



# COMUNE DI PONTEREDERA

## Provincia di Pisa

# REGOLAMENTO URBANISTICO

## Piano Operativo

### Quadro d'unione



VALDERA  
UNIONE DEI COMUNI



6

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STATO VIGENTE

### 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. 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 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 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 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.

**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 fondiari 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,

**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.,

## **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 porgetti 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.

---

<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      |             |