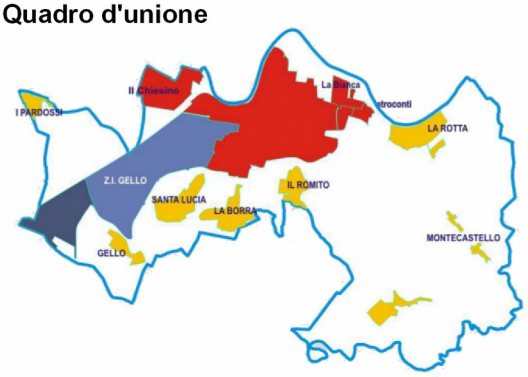
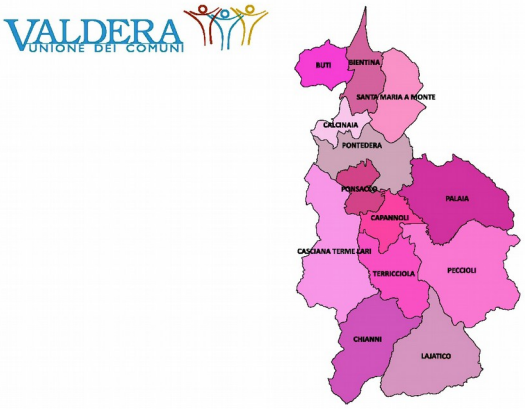
COMUNE DI PONTEDERA
Provincia di Pisa
REGOLAMENTO URBANISTICO
Piano Operativo

Quadro d'unione





6

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1° Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici

Progettazione e Responsabile Unico Procedimento
Arch. Massimo Parrini

Gruppo di lavoro:

Arch. Pian. Marco Salvini
Arch. Luca Magnozzi
Arch. Mauro Montagnani
Arch. Luca Aringhieri
Geom. Elisa Giani

Assistenza tecnica-amministrativa:

Dott.ssa Barbara Cantini
Sig.ra Stefania Collecchi
Sig.ra Tiziana Gorini
Sig.ra Monica Vannucci
Sig. Massimo Gasperini

Adozione:
Delibera C. C. n. 2 del 25/2/2014

Approvazione e parziale riadozione
Delibera C. C. n. 8 del 17/03/2015
(BURT n. 16 del 22 aprile 2015)
Approvazione aree oggetto di riadozione
Delibera C. C. n. 1 del 23/02/2016
(BURT n. 10 del 9 marzo 2016)

Data:
Marzo 2018

Sindaco: Avv. Simone Millozzi

Segretario Generale: Dott.ssa Tiziana Picchi

Garante della comunicazione. Dott.ssa Simona Luperini

Adozione variante di rigenerazione urbana:
Delibera C. C. n. 9 del 28/02/2017
Approvazione variante di rigenerazione urbana:
Delibera C.C. n. 7 del 27/03/2018

STATO VIGENTE

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Corrispondono alle aree destinate dal presente R.U. a nuovi insediamenti a prevalente carattere produttivo da trasformare attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata da attuarsi secondo le modalità riportate all'art. 20.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono produttive, commerciali con la sola vendita all'ingrosso, direzionali, turistico ricettive, artigianali di servizio, trasporto e logistiche. È ammessa l'attività di deposito, esposizione e commercio al dettaglio relativa a:
   a) veicoli;
   b) materiali da costruzione;
   c) mobili e arredi;

   ogni altra attività che per tipologia e dimensioni risulti assimilabile a quelle sopradette.
3. Le Tavv. 3 e 4 del R.U. individuano i comparti da sottoporre a piani attuativi e la sistemazione urbanistica auspicata con superfici fondiarie, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al comune. Le tabelle relative alle singole U.T.O.E. contengono i parametri urbanistici per operare la trasformazione.
4. In relazione al parametro della S.U.L. massima ammissibile in ogni comparto, essa può essere incrementata nei limiti e con le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, nel quadro delle norme vigenti in materia, ove la realizzazione degli edifici preveda l'uso di materiali