

Indice

SCHEDA AR1 – POLIAMBULATORIO MISERICORDIA – VIA DELLA MISERICORDIA – PONTEDERA	5
SCHEDA AR2 – EDIFICIO IN VIA PALESTRO ANGOLO VIA MARCONCINI – PONTEDERA	7
SCHEDA AR3 – LABORATORIO LAVORAZIONE MARMI – VIA SAN FAUSTINO –PONTEDERA.....	9
SCHEDA AR4 – EDIFICIO IN VIA ROSSINI ANGOLO VIA MONTANARA – PONTEDERA	11
SCHEDA AR5 – EDIFICIO IN VIA MAZZINI – PONTEDERA.....	13
SCHEDA AR6 – COMPARTO EDILIZIO IN PIAZZA GARIBALDI – PONTEDERA	15
SCHEDA AR7 – EX SEGHERIA LEONCINI DIETRO IL DUOMO – VIALE RISORGIMENTO – PONTEDERA.....	17
SCHEDA AR8 – COMPARTO INEDIFICATO IN VIALE RISORGIMENTO – PONTEDERA.....	20
SCHEDA AR9 – LOTTO INEDIFICATO IN VIA DEI PORTICI ANGOLO VIA MARCONCINI – PONTEDERA.....	22
SCHEDA AR10 – EX OFFICINA “AUTOMAR” - VIA SAVONAROLA - PONTEDERA.....	24
SCHEDA AR11 – EX FABBRICA DI PRODUZIONE CAFFÈ E SURROGATI “CRASTAN” - PONTEDERA.....	27
SCHEDA AR12 – EX ISTITUTO PROFESSIONALE PER INDUSTRIA E ARTIGIANATO IPSIA – PONTEDERA.....	30
SCHEDA AR13 – CONSORZIO AGRARIO IN VIA BRIGATE PARTIGIANE – PONTEDERA.....	33
SCHEDA AR14 – SCALO MERCI FERROVIARIO – PONTEDERA.....	35
SCHEDA AR15 – LOTTO INEDIFICATO IN VIA PISANA – PONTEDERA.....	38
SCHEDA AR16 – EDIFICIO IN VIA DON MINZONI – PONTEDERA	40
SCHEDA AR17 – EDIFICIO EX ENEL IN VIA PISANA – PONTEDERA.....	42
SCHEDA AR18 – EDIFICIO POSTO TRA PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTÀ E IL FIUME ERA – PONTEDERA.....	44
SCHEDA AR19 – COMPARTO EDILIZIO IN PIAZZA CONCORDIA – PONTEDERA.....	46
SCHEDA AR20 – COMPARTO INEDIFICATO IN VIA CORRIDONI ANGOLO PIAZZA BERLINGUER – PONTEDERA.....	48
SCHEDA AR21 – RISTORANTE “LA PERGOLA” - VIA ROMA – PONTEDERA.....	50
SCHEDA AR22 – EX CANAPIFICIO F.LLI MARCONCINI – VIALE IV NOVEMBRE – PONTEDERA.....	52
SCHEDA AR23 – COMPARTO EDILIZIO POSTO TRA VIA TURATI E PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ – PONTEDERA.....	54
SCHEDA AR24 – COMPARTO EDILIZIO TRA VIA ROMA E PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ – PONTEDERA.....	56
SCHEDA AR25 – COMPARTO INEDIFICATO POSTO TRA VIA FOSSO VECCHIO, VIA CEI E VIA FANTOZZI – PONTEDERA.....	58
SCHEDA AR26 – COMPARTO INEDIFICATO A SERVIZI IN PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ – PONTEDERA.....	60
SCHEDA AR27 – COMPARTO INEDIFICATO IN VIA ROMA – PONTEDERA.....	62
SCHEDA AR28 – EDIFICIO DANNEGGIATO DA ESPLOSIONE IN VIA VITTORIO VENETO – PONTEDERA.....	64
SCHEDA AR29 – MANUFATTI DISMESSI IN VIA VENETO – PONTEDERA.....	66
SCHEDA AR30 – COMPARTO EDILIZIO CONCESSIONARIA AUTO IN VIA TOSCO ROMAGNOLA – PONTEDERA.....	68
SCHEDA AR31 – EX EDIFICIO “EDILFORNITURE” - VIA TOSCO ROMAGNOLA –PONTEDERA.....	70
SCHEDA AR32 – EX DISTRIBUTORE CARBURANTI TRA LE VIE TOSCO ROMAGNOLA E FIORENTINA - PONTEDERA.....	72
SCHEDA AR33 – EX FABBRICA LAVORAZIONE MARMI – VIA TOSCO ROMAGNOLA - PONTEDERA.....	74
SCHEDA AR34 – EX MERCATO ORTOFRUTTA – EX DEPOSITO CPT – MAGAZZINO DEL CARNEVALE – PONTEDERA.....	76
SCHEDA AR35 – COMPARTO EDILIZIO ALL'INTERNO DEL POLO SCOLASTICO – VIA PALERMO - PONTEDERA.....	78
SCHEDA AR36 – AREA DEPOSITO LEGNAMI E CARBURANTI IN VIA TOSCO ROMAGNOLA – PONTEDERA	80
SCHEDA AR37 – COMPARTO EDILIZIO “LA CIVETTA” – VIALE EUROPA – PONTEDERA.....	82
SCHEDA AR38 – EX FONDERIA E FALEGNAMERIA IN VIA TOSCO ROMAGNOLA – LA ROTTA.....	84
SCHEDA AR39 – EX AUTO CARROZZERIA JOLLY IN VIA TOSCO ROMAGNOLA – LA ROTTA	86
SCHEDA AR40 – COMPARTO EDILIZIO IN LOCALITÀ IL BERCINO – LA ROTTA.....	88
SCHEDA AR41 – COMPLESSO EDILIZIO IN LOCALITÀ MADONNA DEI MALLOGGI – PONTEDERA.....	90
SCHEDA AR42 – EX FORNACE I PARDOSSI	92
SCHEDA AR43 – COMPARTO EDILIZIO IN VIA DELLE COLOMBAIE – MONTECASTELLO.....	95
SCHEDA AR44 – EX NICO’ – VIA MONTEVISI – PONTEDERA.....	97
SCHEDA AR45 – EX ZETA GAS – PONTEDERA.....	99

2° Regolamento Urbanistico – Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado

SCHEDA AR46 – EX CASELLO FERROVIARIO – VIA TOSCO ROMAGNOLA – PONTEDERA.....	101
SCHEDA AR47 – TRACCIATO DISMESSO DELLA SGC FI PI LI – GELLO	103
SCHEDA AR48 – AREA LAGHI IL BOTTEGHINO – LA ROTTA	105
SCHEDA AR49 – EDIFICIO EX SIP – VIA DANTE – PONTEDERA.....	107
SCHEDA AT1 – EX MACELLI PUBBLICI IN LOCALITÀ PONTE ALLA NAVETTA – PONTEDERA.....	110
SCHEDA AT2 – EX STRUTTURA ARTIGIANALE IN VIA DEI PRATACCI – PONTEDERA.....	113
SCHEDA AT3 – EX FONDERIA CECCANTI IN LOCALITÀ VALLICELLE – LA ROTTA	116
SCHEDA AT4 – EX COMPLESSO PRODUTTIVO IN LOCALITÀ LE VALLICELLE – LA ROTTA.....	119
SCHEDA AT5 – EX CARTIERA “PAGNA” LUNGO IL FIUME ERA - LA BORRA	122
APPENDICE ALLE SCHEDE	125
DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI DEGRADO AI SENSI DELL'ART. 9 DEL DPGR 3/R/2007 E L'ART. 123 DELLA L.R. N. 65/2014.....	125
RICOGNIZIONE DELLE DIRETTIVE, PRESCRIZIONI E PRESCRIZIONI D'USO DEL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO A CUI FARE RIFERIMENTO NELLA DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	125
DISCIPLINA IN ASSENZA DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE E PER L'USO TEMPORANEO DEGLI IMMOBILI.....	126
DISPOSIZIONI GENERALI SUGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE.....	127
PERIMETRAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA.....	128

**AREE DI RIGENERAZIONE (AR) – AREE CONNOTATE DI DEGRADO SU CUI SI
INCENTIVA LA RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E IL
RECUPERO URBANO**

AR1

**SCHEDA AR1 – POLIAMBULATORIO MISERICORDIA – VIA DELLA MISERICORDIA –
PONTEDERA**

(già scheda A1)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprende la sede dell'Associazione della Venerabile Arciconfraternita Misericordia con annesso poliambulatorio posta all'angolo tra via della Misericordia e via Magenta, accanto alla Chiesa della Misericordia.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Dotare le strutture ambulatoriali di nuovi spazi di servizio e sanitari.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

2° Regolamento Urbanistico – Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado

- direzionali e di servizio entrambi di tipo sanitario e assistenziale;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max in ampliamento rispetto a quella esistente = 350 mq. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL in ampliamento qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- H max = 3 piani fuori terra.
- RC max = 100%.
- Parcheggi privati: 30% della SUL di progetto.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione prospettica sulle vie pubbliche in rapporto con la Chiesa della Misericordia di particolare valore architettonico.

AR2

SCHEDA AR2 – EDIFICIO IN VIA PALESTRO ANGOLO VIA MARCONCINI – PONTEDERA

(già scheda A2)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto coincide con lo spazio determinato dall'interruzione edilizia dovuta alla presenza di un manufatto ad un solo piano fuori terra posto all'angolo tra via Palestro e via Marconcini.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Ricucire il tessuto edilizio all'angolo tra via Palestro e via Marconcini per riqualificare un'area all'interno del centro storico di particolare pregio architettonico e urbanistico.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;

2° Regolamento Urbanistico – Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SC attuale per H max. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- H max = 3 piani fuori terra.
- RC max = 100%.
- Parcheggi privati: 30% della SUL di progetto.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Nella ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione alla soluzione d'angolo tra i due fabbricati adiacenti posti uno su via Marconcini e l'altro su via Palestro in considerazione del fatto che gli stessi presentano caratteristiche prospettiche diverse.
- Trattandosi di una area ubicata nel centro storico si dovrà prestare particolare attenzione alle prescrizioni sulla qualità architettonica dell'organismo edilizio e degli spazi pubblici antistanti.

AR3

**SCHEDA AR3 – LABORATORIO LAVORAZIONE MARMI – VIA SAN FAUSTINO –
PONTEDERA**

(già scheda A3)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprende un ambito costituito da un fabbricato e un'area pertinenziale sede di una attività di lavorazione marmi, impropria con il contesto urbano, e già oggetto di parziale intervento di ristrutturazione edilizia ai piani superiori.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Completare il recupero del comparto edilizio con il trasferimento delle attività attuali in aree appropriate alla destinazione e recuperare le volumetrie e le aree di pertinenza a funzioni consoni con l'area circostante.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- $SUL_{max} = SF$ per H_{max} . E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- $RC_{max} = 100\%$.
- $H_{max} = 3$ piani fuori terra in allineamento con il fabbricato adiacente su via Saffi.
- Parcheggi privati: 30% della SUL di progetto.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- L'intervento è subordinato al trasferimento dell'attività di lavorazione marmi collocata al piano terra del fabbricato esistente su via S. Faustino.
- La ricostruzione dovrà favorire la ricucitura d'angolo tra i due fabbricati esistenti su via Saffi e via S. Faustino e dovrà essere posta particolare attenzione nella progettazione dei prospetti esterni e della struttura della copertura, nonché delle finiture esterne.

AR4

SCHEDA AR4 – EDIFICIO IN VIA ROSSINI ANGOLO VIA MONTANARA – PONTEDERA

(già scheda A4)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprende il fabbricato ad un solo piano fuori terra che confligge prospetticamente con i fabbricati adiacenti su via Montanara e via Rossini.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Completare l'isolato con la ricostruzione del fabbricato d'angolo in modo da riqualificare il tessuto edilizio posto in fregio all'intersezione stradale.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

2° Regolamento Urbanistico – Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SC attuale per H max. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- RC max = 100%.
- H max = 3 piani fuori terra in allineamento con il fabbricato adiacente in via Montanara.
- Parcheggi privati: 30% della SUL di progetto.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Nella ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione alla ricucitura architettonica con i due fabbricati adiacenti in considerazione del fatto che gli stessi presentano caratteristiche prospettiche diverse sia per le finiture esterne che per la distribuzione dei piani fuori terra.

AR5

SCHEDA AR5 – EDIFICIO IN VIA MAZZINI – PONTEDERA

(già scheda A5)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto coincide con lo spazio determinato dall'interruzione dovuta alla presenza di un manufatto incompiuto e relativo resede posto in fregio a via Mazzini, caratterizzato da degrado che richiede un intervento edilizio di tipo ricostruttivo..



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Ricostruire e completare la cortina edilizia sul lato Nord di via Mazzini.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

2° Regolamento Urbanistico – Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = 550 mq. E' possibile aggiungere l'incremento pari ad un massimo del 10% qualora nell'intervento di ricostruzione si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico del fabbricato come previsto all'art. 19 delle NTA.
- RC max = 100%.
- H max = 3 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 30% della SUL di progetto.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Nella ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione alla ricucitura architettonica con i due fabbricati adiacenti in considerazione del fatto che gli stessi presentano caratteristiche prospettiche diverse sia per le finiture esterne che per la distribuzione dei piani fuori terra.

AR6

SCHEDA AR6 – COMPARTO EDILIZIO IN PIAZZA GARIBALDI – PONTEDERA

(già scheda A6)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto si affaccia per un breve tratto su piazza Garibaldi e si sviluppa all'interno dell'isolato delimitato dalla Scuola Media Curtatone e Montanara a Sud, il retro degli edifici prospicienti su via della Stazione Vecchia ad Est e il giardino della villa prospiciente piazza Martiri della Libertà a Nord. I fabbricati ivi presenti sono stati in parte già oggetto di ristrutturazione edilizia finalizzata al trasferimento di un autoscuola.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare l'area all'interno del tessuto urbano con l'eliminazione di manufatti anomali con il

2° Regolamento Urbanistico – Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado

contesto in cui sono collocati, con l'inserimento di funzioni e destinazioni più idonee.

- Completare la cortina edilizia sul lato Est di piazza Garibaldi con la ricostruzione degli elementi prospettici mancanti.
- Creare un collegamento pedonale tra via della Stazione Vecchia e piazza Garibaldi.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA anche per stralci funzionali con fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente come definita dalle NTA. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- RC max = 40% della ST del comparto.
- H max = 3 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico con la prescrizione di realizzare un percorso pedonale tra gli edifici pubblici di via della Stazione Vecchia e piazza Garibaldi, mentre la parte residuale potrà essere monetizzata.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Particolare attenzione dovrà essere posta nella ridefinizione dei prospetti sul lato Est di piazza Garibaldi al fine di completare in maniera omogenea la cortina edilizia.
- La creazione del percorso pedonale di collegamento fra la via della Stazione Vecchia e la piazza Garibaldi che potrà essere in tutto o in parte coperto ove sia necessario per il suo miglior inserimento tra gli interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia del comparto.

AR7

SCHEDA AR7 – EX SEGHERIA LEONCINI DIETRO IL DUOMO – VIALE RISORGIMENTO – PONTEDERA

(già scheda A7)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto si divide in due sub-comparti individuati con le lettere AR7a e AR7b come individuati nella proposta indirizzata dai proprietari alla amministrazione comunale nel 2003.

Il sub-comparto AR7b comprende un vecchio manufatto destinato alla lavorazione del legno oramai in stato di abbandono e già oggetto di ristrutturazione urbanistica in seguito all'approvazione di un piano di recupero con variante al PRG allora vigente, approvato con deliberazione consiliare n. 30 del 30 marzo 2004 è oggi rimasto non attuato e, quindi, decaduto.

Il sub-comparto AR7a, posto ad Ovest del precedente, comprende l'edificio storicizzato in fregio al comparto AR7b e due corpi di fabbrica collocati ad ovest di minore valore architettonico di cui il primo a tre piani con la parte superiore ricostruita nel periodo post bellico e l'altro ad un piano con destinazione ex-magazzino come quello adiacente.

L'area individuata dal sub-comparto AR7b è stata interessata nel luglio 2016 dalla demolizione parziale del fabbricato artigianale dismesso in seguito a ordinanza sindacale n. 35 del 27 giugno 2016.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)				
a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Dare continuità urbanistica e architettonica alla cortina edilizia posta sul retro del Duomo lungo viale Risorgimento al fine di riqualificare tutta l'area.
- Recupero delle volumetrie esistenti in stato di abbandono a fini residenziali e di servizio alla città.
- Ampliare e migliorare la viabilità lungo la ferrovia e creare un percorso pedonale in parte coperto di collegamento tra piazza Garibaldi e via Roma in connessione con gli interventi previsti nella Scheda AR8.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero, ovvero con piani di recupero distinti per ciascun sub-comparto, il tutto come definito all'art. 23 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente come definita dalle NTA. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- RC max \leq SC attuale.
- H max = 3 piani fuori terra anche in deroga all'altezza interna dei locali definita dalle NTA, al fine di adeguare l'altezza ai fabbricati adiacenti.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico, da monetizzare o eventualmente da sostituire in parte con la cessione di superfici per attrezzature pubbliche all'interno dei fabbricati.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizza

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Ove l'intervento di ristrutturazione urbanistica sia eseguito con piani di recupero distinti, deve essere garantita l'organicità e l'omogeneità del risultato architettonico-compositivo, con

opportuno coordinamento anche operativo, e l'intera trasformazione dovrà pervenire all'unitarietà tipologica anche con il tessuto storicizzato circostante.

- Per i corpi di fabbrica posti ad ovest dell'edificio storicizzato e lungo viale Risorgimento si dovrà operare un arretramento *lungostrada* in connessione con quanto previsto nel comparto regolato dalla Scheda AR8, inserendo al piano terra un porticato ad uso pubblico in modo da ampliare la carreggiata stradale, creando un marciapiede di almeno 1,50 metri, con la cessione gratuita delle relative aree, al fine di creare un collegamento pedonale tra via Roma e la piazza Garibaldi; l'entità dell'arretramento dovrà comunque essere verificata in sede esecutiva in accordo con gli uffici tecnici comunali.

AR8

SCHEDA AR8 – COMPARTO INEDIFICATO IN VIALE RISORGIMENTO – PONTEDERA

(già scheda A8)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto è collocato all'interno dell'isolato posto fra il Duomo, via della Misericordia, via Roma e viale Risorgimento in prossimità del sottopasso ferroviario, articolato in due sub-comparti, AR8a e AR8b, corrispondenti alle due proprietà interessate. Il comparto AR8a è stato già oggetto di progetto di ristrutturazione urbanistica approvato con deliberazione consiliare n. 10 del 9 marzo 2010.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Ricucire la cortina edilizia lungo via del Risorgimento fra gli edifici esistenti a est (Scheda AR7) e a ovest in prossimità di via Roma.

- Ampliare e migliorare la viabilità lungo la ferrovia e creare un percorso pedonale in parte coperto di collegamento fra piazza Garibaldi e via Roma.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero, ovvero con piani di recupero distinti in ordine alle proprietà coinvolte, il tutto come definito all'art. 23 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = 1400 mq di cui 1000 mq (comparto AR8a), 400 mq (comparto AR8b). E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- RC max = alla superficie fondiaria individuata all'interno del perimetro del comparto al netto degli arretramenti necessari lungo via Risorgimento come rappresentato nelle tavole del RU.
- H max = 4 piani fuori terra con altezze dei vani interne anche superiori in deroga a quanto previsto dalle NTA per uniformità agli edifici adiacenti.
- Parcheggi privati = 50% SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici = 30 mq/ab di cui 15 mq/ab per parcheggi pubblici e 15 mq/ab per verde pubblico, eventualmente da monetizzare.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- I due sub-comparti pur essendo regolati nella stessa scheda-norma possono essere attuati autonomamente ed in tempi diversi a condizione che ne sia comunque coordinata l'attuazione dal punto di vista architettonico, prospettico e di arretramento lungo via del Risorgimento.
- Si dovrà operare un arretramento lungo via del Risorgimento nella parte più sporgente, ampliando la carreggiata stradale e predisponendo un marciapiede di almeno 1,50 metri oltre al loggiato ad uso pubblico, con la cessione gratuita delle aree di pubblica utilità; l'entità dell'arretramento dovrà comunque essere verificata in sede esecutiva in accordo con gli uffici tecnici comunali.
- Al piano terra deve essere creato un porticato ad uso pubblico di profondità minima di 2,50 metri per tutta la lunghezza dei nuovi fabbricati al fine di collegare pedonalmente la zona di piazza Garibaldi con la zona di via Roma.
- Nella progettazione architettonica si deve tenere di conto degli edifici esistenti a ovest e a est; in particolare su questo lato le nuove costruzioni dovranno raccordarsi con quanto previsto nella Scheda AR7 sub-comparto A.

AR9

SCHEDA AR9 – LOTTO INEDIFICATO IN VIA DEI PORTICI ANGOLO VIA MARCONCINI – PONTEDERA

(già scheda A9)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto è individuato dal lotto ineditato che si trova in via dei Portici all'incrocio con via Marconcini nel centro storico di Pontedera.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igenico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare l'area all'interno del centro commerciale naturale di Pontedera, attualmente in stato di degrado.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'ampliamento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = 200 mq. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento adottati tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- H max = 2 piani fuori terra.
- RC max = 100%.
- Parcheggi privati: 30% della SUL di progetto.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- La ricostruzione dovrà avvenire ponendo particolare attenzione al recupero delle parti storizzate ancora presenti sui muri perimetrali residui lungo via dei Portici che costituiscono la quinta di fondo di via Marconcini e dello slargo ivi presente.
- Trattandosi di una area ubicata nel centro storico si dovrà prestare particolare attenzione alle prescrizioni relative alla qualità architettonica dell'organismo edilizio e degli spazi pubblici antistanti.

AR10

SCHEDA AR10 – EX OFFICINA “AUTOMAR” - VIA SAVONAROLA - PONTEDERA

(già scheda A10)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprende strutture produttive ormai dismesse e confina a Nord con la Tosco Romagnola, a Sud in parte con via I Maggio ed in parte con il retro dei fabbricati prospicienti via I Maggio, ad Est con via Savonarola e ad Ovest con l'area Ex Crastan (Scheda AR11). L'area è caratterizzata da manufatti in forte stato di degrado fisico e igienico.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare tutta l'area con il recupero delle volumetrie esistenti a scopo residenziale, di servizio e commerciale.
- Consentire una maggiore dotazione di parcheggi per tutto il quartiere oltre che per i nuovi

insediamenti.

- Ottenere una riqualificazione complessiva dell'area del comparto e del suo intorno urbano in coordinamento con l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area Ex Crastan e quello della Ex IPSIA.
- Trasferimento in tutto o in parte della capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio già edificabile dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sia nel comparto che nella zona di trasferimento della SUL, sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. In alternativa potrà essere predisposto un piano attuativo articolato in una parte di recupero del comparto indicato e in una parte di nuova edificazione per l'area oggetto di trasferimento, il tutto così come definito dagli artt. 22, 23 e 80 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente, incrementata del 30% quale incentivo al trasferimento e al recupero urbano e alla bonifica. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- La SUL potrà essere utilizzata come oggetto di trasferimento in altra area del territorio già edificabile.
- ST = 3.134 mq.
- RC max: piastra rialzata ≤ 1.885 mq ($\approx 70\%$ ST del comparto); edifici sopra piastra ≤ 1.066 mq ($\approx 40\%$ ST del comparto).
- H max = 11 piani fuori terra dal livello rialzato rispetto alla via Tosco-Romagnola.
- Parcheggi privati nel comparto e nella zona di trasferimento: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici nel comparto e nella zona di trasferimento: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico oltre l'eventuale quota di viabilità pubblica.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata
- Al fine di dotare il quartiere di nuovi parcheggi privati da affittare e/o vendere, è possibile incrementare la SUL esistente di un ulteriore 20% per realizzare altri parcheggi privati oltre a quelli spettanti per legge

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere coordinato con il comparto adiacente se gli interventi verranno realizzati contestualmente, altrimenti sarà l'ufficio tecnico a dare indicazione riguardo alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche, della piastra a livello della via Tosco-Romagnola, degli ingressi-uscite sulla stessa strada, sulle vie Savonarola e I Maggio e per la definizione dei planivolumetrici di ciascuno comparto in modo tale che l'assetto urbano definitivo sia riconducibile all'unitarietà tipologica e compositiva.
- La piastra a livello della via Tosco Romagnola potrà essere realizzata un modesto rialzamento limitatamente a quanto necessario per la corretta funzionalità degli eventuali piani di parcheggio sottostanti.
- Particolare attenzione dovrà essere posta nel rapporto con il grattacielo esistente in via Savonarola e, al fine di perseguire tale scopo, sono possibili anche deroghe alle distanze dai confini di proprietà fra i due comparti di ristrutturazione, salvo accordo tra le proprietà e fermo restando il rispetto delle leggi antisismiche.
- La dotazione di spazi per attrezzature pubbliche (standard) del comparto potrà trovare parziale collocazione nel comparto regolato dalla scheda AR12 (ex IPSIA) e/o in altre aree indicate dall'Amministrazione Comunale, previo accordo tra le proprietà e i soggetti attuatori, allo scopo di minimizzare l'impatto ambientale delle opere da compiersi e la loro migliore funzionalità in rapporto alle esigenze della città.
- Ove l'intervento preveda un carico urbanistico sensibilmente inferiore rispetto ai parametri dimensionali indicati, l'Amministrazione Comunale potrà valutare una diminuzione degli standard pubblici previsti, significativamente per le superfici destinati a verde pubblico, ovvero di una loro parziale monetizzazione.

AR11

SCHEDA AR11 – EX FABBRICA DI PRODUZIONE CAFFÈ E SURROGATI “CRASTAN” - PONTEDERA

(già scheda A11)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprende strutture produttive ormai dimesse e confina a nord con la via Tosco Romagnola, a sud in parte con via I Maggio ed in parte con il retro dei fabbricati prospicienti via I Maggio, ad est con la Ex officina “Automar” (Scheda AR10) e ad ovest con il tessuto edilizio esistente. L'area è caratterizzata da manufatti di tipo produttivo in stato di degrado con l'eccezione del fabbricato principale che riveste interesse storico-testimoniale quale esempio di archeologia industriale della seconda metà del XIX secolo. L'area riveste una particolare importanza urbanistica per la sua ubicazione, essendo collocata fra la Tosco Romagnola e l'area della stazione ferroviaria.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare tutta l'area con il recupero delle volumetrie esistenti a scopo residenziale, di servizio e commerciale.
- Consentire una maggiore dotazione di parcheggi per tutto il quartiere oltre che per i nuovi insediamenti.
- Consentire l'ingresso diretto dalla via Tosco Romagnola verso la stazione ferroviaria attraverso via Carducci migliorando complessivamente la circolazione ad anello della città e favorendo una importante prospettiva urbana secondo l'asse Nord-Sud della zona.
- Ottenere una riqualificazione complessiva dell'area del comparto e del suo intorno urbano in coordinamento con l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area Ex Automar e quello della Ex IPSIA.
- Trasferimento in tutto o in parte della capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio già edificabile dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sia nel comparto che nella zona di trasferimento della SUL, sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. In alternativa potrà essere predisposto un piano attuativo articolato in una parte di recupero del comparto indicato e in una parte di nuova edificazione per l'area oggetto di trasferimento, il tutto così come definito dagli artt. 22, 23 e 80 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente incrementata del 30% quale incentivo al trasferimento e al recupero urbano e alla bonifica. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- La SUL potrà essere utilizzata come oggetto di trasferimento in altra area del territorio già edificabile.
- ST = 7.626 mq.
- RC max: piastra rialzata ≤ 4.889 mq ($\approx 70\%$ ST del comparto); edifici sopra piastra ≤ 2.794 mq ($\approx 40\%$ ST del comparto). RC max nella zona di trasferimento = 25% della ST del nuovo comparto individuato.
- H max = 11 piani fuori terra dal livello rialzato rispetto alla via Tosco-Romagnola. H max nella zona di trasferimento = 3 piani fuori terra;
- Parcheggi privati nel comparto e nella zona di trasferimento: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare

- Standard pubblici nel comparto e nella zona di trasferimento: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico oltre l'eventuale quota di viabilità pubblica.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata
- Al fine di dotare il quartiere di nuovi parcheggi privati da affittare e/o vendere, è possibile incrementare la SUL esistente di un ulteriore 20% per realizzare altri parcheggi privati oltre a quelli spettanti per legge
- Area da cedere attraverso meccanismi perequativi alla Amministrazione Comunale = 654 mq

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere coordinato con quello del comparto adiacente dell'Ex officina Automar (Scheda AR10), con particolare riguardo alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche, della piastra a livello della via Tosco Romagnola, degli ingressi-uscite sulla stessa strada, sulle vie Savonarola e I Maggio e per la definizione dei planivolumetrici di ciascuno comparto in modo tale che l'assetto urbano definitivo sia riconducibile all'unitarietà tipologica e compositiva.
- La piastra a livello della via Tosco-Romagnola potrà essere realizzata un modesto rialzamento limitatamente a quanto necessario per la corretta funzionalità degli eventuali piani di parcheggio sottostanti.
- Particolare attenzione dovrà essere posta nel rapporto con il grattacielo esistente in via Savonarola e, al fine di perseguire tale scopo, sono possibili anche deroghe alle distanze dai confini di proprietà fra i due comparti di ristrutturazione, salvo accordo tra le proprietà e fermo restando il rispetto delle leggi antisismiche.
- Per la realizzazione della strada di collegamento tra via Carducci e la via Tosco-Romagnola deve essere demolita la parte non originale del manufatto principale della ditta Crastan che invece deve essere recuperato alle nuove funzioni con un intervento di risanamento conservativo così come definito nell'Allegato C del RU.
- L'area necessaria alla realizzazione della strada di cui al punto precedente, previa demolizione dei manufatti che vi insistono e sua bonifica analogamente al resto della ST del comparto, sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la sua costruzione.
- La dotazione di spazi per attrezzature pubbliche (standard) del comparto potrà trovare parziale collocazione nel comparto regolato dalla scheda AR12 (ex IPSIA) previo accordo tra le proprietà e i soggetti attuatori, allo scopo di minimizzare l'impatto ambientale delle opere da compiersi e la loro migliore funzionalità in rapporto alle esigenze della città.
- Ove l'intervento preveda un carico urbanistico sensibilmente inferiore rispetto ai parametri dimensionali indicati, l'Amministrazione Comunale potrà valutare una diminuzione degli standard pubblici previsti, significativamente per le superfici destinati a verde pubblico, ovvero di una loro parziale monetizzazione.

- Attuare il recupero in complementarietà con le aree indicate dalle schede AR10 e AR11 (Ex Automar e Ex Crastan), con lo scopo precipuo di dotare l'intera zona di maggiori superfici per attrezzature pubbliche.
- Ottenere una riqualificazione complessiva dell'area del comparto e del suo intorno urbano in coordinamento con l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area Ex Crastan e Ex Automar.
- Trasferimento dei 3/5 della capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio già edificabile dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo;

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse, sia nel comparto che nella zona di trasferimento della SUL, sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. In alternativa potrà essere predisposto un piano attuativo articolato in una parte di recupero del comparto indicato e in una parte di nuova edificazione per l'area oggetto di trasferimento, il tutto così come definito dagli artt. 22, 23 e 80 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente, incrementata del 10% quale incentivo al trasferimento e al recupero urbano. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- La SUL potrà essere utilizzata nel comparto nel limite massimo 2/5 dell'esistente, comunque non oltre 5.000 mq, mentre la parte restante (3/5) sarà oggetto di trasferimento in altra area del territorio già edificabile.
- RC max nel comparto = 5% ST del comparto; RC max nella zona di trasferimento = 25% ST del nuovo comparto individuato.
- H max nel comparto = 5 piani fuori terra; H max nella zona di trasferimento = 3 piani fuori terra;
- Parcheggi privati nel comparto e nella zona di trasferimento = 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici nel comparto e nella zona di trasferimento: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico oltre l'eventuale quota di viabilità pubblica.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere coordinato con quello dei comparti Ex Automar (Scheda AE10) e Ex Crastan (Scheda AR11), con particolare riguardo all'accessibilità, alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche alla definizione di un assetto urbano riconducibile all'unitarietà tipologica e compositiva, prevedendo uno spazio pubblico

2° Regolamento Urbanistico – Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado

centrale ad uso di piazza e percorsi pedonali di collegamento.

- La dotazione di spazi per attrezzature pubbliche (standard) dei comparti regolati dalle Schede AR10 e AR11 potrà trovare parziale collocazione del comparto in oggetto, sopra o sottosuolo, previo accordo tra le proprietà e i soggetti attuatori, allo scopo di minimizzare l'impatto ambientale delle opere da compiersi e la loro migliore funzionalità in rapporto alle esigenze della città.
- Ove l'intervento preveda un carico urbanistico sensibilmente inferiore rispetto ai parametri dimensionali indicati, l'Amministrazione Comunale potrà valutare una diminuzione degli standard pubblici previsti, significativamente per le superfici destinati a verde pubblico, ovvero di una loro parziale monetizzazione.

AR13

SCHEDA AR13 – CONSORZIO AGRARIO IN VIA BRIGATE PARTIGIANE – PONTEDERA

(già scheda A13)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprende l'area occupata dalla struttura del Consorzio Agrario delimitato a Nord da via Brigate Partigiane, a Sud e Sud-Est dalla ferrovia e dall'attuale scalo merci, ad Ovest da via XXIV Maggio.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare l'area con il trasferimento delle attività del Consorzio Agrario in aree appropriate alla destinazione e recuperare le volumetrie e le aree di pertinenza a funzioni residenziali o di tipo misto.
- Dotare l'area compresa fra la Stazione ferroviaria ed i Villaggi "Piaggio" e "Gramsci" di nuove superfici per attrezzature pubbliche.

2° Regolamento Urbanistico – Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado

- Integrare l'intervento con la viabilità circostante con particolare riferimento al sottopasso ferroviario di via XXIV Maggio.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 15% ST del comparto.
- H max = 5 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per spazi di verde pubblico attrezzato.
- Al fine di dotare il quartiere di nuovi parcheggi privati da affittare e/o vendere, è possibile incrementare la SUL esistente di un ulteriore 20% per realizzare altri parcheggi privati oltre a quelli spettanti per legge
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Lungo la ferrovia deve essere individuata una fascia di rispetto di 30 metri per la nuova edificazione.
- Il progetto dovrà prevedere uno spazio pubblico destinato a piazza in asse con piazza Eroi di Fiesole collocato all'interno del villaggio Gramsci e di un collegamento funzionale e visivo di quest'ultimo con la fascia di verde pubblico lungo la ferrovia.
- Il progetto dovrà facilitare il raccordo funzionale con futuri interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzare nell'area dello scalo merci in modo che tutta l'area collocata lungo via Brigate Partigiane sia riconducibile all'unitarietà tipologica e compositiva.
- I corpi di fabbrica da realizzare dovranno essere collocati ad almeno 10 metri da via XXIV Maggio.

AR14

SCHEDA AR14 – SCALO MERCI FERROVIARIO – PONTEDERA

(già scheda A14)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

L'area individuata è quella già utilizzata come scalo merci ferroviario della città, confinante a nord con via Brigate Partigiane, ad ovest con l'area del Consorzio Agrario (Scheda AR13), ad est con fabbricati esistenti. L'attività dello scalo merci risulta oramai impropria nell'ambito del tessuto urbano esistente e dovrà essere trasferita, secondo le previsioni del PS e del RU, nell'UTOE 1B9 di Pontedera – Gello comparto 12 di tipo D1b.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare l'area per funzioni residenziali o di tipo misto.
- Completare, secondo un'unitarietà tipologica e compositiva, il tessuto edilizio esistenti ad est e con quello possibile ad ovest conseguente alla ristrutturazione urbanistica dell'area del

Consorzio Agrario.

- Dotare l'area di nuove quote di parcheggi pubblici e privati oltre la necessità dei nuovi insediamenti e di spazi pubblici qualificati.
- Consentire un collegamento pedonale fra l'area della Stazione, l'area dei Villaggi e la Chiesa del Sacro Cuore lungo la ferrovia da proseguire fino alla Stazione ferroviaria in occasione del futuro trasferimento dell'attuale scalo merci in altra sede.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali fino alle medie strutture di vendita e artigianali di servizio;
- turistico-ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = 5.200 mq (≈ 30% ST del comparto). E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 2.600 mq (≈ 15% ST del comparto).
- H max = 5 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico.
- Al fine di dotare il quartiere di nuovi parcheggi privati da affittare e/o vendere, è possibile incrementare la SUL esistente di un ulteriore 20% per realizzare altri parcheggi privati oltre a quelli spettanti per legge
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata.
- Possono essere esclusi dal calcolo della SUL max i volumi esistenti in fregio alla stazione ferroviaria qualora mantengano funzioni di servizio alla stazione o altro uso di interesse pubblico.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Lungo la ferrovia deve essere individuata una fascia di rispetto di 30 metri per la nuova edificazione, 10 dei quali da destinare a verde pubblico al fine di consentire la realizzazione di un percorso pedonale fino alla Chiesa del Sacro Cuore e fino alla stazione, previsione da raccordare con gli interventi di ristrutturazione urbanistica dell'area del Consorzio Agrario.
- Il progetto dovrà prevedere uno spazio pubblico qualificato antistante piazza Vittime Lager Nazisti da raccordare con il percorso pedonale retrostante di cui sopra.
- Il progetto dovrà facilitare il raccordo funzionale con futuri interventi di ristrutturazione urbanistica

2° Regolamento Urbanistico – Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado

da realizzare nell'area del Consorzio Agrario in modo che tutta l'area collocata lungo via Brigade Partigiane sia riconducibile all'unitarietà tipologica e compositiva.

AR15

SCHEDA AR15 – LOTTO INEDIFICATO IN VIA PISANA – PONTEDERA

(già scheda A15)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto è individuato dal lotto ineditato che si trova tra la via Pisana e Tosco Romagnola e prospiciente il Villaggio "Gramsci".



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare l'area all'interno di una zona urbana a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = 60% della SF. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 35% della SF.
- H max = 3 piani fuori terra.
- Distanza dalla via Pisana = allineamento edificio adiacente ad ovest.
- Distanza dal rilevato della Tosco-Romagnola = 10,00 metri.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- L'intervento dovrà essere realizzato con tipologie e materiali tali da ricostituire una unitarietà del tessuto edilizio esistente.
- Trattandosi di una area ubicata retro confinante con la strada Tosco-Romagnola, si dovrà prestare particolare attenzione alla sistemazione del verde.

AR16

SCHEDA AR16 – EDIFICIO IN VIA DON MINZONI – PONTEDERA

(già scheda A16)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

L'area oggetto della scheda riguarda un edificio a un piano posto fra due fabbricati multipiano posto in via Don Minzoni confinante ad Est con l'area dell'Istituto Professionale. Il comparto è già stato oggetto di piano di recupero approvato con deliberazione consiliare n. 46 del 24 settembre 2013.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Ricostruire la cortina edilizia su via Don Minzoni attualmente interrotta dal fabbricato oggetto della scheda.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = 600 mq (e comunque per un totale di non più di 5 alloggi). E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- RC max = 100%.
- H max = 5 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 35% della SUL pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Qualora l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'immobile Ex IPSIA di cui alla scheda AR12 rendesse urbanisticamente possibile un collegamento pedonale fra via Don Minzoni e la nuova piazza da prevedere nell'ambito dell'area ex IPSIA, i parcheggi privati da prevedere al piano terra del fabbricato dovranno divenire in parte percorso pedonale ad uso pubblico ed i posti auto perduti saranno ricavati all'interno della piazza del sub-comparto della zona ex IPSIA o dove verrà creato il parcheggio privato della stessa.
- Particolare attenzione dovrà essere rivolta allo studio dei prospetti su via Don Minzoni e sul lato est, probabile spazio pubblico a piazza, e al collegamento architettonico con i due edifici adiacenti.

AR17

SCHEDA AR17 – EDIFICIO EX ENEL IN VIA PISANA – PONTEDERA

(già scheda A17)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprende il lotto nel quale sorge un edificio già adibito a cabina di trasformazione ENEL, poi dismessa, e successivamente oggetto d'intervento regolamentato dal permesso di costruire convenzionato n. 46 del 24 maggio 2012.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Recupero di un fabbricato dismesso e in stato di abbandono per nuove funzioni urbane.
- Riqualificazione di un'area con particolari problemi di congestione urbana.
- Conservazione di elementi testimoniali di archeologia industriale, trattandosi di un ex-fabbricato ad uso produttivo.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento di recupero e ampliamento può essere eseguito tramite intervento diretto convenzionato (IDC) secondo le vigenti procedure per il rilascio dei titoli abilitativi. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = 1500 mq comprensiva dei volumi esistenti da recuperare, dei volumi da demolire e dei volumi in ampliamento. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- RC max = 35% della SF.
- H max = fabbricato esistente.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- L'intervento di ristrutturazione e ampliamento dovrà favorire il recupero delle parti di archeologia industriale significative: l'ampliamento dovrà svilupparsi nelle parti più basse e lungo i prospetti secondari.
- Sono consentiti nuovi piani all'interno perché si salvaguardino i prospetti vetriati anche con modifiche che comunque ne conservino le caratteristiche tipologiche.
- Massima attenzione deve essere posta nella cura degli esterni e nel mantenimento di particolari costruttivi e decorativi tipici.

AR18

**SCHEDA AR18 – EDIFICIO POSTO TRA PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTÀ E IL FIUME ERA
– PONTEDERA**

(già scheda A18)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

L'edificio di civile abitazione è posto all'interno di un grande parco privato situato fra l'argine dell'Era e la cortina posteriore degli edifici prospicienti il lato Est della piazza Martiri della Libertà.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)				
a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Consentire un modesto ampliamento per consentire la riqualificazione funzionale del fabbricato in ordine ad una migliore utilizzazione degli spazi e la possibilità di ricavare nuove unità abitative.
- Realizzare il recupero ad uso pubblico dei ruderi dell'oratorio di San Giuseppe prospiciente il

corso Matteotti, che attualmente insiste sull'area dell'intervento.

Funzioni ammesse

E' ammessa la sola destinazione residenziale.

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max in ampliamento rispetto a quella esistente = 150 mq. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL in ampliamento qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- H max = esistente
- RC max = 35%
- Parcheggi privati = 50 % della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Nell'ampliamento dovrà essere posta particolare attenzione alla armonizzazione dell'intervento con le caratteristiche architettoniche del fabbricato esistente.

AR19

SCHEDA AR19 – COMPARTO EDILIZIO IN PIAZZA CONCORDIA – PONTEDERA

(già scheda A19)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprende parte delle aree parzialmente edificate adiacenti all'edificio sede del Circolo Fantozzi e già oggetto di piano di recupero adottato con deliberazione consiliare n. 68 del 28 settembre 2010 ma non ancora approvato.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Dotare la struttura socio-ricreativa di nuovi spazi per le proprie attività.
- Completare la cortina edilizia lungo il lato Est di piazza della Concordia al fine di dare omogeneità e coerenza urbanistica ad una porzione importante del tessuto storico cittadino.
- Dotare la struttura di nuovi spazi di parcheggio privato.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max in ampliamento rispetto a quella esistente = 2000 mq. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL in ampliamento qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- RC max = la nuova struttura può occupare lo spazio del lotto definito dal limite di piazza Concordia, di via Mazzini e di via Catarsi in allineamento con il manufatto esistente ad un piano fuori terra.
- H max = 5 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL in ampliamento non destinata alle attività socio-ricreative pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare, anche utilizzando il sottosuolo delle nuove strutture e degli spazi aperti.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve favorire anche la risistemazione prospettica del fabbricato esistente del quale l'ampliamento costituisce il completamento, nonché riqualificare architettonicamente e urbanisticamente tutto il comparto.
- L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di porticato ad uso pubblico al piano terra che possa favorire l'accesso coperto delle persone alle strutture socio-ricreative, oltre a consentire il collegamento pedonale tra piazza Concordia e via Catarsi.
- Sul fronte della piazza l'eventuale quarto e quinto piano dovranno essere arretrati rispetto all'attuale prospetto al fine di consentire la continuità della linea di gronda del fabbricato esistente.

AR20

SCHEDA AR20 – COMPARTO INEDIFICATO IN VIA CORRIDONI ANGOLO PIAZZA BERLINGUER – PONTEDERA

(già scheda A20)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto coincide con lo spazio inedificato esistente all'angolo tra via Corridoni e piazza Berlinguer.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Completare la cortina edilizia su via Corridoni fino all'ingresso dell'esistente Centro Sociale "Poliedro", anche al fine di riqualificare l'intera area residuale tra piazza della Concordia e la piazza Berlinguer.
- Dotare gli edifici esistenti all'intorno di nuovi spazi di parcheggio privato.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = 450 mq. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL in ampliamento qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- H max = 3 piani fuori terra.
- RC max = 100%.
- Parcheggi privati = 30% della SUL di progetto.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Nella ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione alla composizione architettonica dell'angolo descritto, con ricucitura architettonica tra fabbricato esistente su via Corridoni e lo spazio prospiciente la piazza e il centro sociale.

AR21

SCHEDA AR21 – RISTORANTE “LA PERGOLA” - VIA ROMA – PONTEDERA

(già scheda A21)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprende immobili collocati a sud della ferrovia all'angolo tra via Roma e via Oberdan. All'interno del comparto sono presenti due strutture turistico-ricettive e un fabbricato di tre piani fuori terra a destinazione mista.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Recuperare l'area attualmente in stato di degrado a fini residenziali e/o di servizio.
- Utilizzare l'intervento di ristrutturazione urbanistica per migliorare l'attraversamento pedonale della ferrovia.
- Definire in modo più razionale l'ingresso a via Oberdan nell'ottica di un collegamento pedonale e

ciclabile lungo la ferrovia verso le nuove strutture del Sant'Anna.

- Omogeneizzare la morfologia compositiva delle facciate dei fabbricati esistenti
- Dotare la struttura turistico-ricettiva dei parcheggi necessari.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento diretto convenzionato (IDC) secondo le vigenti procedure per il rilascio dei titoli abilitativi. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max \leq SC attuale.
- H max = 3 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico attrezzato che possono essere integralmente monetizzati.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- L'accesso alle aree carrabili dovrà avvenire dalla via Oberdan.
- L'intervento non dovrà in nessun caso precludere o condizionare la realizzazione di sovrappasso o sottopasso pedonale proveniente da via della Repubblica/via Roma, per superare la linea ferroviaria.
- Per quanto riguarda il fabbricato storicizzato di cui all'allegato C, valgono le categorie di intervento ivi previste solo per quanto riguarda il piano terra, in quanto quelli superiori sono stati oggetto di interventi che ne hanno cancellato ogni riferimento storico-testimoniale. Il terzo livello fuori terra potrà essere anche ampliato fino a coincidere con la superficie già coperta dai piani sottostanti.
- L'intervento è subordinato a preventivo nulla-osto del gestore dell'infrastruttura ferroviaria.

AR22

SCHEDA AR22 – EX CANAFIFICIO F.LLI MARCONCINI – VIALE IV NOVEMBRE – PONTEDERA

(già scheda A22)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto, articolato in due sub comparti A22a e A22b comprende un opificio originariamente destinato alla produzione di corde e funi e attualmente dismesso, posto all'interno del viale IV Novembre, mentre a Sud confina con il polo ospedaliero.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare l'area con il trasferimento delle attività attuali in aree appropriate alla destinazione e recuperare le volumetrie e le aree di pertinenza a funzioni residenziali o di tipo misto nella parte prospiciente viale IV Novembre (A22a).

- Dotare l'area ospedaliera di maggiori spazi funzionali e di servizio nella parte prospiciente via Roma (A22b).

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico di tipo sanitario-ospedaliero.

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge in base alle proprietà coinvolte.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- RC max \leq SC attuale.
- H max = 5 piani fuori terra.
- Parcheggi privati = 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- La progettazione urbanistica e architettonica del comparto dovrà favorire, tra varie soluzioni possibili, l'uso di materiali appropriati, di tipologie adeguate al contesto urbanistico con l'obiettivo prioritario di una concreta riorganizzazione del tessuto edilizio, cercando di mantenere la memoria dell'antico opificio anche mediante reinterprezioni dei valori architettonici e compositivi.
- Tra soluzioni diverse, sono preferite quelli che cureranno la salvaguardia delle parti storicizzate di archeologia industriale, fermo restando il restauro conservativo della facciata prospiciente via IV Novembre.
- La SUL di progetto e gli altri parametri urbanistici potranno subire anche variazioni e deroghe per interesse pubblico, compreso la possibilità di utilizzare la SUL di progetto all'interno del comparto ospedaliero nel suo complesso e lasciando libere le suddette aree del comparto.

AR23

SCHEDA AR23 – COMPARTO EDILIZIO POSTO TRA VIA TURATI E PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ – PONTEDERA

(già scheda A23)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprende l'area delimitata da via Turati e piazza della Solidarietà, al cui interno si trova un manufatto di proprietà comunale e un fabbricato di civile abitazione. L'area riveste una importanza urbanistica notevole per la sua posizione in fregio a piazza della Solidarietà e la funzione di quinta architettonica che viene a determinare.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare l'area all'interno del tessuto urbano in stato di abbandono con l'eliminazione di manufatti non idonei all'uso pubblico e non funzionali alla zona, con l'inserimento di attività e

funzioni residenziali, direzionali e di tipo misto

- Dotare tutta l'area di nuove superfici destinate ad attrezzature pubbliche e di parcheggi privati.
- Definizione urbanistica e architettonica della quinta Est della piazza della Solidarietà.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- turistico-ricettive;
- direzionali;
- commerciali fino alle medie strutture di vendita e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente, cui potrà essere aggiunta la SUL proveniente da trasferimento da altri comparti edificatori individuati dal RU, il tutto per un massimo complessivo di 1.500 mq. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL max qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 60% della ST del comparto.
- H max = 5 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq a parcheggio pubblico e 15 mq a verde pubblico attrezzato che possono essere integralmente monetizzati.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- La nuova edificazione dovrà contribuire alla costituire di un tessuto edilizio unitario lungo la via Turati e la piazza della Solidarietà in modo organico e coerente con altri interventi potenziali nella zona.
- Sia nel progetto che in fase esecutiva, dovrà essere data particolare cura nell'arredo esterno e nel realizzare collegamenti pedonali tra l'area ospedaliera posta ad est e gli spazi e le attrezzature pubbliche.

AR24

SCHEDA AR24 – COMPARTO EDILIZIO TRA VIA ROMA E PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ – PONTEDERA

(già scheda A24)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprende l'area posta tra la via Roma e la piazza della Solidarietà, contraddistinta da fabbricati di civile abitazione. L'area riveste un'importanza urbanistica notevole per la sua posizione prossima all'ospedale con la necessità di incrementare funzioni e una generale riqualificazione urbanistica della zona.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare l'area all'interno del tessuto urbano in stato di parziale abbandono con l'eliminazione di

manufatti non idonei all'uso pubblico e non funzionali alla zona, con l'inserimento di attività e funzioni residenziali, direzionali e di tipo misto

- Dotare tutta l'area di nuove superfici destinate ad attrezzature pubbliche e di parcheggi privati.
- Definizione urbanistica e architettonica della quinta Est della piazza della Solidarietà.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- turistico-ricettive;
- direzionali;
- commerciali fino alle medie strutture di vendita e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente, cui potrà essere aggiunta la SUL proveniente da trasferimento da altri comparti edificatori individuati dal RU, il tutto per un massimo complessivo di 1.800 mq. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL max qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 60% della ST del comparto.
- H max = 5 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq a parcheggio pubblico e 15 mq a verde pubblico attrezzato che possono essere integralmente monetizzati.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- La nuova edificazione dovrà contribuire alla costituire di un tessuto edilizio unitario su tutti i fronti interessati, organico tra le preesistenze e i nuovi interventi programmati sulla piazza della Solidarietà, come su quelli posti in via Roma.
- Nel progetto dovrà essere enfatizzato il corridoio individuato dal RU tra la via Roma e la piazza della Solidarietà allo scopo di rendere più fruibile all'utenza l'intera zona ospedaliera e di servizi.

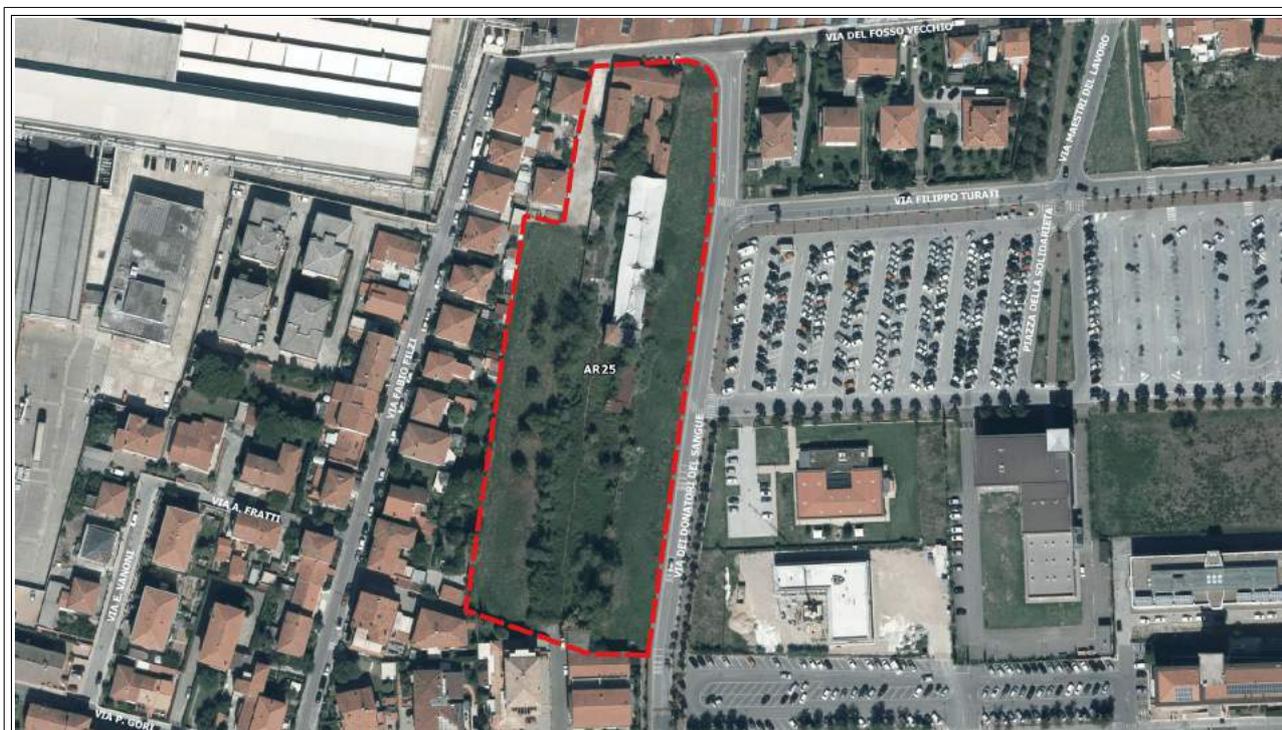
AR25

SCHEDA AR25 – COMPARTO INEDIFICATO POSTO TRA VIA FOSSO VECCHIO, VIA CEI E VIA FANTOZZI – PONTEDERA

(già scheda A25)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprende l'area delimitata da via dei Donatori del Sangue a Est, da via del Fosso Vecchio a Nord e da via Fantozzi a Sud. All'interno del comparto si trovano alcuni manufatti di tipo produttivo abbandonati e vaste aree scoperte. L'area riveste un'importanza urbanistica notevole per la sua posizione in fregio a piazza della Solidarietà e la funzione di quinta architettonica che viene a determinare.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)				
a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare l'area all'interno del tessuto urbano in stato di abbandono con l'eliminazione di manufatti produttivi dismessi e l'inserimento di attività e funzioni residenziali, direzionali e di tipo
- Dotare tutta l'area di nuove superfici destinate ad attrezzature pubbliche e di parcheggi privati.
- Definizione urbanistica e architettonica della quinta Ovest della piazza della Solidarietà.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- turistico-ricettive;
- direzionali;
- commerciali fino alle medie strutture di vendita e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = 30% della ST del comparto in aggiunta alla SUL esistente quale compensazione per la demolizione degli stessi e alla bonifica dell'area. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 30% della ST del comparto.
- H max = 5 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq a parcheggio pubblico e 15 mq a verde pubblico attrezzato da reperire in loco o eventualmente da monetizzare.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- La nuova edificazione dovrà ricostituire un tessuto edilizio unitario lungo via dei Donatori del Sangue in modo che si completi tutto l'isolato definito nella descrizione.
- E' suggerita l'individuazione di una cortina edilizia continua al piano terra sulla via dei Donatori del Sangue, caratterizzata da un porticato continuo con negozi e servizi, distaccando i corpi di fabbrica fra loro ai piani superiori. Nell'ipotesi di porticato di uso pubblico la relativa SUL potrà essere esclusa da quella massima realizzabile.

AR26

SCHEDA AR26 – COMPARTO INEDIFICATO A SERVIZI IN PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ – PONTEDERA

(già scheda A26)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto individua l'isolato non edificato posto fra via del Fosso Vecchio e piazza della Solidarietà, su cui si affaccia.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Creare una struttura turistico-ricettiva e a servizi in una zona di particolare rilievo per la città data la presenza di strutture direzionali e terziarie di notevole importanza.

- Ricucire la cortina edilizia su piazza della Solidarietà anche in armonia con gli interventi di ristrutturazione urbanistica eseguiti su via Bagnoli (ex scheda A21).

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- turistico-ricettive.
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico;
- residenziali necessarie allo svolgimento delle funzioni principali (turistico-ricettive e direzionali).

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = 2000 mq. È possibile un ulteriore incremento fino ad un massimo del 10% di SUL qualora si adottino nell'intervento tecnologie e materiali propri della bioarchitettura e l'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 30% della ST del comparto.
- H max = 5 piani fuori terra.
- Parcheggi privati = 50% SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici = 30 mq/ab di cui 15 mq/ab per parcheggi pubblici e 15 mq/ab per verde pubblico, da reperire in loco o eventualmente da monetizzare.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- La nuova edificazione dovrà contribuire alla costituire di un tessuto edilizio unitario sulla piazza della Solidarietà in modo organico e coerente con altri interventi potenziali nella zona.
- Sia nel progetto che in fase esecutiva, dovrà essere data particolare cura nell'arredo esterno e nel realizzare collegamenti pedonali tra l'area ospedaliera posta ad est e gli spazi e le attrezzature pubbliche.
- E' quindi auspicabile che al piano terra del fabbricato siano creati porticati ad uso pubblico, data la caratteristica di servizio che la nuova struttura riveste, caratteristica che li esclude dal calcolo della SUL.

AR27

SCHEDA AR27 – COMPARTO INEDIFICATO IN VIA ROMA – PONTEDERA

(già scheda A27)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprendeva i fabbricati destinati ad attività produttive e magazzini posti a Sud della zona ospedaliera sul retro degli edifici prospicienti via Pascoli, accessibile da via Roma. L'area è stata interessata da interventi di demolizione dei manufatti esistenti al fine di reperire nuovi spazi di parcheggio ad uso ospedaliero.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Dotare l'area ospedaliera di maggiori spazi e funzionalità.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- direzionali;
- pubbliche e/o di interesse pubblico di tipo sanitario-ospedaliero.

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge in base alle proprietà coinvolte.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- I parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica o d'interesse pubblico in base ai criteri e ai parametri di legge vigente.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Il piano di recupero dell'area dovrà essere finalizzato alla riqualificazione architettonica e funzionale della zona circostante l'area sanitaria.
- La SUL di progetto e gli altri parametri urbanistici potranno subire anche variazioni e deroghe per interesse pubblico, compreso la possibilità di utilizzare la SUL di progetto all'interno del comparto ospedaliero nel suo complesso e lasciando libere le suddette aree del comparto.

AR28

SCHEDA AR28 – EDIFICIO DANNEGGIATO DA ESPLOSIONE IN VIA VITTORIO VENETO – PONTEDERA

(già scheda A28)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto coincide con l'area determinata dal danneggiamento di due fabbricati, posti sul lato occidentale di via Vittorio Veneto, a causa di un evento calamitoso, che ha interrotto la cortina edilizia e ha prodotto lo stato di degrado che si protrae da vari anni.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare l'area in stato di degrado.

- Recuperare i fabbricati interessati, ricostituendo la cortina edilizia preesistente.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SC attuale per H max. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- RC max = 100%.
- H max = 4 piani fuori terra in allineamento al fabbricato adiacente a nord.
- Parcheggi privati: 30% della SUL di progetto.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Nella ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento del nuovo fabbricato nel contesto architettonico circostante che presenta elementi architettonici storicizzati.

AR29

SCHEDA AR29 – MANUFATTI DISMESSI IN VIA VENETO – PONTEDERA

(già parte della scheda A29)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto articolato in due subcomparti A29a e A29b, ricomprende una serie di manufatti all'interno del lato occidentale di via Veneto, sul retro del tessuto edilizio esistente e in prossimità dell'argine del Fiume Era. Il comparto A29a individua un piccolo fabbricato ad uso residenziale in forte stato di degrado. Il comparto A29b individua invece dei manufatti ad uso produttivo e magazzino dismessi in forte stato di degrado fisico e igienico.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Eliminare una situazione di degrado lungo l'argine del Fiume Era e limitrofa al parco fluviale.
- Riqualificare tutta l'area con il recupero delle volumetrie esistenti a scopo residenziale, di servizio e

commerciale.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

Gli interventi possono essere eseguiti attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge in base alle proprietà coinvolte.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento di recupero si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- H max = 4 piani fuori terra.
- RC max \leq SC attuale.
- Parcheggi privati: 30% della SUL di progetto.

AR30

SCHEDA AR30 – COMPARTO EDILIZIO CONCESSIONARIA AUTO IN VIA TOSCO ROMAGNOLA – PONTEDERA

(già scheda A30)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprende l'area già sede della concessionaria FIAT e dalle relative pertinenze, in fregio alla via Tosco-Romagnola, connotata da temporanei congestionamenti veicolari anche in relazione alla trasformazione di alcuni manufatti in media struttura di vendita.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Recuperare le volumetrie e le aree di pertinenza per funzioni prettamente residenziali o di tipo misto.

- Dotare tutta l'area di nuove superfici da destinare ad attrezzature pubbliche e per parcheggi privati.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- turistico-ricettive;
- direzionali;
- commerciali fino alle medie strutture di vendita e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero, ovvero con più piani di recupero distinti in ordine alle proprietà coinvolte, tutto come definito all'art. 23 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente incrementata del 20% come incentivo al trasferimento delle attività. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- RC max = 25% della ST del comparto.
- H max = 4 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq a parcheggio pubblico e 15 mq a verde pubblico attrezzato.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Gli accessi sulla via Tosco-Romagnola non potranno essere più di due e, in caso di attuazione dell'intervento con due distinti piani, uno per ciascuno dei due sub-comparti individuati.
- Le aree destinate a parcheggio pubblico o di relazione dovranno essere ubicati in prossimità della via Tosco Romagnola, e il loro accesso opportunamente regolato evitando attraversamenti di carreggiata.
- Analogamente le aree da destinare a verde pubblico dovranno essere convenientemente arredate e costituire un collegamento tra la via Tosco Romagnola e le aree sportive e a parcheggio collocati a Nord del comparto.

AR31

SCHEDA AR31 – EX EDIFICIO “EDILFORNITURE” - VIA TOSCO ROMAGNOLA – PONTEDERA

(già scheda A31)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto coincide con l'edificio che ospitava un'attività di magazzinaggio, stoccaggio e vendita di materiali per l'edilizia, che risultano oramai anomali nel contesto urbano della località, prevalentemente di tipo residenziale.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

Riqualificare l'area con il trasferimento delle attività attuali in aree appropriate alla destinazione e recuperare le volumetrie e le aree di pertinenza a funzioni consoni con l'area circostante.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento di recupero si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- H max = 3 piani fuori terra.
- RC max = 60% della ST del comparto.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Nella ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione alla ricucitura architettonica con i due fabbricati adiacenti e con il tessuto edilizio all'interno nel quale l'edificio è collocato.
- Trattandosi di una area ubicata lungo la S.S. Tosco-Romagnola si dovrà prestare particolare attenzione alla sistemazione dell'area antistante come possibile area da destinare a spazi di relazione per negozi di vicinato in caso di piccole strutture commerciali o a parcheggi privati e relativi spazi di manovra.

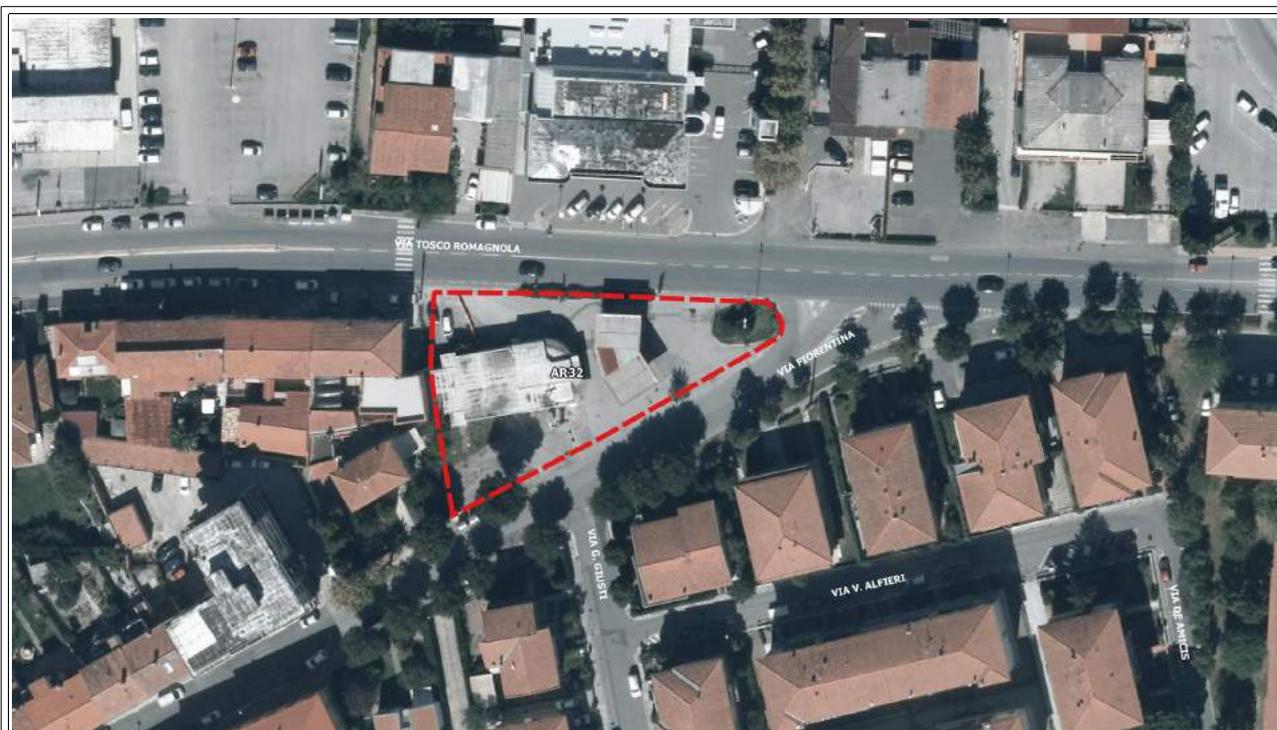
AR32

SCHEDA AR32 – EX DISTRIBUTORE CARBURANTI TRA LE VIE TOSCO ROMAGNOLA E FIORENTINA - PONTEDERA

(già scheda A32)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto individua un area utilizzata in passato come stazione di rifornimento carburanti posta tra le vie Tosco-Romagnola e Fiorentina, oggi dismessa. L'area è già stata interessata da lavori di ristrutturazione edilizia finalizzati alla realizzazione di una struttura commerciale.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare l'area all'interno del tessuto urbano ricco di potenzialità di sviluppo con l'eliminazione di manufatti non idonei e incongrui, con l'inserimento di attività e funzioni residenziali,

direzionali e di tipo misto

- Dotare tutta l'area di nuove superfici destinate ad attrezzature pubbliche e di parcheggi privati.
- Definizione urbanistica e architettonica dell'accesso est alla città.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- turistico-ricettive;
- direzionali;
- commerciali fino alle medie strutture di vendita e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente, cui potrà essere aggiunta la SUL preveniente dal trasferimento da altri comparti edificatori individuati dal RU, il tutto per un massimo complessivo di 1.500 mq. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL max qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 60% della ST del comparto.
- H max = 5 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq a parcheggio pubblico e 15 mq a verde pubblico attrezzato che possono essere integralmente monetizzati.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- La nuova edificazione dovrà contribuire alla costituire di un tessuto edilizio unitario lungo la via Tosco-Romagnola, in modo organico e coerente con altri interventi potenziali nella zona e quelli già posti in essere.
- Sia nel progetto che in fase esecutiva, dovrà essere data particolare cura nell'arredo esterno e nel realizzare collegamenti pedonali tra la zona storica e le aree a servizi poste ad est.

AR33

SCHEDA AR33 – EX FABBRICA LAVORAZIONE MARMI – VIA TOSCO ROMAGNOLA - PONTEDERA

(già scheda A33)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprende l'area all'interno della via Tosco Romagnola dove si trova un'attività di lavorazione marmi oramai anomala nel nuovo contesto urbano del quartiere Oltretra costituito da attività residenziali, commerciali e terziarie. Il comparto è stato oggetto di piano di recupero approvato con deliberazione consiliare n. 76 del 30 ottobre 2012.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificazione di un'area all'interno del tessuto urbano con il trasferimento di un'attività incongrua in area più idonea e l'inserimento di attività e funzioni di tipo urbano.

- Dotazione di tutta l'area di nuove quote di aree ad uso pubblico e di parcheggi privati.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso la predisposizione di un piano di recupero ovvero con piani di recupero distinti in ordine alle proprietà coinvolte, il tutto come definito all'art. 23 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente incrementata del 20% quale incentivo al trasferimento e alla creazione della viabilità pubblica e del parcheggio già individuato dal RU. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL max qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- RC max = 35% della SF del comparto individuata nelle Tavole di RU
- H max= 4 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: il parcheggio pubblico individuato nelle tavole di RU comprensiva della strada di accesso.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- L'accesso all'area dovrà avvenire dal nuovo parcheggio collocato a Sud.
- Gli spazi a parcheggio pubblico dovranno essere ubicati nella posizione già individuata nelle tavole di RU.
- Dovrà essere realizzata la strada di accesso al parcheggio in proseguimento della viabilità già esistente dietro il nuovo teatro.
- Nella predisposizione del Piano di Recupero dell'area si dovrà trovare un raccordo planivolumetrico con i fabbricati in destra e in sinistra dell'area oggetto d'intervento in considerazione della loro eterogeneità.

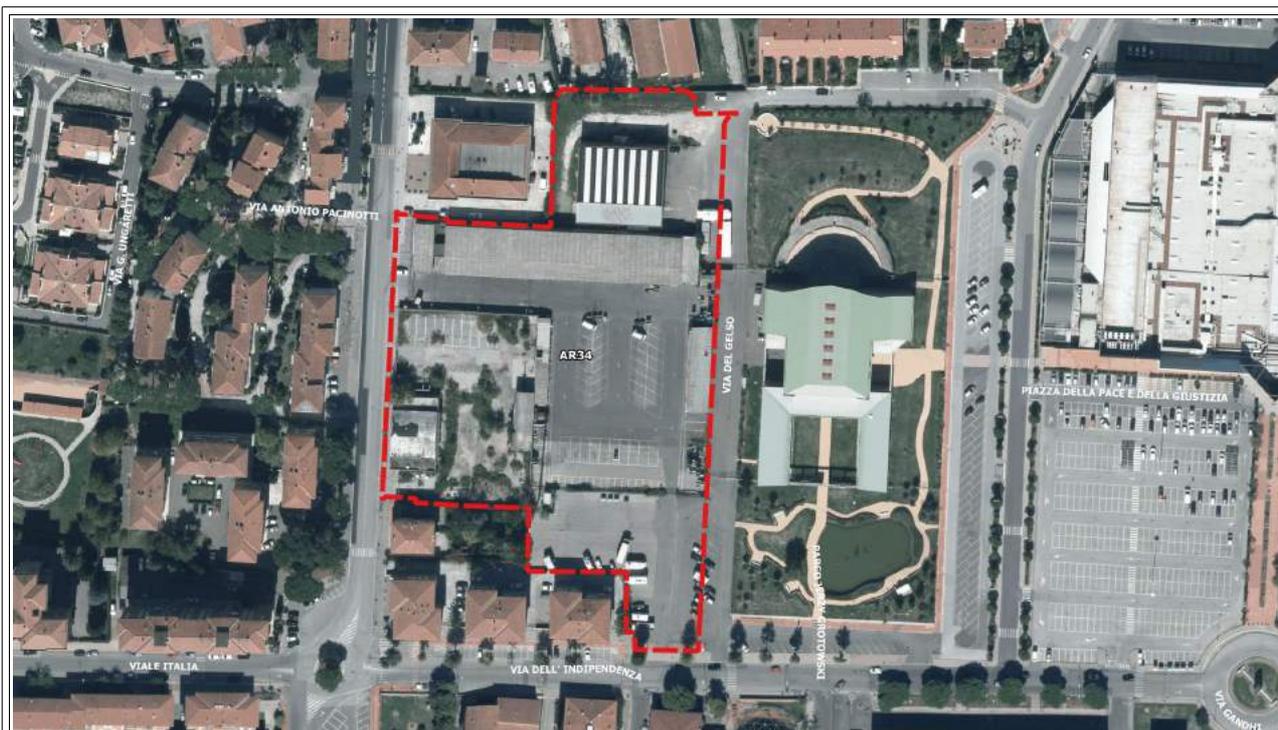
AR34

SCHEDA AR34 – EX MERCATO ORTOFRUTTA – EX DEPOSITO CPT – MAGAZZINO DEL CARNEVALE – PONTEDERA

(già scheda A34)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il complesso comprende la sede dell'ex mercato ortofrutticolo, l'ex deposito mezzi del Consorzio Pisano Trasporti e il "Magazzino Comunale del Carnevale".



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare tutta l'area con il recupero delle volumetrie esistenti a scopo residenziale, di servizio e commerciale, parte *in situ* e parte in altra area edificabile.
- Ottenere una riqualificazione complessiva dell'area del comparto e del suo intorno urbano in

coordinamento con l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area " Ex Fabbrica lavorazione marmi" (Scheda AR33).

- Trasferimento dei 3/5 della capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio già edificabile dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo;

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse, sia nel comparto che nella zona di trasferimento della SUL, sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. In alternativa potrà essere predisposto un piano attuativo articolato in una parte di recupero del comparto indicato e in una parte di nuova edificazione per l'area oggetto di trasferimento, il tutto così come definito dagli artt. 22, 23 e 80 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = 12.500 mq. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- La SUL potrà essere utilizzata nel comparto nel limite massimo 2/5 dell'esistente, comunque non oltre 5.000 mq, mentre la parte restante (3/5) sarà oggetto di trasferimento in altra area del territorio già edificabile.
- RC max = 30% ST del comparto.
- H max nel comparto = 6 piani fuori terra.
- Parcheggi privati nel comparto e nella zona di trasferimento: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici nel comparto e nella zona di trasferimento: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico oltre l'eventuale quota di viabilità pubblica.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere coordinato con quello del comparto "Ex Fabbrica lavorazione marmi" (Scheda AR33) con particolare riguardo alla viabilità d'accesso sui lati nord ed est del perimetro, anche in coerenza con l'accessibilità alla zona del teatro nei pressi del quale dovranno essere individuate preferibilmente le aree di parcheggio pubblico.

AR35

SCHEDA AR35 – COMPARTO EDILIZIO ALL'INTERNO DEL POLO SCOLASTICO – VIA PALERMO - PONTEDERA

(già scheda A35)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto individua l'area, baricentrica nella zona scolastica, in fregio alle vie Firenze e Palermo e comprende un rudere e altre opere minori.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Ristrutturare l'area per finalità d'interesse pubblico a compendio della funzionalità complessiva della zona scolastica.
- Dotare tutta l'area di nuove superfici da destinare a manufatti e superfici per attrezzature pubbliche

nonché di parcheggi privati.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = 6.500 mq comprensiva di quella esistente, di cui a destinazione residenziale nel limite massimo di 700 mq finalizzata al recupero del rudere. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL max qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 30% della ST del comparto.
- H max = 3 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici: parcheggi e viabilità come individuati nelle tavole del RU
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Gli accessi sulle vie Firenze e Palermo dovranno essere opportunamente studiate in coerenza con l'assetto viario della zona scolastica.
- Le aree destinate a parcheggio pubblico o di relazione dovranno essere ubicati in prossimità della viabilità principale.
- L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve garantire l'organicità e l'omogeneità del risultato architettonico-compositivo, con opportuno coordinamento anche operativo con la zona scolastica nel suo complesso e l'intera trasformazione dovrà curare la massima armonia e coerenza senza alcun decremento degli standard con la salvaguardia della funzionalità dell'area.

AR36

SCHEDA AR36 – AREA DEPOSITO LEGNAMI E CARBURANTI IN VIA TOSCO ROMAGNOLA – PONTEDERA

(già scheda A36)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprende attività commerciali, magazzini e depositi, ove sono collocate due attività, distinte e indipendenti di deposito e commercio di legname e carburanti, posto all'interno della via Tosco Romagnola, nel tratto dismesso conseguente la realizzazione della nuova Sarzanese-Valdera, il tutto già indicato come comparto n. 6 di tipo C2 col primo RU.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare l'area con il trasferimento delle attività attuali in aree appropriate alla destinazione e

recuperare le volumetrie e le aree di pertinenza per funzioni residenziali o di tipo misto

- Consentire una riqualificazione urbanistica e architettonica di un'importante porta d'accesso alla città.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero, ovvero con piani di recupero distinti in ordine alle proprietà coinvolte, il tutto come definito all'art. 23 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente incrementata fino ad un massimo di 2.000 mq quale incentivo al trasferimento delle attività. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 25% della SF individuata nel comparto.
- H max = 5 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici: viabilità, parcheggi e verde individuati nelle tavole del RU
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Il piano di recupero dell'area dovrà essere finalizzato alla riqualificazione architettonica e funzionale della zona d'ingresso est della città.
- Ove l'intervento di ristrutturazione urbanistica sia eseguito con piani di recupero distinti, deve essere garantita l'organicità e l'omogeneità del risultato architettonico-compositivo, con opportuno coordinamento anche operativo, e l'intera trasformazione dovrà curare la massima armonia e coerenza senza alcun decremento degli standard con la salvaguardia della funzionalità complessiva.

AR37

SCHEDA AR37 – COMPARTO EDILIZIO “LA CIVETTA” – VIALE EUROPA – PONTEDERA

(già scheda A37)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

L'intervento riguarda un'ex-porcilaia posta in fregio al viale Europa in parte già recuperata come locale a destinazione turistico-ricettiva, già oggetto di piano attuativo approvato con deliberazione consiliare n. 2/2006, i cui interventi sono stati attuati solo in parte, e oggetto di una modifica del perimetro in occasione della variante al RU approvata con deliberazione consiliare n. 22 del 29 marzo 2011. Si rende necessario, quindi, elencare di nuovo obiettivi, destinazioni d'uso, parametri del comparto.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Recuperare un area incompiuta inserita in un tessuto a prevalente carattere commerciale e direzionale.

- Riqualificare l'area posta su una delle principali vie d'accesso alla città.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max per la parte non attuata = 2620 mq. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 25% ST del comparto.
- H max = 2 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Il piano di recupero dell'area dovrà essere finalizzato alla riqualificazione architettonica, funzionale e ambientale della zona est della città.
- La demolizione delle strutture esistenti dovrà essere attuata qualora gli edifici non siano utilizzabili per le diverse destinazioni possibili.
- Il piano di recupero dovrà curare la realizzazione di accessi/uscite al comparto che non vengano ad aggravare il flusso veicolare d'immissione nel viale Europa e la funzionalità complessiva dell'area con il limitrofo impianto di distribuzione carburanti.

AR38

SCHEDA AR38 – EX FONDERIA E FALEGNAMERIA IN VIA TOSCO ROMAGNOLA – LA ROTTA

(già scheda A38)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto edilizio, posto nella frazione de La Rotta, all'interno della via Tosco Romagnola, comprende ex manufatti produttivi adibiti a falegnameria, fonderia e deposito materiali, che risultano oramai anomali nel contesto urbano della località, prevalentemente di tipo residenziale



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare l'area all'interno del tessuto urbano con il trasferimento della residue attività in aree appropriate alla destinazione d'uso e recuperare le volumetrie e le aree di pertinenza per funzioni

residenziali o di tipo misto

- Dotare l'area e la frazione di nuove superfici per attrezzature pubbliche con particolare attenzione alla dotazione di parcheggi.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA anche per stralci funzionali con fasi e tempi distinti purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente. E' possibile un'ulteriore incremento pari al 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 25% della ST del comparto.
- H max = 3 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici: viabilità e parcheggi individuati nelle tavole del RU.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Gli spazi destinati a parcheggio pubblico dovranno essere ubicati nella posizione indicata nelle tavole di RU.
- L'accesso al parcheggio individuato dovrà avvenire mediante la strada che costituirà anche collegamento al comparto n. 2 di tipo C2 immediatamente a monte.
- Con la redazione del piano di recupero dovrà essere posta particolare cura nell'articolazione del planivolumetrico affinché l'intervento risulti coerente con la morfologia dei luoghi e i fabbricati vicini.

AR39

SCHEDA AR39 – EX AUTO CARROZZERIA JOLLY IN VIA TOSCO ROMAGNOLA – LA ROTTA

(già scheda A39)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto, posto nella frazione de La Rotta, in fregio alla via Tosco Romagnola e al Parco fluviale dell'Arno, comprende ex manufatti produttivi in parte oggi adibiti ad auto carrozzeria, che risultano oramai anomali nel contesto urbano della località, prevalentemente di tipo residenziale



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare l'area all'interno del tessuto urbano con il trasferimento della residue attività in aree appropriate alla destinazione d'uso e recuperare le volumetrie e le aree di pertinenza a funzioni residenziali o di tipo misto.
- Dotare l'area e la frazione di nuove superfici per attrezzature pubbliche con particolare attenzione

alla dotazione di parcheggi.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA anche per stralci funzionali con fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 25% della ST del comparto.
- H max = 3 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq a parcheggi pubblici e 15 mq a verde pubblico attrezzato o a piazza.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Gli spazi destinati ad attrezzature pubbliche (significativamente parcheggi e verde pubblici) dovranno trovare collocazione in posizione centrale rispetto al nuovo insediamento e tali da essere raggiunti sia dalla strada che con percorsi pedonali dal parco fluviale.
- Senza venir meno all'indirizzo di cui al primo punto, il piano di recupero dovrà prevedere un cono visivo che consenta l'osservazione del fiume e del parco dalla strada.
- L'accesso al comparto dalla via Tosco Romagnola dovrà essere unico.
- Con la redazione del piano di recupero dovrà essere posta particolare cura nell'articolazione del planivolumetrico affinché l'intervento risulti coerente con la morfologia dei luoghi e i fabbricati vicini.

AR40

SCHEDA AR40 – COMPARTO EDILIZIO IN LOCALITÀ IL BERCINO – LA ROTTA

(già scheda A40)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto, posto nella frazione de La Rotta, all'interno della via Vecchia di San Gervasio e raggiungibile dalla via del Bercino che identifica l'omonima località della frazione, comprende ex manufatti produttivi già adibiti a deposito di materiali da recupero che risultano oramai anomali nel contesto ambientale della zona. Nell'area è in corso l'intervento di sostituzione edilizia finalizzata alla realizzazione di un edificio unifamiliare per civile abitazione.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

Riqualificare l'area all'interno di un aggregato con forti caratteristiche ambientali, posta a confine tra una zona residenziale e il territorio agricolo.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 25% della ST del comparto.
- H max = 3 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto.
- Standard pubblici: assolti con la realizzazione del verde attrezzato ed i parcheggi pubblici indicati nelle tavole grafiche del RU già oggetto di convenzione con il comparto adiacente approvato con deliberazione consiliare n. 9 del 28 febbraio 2012.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Gli spazi destinati ad attrezzature pubbliche (significativamente parcheggi e verde pubblici) dovranno trovare collocazione in posizione centrale.
- L'intervento dovrà armonizzarsi con il comparto di tipo residenziale posto immediatamente ad ovest e per il quale è in corso di realizzazione il piano di lottizzazione d'iniziativa privata approvato con deliberazione consiliare n. 9 del 28 febbraio 2012.

AR41

**SCHEDA AR41 – COMPLESSO EDILIZIO IN LOCALITÀ MADONNA DEI MALLOGGI –
PONTEDERA**

(già scheda A41)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto, comprende ex manufatti rurali costituenti un piccolo borgo a sud dalla via Tosco Romagnola, in località Il Chiesino.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)				
a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare l'area e l'ex complesso rurale comprensivo della strada di accesso dalla via Tosco Romagnola al fine di renderlo l'identità storica e il centro urbano di questa parte della città.
- Dotazione di tutta l'area di nuove superfici per attrezzature pubbliche

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL concessa qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max \leq SC attuale.
- H max = 2 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Trattandosi di edifici di particolare valore storico e ambientale gli interventi di recupero dovranno fare riferimento alle categorie d'intervento previste nell'Allegato C del RU.
- Ove il recupero sia previsto e attuato mediante un unico progetto comprendente anche la trasformazione urbanistica dei comparti di espansione adiacenti al complesso, l'intervento dovrà curare la massima coerenza con la nuova edificazione tale da costituire un "unicum" armonico dal punto di vista architettonico e urbanistico.
- Il complesso e le nuove strutture commerciali laterali dovranno costituire la quinta architettonica per la piazza antistante con al centro il viale dei cipressi e lo spazio pubblico antistante raggiungibile dalla pista ciclabile di collegamento tra Fornacette e Pontedera, nonché dai parcheggi previsti ad Est e ad Ovest.
- L'intervento complessivo dovrà prevedere la migliore sistemazione anche in tema di arredo urbano, con contorni a terra, spazi a verde, piazzette e percorsi pedonali.

AR42

SCHEDA AR42 – EX FORNACE I PARDOSSI

(già scheda A42)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprende strutture produttive destinate alla produzione di laterizi oramai inattive. Il sito è ubicato in località I Pardossi fra il canale emissario del Bientina e via Fosso Nuovo parallela al canale. La struttura è composta da vari corpi di fabbrica: un corpo centrale costituito dal forno Hoffmann che conserva integralmente la ciminiera, un edificio diviso in camere per l'essiccazione dei mattoni, capannoni con struttura metallica utilizzati per lo stoccaggio dei prodotti finiti oltre ad altre strutture di servizio



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare tutta l'area in fregio al canale emissario e recuperare le volumetrie a scopo residenziale, di servizio e ricreativo.
- Consentire un ampliamento degli spazi sportivi e di servizio per la frazione de I Pardossi.
- Facilitare il proseguimento di via Fosso Nuovo per collegare via di Gello col sovrappasso di recente costruzione sopra la ferrovia nel Comune di Cascina.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA anche per stralci funzionali con fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max \leq SC attuale.
- H max = 4 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Nella riorganizzazione dell'area deve essere garantito uno spazio necessario per la realizzazione della rettifica della via del Fosso al fine di consentire il collegamento fra via di Gello e il nuovo cavalcavia ferrovia sulla SS n. 67 bis "dell'Arnaccio".
- Lungo il Canale Emissario deve essere mantenuta una fascia di verde pubblico attrezzato da collegare con il sistema di verde pubblico già in fase di attuazione ad Ovest.
- Dovranno essere salvaguardate le parti significative testimoniali di archeologia industriale (forno Hoffmann e ciminiera) da utilizzare anche come attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico da collegare funzionalmente con gli altri spazi di verde pubblico attrezzato. Ove le componenti storico-testimoniali recuperate siano cedute all'Amministrazione Comunale la SUL relativa non sarà conteggiata in quella massima oggetto di recupero.
- La progettazione urbanistica e architettonica del comparto dovrà favorire, tra varie soluzioni

2° Regolamento Urbanistico – Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado

possibili, l'uso di materiali appropriati, di tipologie adeguate al contesto storico-ambientale con l'obiettivo prioritario di una concreta riorganizzazione dello spazio urbano circostante, cercando di mantenere la memoria della antica fornace anche mediante reinterpretazioni dei valori architettonici e compositivi.

AR43

SCHEDA AR43 – COMPARTO EDILIZIO IN VIA DELLE COLOMBAIE – MONTECASTELLO

(già scheda A43)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto, è individuato nella frazione di Montecastello in fregio alla via delle Colombaie e comprende immobili eterogenei ad uso misto in stato di degrado. Il comparto è già stato oggetto di piano di recupero approvato con deliberazione consiliare n. 23/2011.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Recuperare un'area attualmente in stato di degrado urbano e ambientale a fini residenziali.
- Utilizzare l'intervento di recupero urbano per migliorare la viabilità d'accesso, consolidare il versante ovest del rilievo e dotare la zona delle necessarie opere di urbanizzazione.

Funzioni ammesse

E' ammessa la sola destinazione residenziale.

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = 246,40 mq. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 35% della SF del comparto;
- H max = 3 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Distanza dalle strade (Ds) $\geq 3,30$ m per edifici unifamiliare in unico corpo di fabbrica; $\geq 5,00$ m per edificio plurifamiliare in unico corpo di fabbrica;

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- L'area edificata non potrà contenere, in alcuna forma o modalità, edifici accessori realizzati in qualsivoglia materiale, a qualsiasi scopo destinati;
- Gli impianti di smaltimento reflui di natura privata potranno essere realizzati anche in zona F3 fino al limite di 1,5 m dalla zona E4;
- Ai fini della prevenzione incendi boschivi, gli edifici dovranno rispettare la fascia di rispetto di 50 metri dal limite dell'area boscata, effettivamente rilevata in *situ*, misurata secondo il declivio naturale del terreno;
- L'area di parcheggio esterna prospiciente i fabbricati non può essere delimitata da alcuna recinzione o barriera di qualsiasi natura;
- L'edificazione dell'area impone il consolidamento del versante ovest preferibilmente con interventi di ingegneria naturalistica e sul quale i carichi urbanistici ed edilizi dovranno essere ridotti alla misura strettamente necessaria.

AR44

SCHEDA AR44 – EX NICO' – VIA MONTEVISI – PONTEDERA

(già comparto 4 e 5 di tipo F2 UTOE 1B2b)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto individua l'area su cui sorgeva il centro benessere Nicò attualmente dismesso e in forte stato di degrado. La scheda articolata in due subcomparti A44a e A44b ricomprende una serie di terreni limitrofi della medesima proprietà non edificati all'interno di viale Europa e via Montevisi.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Recuperare un'area dismessa e attualmente in forte stato di degrado fisico e igienico.
- Riqualificare un'area strategica posta su una delle principali vie d'accesso alla città.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- direzionali;
- commerciali fino alle medie strutture di vendita e artigianali di servizio;
- turistico-ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge in base alle proprietà coinvolte anche per stralci funzionali con fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = 45% della ST del comparto. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 35% della ST del comparto.
- H max = 3 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: superficie pari al 50% della SUL di progetto e almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare.

AR45

SCHEDA AR45 – EX ZETA GAS – PONTEDERA

(già parte del comparto 3 di tipo C2 UTOE 1B2a)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto ricomprende l'area dismessa della Ex Zeta Gas, attualmente in forte stato di degrado, posta in fregio a via Tosco Romagnola, il tutto già in parte ricompreso nel comparto n. 3 di tipo C2 con il 2° RU.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Recuperare un'area attualmente in stato di degrado urbano e ambientale;
- Ridisegnare il margine tra città e campagna anche in relazione al parco urbano dei Laghi Braccini.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali fino alla media struttura di vendita e artigianali di servizio;
- turistico-ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA anche per stralci funzionali con fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. La sistemazione ambientale del sito oggetto di piano di intervento è *condizione di procedibilità* per la trasformazione urbanistica del comparto n. 3 di tipo C2 dell'UTOE Pontedera Est.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = 20% della ST del comparto. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 25% della SF individuata nelle tavole di RU
- H max = 5 piani fuori terra.
- Standard pubblici: viabilità, parcheggi e verde come indicato nelle tavole di RU.
- Parcheggi privati: superficie pari al 50% della SUL di progetto e almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare.
- Edilizia residenziale sociale: almeno il 5% della SUL residenziale realizzata

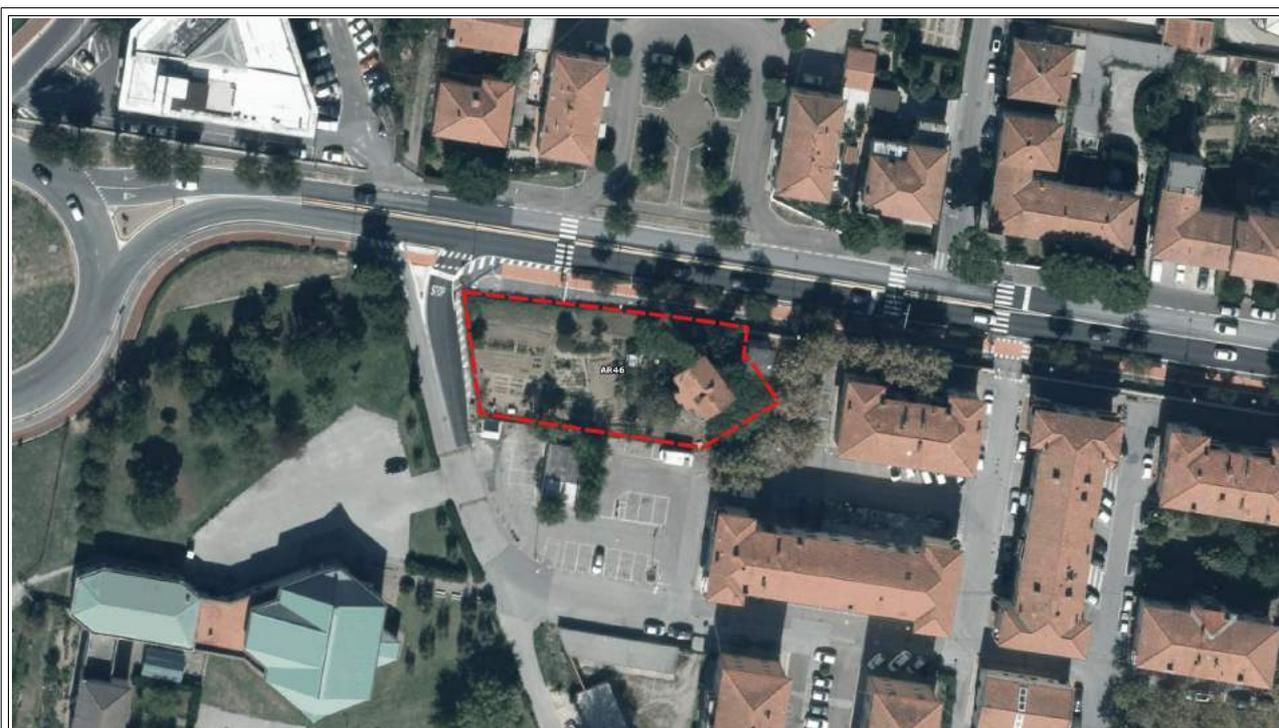
AR46

**SCHEDA AR46 – EX CASELLO FERROVIARIO – VIA TOSCO ROMAGNOLA –
PONTEDERA**

(nuova proposta)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto ricomprende l'ex casello ferroviario al km 24+369 della ex ferrovia Lucca – Pontedera e il resede di pertinenza entrambi caratterizzati da degrado fisico e igienico.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Ristrutturare e adeguare dal punto di vista funzionale l'ex casello ferroviario al fine di destinarlo ad uso pubblico o di interesse pubblico.
- Salvaguardare la testimonianza storica che il manufatto riveste per la città di Pontedera e in particolare per l'area dei Villaggi.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente. E' possibile un incremento pari al 10% della S.U.L. prevista qualora si adottino nell'intervento nuova costruzione tecnologie e materiali propri della bioarchitettura e l'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- RC max = 35%
- H max = 2 piani fuori terra.
- Parcheggi privati: superficie pari al 50% della SUL di progetto e almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare.

AR47

SCHEDA AR47 – TRACCIATO DISMESSO DELLA SGC FI PI LI – GELLO

(già scheda B3)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto individua un'area residuale ricompresa tra il vecchio e il nuovo tracciato della SP n. 23 di Gello, ad est dell'omonima frazione, e lo svincolo dismesso della Fi-Pi-Li.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Valorizzare la zona come porta d'accesso alla città;
- Realizzare un parcheggio scambiatore per la città e per gli utenti della SGC Fi-Pi-Li con strutture commerciali e di servizio.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali, nei limiti indicati dal comma 1 dell'art. 12.3 delle NTA.
- turistico-ricettive e per il tempo libero;
- commerciali fino alla media struttura di vendita e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico;

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento di valorizzazione e recupero deve essere eseguito attraverso un piano attuativo così come definito all'art. 22 delle NTA anche per stralci funzionali con fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = 15% ST del comparto nella quale potranno essere ricavate strutture ricettive per un equivalente massimo di 50 posti letto. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL max qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- RC max = 20% della SF individuata nelle tavole del RU
- H max = 3 piani.
- Parcheggi privati: superficie pari al 50% della SUL di progetto e almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare.
- Standard pubblici: viabilità, parcheggi e verde individuati nelle tavole del RU

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

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

AR48

SCHEDA AR48 – AREA LAGHI IL BOTTEGHINO – LA ROTTA

(già scheda B16)

Descrizione

Il comparto è individuato dall'area in frego alla via Tosco-Romagnola e alla linea ferroviaria Firenze-Pisa connaturata da laghi ricavati dall'escavazione di sabbie. Il comparto AR48 è contraddistinto dal comprendere aree ad elevata pericolosità idraulica così come definite dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi

2° Regolamento Urbanistico – Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado

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

Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi

L'intervento di valorizzazione e recupero deve essere eseguito attraverso un piano attuativo così come definito all'art. 22 delle NTA anche per stralci funzionali con fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Parametri dimensionali

- SUL max = 5% ST del comparto. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL max qualora nell'intervento di recupero e valorizzazione si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- RC max = 10% della SF individuata nelle tavole del RU
- H max = 2 piani fuori terra
- Parcheggi privati: superficie pari al 50% della SUL di progetto e almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare.
- Standard pubblici: parcheggio per almeno 2.816 mq, verde pubblico per almeno 710 mq, oltre all'area da cedere secondo meccanismi perequativi per almeno 3.912 mq.

Prescrizioni e Indirizzi

- Per la presenza di aree a pericolosità idraulica elevata, fermo restando la possibilità di realizzazione manufatti provvisori per servizi e che sono possibili interventi senza determinare aumento di carico urbanistico o creazione di nuove unità immobiliari, le opere di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con $T_r = 200$ anni sulla base di studi idrologici idraulici, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.
- L'area dovrà essere contornata con alberature di alto fusto e di altri elementi di arredo urbano e per il tempo libero.
- Gli interventi dovranno risultare integrati con il parco fluviale dell'Arno e, in continuum, con il parco dei laghi Braccini già realizzati, dotandoli di collegamenti pedonali e ciclabili sicuri e protetti verso i Laghi Braccini, l'Arno e il capoluogo.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso intervento edilizio diretto secondo le vigenti procedure di legge in base alle proprietà coinvolte.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA
- RC max = 100%
- H max = 4 piani fuori terra
- Parcheggi privati: superficie pari al 50% della SUL di progetto e almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare.

Aree di Trasferimento (AT) – Aree connotate di degrado che ospitano funzioni non agricole su cui si incentiva il trasferimento totale o parziale della capacità edificatoria

AT1

SCHEDA AT1 – EX MACELLI PUBBLICI IN LOCALITÀ PONTE ALLA NAVETTA – PONTEDERA

(già scheda B19)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

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



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Recupero di un complesso edilizio in stato di abbandono per nuove funzioni più idonee con le destinazioni d'uso della zona.
- Dotazione dell'area di nuove infrastrutture pubbliche o di uso pubblico a servizio del parco fluviale

dell'Arno.

Funzioni ammesse

All'interno del comparto sono:

- turistico-ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico;
- agricole e funzioni connesse ai sensi di legge.

Nella zona di trasferimento della SUL, sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. In alternativa potrà essere predisposto un piano attuativo articolato in una parte di recupero del comparto indicato e in una parte di nuova edificazione per l'area oggetto di trasferimento, il tutto così come definito dagli artt. 22, 23 e 80 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max pari a quella approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 23 del 06/03/2007 (2848 mq). E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora l'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- La SUL potrà essere utilizzata come oggetto di trasferimento in altra area del territorio già edificabile.
- RC max nel comparto = 25% della ST; RC max nella zona di trasferimento = 25% ST del nuovo comparto individuato se di espansione; in caso di trasferimento della SUL in altro comparto di recupero, RC max pari a quella di quest'ultimo.
- H max nel comparto = 3 piani fuori terra; H max nella zona di trasferimento = 3 piani fuori terra se in comparto di espansione; in caso di trasferimento della SUL in altro comparto di recupero, H max pari a quella di quest'ultimo.
- Parcheggi privati nel comparto e nella zona di trasferimento: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare.
- Standard pubblici nel comparto: viabilità, parcheggi e verde indicati nelle tavole di RU, ove si optasse al trasferimento della capacità edificatoria, assolti con il trasferimento della proprietà dei beni all'Amministrazione Comunale previa demolizione e sistemazione a standard del resede; standard pubblici nella zona di trasferimento non inferiori al rapporto 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico oltre alla superficie destinata alla viabilità

Prescrizioni e orientamenti alla progettazione

- Dovrà essere rispettata la distanza minima di 10 metri dall'argine del Fiume Arno.
- Una volta ultimata la nuova circonvallazione e il nuovo ponte sull'Arno, l'accesso all'area dovrà avvenire dalla rotatoria così come indicato nelle tavole di RU.
- Gli spazi a parcheggio pubblico dovranno essere ubicati nella posizione individuata nelle tavole di RU

2° Regolamento Urbanistico – Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado

- Le tipologie insediative dovranno essere inserite in modo ambientalmente compatibile con il contesto del lungo fiume.
- Lo spazio interno dovrà essere opportunamente piantumato in modo da ridurre l'impatto dei fabbricati sull'ambiente circostante.

AT2

SCHEDA AT2 – EX STRUTTURA ARTIGIANALE IN VIA DEI PRATACCI – PONTEDERA

(già scheda B18)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto si trova a nord dell'UTOE Pontedera Est, fra il fiume Arno e la nuova circonvallazione, accessibile da via dei Pratacci, e comprende un manufatto artigianale dismesso ed alcuni fabbricati minori ad uso deposito.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare tutta l'area con recupero delle volumetrie esistenti per attività pubbliche o d'interesse pubblico, complementari al parco agrario, anche attraverso il trasferimento dell'intera capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio già edificabile dove dovrà essere individuato un

apposito comparto funzionale allo scopo.

- Trasferire le attività attuali residuali in aree appropriate alla destinazione d'uso.

Funzioni ammesse

All'interno del comparto sono:

- turistico-ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico;
- agricole e funzioni connesse ai sensi di legge.

Nella zona di trasferimento della SUL, sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. In alternativa potrà essere predisposto un piano attuativo articolato in una parte di recupero del comparto indicato e in una parte di nuova edificazione per l'area oggetto di trasferimento, il tutto così come definito dagli artt. 22, 23 e 80 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- La SUL potrà essere utilizzata come oggetto di trasferimento in altra area del territorio già edificabile.
- RC max nel comparto = 20% della ST; RC max nella zona di trasferimento = 25% ST del nuovo comparto individuato se di espansione; in caso di trasferimento della SUL in altro comparto di recupero, RC max pari a quella di quest'ultimo.
- H max nel comparto = 3 piani fuori terra; H max nella zona di trasferimento = 3 piani fuori terra se in comparto di espansione; in caso di trasferimento della SUL in altro comparto di recupero, H max pari a quella di quest'ultimo.
- Parcheggi privati nel comparto e nella zona di trasferimento: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici nel comparto: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico, ove si optasse al trasferimento della capacità edificatoria, assolti con il trasferimento della proprietà dei beni all'Amministrazione Comunale previa demolizione e sistemazione a standard del resede; standard pubblici nella zona di trasferimento non inferiori al rapporto 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico oltre alla superficie destinata alla viabilità

Prescrizioni e orientamenti alla progettazione

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

AT3

SCHEDA AT3 – EX FONDERIA CECCANTI IN LOCALITÀ VALLICELLE – LA ROTTA

(già scheda B15)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto comprende il manufatto già destinato a fonderia, oramai inattiva, e l'area circostante posti a sud della linea ferroviaria Firenze-Pisa, ad est dell'UTOE 1B3 de La Rotta, e prossima alla zona destinata a parco de Le Vallicelle.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare e bonificare tutta l'area con recupero delle volumetrie esistenti, parte in sito e parte in altra area edificabile.
- Attuare il recupero in complementarietà con quella a carattere turistico-ricettivo posta immediatamente a sud (Fattoria Le Vallicelle).

- Trasferimento almeno i 4/5 della capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio già edificabile dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo;

Funzioni ammesse

All'interno del comparto sono:

- turistico-ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico;
- agricole e funzioni connesse ai sensi di legge.

Nella zona di trasferimento della SUL, sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. In alternativa potrà essere predisposto un piano attuativo articolato in una parte di recupero del comparto indicato e in una parte di nuova edificazione per l'area oggetto di trasferimento, il tutto così come definito dagli artt. 22, 23 e 80 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- La SUL potrà essere utilizzata nel comparto nel limite massimo 1/5 dell'esistente, mentre la parte restante (4/5) sarà oggetto di trasferimento in altra area del territorio già edificabile.
- RC max nel comparto = 10% della ST; RC max nella zona di trasferimento = 25% ST del nuovo comparto individuato se di espansione; in caso di trasferimento della SUL in altro comparto di recupero, RC max pari a quella di quest'ultimo.
- H max nel comparto = 2 piani fuori terra; H max nella zona di trasferimento = 3 piani fuori terra se in comparto di espansione; in caso di trasferimento della SUL in altro comparto di recupero, H max pari a quella di quest'ultimo.
- Parcheggi privati nel comparto e nella zona di trasferimento: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici nel comparto: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico, ove si optasse al trasferimento della capacità edificatoria assolti con il trasferimento della proprietà dei beni all'Amministrazione Comunale previa demolizione e sistemazione a standard del resede; standard pubblici nella zona di trasferimento non inferiori al rapporto 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico oltre alla superficie destinata alla viabilità

Prescrizioni e orientamenti alla progettazione

- Ove si optasse per la realizzazione dell'intervento edificatorio all'interno del comparto, le opere di urbanizzazione necessarie alla sua completa funzionalità sono a totale carico del soggetto attuatore, ancorché le opere siano da realizzare fuori dal comparto.

2° Regolamento Urbanistico – Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado

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

AT4

SCHEDA AT4 – EX COMPLESSO PRODUTTIVO IN LOCALITÀ LE VALLICELLE – LA ROTTA

(già scheda B14)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Il comparto ricomprende un complesso produttivo destinato in passato all'imbottigliamento delle acque della sorgente *Le Vallicelle* e oggi caratterizzato da sola destinazione residenziale, in fregio alla via Tosco-Romagnola e prossimo alla frazione di Castel del bosco del Comune di Montopoli in Val d'Arno.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input checked="" type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare tutta l'area con recupero delle volumetrie esistenti per attività complementari con quella a carattere turistico-ricettivo posta immediatamente a sud (*Fattoria Le Vallicelle*), anche attraverso il trasferimento della capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio già

edificabile dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo.

Funzioni ammesse

All'interno del comparto sono:

- turistico-ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico;
- agricole e funzioni connesse ai sensi di legge..

Nella zona di trasferimento della SUL, sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. In alternativa potrà essere predisposto un piano attuativo articolato in una parte di recupero del comparto indicato e in una parte di nuova edificazione per l'area oggetto di trasferimento, il tutto così come definito dagli artt. 22, 23 e 80 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- La SUL potrà essere utilizzata come oggetto di trasferimento in altra area del territorio già edificabile.
- RC max nel comparto = 25% della SF individuata nelle tavole del RU; RC max nella zona di trasferimento = 25% ST del nuovo comparto individuato se di espansione; in caso di trasferimento della SUL in altro comparto di recupero, RC max pari a quella di quest'ultimo.
- H max nel comparto = 4 piani fuori terra; H max nella zona di trasferimento = 3 piani fuori terra se in comparto di espansione; in caso di trasferimento della SUL in altro comparto di recupero, H max pari a quella di quest'ultimo.
- Parcheggi privati nel comparto e nella zona di trasferimento: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici nel comparto: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico, ove si optasse al trasferimento della capacità edificatoria assolti con il trasferimento della proprietà dei beni all'Amministrazione Comunale previa demolizione e sistemazione a standard del resede; standard pubblici nella zona di trasferimento non inferiori al rapporto 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico oltre alla superficie destinata alla viabilità

Prescrizioni e orientamenti alla progettazione

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

2° Regolamento Urbanistico – Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado

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

AT5

SCHEDA AT5 – EX CARTIERA “PAGNA” LUNGO IL FIUME ERA - LA BORRA

(già scheda B5)

Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

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



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta 1:2.000

Individuazione delle categorie di degrado (rif. Art. 123 LR 65/2014 e DPGR 3/R/2007)

a) Degrado urbanistico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
b) Degrado fisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
c) Degrado igienico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
d) Degrado socio – economico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato
e) Degrado geofisico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Lieve	<input type="checkbox"/> Moderato	<input checked="" type="checkbox"/> Elevato

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

- Riqualificare tutta l'area con recupero di parte delle volumetrie esistenti per attività pubbliche o d'interesse pubblico, complementari al parco fluviale e attraverso il trasferimento dell'intera capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio già edificabile dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo.

Funzioni ammesse

All'interno del comparto sono:

- pubbliche e/o di interesse pubblico;
- agricole e funzioni connesse ai sensi di legge.

Nella zona di trasferimento della SUL, sono:

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

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

L'intervento deve essere eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA. In alternativa potrà essere predisposto un piano attuativo articolato in una parte di recupero del comparto indicato e in una parte di nuova edificazione per l'area oggetto di trasferimento, il tutto così come definito dagli artt. 22, 23 e 80 delle NTA. 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.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle N.T.A.
- La SUL potrà essere utilizzata solo come oggetto di trasferimento in altra area del territorio già edificabile.
- RC max nel comparto invariata; RC max nella zona di trasferimento = 25% ST del nuovo comparto individuato se di espansione; in caso di trasferimento della SUL in altro comparto di recupero, RC max pari a quella di quest'ultimo.
- H max nel comparto = invariata; H max nella zona di trasferimento = 3 piani fuori terra se in comparto di espansione; in caso di trasferimento della SUL in altro comparto di recupero, H max pari a quella di quest'ultimo.
- Parcheggi privati nel comparto e nella zona di trasferimento: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare
- Standard pubblici nel comparto: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico, ove si optasse al trasferimento della capacità edificatoria assolti con il trasferimento della proprietà dei beni all'Amministrazione Comunale previa demolizione e sistemazione a standard del resede; standard pubblici nella zona di trasferimento non inferiori al rapporto 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico oltre alla superficie destinata alla viabilità

Prescrizioni e orientamenti alla progettazione

- I parcheggi pubblici a servizio del comparto dovranno trovare collocazione in una posizione prossima alla viabilità di accesso all'area via della Cartiera.
- L'intervento di ristrutturazione urbanistica del comparto deve essere finalizzato alla massima conservazione delle volumetrie esistenti nella loro morfologia attuale, ancorché il recupero sia effettuato mediante operazioni di demolizione e ricostruzione, allo scopo di salvaguardare la testimonianza storica del sito.
- Per le parti storicizzate del complesso le categorie d'intervento faranno riferimento a quanto previsto

2° Regolamento Urbanistico – Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado

nelle schede dell'Allegato C, con particolare riguardo alle parti più significative di archeologia industriale.

- Con la realizzazione della ristrutturazione urbanistica sarà curato il miglioramento dell'accessibilità e la realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica dei manufatti.
- Ove l'intervento preveda un carico urbanistico sensibilmente inferiore rispetto ai parametri dimensionali indicati, l'Amministrazione Comunale potrà valutare una diminuzione degli standard pubblici previsti, significativamente per le superfici destinati a verde pubblico, ovvero di una loro parziale monetizzazione.

APPENDICE ALLE SCHEDE

DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI DEGRADO AI SENSI DELL'ART. 9 DEL DPGR 3/R/2007 E L'ART. 123 DELLA L.R. N. 65/2014

- a) **degrado urbanistico**, aree con presenza di un patrimonio edilizio e connotate da un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e morfotipologico, associata alla carenza di attrezzature e servizi, alla carenza e al degrado degli spazi pubblici e delle aree libere, nonché le aree caratterizzate da attrezzature ed infrastrutture dismesse;
- b) **degrado socio-economico**, aree connotate da condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, o con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento;
- c) **degrado fisico**, ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;
- d) **degrado igienico**, ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;
- e) **degrado geofisico**, ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.

RICOGNIZIONE DELLE DIRETTIVE, PRESCRIZIONI E PRESCRIZIONI D'USO DEL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO A CUI FARE RIFERIMENTO NELLA DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

- a) Scheda d'Ambito n. 8 Piana Livorno – Pisa – Pontedera - art. 6.1 (tutti gli interventi);
- b) Abaco delle invarianti – III invariante – Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (tutti gli interventi);
- c) Elaborato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice (unicamente per gli interventi che ricadono nelle aree tutelate per legge);
- d) Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio

(tutti gli interventi che prevedono tali impianti);

- e) Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio (tutti gli interventi che prevedono tali impianti);
- f) Allegato 2 - Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (tutti gli interventi).

DISCIPLINA IN ASSENZA DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE E PER L'USO TEMPORANEO DEGLI IMMOBILI

1. In assenza dei piani di intervento di rigenerazione urbana, sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nelle aree connotate di degrado, a condizione che non sia pregiudicato il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione urbana ed il reperimento di standard pubblici previsti dalle singole schede-norma, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
 - e) demolizioni non finalizzate alla ricostruzione;
 - f) ristrutturazione edilizia conservativa.
2. E' consentito il mutamento temporaneo della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente ricompreso nelle aree connotate di degrado allo scopo di mitigare lo stato di abbandono ed incuria, a condizione che tale modifica sia comunque coerente con gli obiettivi di rigenerazione urbana e non contrasti il futuro reperimento degli standard pubblici e/o l'acquisizione di altra pubblica utilità prevista dalle singole schede-norma. A tale fine il richiedente dovrà produrre un elaborato tecnico-progettuale sottoscritto da tutti i proprietari ricompresi nel comparto di rigenerazione che illustri e rappresenti le modalità di reperimento dei necessari standard pubblici e/o acquisizione di altra pubblica utilità al termine del periodo di "uso temporaneo".
3. Il mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 2 è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale si disciplinano i termini temporali, le modalità di uso degli immobili, nonché le modalità di rimessa in pristino dello stato dei luoghi necessario per il successivo piano di intervento complessivo, cui dovrà provvedere a propria cura e spese l'interessato alla scadenza del termine convenuto. Resta inteso che al momento della sottoscrizione della convenzione suddetta dovranno essere prestate idonee garanzie fideiussorie per il ripristino della situazione necessaria alla realizzazione dell'intervento di rigenerazione urbana definitivo, rilasciate da primario istituto bancario o assicurativo, debitamente autorizzato ai sensi

della Legge n. 348/1982 “Costituzione di cauzioni con polizze fidejussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici” e ss.mm.ii. , e consegnate al Comune almeno 15 giorni prima della stipula della convenzione per consentirne la verifica da parte dei competenti uffici comunali.

DISPOSIZIONI GENERALI SUGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE

1. I proprietari degli immobili interessati dagli interventi di rigenerazione urbana concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale nelle forme e con le modalità stabilite dall'art. 5.13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.
2. Nelle aree di rigenerazione urbana è richiesta la cessione gratuita di almeno il 5% della superficie utile lorda residenziale realizzata nel caso di ristrutturazione urbanistica che comporti cambio di destinazione d'uso o incrementi volumetrici.
3. Nel caso di interventi di modesta rilevanza di cui al comma 2 che non permettono il reperimento di almeno 50 mq di SUL residenziale realizzata, potrà essere prevista la monetizzazione delle cessioni.
4. L'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, potrà richiedere che il raggiungimento degli standard pubblici previsti dalle singole schede -norma possa avvenire attraverso la realizzazione di interventi privati ad uso pubblico per i quali i proponenti si impegnano ad assumerne gli oneri di gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ad effettuare eventuali lavori di adeguamento previsti da sopravvenute normative.
5. 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.
6. Salvo quanto previsto dagli incentivi destinati all'edilizia sostenibile di cui all'art. 19 delle NTA del RU, gli ulteriori incrementi da collegare agli interventi proposti in relazione agli obiettivi dichiarati, non possono comunque superare la misura massima del 35 per cento della superficie utile lorda esistente all'interno dell'area alla data di entrata in vigore del presente atto ricognitivo, o in alternativa, la densità massima esistente nelle aree contigue.
7. Sono in ogni caso esclusi dagli interventi di rigenerazione urbana:
 - a) gli edifici eseguiti in assenza di titolo abilitativo edilizio o in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli in sanatoria;
 - b) gli edifici e i tessuti urbanistici riconosciuti di pregio per il loro valore storico, architettonico, tipologico e culturale dagli atti di governo del territorio;
 - c) gli edifici situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta come definite dall'articolo 33

2° Regolamento Urbanistico – Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado

della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) o dagli strumenti di pianificazione territoriale;

- d) gli edifici ricadenti in aree a pericolosità geologica o idraulica in cui i piani di bacino e i piani di assetto idrogeologico non ammettono la realizzazione di interventi di ampliamento;
 - e) gli edifici vincolati quali immobili di interesse storico sensi della parte II del Codice.
8. Per gli interventi di rigenerazione urbana, resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative alla efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

PERIMETRAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA

- a) Visto la natura eterogenea delle aree oggetto di rigenerazione urbana e in considerazione della notevole frammentazione fondiaria, i perimetri rappresentati sono indicativi. Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale in sede di approvazione degli interventi di rigenerazione, ratificare tali delimitazioni alla scopo di incentivare l'avvio dei progetti di recupero urbano.
- a) L'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana potrà avvenire previo sottoscrizione di singole convenzioni urbanistiche anche per stralci funzionali con fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.