchi agrari.....	37
Art. 12 - Zona F Parti del territorio destinate ad usi di interesse generale.....	37
Art. 12.1 - Sottozona F1a Parti del territorio destinate a verde ed attrezzature pubbliche, di pubblica utilità o pubblico interesse.....	37
Art. 12.2 - Sottozona F1b Parti del territorio destinate a parco.....	39
Art. 12.3 - Sottozona F2 Parti del territorio, a carattere privato, destinate ad attività e servizi di interesse generale.....	40
Art. 12.4 - Sottozona F3 Parti del territorio destinate a verde privato.....	41
Art. 12.5 - Sottozona F4 Parti del territorio destinate ad attrezzature e servizi per il trasporto pubblico.....	42
Art. 12.6 - Sottozona F5 Parti del territorio destinate a discarica – smaltimento RSI e rifiuti speciali.....	42
Art. 13.1 - Zona P Parti del territorio destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.....	42
Art. 13.2 - Zone V Parti del territorio destinate a viabilità pubblica o di uso pubblico.....	43
Art. 14 - Ammissibilità all'installazione di strutture temporanee.....	43
Art. 15 - Destinazioni d'uso.....	44
CAPO IV.....	47
TRASFORMAZIONE DEI SUOLI E FATTIBILITÀ .....	47

Art. 16 - Prescrizioni generali.....	47
Art. 16.1 - Sistema territoriale della pianura Salvaguardie dell'assetto idraulico – Riduzione del rischio idraulico.....	47
Art. 16.2 - Sistema territoriale della pianura Salvaguardie dell'assetto geomorfologico.....	50
Art. 16.3 - Sistema territoriale della collina Salvaguardie dell'assetto geomorfologico.....	51
Art. 16.4 - Sistema territoriale della collina Salvaguardie dell'assetto idraulico.....	52
Art. 16.5 - Sistema territoriale della collina Salvaguardie dell'assetto geomorfologico.....	52
Art. 17 - Fattibilità delle trasformazioni Classi di fattibilità.....	54
Art. 17.1 - Fattibilità delle trasformazioni Classi di fattibilità nelle zone urbane.....	57
Art. 17.2 - Fattibilità delle trasformazioni Classi di fattibilità nelle zone agricole.....	57
Art. 17.3 – Delimitazione delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS).....	59
CAPO V.....	61
ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	61
Art. 18 - Modalità.....	61
Art. 19 - Contenimento dei consumi energetici: incentivi.....	61
Art. 20 - Caratteristiche dei piani attuativi.....	62
Art. 21 - Piani attuativi di iniziativa pubblica.....	62
Art. 22 - Piani attuativi di iniziativa privata.....	63
Art. 23 - Interventi di rigenerazione urbana.....	65
Art. 24 - Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.....	67
Art. 25 - Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di soggetti diversi dall'A.C.....	67
Art. 26 - Intervento diretto convenzionato (IDC).....	68
Art. 27 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	68
Art. 28 - Categorie di valore degli edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale.....	69
Art. 28.1 - Edifici di totale pregio storico, architettonico e ambientale.....	70
Art. 28.2 - Edifici di parziale pregio architettonico, storico e ambientale.....	72
Art. 28.3 - Edifici di pregio ambientale .....	74
Art. 28.4 Manufatti minori di valore storico-architettonico ed elementi di arredo urbano caratterizzanti i luoghi. ....	76
Art. 28.5 Edifici e complessi di edifici classificati come quinta urbana.....	78
Art. 28.6 - Struttura urbana ed organizzazione degli spazi pubblici.....	78
Art. 28.7- Prescrizioni tecniche per interventi su edifici di pregio storico, architettonico e ambientale.....	78
Art. 29. - Installazione all'esterno degli edifici di impianti per la produzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili.....	82
CAPO VI.....	84
VINCOLI , PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO E ACCESSIBILITÀ .....	84
Art. 30 - Vincolo cimiteriale – G1.....	84
Art. 31 – Zona di rispetto ferroviario – G2 Generalità.....	84
Art. 31.1 - Zona di rispetto ferroviario – G2a Corridoio infrastrutturale del tracciato della linea Lucca-Pontedera.....	84
Art. 31.2 - Zona di rispetto ferroviario – G2b Corridoio infrastrutturale per nuovo raccordo scalo merci – zona industriale di Gello e porto di Livorno.....	85
Art. 32 – Zona di rispetto stradale – G3.....	85
Art. 33 - Vincolo idrogeologico – G4.....	86
Art. 34 - Vincolo di rispetto delle risorse idriche – G5.....	86

Art. 35 - Aree per la salvaguardia dal rischio idraulico – G6.....	87
Art. 36 - Aree di rispetto dai corsi d'acqua – G7.....	88
Art. 37 - Aree boscate – G8.....	88
Art. 38 - Vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti – G9.....	89
Art. 39 - Vincoli derivanti dalla presenza di gasdotti ed oleodotti– G10.....	89
Art. 39a – Area vincolata per rettifiche idrauliche – G11.....	89
Art. 40 - Vincoli urbanistici.....	89
Art. 41 - Perimetro dei centri abitati.....	89
Art. 42 - Mappa dell'accessibilità urbana.....	89
TITOLO II.....	91
DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE E DELL'AMBIENTE .....	91
CAPO I.....	91
SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'.....	91
Art. 43 – Generalità e classificazione.....	91
44 - Prescrizioni urbanistiche e ambientali.....	93
CAPO II.....	95
DISCIPLINA DEI SISTEMI AMBIENTALI.....	95
Art. 45 – Sistema dei corsi d'acqua.....	95
Art. 46 – Sistema delle aree verdi – Subsistema delle aree naturali boscate.....	96
Art. 47 – Sistema delle aree verdi – Subsistema delle aree a parco.....	97
TITOLO III .....	98
DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO.....	98
CAPO I.....	98
SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA.....	98
PARTE I.....	98
Subsistema agricolo della pianura.....	98
Art. 48. Generalità.....	98
Art. 49 - Aree a prevalente funzione agricola.....	100
Art. 49.1 – Interventi su edifici rurali privi di valore storico, architettonico o ambientale.....	100
Art. 49.2 – Interventi su edifici non rurali privi di valore storico, architettonico o ambientale.....	101
Art. 49.3 –Nuovi edifici rurali.....	102
Art. 50 - Aree a esclusiva funzione agricola.....	102
Art. 51. Aree agricole periurbane.....	103
PARTE II.....	103
Sub sistema insediativo della pianura.....	103
Art. 52 - Generalità.....	103
Art. 53 UTOE 1B1a A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE PONTEDERA-OVEST.....	106
Art. 54 UTOE 1B2a A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE PONTEDERA EST.....	111
Art. 55 - Prescrizioni particolari per la zona “Campi d’Era”.....	116
Art. 56 UTOE 1B3 A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DE LA ROTTA.....	117
Art. 57 UTOE 1B4 A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DE IL ROMITO.....	120
Art. 58 UTOE 1B5 A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DE LA BORRA.....	122
Art. 59 UTOE 1B6 A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI SANTA LUCIA.....	125
Art. 60 UTOE 1B7 A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI GELLO.....	128

Art. 61 UTOE 1B8 A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DE I PARDOSSI.....	130
Art. 62 UTOE 1B9 A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO DI PONTEDERA-GELLO.....	132
Art. 63 UTOE 1B10 A PREVALENTE CARATTERE COMMERCIALE DE LA BIANCA.....	137
Art. 64 UTOE 1B11 A PREVALENTE CARATTERE COMMERCIALE DE IL CHIESINO.....	139
Art. 65 UTOE 1B12 A PREVALENTE CARATTERE ECOLOGICO DI GELLO.....	142
CAPO II.....	144
SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA.....	144
PARTE I.....	144
Subsistema agricolo della collina.....	144
Art. 66. Generalità.....	144
Art. 66.1 – Interventi su edifici rurali privi di valore storico, architettonico o ambientale.....	146
Art. 66.2 – Interventi su edifici non rurali privi di valore storico, architettonico o ambientale.....	147
Art. 66.3 – Nuovi edifici rurali.....	148
PARTE II.....	149
Sub sistema insediativo della collina.....	149
Art. 67 – Generalità.....	149
Art. 68 UTOE 2B1 A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI TREGGIAIA – I FABBRI.....	150
Art. 69 UTOE 2B2 A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI MONTECASTELLO.....	152
TITOLO IV.....	154
DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE.....	154
CAPO I.....	154
VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DI PIANI E PROGRAMMI.....	154
Art. 70 – VALUTAZIONI A SCALA DI DETTAGLIO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI.....	154
CAPO II.....	155
CRITERI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE.....	155
Art. 71 CRITERI PER LA TUTELA DELL'ARIA.....	155
ART. 72 CRITERI PER LA TUTELA DEL CLIMA ACUSTICO.....	156
ART. 73 CRITERI PER LA TUTELA DELL'ACQUA.....	157
ART. 74 CRITERI PER IL RISPARMIO ENERGETICO.....	158
ART. 75 CRITERI PER LA GESTIONE DEI RIFIUTI.....	159
ART. 76 CRITERI PER LA TUTELA DEL SUOLO E SOTTOSUOLO.....	160
ART. 77 CRITERI PER LA TUTELA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO.....	160
TITOLO V.....	161
PEREQUAZIONE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	161
CAPO I.....	161
PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	161
ART. 78 - GENERALITA'.....	161
ART. 79 PEREQUAZIONE DI COMPARTO.....	161
ART. 80 PEREQUAZIONE DISCONTINUA.....	161
CAPO II.....	163
NORME FINALI E TRANSITORIE.....	163
ART. 81 DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	163
ALLEGATI.....	164
QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE 2015-2020 PER SINGOLA UTOE ...	164

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEGLI STANDARD DELLE UTOE A PREVALENTE	
CARATTERE RESIDENZIALE DEL 2° RU.....	171
DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEGLI STANDARD DELLE UTOE A PREVALENTE	
CARATTERE PRODUTTIVO, ARTIGIANALE E COMMERCIALE 2° RU.....	172
DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEGLI STANDARD A VALENZA TERRITORIALE.....	172

## TITOLO I

### NORME GENERALI

#### CAPO I

#### FINALITÀ E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

##### Art. 1 - Generalità e fonti normative

1. Il presente regolamento urbanistico (R.U.), definibile anche come piano operativo (P.O.) costituisce l'atto di governo del territorio ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 1/2005 in attuazione del piano strutturale comunale vigente. Esso disciplina gli insediamenti esistenti, nel rispetto delle identità culturali, sull'intero territorio comunale, attua la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio ambientale e le previsioni dei nuovi assetti insediativi, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri stabiliti nel piano strutturale vigente.
2. In particolare il regolamento urbanistico, anche in armonia con gli obiettivi dettati dal piano strutturale:
  - a) garantisce la coerenza con lo Statuto dei luoghi definito dalle invarianti strutturali delineate nel P.S.;
  - b) determina la disciplina per il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione dei manufatti di valore storico e artistico;
  - c) individua il perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi dell'articolo 55, comma 2, lett. b) della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 ed ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni);
  - d) individua le aree sulle quali è possibile l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
  - e) individua le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard così come definiti dall'art. 53, comma 2, lettera c della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1;
  - f) individua le aree sulle quali, per la loro particolare complessità e rilevanza, si può operare solamente tramite interventi di riqualificazione e di trasformazione urbanistica da sottoporre alla procedura di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata;
  - g) individua e disciplina le infrastrutture da realizzare;
  - h) definisce la perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 60 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1;
  - i) definisce la disciplina del patrimonio rurale ai sensi della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1, TITOLO IV, Capo III;
  - j) disciplina le aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 ed in coerenza con la disciplina dettata dal P.I.T. della Regione Toscana, dal P.T.C. della Provincia di Pisa e dal P.S.;
  - k) valuta la fattibilità idrogeologica degli interventi ai sensi delle vigenti leggi in materia, disciplinando le trasformazioni possibili nel rigoroso rispetto dei vincoli sovraordinati;
  - l) definisce la Mappa di accessibilità urbana contenente il censimento delle barriere architettoniche dell'ambito urbano;

- m) individua i criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari ai sensi dell'articolo 55, comma 3 della L.R.3 gennaio 2005, n. 1.
  - n) Il regolamento urbanistico segue gli obiettivi, gli indirizzi programmatici e le prescrizioni del piano strutturale del Comune di Pontedera approvato con Deliberazione del consiglio comunale 20 Gennaio 2004, n. 3 (B.U.R.T. 18 Febbraio 2004) ed è frutto dell'aggiornamento successivo al monitoraggio di cui al comma 7 dell'art. 55 della L.R. n. 1/2005, approvato con delibera di G.M. n. 84 del 25 luglio 2013.
3. Il regolamento urbanistico è redatto con le modalità dell'art. 55 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1, dei regolamenti approvati con Decreti del Presidente della Giunta regionale nn. 2/R/2007, 3/R/2007, 5/R/2007, 6/R/2007, 41/R/2009, 53/R/2011 e, in quanto applicabili, delle altre disposizioni statali e regionali vigenti in materia urbanistica.
  4. Nelle zone sottoposte a vincoli sovraordinati la realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto, oltre che delle norme del presente R.U., anche delle disposizioni delle particolari norme in materia.
  5. Per quanto non espressamente stabilito e disciplinato dal regolamento urbanistico si applica la legislazione nazionale e regionale in materia, che si intende interamente richiamata.
  6. Le norme del regolamento urbanistico si intendono modificate per effetto di norme vincolanti statali o regionali; in tali casi, si applica la normativa sovraordinata.

#### **Art. 2 - Validità, varianti e criteri interpretativi del R.U.**

1. Il R.U. è valido a tempo indeterminato.
2. Le previsioni relative a:
  - a) aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard secondo quanto previsto dalla legislazione vigente;
  - b) aree urbane di nuovo impianto residenziali, produttive e di servizio per le quali si può intervenire solo mediante i piani attuativi comunque denominati;
  - c) infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
  - d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;decadono dopo cinque anni dall'approvazione del R.U. se non sono stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi, come previsto all'articolo 55, comma 5 della L.R.3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Nei casi in cui il regolamento urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 2 si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune come previsto dall'articolo 55, comma 6 della l.r. 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Le previsioni di cui al comma 2 possono essere confermate ovvero possono essere ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal piano strutturale, mediante variante puntuale al R.U. anche contestuale all'approvazione di piani e progetti.
5. Nelle aree in cui sia intervenuta la decadenza delle previsioni urbanistiche di cui al comma 2, sono

consentiti soltanto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente così come definiti all'art. 27 delle N.T.A., ad esclusione della ristrutturazione edilizia, dell'addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica.

6. I piani attuativi adottati o approvati alla data di adozione del presente regolamento urbanistico sono fatti salvi e rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista per la loro validità ed efficacia. Fermo restando lo scrupoloso rispetto dei parametri fissati nel progetto originale, ove sia intervenuta la conclusione delle opere di urbanizzazione, con il relativo collaudo, e l'acquisizione delle aree e degli spazi pubblici al patrimonio e al demanio del comune, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle statuite dalle N.T.A. per le relative zone omogenee.
7. Varianti o integrazioni al R.U. sono ammesse in qualunque momento purché non in contrasto con il P.S. vigente, secondo le procedure definite dalla legge regionale in materia.
8. In caso di difformità tra diversi elaborati cartografici del R.U. varranno comunque le descrizioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio, mentre in caso di difformità tra la normativa generale e quella particolareggiata degli Allegati A, B e C sarà ritenuta valide quest'ultima.
9. In ogni caso, qualora all'interno delle N.T.A. siano necessarie interpretazioni applicative su analoghi argomenti, varranno sempre le prescrizioni più restrittive.

### **Art. 3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico**

1. Il nuovo regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborato 1 – Relazione tecnico-illustrativa.

Elaborato 2 – Tav. 2 – Corografia dei vincoli (1:10.000)

Elaborato 3 – Tav. 3 – Individuazione cartografica delle Zone Omogenee. (1:5.000)

3a – Quadro Generale Pontedera Ovest.

3b – Quadro Generale Pontedera Centro.

3C – Quadro Generale Pontedera Est.

Elaborato 4 – Tav. 4 – Individuazione cartografica delle Zone Omogenee (1:2000)

4a – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Pontedera Centro.

4b – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Pontedera Est.

4c – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Pontedera Ovest e UTOE a prevalente carattere produttivo di Pontedera – Gello Nord.

4d – U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo di Pontedera – Gello Sud.

4e – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale La Rotta.

4f – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Il Romito.

4g – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale La Borra.

4h – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Santa Lucia.

4i – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Gello.

4j – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale I Pardossi.

4K – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Pontedera Est – Pietroconti e U.T.O.E. a prevalente carattere commerciale La Bianca.

4l – U.T.O.E. prevalente carattere commerciale Il Chiesino.

4m – U.T.O.E. a prevalente carattere ecologico Gello.

4n – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale I Fabbri – Treggiaia Ovest

4o – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale I Fabbri – Treggiaia Est

4p – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Montecastello

Elaborato 5 – Tav. 5 – Delimitazione dei Centri Abitati ai sensi del D.Lgs n.285/1992 (1:10.000)

Elaborato 6 – Norme Tecniche di attuazione

6a Allegato A – Edifici e comparti edilizi regolati da apposite schede-norma

6b Allegato B – Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma.

6c Allegato C – Edifici di particolare pregio storico, architettonico con le relative categorie d'intervento.

2. Le tavole descrittive delle indagini geologiche e idrauliche sono quelle del R.U. approvato con deliberazione consiliare n. 13/2006 con gli aggiornamenti approvati con deliberazione consiliare n. 22/2011.
3. Concorre a definire il quadro documentale anche la Valutazione Ambientale Strategica effettuata ai sensi della legge n. 10/2010.

#### **Art. 4 - Poteri di deroga**

1. L'amministrazione comunale potrà autorizzare deroghe al presente regolamento urbanistico nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:
  - a) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
  - b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della sicurezza, della salute e dell'igiene pubblica, ovvero per il recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si renda necessaria in conseguenza di calamità e/o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.
2. L'amministrazione comunale, per accertate esigenze di soggetti diversamente abili potrà autorizzare deroghe alle disposizioni del regolamento urbanistico per consentire l'adeguamento delle strutture edilizie alle loro esigenze e con successivo aggiornamento della mappa dell'accessibilità urbana secondo le procedure definite all'art. 42.
3. Per immobili a destinazione pubblica, o comunque d'interesse pubblico, realizzati anche da privati, l'A.C. potrà concedere deroghe ai parametri edilizi/urbanistici di zona omogenea, per motivate esigenze legate alla funzionalità degli edifici, adeguatamente giustificate e documentate, nei limiti strettamente necessari e nel rispetto di norme sovraordinate.

## CAPO II

### DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

#### Art. 5 - Definizioni e loro applicazione

1. Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e edilizi, si rimanda al Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio approvato D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R.
2. Per consentire una più facile e immediata lettura, nonché un'immediata applicazione alla disciplina di governo del territorio, di seguito vengo elencate le definizioni non contenute nel sopracitato regolamento.
3. Per definizioni urbanistiche ed edilizie non contenute nel presente articolo si rimanda alle definizioni stabilite dalla normativa nazionale e regionale di riferimento.

#### Art. 5.1 - Distanza dalle strade (DS)

1. Si definisce "distanza dalle strade" (Ds) la lunghezza del minimo segmento orizzontale congiungente il corpo più avanzato dell'edificio ed il confine stradale come definito dall'art. 3, comma 1, punto 10) del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada). La sede stradale è considerata sia nell'attuale consistenza sia in quella prevista negli strumenti urbanistici vigenti.
2. Sono esclusi dal computo della distanza dalle strade:
  - a) gli elementi ornamentali;
  - b) gli aggetti di gronda e le pensiline, aggettanti non più di metri 1,50 dal piano di facciata. Nel caso di aggetti superiori a metri 1,50 la distanza è computata sulla sola parte eccedente;
  - c) le porzioni di edificio completamente interrato;
  - d) i volumi tecnici.Gli elementi, le porzioni di edificio ed i volumi tecnici di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d) devono comunque mantenere una distanza minima dal confine stradale non inferiore a metri 1,50.
3. La misura della distanza dalle strade (Ds) da rispettare nella realizzazione di opere edilizie è disciplinata dallo strumento urbanistico generale o attuativo, se esistente, che non potrà comunque prevedere distanze inferiori a metri 5,00.
4. Ove non specificatamente disciplinato dagli strumenti urbanistici la distanza dalle strade (Ds) non può essere inferiore a ml 7,50.
5. Fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) nell'ambito di tessuti edilizi in cui sia individuabile un allineamento prevalente dei fabbricati esistenti, è consentito allineare le nuove costruzioni, o gli ampliamenti, al fabbricato esistente più distante dalla strada.
6. Fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) gli interventi di ricostruzione o sopraelevazione di edifici esistenti, posti a una distanza

dalla strada inferiore a quella prescritta, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.

7. Sono comunque fatte salve deroghe alle distanze dalle strade previste da norme regionali e nazionali e le disposizioni del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada).

#### **Art. 5.2 - Distanza fra fabbricati (DF)**

1. Si definisce "distanza fra fabbricati" (Df) la lunghezza del minimo segmento orizzontale congiungente il corpo più avanzato dell'edificio ed un altro edificio.
2. Sono esclusi dal computo della distanza fra fabbricati:
  - a) gli elementi ornamentali;
  - b) gli aggetti di gronda e le pensiline, aggettanti non più di metri 1,50 dal piano di facciata. Nel caso di aggetti superiori a metri 1,50 la distanza è computata sulla sola parte eccedente;
  - c) le porzioni di edificio completamente interrato;
  - d) i volumi tecnici.  
Le porzioni di edificio ed i volumi tecnici di cui alle precedenti lettere c) e d) devono comunque mantenere una distanza minima dai confini non inferiore a metri 1,50.
3. La misura della distanza fra fabbricati (Df) da rispettare nella realizzazione di opere edilizie è disciplinata dallo strumento urbanistico attuativo, se esistente.
4. Ove non specificatamente disciplinato dagli strumenti urbanistici attuativi la distanza fra pareti (ancorché non finestrate) di edifici o corpi di edifici antistanti non può essere inferiore a metri 10,00 e la distanza fra fabbricati (Df) da rispettare in tutte le direzioni non può essere inferiore a metri 3,00.
5. È possibile derogare alla disposizione del comma precedente nel caso di rientranze dei cortili e della sagoma dell'edificio quando la profondità non superi la metà del lato aperto sul cortile.
6. Non è richiesto il rispetto della distanza minima fra fabbricati (Df) nel caso di edificazione in aderenza o in appoggio a fabbricati esistenti.
7. Nelle zone omogenee C, o ambiti di trasformazione edilizia, la distanza minima fra fabbricati (Df) tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - a) ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
  - b) ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml 15,00;
  - c) ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.
8. Nelle zone omogenee C, o ambiti di trasformazione edilizia, qualora la distanza tra fabbricati (Df) risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, la distanza stessa è maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
9. Ai fini del rispetto della distanza tra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti, due tratti contigui di parete appartenente allo stesso fronte si considerano due pareti distinte quando lo sfalsamento minimo tra i loro prolungamenti non sia inferiore a ml. 0,50;

10. Negli interventi su pareti esistenti prive di finestre, che si trovino a distanza inferiore a ml. 10,00 rispetto agli edifici antistanti, non è ammessa la realizzazione di nuove aperture; è comunque ammessa la realizzazione di "luci" come definite dal Codice Civile.
11. Negli interventi su pareti finestrate esistenti, che si trovino a distanza inferiore a ml. 10,00 rispetto agli edifici antistanti, è ammessa la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti alle seguenti condizioni:
  - a) previo assenso del confinante, mediante atto pubblico registrato e trascritto, nel caso in cui la parete oggetto di intervento sia posta ad una distanza dal confine di proprietà inferiore a metri 1,50;
  - b) previo parere favorevole dell'Azienda USL in merito alla eventuale riduzione del coefficiente aeroilluminante, nel caso in cui la parete sulla quale si realizzano/modificano le finestre sia fronteggiante ad un'altra di altezza superiore a due piani fuori terra. È comunque ammessa la realizzazione di "luci" come definite dal Codice Civile
12. Sono fatte salve deroghe alle distanze fra fabbricati previste da norme regionali e nazionali.

#### **Art. 5.3 - Distanza dai confini (Dc)**

1. Si definisce "distanza dai confini" (Dc) la lunghezza del minimo segmento orizzontale congiungente il corpo più avanzato dell'edificio ed il confine di proprietà.
2. Sono esclusi dal computo della distanza dai confini:
  - a) gli elementi ornamentali;
  - b) gli aggetti di gronda e le pensiline, aggettanti non più di metri 1,50 dal piano di facciata. Nel caso di aggetti superiori a metri 1,50 la distanza è computata sulla sola parte eccedente;
  - c) le porzioni di edificio completamente interrato;
  - d) i volumi tecnici.  
Le porzioni di edificio ed i volumi tecnici di cui alle precedenti lettere c) e d) devono comunque mantenere una distanza minima dai confini non inferiore a metri 1,50.
3. La misura della distanza dai confini (Dc) da rispettare nella realizzazione di opere edilizie è disciplinata dallo strumento urbanistico generale o attuativo, se esistente.
4. Ove non specificatamente disciplinato dagli strumenti urbanistici la distanza dai confini (Dc) non può essere inferiore a metri 5,00.
5. Relativamente ai confini privati non si tiene conto della distanza dai confini di proprietà diverse nel caso in cui il titolo finalizzato alla realizzazione delle opere edilizie sia presentato e sottoscritto dai tutti i proprietari. In tale ipotesi la verifica della distanza dai confini (Dc), e di tutti gli altri parametri edilizi, viene effettuata tenendo conto del complessivo delle aree interessate.
6. In caso di accordo fra confinanti, mediante atto pubblico registrato e trascritto, e fatte salve le distanze fra fabbricati (Df), le distanze indicate ai commi 3 e 4 possono essere ridotte, fino all'edificazione dei fabbricati sul confine.
7. Non è richiesto il rispetto della distanza minima dai confini (Dc) nel caso di edificazione in aderenza o in appoggio a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato esistente.

8. Nelle zone omogenee di trasformazione edilizia in cui lo strumento urbanistico consente la realizzazione di edifici di altezza maggiore di ml 10,00, (fermo restando il rispetto della distanza fra fabbricati (Df) pari all'altezza dell'edificio più alto), la distanza dal confine deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita nella zona.
9. Sono fatte salve deroghe alle distanze dai confini previste da norme regionali e nazionali.

#### **Art. 5.4 - Distanza dai limiti di zona (DZ)**

1. Si definisce "distanza dai limiti di zona" (Dz) la lunghezza del minimo segmento orizzontale congiungente il corpo più avanzato dell'edificio ed il confine di zona omogenea definito dallo strumento urbanistico.
2. Sono esclusi dal computo della distanza dai limiti di zona:
  - a) gli elementi ornamentali;
  - b) gli aggetti di gronda e le pensiline, aggettanti non più di metri 1,50 dal piano di facciata. Nel caso di aggetti superiori a metri 1,50 la distanza è computata sulla sola parte eccedente;
  - c) le porzioni di edificio completamente interrato;
  - d) i volumi tecnici.
3. La misura della distanza dai limiti di zona (Dz) da rispettare nella realizzazione di opere edilizie è disciplinata dallo strumento urbanistico attuativo, se esistente.
4. Ove non specificatamente disciplinato dagli strumenti urbanistici la distanza dai limiti di zona (Dz) per le aree a destinazione pubblica, sia esistenti che di previsione negli strumenti urbanistici, non può essere inferiore a ml 5,00, salvo assenso concesso dall'Amministrazione competente. In tutti gli altri casi non è stabilita una distanza minima dai limiti di zona.

#### **Art. 5.5 - Edificio esistente**

1. Si definisce edificio esistente quello presente sul territorio comunale e legittimato da un titolo abilitativi.
2. Sono altresì definiti edifici esistenti:
  - a) quelli ricadenti nel centro abitato per i quali possa essere dimostrata la presenza sul territorio comunale alla data di entrata in vigore della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
  - b) quelli ricadenti fuori dal centro abitato per i quali possa essere dimostrata la presenza sul territorio comunale alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n.765.
3. Sono considerati edifici esistenti alla data di adozione del primo regolamento urbanistico quelli per i quali sia intervenuto idoneo titolo edilizio e i cui lavori siano iniziati prima della stessa data.
4. Ai fini di cui ai precedenti commi 1 e 2 perché l'edificio possa essere considerato esistente è necessaria la presenza di una consistenza fisico-strutturale, da dimostrare inequivocabilmente e fermo restando parere favorevole determinato da parte del settore urbanistica del comune.

#### **Art. 5.6 - Esercizio di vicinato**

1. L'esercizio di vicinato è una struttura commerciale avente una superficie di vendita inferiore o uguale a 300 mq.

2. Oltre a quelli previsti dalla legge del 24 marzo 1989, n. 122, pari al 30% della SUL max. assentita, per questo tipo di struttura la dotazione minima di parcheggi per la sosta di relazione stanziale non può essere inferiore a 1 mq ogni mq di superficie di vendita,
3. Per le sole aree ricadenti nelle zone omogenee di tipo A1, A2, B1 e B2 come individuate dal R.U., la dotazione di parcheggi aggiuntivi per la sosta di relazione non è richiesta nel caso di interventi riguardanti edifici esistenti alla data del 29 aprile 2006 e per edifici ricadenti in aree soggette a piani attuativi già approvati alla stessa data.

#### **Art. 5.7 - Grande struttura di vendita**

1. La "grande struttura di vendita" è una struttura commerciale con superficie di vendita superiore ai 2.500 mq.
2. Oltre alla quota prevista dalla legge 24 marzo 1989 n. 122, pari al 30% della SUL max assentita, per questo tipo di struttura la dotazione di parcheggi privati, non può essere inferiore a 2 mq per ogni mq di superficie di vendita e a 1,5 mq per eventuali ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad altre attività connesse (ristoranti, bar ed altri spazi destinati a funzioni complementari a quella commerciale).
3. Senza prescindere dalla corretta zonizzazione urbanistica, la collocazione delle grandi strutture di vendita deve essere oggetto di uno studio particolareggiato di fattibilità che dimostri la coerenza con il luogo scelto significativamente per la dotazione di infrastrutture di comunicazione idonee e, significativamente prossime agli accessi delle strade extraurbane.
4. Ai fini delle norme contenute nel Titolo III del regolamento approvato con D.P.G.R. n. 15/R/2009, le grandi strutture di vendita:
  - a) possono essere collocate, senza limitazioni dimensionali, all'interno delle zone di tipo C, D ed F come definite dal D.M. n. 1444/1968;
  - b) non possono mai essere collocate nelle zone di tipo D3a e D3b come definite dalle N.T.A.
5. Ai fini dell'applicazione delle norme in tema di parcheggio di cui al D.Lgs. n. 114/1998, della L.R. n. 28/2005 e del relativo regolamento di cui al D.P.G.R. n. 15/R/2009, sono considerate strutture commerciali tutte le attività svolte all'interno di aree ed immobili destinati ad attività commerciale ai sensi del D.M. n. 1444/1968 e dall'art. 10.

#### **Art. 5.8 - Media struttura di vendita**

1. La media struttura di vendita è una struttura commerciale con superficie di vendita superiore a 300 mq e fino a 1.500 mq.
2. Oltre a quelli previsti dalla legge 24 marzo 1989, n. 122, pari al 30% della SUL max. assentita, per questo tipo di struttura la dotazione minima di parcheggi privati, non può essere inferiore a 1,5 mq ogni mq di superficie di vendita oltre ad ulteriori parcheggi da reperire nella misura di 1 mq ogni mq di eventuali ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad altre attività complementari a quella commerciale.
3. Ai fini delle norme contenute nel Titolo III del regolamento approvato con D.P.G.R. n. 15/R/2009, le medie strutture di vendita:

- a) possono essere collocate senza limitazioni dimensionali, all'interno delle zone di tipo C, D ed F come definite dal D.M. n. 1444/1968;
  - b) possono essere collocate con le limitazioni dimensionali di cui all'art. 7, comma 11, nelle zone di tipo A e B come definite dal D.M. n. 1444/1968;
  - c) non possono essere collocate nelle zone di tipo D3a e D3b come definite dalle N.T.A.
4. Ai fini dell'applicazione delle norme in tema di parcheggio di cui al D.Lgs. n. 114/1998, della L.R. n. 28/2005 e del relativo regolamento di cui al D.P.G.R. n. 15/R/2009, sono considerate strutture commerciali qualsiasi attività svolta all'interno di aree ed immobili destinati ad attività commerciale ai sensi del D.M. n. 1444/1968 e dall'art. 6.4 delle N.T.A.
  5. In ogni caso per questo genere di esercizi oltre ai parcheggi devono essere garantite razionali ed efficienti infrastrutture di accesso.

#### **Art. 5.9 - Parcheggi privati**

1. Ogni nuova costruzione a carattere residenziale, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo dovrà dotarsi di parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, coperti e/o scoperti, secondo i seguenti parametri minimi:
  - a) 50 % della SUL di progetto,
  - b) almeno due posti auto per ciascuna unità immobiliare.
2. I singoli posti auto devono avere dimensioni minime di metri 5,00 x 2,50 e, dove non diversamente indicato nelle tavole grafiche di R.U., lo spazio di manovra interno ai parcheggi privati non può essere superiore al 50 % dell'intera superficie del parcheggio. In ogni caso il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio richiesta non può essere inferiore a un posto ogni 25 mq di superficie a parcheggio e tutti i posti individuati devono essere singolarmente usufruibili.
3. Per gli interventi sulle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del 1° regolamento urbanistico (19 aprile 2005) che comportino aumento della superficie utile o frazionamento, devono essere garantite le stesse superfici minime di parcheggio richieste per la nuove costruzioni, da calcolare su tutta la superficie edilizia oggetto di intervento (superficie in ampliamento/superficie dell'intera unità immobiliare originare).
4. La disposizione di cui al comma precedente non si applica nei seguenti casi:
  - a) frazionamento di unità immobiliari che comporti la creazione di non più tre unità, oltre a quella esistente, e che tutte le unità derivate abbiano una superficie utile netta non inferiore a 60 mq;
  - b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti una tantum previsti nelle zone omogenee A e B, fatto salvo quanto specificato al punto precedente.
5. Il caso di unità immobiliari in numero maggiore e/o superficie inferiore ai limiti indicati alla lettera a) del comma 4, è soggetto a monetizzazione qualora non sia reperita la superficie minima indicata al comma 1. L'ammontare del costo di monetizzazione è calcolato sulla scorta di idoneo parametro univoco, stabilito con atto dirigenziale.
6. Per le costruzioni ad uso produttivo e commerciali all'ingrosso è prevista la superficie minima da

destinare a parcheggi privati ai sensi della legge del 24 Marzo 1989, n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, coperti e/o scoperti, nella misura del 30% della SUL di progetto.

7. Per le attività commerciali di media struttura di vendita nelle zone A e B come descritte e ammesse dal comma 11 dell'art. 7, qualora non sia reperita la superficie minima di parcheggio indicata al comma 1, l'A.C. si riserva la facoltà di chiedere la loro monetizzazione, totale o parziale. L'ammontare del costo di monetizzazione è calcolato sulla scorta di idoneo parametro univoco, stabilito con atto dirigenziale.
8. Per le attività commerciali che allestiscono spazi espositivi (concessionarie auto, mostre di mobili o altre similari), è prevista la riduzione alla metà degli spazi da destinare a parcheggi per la sosta di relazione, a condizione che sia vincolata la destinazione d'uso dell'attività.
9. Nelle aree di pertinenza di strutture commerciali devono essere reperite superfici di parcheggio, in aggiunta a quelle minime previste dalla legge n. 122/89 e meglio precisate ai paragrafi 5.11,5.12,5.16, da destinare alla sosta di relazione, nella quantità stabilita dalla L.R. n. 28/2005 e dal regolamento approvato con D.P.G.R. n. 15/R/2009.
10. Le aree destinate alla sosta di relazione sono superfici per attrezzature e spazi pubblici (SAP), di proprietà privata ma assoggettate all'uso pubblico, anche ai sensi dell'art. 2, comma 1, del D.Lgs. n. 285/1992.
11. Ai fini del calcolo della dotazione minima di parcheggio sono assimilate alla superficie di vendita, e pertanto necessitano di reperire ulteriori spazi di parcheggio per la sosta di relazione così come previsto dal decreto legislativo n. 114/98, dalla L.R. n. 28/2005 e dal regolamento approvato con D.P.G.R. n. 15/R/2009, tutte le superfici aperte al pubblico:
  - a) negli immobili a destinazione d'uso turistico ricettiva (ad eccezione delle strutture alberghiere);
  - b) nei pubblici esercizi;
  - c) negli immobili destinati ad attività artigianali di servizio;
  - d) nelle palestre, nei centri fitness e benessere, nei locali destinati ad attività ludica.
12. Il frazionamento di aree destinate a spazi di parcheggio privato comuni a più unità immobiliari deve garantire, per ciascuna area di pertinenza di ciascuna unità immobiliare, la dotazione minima di parcheggi prevista dal presente articolo. Anche in applicazione dell'art. 9, comma 5, della legge n. 122/1989, la dotazione minima di aree di sosta prevista del presente articolo, è inalienabile e inscindibile dall'U.I. cui essa si riferisce.
13. Nei casi di ristrutturazione urbanistica saranno le schede di cui all'Allegato 6A a definire in modo puntuale le superfici da destinare a parcheggio privato.
14. Le eventuali corsie di manovra a servizio degli spazi di sosta devono essere dimensionate in conformità a quanto stabilito dall'art. 3.4.7 del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) qualora il numero di posti auto servito sia superiore a 8;
15. In tutti i casi i percorsi di accesso devono consentire un agevole raggiungimento degli stalli di sosta e le aree di manovra non devono interferire con la carreggiata pubblica destinata al transito dei veicoli.

#### **Art. 5.10 - Posto letto**

1. Per le sole destinazioni turistico-ricettive, corrisponde al quantitativo di superficie necessaria per rispondere al corretto dimensionamento delle medesime strutture. Vi è compresa anche quella necessaria alla realizzazione dei servizi accessori, quali quelli alberghieri diretti e indiretti, la ristorazione, spazi di aggregazione e riunione, uffici direzionali per la gestione e la promozione.
2. Per le finalità del R.U. e delle trasformazioni ammissibili nelle zone indicate, il posto letto equivale a 100 mq complessivi di SUL.

#### **Art. 5.11 - Sistema, subsistema, unità territoriale organica elementare (U.T.O.E.)**

1. Corrispondono alle definizioni del piano strutturale:
  - a) per “sistema” si intende una entità territoriale, funzionale o ambientale, con caratteristiche comuni suscettibili di essere analizzate e pianificate in modo unitario, articolato in subsistemi;
  - b) i “subsistemi” sono articolazioni corrispondenti a specifiche entità territoriali, funzionali o ambientali di maggiore omogeneità e per le quali si rende necessaria una specifica disciplina, definita con indirizzi programmatici, assetti territoriali, funzioni ammesse, prescrizioni e salvaguardie.
  - c) le “U.T.O.E.” (unità territoriali organiche elementari) sono le entità del territorio comunale, all’interno dei sub- sistemi, ove localizzare insediamenti residenziali, produttivi, commerciali e direzionali, con i relativi standard urbanistici ai sensi del D.M. del 2 Aprile 1968, n. 1444, superfici per attrezzature pubbliche e tutte le infrastrutture necessarie.
2. Le zone omogenee (zoning) corrispondono alle definizioni contenute nel D.M. del 2 Aprile 1968, n. 1444 e, all’interno dei sistemi, subsistemi ed U.T.O.E., definiscono parametri urbanistici, destinazioni d’uso e modalità di intervento (cfr. art. 6).

#### **Art. 5.12 - Standard urbanistici**

1. Gli standard urbanistici rappresentano la quantificazione degli spazi pubblici riservati alle attività collettive, all’edilizia scolastica, alle attrezzature d’interesse comune e per pubblici servizi, a verde pubblico, alla viabilità e a parcheggi.
2. Nel R.U. gli standard possono venire indicati:
  - a) in termini di rapporto percentuale delle superfici necessarie in relazione alla SUL realizzabile;
  - b) in termini in rapporto percentuale per ogni abitante insediabile;
  - c) in termini assoluti (mq);
3. Nei comparti edificatori soggetti a piani di recupero, ove non sia motivatamente e oggettivamente possibile reperire l’intero quantitativo di standard indicato dal R.U., è facoltà dell’amministrazione comunale monetizzare la quantità mancante. L’ammontare del costo di monetizzazione è stabilito negli atti di adozione e approvazione del piano di recupero.
4. Ove non diversamente disposto per singoli comparti o interventi, gli standard obbligatori sono quelli relativi al verde pubblico e ai parcheggi nella misura di 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per spazi di verde pubblico attrezzato.

### Art. 5.13 - Standard di edilizia sociale

1. Ai sensi dell'art. 63 della legge regionale n. 65/2014, si definisce standard di edilizia sociale la quantità di area e/o di immobili aggiuntiva a quelle destinate a spazi pubblici e/o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444 e alle relative leggi regionali, soggetta a cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o associati in consorzio, ai fini della trasformazione urbanistica dei comparti di espansione o recupero definiti nel regolamento urbanistico.
2. Ove non diversamente disposto per singoli comparti o interventi, l'entità della cessione di cui al comma precedente è stabilita nella misura minima del 5% della superficie utile lorda massima (SUL max) determinata dagli strumenti attuativi di governo del territorio approvati per ogni singolo comparto. Tale superficie è da intendersi in aggiunta a quella massima consentita per il singolo comparto di trasformazione urbanistica.
3. La superficie sopra determinata oggetto di cessione può essere sostituita, in tutto o in parte, dalla fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale, da parte degli attuatori dell'intervento di trasformazione urbanistica.

### Art. 5.14 - Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

1. Tenendo conto di quanto indicato dall'art.137 della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 , che classifica tutte le opere, interventi, e manufatti privi di rilevanza edilizia, con il presente articolo, si individuano gli elementi di arredo da giardino e degli spazi pertinenziali privi di rilevanza edilizia, di seguito elencati, costituiti da strutture leggere, facilmente rimovibili, di limitata cubatura e prive di fondazioni (fatto salvo il loro ancoraggio al suolo):
  - a. Box in legno. Manufatti destinati, a titolo esemplificativo, a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., con superficie netta non superiore a mq 4,00 ed altezza media interna non superiore a ml. 2,40, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza. In caso di condominio, privo di giardini esclusivi, potrà essere realizzato un unico manufatto della superficie netta non superiore a mq 10,00.
  - b. Piccole serre. Strutture destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, realizzate in metallo o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, prive di pavimentazione, con superficie netta non superiore a mq. 4,00 ed altezza media interna non superiore a ml. 2,40, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza.
  - c. Barbecue o piccoli forni. Manufatti con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 e con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 comprensivi di accessori (a titolo esemplificativo piani di appoggio e contenitori per legna) nel numero massimo di uno per resede di pertinenza; non è consentita la realizzazione di vani visitabili a corredo, nè di tettoie aggettanti oltre il limite di mq 4,00. I barbecue non devono creare inconvenienti agli abitanti confinanti o limitrofi per diffusioni di fumi ed odori molesti ed a tal scopo devono essere collocati non in adiacenza a finestre di abitazioni di terzi. In ogni caso i barbecue ritenuti non idonei o che siano causa di ordine igienico sanitario, potranno essere rimossi a giudizio dell'autorità sanitaria.
  - d. Gazebo. Manufatti, a copertura di spazi esterni privati, costituiti da strutture leggere, in legno o metallo, privi di chiusure laterali, con copertura realizzata con materiali rigidi e

durevoli (vetro, plexiglass, legno o materiali simili) nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie, destinati ad uso stagionale e atti ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto. Tali manufatti devono avere altezza al colmo non superiore a 3,00 ml; superficie coperta non superiore mq. 9,00. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare o per ciascun edificio condominiale; sulle terrazze e lastrici solari è ammessa l'installazione di gazebo nel solo rispetto della superficie massima sopra indicata purché distante 3,00 m. da qualsiasi facciata.

e. Pergolati. Strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. È consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di mantenimento dell'aspetto architettonico del fabbricato. La superficie complessiva di pergolati, per ciascuna unità immobiliare, non può essere superiore a mq 12.

f. Vasche. Manufatti destinati a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La superficie della vasca non può essere superiore a mq. 6.

g. Voliere e ricoveri animali. Manufatti destinati al ricovero di animali domestici. Ad esclusione delle aree prospicienti spazi pubblici, potranno essere realizzati piccole voliere di superficie non superiore a mq 2,00 ed altezza non oltre mt. 3,00 e recinti di superficie massima di mq. 30,00, ed area coperta non superiore a mq. 5,00, schermata sui lati esposti ai venti, rialzata da terra e coibentata.

h. Tende retrattili con appoggio a terra. Strutture verticali astiformi in legno o metallo, ancorate alla facciata dell'edificio e con appoggio a terra, prive di chiusure laterali, aventi dimensioni non eccedenti lo sviluppo della facciata su cui sono inserite. La superficie coperta dalla tenda, misurata sul perimetro esterno, non potrà essere superiore a mq. 15,00 e profondità massima ml. 4,00; l'altezza dovrà essere tale da non interferire con gli elementi architettonici presenti (marcapiani, decorazioni, cornici, persiane, ecc).

2. I manufatti di cui al comma 1 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi. È comunque prescritto il rispetto delle seguenti distanze minime:
  - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d), e), g) "distanza dai confini" (Dc) come stabilita da Codice Civile (istituto della prevenzione);
  - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d), e), g) "distanza da fabbricati" (Df) non inferiore a ml. 3,00, fatto salvo quanto disposto dal comma 6 dell'art. 5.2;
  - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d), e), g) "distanza dalle strade" (Ds) non inferiore a ml. 1,50, fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada);
  - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d), e), g) "distanza dai limiti di zona" (Dz) non inferiore a ml. 5,00, salvo deroga concessa dall'Amministrazione competente.
3. Sono elementi di arredo da giardino e degli spazi pertinenziali, costituenti attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, soggetti a comunicazione da parte dell'interessato al comune, le opere e manufatti di seguito elencati costituiti da strutture leggere, facilmente rimovibili, di limitata cubatura e prive di fondazioni (fatto salvo il loro ancoraggio al suolo) non rientranti nelle fattispecie di cui al precedente comma 1:
  - i. Box in legno. Manufatti destinati, a titolo esemplificativo, a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., con superficie netta non superiore a mq 8,00 ed altezza media interna non superiore a ml. 2,40, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza. In caso di condominio, privo di giardini esclusivi, potrà essere realizzato un unico manufatto della superficie netta non superiore a mq 16,00.
  - j. Piccole serre. Strutture destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, realizzate in

metallo o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, prive di pavimentazione, con superficie netta non superiore a mq. 6,00 ed altezza media interna non superiore a ml. 2,40, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza.

k. Gazebo. Manufatti, a copertura di spazi esterni privati, costituiti da strutture leggere, in legno o metallo, privi di chiusure laterali, con copertura realizzata con materiali rigidi e durevoli (vetro, plexiglass, legno o materiali simili) nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie, destinati ad uso stagionale e atti ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto. Tali manufatti devono avere altezza al colmo non superiore a 3,00 ml; superficie coperta non superiore al 20% della SUL del fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare o per ciascun edificio condominiale; sulle terrazze e lastrici solari è ammessa l'installazione di gazebo nel solo rispetto della superficie massima sopra indicata purché distante 3,00 m. da qualsiasi facciata.

l. Pergolati. Strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. È consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di mantenimento dell'aspetto architettonico del fabbricato.

m. Vasche. Manufatti destinati a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La superficie della vasca non può essere superiore a mq. 12.

4. I manufatti di cui al comma 3 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi. È comunque prescritto che la loro superficie complessiva non superi il 50% della superficie del resede di pertinenza del fabbricato/i di cui costituiscono pertinenza ed il rispetto delle seguenti distanze minime:
  - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d) "distanza dai confini" (Dc) come stabilita da Codice Civile (istituto della prevenzione);
  - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d) "distanza da fabbricati" (Df) non inferiore a ml. 3,00, fatto salvo quanto disposto dal comma 6 dell'art. 23.2;
  - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d) "distanza dalle strade" (Ds) non inferiore a ml. 1,50, fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada);
  - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d) "distanza dai limiti di zona" (Dz) non inferiore a ml. 5,00, salvo deroga concessa dall'Amministrazione competente.
5. Manufatti di dimensioni e/o caratteristiche diverse da quelle indicate ai precedenti commi 1 e 3 sono da considerare consistenze edilizie soggette a verifica di tutti i parametri urbanistici ed edilizi di zona omogenea in cui ricadono.
6. Le strutture e i manufatti di cui al presente articolo non possono essere realizzati con materiali di recupero e la loro installazione non deve compromettere il valore architettonico e/o ambientale degli edifici e dei luoghi. Il cattivo stato di manutenzione può decretarne l'immediata rimozione.
7. In sede di controlli i manufatti privi di rilevanza edilizia che rientrano in fattispecie diversa per caratteristiche costruttive o per dimensioni verranno trattati sotto il profilo della vigilanza e sanzionatorio a seconda del titolo abilitativo/comunicazione ai quali avrebbero dovuto sottostare.

### CAPO III

#### ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

##### Art. 6 - Zone omogenee

1. Corrispondono alle definizioni contenute nel D.M. 1444/1968 e si distinguono secondo la catalogazione dei successivi articoli.
2. Con le sottozone di completamento di tipo C2, D1b, D1c, D2b e D3b e con le infrastrutture a corredo, il R.U. definisce il limite urbano quale confine (border line) fra territorio urbanizzato e non urbanizzato, fermo restando che i nuovi insediamenti devono integrarsi con il tessuto edilizio esistente al fine di ottenere la massima unitarietà urbanistica possibile.
3. Ai fini della salvaguardia delle attività economiche di natura agricola, nelle aree edificabili classificate C, D ed F possono essere effettuate attività agricole ove la conduzione dei fondi sia effettuata da imprenditore agricolo come definito dall'art. 2.135 c.c. In questo quadro, le superfici aziendali possono ricomprendere anche aree destinati ad usi diversi dall'agricolo e su di esse possono venir realizzati manufatti accessori, temporanei e amovibili subordinatamente all'approvazione di idoneo Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.).
4. In ogni zona omogenea individuata gli edifici di particolare pregio storico, architettonico e/o testimonianza culturale, individuati nelle Tavv. 3 e 4 del R.U., sono tutelati e la valorizzati attraverso l'attribuzione, per ciascuno di essi, di specifiche e possibili categorie d'intervento individuata nell'Allegato C., con riferimento alle definizioni date all'art. 27.
5. Fermo restando il dettato del comma 4, sono sempre possibili interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso la predisposizione di specifici piani di recupero e di apposite schede con cui integrare l'Allegato A secondo le modalità espresse all'art. 23.
6. In ogni zona omogenea, per quel che concerne le piazze, gli spazi pubblici e di relazione ed il connettivo urbano non edificato valgono le indicazioni e le prescrizioni così come definiti agli articoli 28.4 e 28.5.
7. Nelle zone dove sono previsti interventi subordinati a piano attuativo dovranno prevedere gli standard pubblici già individuati nelle carte del R.U. Per quanto riguarda la realizzazione dei parcheggi privati ai sensi della legge n. 122/1989 e di quelli di relazione di cui al D.Lgs. n. 114/1998 e delle relative leggi e disposizioni normative regionali di dettaglio, se non diversamente disposto per le singole zone omogenee o singoli comparti, si fa riferimento a quanto stabilito agli artt. 5.9.

**Art. 7.1 - Zona A1 Parti del territorio interessate da agglomerati urbani o nuclei e complessi edilizi che rivestono particolare pregio di carattere storico, artistico e/o culturale e/o urbanistico ed ambientale**

1. Corrispondono alle parti storicizzate delle singole U.T.O.E. alle quali il R.U. attribuisce un significativo ruolo di testimonianza storico-artistico-culturale ed urbanistico-ambientale riferita alla tipologia costruttiva, alla morfologia della composizione architettonica degli edifici e dei complessi edilizi, per i quali deve essere massima l'azione di salvaguardia e conservazione. La

zona A1 , ricade all'interno della zona urbanistica A del Capoluogo e delle frazioni di Treggiaia e Montecastello ed è individuata dalle tavole grafiche A)-B)-C) correlate all'Allegato C del Regolamento Urbanistico. Sono inoltre assimilati alla zona A1, i sedimi dei fabbricati/pertinenze definiti di pregio, ricadenti nelle altre zone urbanistiche del territorio comunale, ed individuati nella cartografia urbanistica del Regolamento Urbanistico (tavole grafiche 3 e 4) , con apposita numerazione corrispondente a quella delle schede dell'Allegato C;

2. Sono considerati come ricadenti nella zona A1 tutti i fabbricati minori individuati dall'art 28.4 ricadenti nell'intero territorio comunale;
3. Le tavole grafiche indicate con la sigla A)-B)-C) correlate all'Allegato C del Regolamento Urbanistico, individuano la suddivisione della zona urbanistica A nelle due sottozone A1 ed A2 così come richiesto dall'art.23-bis del DPR 380/2001;
4. Nella zona A1, per gli edifici di particolare pregio storico, architettonico e/o testimonianza culturale, urbanistico ed ambientale individuati nelle Tavv. 3 e 4 del R.U. con apposito numero di riferimento, sono in ogni caso consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia tenendo conto dei criteri e limitazioni contenute all'interno dell'Allegato C del del Regolamento Urbanistico ;
5. Riguardo all'intervento di ristrutturazione edilizia da applicare ai fabbricati di pregio, si rimanda all'art. 28.3 delle presenti N.T.A.
6. Ricadono all'interno delle zone A1 gli edifici e complessi di edifici classificati come quinta urbana, individuati nelle tavole A) -Capoluogo- correlata all'Allegato C del Regolamento Urbanistico. Per gli interventi consentiti o vietati su questi immobili, si rimanda all'art. 28.5 delle presenti N.T.A.
7. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dei fabbricati ricadenti nella zona A1 sono quelle residenziali, direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita così come specificate al precedente articolo 5, artigianali di servizio, turistico-ricettive, pubbliche e/o di interesse pubblico.
8. Nelle zone A1 non possono venire collocate attività comunque denominate, anche temporanee, che siano contrasto con il Piano Comunale di Zonizzazione Acustica (P.C.C.A.) e suscettibili di creare inquinamento di qualsiasi natura non compatibile con le destinazioni ammesse nella zona.

**Art. 7.2 - Zona A2 Parti del territorio interessate da agglomerati urbani o nuclei e complessi edilizi che rivestono carattere culturale ed ambientale**

1. Corrispondono alle parti storicizzate delle singole U.T.O.E. alle quali il R.U. attribuisce un significativo ruolo di testimonianza culturale-ambientale riferita alla tipologia costruttiva, alla morfologia della composizione architettonica degli edifici e dei complessi edilizi, di risulta rispetto a quelle indicate come A1 nelle zone A, individuate dalla tavola grafica A) correlata all'Allegato C del Regolamento Urbanistico, ed interessante il solo Capoluogo;
2. Per tutti gli edifici ricadenti nella zona A2 , dato che non possiedono caratteristiche di particolare pregio storico-architettonico, ma che comunque rappresentano elemento di connessione

spaziale con i fabbricati e manufatti ricadenti nella zona A1 del Capoluogo, sono consentiti anche gli interventi di cui alla L.R. 11.11.2015, n.65 all'art.134 comma 1:

- lettera c) opere di urbanizzazione,
  - lettera d) infrastrutture e impianti,
  - lettera g) addizioni volumetriche;
  - lettera h) punto 2) ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza vincolo della sagoma;
  - lettera i) ripristino edifici crollati o demoliti
  - lettera l) sostituzione edilizia;
  - lettera m) piscine.
3. Per gli edifici non individuati nell'Allegato C delle presenti norme tecniche di attuazione è consentita l'addizione volumetrica massima "una tantum" per ciascuna unità immobiliare nel limite massimo percentuale del 10% della SUL esistente, solo in funzione dell'adozione di interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio ai sensi dell'art. 19 e del Regolamento approvato con delibera consiliare n. 105/2007 e successive modificazioni ed integrazioni. E' ammissibile il trasferimento dell'ampliamento "una tantum" da un'unità immobiliare ad un'altra dello stesso organismo edilizio in modo da realizzare un unico ampliamento organico e funzionale.
4. Per tutti gli edifici ricadenti nella zona A2, non è consentita l'esecuzione degli interventi di cui all'art.134 comma 1 L.R. n. 65/2014:
- lettere a) nuova costruzione;
  - lettera b) manufatti precari;
  - lettera e) depositi merci;
  - lettera f) ristrutturazione urbanistica.
5. Le tavole grafiche indicate con la sigla A)-B)-C) correlate all'Allegato C del Regolamento Urbanistico, individuano la suddivisione della zona urbanistica A nelle due sottozone A1 ed A2 così come richiesto dall'art.23-bis del DPR 380/2001;
6. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dei fabbricati ricadenti nella zona A2 ricadente nel solo centro abitato del Capoluogo, sono quelle residenziali, direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita così come specificate al precedente articolo 5, artigianali di servizio, turistico-ricettive, pubbliche e/o di interesse pubblico.
7. Nelle zone A2 non possono venire collocate attività comunque denominate, anche temporanee, che siano contrasto con il Piano Comunale di Zonizzazione Acustica (P.C.C.A.) e suscettibili di creare inquinamento di qualsiasi natura non compatibile con le destinazioni ammesse nella zona.

**Art. 8 - Zona B Parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e totalmente o parzialmente munite delle opere di urbanizzazione.**

1. Corrispondono alle aree a destinazione prevalentemente residenziale già urbanizzate, dove possono riconoscersi:
- a) Interventi urbanistico-edilizi non omogenei e insufficienti, talora frutto di insediamenti e

ricostruzioni del XX secolo successivi al secondo conflitto mondiale, ovvero secondo una maglia poderale preesistente di tipo agricolo;

- b) Interventi frutto di un assetto per-ordinato, anche se non completato, frutto di insediamenti successivi al periodo della ricostruzione post-bellica, regolamentata dagli strumenti della pianificazione comunale.

ambidue meglio specificati ai successivi articoli 8.1 e 8.2.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziali, direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita così come specificate al precedente articolo, artigianali di servizio, turistico-ricettive, pubbliche e/o di interesse pubblico.
3. Nelle zone B non possono venire collocate attività comunque denominate, anche temporanee, che siano contrasto con il Piano Comunale di Zonizzazione Acustica (P.C.C.A.) e suscettibili di creare inquinamento di qualsiasi natura non compatibile con le destinazioni elencate al comma 5. Qualora non modifichino la destinazione d'uso, gli immobili all'interno dei quali sono collocate attività economico-produttive esistenti alla data di adozione del presente piano operativo, sono suscettibili solo di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma così come definiti all'art. 27.
4. Ove siano proposti nuovi interventi di ristrutturazione urbanistica mediante idoneo piano di recupero secondo le modalità espresse all'art. 23, nelle zone B la dotazione di parcheggi e verde pubblico si fa riferimento al parametro di 30 mq ad abitante di cui 15 mq a parcheggio e 15 mq a verde attrezzato.
5. Al fine dell'osservanza del rapporto indicato al comma precedente si assume che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano 30 mq di superficie utile lorda.

**Art. 8.1 - Sottozona B1 Parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria, che rivestono un particolare interesse urbanistico.**

1. Corrispondono a quelle parti delle zone B immediatamente adiacenti al centro storico o che mostrano un particolare impianto urbanistico o ambientale per i quali è necessario attivare forme di tutela. Le sottozone B1 sono individuate con apposita retinatura nelle Tavv. 3 e 4.
2. Nella zona B1 non sono consentite nuove edificazioni e, per quel che concerne il patrimonio edilizio esistente non elencato nell'Allegato C delle N.T.A., sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e demolizione edilizia, così come definiti all'art. 27.
3. Per gli edifici non individuati nell'Allegato C delle presenti norme tecniche di attuazione è consentita l'addizione volumetrica massima "una tantum" per ciascuna unità immobiliare nel limite massimo percentuale del 10% della SUL esistente, solo in funzione dell'adozione di interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio ai sensi dell'art. 19 e del Regolamento approvato con delibera consiliare n. 105/2007 e successive modificazioni ed integrazioni. E' ammissibile il trasferimento dell'ampliamento "una tantum" da

un'unità immobiliare ad un'altra dello stesso organismo edilizio in modo da realizzare un unico ampliamento organico e funzionale.

**Art. 8.2 - Sottozona B2 Parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria.**

1. Corrispondono a quelle parti della zona B di risulta rispetto alle B1, ovvero le aree già oggetto di trasformazione urbanistica mediante piani attuativi e oggi completate, tutte individuate con apposita retinatura nelle Tavv. 3 e 4.
2. Per gli edifici non individuati nell'Allegato C delle presenti norme tecniche di attuazione è consentita l'addizione volumetrica massima "una tantum" per ciascuna unità immobiliare nel limite massimo percentuale del 10% della SUL esistente, solo in funzione dell'adozione di interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio ai sensi dell'art. 19 e del Regolamento approvato con delibera consiliare n. 105/2007 e successive modificazioni ed integrazioni. E' ammissibile il trasferimento dell'ampliamento "una tantum" da un'unità immobiliare ad un'altra dello stesso organismo edilizio in modo da realizzare un unico ampliamento organico e funzionale.
3. Le tabelle relative alle singole U.T.O.E. definiscono, inoltre, i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi, la cui superficie minima non può comunque essere inferiore a 500 mq e sempre che lo stesso lotto non sia già stato utilizzato a fini edificatori con i precedenti strumenti urbanistici; tale superficie minima non è richiesta per gli ampliamenti "una tantum" di cui al comma precedente.
4. Nelle zone in oggetto, qualora sia riscontrata carenza delle opere di urbanizzazione primaria, l'intervento edilizio diretto è subordinato alla stipula di una convenzione preliminare con il comune per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita delle relative aree.
5. Nel quadro indicato dal comma 4, il R.U. ha individuato dei comparti soggetti a "Intervento diretto convenzionato" (IDC), così come definito all'art. 26, a cui fare riferimento per il calcolo della SUL max consentita.
6. Per gli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale ad un solo piano fuori terra inseriti in aree dove prevalgono tipologie edilizie a due o più piani, è consentito il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti. L'intervento dovrà essere realizzato con materiali, scelte tipologiche, finiture e colori tali da migliorare l'inserimento degli edifici nel più vasto contesto urbano e storico. Il rialzamento dovrà essere realizzato nel rispetto dei distacchi fra fabbricati e dai confini di proprietà ed in deroga dal distacco dalle strade.

**Art. 9 - Zona C Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente carattere residenziale.**

1. Corrispondono alle aree destinate all'espansione insediativa per nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale e/o di servizio.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziali, direzionali, commerciali di vicinato, medie

strutture di vendita con le limitazioni di cui all'art. 15, comma 10, così come specificate al precedente articolo 5, artigianali di servizio, turistico - ricettive, pubbliche e/o di interesse pubblico.

3. Nelle zone C non possono venire collocate attività comunque denominate, anche temporanee, che siano contrasto con il Piano Comunale di Zonizzazione Acustica (P.C.C.A.) e suscettibili di creare inquinamento di qualsiasi natura non compatibile con le destinazioni elencate al comma 2. Qualora non modifichino la destinazione d'uso, gli immobili all'interno dei quali sono collocate attività economico-produttive esistenti alla data di adozione del presente piano operativo, sono suscettibili solo di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma così come definiti all'art. 27 delle N.T.A.
4. Il R.U. suddivide le zone C in due sottozone con potenzialità edificatorie e prescrizioni particolari secondo quanto definito dagli articoli 9.1 e 9.2.

**Art. 9.1 - Sottozona C1 Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale in fase di attuazione.**

1. Corrispondono alle aree destinate dai precedenti strumenti urbanistici generali e di governo del territorio a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale che allo stato attuale sono in fase di realizzazione.
2. Per quanto concerne i parametri urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso ammesse si fa riferimento alle normative dei rispettivi piani attuativi, fino al termine di validità fissato nella relativa convenzione.
3. Esperito il termine di cui al comma 2, ovvero intervenuta la conclusione dei lavori e delle opere di urbanizzazione con relativo collaudo e acquisizione al patrimonio del comune delle relative aree, mentre restano fermi i parametri edilizi dei piani attuativi, sono ammissibili le destinazioni d'uso della zona B2.

**Art. 9.2 - Sottozona C2 Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale che risultano prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione.**

1. Corrispondono alle aree destinate dal presente R.U. a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale da trasformare attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata secondo le modalità operative riportate all'art. 20.
2. Le Tavv. 3 e 4 del R.U. individuano le aree di espansione con i comparti da sottoporre a piani attuativi e la sistemazione urbanistica auspicata con superfici fondiarie, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al comune. Le tabelle relative alle singole U.T.O.E. contengono i parametri urbanistici per operare la trasformazione.
3. All'interno dei comparti di attuazione delle zone C devono essere reperiti gli standard pubblici definiti sensi del D.M. 1444/1968, nel quantitativo indicato nelle apposite tabelle sul dimensionamento e sui parametri urbanistici e tutti gli interventi di trasformazione dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche-testimoniali e paesaggistiche.

4. In relazione al parametro della S.U.L. massima ammissibile in ogni comparto, essa può essere incrementata nei limiti del 10% e con le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, nel quadro delle norme vigenti in materia, ove la realizzazione degli edifici preveda l'uso di materiali propri della architettura bioclimatica, uso di fonti rinnovabili e una idonea e coerente composizione architettonica.
5. Nei comparti di tipo C2 sono sempre consentiti, fino all'approvazione dei piani attuativi, i seguenti interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente:
  1. manutenzione ordinaria;
  2. manutenzione straordinaria;
  3. restauro e risanamento conservativo senza mutamento dell'attuale destinazione d'uso;
  4. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
  5. demolizioni non finalizzate alla ricostruzione.
6. Per gli immobili ricadenti all'interno delle superfici fondiari individuate dalle Tavv. 3 e 4, oltre a quanto previsto al precedente comma 6, sono consentiti i seguenti interventi:
  1. ristrutturazione edilizia conservativa;
  2. interventi pertinenziali;
  3. ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
  4. addizione volumetria nei limiti del 10% delle SUL esistente.
7. Gli interventi di cui al comma 7 sono ammissibili subordinatamente alle seguenti condizioni:
  1. l'esistenza di opere di urbanizzazione atte a sopportarne l'intervento;
  2. l'individuazione di un lotto fondiario, comprendente il fabbricato oggetto di intervento, inserito in modo organico nel progetto complessivo del piano attuativo.

**Art. 10 - Zona D Parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente carattere produttivo e/o commerciale.**

1. Corrispondono alle aree destinate ad insediamenti a prevalente carattere produttivo e/o commerciale e/o logistico.
2. Il R.U. suddivide le zone D in sette sottozone con potenzialità edificatorie, prescrizioni particolari e destinazioni d'uso diversificate secondo quanto definito dagli articoli 10.1., 10.2., 10.3., 10.4., 10.5., 10.6. e 10.7.
3. Fermo restando i parametri e le destinazioni indicati per ogni singola sottozona di seguito indicata, per ogni lotto fondiario è ammessa la realizzazione, in corpo unico con il fabbricato principale a destinazione produttiva, di un unico alloggio (u.i.) da destinare al custode o al proprietario/titolare dell'attività, con il limite massimo di 130 mq di SUL, ovvero pari alla SUL del fabbricato principale se quest'ultimo ha una consistenza inferiore a 130 mq.
4. Per l'intera Zona industriale di Gello è previsto mantenere un corridoio infrastrutturale per l'eventuale installazione di un collegamento ferroviario (binario di raccordo) tra il previsto scalo merci e le ditte convogliano allacciarvisi.
5. Le destinazioni d'uso legate allo stoccaggio/selezione e/o trattamento di materiali e/o rifiuti ai fini di un loro recupero, attività di produzione e manipolazione calcestruzzi, ghiaie, sabbie, inerti,

attività che producono polveri, attività chimiche, attività legate alla commercializzazione dei prodotti petroliferi e loro derivati, sono ammesse solo nelle zone D3a e D3b.

6. Ove siano proposti nuovi interventi di ristrutturazione urbanistica mediante idoneo piano di recupero secondo le modalità espresse all'art. 23, nelle zone D la dotazione minima di standard di aree ad uso pubblico deve essere reperita almeno nella misura del 20% della Superficie Territoriale del comparto individuato, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie e la restante quota a verde pubblico.

**Art. 10.1 - Sottozona D1a Parti del territorio a prevalente carattere produttivo totalmente o parzialmente edificate munite delle opere di urbanizzazione primaria.**

1. Corrispondono alle aree destinate dai precedenti strumenti urbanistici ad attività produttive, attuate nella loro maggior parte e munite delle opere di urbanizzazione e dove le destinazioni d'uso ammissibili sono produttive, commerciali, commerciali all'ingrosso, direzionali, turistico ricettive e artigianali di servizio.
2. Le tabelle relative alle U.T.O.E. allegate alle presenti norme contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti liberi o parzialmente liberi.
3. Per quel che concerne gli edifici non di pregio storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e demolizione edilizia, così come definiti all'art. 27 delle N.T.A.

**Art. 10.2 - Sottozona D1b Parti del territorio a prevalente carattere produttivo prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primaria.**

1. Corrispondono alle aree destinate dal presente R.U. a nuovi insediamenti a prevalente carattere produttivo da trasformare attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata da attuarsi secondo le modalità riportate all'art. 20.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono produttive, commerciali con la sola vendita all'ingrosso, direzionali, turistico ricettive, artigianali di servizio, trasporto e logistiche. È ammessa l'attività di deposito, esposizione e commercio al dettaglio relativa a:
  - a) veicoli;
  - b) materiali da costruzione;
  - c) mobili e arredi;ogni altra attività che per tipologia e dimensioni risulti assimilabile a quelle sopradette.
3. Le Tavv. 3 e 4 del R.U. individuano i comparti da sottoporre a piani attuativi e la sistemazione urbanistica auspicata con superfici fondiari, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al comune. Le tabelle relative alle singole U.T.O.E. contengono i parametri urbanistici per operare la trasformazione.
4. In relazione al parametro della S.U.L. massima ammissibile in ogni comparto, essa può essere incrementata nei limiti e con le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, nel quadro delle norme vigenti in materia, ove la realizzazione degli edifici preveda l'uso di materiali

propri della architettura bioclimatica, uso di fonti rinnovabili e una idonea e coerente composizione architettonica.

5. Nei comparti di tipo D1b sono sempre consentiti, fino all'approvazione dei piani attuativi, i seguenti interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo senza mutamento dell'attuale destinazione d'uso;
  - d) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
  - e) demolizioni non finalizzate alla ricostruzione.
6. Per gli immobili ricadenti all'interno delle superfici fondiari individuate dalle Tavv. 3 e 4, oltre a quanto previsto al precedente comma 6, sono consentiti i seguenti interventi:
  - a) ristrutturazione edilizia conservativa;
  - b) interventi pertinenziali;
  - c) ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
  - d) addizione volumetria nei limiti del 10% delle SUL esistente.
7. Gli interventi di cui al comma 7 sono ammissibili subordinatamente alle seguenti condizioni:
  - a) l'esistenza di opere di urbanizzazione atte a sopportarne l'intervento;
  - b) l'individuazione di un lotto fondiario, comprendente il fabbricato oggetto di intervento, inserito in modo organico nel progetto complessivo del piano attuativo.

**Art. 10.3 - Sottozona D1c Parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente carattere produttivo in fase di attuazione.**

1. Costituiscono le aree destinate dai precedenti strumenti urbanistici a nuovi insediamenti a prevalente carattere produttivo che allo stato attuale sono in fase di realizzazione.
2. Per quanto concerne i parametri urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso ammesse si fa riferimento alle normative dei piani attuativi approvati, fino al termine di validità fissato nella relativa convenzione.
3. Esasperito il termine di cui al comma 2, ovvero intervenuta la conclusione dei lavori e delle opere di urbanizzazione con relativo collaudo e acquisizione al patrimonio del comune delle relative aree, mentre restano fermi i parametri edilizi dei piani attuativi., sono ammissibili le destinazioni d'uso della zona D1a.

**Art. 10.4 - Sottozona D2a Parti del territorio a prevalente carattere commerciale totalmente o parzialmente edificate munite delle opere di urbanizzazione primaria.**

1. Corrispondono alle aree destinate dai precedenti strumenti urbanistici ad attività artigianali e commerciali, attuate nella loro maggior parte e munite delle opere di urbanizzazione e dove le destinazioni d'uso ammissibili sono produttive-artigianali, commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, vendita all'ingrosso), direzionali, turistico ricettive e di servizio.
2. Le tabelle relative alle U.T.O.E. allegate alle presenti norme contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti liberi o parzialmente liberi.

3. Per quel che concerne gli edifici non di pregio storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e demolizione edilizia, così come definiti all'art. 27.

**Art. 10.5 - Sottozona D2b Parti del territorio a prevalente carattere commerciale prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primarie.**

1. Corrispondono alle aree destinate dal R.U. a nuovi insediamenti a prevalente carattere commerciale da trasformare attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata da attuarsi secondo le modalità riportate all'art. 20.
2. Sono comprese nella sottozona D2b anche aree oggetto di piani attuativi in corso di realizzazione per le quali valgono i parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle norme attuative degli stessi piani ad eccezione delle destinazioni d'uso ammesse per le quali si fa riferimento a quelle indicate al successivo comma.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive-artigianale e commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, vendita all'ingrosso), direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio.
4. Le Tavv. 3 e 4 del R.U. individuano i comparti da sottoporre a piani attuativi e la sistemazione urbanistica auspicata con superfici fondiarie, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al comune. Le tabelle relative alle singole U.T.O.E. contengono i parametri urbanistici per operare la trasformazione.
5. In relazione al parametro della S.U.L. massima ammissibile in ogni comparto, essa può essere incrementata nei limiti e con le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, nel quadro delle norme vigenti in materia, ove la realizzazione degli edifici preveda l'uso di materiali propri della architettura bioclimatica, uso di fonti rinnovabili e una idonea e coerente composizione architettonica.
6. Nei comparti di tipo D2b sono sempre consentiti, fino all'approvazione dei piani attuativi, i seguenti interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente:
  1. manutenzione ordinaria;
  2. manutenzione straordinaria;
  3. restauro e risanamento conservativo senza mutamento dell'attuale destinazione d'uso;
  4. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
  5. demolizioni non finalizzate alla ricostruzione.
7. Per gli immobili ricadenti all'interno delle superfici fondiarie individuate dalle Tavv. 3 e 4, oltre a quanto previsto al precedente comma 6, sono consentiti i seguenti interventi:
  1. ristrutturazione edilizia conservativa;
  2. interventi pertinenziali;
  3. ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
  4. addizione volumetria nei limiti del 10% delle SUL esistente.
8. Gli interventi di cui al comma 7 sono ammissibili subordinatamente alle seguenti condizioni:

1. l'esistenza di opere di urbanizzazione atte a sopportarne l'intervento;
2. l'individuazione di un lotto fondiario, comprendente il fabbricato oggetto di intervento, inserito in modo organico nel progetto complessivo del piano attuativo.

**Art. 10.6 – Sottozona D2c Parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente carattere commerciale in fase di attuazione.**

1. Costituiscono le aree destinate dai precedenti strumenti urbanistici a nuovi insediamenti a prevalente carattere commerciale che allo stato attuale sono in fase di realizzazione.
2. Per quanto concerne i parametri urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso ammesse si fa riferimento alle normative dei piani attuativi approvati, fino al termine di validità fissato nella relativa convenzione.
3. Esperito il termine di cui al comma 2, ovvero intervenuta la conclusione dei lavori e delle opere di urbanizzazione con relativo collaudo e acquisizione al patrimonio del comune delle relative aree, mentre restano fermi i parametri edilizi dei piani attuativi., sono ammissibili le destinazioni d'uso della zona D2a.

**Art. 10.7 - Sottozona D3a Parti del territorio destinate ad impianti per lo stoccaggio di materiali di recupero in fase di attuazione**

1. Corrispondono alle aree destinate dai precedenti strumenti urbanistici ad impianti per lo stoccaggio di materiali di recupero, attuate nella loro maggior parte e munite delle opere di urbanizzazione.
2. Per quanto concerne i parametri urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso ammesse si fa riferimento alle normative dei piani attuativi approvati, fino al termine di validità fissato nella relativa convenzione.
3. Esperito il termine di cui al comma 2, ovvero intervenuta la conclusione dei lavori e delle opere di urbanizzazione con relativo collaudo e acquisizione al patrimonio del comune delle relative aree, mentre restano fermi i parametri edilizi dei piani attuativi, sono ammissibili le destinazioni d'uso legate allo stoccaggio/selezione e/o trattamento di materiali e/o rifiuti ai fini di un loro recupero, attività di produzione e manipolazione calcestruzzi, ghiaie, sabbie, inerti, attività che producono polveri, attività chimiche, attività legate alla commercializzazione dei prodotti petroliferi.

**Art. 10.8 - Sottozona D3b Parti del territorio destinate ad impianti per lo stoccaggio di materiali di recupero prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primarie**

1. Corrispondono alle aree destinate dal presente R.U. ad attività ed impianti per lo stoccaggio di materiali di recupero da trasformare attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle legate allo stoccaggio/selezione e/o trattamento di materiali e/o rifiuti ai fini di un loro recupero, attività di produzione e manipolazione calcestruzzi, ghiaie, sabbie, inerti, attività che producono polveri, attività chimiche, attività legate alla commercializzazione dei prodotti petroliferi.
3. Le Tavv. 3 e 4 del R.U. individuano i comparti da sottoporre a piani attuativi e la sistemazione

urbanistica auspicata con superfici fondiarie, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al comune. Le tabelle relative alle singole U.T.O.E. contengono i parametri urbanistici per operare la trasformazione.

4. In relazione al parametro della S.U.L. massima ammissibile in ogni comparto, essa può essere incrementata nei limiti e con le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, nel quadro delle norme vigenti in materia, ove la realizzazione degli edifici preveda l'uso di materiali propri della architettura bioclimatica, uso di fonti rinnovabili e una idonea e coerente composizione architettonica.

**Art. 11 - Zona E Parti del territorio destinate ad usi agricoli**

1. Le zone “E” costituiscono le aree destinate ad uso agricolo esterne al perimetro del territorio urbanizzato. La loro funzione preminente è quella di aree per la produzione di cibo.
2. Sul patrimonio edilizio abitativo con destinazione d'uso agricola, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti tutti gli interventi.
3. Sul patrimonio edilizio abitativo ad uso di civile abitazione, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale, esistente alla data di adozione del primo regolamento urbanistico, sono ammessi ampliamenti “una tantum”, così ripartiti, secondo la superficie utile lorda:

SUL attuale (mq)	Ampliamento massimo ammissibile
fino a 80	40-50% di SUL
oltre 80 e fino a 100	30-40% di SUL
oltre 100 e fino a 125	20-30% di SUL
oltre 125 e fino a 150	10-20% di S.U.L
Oltre 150 e fino 175	5-15% di SUL fino ad un massimo di 180 mq

L'articolazione dell'ampliamento fra un minimo e un massimo è condizionata al uso di energie rinnovabili e all'adozione di interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio ai sensi dell'art. 19 e del Regolamento approvato con delibera consiliare n. 105/2007 e successive modificazioni ed integrazioni.

4. L'unità immobiliari così ampliate non possono essere frazionate per un periodo di 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori relativa all'ampliamento.
5. Sul patrimonio edilizio non abitativo privo di valore storico, architettonico e/o ambientale, esistente alla data di adozione del regolamento urbanistico sono consentiti tutti gli interventi.
6. Sono fatte salve le indicazioni, le destinazioni d'uso, i parametri dimensionali e le prescrizioni peculiari definiti all'interno degli allegati B.
7. L'edificazione di nuovi annessi agricoli è ammissibile nelle quantità commisurate alla dimostrata capacità produttiva di un fondo rustico o di più fondi e risultante necessaria, tenuto conto degli annessi agricoli esistenti nel fondo o nei fondi interessati, in base ad un P.A.P.M.A.A. ed in base alle superfici fondiarie minime per tipo di coltura e per caratteristiche pedologiche dei terreni secondo quanto previsto dal Capo III del Titolo IV della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e dalle norme del P.T.C. Essi dovranno essere realizzati secondo le tipologie tipiche degli annessi agricoli, preferibilmente con pianta rettangolare,

altezza massima non superiore a 8 metri, tetto a capanna, coperture in tegole ed embrici toscani, pareti esterne con pilastri rivestiti in mattoni faccia vista, tamponate in muratura a mattoni faccia vista e/o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame; in caso di uso di prefabbricati in cemento, questi dovranno essere il più possibile ricondotti alle tipologie e ai materiali sopraindicati.

8. Ai fini della coltivazione di orti familiari e di una tutela ambientale dei territori agricoli, nelle aree a prevalente funzione agricola E2b ed E3 e nelle aree agricole periurbane E1 è consentita, la realizzazione di annessi agricoli in legno e con caratteristiche tipologiche adeguate all'ambiente, ad un solo piano fuori terra, con copertura a capanna, con altezza media non superiore a ml. 2,40, ancorati al suolo in modo non definitivo e secondo i seguenti dimensionamenti:

Superficie degli appezzamenti (mq)	SUL max (mq)
fino a 1.000	10
oltre 1.000 e fino a 2.500	15
oltre 2.500 e fino a 5.000	20
oltre 5.000	30

9. Annessi agricoli di superficie maggiore di quelle indicate al comma 8, potranno anche essere costruiti a condizione che siano a servizio di più orti di proprietà o gestione diverse: in questo caso la superficie complessiva dell'area non può essere inferiore alla somma delle superfici minime sopra definite e l'ampiezza del manufatto non potrà superare la somma delle superfici massime consentite per ogni singolo manufatto.
10. Tra gli annessi descritti ai commi 8 e 9 sono compresi anche piccoli manufatti destinati alla custodia di animali da allevamento, da cortile e da stalla a condizione che tali attività rimangano per caratteristiche e dimensioni nell'ambito strettamente familiare e che tali manufatti vengano realizzati con le seguenti caratteristiche:
1. Superficie asservita al manufatto non inferiore a 1.000 mq e non superiore ai limiti indicati alla tabella del comma 8 per ciascuna dimensione ammissibile;
  2. Superficie asservita completamente recintata con staccionata in legno oppure con rete a maglia sciolta oppure con nastro elettrico, di altezza massima si 1,50 m;
  3. Altezza massima dell'annesso non maggiore di 3,20 m dove l'altezza superiore ai canonici m. 2,40 medi è motivata solo dallo stazionamento di animali da maneggio o da stalla di grossa mole;
  4. Preventivo parere e/o nulla osta da parte di Enti diversi dal comune circa la coerenza e conformità dell'annesso-ricovero alle norme generali vigenti in materia con particolare riguardo all'aspetto sanitario degli animali e dell'ambiente circostante.
  5. Qualora realizzati in aggiunta a quelli del comma 8 e 9, superficie non superiore a quanto indicato nella tabelle seguente:

Superficie degli appezzamenti (mq)	SUL max (mq)
fino a 1.000	10
oltre 1.000 e fino a 2.500	15
oltre 2.500 e fino a 5.000	20
oltre 5.000	30

11. Prima dell'esecuzione dell'opera dovrà essere sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo nei confronti della Amministrazione Comunale, registrato e trascritto, con il quale il richiedente si impegna a non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo e a coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, pena il venire meno del diritto alla esistenza dell'annesso stesso.
12. I manufatti destinati alla stabulazione di animali da allevamento, da cortile e da stalla potranno raggiungere le misure dimensionali ammesse per quelli per la conduzione di orti familiari, solo nel caso in cui sia sottoscritto atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per la non costruzione di quest'ultima tipologia, anche in tempi successivi.
13. Nel caso di esecuzione di manufatti descritti al comma 12, l'atto d'obbligo dovrà contenere anche specifico impegno a conformare l'altezza dell'annesso realizzato fino alla misura canonica di 2,40 m massima e della rimozione dell'eventuale porticato realizzato in continuità alla copertura, qualora il richiedente non abbia più necessità di custodirvi animali da maneggio e/o da stalla.
14. I lotti costituenti superfici fondiari minime per la realizzazione degli annessi agricoli di cui ai precedenti commi non devono essere originati da frazionamenti catastali approvati successivamente alla data di adozione del regolamento urbanistico (19 aprile 2005). Sono comunque fatti salvi i frazionamenti derivati da:
  1. successioni ereditarie;
  2. divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente alla data di adozione del primo regolamento urbanistico;
  3. aggiustamenti di confine;
  4. procedure espropriative.
15. Gli annessi agricoli realizzati in base alle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato con deliberazione G.R. n. 399/1995, possono essere mantenuti, secondo le dimensioni e caratteristiche autorizzate e alle condizioni stabilite negli atti unilaterali d'obbligo sottoscritti per la loro realizzazione.
16. Per finalità agrituristiche è consentito il trasferimento di volumi esistenti nell'ambito delle zone E nel limite massimo del 50% della superficie utile lorda dei fabbricati esistenti nell'ambito dei sistemi territoriali.

**Art. 11.1 - Sottozona E1 Parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema delle aree agricole periurbane**

1. Le zone E1 corrispondono alle aree a prevalente funzione agricola del subsistema delle aree agricole periurbane di cui all'art. 51 delle N.T.A.

**Art. 11.2 - Sottozona E2a Parti del territorio del subsistema agricolo di pianura, destinate ad esclusiva funzione agricola**

1. Le zone E2 corrispondono alle aree ad esclusiva funzione agricola del subsistema delle aree agricole di pianura di cui all'art. 50 delle N.T.A.

**Art. 11.3 - Sottozona E2b Parti del territorio del subsistema agricolo di pianura, destinate a prevalente funzione agricola**

1. Le zone E2 corrispondono alle aree prevalente funzione agricola del al subsistema delle aree agricole di pianura di cui all'art. 49 delle N.T.A.

**Art. 11.4 - Sottozona E3 Parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema agricolo di collina**

1. Le zone E3 corrispondono alle aree a prevalente funzione agricola appartenente al subsistema delle aree agricole di collinari cui all'art. 66 delle N.T.A..

**Art. 11.5 - Sottozona E4 Parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema delle aree naturali boscate**

1. Le zone E4 corrispondono alle aree ad esclusiva funzione agricola appartenenti al sistema delle aree boscate cui all'art. 46 delle N.T.A.

**Art. 11.6 - Sottozona E5 Parti del territorio destinate a parchi agrari**

1. Le zone E5 corrispondono alle aree appartenenti al sistema ambientale delle aree verdi individuate con apposita retinatura nelle Tavv. 3 e 4.
2. Non sono ammissibili nuove costruzioni a carattere abitativo né annessi agricoli, né cambi di destinazione d'uso.
3. Nelle zone E5 è ammessa la realizzazione di aree da destinare alla sosta di camper e caravan nei seguenti limiti dimensionali:
  - a) superficie dell'area destinata al servizio (comprensiva degli spazi destinati alle piazzole di sosta, dei servizi, dei fabbricati accessori, percorsi di manovra ecc.) non superiore al 30% della superficie dell'area presa a riferimento per la realizzazione dell'intervento;
  - b) SUL dei manufatti di servizio (servizi igienici, punto di accoglienza, ecc.) non superiore al 2% della superficie dell'area presa a riferimento per la realizzazione dell'intervento;
  - c) altezza massima dei manufatti di servizio pari ad un piano fuori terra.

**Art. 12 - Zona F Parti del territorio destinate ad usi di interesse generale**

1. Corrispondono alle parti del territorio destinate ad usi di interesse pubblico, di pubblica utilità o generale: sono in esse comprese le aree destinate a verde pubblico e/o privato, le aree destinate a parco, quelle destinate a servizi di interesse pubblico e generale, le attività turistico-ricettive e sportivo-ricreative, le attività direzionali e quelle ad esse complementari, nonché le infrastrutture per il trasporto e l'intermodalità.

**Art. 12.1 - Sottozona F1a Parti del territorio destinate a verde ed attrezzature pubbliche, di pubblica utilità o pubblico interesse**

1. Rappresentano le aree da destinare ad uso pubblico, di pubblica utilità o pubblico interesse comprese quelle destinate a standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art. 3, con l'esclusione dei

parchi che sono individuati dal presente R.U. all'interno della sottozona F1b. Fanno parte delle zona F1a le sedi delle Associazioni (centri civici, sociali e culturali), centri sportivi e ricreativi, attrezzature sanitarie) e degli Enti di culto riconosciuti e meglio descritte nel regolamento approvato con deliberazione consiliare n. 35/2010.

2. Nella sottozona F1a trovano collocazione gli spazi a verde pubblico attrezzato, le nuove piazze urbane, i giardini pubblici, le attrezzature pubbliche e i servizi pubblici, scuole, asili, strutture sociali e sanitarie, in taluni casi già individuati con apposita simbologia nella cartografia, sebbene con mero carattere di indirizzo localizzativo non vincolante. I parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica o d'interesse pubblico e/o pubblica utilità e in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti.
3. Il progetto per l'esecuzione dell'opera pubblica, di pubblico interesse o pubblica utilità e, più in generale, la sistemazione delle superfici destinate ad attrezzature pubbliche, può essere sia d'iniziativa pubblica o privata o mista e dovrà essere eseguito con uno studio preventivo di fattibilità relativo all'intero comparto F1a d'interesse e del suo intorno, in modo da evidenziarne le connessioni con il tessuto urbano e ambientale esistente al fine di non compromettere e/o contraddire la futura utilizzazione delle aree non oggetto dell'intervento.
4. Gli interventi in area F1a possono anche essere realizzati e gestiti da soggetti privati diversi dalla pubblica amministrazione, attraverso la stipula di una convenzione con il comune e propedeutica all'intervento, che determini il dimensionamento, le modalità di attuazione e di gestione delle opere e/o dell'area e ne garantisca le finalità sociali e/o l'uso pubblico.
5. All'interno o all'esterno delle attrezzature pubbliche potranno trovare ubicazione esercizi pubblici e piccole strutture commerciali come funzioni complementari a quelle svolte dalle attrezzature principali. Tali strutture saranno consentite purché complessivamente la loro SUL non sia superiore al 25% di quella totale dell'intervento e la loro realizzazione sia organica e funzionale con la funzione dell'attrezzatura pubblica.
6. Le aree F1a collocate all'interno di comparti soggetti a piani attuativi di iniziativa privata dovranno essere cedute gratuitamente al comune e, nei casi previsti dal R.U., comprensive delle opere realizzate a cura degli stessi soggetti attuatori secondo i progetti contenuti nel piano urbanistico attuativo convenzionato con il comune così come stabilito all'art. 20 delle N.T.A. Anche in questi casi i parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione, anche in funzione della destinazione d'uso dell'opera pubblica o di pubblica utilità, fermo restando il rispetto del quadro legislativo e normativo vigente e il parere vincolante dell'A.C.
7. Per quel che concerne gli edifici esistenti all'interno delle aree F1a per ragioni di unitarietà urbanistica, i proprietari degli stessi al momento della redazione del progetto di opera pubblica e/o del piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, possono chiedere all'A.C. che venga individuato comparto di tipo F3 nel quale collocare l'edificio, coincidente con il resede catastale dell'edificio al momento della adozione del primo R.U. (19 aprile 2005), salvaguardando la funzionalità e l'accesso, ma senza creare alcuna limitazione all'utilizzo della restante area F1a.
8. Per quel che concerne gli edifici non di pregio storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro

architettonico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e demolizione edilizia, così come definiti all'art. 27.

9. In relazione al parametro della S.U.L. massima ammissibile in ogni comparto, essa può essere incrementata nei limiti e con le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, nel quadro delle norme vigenti in materia, ove la realizzazione degli edifici preveda l'uso di materiali propri della architettura bioclimatica, uso di fonti rinnovabili e una idonea e coerente composizione architettonica.

#### **Art. 12.2 - Sottozona F1b Parti del territorio destinate a parco**

1. Le zone F1b rappresentano le aree da destinare a parco ai sensi del D.M. 1444/1968 art. 3. individuate nelle Tavv. 3 e 4 con apposita simbologia specifica.
2. I parametri dimensionali e urbanistici di eventuali manufatti di servizio nonché le caratteristiche paesaggistiche e ambientali delle stesse saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica, di pubblica utilità o pubblico interesse, fermo restando il rispetto del quadro legislativo e normativo vigente.
3. Il progetto per l'esecuzione dell'opera pubblica, di pubblico interesse o pubblica utilità e, più in generale, la sistemazione delle superfici destinate ad attrezzature pubbliche, può essere sia d'iniziativa pubblica o privata o mista e dovrà essere eseguito con uno studio preventivo di fattibilità relativo all'intero comparto F1b d'interesse e del suo intorno, in modo da evidenziarne le connessioni con il tessuto urbano e ambientale esistente al fine di non compromettere e/o contraddire la futura utilizzazione delle aree non oggetto dell'intervento.
4. Le aree coincidenti con le golene dei fiumi sono assolutamente inedificabili, salvo sistemazioni a terra per attività di tempo libero, ovvero interventi riconducibili alla realizzazione di opere di sistemazione e regimazione idraulica, ovvero infrastrutture quali ponti e loro accessori. Fermo restando il contenuto dei successivi commi 9 e 10, alla SUL dei manufatti eventualmente esistenti nelle aree golenali alla data di adozione del primo R.U. si applica il dettato dei commi 1 e 2 dell'art 80.
5. Gli interventi in area F1b possono anche essere realizzati e gestiti da soggetti privati diversi dalla pubblica amministrazione, attraverso la stipula di una convenzione con il comune e propedeutica all'intervento, che determini il dimensionamento, le modalità di attuazione e di gestione delle opere e/o dell'area e ne garantisca le finalità sociali e/o l'uso pubblico.
6. Nelle aree a parco potranno trovare ubicazione esercizi pubblici e piccole strutture commerciali come funzioni complementari a quelle svolte dalle attrezzature principali. Se realizzate quale sussidio e accessorio di manufatti pubblici o di pubblica utilità, tali strutture saranno consentite purché complessivamente la loro SUL non sia superiore al 5% di quella totale dell'intervento. Se realizzate su area aperta e senza altri manufatti pubblici o di pubblica utilità, la loro SUL complessiva non deve essere superiore al 5% della superficie territoriale ST del relativo comparto e comunque mai superiore a 100 mq. In ogni caso dovrà essere posta cura affinché la loro realizzazione sia organica e funzionale con la funzione dell'attrezzatura pubblica e/o con l'ambiente e lo stato dei luoghi.

7. Le aree F1b all'interno di comparti soggetti a piani attuativi di iniziativa privata dovranno essere cedute gratuitamente al comune e, dove indicato, attrezzate a cura degli stessi soggetti attuatori secondo gli accordi convenzionali con il comune contenuti nei piani particolareggiati così come stabilito all'art. 20. Nell'ambito della disciplina perequativa l'indice attribuito alle aree da cedere alla P.A. viene trasferito nella parte restante del comparto, ovvero su altro comparto edificabile tra quelli individuati dal R.U.
8. Le opere pubbliche o di pubblica utilità nelle aree F1b e nelle aree perequative all'interno dei comparti soggetti a piano attuativo d'iniziativa privata, si applica la stessa disciplina indicata ai commi 2, 3, 5 e 6.
9. Per quel che concerne gli edifici esistenti all'interno delle aree F1b per ragioni di unitarietà urbanistica, i proprietari degli stessi al momento della redazione del progetto di opera pubblica e/o del piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, possono chiedere all'A.C. che venga individuato comparto di tipo F3 nel quale collocare l'edificio, coincidente con il resede catastale dell'edificio al momento della adozione del primo R.U. (19 aprile 2005), salvaguardando la funzionalità e l'accesso, ma senza creare alcuna limitazione all'utilizzo della restante area F1b.
10. Per quel che concerne gli edifici non di pregio storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e demolizione edilizia, così come definiti all'art. 27, tutto senza aumento delle unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso.
11. In relazione al parametro della S.U.L. massima ammissibile in ogni comparto, essa può essere incrementata nei limiti e con le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, nel quadro delle norme vigenti in materia, ove la realizzazione degli edifici preveda l'uso di materiali propri della architettura bioclimatica, uso di fonti rinnovabili e una idonea e coerente composizione architettonica.

**Art. 12.3 - Sottozona F2 Parti del territorio, a carattere privato, destinate ad attività e servizi di interesse generale**

1. Le zone F2 costituiscono aree private destinate a servizi a prevalente carattere generale da trasformare attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e con intervento diretto. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, turistico-ricettive, servizi sociosanitari, culturali, religiosi, ricreativi e per il tempo libero. Nelle zone F2 sono altresì ricompresi gli impianti per la distribuzione carburanti e le aree destinate a parcheggio privato. Fermo restando l'eventuale maggiore percentuale delle schede-norma che regolano alcuni di queste zone, nei comparti individuati dal R.U. è consentita la destinazione residenziale quando sia necessaria per assicurare per lo svolgimento delle funzioni principali, pari al 20% della SUL ma con unico alloggio e nel limite massimo di 130 mq.
2. I dimensionamenti massimi e i parametri urbanistici sono definiti nelle tabelle relative alle singole U.T.O.E. articolati per comparto e secondo le destinazioni prevalenti definite con i simboli sovrapposti cartograficamente.

3. Nel progettare l'intervento di trasformazione urbanistica, oltre ad eseguire un preventivo studio preliminare di tutto il comparto per evidenziarne le connessioni con il tessuto urbano e ambientale, dovrà essere prevista la sistemazione complessiva delle aree scoperte salvaguardando l'assetto vegetazionale esistente, la realizzazione dei manufatti necessari a svolgere le funzioni previste, indicando tipologie e materiali adeguati al contesto, nonché la predisposizione delle superfici per attrezzature e spazi pubblici o di relazione, con le infrastrutture necessarie, indicate dalle tavole grafiche del R.U. e ulteriormente dettagliate e/o maggiorate ove le destinazioni d'uso e le funzioni previste lo richiedano.
4. Per quel che concerne gli edifici non di pregio storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica e demolizione edilizia, così come definiti all'art. 27, fermo restando gli che attraverso i relativi piani attuativi sono sempre possibili interventi riconducibili all'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni di zona.
5. In relazione al parametro della S.U.L. massima ammissibile in ogni comparto, essa può essere incrementata nei limiti e con le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, nel quadro delle norme vigenti in materia, ove la realizzazione degli edifici preveda l'uso di materiali propri della architettura bioclimatica, uso di fonti rinnovabili e una idonea e coerente composizione architettonica.

**Art. 12.4 - Sottozona F3 Parti del territorio destinate a verde privato**

1. Le zone F3 sono aree collocate prevalentemente all'interno dell'ambito urbano definito attraverso le UTOE, sono prive di potenzialità edificatoria e costituiscono un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti, quali giardini privati, orti domestici, spazi pertinenziali scoperti nonché ad aree a prevalente connotazione rurale limitrofe ai centri abitati.
2. Quando costituiscono aree di pertinenza di un edificio possono essere ad esso aggregate come resede e in tal modo ospitare le strutture pertinenziali, mentre sono possibili tutte quelle attività agricole che non contrastino con la loro collocazione nel contesto urbano.
3. Per gli edifici esistenti di pregio storico, architettonico e/o ambientale, individuati nelle Tavv. 3 e 4 del R.U si fa riferimento agli interventi consentiti in via generale e dettagliati dall'Allegato C.
4. Per quel che concerne gli edifici non di pregio storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica e demolizione edilizia, così come definiti all'art. 27, fermo restando che attraverso i relativi piani attuativi sono sempre possibili interventi riconducibili all'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni di zona.
5. Per gli edifici di cui al comma 4, la S.U.L. massima può essere incrementata nei limiti e con le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, nel quadro delle norme vigenti in materia, ove la realizzazione degli edifici preveda l'uso di materiali propri della architettura bioclimatica, uso di fonti rinnovabili e una idonea e coerente composizione architettonica.

**Art. 12.5 - Sottozona F4 Parti del territorio destinate ad attrezzature e servizi per il trasporto pubblico**

1. Sono comprese nelle zone F4 le aree destinate alle attrezzature per il trasporto pubblico, intese come superfici e attrezzature ferroviarie, stazioni e scali merci, aree per la sosta dei mezzi del trasporto pubblico su gomma, centri intermodali e di smistamento.
2. Le aree individuate nel R.U. per il deposito e lo stazionamento dei mezzi di trasporto pubblico su gomma potranno essere utilizzate, o modificate se già esistenti, attraverso un piano attuativo di cui all'art. 20 con i parametri dimensionali da definire in sede di progetto in funzione delle esigenze di pubblica utilità e pubblico interesse e fermo restando il quadro normativo di riferimento.
3. L'area della stazione ferroviaria del capoluogo e le sue pertinenze non più funzionali al servizio, previa dismissione da parte del gestore della rete ferroviaria nazionale, potrà essere oggetto di trasformazione urbanistica secondo quanto dettato dalla relativa Scheda-norma dell'Allegato A.
4. L'area prevista in località "Capannone" per il nuovo scalo merci ferroviario potrà essere utilizzata previo piano particolareggiato di tutti i comparti interessati, che comprenda la definizione delle infrastrutture di collegamento con l'attuale stazione ferroviaria, con le altre infrastrutture viarie di collegamento nonché con le aree industriali e di stoccaggio limitrofe, anche mediante linea di raccordo per il collegamento con la Zona industriale di Gello a nord e a sud della strada provinciale n. 22, per il quale è mantenuto il corridoio infrastrutturale indicato all'art. 31.1.

**Art. 12.6 - Sottozona F5 Parti del territorio destinate a discarica – smaltimento RSI e rifiuti speciali**

1. Comprende l'area destinata a raccolta e stoccaggio dei rifiuti solidi urbani. Gli interventi su tale area sono definiti attraverso accordi comune – provincia – enti gestori secondo le vigenti leggi in materia.
2. I parametri edilizi e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione delle opere in base alle comprovate esigenze degli operatori e nel rispetto norme e regolamenti vigenti.

**Art. 13.1 - Zona P Parti del territorio destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico**

1. Le zone "P" costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici, come individuate nelle Tavole 3 e 4 e costituiscono una parte della SAP del territorio.
2. La realizzazione e la gestione dei parcheggi pubblici può avvenire per iniziativa pubblica o ad opera di privati, nell'ambito dell'attuazione dei piani particolareggiati ovvero attraverso la stipula di apposita convenzione con il comune, in ogni caso fermo restando l'uso pubblico.
3. I parcheggi pubblici di progetto per la maggior parte sono compresi nei comparti soggetti a piano attuativo convenzionato e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria. Qualora un progetto di piano attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano.
4. Il patrimonio edilizio abitativo e sue pertinenze, legittimo alla data di adozione del primo R.U.,

che si trovi ricompreso nelle aree destinate a parcheggio e caratterizzato da degrado architettonico e/o funzionale, può essere oggetto d'intervento di ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 27, nell'ambito di medesimi lotti di terreno ovvero in lotti vicini in un raggio di 50 m anche ricadenti in area di tipo F3.

**Art. 13.2 - Zone V Parti del territorio destinate a viabilità pubblica o di uso pubblico**

1. Le zone "V" costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a viabilità pubblica, come individuate nelle Tavole 3 e 4 e costituiscono una parte della SAP del territorio.
2. La realizzazione e la gestione della viabilità pubblica può avvenire per iniziativa pubblica o ad opera di privati, nell'ambito dell'attuazione dei piani particolareggiati ovvero attraverso la stipula di apposita convenzione con il comune, in ogni caso fermo restando l'uso pubblico.
3. La viabilità pubblica di progetto per la maggior parte è compresa nei comparti soggetti a piano attuativo convenzionato e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria. I tracciati viari contenuti nelle Tavole 3 e 4 hanno carattere prescrittivo, qualora un progetto di piano attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., possono essere modificate solo per soddisfare esigenze derivanti da valutazioni di impatto ambientale e/o di diverso assetto urbanistico.
4. Il patrimonio edilizio abitativo e sue pertinenze, legittimo alla data di adozione del primo R.U., che si trovi ricompreso nelle aree destinate a servizio della viabilità e caratterizzato da degrado architettonico e/o funzionale, può essere oggetto d'intervento di ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 27, nell'ambito di medesimi lotti di terreno ovvero in lotti vicini in un raggio di 50 m anche ricadenti in area di tipo F3.

**Art. 14 - Ammissibilità all'installazione di strutture temporanee.**

1. Con l'esclusione delle zone A1 e A2, nelle rimanenti zone sopra elencate potranno essere realizzate coperture stagionali di durata complessiva non superiore a 180 giorni nel corso di un solo anno, a condizione che siano realizzate con materiali leggeri, che non modifichino lo stato dei luoghi, che non producano aggravio dell'assetto idraulico al contorno. Fatta eccezione per le serre mobili stagionali nelle zone agricole, la realizzazione di tali manufatti è subordinata a Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA).
2. Nelle zone di tipo A, B, C, D, e F sopra elencate e delineate e dove non espressamente vietato, per i pubblici esercizi e per le attività collegate all'uso di preparare ed ospitare banchetti e cerimonie, compresa la preparazione parziale di pasti, è consentita l'installazione di strutture tipo gazebo o similari, anche chiuse, in deroga all'indice di fabbricabilità e nel rispetto dei seguenti limiti:
  - a) previo assenso all'installazione da parte di tutti i proprietari dell'area;
  - b) previo assenso all'installazione da parte dei confinanti, in caso di deroga al parametro della distanza dai confini, mediante atto pubblico registrato e trascritto;
  - c) realizzazione in materiali leggeri (legno, ferro e vetro, ecc.) comunque non in muratura, e semplicemente ancorati al suolo;

- d) dimensioni strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze dell'esercizio;
  - e) subordinatamente a preventivo parere favorevole del Settore urbanistica del Comune.
3. Ove l'installazione avvenga per attività che non siano già pubblici esercizi, l'installazione delle strutture elencate al comma precedente sono strettamente limitate alle aree private, pertinenziali e funzionalmente collegate al corpo di fabbrica principale dove si svolge l'attività di preparazione con le seguenti ulteriori condizioni:
- a) Tali strutture restano vincolate all'attività del pubblico esercizio o a quella collegata all'uso di preparare ed ospitare banchetti e cerimonie compresa la preparazione parziale dei pasti e devono essere rimosse al cessare di detta attività.
  - b) il proponente e/o realizzatore dovrà sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo per vincolo di destinazione d'uso ed impegno alla rimozione, registrato e trascritto, da produrre contestualmente all'attestazione di agibilità della struttura unitamente a garanzia fidejussoria o al versamento di deposito cauzionale, il cui ammontare è determinato con atto dirigenziale.

#### **Art. 15 - Destinazioni d'uso.**

1. Per destinazione d'uso di un edificio, o di un area, si intende l'uso o la funzione prevalente che vi si svolge. Le destinazioni d'uso sono definite come segue:
  - a) residenziale;
  - b) produttiva (industriale, artigianale, logistica);
  - c) commerciale;
  - d) turistico-ricettiva e per il tempo libero;
  - e) direzionale;
  - f) di servizio;
  - g) commerciale all'ingrosso e depositi;
  - h) agricola ed altre attività ad essa connesse.
2. Costituisce cambio di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle categorie sopra elencate, ed è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate nel R.U.
3. La destinazione a parcheggio privato e di relazione a servizio di strutture commerciali per aree esterne o interne, qualora non prevista nel piano o progetto originario, costituisce cambio d'uso assimilato alla unità immobiliare cui l'area o lo spazio si riferisce; analogamente costituisce cambio di destinazione d'uso il processo inverso.
4. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione in atto di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.
5. La destinazione d'uso in atto di un immobile è quella risultante da:
  - a) licenza, concessione, autorizzazione o altro titolo abilitativo rilasciato/attestato ai sensi delle disposizioni vigenti al momento del rilascio/attestazione;
  - b) in assenza degli atti di cui alla lettera a), da qualsiasi altro atto in possesso della pubblica

- amministrazione formato in data anteriore a quella di entrata in vigore del presente regolamento urbanistico;
- c) in assenza degli atti di cui alle lettere a) e b), dalla posizione catastale quale risulta alla data di adozione del regolamento urbanistico;
  - d) in assenza degli atti di cui alle lettere a), b) e c), dalla utilizzazione effettiva in corso al momento considerato, comprovabile anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.
6. Per artigianato di servizio si intendono tutte quelle attività, normalmente inserite nel tessuto urbano, dedite alla produzione di servizi alla persona (lavanderie, parrucchieri, istituti di bellezza, officine, calzolai, sarti, studi fotografici e simili) o, quand'anche dedite alla produzione di merci e prodotti, queste siano di immediata commercializzazione (panifici, pasticcerie, latterie, piccole tipografie e simili). Tali attività possono essere svolte anche in locali aventi destinazione d'uso commerciale; viceversa le attività commerciali non possono essere svolte in immobili a destinazione d'uso artigianale.
7. Fatto salvo il proseguimento della attività esistenti alla data di approvazione del primo regolamento urbanistico, le attività di vendita dei seguenti prodotti, devono essere svolte in locali a destinazione d'uso commerciale:
- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
  - b) materiale elettrico;
  - c) colori e vernici, carte da parati;
  - d) ferramenta ed utensileria;
  - e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
  - f) articoli per riscaldamento;
  - g) strumenti scientifici e di misura;
  - h) macchine per ufficio;
  - i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
  - j) combustibili;
  - k) materiali per l'edilizia;
  - l) legnami.
8. Nella destinazione "turistico-ricettiva" sono comprese le attività tipiche del settore (alberghi, ristoranti, residence e simili), ovvero anche tutte le attività di spettacolo e simili, mentre rivestono carattere commerciale le palestre, dei centri fitness e benessere, dei locali destinati ad attività ludica.
9. Per le specificità della destinazione commerciale si fa riferimento alle tre tipologie, già indicate all'art. 5, quali: esercizi di vicinato, medie struttura di vendita, grandi struttura di vendita.
10. Nelle zone omogenee A e B e C non sono ammesse le attività di vendita di seguito specificate:
- a) esercizi per la vendita di materiali per l'edilizia;
  - b) materie prime tessili o similari, ovvero per l'imballaggio;
  - c) rottami e materiali di recupero;
  - d) autoveicoli e similari;

- e) pneumatici, motori, imbarcazioni e relativi accessori e ricambi;
  - f) macchinari e attrezzature per l'agricoltura, compresi accessori e ricambi;
  - g) prodotti chimici, impianti gas liquido, oli lubrificanti;
  - h) esercizi di intrattenimento e svago, quali sale da ballo, discoteche e locali notturni;
  - i) esercizi per la vendita di articoli antincendio, materiali e componenti per la meccanica;
11. Fatto salvo il proseguimento della attività esistenti alla data di approvazione del primo regolamento urbanistico (31 gennaio 2006), nelle zone omogenee A e B non sono ammesse le attività di vendita oltre 450 mq per il settore alimentare ed oltre 600 mq per il settore non alimentare.
12. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani attuativi, documentando il rispetto degli standard di R.U..

## CAPO IV

### TRASFORMAZIONE DEI SUOLI E FATTIBILITÀ

#### Art. 16 - Prescrizioni generali

1. Per la fattibilità di opere di trasformazione dei suoli in rapporto alle caratteristiche dei terreni devono intendersi le condizioni necessarie e sufficienti affinché gli interventi risultino ammissibili secondo gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle carte della fattibilità geologica, allegate come parte integrante e sostanziale al presente R.U.
2. Tutte le trasformazioni di suolo inedito dovranno essere accompagnate, in ottemperanza delle normative vigenti, da appositi studi geologico-tecnici che analizzino l'interazione tra le trasformazioni in progetto ed il contesto geologico, idraulico ed idrogeologico in cui si inseriscono, nonché forniscano indicazioni specifiche sulla mitigazione dello stato di rischio accertato.
3. In generale, gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e, in generale, con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione, dovranno essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel piano strutturale.
4. In relazione ai due contesti geomorfologici in cui è distinto il territorio comunale (pianura alluvionale e rilievi collinari), per ciascuno sono dettate apposite prescrizioni.

#### Art. 16.1 - Sistema territoriale della pianura Salvaguardie dell'assetto idraulico – Riduzione del rischio idraulico

1. Nelle aree di pianura, le trasformazioni dovranno essere progettate unitamente ad idonei interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico attraverso la messa in sicurezza dei suoli e dell'edificato rispetto agli eventi critici messi in evidenza negli studi idraulici inseriti nel piano strutturale ed in quelli contenuti negli strumenti di pianificazione e governo del territorio sovraordinati.
2. Nelle zone inserite nelle "Perimetrazioni delle Aree con pericolosità idraulica" contenute nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno e adottato nella seduta del Comitato Istituzionale del 11 novembre 2004 con Delibera del Comitato Istituzionale n. 185 e successivo l'aggiornamento, approvato dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno con decreto n. 5 del 29 gennaio 2009, nonché quanto relativo alla variante al Piano di Bacino relativamente alla modifica del perimetro dell'area di tipo B denominata "Diversivo del Fiume Era" adotta con delibera del Comitato Istituzionale n. 212 del 10 marzo 2010, valgono, quando più restrittive delle prescrizioni contenute nel presente regolamento urbanistico, le norme di salvaguardia e di attuazione previste dal Piano di Bacino stesso.
3. Nelle aree a medio e alta pericolosità idraulica, i progetti relativi ai nuovi interventi che

comportano nuova occupazione di suolo, dovranno essere corredati da una relazione a firma di un tecnico abilitato che evidenzia le condizioni di rischio specifico, relative ad inondazioni con tempo di ritorno pari a duecento anni ( $Tr = 200$  anni) rilevabili al momento della progettazione, correlando le informazioni contenute nel P.S. con quelle del P.A.I., quando disponibili. In tali aree, se necessario, dovranno essere definiti gli interventi di mitigazione del rischio, verificando inoltre le eventuali interferenze con il contesto idrologico.

4. La verifica delle condizioni locali di rischio dovrà essere condotta secondo la metodologia ritenuta più idonea, ma contenente inderogabilmente le seguenti elaborazioni:
  - a) il rilievo piano altimetrico di dettaglio esteso ad un conveniente intorno dell'area d'intervento e correlato alla cartografia in scala, non inferiore a 1:10.000, tramite l'individuazione di punti quotati posizionati in zone univoche ed inalterabili (viabilità principale, edifici, ponti);
  - b) la verifica della distribuzione delle acque di esondazione sulla morfologia reale dei luoghi, a partire dai battenti idrici indicati negli studi idraulici già disponibili, eventualmente integrati da nuovi studi di maggior dettaglio.
5. Esperite le necessarie indagini, ove sia necessario prevedere rialzamenti dei piani di calpestio per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, essi dovranno essere limitati alla sola area di sedime (As) del fabbricato con i necessari raccordi con i piazzali antistanti, fatte salve esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate.
6. I Piani Attuativi che comportano nuove urbanizzazioni, dovranno definire la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali con riferimento alle quote di sicurezza individuate per l'intero comparto urbanistico. Le acque raccolte dai pluviali delle coperture dovranno, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale ( $Tr_{20}$ ) di durata oraria (1h).
7. La trasformazione urbanistica dei comparti edificatori dovrà essere accompagnata dallo studio del reticolo drenante delle aree circostanti con l'individuazione del ricettore finale delle acque raccolte all'interno. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua, prevedendone, se necessario interventi di ricalibratura.
8. A seguito delle indagini e degli studi ove emerga che per la messa in sicurezza idraulica delle aree soggette a nuove urbanizzazioni si rendano necessari interventi di compensazione idraulica, questi potranno essere progettati e attuati in aree all'interno del comparto o all'esterno ma ad esso limitrofe.
9. Ove la compensazione di cui al comma 8, sia necessariamente e motivatamente:
  - a) prevista in aree destinate a standard di verde pubblico, la manutenzione e la gestione del sistema rimarrà a carico dei soggetti attuatori l'intervento urbanistico e dei loro aventi causa a qualsiasi titolo;
  - b) prevista in aree destinate alla pubblica amministrazione attraverso meccanismi perequativi, le opere necessarie dovranno essere concordate con la P.A., evitando qualsiasi nocumento o compromissione della loro futura utilizzazione quali superfici per attrezzature e spazi

- pubblici (Sap);
- c) prevista in aree limitrofe a destinazione agricola nella disponibilità dei soggetti attuatori dell'intervento, le opere necessarie non dovranno compromettere l'utilizzazione agricola dei suoli, e tali aree dovranno essere asservite, con atto registrato e trascritto, alla destinazione di difesa idraulica a tempo indeterminato, sottraendole da qualsiasi diverso utilizzo da quello meramente agricolo, a valere anche su prossimi piani e progetti di pianificazione. Il vincolo di asservimento potrà venire meno quando la sicurezza idraulica che lo ha indotto sia ottenuta con altra metodologia che produca risultati analoghi o superiori.
10. Nelle aree a media e alta pericolosità idraulica, per gli interventi di sostituzione edilizia o di nuova edificazione soggetti a intervento diretto sono da preferirsi soluzioni che producono un maggiore sviluppo in altezza, liberando nuove porzioni di suolo. Sono escluse da questa soluzione gli interventi di messa in sicurezza idraulica necessari nelle aree soggette ad intervento diretto convenzionato, equiparate a quelle indicate ai commi da 3 a 9.
11. Gli interventi che non comportano aumento della superficie coperta e dell'area di sedime devono essere accompagnati dalla mitigazione del livello di rischio accertato.
12. Qualsiasi trasformazione urbanistica dei comparti soggetti a piani attuativi comunque denominati, che comporti la realizzazione di superfici impermeabilizzate che superino il 50% della superficie territoriale, dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi (nuovi canali di scolo, vasche volano, o altri idonei accorgimenti) necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento del deflusso idrico e della velocità di corrivazione delle acque nel corpo recettore, sia esso naturale o costituito dalla pubblica fognatura.
13. Nella progettazione delle superfici coperte dovranno essere posti particolari accorgimenti volti a ridurre la velocità dell'acqua verso i corpi recettori.
14. Le reti fognarie per le acque bianche di nuova realizzazione, dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti e bassa pendenza per ridurre la velocità del flusso.
15. Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido, in modo da preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.
16. Le acque pluviali, prima della loro immissione in fognatura, dovranno essere accumulate in cisterne interrate, private o condominiali, di adeguata ampiezza, al fine di ridurre la quantità delle acque immesse nei collettori fognari nei momenti di intensa piovosità e al fine di utilizzare le acque piovane per irrigazione o altri usi consentiti, in ottemperanza del regolamento approvato con deliberazione consiliare n. 105/2007 e ss. mm. ed ii.
17. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che dimostri il funzionamento del sistema drenante a seguito delle modifiche proposte almeno nelle stesse condizioni di quello originario. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti

gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali. Rimane fermo che, in generale, tutti gli interventi che incidano sul reticolo idraulico minore non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo.

18. I proprietari dei fondi interessati da corsi d'acqua o linee di drenaggio sono tenuti alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di non funzionamento. Sui fossi privati gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e sempre dopo nulla osta comunale. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno. In caso di deposito di materiali di erosione su aree pubbliche, i costi di ripristino, eventualmente eseguiti dalla Pubblica Amministrazione, ricadranno sui proprietari dei terreni oggetto di erosione, previa comunicazione ai proprietari, con possibilità di esecuzione in danno.
19. I tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera.
20. La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi. Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.
21. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili, in rilevato e non, dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.
22. Nelle aree suscettibili di inondazioni con  $T_r = 200$  anni, è fatto divieto di realizzare locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non completamente stagni, protetti da soglie poste a quote di sicurezza, e non collegate direttamente con le reti di smaltimento bianche e nere.

#### **Art. 16.2 - Sistema territoriale della pianura Salvaguardie dell'assetto geomorfologico**

1. Nelle aree ad alta vulnerabilità idraulica e geomorfologica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni o pozzi assorbenti anche se derivati da fosse settiche o di tipo "Imhoff". In tali aree è altresì vietata la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.
2. La realizzazione di pozzi ad uso domestico è subordinata alla preventiva verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane nella quantità necessaria agli usi previsti.

3. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale la realizzazione di nuovi pozzi freatici dovrà prevedere:
  - a) l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, mediante la messa in opera di un marciapiede della larghezza minima di 50 cm;
  - b) la collocazione della bocca-pozzo ad un'altezza minima di 1 m dal piano di campagna, fatta salva la possibilità che la bocca-pozzo sia racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da tombino;
  - c) ove ricadente in zona soggetta ad inondazioni con  $Tr = 200$  anni e battente superiore a 1 m, la bocca pozzo dovrà in ogni caso essere racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna e protetta da un tombino.
4. La realizzazione di pozzi artesiani dovrà prevedere:
  - a) il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiali;
  - b) ove ricadente in zona soggetta ad inondazioni con  $Tr = 200$  anni e battente superiore a 1 m, la bocca pozzo dovrà in ogni caso essere racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna e protetta da tombino.

**Art. 16.3 - Sistema territoriale della collina Salvaguardie dell'assetto geomorfologico**

1. Nelle zone di collina inserite nelle "Perimetrazioni delle aree con pericolosità da frana" contenute nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, valgono, quando più restrittive, le norme di salvaguardia e di attuazione previste dal Piano di Bacino stesso.
2. Nelle aree a medio-alta pericolosità geomorfologica:
  - a) gli interventi di tipo conservativo su edifici esistenti devono essere finalizzati alla mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare il massimo consolidamento ottenibile e la più efficace messa in sicurezza;
  - b) la realizzazione di nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato.
3. Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto, tali da valutare gli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti.
4. Qualora gli interventi di cui al comma 3 ricadano in aree a medio-alta pericolosità geomorfologica, la fattibilità delle trasformazioni previste dovrà essere valutata anche sulla base di analisi di stabilità del versante.
5. La realizzazione di invasi d'acqua (laghetti) a qualsiasi uso destinati è subordinata a preventiva progettazione supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento. La realizzazione di questo tipo di opere è subordinata a permesso di costruire.
6. E' vietata la realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua nelle aree ad elevata pericolosità geomorfologica.

7. Al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, ovvero per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate, non è consentito disporre gli uliveti, i frutteti e i vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo invece la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza.
8. Nelle aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica, nonché nelle aree a medio-alta pericolosità geomorfologica, sono vietati gli spandimenti di acque di vegetazione.
9. Gli spandimenti di acque di vegetazione sono altresì vietati nelle aree perimetrali a zone in frana, in zone caratterizzate da affioramenti sabbiosi con pendenze medie maggiori di 14° (Classi di acclività 4, 5, 6 e 7) nonché in zone caratterizzate da affioramenti argillosi con pendenze medie maggiori di 8,5° (Classi di acclività 3, 4, 5, 6 e 7).
10. I Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.), di cui al Capo III del Titolo IV della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 dovranno contenere un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.
11. Gli scavi effettuati, per qualsivoglia finalità, nella sede stradale interna ai centri abitati collinari dovranno essere riempiti con materiale impermeabilizzante, tipo "fill-crete", per evitare che funzionino da canali drenanti.

#### **Art. 16.4 - Sistema territoriale della collina Salvaguardie dell'assetto idraulico**

1. I proprietari dei fondi sono tenuti alla manutenzione dei fossi esistenti all'interno e a confine della proprietà senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, provvedendo al ripristino delle stesse nei casi di malfunzionamento.
2. Sui fossi indicati al primo comma gli interventi di alterazione del tracciato e/o di tombatura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e previa valutazione degli effetti in ordine all'assetto idraulico e geomorfologico dell'area e del suo intorno e previa autorizzazione comunale.
3. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi meteorologici, anche eccezionali, dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno. In caso di deposito di materiali di erosione su aree pubbliche, i costi di ripristino, eventualmente eseguiti dalla Pubblica Amministrazione, ricadranno sui proprietari dei terreni oggetto di erosione, previa comunicazione ai proprietari, con possibilità di esecuzione in danno.

#### **Art. 16.5 - Sistema territoriale della collina Salvaguardie dell'assetto geomorfologico**

1. Nelle aree ad elevata vulnerabilità geomorfologica e/o pericolosità idraulica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni o pozzi assorbenti anche se derivati da fosse settiche o di tipo "Imhoff". In tali aree è altresì vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzino di prodotti chimici e simili.

2. La realizzazione di pozzi ad uso domestico è subordinata alla preventiva verifica della possibilità di realizzare cisterne interrato per l'accumulo delle acque piovane nella quantità necessaria agli usi previsti.
3. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale la realizzazione di nuovi pozzi freatici dovrà prevedere:
  - a) l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, mediante la messa in opera di un marciapiede della larghezza minima di 50 cm;
  - b) la collocazione della bocca-pozzo ad un'altezza minima di 1 m dal piano di campagna, fatta salva la possibilità che la bocca-pozzo sia racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da tombino;
  - c) ove ricadente in zona soggetta ad inondazioni con  $Tr = 200$  anni e battente superiore a 1 m, la bocca pozzo dovrà in ogni caso essere racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna e protetta da un tombino.
4. La realizzazione di pozzi artesiani dovrà prevedere:
  - a) il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiali;
  - b) ove ricadente in zona soggetta ad inondazioni con  $Tr = 200$  anni e battente superiore a 1 m, la bocca pozzo dovrà in ogni caso essere racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna e protetta da tombino.
5. Nelle aree ad alta vulnerabilità geomorfologica e idraulica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni o pozzi assorbenti anche se derivati da fosse settiche o di tipo "Imhoff". In tali aree è altresì vietata la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzino di prodotti chimici e simili.
6. La captazione e l'utilizzo di sorgenti o di scaturigini naturali è soggetta ad autorizzazione provinciale ai sensi del R.D. n. 1.775/1933, previa domanda preliminare al comune corredata di opportuni elaborati progettuali in cui siano riportate le condizioni geologiche ed idrogeologiche dell'area nonché il regime idrogeologico della sorgente stessa e le modalità della sua utilizzazione.
7. Intorno alle sorgenti, anche se non captate, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto all'interno della quale sono vietati lo scarico diretto nel terreno tramite subirrigazione o pozzi assorbenti, la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzino di prodotti chimici e simili.
8. Gli interventi che interferiscono con le scaturigini naturali di acque sotterranee sono vietati: qualora esistano comprovati motivi di messa in sicurezza di tratti di versante, di manufatti od opere minacciati dalla saturazione dei terreni, gli interventi di captazione, drenaggio, incanalamento delle acque di emergenza verso impluvi naturali sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di un'indagine geologico-tecnica che dimostri la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

**Art. 17 - Fattibilità delle trasformazioni Classi di fattibilità**

1. La fattibilità degli interventi previsti all'interno delle zone urbanistiche è stata suddivisa in quattro classi, corrispondenti a quelle definite dalla D.C.R. 94/1985. Quando la fattibilità è risultata condizionata sono introdotte specifiche prescrizioni, mirate all'approfondimento delle problematiche evidenziate dai livelli di pericolosità, necessarie per l'attuazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie.

**a) Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni:**

- Equivale a livelli di rischio irrilevante;
- Per gli interventi edilizi che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione;
- Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

**b) Classe 2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto:**

- Equivale a livelli di rischio "basso";
- Gli interventi edilizi su aree ricomprese in tali zone non necessitano di indagini di dettaglio a livello di "area complessiva";
- Il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente;
- Qualora siano previsti locali seminterrati o interrati in zona soggetta ad inondazioni per  $T_r = 200$  anni, le indagini dovranno contenere gli approfondimenti minimali indicati per la successiva Classe di Fattibilità 3;
- Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

**c) Classe 3 - Fattibilità condizionata:**

- Equivale ad un livello di rischio medio-alto;
- Per l'esecuzione di interventi edilizi sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto;
- L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all'interno della richiesta del titolo abilitativo occorrente;
- La documentazione da presentare a corredo della realizzazione dei progetti è la seguente:
- Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geomorfologica, il progetto di intervento deve essere supportato da un'esauriva

documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
  - risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
  - sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo piano altimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
  - risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora siano previsti consistenti operazioni di sbancamento e riporto;
  - studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;
  - un'analisi accurata delle problematiche rilevate e l'indicazione degli interventi per la mitigazione del rischio.
  - Si prescrive, oltre quanto sopra, il rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di salvaguardia e nelle norme di attuazione del PAI.
- Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'esauriva documentazione geologica ed idrologico- idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:
    - sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo piano altimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato nel P.S.;
    - schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento, se non trattasi di zone totalmente urbanizzate;
    - studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione.
  - Per gli interventi in fattibilità condizionata sono inoltre dettate le ulteriori seguenti prescrizioni:
    - Ove sia necessario realizzare rialzamenti dei piani di calpestio in condizioni di sicurezza idraulica, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate.
      - I piani attuativi, comunque denominati, dovranno:
        - definire la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali a partire dalle quote di sicurezza individuate per l'intero comparto urbanistico;

- effettuare lo studio del reticolo drenante delle aree circostanti il comparto urbanistico, individuando il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno; di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato.
- Qualsiasi intervento edificatorio, anche senza aumento della superficie coperta, deve prevedere e realizzare opere volte alla mitigazione del livello di rischio accertato.
- Nelle zone individuate con \* (“asterisco”) si prescrive inoltre:
  - una relazione a firma di un tecnico abilitato, che evidenzia le condizioni di rischio specifico rilevabile al momento della progettazione, correlando le informazioni contenute nel piano strutturale con quelle del P.A.I., quando disponibili; in tali aree, se necessario, dovranno essere definiti gli interventi di mitigazione del rischio, verificando inoltre le eventuali interferenze con il quadro idrologico;
  - la verifica delle condizioni locali di rischio dovrà essere condotta a partire da un rilievo piano altimetrico di dettaglio esteso ad un conveniente intorno dell'area d'intervento e correlato alla cartografia in scala 1:10.000 tramite l'individuazione di punti quotati posizionati in zone univoche ed inalterabili (viabilità principale, edifici, ponti). Dovrà quindi essere verificata la distribuzione delle acque di esondazione sulla morfologia reale dei luoghi, a partire dai battenti idrici indicati negli studi idraulici contenuti negli strumenti di pianificazione, eventualmente integrati da nuovi studi condotti allo scopo.
- Nelle zone individuate con \*\* (“doppio asterisco”) si prescrive, oltre quanto sopra, il rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di salvaguardia e nelle norme di attuazione del PAI.C

**d) Classe 4 - Fattibilità limitata:**

- Equivale a livelli di rischio “elevato”
  - In queste aree sono da prevedersi, a supporto dell'intervento, specifiche indagini geognostiche e idrologico- idrauliche o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; i risultati di tali studi dovranno essere considerati all'interno di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'esito degli interventi.
  - Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni derivanti da quanto precisato al punto precedente oltre che subordinati al rispetto delle norme di salvaguardia e delle norme di attuazione del PAI.
2. In relazione al comma 6 dell'art. 3 della legge 24 febbraio 1992, n. 225 intervenuta con legge 12 luglio 2012, n. 100, che prevede come “I piani e i programmi di gestione, tutela e risanamento del territorio” debbano essere coordinati con i piani di emergenza di protezione civile, gli scenari di rischio elevato e molto elevato emergenti dalle indagini proprie della redazione dei piani di protezione civile divengono conformativi e/o ostativi all'attività urbanistico-edilizia e

concorreranno all'aggiornamento del regolamento urbanistico.

**Art. 17.1 - Fattibilità delle trasformazioni Classi di fattibilità nelle zone urbane**

1. La fattibilità degli interventi localizzati è precisata nelle carte della fattibilità di cui alle Tavole nn. 7, dove sono riportate le fattibilità prevalenti tra quelle relative agli aspetti geomorfologici e quelle relative agli aspetti idraulici. Nei simboli grafici inseriti nelle cartografie sono comunque indicati, al pedice del valore di fattibilità prevalente, le classi corrispondenti ai due aspetti analizzati.
2. La classe di fattibilità indicata è quella corrispondente alla massima potenzialità edificatoria consentita dalle NTA. La fattibilità per gli aspetti geomorfologici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:
  - a) manutenzione e restauro conservativo;
  - b) ristrutturazione senza variazione di carichi sul terreno;
  - c) adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
  - d) realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari; corrisponde alla Classe 2.
3. La fattibilità per gli aspetti idraulici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:
  - a) manutenzione e restauro conservativo;
  - b) ristrutturazione edilizia;
  - c) adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
  - d) ampliamenti senza aumento di superficie coperta;
  - e) realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari  
corrisponde alla Classe 2.

**Art. 17.2 - Fattibilità delle trasformazioni Classi di fattibilità nelle zone agricole**

1. Le trasformazioni consentite dallo strumento urbanistico variano dall'ordinaria coltivazione dei suoli fino alla realizzazione di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti in agricoltura e di annessi agricoli.

**Classi di fattibilità relative agli interventi previsti nelle zone E1 – E2 – E3 – E4 – E5**

Ambiti normativi	Classi e sottoclassi di pericolosità del piano strutturale						Trasformazioni ed attività
	1	2	3a	3b	4a	4b	
Nuove abitazioni rurali	2	2	3	3	4	4	Nuova realizzazione
	1	2	3	3*	4	N.F.	
Nuovi annessi rustici	2	2	3	3	4	4	Nuova realizzazione
	1	2	3	3*	4	N.F.	
	2	2	3	3	4	4	Realizzazione di annessi indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata
	1	2	2	3	4	N.F.	
Interventi sul patrimonio edilizio esistente	1	1	2	2	3	4	Manutenzione ordinaria e straordinaria
	1	1	2	2	3	4	
	1	1	2	2	3	4	Restauro e risanamento conservativo
	1	1	2	2	3	4	
	1	1	2	2	3	4	Adeguamenti igienico-sanitari, sismici di sicurezza, ecc.
	1	1	2	2	3	4	
	2	2	3	3	3	4	Ristrutturazione edilizia
	1	2	2	2	3	4	
	2	2	3	3	3	4	Ampliamenti senza aumento di superficie coperta
	1	2	2	2	3	4	
	2	2	3	3	4	4	Ampliamenti con aumento di superficie coperta
	1	2	2	3	4	4	
	2	2	3	3	4	4	Sostituzione edilizia
	1	2	3	3*	4	N.F.	
2	2	3	3	4	4	Ristrutturazione urbanistica	
1	2	3	3*	4	N.F.		
Viabilità	1	1	2	2	3	3	Manutenzione ordinaria e straordinaria
	1	1	2	2	3	3	
	2	2	3	3	4	4	Nuova realizzazione
	1	1	3	3*	4	4	
Impianti e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, trasporto dell'energia, telecomunicazioni, gasdotti, ecc.)	2	2	3	3	4	4	Nuova realizzazione
	1	1	3	3*	4	4	
Impianti tecnici di modesta entità (cabine elettriche, cabine decompressione per gas, per acquedotti e simili)	2	2	3	3	4	4	Nuova realizzazione
	1	1	3	3*	4	N.F.	
Lagheti di accumulo acqua nel territorio di pianura	1	2	3	3	3	3	Nuova realizzazione
	1	2	2	3	3	3	
Lagheti di accumulo acqua nel territorio collinare	1	2	3	3	N.F.	N.F.	Nuova realizzazione
	1	2	2	3	4	4	
Scarichi di acque reflue nel terreno, lagoni di accumulo liquami, strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili	1	2	3	4	N.F.	N.F.	Nuova realizzazione
	1	2	3	N.F.	N.F.	N.F.	
Movimenti terra e modifiche dell'assetto originario dei luoghi (riposti, sbancamenti, rilevati e similili)	1	1	2	3	4	4	Nuova realizzazione
	1	1	2	3*	4	N.F.	
Impianti sportivi	1	2	3	3	4	4	Nuova realizzazione
	1	2	2	3*	4	N.F.	
Interventi di difesa del suolo e regimazione idraulica	1	2	3	3	3	3	Nuova realizzazione
	1	2	2	3*	3*	3*	
Classi di fattibilità							

1	2	3	4	
1	2	3	3*	4
N.F.		N.F.		

Classi di fattibilità relative alla pericolosità geomorfologica

Classi di fattibilità relative alla pericolosità idraulica

Non fattibile

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le classi di pericolosità sono definite nel rispetto degli artt. 5 e 7 del P.T.C. della Provincia di Pisa.</li> <li>- Per le correlazioni con le classi di pericolosità derivanti dall'applicazione della D.C.R. n.94/85 e dell'art. 80 della D.C.R. n.12/00 (P.I.T) della Regione Toscana, si rimanda alla lettura della legenda comparata riportata direttamente sulle carte di pericolosità nel piano strutturale.</li> <li>- Nelle aree ricadenti nelle classi di pericolosità elevata e molto elevata inserite nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, si applicano anche le norme del P.A.I.; in questi casi il dettaglio dell'indagine e, al minimo, a quanto specificato per la Classe 3 (per la fattibilità relativa agli aspetti geomorfologici) e/o alla sottoclasse 3* (per la fattibilità relativa agli aspetti idraulici).</li> </ul>
<p>Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si individua nelle carte di pericolosità la classe di appartenenza dell'intervento;</li> <li>- Si definisce la tipologia di intervento;</li> <li>- Dall'incrocio delle suddette informazioni si individua nelle tabelle di fattibilità la classe corrispondente all'intervento distinguendo i due diversi aspetti della pericolosità: geomorfologica e idraulica;</li> <li>- La fattibilità dell'intervento è quella prevalente tra i giudizi corrispondenti ai vari aspetti della pericolosità.</li> </ul>

2. La possibilità di attuare le singole trasformazioni è definita all'interno di areali che costituiscono gli ambiti normativi e la fattibilità degli interventi ammessi all'interno del territorio agricolo è stata definita attraverso una matrice dalla quale, per qualunque combinazione di ambito-intervento/classe di pericolosità (geomorfologica, idraulica e sismica), è possibile trarre il corrispondente grado di fattibilità. La matrice è stata impostata prendendo spunto da quella elaborata all'interno del P.T.C. della Provincia di Pisa, rispettando la stessa classificazione, ma arricchendola ed adeguandola alla realtà territoriale di Pontedera ed alla casistica degli interventi ammessi. Le tipologie di intervento, all'interno degli stessi ambiti normativi, sono state distinte e/o raggruppate in funzione del loro impatto sul territorio. Con riferimento alla tabella di pagina 69, il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:
- a) si individua nelle carte di pericolosità la classe di appartenenza dell'intervento;
  - b) si definisce la tipologia dell'intervento;
  - c) dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i due diversi aspetti della pericolosità: geomorfologica e idraulica;
  - d) la fattibilità dell'intervento è quella prevalente tra i giudizi corrispondenti ai vari aspetti della pericolosità.

### **Art. 17.3 – Delimitazione delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS)**

1. Allo scopo di ottemperare agli obblighi previsti dal regolamento approvato con D.P.G.R. n. 53/R/2011, sarà effettuata la delimitazione delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) sulla base delle informazioni ricavate dalla banca dati stratigrafica appositamente redatta, dalla cartografia tecnica regionale (CTR) di maggior dettaglio, nonché dalla cartografia geologica inserita nel Piano Strutturale. Le microzone saranno individuate con opportuna rappresentazione cartografica, esplicitandone le "stratigrafie tipo" riferite ad ogni singola zona. Con la carta delle MOPS sarà definita la *carta della pericolosità sismica locale*.
2. La delimitazione di cui al comma 1 sarà riportata in opportuna documentazione e adeguata cartografia di microzonazione sismica (MS) di ogni Area MOPS, individuando classi di qualità secondo il seguente schema:
  - FQ ≥ 75% = Classe A (carta di livello 1 di ottima qualità)
  - 50 ≤ FQ < 75 = Classe B (migliorare almeno uno dei parametri)
  - 25 ≤ FQ < 50 = Classe C (programmare nuove indagini)

FQ < 25 = Classe D (carta di livello 1 di scarsa qualità che non risponde ai requisiti minimi richiesti dagli Indirizzi e Criteri di Microzonazione Sismica).

3. La sintesi di tutte le informazioni derivanti dallo studio di microzonazione sismica consente di valutare le condizioni di pericolosità sismica degli areali indagati secondo i criteri dettati dal D.P.G.R. 53/R/2011, secondo la seguente nomenclatura:
- a) **La Pericolosità sismica molto elevata (S4)** è stata attribuita alle zone suscettibili di instabilità di versante attiva che potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.
  - b) **La Pericolosità sismica elevata (S3)** è stata attribuita alle zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; alle zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; ai terreni suscettibili di liquefazione dinamica ed alle zone di versante con dislivello complessivo maggiore di 30m e con pendenze maggiori di 15°.
  - c) **La Pericolosità sismica media (S2)** è stata attribuita alle zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; alle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali che non rientrano tra quelle previste per la classe di pericolosità sismica S3.
  - d) **Pericolosità sismica locale bassa (S.1):** è stata attribuita alle zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

## CAPO V

### ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Art. 18 - Modalità

1. Il regolamento urbanistico si attua con interventi diretti e con piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, progetti di opere pubbliche e tutti gli strumenti e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli immobili.
2. Ad esclusione delle aree ove è prescritto il piano attuativo, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie si attuano con interventi diretti, quand'anche convenzionati, e sono subordinate ai provvedimenti abilitativi previsti dalle leggi vigenti, nonché da qualunque altra disposizione di legge che dovesse integrare o sostituire le suddette norme.
3. I piani attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:
  - a) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.- art. 13 legge 17 agosto 1942, n. 1150);
  - b) Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.- legge 18 aprile 1962, n. 167 e art. 71 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1);
  - c) Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.- art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e art. 72 della L.R. n.1/2005);
  - d) Piani di lottizzazione di iniziativa privata convenzionata (P.P.- art. 28 della legge n. 1150 / 1942);
  - e) Piani di recupero (P.R.- art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e art. 73 della L.R. n. 1/2005);
  - f) Programmi di riqualificazione urbana (P.R.U.- legge 4 dicembre 1993, n. 493) e/o le varie tipologie dei cosiddetti programmi complessi;
  - g) Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A. - art. 42 della L.R. n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni), nel caso in cui essi prevedano la realizzazione di nuovi edifici rurali per una SUL complessiva superiore a 350 mq attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimento di volumetria;
  - h) Programmi complessi di riqualificazione insediativa (P.C.R.I.) di cui agli artt. 55 comma 1 lett. i) e art. 74 della L.R. n.1/2005.
  - i) A prescindere dalla metodologia d'intervento e dal titolo edilizio, nelle zone prive di adeguata sostenibilità urbanistica (assenza di urbanizzazione) non può essere attuata nessuna trasformazione edilizia del territorio se non suffragata da un'adeguata analisi di fattibilità e trasformabilità ai sensi del Capo IV del Titolo I delle N.T.A.

#### Art. 19 - Contenimento dei consumi energetici: incentivi

1. Negli interventi di nuova costruzione, sia che essa avvenga all'interno di piani attuativi sia che avvenga in zone di completamento tramite intervento diretto, ovvero negli interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, per gli ampliamenti "una tantum" in zone urbane considerate sature e negli edifici di civile abitazione o da destinarsi a civile abitazione posti in zona agricola, gli indici di edificabilità previsti possono essere incrementati di una percentuale fino al 10 % massimo qualora si realizzino edifici ad alto contenimento energetico

anche con l'uso di fonti di energia rinnovabili, secondo il dettato del regolamento per la "Riduzione del consumo di energia in edilizia", approvato con deliberazione consiliare n. 105/2007.

2. Il Regolamento, approvato con deliberazione consiliare n. 105/2007 e successive modificazioni ed integrazioni, fissa le percentuali d'incentivo da attribuire ai singoli interventi e le modalità di certificazione e di controllo di quanto realizzato.
3. In ogni caso le tecnologie finalizzate al risparmio energetico o all'uso di energie rinnovabili dovranno essere armonizzate con i valori architettonici, paesaggistici e ambientali del contesto urbano o agricolo in cui si interviene.

#### **Art. 20 - Caratteristiche dei piani attuativi**

1. I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal comune con la procedura di cui al Titolo V, Capo IV della L.R. 1/2005. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi elencati nell'art. 10 della stessa legge.
2. L'atto di approvazione del piano individua le leggi di riferimento e gli eventuali immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse; individua le destinazioni degli edifici da realizzare in conformità alle destinazioni e agli indici di zona indicate nelle Tavole grafiche e nelle N.T.A., gli indici edilizi ed urbanistici di dettaglio.
3. In ragione del fatto che l'organizzazione urbana prefigurata dal R.U. ha l'obiettivo di inquadrare i singoli comparti in un disegno complessivo che tenga conto delle connessioni con i tessuti urbani esistenti e futuri, i piani attuativi devono contenere la progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle Tavole grafiche del R.U.
4. Il R.U. individua nelle Tavv. 3 e 4 i comparti delle aree di espansione o di ristrutturazione urbanistica da sottoporre a piano attuativo di iniziativa pubblica o privata; nella maggior parte di questi sono già delineate le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche; per ognuno di questi sono inoltre stabiliti dimensioni e parametri urbanistici.
5. Qualora i piani attuativi prevedano varianti al R.U. queste possono essere adottate e approvate contestualmente ai piani attuativi e devono contenere una valutazione degli effetti ambientali, redatta ai sensi della normativa vigente, nel quadro delineato dal Capo I del titolo II della L.R. n. 1/2005, del regolamento approvato con D.P.G.R. n 9 febbraio 2007, n. 4/R e della L.R. 12 febbraio 2010, n. 10.

#### **Art. 21 - Piani attuativi di iniziativa pubblica**

1. I piani attuativi di iniziativa pubblica, comunque denominati, sono redatti dall'amministrazione comunale e devono comprendere:
  - a) l'indicazione delle aree da vincolare e/o da espropriare e/o da acquisire al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle disposizioni di legge in materia;
  - b) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e

- l'eventuale modalità di ripartizione degli oneri corrispondenti ove la destinazione finale delle aree sia data a soggetti diversi dall'amministrazione comunale;
- c) l'indicazione delle aree e dei fabbricati soggetti a eventuali interventi convenzionati;
  - d) l'indicazione dei tempi di validità del piano e delle opere in esso previste.
2. Quando sia necessario prevedere l'attuazione di programmi ed interventi di edilizia sociale, i relativi piani attuativi di iniziativa pubblica possono essere previsti su aree espropriate alla bisogna oppure su aree pervenute all'A.C. secondo meccanismi perequativi.

#### **Art. 22 - Piani attuativi di iniziativa privata**

1. I piani attuativi di iniziativa privata comunque denominati e con la sola esclusione dei piani di recupero descritti al successivo art. 14, hanno lo scopo di precisare nel dettaglio, in conformità con il piano strutturale e il regolamento urbanistico, gli interventi relativi alla trasformazione urbanistica-edilizia dei comparti di espansione. Devono essere presentati congiuntamente e con l'unanimità dei proprietari, fatto salvo quanto indicato ai successivi commi 6, 7 e 8.
2. Con apposita convenzione da registrare e trascrivere a cura e spese dei richiedenti, precedente la proposta progettuale o successiva all'approvazione consiliare del piano, dovranno essere stabiliti e disciplinati gli obblighi dei lottizzanti e loro aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale in merito alla realizzazione degli interventi previsti dal progetto proposto e/o approvato. Nella convenzione dovranno essere precisati le caratteristiche dell'intervento, i tempi di realizzazione e le garanzie finanziarie per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, la cessione della relative aree e quelle comunque destinate a superficie e attrezzature pubbliche, la disciplina di quelle che, pur rimanendo private, devono essere assoggettate all'uso pubblico, nonché la complessiva sistemazione dell'ambiente.
3. I piani attuativi di iniziativa privata devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del R.U., i parametri urbanistici e devono contenere una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle Tavole grafiche del R.U.
4. Qualora i proprietari e/o proponenti delle aree che compongono un comparto intendano apportare modifiche al disegno urbano proposto dal R.U., possono presentare una diversa soluzione progettuale di organizzazione urbana purché:
  - a) la proposta riguardi tutte le aree comprese nel comparto;
  - b) non vi sia incremento di capacità di superficie utile lorda (SUL) indicate nelle tabelle allegate alle N.T.A. relative alle singole U.T.O.E.;
  - c) non siano ridotte le quantità della superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) comunque denominata;
  - d) il nuovo assetto urbano risulti egualmente funzionale, anche in un corretto rapporto con le zone limitrofe.
5. Ove ricorrano le condizioni del comma 4 e subordinatamente all'istruttoria positiva da parte dei competenti uffici del settore urbanistica, il progetto proposto costituirà variante al R.U. da adottare ed approvare contestualmente al piano attuativo.
6. I proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base

all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione.

7. Il comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui al comma precedente ad attuare le indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. La procedura descritta deve essere completata entro il termine massimo di centottanta giorni.
8. Decorso senza esito il termine di cui al comma precedente, gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione ai sensi e con le modalità del D.P.R. n. 327/2001 e della legge regionale sugli espropri.
9. L'unanimità dei proprietari delle aree interessate da un comparto soggetto a piano attuativo possono presentare proposte di "stralci funzionali" relativi a parti del medesimo comparto equamente funzionali agli obiettivi fissati negli atti di governo del territorio, con le seguenti caratteristiche:
  - a) rapporto fra aree fondiarie e aree non fondiarie (strade, parcheggi, verde pubblico, aree da cedere in perequazione) coerente a quello del comparto nel suo insieme,
  - b) integrale e autonoma funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative reti tecnologiche del primo stralcio funzionale, (adeguatamente collegate a quelle esistenti e funzionanti), in modo tale che siano adeguate anche agli stralci successivi.
  - c) rispetto della fattibilità geologica e degli interventi per la riduzione del rischio-idraulico per l'intero comparto;
10. L'attuazione dei singoli stralci funzionali può avvenire, previa sottoscrizione di una convenzione urbanistica da parte di tutti i proprietari degli immobili interessati dal singolo stralcio individuati dall'intero piano attuativo.
11. Qualora all'interno delle superfici fondiarie dei comparti soggetti a piani attuativi siano ricompresi edifici con le proprie aree di pertinenza, in sede di formazione dei piani attuativi stessi, i proprietari potranno decidere se aderire o meno alla formazione e attuazione dei piani, optando per una delle seguenti facoltà:
  - a) in caso di adesione la SUL esistente è esclusa dal calcolo degli indici previsti nelle tabelle allegare alle N.T.A., con la possibilità di utilizzarne il 10% per addizione volumetrica su altri edifici esistenti di proprietà;
  - b) in caso di non adesione, sugli edifici legittimi esistenti con la relativa area di pertinenza, identificabile come resede catastale esistente al momento dell'adozione del primo R.U., potranno essere realizzati solo gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma come definiti dall'art. 27;
12. Nel caso di non adesione di cui alla lettera b) del precedente comma, i proponenti del piano attuativo, proprietari della restante proprietà, a titolo di compensazione dei maggiori costi di urbanizzazione possono usufruire dell'incremento massimo del 10% della superficie utile lorda (SUL) massima consentita per il comparto dalla cui superficie territoriale è sottratta quella dei

- soggetti non aderenti.
13. Qualora l'edificio ricompreso all'interno del piano attuativo sia di pregio storico, architettonico ed ambientale, per l'immobile varranno le indicazioni date per questa categoria di edifici con gli artt. 27 e l'intero piano attuativo dovrà osservare le indicazioni previste agli artt. 28.4 e 28.5 inerenti gli spazi pubblici e gli elementi di decoro urbano.
  14. Qualora per l'attuazione dei piani attuativi sia prevista la demolizione di edifici legittimi esistenti diversi da quelli del comma 12 e non organici al progetto di trasformazione urbanistica, la loro SUL è aggiunta a quella massima prevista per tutto il comparto.
  15. Le aree all'interno del comparto destinate a superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) devono essere cedute gratuitamente al comune.
  16. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate, prima del rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione dei singoli fabbricati o contestualmente alla realizzazione degli stessi, fermo restando che per l'agibilità/abitabilità delle unità immobiliari realizzate le medesime opere di urbanizzazione dovranno risultare anche collaudate ai sensi di legge.
  17. Nel caso di inerzia dei proprietari di aree soggette a piani attuativo, l'amministrazione comunale ha facoltà di invitare i proprietari delle aree edificabili a presentare, entro il termine stabilito dal comune, un progetto di trasformazione delle aree stesse secondo le previsioni del R.U., secondo quanto stabilito nella L.R. 1/2005 e all'art. 3 delle N.T.A., avvisando che in caso di ulteriore inerzia, l'amministrazione può prendere l'iniziativa per la redazione d'ufficio del piano ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modifiche e integrazioni.

### **Art. 23 - Interventi di rigenerazione urbana**

1. Il R.U. individua gli edifici e le aree urbane degradate e/o sottoutilizzate da sottoporre a interventi di rigenerazione urbana attuabili mediante interventi diretti, interventi diretti convenzionati o piani di recupero nel rispetto degli obiettivi, dei parametri e delle prescrizioni stabilite dalle singole Schede-Norma (AR) di cui all'Allegato A. Gli interventi di rigenerazione urbana che si configurano come piani di recupero (P.d.R.) disciplinano la riqualificazione urbanistico-edilizia di immobili, di complessi edilizi, di isolati, di aree che abbiano particolari situazioni di degrado urbanistico, fisico, igienico, socio-economico e geofisico e che necessitano di interventi organici di ristrutturazione urbanistica. I piani di recupero possono essere di iniziativa pubblica, privata o misto pubblico-privata.
2. Oltre a quelli indicati nell'elenco dell'Allegato A, su proposta del Comune o per iniziativa di privati, possono essere individuati mediante atto ricognitivo ulteriori interventi di rigenerazione urbana secondo il dettato dell'art. 125 della L.R. n. 65/2014.
3. Nella predisposizione del piano di recupero deve essere data particolare importanza all'analisi del tessuto urbano esistente dal punto di vista storico, architettonico e urbanistico, nonché alle situazioni di degrado esistenti e da risanare. Il progetto di recupero dovrà evidenziare le future connessioni planivolumetriche con gli isolati all'intorno del comparto d'intervento, in modo che la riqualificazione sia priva di effetti incoerenti con gli aggregati urbani esistenti.
4. Analogamente agli altri piani attuativi, l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana potrà

avvenire per stralci funzionali con fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

5. Nell'ambito dei piani di recupero, oltre agli standard pubblici previsti per ogni singolo comparto individuato, dovranno essere reperiti gli spazi da destinare a parcheggi privati e di relazione secondo quanto stabilito dalle N.T.A., in attuazione della legge n. 122/1989 e dalle disposizioni regionali in materia di attività commerciali e turistico-ricettive. Ove manchi l'indicazione del quantitativo di standard pubblico necessario, per la dotazione di parcheggi e verde pubblico si fa riferimento al parametro 30 mq ad abitante di cui 15 mq a parcheggio e 15 mq a verde attrezzato. Al fine dell'osservazione del rapporto indicato si assume che ogni abitante insediato o da insediare corrispondono 30 mq di SUL.
6. In caso di impossibilità a reperire gli standard in modo adeguato in adiacenza delle nuove strutture edilizie, l'A.C. potrà consentire nei limiti inderogabili di legge la monetizzazione degli standard pubblici o la loro realizzazione in aree vicine individuate dal R.U. ovvero mediante la realizzazione di interventi privati ad uso pubblico. L'ammontare del costo di monetizzazione è stabilito negli atti di adozione e approvazione del piano di recupero.
7. Nell'ambito dei piani di recupero, l'A.C. potrà altresì consentire deroghe all'H max e alle distanze dagli spazi pubblici al fine del miglior risultato possibile della riqualificazione urbana.
8. Il piano di recupero dovrà essere corredato da accordi convenzionali con la pubblica amministrazione dove si precisino caratteristiche dell'intervento, tempi di realizzazione e garanzie finanziarie per l'esecuzione delle urbanizzazioni nonché per la sistemazione dell'ambiente al contorno.
9. L'allegato A alle N.T.A. individua inoltre le aree connotate di degrado presenti nel territorio rurale su cui si incentiva il trasferimento totale o parziale della capacità edificatoria in altre aree edificabili individuate dal R.U. con apposita retinatura nel rispetto degli obiettivi, dei parametri e delle prescrizioni stabilite dalle singole Schede-Norma (AT) di cui all'Allegato A e dall'art. 80 delle presenti norme.
10. Nel caso in cui gli interventi di rigenerazione prevedano il trasferimento delle capacità edificatorie, il progetto di rilocalizzazione delle volumetrie esistenti dovrà contenere il progetto di sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e l'eventuale progetto di bonifica delle medesime aree. Il soggetto attuatore si impegna altresì a rendere utilizzabili tali aree per finalità di interesse collettivo e per la realizzazione di connessioni ecologiche.
11. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nelle aree connotate di degrado sono consentiti gli interventi indicati in Appendice alle Schede-Norma di cui all'Allegato A.
12. Qualora i soggetti che propongono l'intervento di rigenerazione non siano proprietari di tutte le aree indicate nel piano, al fine di consentire l'attuazione degli interventi, il Comune provvede secondo il procedimento di cui all'articolo 108 della L.R. n. 65/2014.
13. Visto la natura eterogenea delle aree oggetto di rigenerazione urbana e in considerazione della notevole frammentazione fondiaria, i perimetri delle Schede-Norma di cui all'Allegato A possono subire lievi modifiche necessarie ad allineare la perimetrazione all'effettivo stato dei luoghi allo scopo di incentivare l'avvio dei progetti di recupero urbano.

**Art. 24 - Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria**

1. Nei casi in cui una zona soggetta a piano attuativo contenga all'interno delle aree di trasformazione o delle aree da trasformare per servizi, tratti di viabilità, parcheggi e verde pubblico, è facoltà dell'amministrazione competente procedere alla realizzazione degli stessi, anche prima dell'approvazione del piano attuativo nel caso che motivi di urgenza lo richiedano, previo acquisizione delle aree ovvero loro disponibilità per accordi intervenuti con la proprietà anche ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e ss. mm. ed ii.
2. In tal caso, qualora nell'arco di validità del R.U., i proprietari procedano alla presentazione di un piano attuativo, essi dovranno rimborsare, tutti gli oneri indicizzati sostenuti dall'amministrazione per l'acquisizione del terreno e la realizzazione delle opere.
3. Gli enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei piani attuativi purché gli interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole di R.U.. Nelle aree destinate a servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

**Art. 25 - Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di soggetti diversi dall'A.C.**

1. Nei comparti individuati dal R.U. diversi da quelli soggetti a piano attuativo comunque denominato, per i quali l'intervento edilizio necessita l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria da parte di privati, il rilascio del titolo edilizio è subordinato alle seguenti procedure:
  - a) nulla osta, da parte dell'uffici dell'amministrazione comunale, sul progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
  - b) sottoscrizione da parte dei richiedenti di una convenzione con il comune, in cui gli stessi si obbligano, entro la data prevista nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita al comune delle stesse e delle aree su cui insistono;
  - c) contestuale prestazione di una garanzia fideiussoria a copertura delle opere di urbanizzazione da realizzare.
2. I comparti soggetti a intervento convenzionato sono soggetti alle stesse condizioni di trasformabilità dei suoli e fattibilità delle opere di cui al Capo IV delle norme.
3. Nelle aree di tipo F, non soggette a piano attuativo comunque denominato, la realizzazione o l'adeguamento di opere di urbanizzazione secondaria da parte di soggetti diversi dall'amministrazione comunale, è esclusa dall'applicazione degli indici di fabbricabilità, subordinatamente alla loro approvazione da parte del comune.
4. Nelle aree e negli edifici di proprietà pubblica, ove sia in essere convenzione o atto equipollente che regala i rapporti da proprietario e gestore degli immobili con specifica previsione di trasformabilità dei beni da parte di quest'ultimo, questi può richiedere di effettuare le opere e gli interventi di urbanizzazione secondaria con le modalità di cui al successivo art. 18 in quanto applicabili e secondo la casistica dei titoli edilizi di previsti dalla legge.
5. Nei casi diversi da quelli indicati al comma 4, la realizzazione delle opere e dei lavori di urbanizzazione secondaria è subordinata a preventiva approvazione ai sensi del D.Lgs. 18

agosto 2000, n. 267.

#### **Art. 26 - Intervento diretto convenzionato (IDC)**

1. Nelle zone omogenee di completamento, qualora risultino carenze di urbanizzazione primaria, l'intervento edilizio diretto è subordinato al completamento dell'urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del privato attraverso un accordo convenzionale con la pubblica amministrazione così come stabilito all'articolo 25.
2. A tale scopo il R.U. definisce cartograficamente comparti soggetti a permesso di costruire convenzionato. Nei comparti soggetti ad intervento diretto convenzionato l'indice di edificabilità è esclusivamente territoriale in relazione all'estensione del comparto individuato cartograficamente.
3. Nei lotti edificabili non preventivamente individuati dal R.U. come soggetti a interventi diretti convenzionati, in caso di accertamento della carenza delle urbanizzazioni primarie, qualsiasi trasformazione urbanistico-edilizia potrà avvenire solo a seguito di rilascio di permesso di costruire subordinatamente alla stipula di convenzione preliminare, o atto equipollente, contenente l'obbligo a realizzare a carico del privato tutte le opere di urbanizzazione col solo scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 27 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazione d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.
2. Sugli edifici storicizzati l'installazione di antenne e parabole, deve essere opportunamente mimetizzata: in caso di edifici condominiali dovranno essere preferibilmente installati impianti centralizzati.
3. Canalizzazioni impiantistiche esterne dovranno essere opportunamente mimetizzate con lamiera di rame ed eseguite in modo da non alterare gli elementi architettonici e decorativi degli edifici.
4. Qualsiasi intervento relativo a prospetti di edifici dovrà essere attuato per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.
5. Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve essere eseguito nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e in armonia con il contesto ambientale circostante.
6. Fra gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono compresi quelli di inserimento di lucernari a filo falda delle coperture e la realizzazione di terrazzi a tasca, purché non si alterino le caratteristiche della falda interessata e non si modifichino il profilo della linea di gronda.
7. Sono compresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:
  - a) la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari;
  - b) il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, anche in assenza di opere edilizie;

- c) la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile e viceversa;
  - d) la modifica agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;
  - e) l'inserimento di soppalchi all'interno degli edifici;
  - f) la realizzazione di balconi e/o terrazzi.
8. Sul patrimonio edilizio esistente legittimato a seguito di concessioni edilizie a sanatoria ai sensi degli artt. 31 e 35 della legge n. 47/1985, art. 39 della legge n. 724/1994 e della legge n. 326/2003 sono consentiti interventi di sostituzione edilizia che non comportino cambio della originaria destinazione d'uso, fatta salva la realizzazione di una sola unità immobiliare con destinazione residenziale a prescindere dall'originaria consistenza del fabbricato o dei fabbricati interessati. In questo caso, inoltre, l'intervento è ammissibile previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere ai sensi di legge, con vincolo di invariabilità e divieto di frazionamento dell'unità immobiliare realizzata di durata non inferiore a 20 anni.
9. Nel caso di edifici o complessi di edifici con SUL superiore a 250 mq non sono consentiti interventi di:
- a) ristrutturazione edilizia ricostruttiva comportante la demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti;
  - b) sostituzione edilizia.
- Le trasformazioni sono ammissibili solo attraverso la predisposizione di un piano di recupero.
- Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale non sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma e interventi di demolizione edilizia.
10. Sul patrimonio edilizio esistente ricadente nei comparti definiti saturi dal RU è consentito un ampliamento "una tantum " del 5% della SUL esistente alla data di adozione del primo regolamento urbanistico (19 aprile 2005) al fine di consentire una riorganizzazione funzionale dell'organismo edilizio.

#### **Art. 28 - Categorie di valore degli edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale**

1. L'art. 11 delle N.T.A. il piano strutturale individua i centri storici e gli edifici storicizzati quali invariants strutturali, rimandando al R.U. la definizione degli interventi ammissibili per i singoli manufatti posti nel tessuto urbano e nel territorio aperto.
2. Il grado di intervento consentito per i singoli edifici dal regolamento urbanistico varia al variare del grado di importanza degli edifici stessi secondo le attribuzioni definite all'Allegato C alle N.T.A. L'individuazione cartografica degli edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale avviene tramite assegnazione di un numero corrispondente nelle Tavv. 3 e 4 del R.U.
3. Tramite la presentazione di opportuna documentazione al Settore Pianificazione e Governo del Territorio e Ambiente che accerti in modo puntuale ed esaustivo l'inadeguatezza della attribuzione di valore, effettuata in sede di redazione del R.U., e la conseguente categoria d'intervento, sarà possibile modificare l'attribuzione definita all'Allegato C senza che ciò costituisca variante al presente R.U. La modifica del valore del grado di importanza degli edifici non può prescindere dalla presentazione preventiva del progetto d'intervento sul fabbricato in

oggetto. Per la documentazione necessaria alla proposta di declassificazione o modifica della classificazione esistente si rimanda all'Allegato C, capoverso “*istanze di modifica o di declassificazione del grado di tutela storico-architettonico-ambientale attribuito al singolo edificio*”

4. La richiesta di modifica o declassamento del grado di tutela degli edifici di pregio dovrà contenere tutta la documentazione indicata nell'Allegato C capoverso “*istanze di modifica o di declassificazione del grado di tutela storico-architettonico-ambientale attribuito al singolo edificio*”.
5. La richiesta indicata al punto 4. dovrà essere inoltrata al 1°Settore Pianificazione urbanistica, edilizia e lavori pubblici; 1°Servizio Attività Edilizia. Qualora l'istanza richiamata ai commi 3 e 4 sia ritenuta meritevole di accoglimento, la stessa sarà portata all'attenzione del Consiglio Comunale per l'approvazione, con allegata anche la documentazione tecnico-progettuale, e che costituirà documentazione preliminare al successivo intervento edilizio sul fabbricato.
6. Le disposizioni del presente articolo devono intendersi aggiuntive a quelli previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 per gli edifici, manufatti, arredi e spazi che risultino vincolati ai sensi del medesimo decreto.
7. Il grado di importanza degli edifici è definito secondo gli articoli da 28.1,28.2 , 28.3, 28.4 e 28.5

#### **Art. 28.1 - Edifici di totale pregio storico, architettonico e ambientale**

1. Sono gli edifici di particolare rilevanza storica, architettonica e ambientale, il cui valore è da attribuirsi all'edificio nella sua unitarietà, tale da costituire il patrimonio edilizio e culturale di pregio del Comune di Pontedera.
2. I gradi di intervento consentiti sugli edifici di cui al presente articolo sono quelli della manutenzione ordinaria, della manutenzione straordinaria e del restauro architettonico (Re-Ar). Il grado di intervento si estende anche alle pertinenze, ai giardini, agli orti e più in generale al resede di appartenenza, alle viabilità di accesso (viali alberati etc.) e vuol tutelare tutte le testimonianze del valore degli edifici stessi e del loro intorno.
3. Gli interventi di **restauro architettonico** rientrano nelle procedure soggette a SCIA così come indicato all'art.135 comma 2 lettera c) della L.R. 10 novembre 2014, n.65 ;
4. Qualora all'interno del fabbricato esistente soggetto a restauro architettonico sia presente una sola porzione storica, è facoltà del richiedente e del tecnico progettista incaricato, documentarne l'estensione e proporre una parziale riclassificazione e/o declassificazione della parte non storica, nelle modalità indicate nell'Allegato C capoverso “*istanze di modifica o di declassificazione del grado di tutela storico-architettonico-ambientale attribuito al singolo edificio*”
5. Salvo che l'edificio non sia soggetto alla tutela del Codice dei Beni Culturali, nel caso in cui l'edificio classificato a restauro architettonico risulti crollato o demolito (comunque legittimato e storicizzato) , potrà essere **proposto il ripristino** così come indicato dall'art.134 comma 1 lettera h) punto 4) della L.R.10 novembre 2014,n.65. (senza modifica di sagoma), tenendo conto delle procedure contenute nell'art.134 comma 2 della L.R. 10 novembre 2014, n.65 (permesso di costruire).
6. Qualora l'edificio crollato o demolito risulti soggetto al Codice dei beni Culturali, tutta la

procedura ricostruttiva dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici;

7. Tra la documentazione necessaria per la presentazione della pratica edilizia, con la quale si intende ripristinare l'edificio crollato o demolito, dovrà essere contenuta la dimostrazione dell'originaria consistenza e configurazione, nonché l'obbligo del reimpiego dei materiali originali residui provenienti dall'edificio crollato o demolito. Per l'esecuzione dell'intervento si rimanda all'Allegato C – capoverso *“documentazione necessaria per le istanze di ripristino di edifici o parte di essi crollati o demoliti”*
8. Sui fabbricati classificati di totale pregio architettonico, storico e ambientale dal Regolamento Urbanistico Comunale, non sono ammessi ampliamenti di superficie utile lorda.
9. Per quanto riguarda i manufatti accessori che il DPGR 11.11.2013, n.64/R all'art.10 commi 3-4-5 esclude dal computo della superficie utile lorda, tra questi, sono individuate, al successivo comma 10, le tipologie per le quali ne è consentito l'inserimento, anche in aderenza al fabbricato di pregio, o sul lotto di pertinenza, tenendo conto delle caratteristiche di pregio dell'edificio principale, dei limiti dimensionali ammessi e delle prescrizioni sull'uso dei materiali/impianti indicati all'art.28.5 delle presenti N.T.A.
10. Tipologie e limiti dimensionali ammessi per la realizzazione di manufatti accessori indicati all'art.10 commi 3-4-5 nel DPGR 11.11.2013, n.64/R :
  - comma 3 lettera e) – tettoie . Sono consentite esclusivamente sul lotto di pertinenza dell'edificio di pregio, quando il lotto non ricopra valore di pregio ambientale legato all'edificio principale, ed il loro inserimento non porti all'abbattimento di piante di alto fusto o secolari. Per i fabbricati rurali o posti nelle zone agricole, la tipologia dovrà seguire quella della capanna delle case coloniche. La superficie è consentita fino ad un massimo di 25 mq per ciascuna unità abitativa principale;
  - comma 3 lettera f) – autorimesse totalmente interrato poste nelle zone agricole . Sono consentite esclusivamente sul lotto di pertinenza dell'edificio di pregio, quando il lotto non ricopra valore di pregio ambientale legato all'edificio principale, ed il loro inserimento non porti all'abbattimento di piante di alto fusto o secolari. La superficie dell'ambiente interrato non potrà superare 25 mq a posto auto pertinenziale previsto, comprensivo dello spazio di manovra;
  - comma 3 lettera g) – autorimesse poste nelle zone urbanistiche diverse dal comma 3 lettera f) . Sono consentite esclusivamente sul lotto di pertinenza dell'edificio di pregio , quando il lotto non ricopra valore di pregio ambientale legato all'edificio principale, ed il loro inserimento non porti all'abbattimento di piante di alto fusto o secolari. La superficie dell'autorimessa non potrà superare 20 mq a posto auto , escludendo lo spazio di manovra;
  - comma 3 lettera h) – cantine- Sono consentite sul lotto di pertinenza dell'edificio di pregio ,dell'edificio di pregio , quando il lotto non ricopra valore di pregio ambientale legato all'edificio principale, ed il loro inserimento non porti all'abbattimento di piante di alto fusto o secolari. La superficie della cantina non potrà essere maggiore di 1/3 della superficie coperta dell'unità abitativa principale.
  - comma 4 lettera i) – volumi tecnici(esclusi quelli indicati al comma 3 lettera i). Sono consentiti purché la loro dimensione sia strettamente legata agli ingombri degli impianti contenuti

al loro interno. I volumi tecnici potranno essere collocati sul lotto di pertinenza dell'edificio di pregio, quando il lotto non ricopra valore di pregio ambientale legato all'edificio principale. Sono inoltre consenti inserimenti all'interno del fabbricato principale (anche interrati) purché non sia compromesso il pregio architettonico dell'edificio.

11. L'inserimento dei manufatti accessori elencati al comma 10) ,potrà essere realizzato, solo dopo l'acquisizione di parere preventivo da presentare al Servizio Edilizia Privata, corredato da tutta la documentazione necessaria elencata nel Regolamento Edilizio Comunale (richieste parere preventivo), oltre alla documentazione storica del fabbricato principale di pregio, al rilievo grafico- fotografico, ed allo stato di progetto/sovrapposto.
12. Una volta ottenuto il nulla-osta sul parere preventivo, il richiedente dovrà presentare il titolo edilizio per la realizzazione del manufatto accessorio (Permesso di costruire o SCIA) ed eventuali altre autorizzazioni (es vincolo idrogeologico/ambientale/ecc..).

#### **Art. 28.2 - Edifici di parziale pregio architettonico, storico e ambientale**

1. Sono gli edifici che presentano parti, più o meno estese, di riconoscibilità storica, architettonica e ambientale, con particolare riferimento ai fregi, alle facciate, alle modanature, degli elementi tipologici, agli arredi degli spazi pertinenziali.
2. I gradi di intervento consentiti sugli edifici di cui al presente articolo sono quelli della manutenzione ordinaria, della manutenzione straordinaria, del restauro architettonico (Re-Ar) e del risanamento conservativo (Ri-Co).
3. Gli interventi di **risanamento conservativo** rientrano nelle procedure soggette a SCIA così come indicato all'art.135 comma 2 lettera c) della L.R. 10 novembre 2014, n.65 ;
4. Qualora all'interno del fabbricato esistente soggetto a risanamento conservativo sia presente una sola porzione storica, è facoltà del richiedente e del tecnico progettista incaricato, documentarne l'estensione e proporre una parziale riclassificazione e/o declassificazione della parte non storica, nelle modalità indicate nell'Allegato C capoverso "*istanze di modifica o di declassificazione del grado di tutela storico-architettonico-ambientale attribuito al singolo edificio*"
5. Nel caso in cui l'edificio classificato a risanamento conservativo risulti crollato o demolito (comunque legittimato e storicizzato) , potrà essere **proposto il ripristino** così come indicato dall'art.134 comma 1 lettera h) punto 4) della L.R.10 novembre 2014,n.65. (senza modifica di sagoma), tenendo conto delle procedure contenute nell'art.134 comma 2 della L.R. 10 novembre 2014, n.65 (permesso di costruire).
6. Tra la documentazione necessaria per la presentazione della pratica edilizia con la quale si intende ripristinare l'edificio crollato o demolito, dovrà essere contenuta la dimostrazione dell'originaria consistenza e configurazione, nonché l'obbligo del reimpiego dei materiali originali residui provenienti dall'edificio crollato o demolito. Per l'esecuzione dell'intervento si rimanda all'Allegato C – capoverso "*documentazione necessaria per le istanze di ripristino di edifici o parte di essi crollati o demoliti*"
7. Sui fabbricati classificati di parziale pregio architettonico, storico e ambientale dal Regolamento Urbanistico Comunale, non sono ammessi ampliamenti di superficie utile lorda.

8. Per quanto riguarda i manufatti accessori che il DPGR 11.11.2013, n.64/R all'art.10 commi 3-4-5 esclude dal computo della superficie utile lorda, tra questi, sono individuate, al successivo comma 9), le tipologie per le quali ne è consentito l'inserimento, anche in aderenza al fabbricato di pregio, o sul lotto di pertinenza, tenendo conto delle caratteristiche di pregio dell'edificio principale, dei limiti dimensionali ammessi e delle prescrizioni sull'uso dei materiali/impianti indicati all'art.28.5 delle presenti N.T.A.
9. Tipologie e limiti dimensionali ammessi per la realizzazione di manufatti accessori indicati all'art.10 commi 3-4-5 nel DPGR 11.11.2013, n.64/R :
  - comma 3 lettera e) – tettoie . Sono consentite esclusivamente sul lotto di pertinenza dell'edificio di pregio, quando il loro inserimento non porti all'abbattimento di piante di alto fusto o secolari. Per i fabbricati rurali o posti nelle zone agricole, la tipologia dovrà seguire quella della capanna delle case coloniche. La superficie è consentita fino ad un massimo di 25 mq per ciascuna unità abitativa principale;
  - comma 3 lettera f) – autorimesse totalmente interrate poste nelle zone agricole . Sono consentite esclusivamente sul lotto di pertinenza dell'edificio di pregio, quando il loro inserimento non porti all'abbattimento di piante di alto fusto o secolari. La superficie dell'ambiente interrato non potrà superare 25 mq a posto auto pertinenziale previsto, comprensivo dello spazio di manovra;
  - comma 3 lettera g) – autorimesse poste nelle zone urbanistiche diverse dal comma 3 lettera f) . Sono consentite esclusivamente sul lotto di pertinenza dell'edificio di pregio , quando il loro inserimento non porti all'abbattimento di piante di alto fusto o secolari La superficie dell'autorimessa non potrà superare 20 mq a posto auto , escludendo lo spazio di manovra;
  - comma 3 lettera h) – cantine- Sono consentite sia sul lotto di pertinenza che sul sedime del fabbricato di pregio. In quest'ultimo caso l'intervento non dovrà compromettere la stabilità del fabbricato tutelato. La superficie della cantina non potrà essere maggiore della superficie coperta dell'unità abitativa principale. Nel caso la realizzazione della cantina avvenga sul lotto di pertinenza, il suo inserimento non dovrà portare all'abbattimento di piante di alto fusto o secolari.
  - comma 4 lettera i) – volumi tecnici(esclusi quelli indicati al comma 3 lettera i). Sono consentiti purché la loro dimensione sia strettamente legata agli ingombri degli impianti contenuti al loro interno. I volumi tecnici potranno essere collocati sul lotto di pertinenza dell'edificio o all'interno del fabbricato principale o interrati(sia sul lotto di pertinenza che nel sedime dell'edificio principale)
10. L'inserimento dei manufatti accessori elencati al comma 9) ,potrà essere realizzato, solo dopo l'acquisizione di parere preventivo da presentare al Servizio Edilizia Privata, corredato da tutta la documentazione necessaria elencata nel Regolamento Edilizio Comunale(richieste parere preventivo), oltre alla documentazione storica del fabbricato principale di pregio, al rilievo grafico- fotografico, ed allo stato di progetto/sovrapposto.
11. Una volta ottenuto il nulla-osta sul parere preventivo, il richiedente dovrà presentare il titolo edilizio per la realizzazione del manufatto accessorio(Permesso di costruire o SCIA) ed eventuali altre autorizzazioni(es vincolo idrogeologico/ambientale/ecc..).
12. In tutti gli interventi dovrà essere data una particolare cura al recupero delle pertinenze coperte e

scoperte, al recupero dei giardini, delle alberature, delle recinzioni storicizzate, degli accessi, delle edicole e quanto altro di pregio e degno di salvaguardia nell'ambito del resede degli edifici stessi.

### Art. 28.3 - Edifici di pregio ambientale

1. Sono gli edifici che sulla parte esterna conservano alcuni particolari di pregio e di riferimento all'epoca storica di costruzione, e sono costruiti in posizioni strategiche da un punto di vista paesaggistico e ambientale, pertanto la loro protezione appare essenziale per la valorizzazione delle peculiarità dei luoghi.
2. I gradi di intervento consentiti sui manufatti di cui al presente articolo sono quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico (Re-Ar), risanamento conservativo (Ri.Co) e ristrutturazione edilizia (Rs.Ed);
3. Riguardo alla classificazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia (Rs.Ed) , contenuta all'interno delle schede dell'Allegato C al Regolamento Urbanistico, a seguito dell'approvazione della Legge urbanistica regionale 10 novembre 2014, n.65, l'intervento di ristrutturazione edilizia è stato suddiviso in due sotto-tipologie, la **ristrutturazione edilizia conservativa** definita dall'art.135 comma 2 lettera d), e la **ristrutturazione edilizia ricostruttiva** indicata all'art..134 comma 1 lettera h) punto 1).
4. In attesa di una puntuale riclassificazione del patrimonio edilizio di pregio sul quale è ammesso intervento edilizio fino alla ristrutturazione edilizia (Rs.Ed), che porterà a classificare questi edifici alternativamente nell'intervento di ristrutturazione conservativa o di ristrutturazione ricostruttiva senza modifica della sagoma, sarà cura del richiedente e del tecnico progettista incaricato, dimostrare la corretta classificazione dell'edificio, tramite l'inserimento nell'istanza edilizia della documentazione storica indicata nell'Allegato C capoverso "*istanze di modifica o di declassificazione del grado di tutela storico-architettonico-ambientale attribuito al singolo edificio*".
5. Nel caso in cui sull'edificio risulti soggetto a **ristrutturazione edilizia conservativa (Rs-Co)**, sullo stesso dovranno essere applicate le procedure e gli interventi edilizi indicati all'art.135 comma 2 lettera d) della L.R.10 novembre 2014,n.65(soggetto alla presentazione di SCIA ).
6. Sono assoggettati alla ristrutturazione edilizia conservativa i fabbricati che erano presenti all'interno del catasto lorenese(conservato dal 1830) , oppure se di pregio, non risultano classificati come soggetti a restauro architettonico(Re-Ar) o a risanamento conservativo (Ri.Co) ed a ristrutturazione edilizia ricostruttiva(Rs-Ri).
7. Tenendo conto di quanto indicato al punto 4, tra la documentazione da allegare alla SCIA dovrà essere contenuta anche la documentazione storica, con la quale si dimostra, che l'edificio oggetto di intervento di ristrutturazione conservativa era presente all'interno del catasto lorenese(conservato dal 1830) , oppure se di pregio e di epoca successiva, su di esso sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione conservativa;
8. Nel caso in cui sull'edificio risulti ammissibile intervento edilizio fino alla **ristrutturazione edilizia ricostruttiva(Rs-Ri)**, sullo stesso dovranno essere applicate le procedure indicate all'art.134 comma 2 della L.R. 10 novembre 2014, n.65. Tale intervento rientra tra quelli consentiti solo con

la richiesta di Permesso di costruire;

9. Tenendo conto di quanto indicato al punto 4, tra la documentazione necessaria per la presentazione dell'istanza di permesso di costruire, dovrà essere contenuta anche la documentazione storica, con la quale si dimostra, che l'edificio oggetto di intervento di ristrutturazione ricostruttiva, non era presente all'interno del catasto lorenese (conservato dal 1830), oppure se di pregio e di epoca successiva, su di esso sono ammessi interventi edilizi superiori alla ristrutturazione conservativa;
10. Qualora all'interno del fabbricato esistente soggetto ad entrambe le tipologie di ristrutturazione edilizia, sia presente una sola porzione storica, è facoltà del richiedente e del tecnico progettista incaricato, documentarne l'estensione e proporre una parziale riclassificazione e/o declassificazione della parte non storica, nelle modalità indicate nell'Allegato C capoverso *“istanze di modifica o di declassificazione del grado di tutela storico-architettonico-ambientale attribuito al singolo edificio”*
11. Nel caso in cui l'edificio classificato a ristrutturazione edilizia risulti crollato o demolito (comunque legittimato e storicizzato), potrà essere **proposto il ripristino** così come indicato dall'art.134 comma 1 lettera h) punto 4) della L.R.10 novembre 2014, n.65. (senza modifica di sagoma), tenendo conto delle procedure contenute nell'art.134 comma 2 della L.R. 10 novembre 2014, n.65 (permesso di costruire).
12. Tra la documentazione necessaria per la presentazione della pratica edilizia con la quale si intende ripristinare l'edificio crollato o demolito, dovrà essere contenuta la dimostrazione dell'originaria consistenza e configurazione, nonché l'obbligo del reimpiego dei materiali originali residui provenienti dall'edificio crollato o demolito. Per l'esecuzione dell'intervento si rimanda all'Allegato C – capoverso *“documentazione necessaria per le istanze di ripristino di edifici o parte di essi crollati o demoliti”*
13. Sui fabbricati classificati di pregio ambientale dal Regolamento Urbanistico Comunale, non sono ammessi ampliamenti di superficie utile lorda.
14. Per quanto riguarda i manufatti accessori che il DPGR 11.11.2013, n.64/R all'art.10 commi 3-4-5 esclude dal computo della superficie utile lorda, tra questi, sono individuate, al successivo comma 15, le tipologie per le quali ne è consentito l'inserimento, anche in aderenza al fabbricato di pregio, o sul lotto di pertinenza, tenendo conto delle caratteristiche di pregio dell'edificio principale, dei limiti dimensionali ammessi e delle prescrizioni sull'uso dei materiali/impianti indicati all'art.28.5 delle presenti N.T.A.
15. Tipologie e limiti dimensionali ammessi per la realizzazione di manufatti accessori indicati all'art.10 commi 3-4-5 nel DPGR 11.11.2013, n.64/R :
  - comma 3 lettera a) - logge e portici lato minore inferiore a 2,00mt. Per i soli edifici con tipologia rurale o posti nelle zone agricole, sono consentiti inserimenti al piano terra, esclusivamente sui lati minori dell'edificio, con tipologia assimilata alla carraia delle case coloniche. La realizzazione delle logge e dei portici non deve comportare l'abbattimento di piante di alto fusto o secolari. La superficie è consentita fino ad un massimo di 1/3 superficie coperta di ciascuna unità abitativa principale;
  - comma 3 lettera e) – tettoie . Sono consentite esclusivamente sul lotto di pertinenza

dell'edificio di pregio, quando il loro inserimento non porti all'abbattimento di piante di alto fusto o secolari. Per i fabbricati rurali o posti nelle zone agricole, la tipologia dovrà seguire quella della capanna delle case coloniche. La superficie è consentita fino ad un massimo di 25 mq per ciascuna unità abitativa principale;

- comma 3 lettera f) – autorimesse totalmente interrato poste nelle zone agricole . Sono consentite esclusivamente sul lotto di pertinenza dell'edificio di pregio, quando il loro inserimento non porti all'abbattimento di piante di alto fusto o secolari. La superficie dell'ambiente interrato non potrà superare 25 mq a posto auto pertinenziale previsto, comprensivo dello spazio di manovra;

- comma 3 lettera g) – autorimesse poste nelle zone urbanistiche diverse da quelle indicate dal comma 3 lettera f) . Sono consentite esclusivamente sul lotto di pertinenza dell'edificio di pregio , quando il loro inserimento non porti all'abbattimento di piante di alto fusto o secolari La superficie dell'autorimessa non potrà superare 20 mq a posto auto , escludendo lo spazio di manovra;

- comma 3 lettera h) – cantine- Sono consentite sia sul lotto di pertinenza che sul sedime del fabbricato di pregio. In quest'ultimo caso l'intervento non dovrà compromettere la stabilità del fabbricato tutelato. La superficie della cantina non potrà essere maggiore della superficie coperta dell'unità abitativa principale. Nel caso la realizzazione della cantina avvenga sul lotto di pertinenza, il suo inserimento non dovrà portare all'abbattimento di piante di alto fusto o secolari.

- comma 4 lettera i) – volumi tecnici(esclusi quelli indicati al comma 3 lettera i). Sono consentiti purché la loro dimensione sia strettamente legata agli ingombri degli impianti contenuti al loro interno. I volumi tecnici potranno essere collocati sul lotto di pertinenza dell'edificio o all'interno del fabbricato principale o interrati(sia sul lotto di pertinenza che nel sedime dell'edificio principale)

16. L'inserimento dei manufatti accessori elencati al comma 15) ,potrà essere realizzato, solo dopo l'acquisizione di parere preventivo da presentare al Servizio Edilizia Privata, corredato da tutta la documentazione necessaria elencata nel Regolamento Edilizio Comunale(richieste parere preventivo), oltre alla documentazione storica del fabbricato principale di pregio, al rilievo grafico- fotografico, ed allo stato di progetto/sovrapposto.
17. Una volta ottenuto il nulla-osta sul parere preventivo, il richiedente dovrà presentare il titolo edilizio per la realizzazione del manufatto accessorio(Permesso di costruire o SCIA) ed eventuali altre autorizzazioni(es vincolo idrogeologico/ambientale/ecc..).
18. Ogni proposta di intervento dovrà espressamente contenere interventi sugli aspetti più fragili del sistema ambientale di corredo (resede di pertinenza, viabilità di accesso, cippi, edicole, ecc) così che il puro e semplice intervento edilizio costituisca in realtà un più vasto ed importante intervento di valorizzazione del contesto ambientale.

#### **Art. 28.4 Manufatti minori di valore storico-architettonico ed elementi di arredo urbano caratterizzanti i luoghi.**

1. Sono i manufatti di valore storico e/o architettonico non qualificabili come edifici, quali piccoli oggetti di arredo urbano, monumenti, cippi, edicole, fonti, eccetera, che costituiscono

testimonianza storico-culturale dell'attività antropica e dell'identità dei luoghi.

2. Su tali manufatti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro architettonico (Re-Ar) e risanamento conservativo (Ri-Co).
3. Per quel che concerne gli elementi di arredo urbano nelle zone A1 e A2 o in prossimità di edifici e complessi di valore storico e/o architettonico localizzati su tutto il territorio comunale, si dovrà avere particolare attenzione affinché questi siano eseguiti in armonia con il contesto architettonico, urbanistico ed ambientale circostante e dovrà essere posta particolare attenzione alla cura di tutti gli elementi che costituiscono l'arredo e l'identità urbana;
4. Rientrano nella casistica indicata al punto 3. anche le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia indicati nell'art.137 della legge regionale 10.11.2014, n.65. Tra questi, l'art. 5.14 delle presenti norme tecniche di attuazione, individua gli elementi di arredo da giardino e degli spazi pertinenziali, per i quali sono indicate dimensioni massime e procedure edilizie da seguire per la loro messa in opera;
5. Per salvaguardare l'immagine ed il valore testimoniale dei fabbricati di pregio, i manufatti richiamati al comma 4, e qualificati come :
  - Pergolati, con struttura in legno o ferro anticato, costituenti supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche, potranno essere collocati a diretto contatto delle facciate degli edifici classificati o sul lotto di pertinenza, purché siano ben inseriti in rapporto al fabbricato di pregio tutelato.
  - Gazebo, con struttura in legno o ferro anticato, costituenti supporto a copertura leggera da prevedere in legno/vetro/teli impermeabili, dovranno armonizzarsi al fabbricato di pregio principale al quale sono asserviti .Gli stessi potranno essere collocati a diretto contatto con la sola facciata posteriore dell'edificio classificato, oppure sul lotto di pertinenza ;
  - Box in legno, piccole serre, barbecue o piccoli forni, gazebo(realizzati in materiali diversi dai precedenti), voliere e ricovero animali, vasche ornamentali, tende retrattili con appoggio a terra, non potranno essere collocati a diretto contatto con le facciate di edifici classificati. Gli stessi dovranno essere collocati sul lotto di pertinenza, posti ad almeno 5,00mt dal fabbricato classificato ed inoltre devono essere ben inseriti in rapporto al fabbricato di pregio tutelato.
6. Oltre ai manufatti richiamati al punto 5, sulle facciate dei fabbricati di pregio è vietata l'installazione degli impianti tecnologici richiamati all'art.137 comma 1 lettera c) della Legge Regionale 10.11.2014,,n.65 (condizionatori/caldaie/parabole/antenne, esclusive o condominiali).
7. Per le opere, manufatti o interventi richiamati dall'art.137 della Legge Regionale 10.11.2014,n.65, che a livello comunale necessitano anche di autorizzazione mezzi pubblicitari, le stesse dovranno comunque essere ben inserite in rapporto al fabbricato di pregio tutelato.
8. Per le residuali opere o interventi richiamati dall'art.137 della Legge Regionale 10.11.2014,n.65 , non è richiesto alcun parere preventivo o autorizzativo, anche se le opere devono comunque essere ben inserite in rapporto al fabbricato di pregio tutelato.

**Art. 28.5 Edifici e complessi di edifici classificati come quinta urbana**

1. All'interno della zona A del centro abitato di Pontedera sono stati individuati fabbricati e/o insiemi di fabbricati con funzione di quinta urbana, da conservare o trasformare in armonia plano-altimetrica con il tessuto edilizio di cui costituiscono elemento terminale o connettivo;
2. Sugli edifici ricadenti nella quinta urbana sono consentiti tutti gli interventi edilizi indicati all'art.27 delle presenti N.T.A. con esclusione degli interventi edilizi indicati al:
  - comma 1 lettera a), b), d), e), f), g), h) punto 2), l) dell'art.134 Legge Regionale 10.11.2014, n.65;
  - comma 1 lettera c) e comma 2 lettera e) dell'art.135 Legge regionale 10.11.2014, n.65, se con l'intervento si altera la sagoma prospettante vie o spazi pubblici.
3. In particolare previa presentazione di istanza di permesso di costruire, è ammissibile l'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva dell'intero complesso di edifici inserito nella quinta urbana, da attuare senza modifica della sagoma edilizia, salvaguardando la forma planivolumetrica e gli allineamenti sulla viabilità pubblica., ma che potrà prevedere anche l'uso o l'inserimento di materiali e tecnologie non tradizionali, purché finalizzate alla bioarchitettura ed al risparmio energetico;
4. In sede di istruttoria progettuale, potrà essere valutata anche la possibilità di una limitata modifica della sagoma edilizia della quinta urbana, se si dimostra un miglioramento percettivo dell'edificio ricostruito e dello spazio urbano circostante o per esigenze di risparmio energetico.

**Art. 28.6 - Struttura urbana ed organizzazione degli spazi pubblici**

5. Gli spazi pubblici, di uso pubblico o collettivi all'interno del tessuto urbano e significativamente nel centro storico, costituiscono il connettivo urbanistico e architettonico tra l'edificato di valore storico, architettonico e ambientale considerato agli articoli 28.1, 28.2, 28.3, 28.4, 28.5 e la città, e concorrono alla definizione dell'identità dei luoghi.
6. Il valore degli edifici è strettamente legato agli spazi aperti circostanti, pertanto essi devono essere tutelati e valorizzati al pari degli edifici stessi sui quali questi si affacciano, ponendo la massima cura nella conservazione e nel ripristino delle pavimentazioni o di altre testimonianze storiche-architettoniche, per le quali devono essere utilizzati materiali uguali o simili a quelli originari.

**Art. 28.7- Prescrizioni tecniche per interventi su edifici di pregio storico, architettonico e ambientale**

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di pregio storico, architettonico e ambientale , con l'esclusione dei complessi di quinta urbana indicati all'articolo 28.5, dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni tecniche.

**1. Intonaci:**

- Gli intonaci sia esterni che interni debbono essere del tipo "civile" e realizzati mediante formazione di arriccio con malta bastarda e finitura con velo di malta di calce, passata a vaglio

fine, piallettata;

- Debbono essere comunque mantenuti o ripristinati tutti gli elementi architettonico- decorativi delle facciate.
- E' vietato qualsiasi tipo di intonaco plastico sintetico (tipo a buccia d'arancio o graffiati) o comunque diverso da quello tradizionale.
- Le coloriture esterne devono corrispondere alle caratteristiche architettoniche dell'edificio rispettando gli elementi decorativi delle facciate (cornici, lesene, bugnati, bozze, etc.); i colori debbono essere scelti nel rispetto di quelli tradizionali preesistenti.

## **2. - Infissi esterni:**

- Gli infissi esterni debbono essere in legno naturale o verniciato.
- E' vietata l'installazione di qualsiasi tipo di controinfisso a filo esterno.
- Per la chiusura di aperture preesistenti di dimensioni notevoli è ammesso l'uso di infissi in ferro verniciato di profilatura sottile.
- Sono ammessi per motivate esigenze anche materiali alternativi ma che per forma, dimensioni ed aspetto siano identici ai precedenti.

### **2.a - Dispositivi di oscuramento:**

- E' ammesso il mantenimento o l'installazione di persiane alla fiorentina o scuri interni sempre in legno, al naturale o verniciato.

### **2.b - Porte esterne:**

- Le porte esterne devono essere possibilmente recuperate o realizzate ex novo nelle forme e dimensioni tradizionali, in legno al naturale o verniciato.
- Le porte devono essere impostate sul filo interno della mazzetta.
- E' vietata l'installazione di controporta di qualsiasi tipo sul filo esterno.
- E' vietata la realizzazione di pensiline, a protezione delle porte d'ingresso, anche nelle forme pseudo -tradizionali "alla fiorentina".

## **3. - Sistemazione esterna:**

- La sistemazione esterna deve essere conservata o ripristinata, nelle forme tradizionali, sia mediante elementi costruiti caratteristici, che mediante piantumazioni tipiche.

### **3.a - Arredo vegetazionale:**

- E' ammessa la piantumazione di essenze tipiche quali acacia, acero, cipresso, gelso, noce, pino (pinus pinea), quercia, etc., di essenze arbustive tipiche quali rosmarino, biancospino, lavanda, rose rampicanti etc.

### **3.b - Recinzioni:**

- Le recinzioni preesistenti devono essere mantenute o ripristinate allo stato originario.

- Eventuali aggiunte incongrue con le caratteristiche storico - architettoniche dell'edificio devono essere demolite.
- Eventuali cancelli in ferro devono essere armonizzati con le caratteristiche dell'edificio.
- Sono inoltre ammesse recinzioni realizzate con siepi vive di essenze tradizionali.

#### **4. - Pavimenti e rivestimenti:**

##### **4.a - Pavimenti:**

- I pavimenti devono essere mantenuti, per quanto possibile, allo stato originario, con eventuale sostituzione o integrazione con materiali tradizionali simili.

##### **4.b - Rivestimenti esterni:**

- E' vietato qualsiasi tipo di rivestimento esterno; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate preesistenti.

#### **5. - Coperture:**

##### **5.a - Manto di copertura:**

- Il manto di copertura tipico tradizionale in embrici e coppi alla toscana, deve essere sempre ripristinato con il recupero della maggior parte possibile del materiale originario, eventualmente integrato da materiale, possibilmente vecchio, dello stesso tipo.
- L'eventuale manto di copertura di tipo diverso (marsigliesi o altro) deve essere ripristinato con il recupero della maggior parte possibile del materiale originario, eventualmente integrato da materiale, possibilmente vecchio, dello stesso tipo, salva la possibilità di sostituzione integrale del manto con quello tipico tradizionale in embrici e coppi alla toscana.

##### **5.b - Gronde:**

- Le gronde devono essere mantenute nella forma, configurazione e oggetto preesistente; i correnti "a sporgere" dovranno essere tassativamente in legno.
- Nei casi in cui si renda necessario, ai fini del consolidamento strutturale, realizzare un cordolo di collegamento perimetrale in c.a., questo dovrà essere ricavato nello spessore del muro esistente salvo impossibilità materiale a realizzare ciò o nei casi di adeguamento in altezza della copertura.

#### **6. - Rifacimento o installazione di materiali di isolamento:**

- E' ammessa la sostituzione e l'inserimento di materiali di isolamento termo acustico e di impermeabilizzazione, in forme e dimensioni che non alterino la configurazione architettonica degli edifici.
- Per gli edifici di pregio contenuti nell'allegato C del Regolamento Urbanistico non sono consentiti inserimenti di cappotti esterni o pareti ventilate, in quanto alterano le facciate degli edifici.
- Per gli edifici di pregio classificati ed inseriti all'interno dell'Allegato C delle NTA del

Regolamento Urbanistico, l'isolamento o il miglioramento termico igrometrico ed energetico dell'edificio potrà essere attuato solo all'interno dell'involucro edilizio, senza alterare eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio.

-L'inserimento di cappotti esterni o pareti ventilate o altra soluzione di coibentazione di facciata è consentita solo per i complessi edilizi indicati come quinta urbana ai sensi dell'art.28.5 delle presenti NTA, nel rispetto degli allineamenti stradali e tenendo conto dei fabbricati di pregio contigui o vicini.

**7. - Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o di raffreddamento:**

- Qualsiasi attrezzatura tecnica necessaria per rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o di raffreddamento deve essere installata all'interno dell'edificio; eventuali appositi locali possono essere ricavati utilizzando vani di rilevanza e carattere marginale.

**8. - Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi:**

- E' ammesso il rifacimento o l'installazione di ascensore o montacarichi, nei casi di comprovata necessità; comunque la loro ubicazione dovrà essere tale da non alterare il sistema distributivo originario.

**9. - Rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico:**

- Qualsiasi attrezzatura tecnica necessaria per rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico deve essere installata all'interno dell'edificio; eventuali appositi locali possono essere ricavati utilizzando vani di rilevanza e carattere marginale.

**10. - Rifacimento di impianti igienico-sanitari:**

- E' ammesso il rifacimento degli impianti igienico-sanitari ove esistenti, ad eccezione che gli stessi siano stati realizzati alterando sensibilmente l'impianto distributivo e architettonico originario (come occupazione della loggia, formazione di superfetazioni improprie, etc.).

**11. - Installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare:**

**11.a - Bagni o w.c.:**

- E' ammessa l'introduzione di nuovi bagni o w.c.; essi dovranno essere realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario.

**12. - Realizzazione di chiusure ed aperture interne che non modifichino lo schema distributivo:**

- E' ammessa la realizzazione di nuove aperture all'interno dei vani distributori principali (cucina tradizionale, vano scala, etc.).

- Nel caso di preesistenza di porte dotate di mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista anche se le aperture stesse vengono chiuse.

**13. - Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione:**

- Le opere di consolidamento delle strutture di fondazione o in elevazione sono ammesse a condizione che siano rispettate le caratteristiche architettoniche dell'edificio e il sistema costruttivo originario.

**14. - Costruzione vespai o scannafossi:**

- Eventuali scannafossi perimetrali agli edifici possono essere realizzati a condizione che non alterino il rapporto tra l'edificio ed il terreno circostante e che siano coperti.

**15. - Rinnovo strutturale dei solai e del tetto:**

- Negli edifici classificati, la struttura dei solai e del tetto (travi, correnti e scempiato di mezzane) può essere reintegrata nelle parti fatiscenti, o sostituita integralmente, a condizione che venga realizzata nelle forme tradizionali, con materiali dello stesso tipo; in particolare nel caso di sostituzione integrale, per la struttura principale devono essere impiegate travi in legno e correnti in legno, per l'orditura secondaria.

- E' ammessa altresì, la formazione di soletta di ripartizione in calcestruzzo e rete elettrosaldata, e l'inserimento di strati coibenti.

**16. – Parti comuni e/o spazi di pertinenza:**

- Nell'ambito di edifici costituiti da più unità immobiliari o di un complesso edilizio devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

a) Per la sistemazione dei cortili e gli spazi ineditati in genere, deve essere effettuato il ripristino con i materiali originari;

b) Non è ammessa la divisione del resede o del giardino antistante con recinzioni in muratura che ne individuino le proprietà e ne alterino le caratteristiche originarie. Sono ammesse siepi di altezza non superiore a m. 1,00.

c) Per il ripristino delle facciate di edifici, il restauro dovrà essere previsto per parti organiche e non limitato ai confini di proprietà;

d) Devono essere mantenuti e restaurati reperti come fontane, pozzi, esedre, scenari, lapidi, edicole sacre e quant'altro costituisca elemento storico.

- E' vietata la ricostruzione o l'eventuale recupero di volumi edilizi, costituenti aggiunte all'organismo edilizio originario, o superfetazioni.

**Art. 29. - Installazione all'esterno degli edifici di impianti per la produzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili**

1. All'esterno degli edifici di qualsiasi genere e tipologia posti nelle zone A1, A2, B1 nonché su tutto il patrimonio edilizio schedato come di pregio storico-architettonico-ambientale e contenuto nell'allegato C del Regolamento Urbanistico, non è consentita l'installazione di impianti per la produzione o la trasformazione di energia, con qualsiasi modalità e caratteristica.
2. L'installazione di impianti di cui al comma precedente può essere consentita sulle pertinenze esistenti degli edifici che non risultano classificate tra gli edifici di pregio tutelati dagli artt. 28.1, 28.2, 28.3, 28.4, 28.5, nonché sulle nuove pertinenze previste sulle aree di pertinenza degli

edifici, previa acquisizione di parere favorevole scritto da parte del 1° Settore Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio dell'A.C.

## CAPO VI

### VINCOLI , PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO E ACCESSIBILITÀ

#### Art. 30 - Vincolo cimiteriale – G1

1. Sono comprese nel vincolo cimiteriale le aree occupate dai cimiteri esistenti, quelle destinate al loro ampliamento e le relative fasce di rispetto regolate dalla normativa vigente ed aventi un'ampiezza variabile da 200 m a 50 m., nella quale è vietata l'edificazione. Il vincolo è riportato con apposita simbologia nella Tav. 2 del R.U.
2. Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse le trasformazioni volte a realizzare strade, parchi pubblici, parcheggi scoperti, reti tecnologiche, il giardinaggio e le attività agricole, il commercio ambulante e tutte le altre destinazioni pubbliche all'aperto compatibili con il carattere dei luoghi.
3. Per quanto riguarda gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma e demolizione edilizia, così come definiti all'art. 17 delle N.T.A. e nei limiti indicati dall'articolo 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.
4. I pozzi di captazione delle riserve idriche di uso potabile dovranno comunque rispettare una distanza dalle aree recintate non inferiore a 200 metri.

#### Art. 31 – Zona di rispetto ferroviario – G2 Generalità

1. Su ambedue i lati dei tracciati ferroviari, riportati nella Tav. 2 del R.U., dovranno essere rispettate fasce di rispetto, ampie 30 metri dalla più rotaia più esterna, nelle quali è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti.
2. All'interno dei centri abitati qualunque intervento edificatorio, che si renda strettamente e motivatamente necessario ai fini del godimento della proprietà privata, dovrà essere opportunamente autorizzato con deroga all'ente ferroviario proprietario dell'infrastruttura.

#### Art. 31.1 - Zona di rispetto ferroviario – G2a Corridoio infrastrutturale del tracciato della linea Lucca-Pontedera.

1. Si riconoscono due tipologie di corridoio infrastrutturale della ferrovia:
  - a) Il primo che concerne l'area destinata all'eventuale ricostruzione, su nuovo tracciato in variante, della ferrovia Lucca-Pontedera, adeguatamente rappresentato in cartografia e nel quale, è vietata qualunque tipo di edificazione.
  - b) Il secondo che individua il vecchio sedime della ferrovia Lucca-Pontedera, che non risulta più essendo più per gli scopi precisi ma è mantenuto comunque come testimonianza storica ad uso di sistemi di "mobilità dolce", secondo gli indirizzi e le prescrizioni del P.I.T. regionale e del P.T.C. Provinciale.

**Art. 31.2 - Zona di rispetto ferroviario – G2b Corridoio infrastrutturale per nuovo raccordo scalo merci – zona industriale di Gello e porto di Livorno.**

1. Nelle Tavv. 3 e 4, in analogia alle tavv. 14a, 14b e 14c del P.S., è riportato un corridoio infrastrutturale costituente il tracciato per l'installazione del binario di raccordo tra l'area destinata ad accogliere il nuovo scalo merci e centro intermodale, in margine sud della linea ferroviaria Firenze-Pisa in località "Capannone", e la zona industriale di Gello. È inoltre individuato un ipotetico corridoio infrastrutturale parallelo all'argine del Canale Scolmatore per il collegamento ferroviario con il porto di Livorno.
2. Il tracciato individuato non costituisce vincolo ostativo alla realizzazione di viabilità stradale con il quale può condividere infrastrutture e accessori, mentre costituisce vincolo di inedificabilità per le porzioni ricadenti all'interno dei comparti edificatori per una fascia complessiva larga 40 m.

**Art. 32 – Zona di rispetto stradale – G3**

1. La zona di rispetto stradale, detta anche "fascia di rispetto stradale", è costituita dalle aree poste ai lati delle strade volte ad assicurare la corretta visibilità, la sicurezza e per consentire eventuali ampliamenti e rettifiche.
2. La zona di rispetto non può essere oggetto di realizzazione di alcun manufatto in elevazione ad eccezione delle strutture accessorie definite, ai sensi dall'art. 2, terzo comma, del D.Lgs. n. 32/1998, dagli artt. 8 e 21 del Regolamento per l'installazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti approvato con deliberazione n. 1/2001 e successive mm. ed ii., nonché di infrastrutture per consentire l'armamento di binari ferroviari, adeguatamente protetti e/o realizzati senza pregiudizio della sicurezza stradale.
3. Le dimensioni delle fasce di rispetto relative alle strade presenti sul territorio comunale sono quelle indicate, secondo le specifiche classificazioni (A-Autostrade; B-Strade extraurbane principali; C-Strade extraurbane secondarie; D-Strade urbane di scorrimento; E-strade urbane di quartiere; F-Strade locali) e tipologie (interne o esterne ai centri abitati) dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione (D. Lgs. del 30 aprile 1992, n. 285, D.P.R. del 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni), se non diversamente indicato nelle Tavole e nelle specifiche norme relative alle zone omogenee o al sistema infrastrutturale del R.U.
4. Per gli edifici esistenti, fermo restando i criteri di tutela e conservazioni per quelli elencati nell'Allegato C, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e demolizione edilizia, così come definiti all'art. 27, compreso il cambiamento di destinazione d'uso se compatibile con la tipologia della strada.
5. Le addizioni funzionali, le addizioni volumetriche, gli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica e gli ampliamenti comunque denominati e previsti per la zona omogenea entro cui l'edificio ricade, sono possibili purché non comportino l'avanzamento degli edifici verso il fronte stradale e comunque previo parere favorevole dell'ente competente.

6. La manutenzione, la cura e la pulizia delle zone di rispetto stradale è a carico dei proprietari ed è obbligatoria per la sicurezza e il decoro dell'ambiente.

#### **Art. 33 - Vincolo idrogeologico – G4**

1. Sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni ricompresi nelle zone individuate ai sensi del R.D. del 30 dicembre 1923, n. 3.267, nonché i terreni ricoperti da boschi ai sensi dell'art. 37 della L.R. del 21 maggio 2000 n. 39 (Legge forestale della Regione Toscana) e successive modificazioni.
2. Sulle aree sottoposte a vincolo idrogeologico gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva autorizzazione/dichiarazione in base al tipo di intervento secondo quanto previsto dalla L.R. n. 39/2000 e dal Regolamento forestale di attuazione nonché dai regolamenti provinciali e comunali vigenti.

#### **Art. 34 - Vincolo di rispetto delle risorse idriche – G5**

1. Il vincolo è imposto dal D.P.R. del 24 maggio 1988 n. 236 recante "Attuazione della direttiva CEE numero 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano", ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183 e dal D.Lgs. dell'11 maggio 1999, n. 152.
2. Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite due aree di salvaguardia, distinte in zone di tutela assolute e zone di rispetto, riferite alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa.
3. Le zone di tutela assoluta sono adibite esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio. Esse devono essere recintate e provviste di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci metri, comunque definita in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.
4. Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione, che può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.
5. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
  - a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi organici;
  - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
  - d) aree cimiteriali;
  - e) spandimento di pesticidi o fertilizzanti;
  - f) apertura di cave e di pozzi;
  - g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
  - i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - j) impianti di trattamento di rifiuti;
  - k) pascolo e stazzo di bestiame;

- l) la realizzazione di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti dovranno essere adottate misure e progetti per il loro allontanamento.
6. Per la captazione di acque superficiali devono essere curate le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti dagli scarichi.
7. La realizzazione di nuovi pozzi per l'emungimento di acqua dovrà essere preventivamente comunicata all'amministrazione comunale ed agli organi competenti.

#### **Art. 35 - Aree per la salvaguardia dal rischio idraulico – G6**

1. Le aree per la salvaguardia dal rischio idraulico sono destinate alla conservazione, all'ampliamento, alla creazione di spazi e/o interventi per salvaguardare dell'ambiente, anche antropizzato, al fine di creare le condizioni volte al contenimento, alla mitigazione e al superamento delle condizioni di rischio idraulico. Insieme alle aree di rispetto dei corsi d'acqua, concorrono alla definizione di zone di tutela e funzionali per i fiumi, i canali, i corsi d'acqua, opere idrauliche e per i relativi interventi di manutenzione, sorveglianza, miglioramento- risanamento idraulico.
2. Le aree per la salvaguardia dal rischio idraulico, per destinazione precipua, condizione, morfologia, giacitura possono essere soggette ad eventi di inondazione o sommersione in occasione di eventi eccezionali e dove, pertanto, ogni attività di trasformazione possibile è subordinata alla protezione e salvaguardia dell'ambiente, del territorio e degli insediamenti antropici e dove è vietata ogni attività diversa di edificazione, incluso la realizzazione di manufatti e opere precarie e/o temporanee, opere di supporto a cavi aerei.
3. Ad eccezione di quanto utile e/o finalizzato alla realizzazione dei lavori, opere ed interventi pubblici finalizzati alla mitigazione del rischio idraulico secondo i relativi progetti esecutivi approvati degli Enti competenti in materia, nelle aree di cui al presente articolo sono vietate alterazioni e/o modifiche morfologiche, altimetriche, orografiche comunque qualificabili, del territorio, la movimentazione di terra, l'escavazione, la perforazione per realizzare cave e pozzi, di servizi in sotterraneo, la messa in opera di qualsiasi azione che possa alterare lo stato dei luoghi e che possa causare, anche indirettamente, instabilità ed erosioni dei terreni.
4. Nelle aree di cui al presente articolo sono altresì vietati gli stazionamenti, gli accumuli, i depositi anche temporanei di qualsivoglia genere o materiale e la stabulazione di bestiame.
5. Nelle aree per la salvaguardia idraulica possono essere consentiti:
  - a) interventi che possono concorrere al miglioramento della funzionalità idraulica della zona volti alla tutela della funzionalità idraulica della zona e previa specifica autorizzazione comunale e di ulteriori Enti concorrenti in materia;
  - b) attività agricole con le limitazioni previste dalle N.T.A.; fermo restando che le attività di piantagione arboree potranno essere autorizzate dal comune previa specifica richiesta dell'interessato.
6. Ai fini della tutela degli insediamenti e fatta salva qualunque norma e/o prescrizione più ristretta vale, eventuali nuove costruzioni o ricostruzioni di edifici da realizzare all'esterno delle aree di

cui al presente articolo dovranno rispettare la distanza minima di 10 m dal perimetro di zona. Tale distanza minima non deve essere rispettata per la realizzazione di recinzioni ed altre opere pertinenziali senza creazione di volumetria.

7. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo, così come definiti all'art. 27 e comunque con esclusione della realizzazione di locali interrati o seminterrati, di variazioni di destinazione d'uso e di interventi che comportino aumento del carico urbanistico sotto qualsiasi forma.

#### **Art. 36 - Aree di rispetto dai corsi d'acqua – G7**

1. Le aree di rispetto ai corsi d'acqua risultano destinate alla conservazione, ampliamento, creazione di spazi ed interventi per salvaguardare l'ambiente, anche antropizzato e anche al fine di creare le condizioni volte al contenimento, alla mitigazione e al superamento delle condizioni di rischio idraulico. Costituiscono aree precipue di rispetto e funzionali per i fiumi, i canali, i corsi d'acqua e per le relative opere idrauliche, per i relativi interventi manutentivi, di sorveglianza, di miglioramento e risanamento idraulico sulle quali è vietata ogni attività di edificazione comunque denominata.
2. Sul patrimonio edilizio ricompreso nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando il rispetto del R.D. del 25 luglio 1904, n. 523 e delle altre normative in materia idraulica, sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo, così come definiti all'art. 27 e comunque con esclusione della realizzazione di locali interrati o seminterrati, di variazioni di destinazione d'uso e di interventi che comportino aumento del carico urbanistico.
3. Allo scopo di liberare le aree di cui al presente articolo dagli edifici e altri manufatti legittimi esistenti, ovvero da loro parti, è ammessa la ristrutturazione urbanistica dell'edificio ricadente nell'area interessata al vincolo, con trasferimento dell'intera SUL in altra area edificabile non soggetta a vincolo.
4. Nelle aree di cui al presente articolo, è consentita la creazione di parcheggi con pavimentazione a prato verde ed aree a destinate verde pubblico o privato, purché non pavimentate e comunque permeabili. Sono altresì consentite eventuali recinzioni con pali in ferro e rete metallica a maglia nel rispetto dell'articolo 96 del R.D. 27 luglio 1904, n. 523.
5. Sono integralmente richiamate le disposizioni normative del R.D. n. 523/2904, con particolare riferimento all'art. 96, lettere b, e, f, g.
6. Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutti i corsi d'acqua classificati come acque pubbliche e comunque a tutti quelli catastalmente individuati, nonché a quelli oggetto di manutenzione da parte dei Consorzi di Bonifica, o individuato dal piano di protezione civile vigente nel territorio.

#### **Art. 37 - Aree boscate – G8**

1. Le aree individuate come boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelle sottoposte

a eventuale vincolo di rimboschimento, individuate nelle tavole 3 e 4 sono soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. del 22 Gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alla disciplina dettata dagli artt. 28, 29 e 30 del P.T.C., con le precisazioni richiamate all'art. 45 delle N.T.A..

**Art. 38 - Vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti – G9.**

1. Per i vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti e le relative fasce di rispetto si fa riferimento alla normativa vigente in materia, al D.P.C.M. del 8 Luglio 2003 ed alle successive modificazioni ed integrazioni.

**Art. 39 - Vincoli derivanti dalla presenza di gasdotti ed oleodotti– G10**

1. Per quel che concerne i vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti e le relative fasce di rispetto si fa riferimento alla normativa vigente in materia, al D.M. 17 aprile 2008 ed alle successive modificazioni ed integrazioni.

**Art. 39a – Area vincolata per rettifiche idrauliche – G11**

1. Trattasi di aree vincolate alla realizzazione di progetti di rettifica di corsi d'acqua ai fini della riduzione del rischio idraulico delle aree contermini, all'interno di tali aree viene l'inedificabilità.

**Art. 40 - Vincoli urbanistici**

1. Le tavole grafiche del R.U. individuano le superfici destinate ad attrezzature pubbliche comunque denominate (standard, strade, infrastrutture ed opere pubbliche in genere), soggette a vincolo preordinato all'espropriazione. Tali previsioni decadono dopo 5 anni dall'approvazione del presente piano operativo e possono essere reiterate motivatamente.
2. Non costituiscono vincoli preordinati all'esproprio le previsioni delle infrastrutture (viabilità, verde e parcheggi) nei singoli comparti soggetti a piani attuativi privati in quanto si tratta di previsioni indicative da attuarsi dai privati o da enti pubblici diversi dall'A.C., ovvero da ditte private riconosciute quali aziende di servizio e d'interesse strategico e generale.

**Art. 41 - Perimetro dei centri abitati**

1. Il R.U. individua il perimetro aggiornato dei centri abitati ai sensi dell'art. 55, comma 2, lettera b della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, e successive modifiche ed integrazioni. Trattandosi di "perimetro aggiornato" è soggetto a periodica apposita modifica in ordine all'evolversi del tessuto urbanistico-edilizio, senza che questo comporti variante al P.R.G. nel suo complesso.

**Art. 42 - Mappa dell'accessibilità urbana**

1. La mappa dell'accessibilità urbana (vedi Tav. 5 del 1° RU e Piano per l'Abbattimento delle Barriere Architettoniche P.E.B.A. approvato con delibera G.C. n. 56 del 14/05/2013) contiene il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano ai sensi dell'art. 55 della L.R.

1/2005.

2. Per l'abbattimento delle barriere architettoniche sugli edifici e spazi pubblici esistenti, deve essere fatto riferimento agli interventi previsti dal programma comunale delle opere pubbliche ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006.
3. La previsione di nuovi spazi pubblici e la viabilità, all'interno delle prescrizioni urbanistiche del Sistema funzionale delle infrastrutture (cfr. Titolo II, Capo I), definisce gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche al fine di garantire la piena fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città da parte di tutti i cittadini.
4. La mappa dell'accessibilità urbana è aggiornata dal comune ogni cinque anni, fermo restando che trattandosi di "mappa aggiornata" è soggetta a periodica apposita modifica in ordine al progresso delle opere realizzate, senza che questo comporti variante al P.R.G. nel suo complesso.

## TITOLO II

### DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE E DELL'AMBIENTE

#### CAPO I

#### SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

##### Art. 43 – Generalità e classificazione

1. Il Sistema funzionale relativo alle infrastrutture per la mobilità è individuato per l'intero territorio comunale ed è caratterizzato da strade che interessano i Sistemi territoriali della collina e della pianura, con tutti i sub-sistemi e le U.T.O.E., costituendone l'interconnessione, l'accessibilità e la valorizzazione. Il sistema è costituito da ferrovie, strade statali, da strade regionali, da strade provinciali, da strade comunali, da strade vicinali di uso pubblico e da altri percorsi pubblici o di uso pubblico, sia esistenti che di progetto, anche secondo gli indirizzi strategici del piano strutturale.
2. Per ferrovia si intende l'infrastruttura di trasporto terrestre preposta alla marcia di veicoli speciali vincolati (treni), caratterizzata dal far parte di un sistema articolato delle infrastrutture necessarie a garantire e gestirne la circolazione. Per strada si intende l'area di proprietà, pubblica o privata, di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli marcianti su ruote, idonea allo scopo.
3. Dando atto che la classificazione delle ferrovie appartiene all'ente proprietario dell'infrastruttura e attiene a caratteristiche tecniche particolari legate alla piattaforma stradale, all'armamento e al segnalamento, le strade costituenti la viabilità propriamente detta sono elencate come segue, dove si evidenzia l'interesse, la tipologia, la classificazione ai sensi del Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione (D. Lgs. del 30 Aprile 1992 n. 285, D.P.R. del 16 Dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni) e le caratteristiche: Strade di interesse sovracomunale<sup>33</sup>
4. Appartengono a questa categoria strade individuate dal Codice della Strada sia come "strade extraurbane principali e secondarie, di proprietà statale, regionale o provinciale, di competenza degli stessi enti o del comune, quali:
  - a) il tratto della Strada di Grande Comunicazione (S.G.C.) FI-PI-LI che interessa, da est ad ovest, l'intero territorio, con due corsie per ogni senso di marcia separata da carreggiata centrale, classificata dagli strumenti di pianificazione e governo del territorio sovraordinati al R.U. come "Strada extraurbana principale" di tipo B;
  - b) il tratto della Strada Statale (S.S.) n. 67 "Tosco-Romagnola", che interessa, da ovest ad est, l'intero territorio comunale, con unica carreggiata, caratterizzata dalla maggior parte del percorso in ambito urbano di competenza comunale e per questo classificata di tipo F salvo tratti residuali ancora di tipo C;
  - c) il tratto della Strada Regionale (S.R.) n. 439 costituente la nuova "Sarzanese-Valdera, che interessa, da nord a sud, l'intero territorio, con unica carreggiata, classificata dagli strumenti della pianificazione e governo del territorio sovraordinati al R.U. come "Strada extraurbana secondaria" di tipo C, con l'esclusione del breve tratto che interessa l'abitato di Pontedera

che è classificato di tipo F;

- d) il tratto della strada provinciale (S.P.) n. 11 “delle Colline per Legoli”, che interessa, dal centro di Pontedera a sud, porzione centro orientale del territorio, dove assume il ruolo della nuova Sarzanese-Valdera di cui sopra, con unica carreggiata e oggetto di rettifiche in corrispondenza del centro abitato di Teggiaia, classificata di tipo F nei tratti urbani e di tipo C in quelli esterni;
- e) il tratto della S.P. n. 23 “di Gello”, che interessa, da nord-ovest a sud, il territorio comunale, con unica carreggiata e classificata di tipo C salvo i tratti che interessano l’ambito urbano della frazione di Gello e Gello Zona industriale;
- f) l’intera strada di scorrimento tra il centro di Pontedera e la frazione di Gello Zona industriale e il raccordo con la S.C.G. Fi-Pi-Li, classificata tra le tipo D;

#### 5. Strade di interesse comunale

- a) Appartengono a questa categoria le strade esterne ai centri abitati con funzione di collegamento fra gli stessi e le strade interne ai centri abitati, sia esistenti che in progetto, anche a sussidio e delle strade di interesse sovra comunale. Con riferimento ancora al C.d.S sono comprese nell’elenco alcune strade o parti di strade già “extraurbane secondarie” di tipo C (di cui all’elenco precedente), alcune “strade urbane di quartiere” di tipo E e alcune “strade locali” di tipo F.

#### 6. Strade minori

- a) Appartiene a questa categoria tutta la viabilità di campagna, le vicinali e le poderali oltre che le strade comunali a servizio dei nuclei agricoli, delle case sparse, dei fondi agricoli. Alcune hanno origine storica e sono documentate dalle carte storiche del quadro conoscitivo del P.S., seppure talune non più esistenti ma note per documentazione letteraria.
- b) Le strade minori sono strettamente inserite nel paesaggio agrario di cui costituiscono parte integrante: ne formano la maglia strutturale così come le strade urbane di quartiere costituiscono le strutture portanti dei centri abitati e svolgono una importante funzione per il mantenimento del territorio agricolo e per la valorizzazione turistica del territorio di Pontedera.
- c) Nella categoria si annovera anche tutta la viabilità minore costituente il sistema dei percorsi turistici e ciclabili (altrimenti detta per mobilità dolce), soggetti a implementazione dall’A.C., attraverso modificazioni della relativa cartografia, senza che ciò costituisca variante al R.U.

#### 7. Strade private

- a) Appartengono alla categoria tutta la viabilità privata a servizio di lotti fondiari, ancorché di uso pubblico.

8. Allo scopo di uniformare, per quanto possibile, le loro caratteristiche a quelle delle strade di tipo F, quando destinate ad essere percorse in entrambi i sensi di marcia, le strade private da realizzare in nuovi comparti edificatori devono avere una larghezza minima di metri 6,00 riducibile a metri 4,50 nel caso in cui la strada sia di accesso a non più di due unità immobiliari e la superficie utile lorda complessiva delle due unità non sia superiore a mq. 250

9. Le larghezze minime indicate ai commi precedenti possono essere ridotte nel caso di strade previste ad un unico senso di marcia, fino al limite inferiore di 3,50 m.

**44 - Prescrizioni urbanistiche e ambientali**

1. Il R.U., di concerto al P.S. e con riferimento al D.P.R. 11 luglio 1980. n. 753, definisce corridoi infrastrutturali destinati a mantenere la ferrovia Firenze-Pisa, che attraverso l'intero territorio da est ad ovest, secondo le caratteristiche necessarie ad assicurare la marcia dei treni in sicurezza e secondo le potenzialità possedute dalla linea, ovvero ad accogliere nuove ferrovie per lo sviluppo della rete nazionale e regionale già progettate o previste.
2. Il R.U. definisce anche i tracciati e la larghezza delle nuove strade comuni secondo quanto stabilito dal D.M. del 5 novembre 2001 e successive modifiche ed integrazioni. Indica e definisce le intersezioni in relazione al D.M. 19 aprile 2006.
3. Il R.U. indica i tracciati per la modifica di alcune strade di interesse sovra comunale ma, per le strade di competenza non comunale, resta fermo che i progetti esecutivi di tali opere dovranno comunque essere concordati con i relativi enti proprietari e/o gestori.
4. Le strade di interesse sovra comunale dovranno mantenere la loro funzione di connessione territoriale fra i centri abitati evitando di essere trasformate in strade urbane con il proliferare di accessi di carattere privato: è necessario che questi ultimi siano ridotti di numero concentrando gli accessi in poche intersezioni con strade di diversa funzione, da realizzare prevalentemente con rotatorie.
5. La viabilità esistente e di progetto, con particolare riguardo a quella d'impianti nelle aree di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione urbanistica, dovrà essere corredata di marciapiedi con larghezza minima di 1,50 m senza ostacoli o limitazioni di sorta in ottemperanza alla piena accessibilità definita dalla legge n. 13/1989 e relativo regolamento. Inoltre la viabilità esistente e di progetto dovrà essere adeguata alle esigenze anche della mobilità dolce, con percorsi sicuri e accessibili anche a soggetti con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale.
6. Le distanze minime delle nuove costruzioni dal confine stradale, ove non diversamente precisato negli elaborati grafici di piano e negli articoli relativi alle singole zone omogenee e/o U.T.O.E., sono le seguenti:

Classificazione codice della strada		Fuori dei centri abitati (m)	Dentro centri abitati (m)
<b>B</b>	Extraurbana principale	40	--
<b>C</b>	Extraurbana secondaria	30	--
<b>D</b>	Urbana di scorrimento	--	20
<b>E</b>	Urbana di quartiere	--	7,5 per larghezza della carreggiata ≤ 12 10 per larghezza della carreggiata > 12
<b>F</b>	Locale	20	7,5

7. Nella realizzazione della nuova viabilità, ove non diversamente indicato come nei casi di strade-argini per opere di difesa idraulica, dovrà essere mantenuta la permeabilità tra i due lati della strada onde evitare l'aggravio delle condizioni di rischio idraulico per le zone al contorno.
8. Le suddette distanze non si applicano per i parcheggi pubblici, ancorché posti lungo strade per i

quali valgono le distanze dei confini con un minimo di 5,00 m.

9. E' possibile derogare totalmente o parzialmente ai suddetti minimi dove il tessuto edilizio circostante sia consolidato con distanze inferiori e subordinatamente a preventivo parere positivo del Settore Urbanistica e Governo del Territorio e Ambiente del Comune di Pontedera, sentito il parere della Polizia Locale.
10. Ai sensi dell'art. 7.2.2. del D.M. Min. Inf. 14 gennaio 2008, eventuali limitazioni dell'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale saranno stabilite stabilite in sede di formazione dei singoli piani attuativi. Fermo restando il comma 2 dell'art. 42, in questo caso si aggiunge alla definizione di strada anche nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale. In assenza di piano attuativo le distanze da rispettare sono quelle stabilite per la zona omogenea in cui ricade il fabbricato.
11. Fermo restando le caratteristiche metriche e strutturali di ciascuna strada e del suo sedime, nell'ambito delle zone di rispetto è consentita la creazione di spazi di sosta pubblici e privati, opere idrauliche, sistemazioni a verde, impianti a servizio dell'automobilista, viabilità di servizio o di accesso ai lotti, percorsi ciclabili, installazione di reti tecnologiche e installazione di strutture pubblicitarie. Sono inoltre consentite le sistemazioni a verde e le piantumazioni in filari, l'utilizzazione agricola e il giardinaggio.
12. I proprietari dei fondi prospicienti la viabilità, autonomamente o in collaborazione con il comune, hanno l'obbligo di mantenere nelle migliori condizioni di efficienza le strade e le opere pertinenziali latitanti, con particolare riguardo alle opere di regimazione idraulica e gli elementi di arredo vegetazionale.
13. I corridoi infrastrutturali individuati per accogliere le infrastrutture della viabilità progettate o previste, fatta salva l'attività di ordinaria coltivazione agricola dei suoli, non possono essere oggetto di alcuna trasformazione urbanistico-edilizia con interventi di qualsivoglia natura comunque denominati.

**CAPO II****DISCIPLINA DEI SISTEMI AMBIENTALI****Art. 45 – Sistema dei corsi d'acqua**

1. Il Sistema ambientale dei corsi d'acqua è costituito dai corpi idrici principali e dai loro affluenti e si interseca con i Sistemi territoriali della pianura e della collina, con il Sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità e il Sistema ambientale delle aree verdi. Il Sistema ambientale dei corsi d'acqua è sistema autonomo rispetto alle altre componenti del territorio per il ruolo complessivo di salvaguardia che esso svolge, fermo restando che, per le sue caratteristiche, non si esaurisce nell'ambito del solo territorio comunale di Pontedera.
2. Fatta eccezione per il principale fiume toscano, il Sistema è identificato principalmente dai corsi d'acqua, che corrono da sud verso nord e caratterizzati da una portata influenzata dall'andamento stagionale, tutti individuati nell'allegato 4 al quadro conoscitivo del il Piano d'indirizzo territoriale della Regione, approvato con deliberazione C.R. n. 72 del 24 luglio 2007, dai loro affluenti e dai corsi d'acqua costituenti il reticolo idrografico minore:

Corso d'acqua	Codice Ambito
FIUME ARNO	PI707
EMISSARIO BIENTINA	PI785B
RIO BONELLO	PI2015
FIUME ERA E ERA MORTA	PI721
RIO FILETTO	PI2109
BOTRO MALTAGLIATA O RIO PADULE	PI368
FOSSA NUOVA	PI1471
TORRENTE ROGLIO	PI2805
CANALE SCOLMATORE DELL'ARNO	PI3044
RIO VAL DI LAMA	PI2399

3. In considerazione dello stato di fragilità delle zone di pianura la Regione Toscana e l'Autorità di Bacino del Fiume Arno hanno redatto un protocollo d'intesa, che vede come Ente attuatore la Provincia di Pisa, nel quale è prevista la realizzazione di una serie di opere idrauliche per la messa in sicurezza delle aree limitrofe ai corsi d'acqua. Di queste opere, due casse di espansione sono comprese all'interno del territorio comunale, la prima è ubicata in riva destra del Fiume Era, a sud ovest de Il Romito, l'altra in riva destra del Torrente Roglio, ad ovest de I Fabbri. Il R.U. fa propri tali progetti inserendo le zone sopra individuate all'interno delle Aree poste a salvaguardia del rischio idraulico di tipo G6, così come definite e disciplinate dall'art. 35 delle N.T.A..
4. Le classi di fattibilità degli interventi di trasformazione in base alle indagini sulla pericolosità idraulica, già effettuate in sede di piano strutturale e approfondite in sede di regolamento urbanistico nonché sulla base delle ulteriori prescrizioni emanate dagli enti sovracomunali preposti, sono definite e disciplinate al Capo IV del Titolo I.
5. Lungo tutti i corsi d'acqua definiti come acque pubbliche sono individuate aree di rispetto indicato tra le zone di tipo G7, di larghezza minima di 10 metri, nelle quali valgono le normative di cui all'art. 36.

**Art. 46 – Sistema delle aree verdi – Subsistema delle aree naturali boscate**

1. Il Sub-sistema delle aree boscate del territorio di Pontedera si trova nella parte collinare ed è individuate dal R.U. come zone di tipo E4, che annoverano le parti del territorio ad esclusiva funzione agricola, secondo la definizione degli artt. 11.5, ed è costituito da aree boscate costituite prevalentemente di macchia mediterranea costituita da bosco ceduo e bosco di alto fusto misto.
2. All'interno del Sub-sistema ambientale delle aree boscate sono ammissibili le seguenti utilizzazioni e trasformazioni:
  - a) la forestazione;
  - b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica;
  - c) le operazioni colturali legate alla coltivazione del bosco oltre che alla pulizia e al mantenimento;
  - d) la zootecnia di carattere familiare;
  - e) le attività faunistico-venatorie;
  - f) la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili, come la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili, tutto senza alterazione degli assetti boschivi e con obbligo di ripristino qualora le opere impongano l'asportazione della vegetazione e/o la rimodellazione del terreno;
  - g) gli interventi finalizzati alla valorizzazione dei percorsi turistici e dell'ambiente.
3. Ai fini del rispetto della prescrizione dettata dall'art. 29.9. del P.T.C., si stabilisce che la distanza di 50 m dal limite dell'area boscata è stabilita in situ e parallelamente al profilo del terreno interessato. Per le sole aree boscate confinanti con zone urbanistiche di tipo B, C ed F3, al fine di non pregiudicare la capacità edificatoria prevista nel R.U., la fascia minima di rispetto può essere rispettata anche mediante trasformazione dell'area boscata, ai sensi del dettato della L.R. n. 39/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, subordinatamente alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo d'esecuzione di rimboschimenti compensativi nella medesima area, garantiti da apposita garanzia fidejussoria.
4. Le aree boscate percorse dal fuoco dovranno essere recuperate allo stato originario con reimpianto delle essenze vegetali originarie e ripristino della cenosi locale
5. Le aree coperte da vegetazione ripariale nelle zone fluviali sono salvaguardate nella loro funzione biologica, sempre che la loro conservazione non sia in contrasto con le prescrizioni di sicurezza idraulica e salvaguardia delle aree dal rischio idraulico.
6. Fermo restando che nelle aree boscate non sono consentite né nuove costruzioni a carattere abitativo né annessi agricoli, né ampliamenti degli edifici di qualsiasi uso esistenti, gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono quelli elencati nei relativi articoli della Parte I, Capo I, Titolo III delle N.T.A. (cfr. Sub- sistema agricolo della collina del Sistema territoriale della collina).

7. Per qualunque tipo d'intervento, sia esso di semplice trasformazione agraria del territorio che di carattere edilizio, dovranno essere rispettate le "prescrizioni per le trasformazioni" relativamente ad ogni tipo di risorsa interessata al fine di garantire la sostenibilità degli interventi così come previsto nel Rapporto ambientale della Valutazione Ambientale Strategica propria del R.U. e, in particolare:
- a) deve essere mantenuto in efficienza il reticolo idraulico minore attraverso la periodica pulitura delle fosse e il loro risezionamento al fine di favorire il deflusso delle acque di superficie verso valle;
  - b) nella coltivazione dei suoli, deve essere disincentivato l'uso di fitofarmaci o fertilizzanti chimici,
  - c) devono essere mantenuti in efficienza gli assetti vegetazionali esistenti.

**Art. 47 – Sistema delle aree verdi – Subsistema delle aree a parco**

1. Il Sub-sistema delle aree a parco è costituito dalle aree verdi, esterne ed interne dei Sistemi insediativi e dei Sistemi agricoli, che hanno la funzione di mantenere un connettivo ecologico e paesaggistico fra le aree urbane e le aree agricole, costituiscono anche aree di salvaguardia e difesa dal rischio idraulico e sono suscettibili di utilizzazione come parchi urbani e aree destinate allo sport e al tempo libero.
2. Con riferimento al Capo III del Titolo I delle N.T.A., nelle aree del Sub-sistema delle aree a parco sono comprese zone omogenee di tipo F1a, F1b, F2, E1 ed E5, opportunamente individuate in cartografia e la trasformazione urbanistico-edilizia è consentita nei limiti e con i parametri indicati per ciascuna delle predette zone omogenee.
3. All'interno del Sub-sistema della aree a parco, sono anche individuati comparti di particolare valore ambientale connaturati dalla necessità di interventi organici e strutturati, possibili solo con la predisposizione di un idoneo piano particolareggiato, disciplinato dalle norme tecniche di attuazioni peculiari elencate nelle relative schede-norma dell'allegato B, anch'essi appositamente individuati nelle tavole grafiche con opportuna campitura e numero di riferimento.
4. Altri comparti di recupero ambientale e/o ristrutturazione urbanistica potranno essere individuati successivamente secondo le modalità definite dall'art. 23.

### TITOLO III

#### DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

##### CAPO I

#### SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA

##### PARTE I

#### Subsistema agricolo della pianura

##### Art. 48. Generalità

1. Il Sub-sistema agricolo della pianura è costituito da quelle zone del Sistema territoriale della pianura destinate ad usi agricoli; si tratta di spazi non urbanizzati ad ovest del Canale Scolmatore d'Arno, di alcune aree a sud delle frazioni di Gello e Santa Lucia, della campagna a est, sud-est della frazione di Treggiaia -I Fabbri e di alcuni terreni, di entità minore, ubicati a sud della frazione de Il Romito ed a nord-est della frazione de La Rotta.
2. All'interno del Sub-sistema agricolo della pianura, sono ammissibili le seguenti utilizzazioni e trasformazioni:
  - a) l'ordinaria coltivazione del suolo;
  - b) la forestazione;
  - c) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica e di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio;
  - d) la zootecnia di carattere familiare e/o aziendale;
  - e) le attività faunistico-venatorie;
  - f) la pesca e l'itticoltura non intensiva esercitata in forme tradizionali;
  - g) le attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali;
  - h) la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
  - i) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;
  - j) le attività turistiche ed agrituristiche, come meglio definite nei paragrafi successivi;
  - k) gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica di cui ai paragrafi successivi.
3. I Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, ove e quando redatti per gli scopi precipui previsti dalla legge, dovranno contenere precisi capitoli inerenti il controllo delle produzioni previste, in modo che non si arrechino danni permanenti o temporanei alle falde idriche e all'aria, alla flora e alla fauna, contenendo l'uso di pesticidi e impedendo la esecuzione di trasformazioni agrarie dannose per l'habitat e per l'uomo.
4. Lasciando alle tavole grafiche la puntuale rappresentazione (cfr. Tav. XX), le aree del Sub-sistema agricolo della pianura che si trovano a Nord del Canale Scolmatore e della strada provinciale n. 23 di Gello, quelle poste tra il confine con i comuni di Lari e Ponsacco e la S.G.C. FI-PI-LI e quelle ubicate tra il confine con il Comune di Ponsacco e la strada provinciale n. 11

- delle colline per Legoli, sono definite come “Aree ad esclusiva funzione agricola”.
5. Le aree del Sub-sistema agricolo della pianura non individuate come indicato al comma precedente appartengono invece alle “Aree a prevalente funzione agricola”.
  6. Nel Sub-sistema agricolo della pianura e nelle aree agricole periurbane, tutti gli interventi elencati qui e nei successivi articoli devono essere progettati e realizzati prevedendo materiali e caratteristiche tipologiche tradizionali, in coerenza col contesto ambientale. Senza venir meno alla generalità, per materiali tradizionali si intende coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra.
  7. Fatte salve prescrizioni particolari indicate ai successivi articoli e quanto possibile in applicazione del Capo III del Titolo IV della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, è possibile la realizzazione di annessi agricoli come disciplinato dai commi 8 e seguenti dell’art. 11 delle N.T.A.
  8. In analogia agli interventi edilizi e urbanistici di cui al comma precedente, nel recupero e ristrutturazione del patrimonio immobiliare esistente nonché per le nuove realizzazioni si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, compreso il mantenimento delle colture agricole e l’accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona e, più in generale, effettuare opportune valutazioni per la non riduzione o compromissione delle risorse del territorio e dell’ambiente.
  9. Senza venir meno alla generalità del precedente comma, nelle trasformazioni urbanistico-edilizia comunque denominate e classificate nel sub-sistema agricolo di pianura e nelle aree agricole periurbane, in particolare, deve essere:
    - a) mantenuti in efficienza i reticoli idraulici minori attraverso la periodica pulitura e risagomatura delle fosse esistenti;
    - b) mantenuti in efficienza gli assetti vegetazionali esistenti con il ripristino e l’incremento della vegetazione e delle aree boscate;
    - c) disincentivato l’uso di fitofarmaci o fertilizzanti chimici;
    - d) corredato i lati della viabilità esistente di barriere verdi per contenere il rumore e per mitigare degli impatti visivi, sempre in coerenza con le norme del codice della strada;
    - e) rispettato il Piano Comunale di Classificazione Acustica vigente.
  10. In relazione alle indagini di natura geologica e idraulica a supporto del Piano Strutturale e del P.A.I. del Bacino dell’Arno, nonché in relazione al piano di protezione civile del territorio, che mettono in evidenza come le criticità maggiori del territorio di pianura risiedono nel rischio idraulico determinato dalle potenziali esondazioni dei Fiumi Arno ed Era nonché dalla fragilità del sistema idraulico minore, sono individuate aree a pericolosità media ed elevata nelle quali sono stati calcolati battenti idrici variabili per le diverse zone, necessari alle valutazioni analitiche per la salvaguardia e/o compensazione idraulica e la più generale messa in sicurezza del territorio abitato, tutto secondo le prescrizioni e gli indirizzi elencati al Capo IV delle N.T.A..

#### **Art. 49 - Aree a prevalente funzione agricola**

1. Le aree a prevalente funzione agricola della pianura, indicate con la lettera E2b, sono quelle descritte all'art. 13 del P.S., caratterizzate dall'aver perso, nel corso degli ultimi anni, la loro esclusiva funzione di aree destinate alla produzione di cibo.
2. Per conservare e potenziare le attività agricole ancora esistenti, anche attraverso l'integrazione con altre utilizzazioni compatibili con le caratteristiche ambientali del territorio, nonché per preservare il patrimonio edilizio esistente, nelle aree a prevalente funzione agricola del sistema di pianura, sono consentiti interventi su edifici, rurali e non rurali, esistenti alla data di adozione del primo regolamento urbanistico, nonché la realizzazione di nuovi edifici rurali, con i parametri, gli indirizzi e le prescrizioni elencate nei seguenti articoli.
3. Nelle aree a prevalente funzione agricola della pianura vengono altresì individuati alcuni comparti di particolare rilevanza urbanistica e ambientale, connaturati dalla necessità di interventi organici e strutturati, possibili solo con la predisposizione di un idoneo piano particolareggiato, disciplinato dalle norme tecniche di attuazioni peculiari elencate nelle relative schede-norma dell'allegato B, appositamente individuati nelle tavole grafiche con opportuna campitura e numero di riferimento.

#### **Art. 49.1 – Interventi su edifici rurali privi di valore storico, architettonico o ambientale**

1. Sul patrimonio edilizio abitativo con destinazione d'uso agricola, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Capo III del Titolo IV della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni, così come precisati all'art. 27 delle N.T.A., e, fatti salvi diversi interventi previsti da P.A.P.M.A.A., anche ampliamenti "una tantum" fino ad un massimo di 30 mq di SUL e la realizzazione di pertinenze.
2. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio abitativo non possono comprendere mutamento della destinazione d'uso agricola e, inoltre, devono risultare coerenti e organici in relazione all'edificio principale e all'ambiente circostante. Sono esclusi dall'utilizzazione i materiali estranei alla tradizione locale, sia che siano utilizzati per la realizzazione di opere strutturali che per la realizzazione di finiture e arredi.
3. Per gli interventi sugli annessi agricoli esistenti, privi di valore storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Capo III del Titolo IV della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e precisati all'art. 15 e, fatti salvi diversi interventi previsti da P.A.P.M.A.A., anche ampliamenti "una tantum" fino ad un massimo di 100 mq di SUL.
4. In assenza di P.A.P.M.A.A., sono consentiti interventi di sostituzione edilizia nei limiti indicati dall'art. 27 e il cambio di destinazione d'uso secondo le procedure previste dal Capo III del Titolo IV della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Gli interventi sugli annessi agricoli dovranno essere realizzati secondo la tipologia dell'annesso esistente e qualora quest'ultimo abbia caratteristiche e tipologia improprie rispetto al contesto rurale e ambientale, il nuovo manufatto conseguente all'ampliamento dovrà essere realizzato secondo le tipologie tipiche dell'ambiente e della tradizione locale.

6. Negli edifici a destinazione rurale è possibile lo svolgimento di attività legate all'agriturismo, ancora secondo Capo III del Titolo IV della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e a tale scopo è possibile dotare gli edifici di tutti i servizi necessari, comprendendo in essi tutte le superfici necessarie per servizi ricettivi diretti e indiretti, quali ristorazione, spazi per lo sport e il tempo libero, aperti e scoperti, e per la promozione delle attività, senza creazione di nessuna volumetria aggiuntiva o modifica di sagoma dei manufatti originari, fatto salvo quanto si renda necessario per l'abbattimento di barriere architettoniche.
7. Ai fini della coltivazione di orti familiari e di una tutela ambientale dei territori agricoli, è consentita, la realizzazione di annessi agricoli con le tipologie e secondo le modalità descritte all'art. 11.
8. Per gli edifici esistenti rurali di pregio storico, architettonico e/o ambientale, gli interventi ammissibili faranno riferimento alle categorie e modalità previste nell'Allegato C del R.U., limitatamente alla manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma, così come definiti agli artt. 27.

**Art. 49.2 – Interventi su edifici non rurali privi di valore storico, architettonico o ambientale**

1. Per edifici non rurali si intendono quelli utilizzati per scopi non agricoli, realizzati per lo più in base a leggi speciali, o vecchi edifici con il tempo rimaneggiati che hanno perso le loro originarie funzioni, ovvero edifici deruralizzati, privi di valore architettonico e ambientale.
2. Su gli edifici non rurali sono possibili tutti gli interventi descritti dagli artt. 27 e sono ammesse destinazioni d'uso seguenti: abitazioni, botteghe artigiane, attività commerciali di vicinato, studi professionali, strutture ricettive, sportive, ricreative e per il tempo libero, a cui è possibile aggiungere pertinenze non costituenti aumento di volume e/o superficie.
3. Per gli edifici a destinazione d'uso residenziale esistenti alla data di adozione del primo regolamento urbanistico, sono altresì ammessi ampliamenti "una tantum", così ripartiti, secondo la superficie utile lorda esistente a quella data:

SUL attuale (mq)	Range di ampliamento massimo ammissibile
fino a 80	30-50% di SUL
oltre 80 e fino a 100	20-40% di SUL
oltre 100 e fino a 125	10-30% di SUL
oltre 125 e fino a 150	5-20% di S.U.L
oltre 150	5-20% di SUL fino ad un massimo di 180 m

4. Interventi volti all'aumento di unità immobiliari e/o al cambio di destinazione d'uso sono consentiti subordinatamente all'esistenza o alla contestuale realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione da concordare in sede di istruttoria dell'istanza o dell'asseverazione del titolo edilizio necessario.
5. L'articolazione dell'ampliamento fra un minimo ed un massimo è condizionata all'uso di energie rinnovabili così come definito all'art. 19 delle N.T.A. I fabbricati così ampliati non potranno essere frazionati per un periodo di 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori relativi all'ampliamento.

6. Fatte salve le peculiari schede-norma di cui all'allegato B, al fine di incentivare il trasferimento delle attività improprie, che trovano sede in edifici di cui al presente articolo, in aree appropriate alla destinazione (zone produttive o misto produttive-commerciali) è consentita la ristrutturazione urbanistica dei manufatti mediante la predisposizione di un piano di recupero (cfr. art. 23) ove si preveda l'utilizzo per finalità residenziale o turistico-ricettivo, con possibilità di conservare tutta la SUL esistente.
7. Per quanto concerne la dotazione minima di standard pubblici di verde e parcheggio si fa riferimento ai minimi previsti per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'Allegato A: 30 mq per ogni abitante di cui 15 mq a parcheggio e 15 mq a verde.
8. Per gli edifici esistenti non rurali di pregio storico, architettonico e/o ambientale, gli interventi ammissibili faranno riferimento alle categorie e modalità previste nell'Allegato C del R.U., limitatamente alla manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma, così come definiti agli artt. 27.

#### **Art. 49.3 –Nuovi edifici rurali**

1. Nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, possono essere realizzati in funzione delle esigenze di conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, con predisposizione di un Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.), secondo quanto previsto dal Capo III del Titolo IV della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo non potranno superare la SUL di 165 mq per ogni nucleo familiare fino a sei persone. Per nuclei familiari con componenti maggiori di 6 la dimensione dell'abitazione è stabilita in relazione ad oggettive effettive dimostrate nel P.A.P.M.A.A.

#### **Art. 50 - Aree a esclusiva funzione agricola**

1. Le aree a prevalente funzione agricola della pianura, indicate con la lettera E2a, sono quelle descritte all'art. 13 del P.S., caratterizzate dal possedere ancora oggi una peculiare funzione di aree destinate alla produzione di cibo.
2. Per le aree di cui al presente articolo valgono le medesime prescrizioni stabilite per le aree "a prevalente funzione agricola", definiti agli artt. 49.1, 49.2 e 49.3,
3. Gli annessi agricoli ricadenti nelle aree ad esclusiva funzione agricola già realizzati in base alle disposizioni normative precedenti, rimangono soggetti al rinnovo di un atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale con il quale il richiedente si impegna a non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo e a coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, pena il venire meno del diritto alla esistenza dell'annesso stesso.

### **Art. 51. Aree agricole periurbane**

1. Le aree agricole periurbane della pianura, indicate con la lettera E1, sono quelle descritte all'art. 15 del P.S., caratterizzate dall'essere poste in prossimità del perimetro del centro abitato e connaturate dal costituire un connettivo ambientale tra aree urbane e aree agricole e tra capoluogo e centri minori, e non più in possesso dei requisiti per essere destinate alla produzione di cibo che non sia quella meramente necessaria per finalità di autoconsumo e amatoriale. Le aree agricole periurbane sono distinte dalle aree ad esclusiva funzione agricola e dalle aree a prevalente funzione agricola.
2. Nelle aree di cui al presente articolo, la presenza di orti ed appezzamenti condotti per finalità amatoriali e autoconsumo è oggetto di tutela e valorizzazione, in quanto riveste una fondamentale presidio di tutela dell'ambiente e del territorio.
3. In relazione alle utilizzazioni e trasformazioni ammissibili all'interno del Subsistema agricolo della pianura, nelle aree agricole periurbane non è consentita l'attività faunistico-venatoria, mentre è possibile la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, parchi pubblici o privati, nonché gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica di cui agli articoli successivi.
4. Nelle aree agricole periurbane vengono altresì individuati alcuni comparti di particolare rilevanza urbanistica e ambientale, connaturati dalla necessità di interventi organici e strutturati, possibili solo con la predisposizione di un idoneo piano particolareggiato, disciplinato dalle norme tecniche di attuazioni peculiari elencate nelle relative schede-norma dell'allegato B.
5. Gli interventi concernenti i comparti edilizi e/o gli edifici individuati dal primo R.U. come soggetti a particolari interventi di trasformazione ed elencati nella Scheda-norma già indicata con "A34" dell'Allegato A delle N.T.A. del primo R.U., conservano efficacia ove le istanze e/o pareri preventivi relativi siano state presentate prima dell'adozione delle nuove N.T.A., ancorché dichiarate improcedibili per motivi legati al rispetto degli artt. 16 e 17 del D.Lgs. n. 285/1992 e degli artt. 26 e 27 del D.P.R. n. 495/1992.
6. Nelle aree di cui al presente articolo sono possibili tutti gli interventi elencati e disciplinati agli artt. 49.1, 49.2 e 49.3.

## **PARTE II**

### **Sub sistema insediativo della pianura**

#### **Art. 52 - Generalità**

1. Il Sub-sistema insediativo di pianura è parte del Sistema territoriale della pianura, distinto dal Sub-sistema agricolo della pianura e dal Sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità e dal Sub-sistema delle aree verdi. Il sub-sistema è contraddistinto da un articolato sistema insediativo, di carattere sia residenziale che di servizio, produttivo e commerciale, costituito dalla città di Pontedera e dai centri minori ed è rappresentato nel R.U. con 12 U.T.O.E. di cui 8 a prevalente carattere residenziale, (Pontedera-ovest, Pontedera-est, La Rotta, Il Romito, La Borra, S. Lucia, Gello, I Pardossi), 3 a prevalente carattere produttivo e commerciale (Pontedera- Gello, La Bianca, Il Chiesino) ed una a prevalente carattere ecologico (Gello-Ecologico).
2. Il sub-sistema è completato da alcune aree di frangia alle singole U.T.O.E. dove trovano

collocazione aree di saturazione ovvero destinate a recupero ambientale o alla collocazione di attività e servizi pubblici o d'interesse pubblico e generale.

3. Fermo restando le singole prescrizioni e i parametri dettati per ogni singola U.T.O.E. di seguito elencata, le trasformazioni che comportino nuovo impegno di suolo e/o nuovo carico urbanistico non possono venire attuate se non precedute o contestuali di relative e idonee opere di urbanizzazione secondo necessità.
4. Sono da ritenere prioritarie e inalienabili le opere tese a incrementare, modernizzare e razionalizzare le reti dei servizi a rete con particolare riguardo ai sistemi di adduzione e smaltimento delle acque, gli impianti di depurazione necessari, la fornitura di energia e il cablaggio con i sistemi di trasmissione dati.
5. Nel progettare e realizzare ogni nuova trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, sia di iniziativa pubblica che privata, deve essere garantito la conservazione e la manutenzione e/o ripristino della regimazione idraulica all'intorno delle opere previste.
6. Nei nuovi insediamenti urbani e in quelli esistenti si devono prevedere idonee aree per la raccolta differenziata dei rifiuti secondo necessità per il previsto carico urbanistico e inserite in modo compatibile nel contesto circostante.
7. Nella trasformazione dei suoli a scopo edificatorio deve essere sempre garantito il rispetto del rapporto di permeabilità (Rp).
8. Ove non specificato da singole norme e parametri relativi ai comparti, nelle zone di espansione devono essere reperiti standard di cui agli artt. 5.12 e 5.13.
9. Con l'esclusione dell'U.T.O.E. 1B12 "Gello-Ecologico, è escluso l'insediamento di aziende che producano emissioni inquinanti, comunque denominate e classificate, nell'ambiente. Resta fermo che in ogni zona del territorio tutte le attività producano o trasformino beni e servizi devono dotarsi delle necessarie autorizzazioni per l'emissione nel suolo e nell'aria di sostanze derivanti dal ciclo produttivo, ovvero del rumore prodotto.
10. Facendo salve eventuali prescrizioni puntuali e particolareggiate in singole U.T.O.E., in tutto il sistema insediativo della pianura, gli edifici di particolare pregio storico, architettonico e/o ambientale, individuati nelle tavole grafiche, sono tutelati e valorizzati con l'attribuzione di una specifica categoria d'intervento individuata nell'Allegato C, per ciascuno di essi, fermo restando che sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma, così come definiti agli artt. 27.
11. In relazione alle indagini di natura geologica e idraulica a supporto del Piano Strutturale e del P.A.I. del Bacino dell'Arno, nonché in relazione al piano di protezione civile del territorio, che mettono in evidenza come le criticità maggiori del territorio di pianura risiedono nel rischio idraulico determinato dalle potenziali esondazioni dei Fiumi Arno ed Era nonché dalla fragilità del sistema idraulico minore, sono individuate aree a pericolosità media ed elevata nelle quali sono stati calcolati battenti idrici variabili per le diverse zone, necessari alle valutazioni analitiche per la salvaguardia e/o compensazione idraulica e la più generale messa in sicurezza del territorio abitato, tutto secondo le prescrizioni e gli indirizzi elencati al Capo IV delle N.T.A..
12. In attesa della realizzazione degli interventi strutturali per la mitigazione del rischio idraulico, già

definiti da Enti e Autorità sovraordinati, qualunque intervento edilizio previsto deve perseguire la riduzione del rischio idrauliche nelle zone di ristrutturazione urbanistica o di espansione dovranno essere condotte specifiche valutazioni sulle condizioni di rischio locale, con individuazione delle quote di messa in sicurezza e delle azioni di mitigazione degli effetti indotti dall'intervento.

13. In generale e fatto salvo le prescrizioni puntali per ogni singola U.T.O.E., i comparti di espansione che presentano situazioni di rischio idraulico elevato per la creazione di casse/aree di compensazione idraulica potranno utilizzare anche aree al contorno a destinazione agricola, a condizione che le stesse siano nella disponibilità e realizzate dai proponenti i piani attuativi e che queste rimangano vincolate, con opportuno atto registrato e trascritto, alla funzione di difesa idraulica per tutto il tempo necessario fino a quando il rischio idraulico non sia superato con altra metodologia che produca risultati analoghi o superiori.

## **Art. 53 UTOE 1B1a A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE PONTEDERA-OVEST**

### Generalità e prescrizioni

1. L' U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Pontedera-Ovest, è ubicata nella parte centro-nord del territorio comunale e comprende le aree che si trovano a Sud del Fiume Arno tra il Fiume Era ad Est e il Canale Scolmatore d'Arno a Nord-Ovest. L'U.T.O.E. ha come limite meridionale la nuova strada urbana di scorrimento mentre a sud-ovest essa confina con l'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo di Pontedera-Gello. E' rappresentata in scala 1:2000 nelle tavole grafiche 4a e 4c.
2. L'U.T.O.E. comprende il centro storico di Pontedera e le aree urbanizzate nel XX secolo dove sono ubicati i più importanti servizi amministrativi, sociosanitari e culturali di Pontedera, nonché la parte più antica degli stabilimenti Piaggio, già sottoposti a ristrutturazione urbanistica e oggetto di trasformazione in servizi pubblici e di interesse generale.
3. L'U.T.O.E. è attraversata nella direzione est-ovest dalla linea ferroviaria Firenze – Pisa, per la quale la comunicazione fra la parte a nord e a sud dell'infrastruttura è affidata a tre sottopassi e un cavalcavia, oltre al passaggio personale ferroviario che comunica tra la piazza Stazione e viale Rinaldo Piaggio. Il R.U. prevede e auspica interventi che migliorino ulteriormente la permeabilità fra le due parti della città.
4. All'interno dell'U.T.O.E. 1B1a sono individuati alcuni comparti di rigenerazione urbana sui quali è possibile operare solamente tramite piani attuativi o interventi diretti con particolari discipline e prescrizioni, elencate dalle specifiche schede-norma contenute nell'Allegato A. I comparti sono anche individuati nelle tavole grafiche con opportuna campitura e numero di riferimento.
5. Il comparto F2 n. 1, e già facente parte del comparto misto D2b-F2 n. 1, e soggetto a unico piano attuativo, con lo scopo di dotare l'intera zona prossima ai cimiteri comunali e della nuova grande struttura di vendita degli standard e per definire e completare un piano volumetrico organico e coerente tale da dotare l'assetto urbano all'unitarietà tipologica e compositiva. Il comparto, residuale rispetto alla consistenza originaria indicata nel primo R.U., è inoltre diviso in 3 subcomparti, di cui in quello indicato 1a sono possibili destinazioni direzionali, turistico-ricettive, commerciali di vicinato e, nei limiti del 50% della SUL max prevista, residenziali, nel sub comparto 1b sono possibili destinazioni preferibilmente legate ad attività artigianali e commerciali di servizio ai cimiteri o complementari e nel sub comparto 1c sono previste attività e funzioni pubbliche o d'interesse pubblico e, pertanto, area integralmente soggetta a cessione gratuita al comune. Il parcheggio previsto dal R.U. nel sub comparto 1b dovrà mantenere la sua funzione precipua di parcheggio di servizio e "scambiatore" tra sistemi di trasporto privato e pubblico in perfetta compatibilità con la viabilità dell'intera zona e quella dell'area commerciale ad ovest,
6. Fermo restando i possibili interventi "una tantum" descritti e disciplinati in via generale, parametri urbanisti sono limitati ai soli comparti suscettibili di trasformazione urbanistica per ogni singola zona riportata.

**Zona A1:** tutti i comparti saturi;

**Zona A2:** tutti i comparti saturi;

**Zona B1:** tutti i comparti saturi:

**Zone B2:** tutti i comparti saturi ad eccezione di quelli elencati nella seguente tabella:

N.	S.F. (mq)	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
66	7.436	40%	35%	4 piani	
70	10.869	40%	35%	4 piani	
85	3.712	20%	35%	3 piani	
86	23.721	40%	35%	4 piani	
90	11.711	40%	35%	4 piani	
91	16.972	40%	35%	4 piani	
97	11.543	40%	35%	4 piani	
99	7.109	40%	35%	4 piani	
100	4.644	50%	35%	4 piani	
103	14.926	40%	35%	4 piani	
106	12.569	30%	35%	3 piani	
107	6.326	30%	35%	3 piani	
108	3.669	30%	35%	3 piani	
109	6.799	30%	35%	3 piani	
110	13.151	30%	35%	3 piani	
111	6.059	30%	35%	3 piani	
120	2.341	30%	35%	3 piani	
121	12.201	30%	35%	3 piani	
122	14.728	35%	35%	3 piani	

**Zone B2 convenzionate (IDC):** disponibile quella in tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max	Note
1	955	793	28	162	0	0	30%	35%	3 piani	
2	4.518	3.102	550	265	601	0	18%	25%	3 piani	

**Interventi di rigenerazione urbana:** vedi elenco Allegato A

**Zone C1:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Note
1	16.425	10.837	1.403	2.245	1.940	0	1
2	21.528	11.939	1.142	3.366	2.154	2.700	2

Note

- Già comparto 1 di tipo C2 nel primo RU, *parametri oggetto di rettifica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 9 giugno 2015.*
- Già comparto 3 di tipo C2 nel primo RU, *parametri oggetto di rettifica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 9 giugno 2015.*

**Zona D2a:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	SF	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	7047	--	--	--	
2	32064	--	--	--	1

Note

1. Già parte del comparto n.1 di tipo D2b-F2 col primo RU

**Zone F1a:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	Superficie	Note
1	610	
2	2.471	
3	3.625	
4	1.996	
5	1.341	
6	6.196	
7	1.235	
8	4.161	
9	611	
10	790	
11	6.102	
12	553	
13	47.065	
14	10.704	
15	2.252	
16	8.181	
17	934	
18	23.330	1
19	824	
20	497	
21	8.680	
22	1.661	
23	8.071	
24	1.390	
25	784	
26	4.489	
27	34.007	
28	1.729	
29	4.730	
30	1.707	
31	1.886	
32	4.178	
33	7.872	
34	9.592	
35	2.261	
36	2.717	
37	15.563	
38	3.507	
39	401	
40	162	
41	8.631	
42	1.255	
43	14.730	
44	83.654	
45	32.377	
46	39.176	
47	9.920	
48	3.808	

49	3.615	
50	1.411	
51	3.798	2
52	5.066	3
53	1.101	
54	14.561	
55	2.829	
56	16.531	
57	2.846	
58	618	
59	961	
60	756	
61	657	
62	785	4
63	6164	
64	4236	5

## Note

1. Vedi Allegato A scheda n. 22 col primo RU
2. Totale aree F1a Villaggio Piaggio
3. Totale aree F1a Villaggio Gramsci
4. Vedi Allegato A scheda n. 55 col primo RU
5. *Area destinata alla Pubblica Assistenza Pontedera. In seguito al provvedimento motivato (Determinazione n. 50 del 27 febbraio 2017) dell'Autorità Competente per la Valutazione Ambientale Strategica, gli interventi all'interno del comparto n. 64 di tipo F1a dovranno svilupparsi il più possibile in rapporto all'edificato di area e in armonia con il tessuto urbanistico-edilizio zonale e non potranno superare le altezze massime circostanti. Le nuove attrezzature di interesse pubblico dovranno stimare il traffico veicolare indotto dalle attività e conseguentemente sviluppare adeguate risposte sulle infrastrutture senza aggravare quelle esistenti o previste dal piano potenziandole anche attraverso possibili strutture multi livello.*

**Zone F2 Piano Attuativo in corso di attuazione:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.F.	SUL max	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	Parte a	13.500	---	25%	8 piani	1
	Parte b	2.000	---	30%	8 m	

## Note

1. Già parte del comparto n.1 di tipo D2b-F2 col primo RU

**Zone F2:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	13846	20%	15%	3 piani	
2	6.550	30%	30%	2 piani	
3	1.309	10%	10%	1 piano	
4	4.636	60%	30%	2 piani	
5	3135	--	--	--	
7	1.198	10%	10%	1 piano	
8	1.431	15%	15%	1 piano	
9	4.231	40%	25%	2 piani	1
10	6.476	60%	35%	2 piani	

<b>11</b>	8.939	60%	35%	2 piani	
<b>12</b>	1.647	10%	10%	1 piano	
<b>13</b>	1.311	10%	10%	1 piano	2

Note

1. *Cambio di destinazione urbanistica da zona F2 comparto 9 a zona F1a comparto 64.*
2. *Area destinata a parcheggio privato.*

**Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma:**

Vedi elenco Allegato B

**Art. 54 UTOE 1B2a A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE PONTEDERA EST<sup>1</sup>**

Generalità e prescrizioni

1. L' U.T.O.E. 1B2a a prevalente carattere residenziale di Pontedera-Est è costituita dalla parte del capoluogo ubicata in riva destra del Fiume Era, a nord e a sud della linea ferroviaria Firenze-Pisa, ma comprende anche le parti della città che si sono sviluppate nel corso del secondo dopoguerra del XX secolo indicate zone "Oltrera" e fino alla località di Pietroconti, tutte caratterizzate da disomogeneità urbana dovuta alla mancanza di una pianificazione organica, ma dove si trovano i più importanti servizi sportivi e ricreativi, il polo fieristico, il complesso delle scuole secondarie superiori.
2. In coerenza con gli obiettivi del P.S., queste caratteristiche impongono che questa parte di città debba essere oggetto di una ricostituzione urbana e soprattutto di una più organica riconnessione con il nucleo storico posto a ovest.
3. Come la 1B1a, l'U.T.O.E. è attraversata nella direzione est-ovest dalla linea ferroviaria Firenze – Pisa, per la quale la comunicazione fra la parte a nord e a sud dell'infrastruttura è affidata a due sottopassi, di cui uno a sagoma ridotta, e un cavalcavia, situazione per la quale R.U. prevede e auspica nuove infrastrutture di collegamento e permeabilità fra le due parti della città.
4. Per gli obiettivi indicati dal precedente comma, gli interventi di trasformazione urbanistica, da effettuare prevalentemente attraverso piani attuativi di iniziativa privata, sono ideati per completare il tessuto urbanistico dei vari ambiti in cui è articolata l'U.T.O.E. e che presentano specificità diverse: quelli posti a cavallo della ferrovia fra la via Tosco-Romagnola e la strada urbana di scorrimento a sud dovranno costituire lo sviluppo urbano della città sino ai laghi Braccini e a Pietroconti con forti elementi di qualità ambientale, attraverso la creazione del parco urbano di Campi d'Era-Laghi Braccini, la riduzione del rischio idraulico in campi d'Era attraverso la creazione di una strada argine parallela alla ferrovia a sud del nuovo parco, il miglioramento dell'accessibilità con il centro storico con la creazione di una comunicazione per viabilità dolce per superare il fiume Era e di un nuovo sottopasso ferroviario in zona Maltagliata.
5. All'interno dell'U.T.O.E. 1B2a sono individuati alcuni comparti di rigenerazione urbana sui quali è possibile operare solamente tramite piani particolareggiati o interventi diretti con particolari discipline e prescrizioni, elencate dalle specifiche schede-norma contenute nell'Allegato A. I comparti sono anche individuati nelle tavole grafiche con opportuna campitura e numero di riferimento.
6. La parte dell'U.T.O.E. 1B2a collocato a nord della S.S. 67 dovrà mantenere la sua vocazione a zona di servizi per la città e di interesse sovra comunale, per i quali le aree soggette a perequazione urbanistica previste all'interno del comparti soggetti a piani attuativi d'intervento, consentiranno di incrementare la dotazione di superficie per attrezzature pubbliche, opere pubbliche, parchi e la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica degli insediamenti urbani.
7. L'Autorità di Bacino del Fiume Arno ha individuato all'interno dell'U.T.O.E. 1B2a, aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.3) per le quali valgono anche le norme di attuazione del Piano

<sup>1</sup> UTOE interessata da rettifica di errori materiali relativa alla corretta individuazione di aree destinate a standard approvata con deliberazione consiliare n. 47/2015.

Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con deliberazione n. 185 del 11 novembre 2004 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, come aggiornato a seguito dell'approfondimento del quadro conoscitivo approvato dallo stesso Comitato Tecnico nella seduta del 23 dicembre 2008 e approvato dal Segretario Generale dell'Autorità con decreto n. 5 del 29 gennaio 2009.

8. Nella zona Oltrera, denominata anche “della Maltagliata”, la realizzazione delle trasformazioni urbanistiche dei comparti 1, 2 e 9 è subordinata alla realizzazione di un nuovo canale di scolo delle acque chiare, che può trovare collocazione nella zona a verde sul lato ovest del viale Asia, allo scopo di risolvere i ristagni dovuti alla compromissione del reticolo idrografico minore di superficie. A questo scopo i soggetti attuatori delle trasformazioni realizzeranno i tratti del canale di competenza nei rispettivi comparti ricomprendendole tra le opere di urbanizzazione primaria e, ove l'opera sia realizzata per iniziativa pubblica o da altro soggetto, metteranno a disposizione le aree interessate da trasformazioni urbanistiche occorrenti alla realizzazione dell'infrastruttura idraulica a semplice richiesta dall'A.C., concorrendo al pagamento di quota parte degli oneri di progettazione e realizzazione delle opere stabilite sul parametro della capacità edificatoria in SUL afferente al comparto stesso.
9. Per l'area contraddistinta come comparto n. 7 di tipo C2 (già comparto n. 11), posta a sud della nuova via Sarzanese-Valdera, la vecchia via Sarzanese-Valdera (via Veneto) e via della Costituzione, in corso di attuazione, le verifiche idrauliche già svolte per la riduzione del rischio idraulico comportano la necessità di attuare, preventivamente o contestualmente all'edificazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica necessari su tutto il comparto.
10. Fermo restando i possibili interventi “una tantum” descritti e disciplinati in via generale, parametri urbanisti sono limitati ai soli comparti suscettibili di trasformazione urbanistica per ogni singola zona riportata.

**Zona B1:** tutti i comparti saturi;

**Zone B2:** tutti i comparti saturi ad eccezione di quelli elencati nella seguente tabella,

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
<b>1</b>	58.412	15%	30%	3 piani	
<b>2</b>	5.829	15%	30%	3 piani	
<b>3</b>	4.603	15%	30%	3 piani	
<b>10b</b>	630	35%	35%	3 piani	
<b>15</b>	---	35%	35%	3 piani	
<b>16</b>	3.988	35%	35%	3 piani	
<b>49</b>	---	---	---	3 piani	1
<b>56</b>	3.667	35%	35%	3 piani	
<b>65</b>	4.931	35%	35%	3 piani	
<b>69</b>	11.346	35%	35%	3 piani	
<b>72</b>	2.985	35%	35%	3 piani	
<b>73</b>	4.021	35%	35%	3 piani	
<b>74</b>	2.862	35%	35%	3 piani	
<b>75</b>	1.671	35%	35%	3 piani	
<b>76</b>	1.518	35%	35%	3 piani	
<b>77</b>	8.191	34%	35%	3 piani	
<b>79</b>	16.389	15%	30%	3 piani	
<b>80</b>	22.350	35%	35%	3 piani	

<b>82</b>	5.191	35%	35%	3 piani	
<b>84</b>	728	35%	35%	3 piani	
<b>95</b>	13.960	35%	35%	3 piani	
<b>96</b>	2.390	18%	25%	3 piani	

Note

1. Nel comparto è ammissibile il trasferimento della volumetria residua delle particelle 954, 955 e 958 del foglio 24 ricadenti nel primo RU in zona B2 comparto 56 UTOE Pontedera Est. (parametro oggetto di modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 6 prot. n. 15.494/2017).

**Zone B2 convenzionate (IDC):** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max	Note
<b>1</b>	4346	2307	403	438	1198	0	20%	35%	3 piani	1
<b>2</b>	3.106	1.890	0	430	139	647	20%	25%	3 piani	2
<b>3</b>	5.974	2.265	0	558	0	2985	15%	35%	3 piani	

Note

1. Già comparto n. 87 di tipo B2 col primo RU
2. Già comparto n. 10 di tipo C2 col primo RU, *previsione rimossa a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 29 prot. 22.091/2017 riclassificata in zona F3.*

**Interventi di rigenerazione urbana:** vedi allegato A

**Zone C1:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Note
<b>1</b>	17.395	6.265	1.710	8.525	895	0	
<b>2</b>	22735	6.810	10580	1.869	3.476	0	1
<b>3</b>	25.389	9.924	2.982	6.409	740	5.334	2
<b>4</b>	11.996	4.952	917	1.327	2.313	2.487	3
<b>5</b>	12.493	4.076	1.582	1.068	2.367	3.051	4
<b>6</b>	272.101	58.735	36.945	3.977	20.726	151.718	5

Note

1. Già comparto n. 14 di tipo C2 nel primo RU, SUL max = 6.434 mq pari a 19.300 mc come da convenzione sottoscritta il 18 novembre 2009. Nel caso venga proposta la realizzazione di Edilizia Sociale, è ammissibile un incremento della SUL potenziale del comparto di un ulteriore 25%.
2. Già comparto n. 7 di tipo C2 nel primo RU, *parametri oggetto di rettifica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 9 giugno 2015.*
3. Già comparto n. 12 di tipo C2 nel primo RU
4. Già comparto n. 13 di tipo C2 nel primo RU
5. Già comparto n. 11 di tipo C2 nel primo RU

**Zone C2:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max	Note
<b>1</b>	92902	38059	37993	6626	10224	0	17%	20%	6 piani	

2	53009	18374	21784	4328	8523	0	15%	20%	6 piani	
3	96617	38424	41669	6173	10351	0	20%	25%	5 piani	4
4	26.501	10.471	3.573	5.708	8.090	0	15%	25%	3 piani	1
6	18078	11516	2453	1189	2920	0	17%	20%	6 piani	2
7	34563	16348	11567	4351	2297	0	17%	20%	6 piani	3

Note

- già comparto n. 5 di tipo C2 con il primo RU
- già comparto n. 15 di tipo C2 con il primo RU
- già comparto n. 15 di tipo C2 con il primo RU
- l'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione della viabilità pubblica prevista dalla scheda-norma AR45 a totale carico del soggetto attuatore.*

**Zone D2a:** disponibile quelle in tabella:

N.	SF	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	14819	--	--	--	

**Zone D2c:** disponibile quelle in tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Note
1	11.783	7.088	2.007	1.236	1.452	0	

**Zone F1a:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	Superficie	Note
1	93864	
2	88907	
3	6790	
4	5.338	
5	1.742	
6	4.032	
7	3.713	
8	4895	
9	1608	
10	9.994	
11	3.986	
12	10.737	
13	1767	

14	4.920	
15	315	
16	172	
17	1.820	
18	2.326	
19	2.158	
20	215	
21	244	
22	434	
23	4828	
24	15.250	
25	19985	
26	15932	
27	54.848	
28	35.688	
29	12.916	
30	4220	
31	17809	
32	5.805	
33	2326	

**Zone F2:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

<b>N.</b>	<b>S.F.</b>	<b>SUL/SF</b>	<b>SC/SF</b>	<b>H max</b>	<b>Note</b>
1	7644	40%	25%	3 piani	
2	3.845	40%	25%	3 piani	
3	3.490	10%	10%	1 piano	
4	15.886	45%	35%	3 piani	1
5	11.864	30%	20%	3 piani	1
6	984	60%	30%	2 piani	
7	1.348	20%	20%	5 m	
8	3.190	80%	60%	2 piani	
9	1.033	--	30%	4 m	
10	1.768	20%	20%	1 piano	
11	2.442	20%	20%	1 piano	
12	15.260	--	35%	11 m	
13	479	80%	80%	1 piano	
14	18308	40%	30%	7 m	

Note

- Vedi schede-norma AR45 allegato A.

**Zone F2 soggette a piano attuativo:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max	Note
2	25250	7885	5341	5958	6066	0	25%	25%	3 piani	

**Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma:**

Vedi elenco Allegato B

**Art. 55 - Prescrizioni particolari per la zona “Campi d’Era”**

1. La zona di Campi d'Era, collocata a Sud della ferrovia, oltre al rischio idraulico determinato dal Fiume Era, soffre del cattivo funzionamento del reticolo idraulico minore. Il Fosso della Paduletta, che rappresenta il ricettore principale della zona, si immette nel Fiume Era attraverso una cateratta e presenta difficoltà di deflusso in occasione di piene del corso d'acqua principale o di eventi meteorici particolarmente intensi. In tali situazioni il rigurgito delle acque del Fosso della Paduletta determina l'allagamento delle zone agricole poste più a Sud, fino ad interessare le case sparse presenti. Le zone di espansione individuate all'interno di questo ambito potranno pertanto essere attuate solo a condizione che, preventivamente o contestualmente, siano realizzate opere per l'eliminazione o il contenimento del rischio idraulico dovuto al reticolo idraulico minore realizzando, a margine del rilevato ferroviario, all'interno della zona a parco urbano, un sistema di accumulo delle acque.
2. La valutazione del grado di attenuazione del rischio idraulico prodotto dalla realizzazione delle casse già individuate lungo il Fiume Era e della cassa di accumulo delle acque del Fosso della Paduletta sarà condotta a partire da appositi scenari di distribuzione delle acque in caso di piogge critiche e di esondazione delle acque dal fiume. L'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi della zona di Campi d'Era è quindi subordinata ad una approfondita verifica degli scenari di messa in sicurezza idraulica e alla preventiva realizzazione di tutte le opere e gli interventi necessari.
3. La parte del comparto di tipo F2, posta all'interno dell'U.T.O.E. e facente parte del più ampio comparto regolato dalla Scheda-norma B7 dell'Allegato B delle N.T.A., risulta in condizioni di sicurezza idraulica e potrà essere attuato indipendentemente dalla realizzazione delle opere idrauliche sopra dette, a condizione però che non aggravino la situazione al contorno.

## **Art. 56 UTOE 1B3 A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DE LA ROTTA**

### Generalità e prescrizioni

1. L' U.T.O.E. 1B3 a prevalente carattere residenziale di La Rotta si trova nella parte orientale del territorio comunale in riva sinistra del Fiume Arno e comprende l'omonima frazione posta tra il fiume e le colline che salgono verso San Gervasio e Palaia, significativamente sviluppata lungo la S.S. 67 Tosco-Romagnola.
2. In coerenza con gli obiettivi del P.S., il R.U. intende dotare la frazione di una migliore funzionalità complessiva, significativamente per la dotazione di superfici destinate ad attrezzature pubbliche (Sap), eliminando alcuni manufatti sia residuali di attività produttive dismesse sia ancora connaturate da attività, ambedue incoerenti con la prevalente destinazione residenziale e con l'ambiente mediante il trasferimento della capacità edificatoria in altre zone idonee, ovvero mediante la loro trasformazione in ambiti residenziali a bassa densità.
3. L'U.T.O.E. 1B3 è lambita a sud dalle due principali infrastrutture viarie del territorio, la linea ferroviaria Firenze-Pisa e la Strada di Grande Comunicazione Fi-Pi-Li, per le quali la comunicazione fra la frazione e la zona collinare a sud è affidata per la ferrovia da un sottopasso a sagoma ridotta e dalla circostanza della rettifica della linea quasi interamente in galleria; per la S.G.C. da un sottovia.
4. Per gli obiettivi indicati dal precedente comma, gli interventi di trasformazione urbanistica, da effettuare prevalentemente attraverso piani attuativi di iniziativa privata, sono finalizzati alla ricucitura interna della frazione, significativamente a ridosso della via Tosco-Romagnola, in particolare per quelle aree attualmente inedificate e in stato di abbandono, attraverso la ricostituzione di un tessuto viario razionale, con la creazione di nuovi spazi pubblici e parcheggi.
5. La completa attuazione degli interventi nell'area denominata "Il Bercino", consentirà la creazione di nuove infrastrutture a rete e zone di parcheggio, ma anche la conservazione e la valorizzazione del complesso produttivo di qualità rappresentato dalla fabbrica agroalimentare (Amidei), così come il recupero a residenze di manufatti e aree pertinenziali già utilizzate quale stoccaggio e trattamento di materiali ferrosi, mediante idoneo comparto e specifiche N.T.A.
6. All'interno dell'U.T.O.E. 1B3 sono individuati alcuni comparti di rigenerazione urbana sui quali è possibile operare solamente tramite piani particolareggiati o interventi diretti con particolari discipline e prescrizioni, elencate dalle specifiche schede-norma contenute nell'Allegato A. I comparti sono anche individuati nelle tavole grafiche con opportuna campitura e numero di riferimento.
7. La parte dell'U.T.O.E. 1B2a collocato a nord della S.S. 67 dovrà mantenere la sua vocazione a zona di servizi per la città e di interesse sovracomunale, per i quali le aree soggette a perequazione urbanistica previste all'interno del comparti soggetti a piani attuativi

d'intervento, consentiranno di incrementare la dotazione di superficie per attrezzature pubbliche, opere pubbliche, parchi e la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica degli insediamenti urbani.

8. All'esterno del limite est dell'U.T.O.E. sono previsti spazi di carattere ricreativo la cui attuazione con piani di iniziativa pubblica, privata o mista, contribuirà a completare in modo qualificato e turisticamente attraente la frazione e il suo territorio circostante, anche mediante la loro integrazione 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.
9. Nella porzione collinare cui è connotata in parte la frazione, l'analisi dei dati geognostici inseriti nel piano strutturale e la verifica delle lesioni presenti su diversi fabbricati, hanno evidenziato la presenza di orizzonti litologici molto compressibili, intercalati in litotipi sabbiosi di maggiore consistenza; gli interventi ricadenti in tali zone dovranno valutare le caratteristiche geotecniche del substrato interessato dalle trasformazioni.
10. Per le zone a quote inferiori, in attesa degli interventi strutturali di maggior rilievo previsti dall'Autorità di Bacino, è suggerita la rettifica delle altezze arginali in prossimità del centro abitato e l'adeguamento delle sezioni d'alveo e degli attraversamenti in corrispondenza di corsi d'acqua minori, che potrebbero facilitare la riduzione del livello di rischio locale.
11. Fermo restando i possibili interventi "una tantum" descritti e disciplinati in via generale, parametri urbanisti sono limitati ai soli comparti suscettibili di trasformazione urbanistica per ogni singola zona riportata.

**Zona B1:** tutti i comparti saturi;

**Zone B2:** tutti i comparti saturi ad eccezione di quelli elencati nella seguente tabella

<b>N.</b>	<b>S.F.</b>	<b>SUL/SF</b>	<b>SC/SF</b>	<b>H max</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	6.963	35%	35%	3 piani	
<b>5</b>	11.659	35%	35%	3 piani	
<b>6</b>	5.841	35%	35%	3 piani	
<b>12</b>	6.381	35%	35%	3 piani	
<b>13</b>	1.987	35%	35%	3 piani	
<b>15</b>	10449	35%	35%	3 piani	
<b>17</b>	4013	35%	35%	3 piani	
<b>21</b>	11.193	35%	35%	3 piani	
<b>26</b>	13.315	35%	35%	3 piani	
<b>30</b>	5.671	35%	35%	3 piani	
<b>31</b>	6.423	35%	35%	3 piani	
<b>32</b>	3.273	35%	35%	3 piani	
<b>33</b>	2.045	35%	35%	3 piani	
<b>35</b>	2.004	20%	15%	2 piani	

**Interventi di rigenerazione urbana:** Vedi elenco Allegato A

**Zone C1:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Note
1	24.274	16.501	1.668	1.888	4.217	0	1

Note

- Già comparto n. 5 di tipo C2 nel primo R.U.

**Zone C2:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H.max	Note
1	10.637	3.153	433	1.528	1.714	3.809	15%	25%	3 piani	1
2	29.199	6438	8.211	1.111	3.439	0	15%	25%	3 piani	2
3	23551	11124	7453	2351	2623	0	15%	25%	3 piani	3
4	11.669	4.062	4.792	1.191	1.624	0	15%	25%	3 piani	4

Note

- già comparto n. 2 di tipo C2 con il primo R.U.
- già comparto n. 3 di tipo C2 con il primo R.U.
- già comparto n. 4 di tipo C2 con il primo R.U.
- già comparto n. 6 di tipo C2 con il primo R.U.

**Zone D1a:** disponibile quella indicata in tabella:

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	5.975	55%	40%	11 m	

**Zone F1a:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	Superficie	Note
1	1.338	
2	8.688	
3	4.435	
4	4.777	
5	4.635	
6	857	
7	5.396	
8	9.316	
9	53.804	
10	1526	

**Zone F2:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	795	30%	20%	2 piani	1
2	2204	8%	8%	2 piani	
3	1208	10%	10%	1 piano	

Note:

- Area edificio per servizi postali

**Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma:**

Vedi elenco Allegato B

## **Art. 57 UTOE 1B4 A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DE IL ROMITO**

### Generalità e prescrizioni

1. L' U.T.O.E. 1B4 a prevalente carattere residenziale de Il Romito si trova lungo la via delle Colline per Legoli e sul suo margine sud confina con il Comune di Ponsacco, sul cui territorio insiste la parte meridionale della frazione, di più recente realizzazione.
2. L'U.T.O.E. è attraversata in senso Est-Ovest dalla S.G.C. FI-PI-LI che passa la frazione in sotterraneo, pur venendo a costituire un fascia di rispetto stradale con conseguente vincolo di in edificabilità, opportunamente destinate dal R.U. a verde pubblico attrezzato, parco urbano, parcheggi pubblici e percorsi viari e pedonali, anche con finalità connessione per l'intero centro abitato, anche grazie alla presenza della chiesa ed alcune strutture artigianali e commerciali.
3. Per gli obiettivi indicati dal precedente comma, gli interventi di trasformazione urbanistica, da effettuare prevalentemente attraverso piani attuativi di iniziativa privata, sono finalizzati alla ricucitura della frazione sia ad ovest che ad est della via delle Colline e completare la struttura urbana verso sud a confine con il Comune di Ponsacco, in modo che le due porzioni di centro abitato, seppure facenti parte di due comuni diversi, acquistino una unitarietà urbanistica.
4. Tra la frazione e il capoluogo dovranno essere creati collegamenti pedonali e ciclabili sicuri e protetti, anche attraverso l'utilizzazione e la valorizzazione del sottopasso esistente al di sotto della strada di scorrimento est- ovest.
5. I nuovi insediamenti previsti nei comparti di espansione dovranno favorire anche tipologicamente una ricucitura con il tessuto edilizio esistente in modo a favorire un assetto complessivo unitario e coerente, in particolare nella zona ad est del Fiume Era, dove l'individuazione di un vasto parco agrario contribuirà alla salvaguardia ambientale della zona e alla salvaguardia idraulica dell'abitato.
6. Per quanto riguarda le problematiche idrauliche, al fine di non aggravare la situazione già critica, le zone di nuova espansione gravanti sul Fosso della Paduletta dovranno limitare gli scarichi delle acque chiare, mantenendo inalterato il coefficiente di deflusso delle aree d'intervento.
7. All'interno dell'U.T.O.E. 1B4 sono individuati alcuni comparti di rigenerazione urbana sui quali è possibile operare solamente tramite piani particolareggiati o interventi diretti con particolari discipline e prescrizioni, elencate dalle specifiche schede-norma contenute nell'Allegato A. I comparti sono anche individuati nelle tavole grafiche con opportuna campitura e numero di riferimento.
8. Fermo restando i possibili interventi "una tantum" descritti e disciplinati in via generale, parametri urbanisti sono limitati ai soli comparti suscettibili di trasformazione urbanistica per ogni singola zona riportata.

**Zone B2:** tutti i comparti saturi ad eccezione di quelli elencati nella seguente tabella,

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	11.876	35%	35%	3 piani	
4	10.075	35%	35%	3 piani	
6	---	35%	35%	3 piani	
7	13.417	35%	35%	3 piani	
8	13119	35%	35%	3 piani	
13	10.042	35%	35%	3 piani	

**Zone B2 convenzionate (IDC):** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max	Note
1	5.756	4.071	0	1.552	133	0	25%	35%	3 piani	
2	2.494	1.619	683	192	0	0	25%	35%	3 piani	

**Interventi di rigenerazione urbana:** Vedi elenco Allegato A

**Zone C2:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max	Note
1	44.793	16.789	3.934	5.162	6.811	12.097	12%	25%	3 piani	1
2	37.486	12.199	288	2.718	7.261	15.020	12%	25%	3 piani	2
3	26423	11676	6912	1822	5804	0	12%	25%	3 piani	3

Note

- già comparto n. 2 di tipo C2 con il primo R.U.
- già comparto n. 3 di tipo C2 con il primo R.U.
- Già comparto n. 1 di tipo C2 nel primo R.U.

**Zone F1a:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	Superficie	Note
1	8.778	
2	2.871	
3	5.468	
4	14.673	
5	689	
6	4769	

**Zone F1a da attuare mediante piano attuativo:**

N.	ST	SF	Verde	Parch.	Strade	Note
1	28064	18106	1454	4902	3602	1

Note

- Campo sportivo Il Romito

**Zone F2:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max
1	1.510	70%	50%	3 piani

## **Art. 58 UTOE 1B5 A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DE LA BORRA**

### Generalità e prescrizioni

1. L' U.T.O.E. 1B5 a prevalente carattere residenziale de La Borra si trova a sud del capoluogo, ai lati della strada regionale n. 439 Sarzanese-Valdera ed è prossima al confine con il Comune di Ponsacco. Comprende il nucleo urbano compatto centrale, nel quale si trovano alcuni servizi pubblici e commerciali, una serie di nuclei edificati diffusi sul territorio circostante, spesso privi delle opere di urbanizzazione necessarie, l'agglomerato tributario della via del Pino un tempo parte della frazione di Santa Lucia ma oggi da essa separata dal tracciato della S.G.C. Fi-Pi-Li. e, infine, anche il piccolo nucleo edificato in prossimità della chiesa della Madonna dei Braccini separato dal nucleo abitato più importante da uno spazio a verde attraversato ancora dalla Fi-Pi-Li.
2. Per le caratteristiche riassunte dal precedente comma, gli interventi di trasformazione urbanistica, da effettuare prevalentemente attraverso piani attuativi di iniziativa privata, sono volti da un lato al completamento del nucleo centrale e quello di via del Pino, mediante una serie di interventi puntuali e altri più sistematici dove i due comparti di tipo F2 rivestono un ruolo basilare, e dall'altro mediante una serie di espansioni della frazione lungo la strada regionale con l'obiettivo di definirne il ruolo urbano, in luogo del quello di transito che sarà attribuito alla strada parallela prevista quale percorso alternativo e distinto alla S.R. 439, in direzione di Ponsacco.
3. I due collegamenti già esistenti, l'uno pedonale e ciclabile e l'altro carrabile attraverso la S.G.C. FI-PI-LI con la frazione di S. Lucia dovranno essere ripristinati al fine di consentire la miglior comunicazione tra due importanti agglomerati e ottimizzare i servizi pubblici condivisi, anche con il loro inserimento nella più vasta rete ciclabile tra Pontedera, La Borra e Santa Lucia.
4. Ad est dell'U.T.O.E., è collocato il comparto elencato tra i complessi dell'Allegato A delle N.T.A., che comprende i fabbricati dell'ex-cartiera posta nella golena del Fiume Era, con accesso da via della Cartiera, collocato all'interno delle aree destinate dallo strumento urbanistico a parco fluviale. Il R.U. si pone l'obiettivo di riqualificare tutta l'area con recupero delle volumetrie esistenti per attività pubbliche o d'interesse pubblico attraverso l'integrale trasferimento della SUL ivi esistente in altra zona del territorio già edificabile dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo. Il comparto così depotenziato sarà soggetto ad intervento di 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.
5. In mancanza di interventi strutturali sul rilevato stradale o di opere di messa in sicurezza sull'asta fluviale con il concorso dell'Autorità di Bacino dell'Arno, della Regione Toscana e degli altri Enti preposti, si rende necessario subordinare l'attuazione delle espansioni previste nell'U.T.O.E. alla individuazione di interventi di messa in sicurezza e mitigazione locale del livello di rischio, internamente o al margine delle stesse aree di espansione, da ottenersi anche

attraverso soluzioni che conducano a condizioni di auto sicurezza locale.

6. Il comparto n. 6 di tipo C/2 (già n. 8) per la messa in sicurezza locale delle aree da edificare potrà utilizzare l'area a parco prevista come soggetta a cessione perequativa alla P.A. a condizione che tutte le opere necessarie allo scopo siano realizzate dai soggetti attuatori dell'intervento senza pregiudizio ad utilizzazioni pubbliche quale area a verde pubblico attrezzato.
7. Fermo restando i possibili interventi "una tantum" descritti e disciplinati in via generale, parametri urbanisti sono limitati ai soli comparti suscettibili di trasformazione urbanistica per ogni singola zona riportata.

**Zone B2:** tutti i comparti saturi ad eccezione di quelli elencati nella seguente tabella:

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	10.979	35%	35%	3 piani	
2	14.655	35%	35%	3 piani	
3	2.958	80%	35%	3 piani	
4	6.014	80%	50%	3 piani	
5	2836	38%	35%	3 piani	1
6	1.857	35%	35%	3 piani	
7	6.184	35%	35%	3 piani	
8	2.580	35%	35%	3 piani	
10	8.761	35%	35%	3 piani	
11	7.833	35%	35%	3 piani	
17	13.146	35%	35%	3 piani	
18	15.403	35%	35%	3 piani	
21	2.334	35%	35%	3 piani	

Note

1. già comparto 1 di tipo B2 convenzionato (IDC).

**Interventi di rigenerazione urbana:** Vedi elenco Allegato A

**Zone C1:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Note
1	34.737	12.660	6.048	1.476	5.127	9.325	1
2	34.534	12.527	7.856	1.712	4.485	7.954	2
3	10.258	4.119	1.590	292	1.623	2.634	3

Note

1. Già comparto n. 3 di tipo C2 nel primo R.U. *parametri oggetto di rettifica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 29 luglio 2016.*
2. Già comparto n. 6 di tipo C2 nel primo R.U.
3. Già comparto n. 9 di tipo C2 nel primo R.U.

**Zone C2:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max	Note
1	23.452	8.855	4.332	1.270	8.995	0	15%	25%	3 piani	
2	24.619	11.000	7.571	1.135	4.913	0	15%	25%	3 piani	
3	44.562	14.645	3.721	2.003	3.280	20.913	14%	25%	3 piani	1
4	19.903	6.645	4.476	2.858	1.428	4.383	14%	25%	3 piani	2

<b>5</b>	25.002	12.240	4.759	670	7.333	0	15%	25%	3 piani	3
<b>6</b>	39.213	13.593	1.693	1.678	5.520	16.729	13%	25%	3 piani	4
Note										
1. Già comparto n.4 di tipo C2 con il primo R.U.										
2. Già comparto n. 5 di tipo C2 con il primo R.U. <i>parametri oggetto di variante con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 29 luglio 2016.</i>										
3. Già comparto n. 7 di tipo C2 con il primo R.U.										
4. Già comparto n. 8 di tipo C2 con il primo R.U.										

**Zone F1a:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

<b>N.</b>	<b>Superficie</b>	<b>Note</b>
1	881	
2	1.468	
3	6.682	
4	2761	
5	666	
6	365	
7	667	
8	446	
9	869	
10	315	
11	2.286	
12	382	

**Zone F2:** disponibile quella in tabella

<b>N.</b>	<b>S.F.</b>	<b>SUL/SF</b>	<b>SC/SF</b>	<b>H max</b>	<b>Note</b>
1	3.811	12%	11%	1 piano	
2	3.286	---	---	---	1
Note					
1. Area destinata ad impianto distribuzione carburanti.					

**Zona F2 da attuare tramite piano attuativo:**

<b>N.</b>	<b>S.T.</b>	<b>S.F.</b>	<b>Verde</b>	<b>Parch.</b>	<b>Strade</b>	<b>Cessione</b>	<b>SUL/ST</b>	<b>SC/SF</b>	<b>H max</b>	<b>Note</b>
1	17619	10324	2694	2124	2477	0	20%	30%	2 piani	

**Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma:**

Vedi Allegato B

## **Art. 59 UTOE 1B6 A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI SANTA LUCIA**

### Generalità e prescrizioni

1. L' U.T.O.E. 1B6 a prevalente carattere residenziale di S. Lucia si trova nella parte sud-occidentale del territorio comunale e comprende la frazione di Santa Lucia, caratterizzata per distendersi lungo la via del Popolo che da Pontedera conduce a Gello, e una serie di nuclei rurali già sparsi che ora sono e oramai inseriti nel tessuto urbano. L'U.T.O.E., delimitata a sud-est anche dal tracciato della S.G.C. Fi-Pi-Li, ha visto uno considerevole sviluppo urbano, consentito dagli strumenti della pianificazione generale e dalla felice collocazione prossima, seppure distinta, al capoluogo su cui incide solo una viabilità d'accesso non ancora del tutto soddisfacente, sebbene largamente razionalizzata e adeguata nel corso dell'ultimo decennio.
2. In attuazione degli obiettivi del P.S. e per quanto riassunto al primo comma, il R.U. prefigura una ricucitura sia ad est che ad ovest dell'abitato, con nuove viabilità interne ed esterne, capaci di incrementare l'accessibilità sia dalla nuova strada di scorrimento Pontedera-Gello, sia in direzione de la Borra, ma anche spazi pubblici, parcheggi ed aree a verde attrezzato.
3. Tra le infrastrutture viarie, risultano prioritari i collegamenti tra la frazione e la nuova strada urbana di scorrimento posta a nord anche per annullare o minimizzare l'impatto del traffico veicolare pesante sul centro abitato del traffico, indotto dall'attività vinicola presente in loco che potrà continuare la propria attività vista la marginalità rispetto all'abitato.
4. In virtù della loro definizione con i precedenti strumenti urbanistici generali, con interventi ancora in corso, nei comparti di espansione residenziale nn. 7 di tipo C1 e 10 di tipo C2 di tipo le distanze dei fabbricati (Ds) dalle strade potranno essere di 5 m anziché 7,5 m.
5. Alla luce degli studi idrologico-idraulici condotti a supporto del piano strutturale e dei numerosi elementi di fragilità che sono individuati nell'U.T.O.E. in oggetto e connaturati al sistema dei corsi d'acqua minori, il Fosso Rotina che attraversa la frazione di Santa Lucia nella sua parte meridionale, risulta essere una potenziale fonte di rischio per le aree circostanti che non consente alcun intervento di trasformazione che faccia aumentare l'apporto di acque nel suo alveo.
6. Le zone di espansione individuate all'interno dell'U.T.O.E. e poste all'interno del bacino idrografico del Fosso Rotina e altre interessate da possibili esondazioni, potranno essere attuate solo a condizione che siano preventivamente o contestualmente risolte le problematiche indotte dall'insufficiente funzionalità del reticolo idraulico minore e non peggiori le attuali condizioni di deflusso delle acqua meteoriche.
7. Fermo restando i possibili interventi "una tantum" descritti e disciplinati in via generale, parametri urbanisti sono limitati ai soli comparti suscettibili di trasformazione urbanistica per ogni singola zona riportata.

**Zone B2:** tutti i comparti saturi ad eccezione di quelli elencati nella seguente tabella,

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
3	7.800	35%	35%	3 piani	
5	9.925	35%	35%	3 piani	
6	3.591	35%	35%	3 piani	
7	2.866	35%	35%	3 piani	
8	4.897	35%	35%	3 piani	
11	9.795	35%	35%	3 piani	
12	14.228	35%	35%	3 piani	
13	3.230	35%	35%	3 piani	
14	6.278	35%	35%	3 piani	
15	8.319	35%	35%	3 piani	
16	2.079	35%	35%	3 piani	
17	2.460	35%	35%	3 piani	
18	10.864	35%	35%	3 piani	
19	3630	35%	35%	3 piani	

**Zone C1:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Note
1	27.616	12.063	2.620	2.321	3.232	7380	1
2	12.544	4.148	1.556	561	2.389	3.890	2
3	30.431	11.539	2.335	1.417	3.336	11.804	3
4	23.900	11.628	2.884	946	5.530	2.912	4
5	32.540	12.405	12.134	1.480	2.298	4.223	5
6	51.763	29.550	4.110	3.368	14.735	0	6

Note

1. Già comparto n. 2 di tipo C2 col primo R.U.
2. Già comparto n. 3 di tipo C2 col primo R.U.
3. Già comparto n. 4 di tipo C2 col primo R.U. *parametri oggetto di variante con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28 luglio 2015.*
4. Già comparto n. 5 di tipo C2 col primo R.U. *parametri oggetto di variante con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28 luglio 2015.*
5. Già comparto n. 6 di tipo C2 col primo R.U.
6. Già comparto n. 7 di tipo C2 col primo R.U.

**Zone C2:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max	Note
1	9.015	5.438	0	0	0	3577	21%	35%	3 piani	1
2	23059	9144	216	878	6862	5959	14%	25%	3 piani	2
3	41500	15084	15360	3914	7142	0	15%	25%	3 piani	3
4	38657	19067	8857	5556	5177	0	14%	25%	3 piani	4
5	42705	16697	3465	1172	9057	12314	16%	25%	3 piani	5

**Note**

1. Già comparto n. 1 di tipo B2 convenzionato col primo RU
2. Già comparto n. 1 di tipo C2 col primo RU
3. Già comparto n. 8 di tipo C2 col primo RU
4. Già comparto n. 9 di tipo C2 col primo RU
5. Già comparto n. 10 di tipo C2 col primo RU

**Zone D1a:** disponibile quella in tabella

<b>N.</b>	<b>S.F.</b>	<b>SUL/SF</b>	<b>SC/SF</b>	<b>H max</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	54.439	50%	50%	10 m	

**Zone F1a:** disponibile quelle in tabella

<b>N.</b>	<b>Superficie</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	9288	
<b>2</b>	1.519	

**Zone F2:** disponibile quella in tabella

<b>N.</b>	<b>S.F.</b>	<b>SUL/SF</b>	<b>SC/SF</b>	<b>H max</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	6.674	15%	10%	2 piani	
<b>2</b>	15.692	--	--	--	1
<b>3</b>	7.524	--	--	--	2

*Note:*

1. *Area destinata ad impianto distribuzione carburanti (direzione Pisa).*
2. *Area destinata ad impianto distribuzione carburanti (direzione Firenze).*

**Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma:**

Vedi elenco Allegato B

## **Art. 60 UTOE 1B7 A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI GELLO**

### Generalità e prescrizioni

1. L' U.T.O.E. 1B7 a prevalente carattere residenziale di Gello si trova nella parte meridionale del territorio comunale in prossimità con il confine con i Comuni di Ponsacco e Lari e comprende essenzialmente il centro abitato di Gello che, nel tempo, si è sviluppato lungo la via delle Calende, ma ancora di modeste dimensioni, sebbene sviluppatosi dopo la realizzazione del raccordo tra la S.P. n. 23 e la S.G. C. FI-PI-LI., senza un disegno organico e coerente; circostanza ha anche prodotto i maggiori problemi di fragilità urbana legati al traffico veicolare in entrata e in uscita dalla strada extraurbana principale.
2. Il R.U., facendo proprio, l'assetto infrastrutturale definito con il concorso di Provincia di Pisa, comuni di Pontedera, Ponsacco e Lari per razionalizzare l'accesso alla S.G.C., prefigura un assetto urbano indipendente dalla viabilità di scorrimento, con l'obiettivo di aumentare la vivibilità e la sicurezza della frazione e del suo intorno prossimo, con la chiesa ed il cimitero ad ovest del centro abitato
3. In attuazione degli obiettivi del P.S. e per quanto riassunto ai primi due commi, Il R.U. prefigura il recupero e la valorizzazione della via delle Calende quale elemento di connessione delle varie componenti della frazione, ma anche la realizzazione di ulteriori viabilità d'impianto capaci di incrementare l'accessibilità da e per sia dalla nuova strada di scorrimento Pontedera-Gello.
4. Attraverso gli interventi di trasformazione urbanistica previsti, in parte in corso ed in parte da realizzare, si dovrà ricompattare il piccolo nucleo di Gello in modo da attribuirgli maggiore identità urbana con l'individuazione di luoghi di aggregazione sociale costituiti da piazze, spazi di verde pubblico attrezzato.
5. Alla luce degli studi idrologico-idraulici condotti a supporto del piano strutturale e in dipendenza delle problematiche relative alle acque di laminazione delle esondazioni dei corsi d'acqua principali, rappresentati dai Fiumi Arno ed Era, la progettazione delle nuove zone di espansione dovrà analizzare le condizioni di rischio locali al fine di raggiungere la messa in sicurezza dei nuovi interventi.
6. All'interno dell'U.T.O.E. 1B7 sono individuati alcuni comparti di rigenerazione urbana sui quali è possibile operare solamente tramite piani particolareggiati o interventi diretti con particolari discipline e prescrizioni, elencate dalle specifiche schede-norma contenute nell'Allegato A. I comparti sono anche individuati nelle tavole grafiche con opportuna campitura e numero di riferimento.
7. Fermo restando i possibili interventi "una tantum" descritti e disciplinati in via generale, parametri urbanisti sono limitati ai soli comparti suscettibili di trasformazione urbanistica per ogni singola zona riportata.

**Zone B2:** tutti i comparti saturi ad eccezione di quelli elencati nella seguente tabella:

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	5.060	35%	35%	3 piani	
2	4.314	35%	35%	3 piani	
3	5.292	80%	35%	3 piani	
4	4.606	35%	35%	3 piani	
5	4.023	35%	35%	3 piani	
6	5.094	35%	35%	3 piani	
7	9.236	35%	35%	3 piani	
8	1543	35%	35%	3 piani	
9	---	35%	35%	3 piani	
10	---	35%	35%	3 piani	

**Zone B2 convenzionate (IDC):** disponibili quella indicata in tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max	Note
1	2.648	2.165	0	483	0	0	29%	35%	3 piani	

**Interventi di rigenerazione urbana:** Vedi elenco Allegato A

**Zone C1:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Note
1	17.573	12.426	934	1.077	3.136	0	1
Note							
1. Già comparto n. 3 di tipo C2 col primo R.U.							

**Zone C2:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max	Note
1	9.778	7.127	0	1.080	1.571	0	17%	25%	3 piani	

**Zone F1a:** disponibile quelle in tabella

N.	Superficie	Note
1	15190	
2	2.616	
3	3540	
4	1154	

**Zone F2:** disponibile quelle in tabella

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	3.596	15%	15%	2 piani	1
2	7.289	20%	20%	2 piani	2
3	19444	--	--	--	
4	22520	--	--	--	
Note					
1. Già comparto n. 2 di tipo F2 col primo RU					
2. Già comparto n. 3 di tipo F2 col primo RU					

## **Art. 61 UTOE 1B8 A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DE I PARDOSSI**

### Generalità e prescrizioni

1. L' U.T.O.E. 1B8 a prevalente carattere residenziale de I Pardossi si trova nella parte più occidentale del territorio comunale, in prossimità del confine con i Comuni di Cascina e Calcinaia, e comprende un modesto nucleo urbano, in parte esteso sui territori comunali confinanti, sorto lungo via del Fosso Vecchio e via delle Prata come espansione di insediamenti precedenti di origine rurale, sebbene nella parte nord-orientale si trovi il rudere di un edificio produttivo, rappresentato da una vecchia fornace per la realizzazione di laterizi.
2. In attuazione degli obiettivi del P.S. e per quanto riassunto al primo comma, Il R.U. prefigura la ricompattazione del nucleo urbano con la finalità di una maggiore identità urbana, mediante l'individuazione di luoghi di aggregazione sociale costituiti da piazze, spazi di verde pubblico attrezzato.
3. In accordo con i comuni di Calcinaia e Cascina e la Provincia di Pisa, il R.U. prefigura il raccordo tra la S.P. n. 23 di Gello e il nuovo cavalcavia ferroviario, posto a ovest della frazione di Fornacette nel comune di Calcinaia in adiacenza al Canale Emissario del Bientina, affinché il nucleo urbano nel suo complesso venga alleggerito dalla pressione del traffico veicolare gravante sull'arteria, senza creare però nocimento o pregiudizio alla funzionalità e all'equilibrio ambientale della frazione.
4. All'interno dell'U.T.O.E. 1B8 è individuato il comparto rappresentato dalla vecchia fornace (Scheda-norma AR42) sulla quale è possibile operare solamente tramite idoneo e univoco piano particolareggiato secondo indirizzi, parametri e prescrizioni della scheda-norma contenute nell'Allegato A.
5. Attraverso gli interventi di trasformazione urbanistica, si dovrà cercare la massima coerenza e funzionalità con l'intero nucleo urbano suddiviso in amministrazioni territoriali diverse, significativamente per quanto riguarda la viabilità e i servizi a rete.
6. Alla luce degli studi idrologico-idraulici condotti a supporto del piano strutturale e nel Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, le zone più prossime al Canale emissario del lago di Bientina (Canale della Serezza), collocate in posizione morfologicamente depressa, risultano a rischio medio- elevato per potenziali esondazioni del corso d'acqua. In tali aree ricade il comparto soggetto a ristrutturazione urbanistica dell'ex-fornace, per il quale dovranno essere condotti studi idrologico-idraulici che ne verifichino e ne superino le condizioni di rischio.
7. Per le altre aree dell'U.T.O.E., gli studi idrologico-idraulici di supporto al piano strutturale hanno evidenziato la possibilità di sommersione per eventi alluvionali con tempo di ritorno duecentennale e battenti idrici di modesta entità che impongono, a livello di progettazione delle zone di nuova espansione, valutazioni del livello di rischio locale, con la messa in opera di quanto necessario per il superamento o la minimizzazione degli effetti.

8. Nell'area in esame la presenza di siti già utilizzati quali cave di estrazione di argilla (funzionali alla conduzione delle fornaci) e successivamente ricolmate, impone adeguate verifiche sulle caratteristiche geotecniche del sottosuolo per ogni nuovo impegno di suolo ineditato.
9. Fermo restando i possibili interventi “una tantum” descritti e disciplinati in via generale, parametri urbanisti sono limitati ai soli comparti suscettibili di trasformazione urbanistica per ogni singola zona riportata.

**Zone B2:** tutti i comparti saturi ad eccezione di quelli elencati nella seguente tabella:

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	8.409	35%	35%	3 piani	
2	3831	35%	35%	3 piani	
3	6108	80%	35%	3 piani	
4	1.854	35%	35%	3 piani	
5	746	35%	35%	3 piani	
6	---	35%	35%	3 piani	

**Zone C1:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Note
1	43.521	21.649	9.920	7.158	4.794	0	1
Note							
1. Già comparto n. 1 di tipo C2 col primo RU							

**Interventi di rigenerazione urbana:** Vedi elenco Allegato A

**Zone F1a:** disponibile quelle in tabella

N.	Superficie	Note
1	27299	
2	5090	
3	2053	
4	14318	

**Zone F2:** disponibile quelle in tabella

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	1052	15%	15%	2 piani	

**Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma:**

Vedi elenco Allegato B

## **Art. 62 UTOE 1B9 A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO DI PONTEDERA-GELLO**

### Generalità e prescrizioni

1. L' U.T.O.E. 1B9 a prevalente carattere produttivo di Pontedera-Gello è individuabile nella plaga posta nella parte occidentale del territorio comunale, prevalentemente in riva sinistra del Canale Scolmatore d'Arno, con una propaggine posta in riva destra a sud della ferrovia Firenze-Pisa e ad est della via Maremmana. E' contraddistinta dal sommare quasi tutta la zona industriale, artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi nella quale trovano o possono trovare ubicazione, attività di costruzione e trasformazione, ma anche commerciali, direzionali, turistico-ricettive e logistiche.
2. L'U.T.O.E. in oggetto comprende il primo insediamento industriale di Gello, le aree del PIP 1 e PIP2 , a sud, gli insediamenti Piaggio e il P.I.P. n. 3 a nord, nonché l'area intermedia fra i suddetti due nuclei, prevista dal piano strutturale e approvata con "variante anticipatrice" approvata con delibera C.C. n. 2 del 20 luglio 2004, e delimitata ad ovest dalla strada corrente lungo il canale scolmatore d'Arno, ad est dalla nuova strada urbana di scorrimento collegante gli svincoli della S.G.C. FI-PI-LI, a sud dalla strada provinciale di Gello e a nord dalla linea ferroviaria e dagli insediamenti urbani della città.
3. Nei comparti di completamento individuati, comprensivi di quelli derivati dal completamento della trasformazione urbanistica e già di tipo D1b e D1c, è consentita anche la destinazione d'uso commerciale.
4. All'interno dell'UTOE, in margine sud della linea ferroviaria Firenze-Pisa (località "Capannone") è individuata a n c h e l'area destinata al trasferimento dello scalo merci ferroviario, che potrà essere attuata attraverso un piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata, con il concorso di enti competenti in tema di trasporti, logistica e infrastrutture, nonché di società di servizi abilitate alla realizzazione e gestione di impianti ferroviari. Lo scalo ferroviario dovrà essere collegamento con l'attuale stazione ferroviaria, con le altre infrastrutture viarie di collegamento nonché con le aree industriali e di stoccaggio limitrofe, anche mediante linea di raccordo con la Zona industriale di Gello a nord e a sud della strada provinciale n. 23.
5. In relazione alle prerogative dell'area indicata al precedente comma, l'utilizzazione edificatoria del comparto n. 17 è finalizzata all'inserimento di strutture attinenti l'attività di trasporto e logistiche, quali depositi, magazzini import-export, servizi intermodali e di trasbordo strada-rotai e la sua attuazione è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione di tutte le infrastrutture viarie per rendere la zona perfettamente accessibile e funzionale, oltre all'allestimento completo dell'area destinata a scalo merci con i necessari lavori e opere per renderlo funzionale allo scopo.
6. Attraverso gli interventi di trasformazione urbanistica prefigurati dal R.U., sia d'iniziativa pubblica che privata, è definito l'impianto viario (strade) e di connettività (verde pubblico) necessario per l'unitarietà urbanistica e funzionale tutta l'area produttiva dell'U.T.O.E. L' impianto viario interno all'area produttiva nel suo insieme rispetta le viabilità storicizzate emergenti e contenute

nel quadro conoscitivo del P.S. nel rispetto delle relative invarianti strutturali.

7. Alla luce di alcune testimonianze manifestatesi con precedenti attività di trasformazione ovvero sulla scorta di documentazione storica d'archivio, in sede di redazione di piani attuativi e/o progetti di opere pubbliche, dovranno essere approfondite le indagini relative alle aree di interesse archeologico, i cui risultati costituiranno riferimento per la stesura dei progetti definitivi-esecutivi e per la realizzazione degli interventi.
8. L'area a verde già corridoio infrastrutturale per il Canale "Diversivo d'Era" previsto nella stesura del primo R.U., manterrà la funzione di parco pubblico e corridoio ecologico per tutta l'area produttiva, e potrà ospitare il nuovo tracciato del fosso Rotina, la cui rettifica e/o ampliamento risulta necessario per la messa in sicurezza idraulica delle aree del Sistema territoriale della Pianura poste ad ovest del Canale Scolmatore.
9. Alla luce degli studi idrologico-idraulici condotti a supporto del piano strutturale che hanno evidenziato il rischio di esondazione dei corsi d'acqua principali (Arno, Era) con battenti idrici di modesta entità e considerato che le trasformazioni previste nei comparti di espansione condurranno alla realizzazione di estese aree impermeabilizzate con modifica del sistema idraulico minore, i nuovi interventi dovranno valutare le condizioni di rischio idraulico locale e la mitigazione degli effetti delle trasformazioni sulle aree circostanti, nonché prevedere il ripristino della funzionalità del reticolo idrografico minore per le aree agricole limitrofe.
10. Alla luce del contributo fornito dalla Direzione Generale delle Politiche Territoriali ed Ambientali della Regione Toscana, settore Ufficio Tecnico del Genio Civile di Lucca e Pisa (U.R.T.A.T. di Pisa) la trasformazione urbanistico edilizia delle aree di nuova espansione di tipo D1b individuate dai lotti nn. 17, 18 e 19, è subordinata ad apposito studio di dettaglio che ne definisca gli areali di pericolosità idraulica coerentemente ai criteri di classificazione previsti dalla nuova normativa sulle indagini già previste dal Regolamento di cui al D.P.G.R. n. 26/R/2007, alle "Perimetrazioni delle aree di pericolosità idraulica – livello di dettaglio, scala 1:10.000" e alle "Perimetrazioni delle aree a pericolosità idraulica – livello di sintesi, scala 1:25.000" del PAI dell'Autorità di Bacino del fiume Arno. Gli elaborati redatti dovranno essere subordinati a parere della stessa Autorità e soggetti a deposito ai sensi dell'art. 5 del regolamento citato e ora riferibili al regolamento approvato con D.P.G.R. n. 53 del 25 ottobre 2011, tutto onde pervenire all'individuazione di un effettivo livello di rischio e delle condizioni di trasformabilità.
11. Fermo restando i possibili interventi "una tantum" descritti e disciplinati in via generale, parametri urbanisti sono limitati ai soli comparti suscettibili di trasformazione urbanistica per ogni singola zona riportata.

**Zona B2:** tutti i comparti saturi ad eccezione di quelli elencati nella seguente tabella:

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	4613	35	35	3 piani	1
Note					

1. Già comparto n. 84 di tipo B2 UTOE Pontedera Ovest

**Zone D1a:** tutti i comparti saturi ad eccezione di quelli elencati nella seguente tabella:

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	119.472	80%	70%	15 m	
2	623.614	75%	70%	15 m	1
3	12.692	75%	70%	15 m	
4	72.763	75%	70%	15 m	2
5	85.251	75%	70%	15 m	2
6	80.372	70%	70%	15 m	3
7	57673	70%	70%	15 m	4
8	11.093	75%	70%	15 m	5
9	14.967	75%	70%	15 m	6
10	39.323	75%	70%	15 m	7
11	23.771	75%	70%	15 m	8
12	23.230	75%	70%	15 m	9
13	26.090	75%	70%	15 m	10
14	11.209	75%	70%	15 m	11
15	7.755	75%	70%	15 m	12
16	12.243	75%	70%	15 m	13
17	13.846	75%	70%	15 m	13
18	55.223	75%	70%	15 m	13
19	35.017	75%	70%	15 m	13
20	44.519	75%	70%	15 m	13
21	8.163	75%	70%	15 m	14
22	8.174	75%	70%	15 m	14
23	9.829	75%	70%	15 m	14
24	3.932	75%	70%	15 m	14
25	19.264	75%	70%	15 m	14
26	20.194	75%	70%	15 m	14
27	11.541	75%	70%	15 m	14
28	37.365	75%	70%	15 m	13
29	7.707	75%	70%	15 m	14

Note

1. Già parte del comparto n. 1 di tipo D1c col primo RU
2. Già parte del comparto n.1 di tipo D1c col primo RU
3. Già comparto n. 9 di tipo D1b col primo RU
4. Già parte del comparto n. 8 di tipo D1b col primo RU
5. Già comparto n. 4 di tipo D1a col primo R.U.
6. Già comparto n. 5 di tipo D1a col primo R.U.
7. Già comparto n. 6 di tipo D1a col primo R.U.
8. Già comparto n. 7 di tipo D1a col primo R.U.
9. Già comparto n. 8 di tipo D1a col primo R.U.
10. Già comparto n. 9 di tipo D1a col primo R.U.
11. Già comparto n. 10 di tipo D1a col primo R.U.
12. Già comparto n. 11 di tipo D1a col primo R.U.
13. Già comparto del P.I.P. n. 2
14. Già comparto del P.I.P. n. 1

**Zone D1b:** disponibili quelle elencate nella tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max	Note
1	57.183	34.534	12.976	2.333	7.340	0	70%	35%	15 m	
2	26.422	17.628	2.338	4.288	2.168	0	70%	35%	15 m	
3	94.459	58.050	16.504	7.389	12.516	0	70%	35%	15 m	1
4	7.239	3.050	3.024	722	443	0	70%	35%	15 m	2
5	295.525	154.991	76.324	37.940	26.270	0	70%	35%	15 m	3
6	81.874	43.301	12.902	9.640	10.631	0	70%	35%	15 m	
7	78.189	52.812	6.691	6.825	10.826	1.035	70%	35%	15 m	4
8	30.669	21.168	9.258	0	243	0	70%	35%	15 m	5
9	57.380	50.563	5446	767	604	0	70%	35%	15 m	6
10	41.328	26.424	6.915	2.869	784	4.336	70%	35%	15 m	7
11	30.728	16.962	13.766	0	0	0	70%	35%	15 m	8
12	129.712	53.912	12.106	6176	106.111	46.629	70%	35%	15 m	9 10

Note

1. Inserito nel PIP n. 4 comparto C – Con la cessazione di questo, assume i parametri indicati in tabella.
2. Già comparto n. 16 di tipo D1b col primo R.U.
3. Inserito nel PIP n. 4 comparto B – Con la cessazione di questo, assume i parametri indicati in tabella.
4. *Riclassificato in zona D1c comparto 7.*
5. Già comparto n. 10 di tipo D1b col primo R.U.
6. Già comparto n. 11 di tipo D1b col primo R.U.
7. Già comparto n. 18 di tipo D1b col primo R.U.
8. Già comparto n. 14 di tipo D1b col primo R.U.
9. Già comparto n. 17 di tipo D1b col primo R.U.
10. Della superficie di cessione, 28.960 mq sono a carico dei comparti nn. 5 e 6 di tipo D2b nell'UTOE 1b11a

**Zone D1c:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Note	
1	172.617	150.870	3.333	15.686	2.727	0	1	
2	43.508	34.843	2.929	3.626	2.570	0	2	
3	301753	Piano Insediamenti Produttivi n. 4 Comparto A						3
4	72.633	45.143	17.448	4.378	5.694	0	4	
5	76.575	35.604	32.296	6.833	1.842	0	5	
6	20.555	11.727	7.068	1.370	390	0	6	
7	78189	52812	6.691	6.825	10.826	1035	7	

Note	
1.	Già parte del comparto n. 2 di tipo D1c con porzione di lotto PIP n. 3 col primo RU.
2.	Già comparto n. 12 di tipo D1b col primo RU
3.	Già comparto n. 13 di tipo D1b col primo RU
4.	Già comparto n. 7 di tipo D1b col primo RU
5.	Già comparto n. 4 di tipo D1b col primo RU
6.	Già comparto n. 15 di tipo D1b col primo RU
7.	Già parte del comparto n. 8 di tipo D1b col primo R.U. (già comparto 7 di tipo D1b col 2° RU)

**Zone D2b:** disponibile quella in tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max	Note
1	24.353	13.862	2.796	5.660	2.035	0	35%	40%	10 m	

**Zone F1a:** disponibili quelle in tabella

N.	Superficie	Note
1		
2		
3		
4		
5		
6		

**Zone F2:** disponibili quelle in tabella

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	1.262	5%	5%	1 piano	
2	9.811	40%	25%	3 piani	
3	5.585	20%	20%	2 piani	
4	8516	70%	35%	5 piani	1
5	3461	--	--	--	

Note:

- Già comparto n. 19 di tipo D1b - Area trasformata in impianto di distribuzione carburanti e commercializzazione prodotti petroliferi.

**Zone F4:** disponibile quelle in tabella

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	29.596	30%	30%	10 m	

**Art. 63 UTOE 1B10 A PREVALENTE CARATTERE COMMERCIALE DE LA BIANCA**Generalità e prescrizioni

1. L'U.T.O.E. 1B10 a prevalente carattere commerciale de La Bianca si trova ad Est dell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Pontedera Est e a Nord della S.S. 67 Tosco-Romagnola, che comprende una zona che dalla sua prevalente destinazione artigianale, ha assunto nel corso degli anni una connotazione spiccatamente commerciale, dove trovano collocazione attività commerciali piccole, medie e grandi, ma anche quelle artigianali, direzionali e turistico-ricettive, non sufficientemente governata con una pianificazione razionale e adatta.
2. Dando seguito alle indicazioni strategiche del P.S., il R.U. conferma tale vocazione, incrementando dotandola gli spazi destinati a parcheggio e individuando le infrastrutture viarie più consone per collegarla alla viabilità urbana si scorrimento e extraurbana.
3. Fermo restando l'area di tipo B2 e l'attuazione del solo comparto di tipo C2, ulteriori destinazioni residenziali sono riferibili esclusivamente a quelle complementari alle funzioni produttive-commerciali principali, ai sensi dell'art. 10, nonché agli edifici a carattere residenziale esistenti ai quali sono consentiti ampliamenti e completamenti.
4. Alla luce degli studi idrologico-idraulici condotti a supporto del piano strutturale e nel Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, parte delle zone dell'U.T.O.E. risultano a rischio medio- elevato per potenziali esondazioni del fiume Arno e per tutti gli interventi che prevedano nuovo impegno di suolo dovranno essere condotti studi idrologico-idraulici che ne verifichino e ne superino le condizioni di rischio, e la loro progettazione impone valutazioni del livello di rischio locale, con la messa in opera di quanto necessario per il superamento o la minimizzazione degli effetti.
5. Fermo restando i possibili interventi "una tantum" descritti e disciplinati in via generale, parametri urbanisti sono limitati ai soli comparti suscettibili di trasformazione urbanistica per ogni singola zona riportata.

**Zone B2:** disponibile il comparto elencato in tabella.

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
2	12.663	35%	35%	3 piani	

**Zone C1:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Note
1	6.857	3.517	218	518	2.604	0	1
Note							
1. Già comparto n. 1 di tipo C2 col primo R.U.							

**Zone D2a:** disponibili i comparti elencati in tabella, oltre ai lotti dei comparti di tipo D2b completati

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	122.634	70%	50%	10 m	

2° Regolamento Urbanistico – Norme Tecniche di Attuazione

<b>2</b>	29.617	70%	50%	10 m	
<b>3</b>	26.583	70%	50%	10 m	
<b>4</b>	8.329	70%	50%	10 m	
<b>5</b>	15.092	70%	50%	10 m	
<b>6</b>	17.563	70%	50%	10 m	
<b>7</b>	3.562	70%	50%	10 m	
<b>8</b>	2720	70%	50%	10 m	

**Zone F1a:** disponibili quelle in tabella

<b>N.</b>	<b>Superficie</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	1675	
<b>2</b>	2880	

## **Art. 64 UTOE 1B11 A PREVALENTE CARATTERE COMMERCIALE DE IL CHIESINO**

### Generalità e prescrizioni

1. L' U.T.O.E. 1B11 a prevalente carattere commerciale de Il Chiesino, si trova ad Ovest dell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Pontedera Ovest, nella nord-occidentale del territorio, in fregio e all'interno della via Tosco Romagnola e al confine con il Comune di Calcinaia e comprende aree dove hanno sede e possono essere ampliati esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, attività artigianali, direzionali e **t u r i s t i c o - r i c e t t i v e** , mentre le destinazioni residenziali sono riferibili esclusivamente a quelle complementari alle funzioni produttive-commerciali principali, ai sensi dell'art. 10, nonché agli edifici a carattere residenziale esistenti ai quali sono consentiti ampliamenti e completamenti.
2. L'U.T.O.E. in oggetto annovera sia l'area di tipo F3 individuata quale corridoio infrastrutturale per l'eventuale ricostruzione, su nuovo tracciato, della ferrovia Lucca-Pontedera (vedi anche art. 30.1), sia l'area di tipo F1 corrispondente al vecchio tracciato della stessa ferrovia dismessa nel 1958 a seguito danni di guerra (cfr. art. 30.2).
3. L'utilizzazione delle aree indicate al comma 2 è di percorso percorso pedonale e ciclabile pubblico (mobilità dolce) per quella di tipo F1, e quale area a verde privato, parcheggio privato a servizio delle attività commerciali comunque privo di costruzioni di qualsivoglia natura e comunque denominate per quella di tipo F3.
4. L'U.T.O.E. 1B11 comprende comparti di tipo D2b, opportunamente individuati in cartografia, che possono essere utilizzati quale aree per il trasferimento di capacità edificatoria dei comparti soggetti a piani di recupero e ristrutturazione urbanistica come riportato all'art. 23 e 80 e disciplinato nei casi previsti dalle schede-norma dell'Allegato A.
5. Nell'ambito degli interventi di trasformazione urbanistica attraverso i piani attuativi di iniziativa privata è prevista la realizzazione di una nuova strada parallela alla via Maremmana al fine di creare una nuova viabilità di collegamento nord-sud adeguata alle nuove esigenze insediative e al traffico veicolare di collegamento tra la S.G.C. Fi-Pi-Li, la Zona industriale di Gello e il Bientinese. Questa nuova arteria, provenendo da nord, dopo l'intersezione con rotatoria con la strada statale n. 67 "Tosco-Romagnola", dovrà avere uno sbocco a sud sovrappassando la ferrovia e, mediante manufatto stradale atto a contenere su idonea sede protetta anche l'impianto di un binario ferroviario a scartamento normale, il Canale Scolmatore in direzione delle aree produttive di Gello.
6. Il parcheggio individuato a sud della via Tosco-Romagnola dovrà svolgere oltre che la funzione di servizio alle aree commerciali anche quella di parcheggio scambiatore per la città così come quelli già previsti negli altri punti di accesso alla città; gli altri parcheggi a nord-est dell'U.T.O.E. in prossimità dell'argine dell'Arno dovranno assolvere alla funzione di accesso al parco fluviale dell'Arno.
7. L'area in obbligo di cessione a titolo perequativo relativo all'attuazione dei comparti nn. 5 e 6, una volta utilizzata e attrezzata per la realizzazione del previsto nuovo scalo merci ferroviario,

nella parte non destinata all'esercizio ferroviario e alle strutture di servizio collegate, potrà essere utilizzata come ulteriore parcheggio delle aree commerciali previste nei medesimi comparti.

8. All'interno dell'U.T.O.E. è inoltre individuato un comparto denominato "Complesso Madonna dei Malloggi" sul quale è possibile intervenire attraverso le modalità e gli strumenti definiti dalla Scheda-norma AR41 contenuta nell'Allegato A.
9. La trasformazione urbanistica del comparto n. 6 di tipo D2b, sia per le destinazioni precipue ovvero per quella residenziale in applicazione di trasferimento di volumetria da altri comparti soggetti a piani di recupero (cfr. art. 23) dovranno avere caratteristiche tipologiche che non configgano con il nucleo centrale degli edifici storicizzati, sia in termini tipologici compositivi che planivolumetrici che per l'utilizzo di idonei materiali.
10. A prescindere dalla destinazione d'uso delle aree secondo quanto già indicato al comma precedente, il piano attuativo particolareggiato dovrà prevedere la sistemazione di arredo della piazza e delle fasce a verde pubblico lungo la strada statale e la ferrovia, cercando la migliore valorizzazione della centralità dei manufatti storici
11. A supporto delle zone di nuova espansione dovranno essere effettuate valutazioni delle condizioni locali di rischio ed individuate le azioni per la messa in sicurezza dei nuovi insediamenti, nonché soluzioni progettuali che permettano di mantenere costante il coefficiente di deflusso nel sistema idrografico minore e/o nei collettori fognari, con la messa in opera di quanto necessario per il superamento o la minimizzazione degli effetti.
12. Fermo restando i possibili interventi "una tantum" descritti e disciplinati in via generale, parametri urbanisti sono limitati ai soli comparti suscettibili di trasformazione urbanistica per ogni singola zona riportata.

**Zone B2:** disponibili i comparti elencati in tabella.

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	2.162	35%	35%	3 piani	
2	4531	35%	35%	3 piani	
3	11.935	35%	35%	3 piani	
4	2.396	35%	35%	3 piani	
6	4.748	35%	35%	3 piani	
7	3.127	35%	35%	3 piani	

**Interventi di rigenerazione urbana:** Vedi elenco Allegato A

**Zone D2a:** disponibili i comparti elencati in tabella, oltre ai lotti dei comparti di tipo D2b completati.

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	54.522	70%	50%	10 m	
2	30.937	70%	50%	10 m	
3	32.428	70%	50%	10 m	
4	15.295	70%	50%	10 m	

**Zone D2a convenzionate (IDC):** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max	Note
1	5454	4812	0	0	642	0	35,00%	50,00%	10 m	1

## Note

1. L'attuazione potrà avvenire anche per stralci funzionali con fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. In particolare dovrà essere dimostrata che la capacità edificatoria della porzione residua sia effettivamente realizzabile (parametro oggetto di modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 8 prot. n. 20.485/2017).

**Zone D2b:** disponibili i comparti elencati in tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max	Note
1	30.784	16.369	2.769	2.394	3.970	5.282	35%	40%	10 m	1
2	31.196	18.232	1.298	2.015	4.145	5.506	35%	40%	10 m	1 7
3	70.465	28.815	12.699	6.852	6.537	0	35%	40%	10 m	1 2
4	127.651	63.062	11.665	17.111	14.320	0	35%	40%	10 m	1 3
5	40.150	19.781	14.015	1.170	5.184	28.960	35%	60%	10 m	5
6	144.136	62.146	39.316	23.635	4.522		25%	60%	10 m	5 6
7	71.420	52.459	7.921	10.449	5.619	0	35%	40%	10 m	1 4
8	86.263	31.963	4.609	7.228	8.415	34.048	35%	40%	10 m	1

## Note

- Ove il comparto sia utilizzato per trasferimenti di volume da altri comparti gli indici saranno definiti nel relativo piano attuativo e comunque non superiori ai seguenti:  $Sc/Sf = 25\%$ ,  $H_{max} = 3$  piani.
- Il comparto contiene l'area di tipo F3 "verde privato" pari a 15.562 m corrispondente a parte del vincolo di cui all'art. 31.1.
- Il comparto contiene l'area di tipo F3 "verde privato" pari a 21.493 m corrispondente a parte del vincolo di cui all'art. 31.1.
- Il comparto contiene l'area di tipo F1a "verde pubblico" pari a 5.550 m corrispondente a parte del vincolo di cui all'art. 31.2.
- La cessione pari a 28.960 m sono parte della cessione relativa al comparto n. 12 di tipo D1b nell'UTOE 1B9.
- Il comparto contiene l'area di tipo F3 a "verde privato" pari a 14.503 m corrispondente a parte del vincolo di cui all'art. 31.1.
- Parametri oggetto di rettifica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 23 febbraio 2016.

**Zone F1a:** disponibile quelle in tabella

N.	Superficie	Note
1	1.333	1
2	508	
3	1298	
4	1035	

## Note

- Porzione di sedime di cui all'art. 30.2

**Zone F2:** disponibile quella in tabella:

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	25008	5,00%	5,00%	2 piani	1

## Note

- Già comparto n. 2 di Tipo F2 col primo RU

**Zone F2 soggette a piano attuativo:** disponibile quella in tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max	Note
1	14.532	9.859	284	3.580	809	0	40%	30%	5 piani	1

## Note

- Area per impianto distributore carburanti e servizi in fregio alla Tosco-Romagnola, già parzialmente trasformata.

## **Art. 65 UTOE 1B12 A PREVALENTE CARATTERE ECOLOGICO DI GELLO<sup>2</sup>**

### Generalità e prescrizioni

1. L' U.T.O.E. 1B12 a prevalente carattere ecologico di Gello si trova nella parte sud-occidentale del territorio comunale in prossimità con il confine con i Comuni di Lari e Cascina e comprende l'area già destinata a R.S.U., l'area destinata ad accogliere rifiuti industriali ancora aperta e la zona destinata ad ospitare strutture produttive che si occupano prevalentemente dello stoccaggio, del trattamento e del riciclaggio dei rifiuti.
2. In analogia all'U.T.O.E. 1B9 posta nelle vicinanze, attraverso gli interventi di trasformazione urbanistica prefigurati dal R.U., sia d'iniziativa pubblica che privata, è definito l'impianto viario (strade) e di connettività (verde pubblico) necessario per l'unitarietà urbanistica e funzionale tutta l'area produttiva. L'impianto viario interno all'area produttiva nel suo insieme rispetta le viabilità storicizzate emergenti e contenute nel quadro conoscitivo del P.S. nel rispetto delle relative invarianti strutturali sempre che ciò non collida con il corretto assetto funzionale e organico della prevista viabilità di servizio su gomma e su ferro.
3. Per le particolari destinazioni e attività esistenti e previste, oltre alle fasce di verde pubblico quale quota parte della Sap (urbanizzazione primaria), lungo il perimetro interno di ogni lotto dovranno essere piantate idonee essenze arboree capaci di contenere l'inquinamento atmosferico, acustico e visivo delle strutture e delle lavorazioni effettuate.
4. Alla luce di alcune testimonianze manifestatesi con precedenti attività di trasformazione ovvero sulla scorta di documentazione storica d'archivio, in sede di redazione di piani attuativi e/o progetti di opere pubbliche, dovranno essere approfondite le indagini relative alle aree di interesse archeologico, i cui risultati costituiranno riferimento per la stesura dei progetti definitivi-esecutivi e per la realizzazione degli interventi.
5. A supporto delle zone di nuova espansione dovranno essere effettuate valutazioni delle condizioni locali di rischio ed individuate le azioni per la messa in sicurezza dei nuovi insediamenti, nonché soluzioni progettuali che permettano di mantenere costante il coefficiente di deflusso nel sistema idrografico minore e/o nei collettori fognari, con la messa in opera di quanto necessario per il superamento o la minimizzazione degli effetti.
6. A margine delle zone di nuova espansione, in adiacenza con la Fossa Nuova, è stata individuata una zona agricola vincolata da mantenere depressa per favorire l'invaso delle acque che possono esondare dal corso d'acqua, per la quale le opere realizzate dall'amministrazione provinciale per la riduzione del rischio idraulico contengono molte problematiche.
7. Fermo restando i possibili interventi "una tantum" descritti e disciplinati in via generale, parametri urbanisti sono limitati ai soli comparti suscettibili di trasformazione urbanistica per ogni singola zona riportata.

---

<sup>2</sup> UTOE interessata da variante semplificata al regolamento urbanistico per diversa configurazione della zona F sottozona F1a UTOE 1B12a Gello Ecologico approvata con deliberazione consiliare n. 19/2016.

**Zone D3a:** disponibile quella in tabella

<b>N.</b>	<b>S.T.</b>	<b>SF</b>	<b>Verde</b>	<b>Parch.</b>	<b>Strade</b>	<b>Cessione</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	206.190	154.768	28.764	6.478	16.180	0	
<b>2</b>	558003	295102	48993	24396	30713	0	1

Note

1. Già comparto 1 di tipo D3b con il 1° RU. Il comparto contiene aree di tipo F2 pari a 12.685 mq da destinare ad attività e servizi di interesse generale a carattere privato.

**Zone F2:** disponibile quella in tabella

<b>N.</b>	<b>S.F.</b>	<b>SUL/SF</b>	<b>SC/SF</b>	<b>H max</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	11.193	30%	20%	2 piani	

## CAPO II

### SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA

#### PARTE I

##### Subsistema agricolo della collina

###### Art. 66. Generalità

1. Il Sub-sistema agricolo della pianura è costituito da quelle zone del Sistema territoriale della collina destinate ad usi agricoli, caratterizzato dalla presenza di colture di tipo arboreo, a frutteto, vigneto, oliveto, gestite da proprietà medie e piccole, e costituisce il tessuto connettivo del Sub-sistema insediativo di collina costituito da due centri importanti di antica formazione (Montecastello e Treggiaia), da numerosi complessi e manufatti di valore storico, architettonico ed ambientale, collegati da viabilità minori, tale da costituire un importante presidio del territorio. Si distingue dall'estesa area boscata che, da sola, è identificata nell' subsistema delle Aree naturali boscate definito dal P.S. ad esclusiva funzione agricola.
2. Il sub-sistema di cui al presente articolo è caratterizzato dal possedere solo aree a prevalente funzione agricola, indicate con lettera E3, caratterizzate dal non aver mai posseduto una esclusiva funzione di aree destinate alla produzione di cibo.
3. All'interno del Subsistema agricolo della collina, sono ammissibili le seguenti utilizzazioni e trasformazioni:
  - a) l'ordinaria coltivazione del suolo;
  - b) la forestazione;
  - c) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica e di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio;
  - d) la zootecnia di carattere familiare e/o aziendale;
  - e) le attività faunistico-venatorie;
  - f) la pesca e l'itticoltura non intensiva esercitata in forme tradizionali;
  - g) le attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali;
  - h) la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
  - i) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;
  - j) le attività turistiche ed agrituristiche, come meglio definite nei paragrafi successivi;
  - k) gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica di cui ai paragrafi successivi.
4. Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, ove e quando redatti per gli scopi precisi previsti dalla legge, dovranno contenere precisi capitoli inerenti il controllo delle produzioni previste, in modo che non si arrechino danni permanenti o temporanei alle falde idriche e all'aria, alla flora e alla fauna, contenendo l'uso di pesticidi e impedendo la esecuzione di trasformazioni agrarie dannose per l'habitat e per l'uomo.

5. Nel Sub-sistema agricolo della collina, tutti gli interventi elencati qui e nei successivi articoli devono essere progettati e realizzati prevedendo materiali e caratteristiche tipologiche tradizionali, in coerenza col contesto ambientale. Senza venir meno alla generalità, per materiali tradizionali si intende coppi e tegole toscane per le coperture, cotto eintonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra.
6. Fatte salve prescrizioni particolari indicate ai successivi articoli e quanto possibile in applicazione del Capo III del Titolo IV della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, è possibile la realizzazione di annessi agricoli come disciplinato dall'art. 11 delle N.T.A.
7. In analogia agli interventi edilizi e urbanistici di cui al comma precedente, nel recupero e ristrutturazione del patrimonio immobiliare esistente nonché per le nuove realizzazioni si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, compreso il mantenimento delle colture agricole e l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona e, più in generale, effettuare opportune valutazioni per la non riduzione o compromissione delle risorse del territorio e dell'ambiente.
8. Senza venir meno alla generalità del precedente comma, nelle trasformazioni urbanistico-edilizie comunque denominate e classificate nel sub-sistema agricolo della collina, in particolare, deve essere:
  - a) mantenuto in efficienza i reticoli idraulici minori attraverso la periodica pulitura e risagomatura delle fosse esistenti;
  - b) mantenuto la morfologia esistente di modellazione e ripartizione della superficie adattata alle esigenze della coltivazione agricola;
  - c) mantenuto in efficienza gli assetti vegetazionali esistenti con il ripristino e l'incremento della vegetazione e delle aree boscate;
  - d) disincentivato l'uso di fitofarmaci o fertilizzanti chimici;
  - e) corredato i lati della viabilità esistente di barriere verdi per contenere il rumore e per mitigare degli impatti visivi, sempre in coerenza con le norme del codice della strada;
  - f) rispettato il Piano Comunale di Classificazione Acustica vigente.
9. In relazione alle indagini di natura geologica e idraulica a supporto del Piano Strutturale, nonché in relazione al piano di protezione civile del territorio, che mettono in evidenza alcune criticità dovute alla tenuta di alcuni versanti (rischio frana), nelle valutazioni di fattibilità delle trasformazioni dovrà essere posta attenzione a questa peculiarità secondo le prescrizioni e gli indirizzi elencati al Capo IV delle N.T.A..
10. Per conservare e potenziare le attività agricole ancora esistenti, anche attraverso l'integrazione con altre utilizzazioni compatibili con le caratteristiche ambientali del territorio, nonché per preservare il patrimonio edilizio esistente, nel sub-sistema agricolo di collina, sono consentiti interventi su edifici, rurali e non rurali, esistenti alla data di adozione del primo regolamento urbanistico, nonché la realizzazione di nuovi edifici rurali, con i parametri, gli indirizzi e le prescrizioni elencate nei seguenti articoli.
11. Nelle aree del sub-sistema agricolo della collina vengono altresì individuati alcuni comparti di particolare rilevanza urbanistica e ambientale con potenzialità di sviluppo

residenziale oppure turistico-ricettivo e per lo sport, connaturati dalla necessità di interventi organici e strutturati, possibili solo con la predisposizione di un idoneo piano particolareggiato, disciplinato dalle norme tecniche di attuazioni peculiari elencate nelle relative schede-norma dell'allegato B.

**Art. 66.1 – Interventi su edifici rurali privi di valore storico, architettonico o ambientale**

1. Sul patrimonio edilizio abitativo con destinazione d'uso agricola, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Capo III del Titolo IV della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni, così come precisati all'art. 27 delle N.T.A., e, fatti salvi diversi interventi previsti da P.A.P.M.A.A., anche ampliamenti "una tantum" fino ad un massimo di 30 mq di SUL e la realizzazione di pertinenze.
2. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio abitativo non possono comprendere mutamento della destinazione d'uso agricola e, inoltre, devono risultare coerenti e organici in relazione all'edificio principale e all'ambiente circostante. Sono esclusi dall'utilizzazione i materiali estranei alla tradizione locale, sia che siano utilizzati per la realizzazione di opere strutturali che per la realizzazione di finiture e arredi.
3. Per gli interventi sugli annessi agricoli esistenti, privi di valore storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Capo III del Titolo IV della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e precisati all'art. 15 e, fatti salvi diversi interventi previsti da P.A.P.M.A.A., anche ampliamenti "una tantum" fino ad un massimo di 100 mq di SUL.
4. In assenza di P.A.P.M.A.A., sono consentiti interventi di sostituzione edilizia nei limiti indicati dall'art. 27 e il cambio di destinazione d'uso secondo le procedure previste dal Capo III del Titolo IV della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Gli interventi sugli annessi agricoli dovranno essere realizzati secondo la tipologia dell'annesso esistente e qualora quest'ultimo abbia caratteristiche e tipologia improprie rispetto al contesto rurale e ambientale, il nuovo manufatto conseguente all'ampliamento dovrà essere realizzato secondo le tipologie tipiche dell'ambiente e della tradizione locale.
6. Negli edifici a destinazione rurale è possibile lo svolgimento di attività legate all'agriturismo, ancora secondo Capo III del Titolo IV della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e a tale scopo è possibile dotare gli edifici di tutti i servizi necessari, comprendendo in essi tutte le superfici necessarie per servizi ricettivi diretti e indiretti, quali ristorazione, spazi per lo sport e il tempo libero, aperti e scoperti, e per la promozione delle attività, senza creazione di nessuna volumetria aggiuntiva o modifica di sagoma dei manufatti originari, fatto salvo quanto si renda necessario per l'abbattimento di barriere architettoniche.

7. Ai fini della coltivazione di orti familiari e di una tutela ambientale dei territori agricoli, è consentita, la realizzazione di annessi agricoli con le tipologie e secondo le modalità descritte all'art. 11.
8. Per gli edifici esistenti rurali di pregio storico, architettonico e/o ambientale, gli interventi ammissibili faranno riferimento alle categorie e modalità previste nell'Allegato C del R.U., limitatamente alla manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma, così come definiti agli artt. 27.

**Art. 66.2 – Interventi su edifici non rurali privi di valore storico, architettonico o ambientale**

1. Per edifici non rurali si intendono quelli utilizzati per scopi non agricoli, realizzati per lo più in base a leggi speciali, o vecchi edifici con il tempo rimaneggiati che hanno perso le loro originarie funzioni, ovvero edifici deruralizzati, privi di valore architettonico e ambientale.
2. Su gli edifici non rurali sono possibili tutti gli interventi descritti dagli artt. 27 e sono ammesse destinazioni d'uso seguenti: abitazioni, botteghe artigiane, attività commerciali di vicinato, studi professionali, strutture ricettive, sportive, ricreative e per il tempo libero, a cui è possibile aggiungere pertinenze non costituenti aumento di volume e/o superficie.
3. Interventi volti all'aumento di unità immobiliari e/o al cambio di destinazione d'uso sono consentiti subordinatamente all'esistenza o alla contestuale realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione da concordare in sede di istruttoria dell'istanza o dell'asseverazione del titolo edilizio necessario.
4. Per gli edifici a destinazione d'uso residenziale esistenti alla data di adozione del primo regolamento urbanistico, sono altresì ammessi ampliamenti "una tantum", così ripartiti, secondo la superficie utile lorda esistente a quella data:

SUL attuale (mq)	Range di ampliamento massimo ammissibile
fino a 80	30-50% di SUL
oltre 80 e fino a 100	20-40% di SUL
oltre 100 e fino a 125	10-30% di SUL
oltre 125 e fino a 150	5-20% di S.U.L
oltre 150	5-20% di SUL fino ad un massimo di 180 mq

5. L'articolazione dell'ampliamento fra un minimo ed un massimo è condizionata all'uso di energie rinnovabili così come definito all'art. 19 delle N.T.A. I fabbricati così ampliati non potranno essere frazionati per un periodo di 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori relativi all'ampliamento.
6. Fatte salve le peculiari schede-norma di cui all'allegato B, al fine di incentivare il trasferimento delle attività improprie, che trovano sede in edifici di cui al presente articolo, in aree appropriate alla destinazione (zone produttive o misto produttive-commerciali) è consentita la

ristrutturazione urbanistica dei manufatti mediante la predisposizione di un piano di recupero (cfr. art. 23) ove si preveda l'utilizzo per finalità residenziale o turistico-ricettivo, con possibilità di conservare tutta la SUL esistente.

7. Per quanto concerne la dotazione minima di standard pubblici di verde e parcheggio si fa riferimento ai minimi previsti per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'Allegato A:  
  
30 mq per ogni abitante di cui 15 mq a parcheggio e 15 mq a verde.
8. Per gli edifici esistenti non rurali di pregio storico, architettonico e/o ambientale, gli interventi ammissibili faranno riferimento alle categorie e modalità previste nell'Allegato C del R.U., limitatamente alla manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma, così come definiti agli artt. 27.

#### **Art. 66.3 – Nuovi edifici rurali**

1. Nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, possono essere realizzati in funzione delle esigenze di conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, con predisposizione di un Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.), secondo quanto previsto dal Capo III del Titolo IV della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo non potranno superare la SUL di 165 mq per ogni nucleo familiare fino a sei persone. Per nuclei familiari con componenti maggiori di 6 la dimensione dell'abitazione è stabilita in relazione ad oggettive effettive dimostrate nel P.A.P.M.A.A.

## PARTE II

### Sub sistema insediativo della collina

#### Art. 67 – Generalità

1. Il Subsistema insediativo della collina è parte del Sistema territoriale della collina ed è distinto dal Sub-sistema agricolo della collina e dal Sistema ambientale delle aree verdi boscate e dal Sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità, seppure ad essi interconnesso. Il Sub-sistema è costituito da 2 U.T.O.E. coincidenti con le frazioni di Montecastello e Treggiaia – I Fabbri, ambedue di origine remota sebbene l'agglomerato urbano de I Fabbri sia da considerare di recente formazione.
2. Fermo restando le singole prescrizioni e i parametri dettati per ogni singola U.T.O.E. di seguito elencata, le trasformazioni che comportino nuovo impegno di suolo e/o nuovo carico urbanistico non possono venire attuate se non precedute o contestuali di relative e idonee opere di urbanizzazione secondo necessità.
3. Sono da ritenere prioritarie e inalienabili le opere tese a incrementare, modernizzare e razionalizzare le reti dei servizi a rete con particolare riguardo ai sistemi di adduzione e smaltimento delle acque, gli impianti di depurazione necessari, la fornitura di energia e il cablaggio con i sistemi di trasmissione dati.
4. Nel progettare e realizzare ogni nuova trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, sia di iniziativa pubblica che privata, deve essere garantito la conservazione e la manutenzione e/o ripristino della regimazione idraulica all'intorno delle opere previste.
5. Nei nuovi insediamenti urbani e in quelli esistenti si devono prevedere idonee aree per la raccolta differenziata dei rifiuti secondo necessità per il previsto carico urbanistico e inserite in modo compatibile nel contesto circostante.
6. Nella trasformazione dei suoli a scopo edificatorio deve essere sempre garantito il rispetto del rapporto di permeabilità (Rp).
7. Ove non specificato da singole norme e parametri relativi ai comparti, nelle zone di espansione devono essere reperiti standard di cui agli artt. 5.12 e 5.13.
8. E' escluso l'insediamento di aziende che producano emissioni inquinanti, comunque denominate e classificate, nell'ambiente. Resta fermo che in ogni zona del territorio tutte le attività producano o trasformino beni e servizi devono dotarsi delle necessarie autorizzazioni per l'emissione nel suolo e nell'aria di sostanze derivanti dal ciclo produttivo, ovvero del rumore prodotto.

## Art. 68 UTOE 2B1 A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI TREGGIAIA – I FABBRI

### Generalità e prescrizioni

1. L' U.T.O.E. 2B1 a prevalente carattere residenziale di Treggiaia – I Fabbri si trova nella parte meridionale del territorio comunale sui primi rilievi collinari che dalla Valdera salgono verso Palaia e Montecastello, e comprende due frazioni distinte, quella di Treggiaia, centro storico di origine medievale, e quella de I Fabbri, insediamento più recente sorto intorno ad alcuni edifici di origine rurale in prossimità della congiunzione tra la strada che porta a Treggiaia e la Strada delle Colline per Legoli che collega il versante orientale della Valdera a Pontedera.
2. Nel fare propri gli obiettivi del P.S., il R.U. intende stimolare il recupero del centro storico di Treggiaia e, per questo, consente l'inserimento di funzioni compatibili e coerenti con la struttura urbanistica storicizzata e con il carattere architettonico del nucleo antico.
3. Ogni nuovo intervento nella parte storica della frazione di Treggiaia dovrà essere ponderato in funzione delle effettive attività previste, delle caratteristiche prestazionali e qualitative delle stesse, in maniera che tutto risulti coerente e compatibile con le preesistenze architettoniche e ambientali, sia in termini di materiali e finiture che di tipologie.
4. Nelle trasformazioni possibili nella frazione de I Fabbri, sono previste nuove aree di verde attrezzato e aree destinate a parcheggio pubblico, ubicate in modo da essere funzionali all'intero nucleo urbano e tali da essere facilmente accessibili.
5. Gli interventi collocati sui versanti, o in prossimità degli stessi, dovranno condurre a valutazioni puntuali sulla stabilità dei pendii interessati, ponendo particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali ed assicurando il non aggravio delle condizioni al contorno.
6. In generale, al fine di minimizzare gli impatti sul territorio delle trasformazioni previste, le nuove zone di espansione di questa U.T.O.E. dovranno prevedere e attuare la limitazione degli scarichi delle acque chiare nel reticolo idrografico e/o nei collettori fognari, mantenendo inalterato il coefficiente di deflusso delle aree d'intervento.
7. Fermo restando i possibili interventi "una tantum" descritti e disciplinati in via generale, parametri urbanisti sono limitati ai soli comparti suscettibili di trasformazione urbanistica per ogni singola zona riportata.

**Zone B2:** tutti i comparti saturi ad eccezione di quelli elencati nella seguente tabella:

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	4.471	35%	35%	3 piani	
2	7.571	35%	35%	3 piani	
3	2537	80%	35%	3 piani	
4	1.364	35%	35%	3 piani	
5	6.886	35%	35%	3 piani	
9	2.036	35%	35%	3 piani	
10	17.215	35%	35%	3 piani	
11	4.001	35%	35%	3 piani	
12	18.431	35%	35%	3 piani	
15	6.299	35%	35%	3 piani	
16	5.524	35%	35%	3 piani	

<b>17</b>	2.062	35%	35%	3 piani	
<b>18</b>	5.269	35%	35%	3 piani	
<b>21</b>	6.206	35%	35%	3 piani	
<b>22</b>	4.149	35%	35%	3 piani	
<b>24</b>	975	45%	35%	3 piani	
<b>25</b>	1.578	35%	35%	3 piani	

**Zone B2 convenzionate (IDC):** disponibili quelle elencate in tabella

<b>N.</b>	<b>S.T.</b>	<b>S.F.</b>	<b>Verde</b>	<b>Parch.</b>	<b>Strade</b>	<b>Cessione</b>	<b>SUL/ST</b>	<b>SC/SF</b>	<b>H max</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	6.227	2.622	0	0	1.254	2.351	19%	35%	3 piani	1
<b>2</b>	4.696	2.696	470	819	711	0	20%	30%	3 piani	2

## Note

1. Già comparto di tipo B2 convenzionato n. 3 col primo R.U.
2. Già comparto di tipo B2 convenzionato n. 4 col primo R.U.

**Zone C1:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

<b>N.</b>	<b>S.T.</b>	<b>S.F.</b>	<b>Verde</b>	<b>Parch.</b>	<b>Strade</b>	<b>Cessione</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	53.317	22.474	7.843	6.530	7.620	804	1
<b>2</b>	9.184	5.976	1.138	506	7.044	0	2

## Note

1. Già comparto n. 1 di tipo C1 nel primo R.U.
2. Già comparto n. 2 di tipo C2 nel primo R.U.

**Zone C2:** disponibili quello in tabella:

<b>N.</b>	<b>S.T.</b>	<b>S.F.</b>	<b>Verde</b>	<b>Parch.</b>	<b>Strade</b>	<b>Cessione</b>	<b>SUL/ST</b>	<b>SC/SF</b>	<b>H max</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	9.990	2.630	4.801	996	1.563	0	13%	30%	3 piani	1

## Note

1. Già comparto n. 4 di tipo C2 con il primo R.U.

**Zone F1a:** disponibile quelle in tabella

<b>N.</b>	<b>Superficie</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	9.611	
<b>2</b>	256	
<b>3</b>	1.752	
<b>4</b>	3.409	1
<b>5</b>	893	2
<b>6</b>	3.813	3

## Note

1. Già comparto n. 5 di tipo F1a col primo R.U.
2. Già comparto n. 6 di tipo F1a col primo R.U.
3. Già area di tipo F1a all'interno del comparto n. di tipo C1 col primo R.U.

**Zone F2:** disponibile quella in tabella

<b>N.</b>	<b>S.F.</b>	<b>SUL/SF</b>	<b>SC/SF</b>	<b>H max</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	1.014	40%	30%	2 piani	
<b>2</b>	4.860	---	---	---	1
<b>3</b>	5.385	---	---	---	1
<b>4</b>	6.330	---	---	---	1

## Note

1. Area destinata ad impianto distribuzione carburanti.

**Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma:** Vedi elenco Allegato B

**Art. 69 UTOE 2B2 A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI MONTECASTELLO**

Generalità e prescrizioni

1. L' U.T.O.E. 2B2 a prevalente carattere residenziale di Montecastello si trova nella parte sudorientale del territorio comunale sui primi rilievi collinari che dal Valdarno e dalla Valdera salgono verso Palaia e Montaione e comprende la frazione omonima di origine medievale ed un insediamento più recente, denominato "Le Pinete" sorto lungo la strada che porta a Pontedera intorno ad alcuni edifici di origine rurale.
2. Nel fare propri gli obiettivi del P.S., il R.U. intende stimolare il recupero del centro di Montecastello e, per questo, consente l'inserimento di funzioni compatibili e coerenti con la struttura urbanistica storicizzata e con il carattere architettonico del nucleo antico, individuando una zona di tipo A1.
3. Ogni nuovo intervento nella frazione di Montecastello dovrà essere ponderato in funzione delle effettive attività previste, delle caratteristiche prestazionali e qualitative delle stesse, in maniera che tutto risulti coerente e compatibile con le preesistenze architettoniche e ambientali, sia in termini di materiali e finiture che di tipologie.
4. Nelle trasformazioni possibili nell'intera U.T.O.E., sono previste nuove aree di verde attrezzato e aree destinate a parcheggio pubblico, ubicate in modo da essere funzionali all'intero nucleo urbano e tali da essere facilmente accessibili.
5. Le caratteristiche morfologiche limitano l'espansione urbanistico-edilizia della frazione che si po' ritenere satura e gli interventi residuali previsti al margine delle creste collinari dovranno essere accompagnati da valutazioni puntuali sulla stabilità dei versanti interessati, con particolare attenzione alle zone di impluvio naturali.
6. Gli scarichi di acque chiare nel reticolo idrografico e/o nei collettori fognari dovranno essere limitati, mantenendo inalterato il coefficiente di deflusso delle aree d'intervento.
7. Fermo restando i possibili interventi "una tantum" descritti e disciplinati in via generale, parametri urbanisti sono limitati ai soli comparti suscettibili di trasformazione urbanistica per ogni singola zona riportata.

**Zone A1:** tutti i comparti saturi

**Zone B2:** disponibili i comparti elencati in tabella,

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	14.363	25%	35%	3 piani	
2	14.437	25%	35%	3 piani	
4	3.167	25%	35%	3 piani	
5	3.827	25%	35%	3 piani	
6	2.258	25%	35%	3 piani	
8	---	25%	35%	3 piani	

**Interventi di rigenerazione urbana:** Vedi elenco Allegato A

**Zone F1a:** disponibile quelle in tabella

<b>N.</b>	<b>Superficie</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	271	
<b>2</b>	1.558	
<b>3</b>	1.652	
<b>4</b>	2.842	
<b>5</b>	8.874	
<b>6</b>	504	
<b>7</b>	454	

**Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma:**

Vedi elenco Allegato B

**TITOLO IV**  
**DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE**

**CAPO I**

**VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DI PIANI E PROGRAMMI**

**Art. 70 – VALUTAZIONI A SCALA DI DETTAGLIO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI**

1. Ai fini della valutazione ambientale strategica (VAS) di dettaglio della pianificazione attuativa, si definisce piano attuativo di effetto locale rilevante qualunque piano attuativo comunque denominato che a parere degli Uffici del 1° Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici possa avere impatti significativi sull'ambiente e dunque necessità di approfondimenti delle analisi di sostenibilità ambientale già svolte nell'ambito della VAS del regolamento urbanistico.
2. Sono comunque piani attuativi di effetto locale rilevante:
  - a) quelli che prevedono trasferimento della capacità edificatoria dai comparti soggetti a migrazione ai comparti ove è possibile accogliere capacità edificatoria di altre aree senza aumento complessivo di SUL;
  - b) quelli ricadenti in zona omogenea C2, che consentono la realizzazione di un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione di una superficie utile lorda superiore a 7.500 mq;
  - c) quelli individuati negli allegati A e B delle presenti NTA, che consentono la realizzazione di un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione di una superficie utile lorda superiore 3.000 mq;
  - d) quelli costituenti il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del [d.lgs. 152/2006](#).
3. I piani attuativi di effetto locale rilevante sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla [legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10](#) (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal [decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152](#) (Norme in materia ambientale).
4. I piani attuativi di cui ai commi precedenti per le finalità di cui al comma 3, devono essere corredati di uno specifico elaborato denominato documento preliminare di valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010 volto ad accertare i possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione.

## CAPO II

### CRITERI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

#### Art. 71 CRITERI PER LA TUTELA DELL'ARIA

1. La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa previa valutazione degli effetti che le emissioni generano sulla qualità dell'aria nonché dietro dimostrazione della fattibilità e del relativo impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.
2. La valutazione di cui alla parte precedente contiene la descrizione delle modalità e delle misure previste per evitare, ridurre, compensare effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria, attraverso l'attivazione di azioni dirette e indirette che permettano la riduzione, nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque interessati dagli impatti, di emissioni inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.
3. Per azioni dirette o indirette si intendono:
  - (a) realizzazione di impianti di abbattimento degli inquinanti;
  - (b) realizzazione di impianti di teleriscaldamento che permettano la dismissione di quote analoghe di impianti termici;
  - (c) realizzazione di aree verdi compensative e assorbenti gli inquinamenti;
  - (d) rinaturalizzazione di aree degradate per creare aree di compensazione;
  - (e) contributi economici o realizzazione diretta di opere e misure di contenimento e compensazione dell'inquinamento atmosferico anche esternamente alle aree oggetto di intervento, in particolare in ordine agli effetti cumulativi.
4. Gli obblighi relativi alle azioni di cui sopra sono contenuti nelle norme tecniche di attuazione che accompagnano il piano attuativo o negli elaborati di corredo al progetto, in assenza di piano attuativo.
5. Per le seguenti attività e relativi interventi necessari a realizzarle, sono obbligatorie la verifica degli effetti sulla risorsa aria e l'adozione di provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare, sia da processi di combustione:
  - (a) nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso per la creazione di attività che comportano un elevato numero di fruitori, (impianti sportivi, pubblici o privati, strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, attrezzature pubbliche o private di forte richiamo della popolazione);
  - (b) trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa aria.

6. Ai fini di cui al comma 5 il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, valuta:
  - (a) i volumi di traffico indotto e le emissioni specifiche generati dalla trasformazione e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti;
  - (b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
    - i. alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
    - ii. al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili;
    - iii. alla creazione di aree verdi di compensazione degli inquinamenti atmosferici cedute all'amministrazione comunale quali dotazioni territoriali oltre gli standard di legge.
7. La valutazione di cui al comma 6 è sviluppata nell'ambito del piano attuativo o negli elaborati di corredo al progetto, in assenza di piano attuativo. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 6. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore vigenti.
8. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'Amministrazione comunale, che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento ovvero di richiedere misure compensative ovvero di non ammettere gli interventi in assenza di fattibilità della compensazione.

#### **ART. 72 CRITERI PER LA TUTELA DEL CLIMA ACUSTICO**

1. Le trasformazioni fisiche o funzionali degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono dimostrare di garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nella vigente normativa di settore e devono conformarsi alla classe acustica della zona in cui ricadono ovvero presentare apposito piano di risanamento acustico ai sensi del vigente piano comunale di classificazione acustica.
2. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi per attività produttive che comportino emissioni acustiche superiori ai limiti delle relative classi di destinazioni d'uso del territorio sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.
3. Nelle aree attribuite alla classe acustica V e VI dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi residenziali, ad esclusione delle residenze necessarie al personale di custodia ove consentite dal presente Regolamento urbanistico, sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.
4. Nei casi di interventi su manufatti esistenti adibiti ad usi non conformi alla classe acustica stabilita nel vigente piano comunale di classificazione acustica, è obbligatorio adottare misure adeguate a contenere e ridurre i livelli di inquinamento acustico, quali l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore o la messa in opera di barriere acustiche.

### ART. 73 CRITERI PER LA TUTELA DELL'ACQUA

1. Al fine di garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico si applicano prioritariamente le previsioni e le misure adottate dall'Autorità Idrica Toscana 2 – Basso Valdarno e dal gestore del servizio idrico di riferimento (Acque SpA).
2. Gli interventi elencati di seguito sono obbligatoriamente subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema acqua e all'adozione delle misure tecniche e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi:
  - a) trasformazioni che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori o uguali a 10.000 mc/anno;
  - b) trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa idrica.
3. Ai fini delle presenti regole il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:
  - a) valuta il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione e il suo impatto sul bilancio idrico complessivo del Comune;
  - b) verifica la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi quali:
    - i. la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
    - ii. la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
    - iii. il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
    - iv. l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive;
    - v. l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;
    - vi. dà atto, previa certificazione/parere della competente Autorità Idrica Toscana 2 e/o Acque SpA, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.
4. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'Amministrazione comunale, che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento ovvero di richiedere misure compensative ovvero di non ammettere gli interventi in assenza di fattibilità della compensazione.
5. In tutti gli interventi ammessi dal regolamento urbanistico è fatto comunque obbligo di:
  - (a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni unità abitativa, nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel sistema insediativo urbano;
  - (b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
  - (c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti

- a tempo, miscelatori aria/acqua frangi getto, qualsiasi altro dispositivo utile ai fini del risparmio idrico);
- (d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.
6. Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:
- (a) valuta il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- (b) dà atto, previa certificazione/parere della competente Autorità Idrica Toscana 2 e/o Acque SpA, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui e prevede il collegamento alla rete fognaria esistente;
- (c) qualora accerti l'inadeguatezza della rete fognaria e del sistema depurativo, prevede la possibilità del collegamento ai collettori fognari se adeguati, provvedendo nel frattempo a realizzare sistemi provvisori individuali di smaltimento, nel rispetto della normativa vigente, da dismettere, senza oneri per il gestore del servizio, al momento della realizzazione dei sistemi centralizzati;
- (d) qualora accerti l'assenza di disponibilità depurativa e l'impossibilità di collegamento alla rete fognaria, prevede la realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, prioritariamente tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche.

#### **ART. 74 CRITERI PER IL RISPARMIO ENERGETICO**

1. Nuovi insediamenti e interventi di sostituzione dei tessuti esistenti sono consentiti solo se viene garantito, a cura del proponente la trasformazione, l'accesso a servizi di interesse pubblico fra cui la disponibilità di energia.
2. Le nuove edificazioni e le ristrutturazioni delle unità immobiliari sono progettate e messe in opera in modo tale da contenere, in relazione al progresso della tecnica ed in modo efficiente sotto il profilo dei costi, le necessità di consumo di energia, in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia.
3. Per i nuovi edifici o ristrutturazioni urbanistiche è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50% del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici. In tal caso dovrà essere verificata la possibilità di realizzare interventi alternativi che consentono di ottenere un equivalente risparmio energetico.
4. La progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione comportanti nuova edificazione e da ristrutturazioni urbanistiche, e la progettazione degli edifici, di iniziativa pubblica o privata, deve tener conto, quanto più possibile, di:
  - (a) standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici;
  - (b) garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari

- condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
- (c) garanzia di adeguata esposizione al sole degli impianti solari realizzati o progettati;
  - (d) garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
  - (e) garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
  - (f) riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica;
  - (g) adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
  - (h) utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
  - (i) uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
  - (j) realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
  - (k) promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading);
  - (l) adozione, ove possibile, di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.
5. Il tutto nel rispetto delle disposizioni normative statali, regionali e comunali comunque applicabili.

#### **ART. 75 CRITERI PER LA GESTIONE DEI RIFIUTI**

1. Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione dei rifiuti, nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.
2. Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica comportanti la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, nonché nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, e nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di garantire la possibilità dell'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta in maniera differenziata.
3. Nella scelta delle aree di cui sopra devono essere considerate e garantite le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta in relazione al sistema utilizzato nella zona.
4. Per tutte le trasformazioni previste dal regolamento urbanistico, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, è obbligato a:
  - (a) stimare quantità e caratteristiche dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate e loro incidenza sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente;
  - (b) prevedere le attrezzature e gli spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti prodotti;
  - (c) per destinazioni d'uso diverse dalla residenza la valutazione di tecniche volte alla riduzione

di rifiuti a monte del processo di raccolta.

5. Nei progetti di nuova viabilità o di adeguamento della viabilità esistente si deve tener conto dell'eventuale ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.
6. Per gli interventi sopra descritti è obbligo l'acquisizione del parere favorevole dell'ente gestore del servizio e il rispetto del regolamento comunale in tema di raccolta rifiuti ed igiene.

#### **ART. 76 CRITERI PER LA TUTELA DEL SUOLO E SOTTOSUOLO**

1. Per gli interventi ricadenti nei siti da bonificare o in aree che prevedono il recupero e la rigenerazione urbana di aree produttive dismesse e/o degradate sono prescritti:
  - (a) il divieto di attivazione di utilizzazioni diverse da quella specifica in essere, fino all'avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica;
  - (b) l'obbligo di eseguire l'intervento di messa in sicurezza e/o di bonifica sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto cui compete l'intervento;
  - (c) l'utilizzazione dell'area esclusivamente in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica rilasciato dalla provincia.

#### **ART. 77 CRITERI PER LA TUTELA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO**

1. Al fine di considerare adeguatamente la rete elettrica esistente e i relativi impianti esistenti, nonché delle eventuali nuove linee autorizzate, l'edificazione di manufatti ad uso abitativo, ovvero con funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore ovvero l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti nelle fasce cautelative delle linee elettriche così come definite dai valori limite stabili dalle vigenti normative, è autorizzata previa verifica di compatibilità del livello di induzione elettromagnetica. Tale verifica, spetta al proponente della trasformazione, nelle modalità stabilite dalle vigenti norme in materia.
2. Al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e garantire un corretto funzionamento del servizio di telefonia mobile, che risulti compatibile con un ordinato assetto urbanistico e con la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali, nonché efficiente ed accessibile per tutti gli operatori, la localizzazione degli impianti deve essere definita in coerenza con il regolamento comunale per la localizzazione, realizzazione e razionalizzazione di impianti per la telefonia cellulare e diffusione radiotelevisiva ed ai sensi della Legge Regionale 6 ottobre 2011 n. 49 2013 sulla Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione.

## TITOLO V

### PEREQUAZIONE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### CAPO I

#### PEREQUAZIONE URBANISTICA

##### ART. 78 - GENERALITA'

1. La perequazione urbanistica è lo strumento prevalente utilizzato dal presente regolamento urbanistico negli interventi soggetti a piano attuativo o interventi diretti convenzionati. Gli interventi di cui all'art. 22, 23 e 26, sono soggetti a questa forma di modalità attuativa che consente:
  - a) di acquisire gratuitamente al patrimonio pubblico le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e fare realizzare le stesse agli operatori privati prima o contestualmente agli interventi edilizi, consentendo in tal modo la sostenibilità degli interventi di trasformazione;
  - b) riqualificare parti del territorio e degli insediamenti che necessitano di interventi strutturali di rigenerazione urbana e/o ambientale anche con il reperimento di standard mancanti;
  - c) rendere indifferenti le proprietà dei suoli rispetto alla pianificazione urbanistica garantendo in tal modo un migliore assetto insediativo.
2. Il regolamento urbanistico prevede due modalità di attuazione della perequazione urbanistica:
  - a) la perequazione urbanistica di comparto;
  - b) la perequazione urbanistica a distanza fra comparti non contigui al fine di acquisire e/o realizzare aree pubbliche e/o di interesse generale o trasferire volumi impropri da ambiti urbani o rurali verso aree più idonee ad ospitare tali volumi consentiti dal R.U.

##### ART. 79 PEREQUAZIONE DI COMPARTO

1. La Perequazione Urbanistica di comparto è una delle modalità di attuazione del regolamento urbanistico, essa si applica nei comparti soggetti a Piani attuativi o a Interventi diretti convenzionati individuati nelle Tavv 3 e 4.
2. Nelle aree ricomprese nel comparto di trasformazione urbana viene attribuito uno stesso indice di utilizzazione territoriale espresso in mq/mq (S.U.L./S.T.), sia alle aree direttamente interessate all'edificazione sia alle aree destinate a standard pubblici. Per l'attuazione di tale diritto di edificabilità i proprietari devono accordarsi fra di loro proporzionalmente alla superficie di proprietà, attraverso una ricomposizione fondiaria corrispondente al disegno urbano del regolamento urbanistico e del piano attuativo, con l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree a destinazione pubblica e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

##### ART. 80 PEREQUAZIONE DISCONTINUA

1. Qualora nella gestione del regolamento urbanistico si ravvisi la necessità di operare trasferimenti di capacità edificatorie ritenute improprie nel tessuto urbano o in ambiti rurali, al fine di ridurre la

densità edilizia o per realizzare spazi o infrastrutture pubbliche, è possibile intervenire attraverso la perequazione urbanistica a distanza trasferendo in tutto o in parte la SUL dei comparti soggetti a migrazione (comparto di decollo) in comparti individuati ad accogliere capacità edificatoria di altre aree senza aumento complessivo di SUL (comparto di atterraggio).

2. Il trasferimento della capacità edificatoria dal comparto soggetto a migrazione ai comparti individuati in cartografia con apposita retinatura ove è possibile accogliere capacità edificatoria di altre aree senza aumento complessivo di SUL è subordinato all'approvazione di apposita variante al regolamento urbanistico che definisca nello specifico le modalità attuative di entrambi i comparti.
3. La superficie dei comparti destinati ad accogliere capacità edificatorie provenienti da altre aree dovrà comunque avere una ampiezza sufficiente a garantire una densità edilizia e tipologie edilizie simili a quelle delle zone limitrofe, al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano.
4. Nell'ipotesi prevista dal comma 2:
  - a) il trasferimento della capacità edificatori fra i comparti dovrà avvenire secondo un criterio di proporzionalità degli indici fondiari (SUL/ST) al valore immobiliare dei fabbricati nei comparti di atterraggio e di decollo desumibili da banche dati pubbliche certificate; qualora a seguito del trasferimento della capacità edificatoria permanga ulteriore capacità edificatoria potranno essere usate in loco, oppure trasferite nel comparto di decollo con il medesimo criteri, fermo restando la compatibilità urbanistica e/o ambientale;
  - b) fatta eccezione per scopi dell'edilizia sociale, il trasferimento di capacità edificatoria non potrà costituire, in nessun caso, aumento della potenzialità edificatoria dell'area individuata per il trasferimento, determinando solo l'eventuale diversa destinazione d'uso, totale o parziale, di quella prevista dal piano, per la stessa quantità di quanto trasferito, fermo restando valutazioni oggettive di fattibilità in ordine alla necessaria urbanizzazione da realizzare e alla sussistenza di vincoli sovraordinati;
  - c) le aree cedute gratuitamente all'A.C. dovranno essere libere da fabbricati e/o opere edilizie e una sistemazione ambientale dei luoghi secondo le caratteristiche del contesto limitrofo;
  - d) le aree oggetto di cessione dovranno essere eventualmente corredate da certificato di avvenuta bonifica.

## **CAPO II**

### **NORME FINALI E TRANSITORIE**

#### **ART. 81 DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

1. Le presenti norme tecniche di attuazione non si applicano alle aree ricomprese all'interno di piani attuativi, comunque denominati, in corso di validità alla data di approvazione del regolamento urbanistico.
2. Nelle aree di cui al comma 1, per quanto concerne i parametri urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso ammesse si fa riferimento alle normative dei piani attuativi approvati, fino al termine di validità fissato nella relativa convenzione.
3. Fatto salvo quanto disposto dagli articoli precedenti nelle aree individuate di tipo C1, D1c, D2c e D3a, esperito il termine di cui al comma 2, ovvero intervenuta la conclusione dei lavori restano comunque fermi i parametri edilizi e le destinazioni d'uso del piano attuativo.
4. Le presenti norme tecniche di attuazione non si applicano inoltre alle istanze di permesso di costruire e alle SCIA che, alla data di entrata in vigore del regolamento urbanistico siano già state presentate, nonché alle relative varianti in corso d'opera di cui all'art.143 della L..R. n. 65/2014.

## ALLEGATI

## QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE 2015-2020 PER SINGOLA UTOE

<b>SISTEMA TERRITORIALE DI PIANURA</b>			
<b>UTOE 1B1a Pontedera Ovest</b>			
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Ambiti</b>	<b>Quantità 1° RU</b>	<b>Quantità 2° RU</b>
Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq)	Zone B2 (SUL max teorica)	68520	61680
	Zone B2 convenzionate	1.096,00	1.096,00
	Allegato A alle NTA	61.123,00	53.911,00
	Allegato B alle NTA	0,00	550,00
	Zone C2	17.532,60	0,00
	<i>Totale parziale</i>	<i>148.271,60</i>	<i>117.237,00</i>
Turistico – Ricettivo (posti letto)		0,00	0,00
Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq)	Zone D2 (SUL max teorica)	15.000,00	0
Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq)			
Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq)			
Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq)			
Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq)	Zone E	0,00	0,00
Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq)	Zone F2	35.204,00	30.665,00
<b>UTOE 1B2a Pontedera Est</b>			
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Ambiti</b>	<b>Quantità 1° RU</b>	<b>Quantità 2° RU</b>
Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq)	Zone B2 (SUL max teorica)	65.039,00	49.859,00
	Zone B2 convenzionate	5.727,00	5.727,00
	Allegato A alle NTA	38.830,00	20.681,00
	Allegato B alle NTA	0,00	4.477,00
	Zone C2	188.622,00	75.903,00
	<i>Totale parziale</i>	<i>298.218,00</i>	<i>156.647,00</i>
Turistico – Ricettivo (posti letto)	Allegato B	50,00	50,00
Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq)	Zone D2 (SUL max teorica)	12306	8750
Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq)			

Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq)			
Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq)			
Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq)	Zone E	0,00	0,00
Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq)	Zone F2	51.327,00	44.869,00
<b>UTOE 1B3 La Rotta</b>			
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Ambiti</b>	<b>Quantità 1° RU</b>	<b>Quantità 2° RU</b>
Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq)	Zone B2 (SUL max teorica)	31.461,50	22.762,00
	Allegato A alle NTA	29.201,50	5.306,50
	Allegato B alle NTA	3.043,50	28.633,00
	Zone C2	23.764,00	15.696,00
	<i>Totale parziale</i>	<i>87.470,50</i>	<i>72.397,50</i>
Turistico – Ricettivo (posti letto)	Allegato B	20,00	20,00
Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq)	Zone D1 (SUL max teorica)	2.390,00	2.390,00
Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq)			
Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq)			
Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq)			
Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq)	Zone E	0,00	0,00
Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq)	Zone F2	3.789,00	3.799,00
<b>UTOE 1B4 Il Romito</b>			
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Ambiti</b>	<b>Quantità 1° RU</b>	<b>Quantità 2° RU</b>
Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq)	Zone B2 (SUL max teorica)	22.548,00	22.248,00
	Zone B2 convenzionate	2.062,00	623,00
	Allegato A alle NTA	0,00	0,00
	Allegato B alle NTA	0,00	0,00
	Zone C2	15.163,00	9.709,00
	<i>Totale parziale</i>	<i>39.773,00</i>	<i>32.580,00</i>
Turistico – Ricettivo (posti letto)		0,00	0,00
Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq)	Zone D	0,00	0,00
Direzionale, comprensiva della			

attività private di servizio (mq)			
Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq)			
Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq)			
Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq)	Zone E	0,00	0,00
Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq)	Zone F2	4.313,50	755,00
<b>UTOE 1B5 La Borra</b>			
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Ambiti</b>	<b>Quantità 1° RU</b>	<b>Quantità 2° RU</b>
Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq)	Zone B2 (SUL max teorica)	38.738,00	37.358,00
	Allegato A alle NTA	5.000,00	0,00
	Allegato B alle NTA	0,00	5.000,00
	Zone C2	37.909,00	25.049,00
	<i>Totale parziale</i>	<i>81.647,00</i>	<i>67.407,00</i>
Turistico – Ricettivo (posti letto)		0,00	0,00
Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq)	Zone D	0,00	0,00
Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq)			
Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq)			
Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq)			
Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq)	Zone E	0,00	0,00
Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq)	Zone F2	4.985,00	1.911,00
<b>UTOE 1B6 Santa Lucia</b>			
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Ambiti</b>	<b>Quantità 1° RU</b>	<b>Quantità 2° RU</b>
Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq)	Zone B2 (SUL max teorica)	44.763,00	38.823,00
	Zone B2 convenzionate	1.093,00	1.093,00
	Allegato A alle NTA	1.800,00	0,00
	Allegato B alle NTA	0,00	0,00
	Zone C2	50.281,00	21.698,00
	<i>Totale parziale</i>	<i>97.937,00</i>	<i>61.614,00</i>
Turistico – Ricettivo (posti letto)		0,00	0,00
Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e	Zone D1 (SUL max teorica)	27.220,00	27.220,00

depositi (mq)			
Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq)			
Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq)			
Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq)			
Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq)	Zone E	0,00	0,00
Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq)	Zone F2	667,00	1.001,00
<b>UTOE 1B7 Gello</b>			
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Ambiti</b>	<b>Quantità 1° RU</b>	<b>Quantità 2° RU</b>
Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq)	Zone B2 (SUL max teorica)	16.589,00	10.978,00
	Zone B2 convenzionate	768,00	768,00
	Allegato A alle NTA	300,00	0,00
	Allegato B alle NTA	0,00	482,00
	Zone C2	10.521,00	1.662,00
	<i>Totale parziale</i>	<i>28.178,00</i>	<i>13.890,00</i>
Turistico – Ricettivo (posti letto)	Allegato B	40,00	50,00
Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq)	Zone D1 ( <i>Allegato B alle NTA</i> )	4.736,00	1.930,00
Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq)			
Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq)			
Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq)			
Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq)	Zone E	0,00	0,00
Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq)	Zone F2	1.997,00	1.997,00
<b>UTOE 1B8 Pardossi</b>			
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Ambiti</b>	<b>Quantità 1° RU</b>	<b>Quantità 2° RU</b>
Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq)	Zone B2 (SUL max teorica)	22.484,00	20.744,00
	Zone B2 convenzionate	900,00	0,00
	Allegato A alle NTA	2.425,50	2.425,00
	Allegato B alle NTA	0,00	0,00
	Zone C2	8.704,00	0,00
	<i>Totale parziale</i>	<i>34.513,50</i>	<i>23.169,00</i>
Turistico – Ricettivo (posti letto)	Allegato B	100,00	0,00

Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq)	Zone D1 (Allegato B alle NTA)	1176	1.176,00
Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq)			
Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq)			
Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq)			
Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq)	Zone E	0,00	0,00
Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq)	Zone F2	158,00	0,00
<b>UTOE 1B9 Gello produttivo</b>			
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Ambiti</b>	<b>Quantità 1° RU</b>	<b>Quantità 2° RU</b>
Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq)	Zone B2 (SUL max teorica)	0,00	955,00
	Allegato A alle NTA	0,00	0,00
	Allegato B alle NTA	0,00	0,00
	Zone C2	0,00	0,00
	<i>Totale parziale</i>	<i>0</i>	<i>955,00</i>
Turistico – Ricettivo (posti letto)		0,00	0,00
Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq)	Zone D1a (SUL max teorica)	513.064,00	545.122,00
Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq)			
Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq)	Zone D1b	1.160.944,00	692.652,00
Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq)			
	<i>Totale parziale</i>	<i>1.674.008</i>	<i>1.237.774</i>
Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq)	Zone E	0,00	0,00
Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq)	Zone F2	13.983,00	13.983,00
<b>UTOE 1B10 La Bianca</b>			
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Ambiti</b>	<b>Quantità 1° RU</b>	<b>Quantità 2° RU</b>
Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq)	Zone B2 (SUL max teorica)	5.137,00	5.017,00
	Allegato A alle NTA	0,00	0,00
	Allegato B alle NTA	0,00	0,00
	Zone C2	1028,5	0,00
	<i>Totale parziale</i>	<i>6165,5</i>	<i>5017</i>

Turistico – Ricettivo (posti letto)		0,00	0,00
Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq)	Zone D2 (SUL max teorica)	158.270,00	158.270,00
Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq)			
Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq)			
Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq)			
Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq)	Zone E	0,00	0,00
Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq)	Zone F2	0,00	0,00
<b>UTOE 1B11 Il Chiesino</b>			
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Ambiti</b>	<b>Quantità 1° RU</b>	<b>Quantità 2° RU</b>
Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq)	Zone B2 (SUL max teorica)	9.996,00	8.676,00
	Allegato A alle NTA	900,00	3.516,00
	Allegato B alle NTA	0,00	0,00
	Zone C2	0,00	0,00
	<i>Totale parziale</i>	<i>10896</i>	<i>12192</i>
Turistico – Ricettivo (posti letto)	Zona F2	180,00	0,00
Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq)	Zone D2a (SUL max teorica)	93227	97045
Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq)			
Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq)	Zone D2b	199023	197315
Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq)			
	<i>Totale parziale</i>	<i>292250</i>	<i>294360</i>
Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq)	Zone E	0,00	0,00
Servizi di interesse pubblico a a carattere privato (mq)	Zone F2	7.063,00	5.813,00
<b>UTOE 1B12 Gello Ecologico</b>			
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Ambiti</b>	<b>Quantità 1° RU</b>	<b>Quantità 2° RU</b>
Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq)	Zone B2	0,00	0,00
	Allegato A alle NTA	0,00	0,00
	Allegato B alle NTA	0,00	0,00
	Zone C2	0,00	0,00

Turistico – Ricettivo (posti letto)		0,00	0,00
Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq)	Zone D3	156.241,00	0,00
Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq)			
Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq)			
Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq)			
Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq)	Zone E	0,00	0,00
Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq)	Zone F2	3.358,00	3.358,00
<b>SISTEMA TERRITORIALE DI COLLINA</b>			
<b>UTOE 2B1 Treggiaia - I Fabbri</b>			
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Ambiti</b>	<b>Quantità 1° RU</b>	<b>Quantità 2° RU</b>
Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq)	Zone B2 (SUL max teorica)	38.015,50	33.755,00
	Zone B2 convenzionate	2.036,00	2.036,00
	Allegato A alle NTA	685,00	0,00
	Allegato B alle NTA	2.000,00	1.559,00
	Zone C2	14.762,00	1.299,00
	<i>Totale parziale</i>	<i>57498,5</i>	<i>38649</i>
Turistico – Ricettivo (posti letto)	Allegato B	345,00	168
Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq)	Zone D	0,00	0,00
Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq)			
Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq)			
Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq)			
Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq)	Zone E	0,00	0,00
Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq)	Zone F2	406,00	406,00
<b>UTOE 2B2 Montecastello</b>			
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Ambiti</b>	<b>Quantità 1° RU</b>	<b>Quantità 2° RU</b>
Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq)	Zone B2 (SUL max teorica)	9.513,00	7.293,00
	Allegato A alle NTA	416,00	170,00

	Allegato B alle NTA	0,00	0,00
	Zone C2	0,00	0,00
	<i>Totale parziale</i>	9929	7463
Turistico – Ricettivo (posti letto)	Allegato B	5	5
Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq)	Zone D	0,00	0,00
Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq)			
Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq)			
Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq)			
Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq)	Zone E	0,00	0,00
Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq)	Zone F2	0,00	0

**DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEGLI STANDARD DELLE UTOE A PREVALENTE  
CARATTERE RESIDENZIALE DEL 2° RU**

<b>UTOE</b>	<i>Parcheggi pubblici (mq)</i>	<i>Verde pubblico ed aree destinate a attrezzature pubbliche comprensivo delle aree destinate all'istruzione inferiore (mq)</i>	<i>Complessivo standard pubblici (mq)</i>
<b>1B1a Pontedera Ovest</b>	123.215	518.200	641.415
<b>1B2a Pontedera Est</b>	233.209	813.784	1.046.993
<b>1B3 La Rotta</b>	27.789	114.511	142.300
<b>1B4 Il Romito</b>	18.518	123.056	141.574
<b>1B5 La Borra</b>	23.794	98.484	122.278
<b>1B6 Santa Lucia</b>	25.342	117.770	143.112
<b>1B7 Gello</b>	8.352	62.015	70.367
<b>1B8 Pardossi</b>	10.033	60.889	70.922
<b>2B1 Treggiaia – I Fabbri</b>	7.282	81.004	88.286
<b>2B2 Montecastello</b>	13.619	17.727	31.346

**DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEGLI STANDARD DELLE UTOE A PREVALENTE  
CARATTERE PRODUTTIVO, ARTIGIANALE E COMMERCIALE 2° RU**

<b>UTOE</b>	<i>Parcheeggi pubblici (mq)</i>	<i>Verde pubblico (mq)</i>	<i>Complessivo standard pubblici (mq)</i>
<b>1B9 Pontedera – Gello</b>	273.476	495.275	768.751
<b>1B10 La Bianca</b>	13.533	7.789	21.322
<b>1B11 Il Chiesino</b>	76.011	134.778	210.789
<b>1B12 Gello Ecologico</b>	35.587	95.449	131.036

**DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEGLI STANDARD A VALENZA TERRITORIALE**

<i>Aree destinate a attrezzature per l'istruzione superiore (mq)</i>	<i>Aree destinate a attrezzature sanitarie e ospedaliere (mq)</i>	<i>Parchi urbani e territoriali (mq)</i>
103.127	52.058	2.417.147