



COMUNE DI PONTEREDERA

Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

Piano Operativo

Quadro d'unione



VALDERA
UNIONE DEI COMUNI



6

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STATO DI VARIANTE

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:

Aprile 2019

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. 7 del 27/03/2018

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 totalmente o parzialmente edificate munite delle opere di urbanizzazione primaria.

1. Corrispondono alle aree destinate dai precedenti strumenti urbanistici ad attività di stoccaggio di materiali ai fini di un loro recupero, attuate nella loro maggior parte e munite delle opere di urbanizzazione e dove le destinazioni d'uso ammissibili 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.
2. Le tabelle relative alle U.T.O.E. allegate alle presenti norme contengono i parametri urbanistici per l'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. 10.8 - Sottozona D3b Parti del territorio destinate ad impianti per lo stoccaggio di materiali di recupero prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primaria.

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.
5. Nei comparti di tipo D3b 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 fondiarie individuate dalle Tavv. 3 e 4, oltre a quanto previsto al precedente comma 5, 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 6 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. 10.9 - Sottozona D3c Parti del territorio destinate ad impianti per lo stoccaggio di materiali di recupero in fase di attuazione.

1. Costituiscono le aree destinate dai precedenti strumenti urbanistici ad attività di stoccaggio di materiali ai fini di un loro recupero 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 D3a.

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

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 RSU e rifiuti speciali

1. Comprende l'area destinata a raccolta, stoccaggio e smaltimento dei rifiuti solidi urbani e speciali esistente. Gli interventi su tale area sono definiti attraverso accordi comune – regione – 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.

Art. 65 UTOE 1B12 A PREVALENTE CARATTERE ECOLOGICO DI GELLO²

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 Casciana Terme Lari e Cascina e comprende l'area già destinata a discarica 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 di 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, 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 molto le 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.

² 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

N.	S.F.	SC/SF	H max	Note
1	157.300	60%	15 m	1

Note

- Già comparto 1 di tipo D3a con il 1° e 2° RU. Zona D Sottozona DS - Insediamenti produttivi per attività speciali con il previgente PRG.

Zone D3b: disponibile quella in tabella

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	195.917	160.800	15.240	7.930	10.647	0	50%	50%	15 m	1 - 2 - 3

Note

- Già parte del comparto 1 di tipo D3b con il 1° RU e del comparto 2 di tipo D3a con il 2° RU.
- L'altezza degli edifici potrà superare i 15 m previsti in presenza di particolari esigenze legate all'attività speciale svolta e comunque non potranno superare i 20 m.
- Il comparto contiene aree di tipo F2 pari a 7.690 mq da destinate ad attività e servizi di interesse generale a carattere privato (Centro Servizi).

Zone D3c: disponibile quella in tabella

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/SF	SC/SF	Hmax	Note
1	295.797	197.364	49.326	14.365	34.742	0	50%	50%	15 m	1 - 2

Note

- Già parte del comparto 1 di tipo D3b con il 1° RU e del comparto 2 di tipo D3a con il 2° RU.
- L'altezza degli edifici potrà superare i 15 m previsti in presenza di particolari esigenze legate all'attività speciale svolta e comunque non potranno superare i 20 m.

Zone F2: disponibile quella in tabella

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	11.193	30%	20%	2 piani	
2	7.690	30%	20%	2 piani	1
3a	---	---	---	---	2
3b	---	---	---	---	2

Note

- Area di tipo F2 ricompresa all'interno del comparto 1 di tipo D3b da destinare a Centro Servizi.
- Area destinata a stazione elettrica.