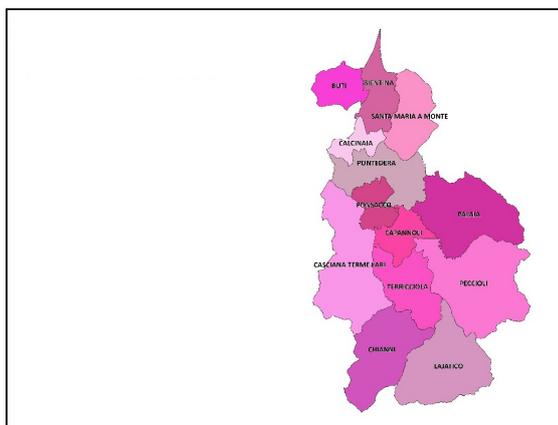
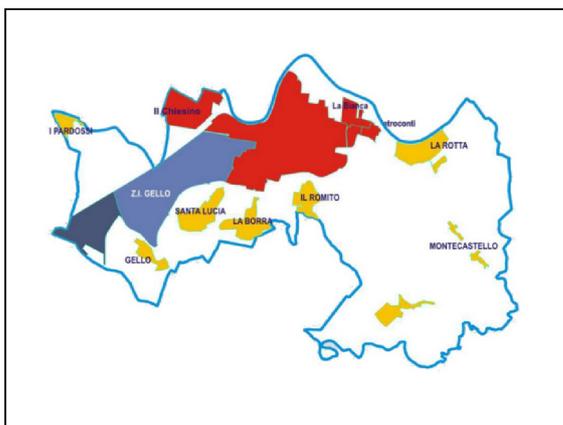




COMUNE DI PONTEREDERA
Provincia di Pisa
REGOLAMENTO URBANISTICO
Piano Operativo



6b

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALLEGATO B

COMPARTI DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE
STATO DI VARIANTE

1° Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici

Progettazione e Responsabile Unico Procedimento
arch. Massimo PARRINI

Gruppo di lavoro:

arch. Marco SALVINI
arch. Luca MAGNOZZI
arch. Mauro MONTAGNANI
arch. Luca ARINGHIERI
geom. Elisa GIANI

Assistenza
tecnica-amministrativa:

dott.ssa Barbara CANTINI
sig.ra Stefania COLLECCHI
sig.ra Monica VANNUCCI
sig.ra Tiziana GORINI
sig. Massimo GASPERINI

Regolamento Urbanistico - Revisione a seguito di monitoraggio
Adozione:

Delibera C.C. n. 2 del 25/02/2014
Approvazione e parziale riadozione:
Delibera C.C. n. 8 del 17/03/2015
Approvazione aree oggetto di parziale riadozione:
Delibera C.C. n. 1 del 23/01/2016

Adozione variante di rigenerazione urbana:

Delibera C.C. n. 9 del 28 febbraio 2017

Approvazione variante di rigenerazione urbana:

Delibera C.C. n. 7 del 27 marzo 2018

Luglio 2018

Sindaco: avv. Simone MILLOZZI

Segretario Generale: dott.ssa Tiziana PICCHI

Garante dell'informazione e della comunicazione: dott.ssa Simona LUPERINI

Indice generale

SCHEDA B1 - TENUTA ISABELLA.....	3
SCHEDA B2 - FABBRICA DI FUOCHI D'ARTIFICIO IN CONTRADA STRISCOLA.....	4
SCHEDA B3 – PARCHEGGIO SCAMBIATORE PONTEDERA OVEST.....	5
SCHEDA B4 – ZONA A SERVIZI A SUD DE LA BORRA.....	6
SCHEDA B5 – EX-CARTIERA “PAGNA” LUNGO IL FIUME ERA - LA BORRA	7
SCHEDA B6 – EDIFICIO IN LOCALITÀ MADONNA DEI BRACCINI	8
SCHEDA B7 – PARCHEGGIO SCAMBIATORE PONTEDERA EST	9
SCHEDA B8 – VILLA CHIARA	11
SCHEDA B9 – COMPLESSO DE “LE TRE CAMPANE”.....	13
SCHEDA B10 – COMPLESSO “FATTORIA LA CAVA” - TREGGIAIA.....	15
SCHEDA B11 – COMPLESSO LO SCOIATTOLO – TREGGIAIA.....	17
SCHEDA B12 – CENTRO TURISTICO RICREATIVO “ALPACA”- MONTECASTELLO.....	19
SCHEDA B13 – COMPLESSO “LE VALLICELLE”- LA ROTTA.....	21
SCHEDA B14 – EX COMPLESSO PRODUTTIVO IN LOCALITÀ “LE VALLICELLE”- LA ROTTA.....	23
SCHEDA B15 – EX FONDERIA CECCANTI IN LOCALITÀ VALLICELLE – LA ROTTA	24
SCHEDA B16 – AREA LAGHI DEL BERCINO.....	25
SCHEDA B17 – AREA PER ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE E SPETTACOLI ALL'APERTO.....	26
SCHEDA B18 – EX STRUTTURA ARTIGIANALE IN PONTEDERA EST - VIA DEI PRATACCI.....	28
SCHEDA B19 – EX MACELLI PUBBLICI IN LOCALITÀ PONTE ALLA NAVETTA	29
SCHEDA B20 – AREA A SERVIZI TECNOLOGICI IN LOCALITÀ PONTE ALLA NAVETTA	30
SCHEDA B21 – COMPARTO 1 VIA DELLE PRATA	31
SCHEDA B22 – COMPARTO 2 VIA DELLE PRATA	32
SCHEDA B23 – COMPARTO DEL MULINACCIO IN CAMPAGNA TREGGIAIA.....	33
SCHEDA B24 – CO-HOUSING IL PINO.....	34

B24

SCHEDA B24 – CO-HOUSING IL PINO

Descrizione

Il comparto individua gli edifici diruti del Podere “Il Pino”. L'intervento è diretto alla realizzazione di un complesso abitativo di co-housing.

Obiettivi

- Rigenerare il complesso rurale abbandonato recuperando i volumi preesistenti in una nuova configurazione;
- Realizzare un contesto abitativo con spazi e servizi comuni a tutti i cohousers per mantenere un elevata relazionalità sociale alla base del modello di vita solidale proprio del co-housing;
- Costruire edifici ad alta efficienza energetica e antisismica a prezzi calmierati, grazie all'autocostruzione e alle economie di scala ottenibili come gruppo di acquisto;
- Realizzare una comunità intergenerazionale di coabitazione sostenibile perseguendo l'autoproduzione in campo alimentare e dei beni necessari alla sussistenza della comunità;
- Creare un contesto abitativo rispettoso dei cicli vitali naturali, sostenibile sul piano ambientale, sociale ed economico;
- Valorizzazione dei locali polivalenti al fine di organizzare eventi e seminari di studio, culturali, artistici e ludici;
- Sviluppare all'interno del co-housing esperienze lavorative per la produzione di beni e servizi nell'ambito dell'economia solidale ed ecologica;
- Realizzazione di orti per l'agricoltura sociale.

Funzioni e destinazioni d'uso

La destinazione d'uso ammessa è residenziale o ad essa compatibile.

Strumenti attuativi

L'intervento di valorizzazione e recupero deve essere eseguito attraverso un unico piano di recupero così come definito all'art. 119 della L.R. n. 65/2014.

Parametri dimensionali

- SUL max = 1.176 mq pari alla SUL esistente incrementata fino ad un massimo del 20% quale incentivo per adeguare le strutture edilizie alla normativa energetica e sismica.
- Superficie da destinare ad uso comune compresa tra il 10% e il 15% della SUL di progetto.
- Rc = 7% della ST.
- H max = 2 piani fuori terra.

- Parcheggi privati = 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare.
- Standard pubblici: così come definiti dall'art. 4, comma. 4 del DM n. 1444/68.

Prescrizioni e indirizzi

- Dovrà essere migliorata la viabilità di accesso alla zona pur mantenendone i caratteri di strada vicinale.
- Le opere di urbanizzazione funzionali sono a totale carico del soggetto attuatore, ancorché le opere siano da realizzare fuori dal comparto.
- Gli immobili in riferimento al Protocollo Itaca Nazionale - Edifici residenziali dovranno garantire la scala prestazionale BUONA almeno per i seguenti criteri:
 - a) B.1.2 Energia primaria non rinnovabile;
 - b) B.1.3 Energia primaria totale;
 - c) B.3.2 Energia rinnovabile per usi termici;
 - d) B.3.3 Energia prodotta nel sito per usi elettrici;
 - e) B.4.7 Materiali da fonti rinnovabili;
 - f) B.4.10 Materiali riciclabili o smontabili;
 - g) B.5.2 Acqua potabile per usi indoor;
 - h) B.6.1 Energia termica utile per il riscaldamento;
 - i) C.4.3 Permeabilità del suolo.