



Comune di Ponsacco

Provincia di Pisa

SINDACO
Gabriele Gasperini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Andrea Tognoni

UFFICIO DI PIANO
Paolo Ferroni, Renzo Manetti,
Maurizio Meini, Chiara Turini e Luca Neri

GARANTE DELL'INFORMAZIONE
E DELLA PARTECIPAZIONE
Chiara Turini

Piano Operativo

Schede degli Interventi di Trasformazione Urbana Allegato del Doc.2-NTA

PROGETTO URBANISTICO
Riccardo Luca Breschi - coordinatore
con
Luca Agostini

REDAZIONE DI VAS
Andrea Giraldi

STUDI GEOLOGICI
Fabio Mezzetti

STUDI IDRAULICI
Simone Pozzolini

ANALISI TESSUTI URBANI E CLASSIFICAZIONE
PATRIMONIO EDILIZIO
Teresa Arrighetti

DISPOSIZIONI PER IL PROGRAMMA DI ABBATTIMENTO
BARRIERE ARCHITETTONICHE
Teresa Arrighetti

CLASSIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO NEL
TERRITORIO RURALE
Michela Fiaschi e Caterina Fusi

INDAGINI ARCHEOLOGICHE
Antonio Alberti



Doc.2A

STATO MODIFICATO A SEGUITO DEGLI ESITI DELLA
CONFERENZA PAESAGGISTICA SVOLTASI IN DATA
11.06.2025

Indice Generale

INTRODUZIONE - Criteri di redazione delle tabelle e delle schede degli interventi nelle zone ACR - CTR - AR - ATR - AA - CTP - ATP - CTT	4
1. INTERVENTI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	8
1.1 Interventi nelle zone ACR.....	8
1.2 Interventi nelle zone CTR - AR - ATR - AA.....	11
• CTR.1 - Zona Industriale, via del Fico nero (UTOE 1)	12
• CTR.2 - Capoluogo est, via Antonio Vivaldi (UTOE 1)	15
• CTR.3-4-5-6-7 - Capoluogo sud, via Mameli - via Toscanelli (UTOE 1).....	188
• CTR.8 - Capoluogo sud, via Nenni (UTOE 1).....	23
• CTR.9 - Capoluogo nord, via La Pieve-via Mattei (UTOE 1)	26
• AR.1 - Le Melorie, via Baracca (UTOE 1).....	29
• AR.2 - Le Melorie, via Melorie (UTOE 1)	32
• AR.3 - Le Melorie, via di Gello (UTOE 1)	35
• AR.4 - Capoluogo est, via Puntale (UTOE 1).....	39
• AR.6 - Capoluogo nord, via Ravera-via Menotti (UTOE 1)	42
• AR.7 - Capoluogo nord, viale Primo Maggio (UTOE 1).....	45
• AR.8 - Val di Cava, via Pinocchio (UTOE 2)	50
• ATR.1 - Le Melorie, via Colombo (UTOE 1)	53
• ATR.2 - Capoluogo sud, via Pasolini (UTOE 1)	56
• ATR.3 - Capoluogo est, via della Robbia-via Bellini (UTOE 1).....	59
• AA.1 - Val di Cava, via Spadolini (UTOE 2)	62
• AA.2 - Capoluogo sud, via Quasimodo (UTOE 1)	65
2. INTERVENTI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE.....	68
2.1 Interventi nelle zone CTP - ATP.....	68
• CTP.1 - Area industriale, via Perugia (UTOE 1).....	69
• CTP.2-3-4-5 - ATP.1 - Area industriale, viale Italia (UTOE 1)	72
3. INTERVENTI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIA	77
3.1 Interventi nelle zone AR - CTT	77
• AR.5 - Val di Cava, via Cavalcanti-via delle Colline (UTOE 2).....	78
• CTT.1 - Le Melorie, via di Gello (UTOE 1).....	81
4. INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA AI SENSI DEGLI ARTT. 125-126 DELLA LR 65/14	84
4.1 Interventi nelle zone ARU	84
Introduzione	85
• ARU.1 - Capoluogo, via Venagli-via Sauro (UTOE 1).....	86
• ARU.2 - Capoluogo nord, via Valdera (UTOE 1)	94

INTRODUZIONE - Criteri di redazione delle tabelle e delle schede degli interventi nelle zone ACR - CTR - AR - ATR - AA - CTP - ATP - CTT

La presente introduzione illustra i criteri di redazione delle schede degli interventi nelle zone ACR, CTR, CTP, CTT, AR, ATR, ATP, AA che fanno riferimento ai primi tre capitoli dell'Allegato dedicati rispettivamente agli interventi a prevalente destinazione residenziale, agli interventi a prevalente destinazione produttiva e agli interventi a prevalente destinazione terziaria. Per gli interventi di rigenerazione urbana, condotti secondo le procedure indicate agli artt. 125-126 della LR 65/2014, in un'apposita introduzione del quarto capitolo del presente allegato, sono spiegate le modalità di redazione delle schede degli interventi.

Per ogni intervento di trasformazione sono di norma indicati: la superficie territoriale ed i parametri urbanistici ed edilizi cui è assoggettata la progettazione attuativa, le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi, gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del piano, le modalità di attuazione. Per gli interventi di completamento edilizio ACR le indicazioni sono semplificate e restituite in formato tabellare. Per gli interventi di trasformazione assoggettati a progetto unitario convenzionato o a piano attuativo le informazioni sono raccolte in una specifica scheda per ciascuna area. Per gli interventi residenziali è indicato il numero massimo degli abitanti insediabili sulla base del parametro indicato dal PS di 1 abitante = 35 mq di superficie edificabile SE.

Nelle schede non si fa riferimento ad eventuali prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico ed idraulico per le quali si rinvia, per gli interventi assoggettati a progetto unitario convenzionato e/o a piano attuativo, alle specifiche schede di fattibilità riportate negli elaborati degli studi geologici e idraulici.

Per quanto riguarda le prescrizioni e gli indirizzi per la compatibilità ambientale degli interventi si rinvia alle specifiche indicazioni contenute, per le diverse tipologie di aree e di interventi di trasformazione urbana, nella parte conclusiva del Rapporto Ambientale di VAS.

Nelle schede degli interventi *CTR, CTP, CTT, AR, ATR, ATP e AA* sono contenuti mirati indirizzi da rispettare negli interventi derivanti dagli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee nonché dalla valutazione degli aspetti paesaggistici degli interventi di trasformazione. In relazione a tali aspetti le valutazioni e gli indirizzi, contenuti nelle schede, sono supportati dall'inquadramento dell'area di intervento nell'ortofotocarta 2023, nella tavola dei vincoli paesaggistici del PS, nella mappa della visibilità e degli elementi percettivi del PS, nella tavola del PS con l'individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.

Ove necessario, anche per gli interventi di completamento edilizio ACR si forniscono specifici indirizzi progettuali riguardanti soprattutto gli aspetti paesaggistici ambientali; tali indirizzi sono riportati in una nota dopo la tabella dei parametri urbanistici ed edilizi.

In relazione alla localizzazione degli interventi di trasformazione si fa presente che solo due interventi, fra quelli previsti dal PO, ricadono sia pure in piccola parte in zone assoggettate a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004; è il caso dell'ATR.3 e dell'AR.4 che sono lambite dalla fascia di rispetto di 150 mt del fiume Era (art. 142 comma 1 lett.c) del D.Lgs. 42/2004.

Si fa presente che entrambe le aree di trasformazione ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ove non sono esclusi interventi di nuova edificazione a carattere permanente. Tali interventi debbono in ogni caso rispettare le specifiche disposizioni contenute nell'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR relative alle aree tutelate ai sensi del succitato art.142, comma 1 lett. c).

Le schede sono poi corredate da un estratto della rappresentazione cartografica dell'area di trasformazione, contenuta nelle tavole 1:2000 del PO, e da una esemplificazione progettuale dell'assetto interno dell'area che, per quanto non vincolante sotto il profilo planivolumetrico, ha la funzione di illustrare e rappresentare graficamente gli elementi vincolanti e gli indirizzi indicati nella scheda per la progettazione ed attuazione dell'intervento.

Le superfici riportate nella tabella dei parametri urbanistici sono misurate con strumentazione GIS; i dati relativi alla superficie territoriale sono indicativi e dovranno essere verificati attraverso un rilievo strumentale del terreno. Sono sempre ammesse variazioni in aumento della superficie degli spazi pubblici; sono inoltre ammesse variazioni al ribasso fino al 2% (-2%) delle superfici indicate nelle schede per gli standard urbanistici.

Il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi, prescritti nella tabella o nelle schede (SE, altezze, indici di copertura o superficie coperta massima, dotazioni minime di parcheggi e di verde pubblici e, ove richiesti, di altri spazi ed attrezzature pubblici), costituisce elemento vincolante per l'attuazione del comparto sia mediante piano attuativo che mediante intervento diretto convenzionato o progetto unitario convenzionato.

Salvo diverse specificazioni contenute nelle schede, le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, piazze) devono essere integralmente realizzate in fase di attuazione del Piano, anche nel caso di parziale utilizzazione delle capacità edificatorie dell'area, e devono essere cedute all'Amministrazione Comunale fatti salvi diversi accordi da assumere per ragioni di interesse pubblico in sede di convenzione. Quando è prevista la sola cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione tale condizione è esplicitata fra gli elementi vincolanti per gli interventi.

Per le destinazioni d'uso valgono le prescrizioni contenute, per gli interventi ACR, nella tabella dei parametri urbanistici ed edilizi riportata di seguito e, per gli interventi CTR, ATR, AA, AR, ARU, CTRP, ATP e CTT, nelle singole schede delle aree di intervento.

L'intervento diretto è ammesso solo nelle zone ACR; come indicato nelle schede, per gli interventi nelle zone ACR, associati alla realizzazione di standard, è prescritta la sottoscrizione di convenzione o di un atto unilaterale di obbligo.

Al fine di ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli, per la realizzazione dei parcheggi previsti nelle presenti schede si prescrive l'utilizzo di idonee tecniche costruttive atte a garantire la permeabilità dei suoli, a titolo esemplificativo del tipo "prati armati" ovvero "pavimentazioni prefabbricate" posate su massicciate di sabbia o terra nonché altre pavimentazioni che garantiscano la permeabilità all'acqua. Inoltre per quanto concerne la messa a dimora di piantumazioni come previste nelle presenti schede, dovranno essere utilizzate essenze arboree autoctone e per quelle prospicienti viabilità pubbliche, dovrà essere dato riscontro della coerenza con le linee guida regionali per la messa a dimora di specifiche specie ad alta capacità di assorbimento di inquinanti atmosferici.

1. INTERVENTI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

1.1 Interventi nelle zone ACR

Elenco degli interventi e relativi parametri urbanistici ed edilizi

Area	Localizzazione	SE	Abitanti	IC	H max	Pp	Vp
ACR. 1	via Silvio Pellico UTOE 1	250	7	0,35	7,50	-	-
ACR. 3	via Goldoni UTOE 1	250	7	0,35	7,50	143	-
ACR. 4	via Goldoni UTOE 1	250	7	0,35	7,50	122	-
ACR. 5	via D'Annunzio UTOE 1	320	9	0,35	7,50	267	-
ACR. 6	via De Amicis UTOE 1	320	9	0,35	7,50	71	-
ACR. 7	via Valdera UTOE 1	180	5	0,35	7,50	-	-
ACR. 8	via Valdera UTOE 1	180	5	0,35	7,50	-	-

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici provvisti di adeguate dotazioni arboree nelle aree ACR.3, ACR.4, ACR.5 e ACR.6;
- ampliamento della sede stradale per ACR.7 e ACR.8.

Indirizzi progettuali

- mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi con soluzioni progettuali, per i prospetti e le coperture, capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con le caratteristiche del contesto insediativo;
- prevedere diffusi interventi di piantumazione delle aree a verde privato e sul perimetro dell'insediamento preferibilmente con essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici;

- prevedere in particolare qualificata sistemazione dei fronti stradali ed assetti coerenti con il contesto rurale degli spazi pertinenziali aperti verso il territorio agricolo.

Modalità di attuazione

- intervento edilizio diretto assoggettato a convenzione o atto unilaterale di obbligo per gli interventi che prevedono la realizzazione di parcheggi pubblici, di aree a verde pubblico o di opere viarie.

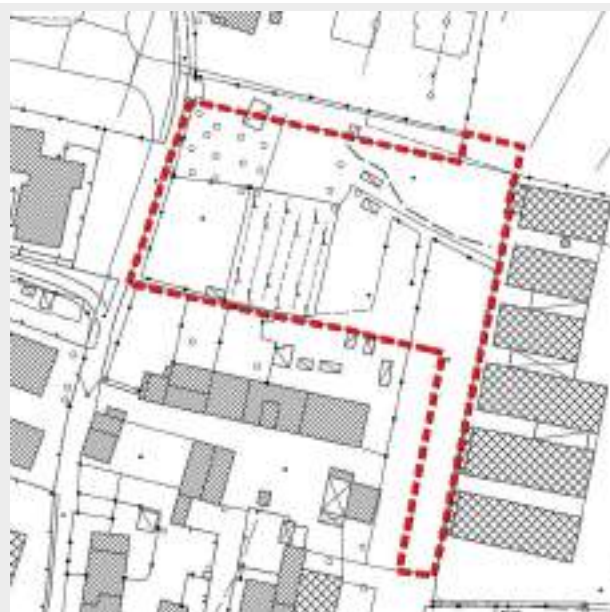
1.2 Interventi nelle zone CTR - AR - ATR - AA

CTR.1 - Zona Industriale, via del Fico nero (UTOE 1)

L'area di trasformazione completa il tessuto edilizio residenziale nella zona ad est dell'area produttiva, contribuendo a migliorare l'assetto urbano e le dotazioni di parcheggi della zona. La trasformazione dell'area è connessa alla realizzazione della previsione di una nuova strada carrabile che chiude il circuito stradale e che si connette a nord con viale Africa.



*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(Tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*



Estratto della tavola 2.1 del Piano Operativo

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

Tessuto a tipologie miste (TR6):

- *Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.*
- Nel caso specifico, l'intervento di trasformazione non interessa un'area edificata ma essendo associato alla previsione di un nuovo collegamento stradale, mira a completare l'assetto dell'area urbana di riferimento e a potenziare la dotazione di standard urbanistici, concorrendo alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

Parametri urbanistici

ST mq	SE mq	Abitanti	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
5.287	1.200	34	7,50	35%	-	544

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici lungo strada;
- realizzazione del collegamento viario sul lato est incluso nel perimetro del comparto.

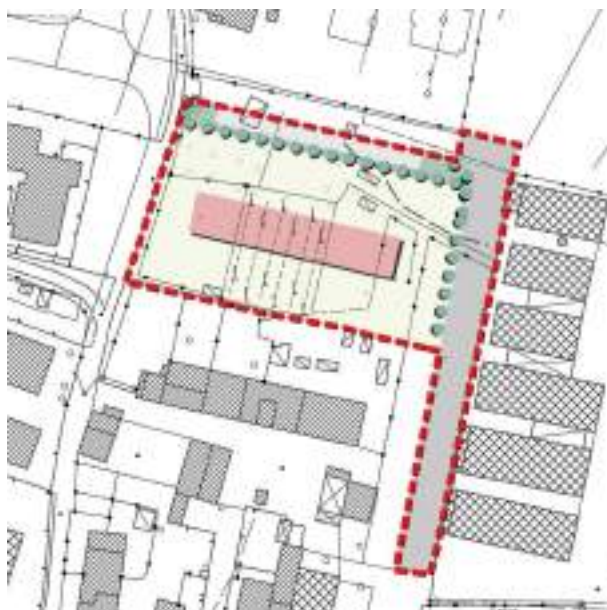
Indirizzi progettuali

- mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi con soluzioni progettuali, per i prospetti e le coperture, capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con le caratteristiche del contesto insediativo;
- prevedere interventi di piantumazione sul perimetro dell'area a contatto con la viabilità, preferibilmente con essenze autoctone ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sul fronte degli edifici che nelle aree retrostanti.

Modalità di attuazione:

- Progetto unitario convenzionato (PUC).

Esemplificazione progettuale di dettaglio



CTR.2 - Capoluogo est, via Antonio Vivaldi (UTOE 1)

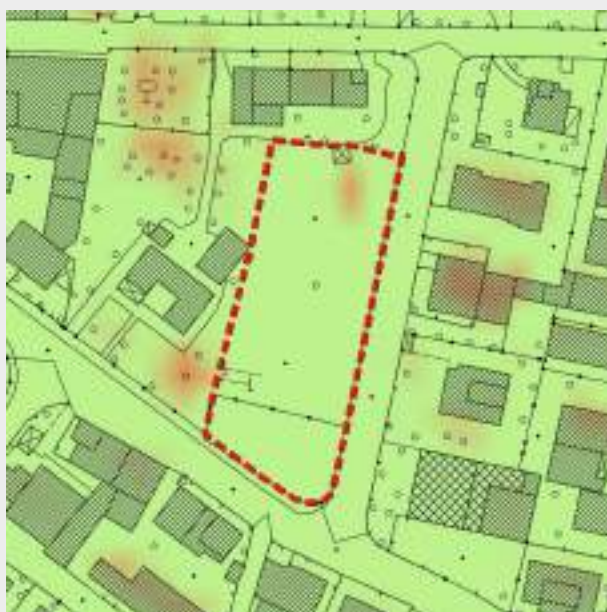
L'area di trasformazione consolida il tessuto nella parte est del Capoluogo, contribuendo a migliorare la disponibilità di parcheggi e verde urbano in un'area che dimostra carenze di standard.



*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(Tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*



Estratto della tavola 2.4 del Piano Operativo

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto (TR2):

- Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.
- Nel caso specifico l'obiettivo del morfotipo deve essere perseguito con la realizzazione di un limitato intervento edilizio, caratterizzato da un'elevata qualità insediativa e da un'accurata sistemazione delle aree pertinenziali, al quale è associata un'importante dotazione di verde e di parcheggi pubblici.

Parametri urbanistici

ST mq	SE mq	Abitanti	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
3.134	800	23	7,50	35%	305	721

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico;
- realizzazione di un'area a verde pubblico nella parte sud del comparto.

Indirizzi progettuali

- mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi con soluzioni progettuali, per i prospetti e le coperture, capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con le caratteristiche del contesto insediativo;
- prevedere interventi di piantumazione sul perimetro dell'area del parcheggio, preferibilmente con essenze autoctone ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sul fronte degli edifici che nelle aree retrostanti a contatto con gli edifici limitrofi.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato (PUC)

Esemplificazione progettuale di dettaglio



CTR.3-4-5-6-7 - Capoluogo sud, via Mameli - via Toscanelli (UTOE 1)

Le aree di trasformazione, poste parallelamente a via Rospicciano, consolidano il tessuto urbano di margine della parte sud-ovest del Capoluogo, contribuendo da un lato a migliorare la disponibilità di parcheggi e di verde urbano, dall'altro a definire un nuovo e consolidato fronte urbano prospiciente il territorio rurale.



*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



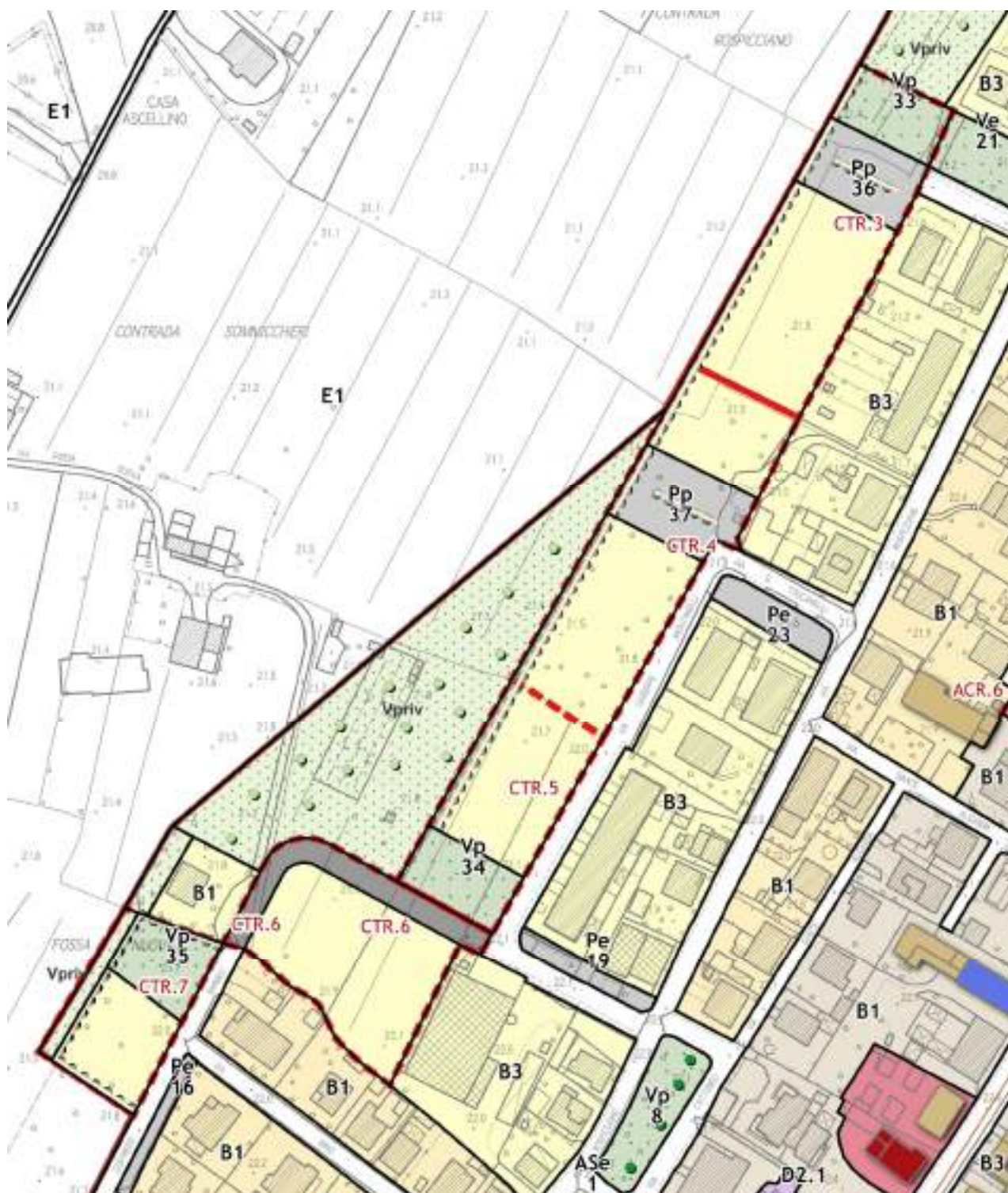
*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(Tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*



Estratto della tavola 2.4 del Piano Operativo

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

Tessuto sfrangiato di margine (TR7):

- *Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente;*
- Nel caso specifico le finalità dell'intervento sono quelle di conferire al capoluogo un nuovo margine urbano che si relazioni da un lato con la città e dall'altro con il territorio aperto. Il progetto prevede un fronte costruito unitario e, allo stesso tempo, un'alternanza di vuoti che aprono le visuali dalla città verso il territorio aperto e che individuano importanti dotazioni di verde e parcheggi pubblici che incrementano i servizi anche per gli insediamenti esistenti all'interno.

Parametri urbanistici

Comparto	ST mq	SE mq	Abitanti	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
CTR.3	4.493	900	26	7,50	35%	739	930
CTR.4	4.790	1.000	29	7,50	35%	-	1108
CTR.5	2.812	600	17	7,50	35%	793	-
CTR.6	3.705	700	20	7,50	35%	-	-
CTR.7	2.210	200	6	7,50	35%	780	-

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- localizzazione e realizzazione delle aree a parcheggio pubblico, con individuazione degli spazi verdi destinati alla piantumazione di essenze arboree;
- localizzazione e realizzazione delle aree a verde pubblico;
- realizzazione di un'ampia fascia a verde privato sul perimetro dell'area verso il territorio agricolo con schermature arboree di essenze autoctone.

Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva; dovranno essere curati con particolare attenzione sia i fronti verso la città che quelli verso lo spazio agricolo, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con il contesto insediativo e rurale;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi a verde sul fronte agricolo e degli spazi pertinenziali sul fronte urbano in modo tale che gli insediamenti risultino correttamente inseriti nell'ambito di margine.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato (PUC) per ciascuna area CTR. E' consentita la attuazione separata di ciascuna area CTR.

Esemplificazione progettuale di dettaglio

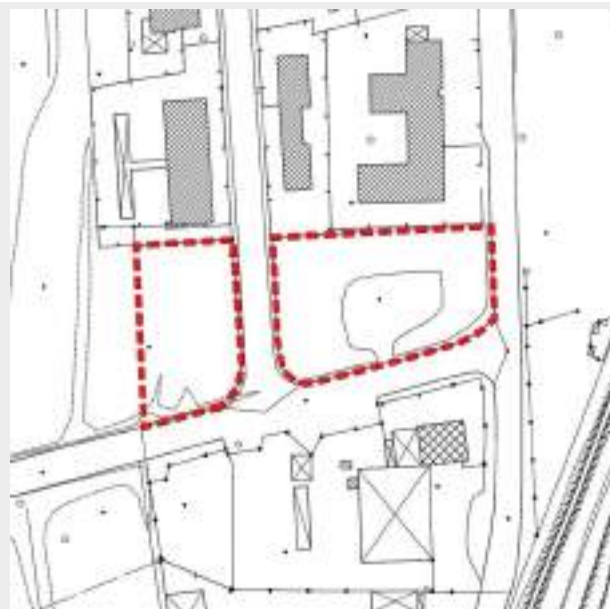


CTR.8 - Capoluogo sud, via Nenni (UTOE 1)

L'area di trasformazione, posta all'incrocio tra via Nenni e via Buoizzi, mira a completare il tessuto urbano e a dotare la zona urbana di riferimento di un'area a verde pubblico di prossimità.



*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(Tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*



Estratto della tavola 2.4 del Piano Operativo

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto (TR2):

- Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici;
- Nel caso specifico l'obiettivo del morfotipo deve essere perseguito con la realizzazione di un limitato intervento edilizio caratterizzato da un'elevata qualità insediativa e da un'accurata sistemazione delle aree pertinenziali e capace anche di dotare la zona di un'area a verde pubblico e di un parcheggio pubblico.

Parametri urbanistici

Comparto	ST mq	SE mq	Abitanti	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
CTR.8a	1.169	250	7	7,50	35%	-	-
CTR.8b	1.953	250	7	7,50	35%	856	140

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- realizzazione di un'area a verde pubblico e di un parcheggio pubblico;
- realizzazione di una qualificata sistemazione arborea al confine con l'area del parco dello sport.

Indirizzi progettuali

- mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi con soluzioni progettuali, per i prospetti e le coperture, capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con le caratteristiche del contesto insediativo;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sul fronte degli edifici che nelle aree retrostanti.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato (PUC).

Esemplificazione progettuale di dettaglio

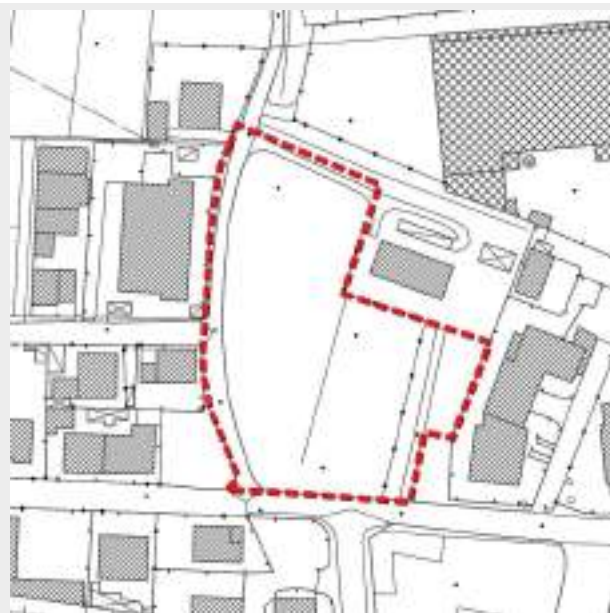


CTR.9 - Capoluogo nord, via La Pieve-via Mattei (UTOE 1)

L'area di trasformazione, posta all'incrocio tra via Mattei e via La Pieve, mira a completare il tessuto urbano con un limitato intervento edilizio a cui sono associati il miglioramento della sede stradale, l'adeguamento dei servizi a rete (fognatura nera) e la realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico.



*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



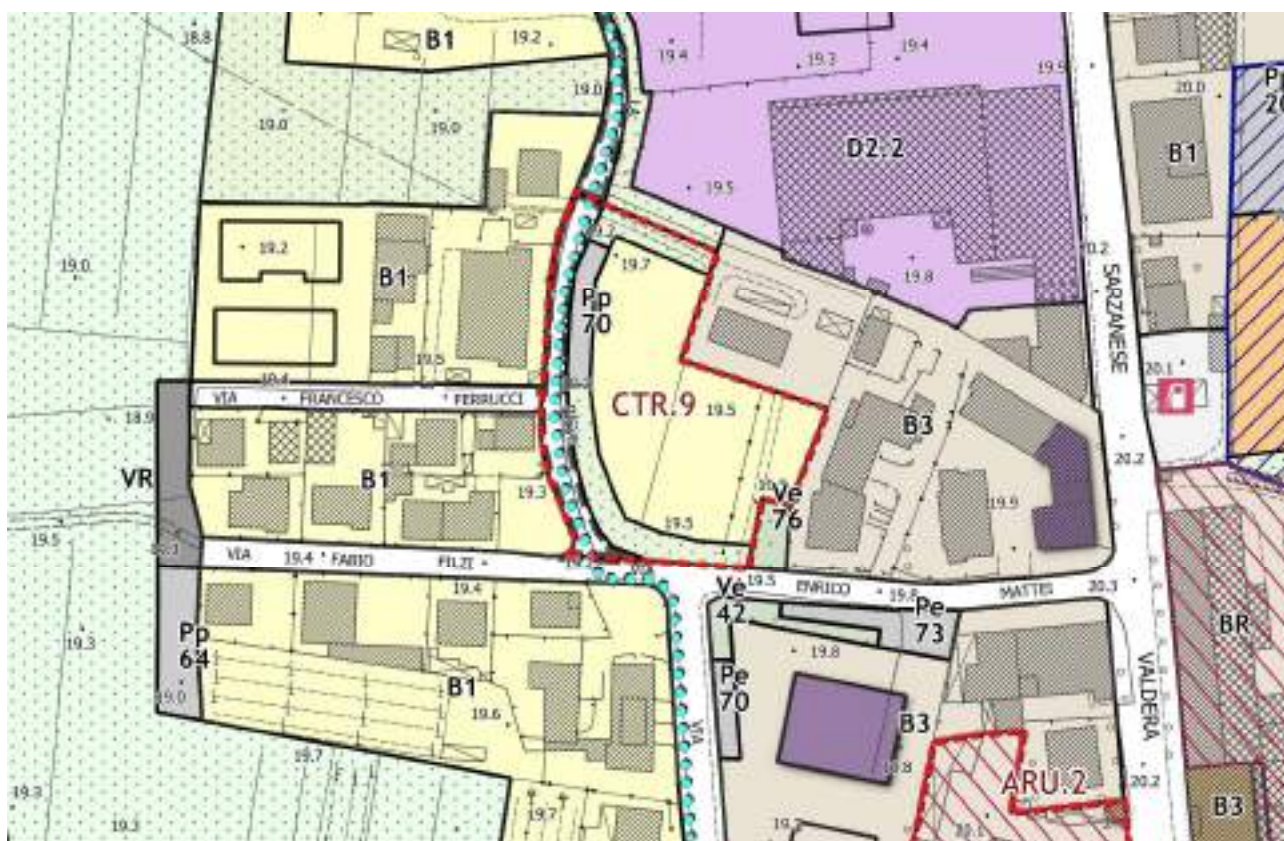
*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(Tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*



Estratto della tavola 2.3 del Piano Operativo

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

Tessuto a tipologie miste (TR6):

- *Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo;*
- Nel caso specifico l'obiettivo dell'intervento è di associare quanto segue ad un limitato completamento edilizio e alla qualificata sistemazione dei suoi spazi pertinenziali: un miglioramento della viabilità di accesso agli insediamenti esistenti, l'adeguamento dei servizi a rete e la realizzazione di un parcheggio utile per tutta la zona.

Parametri urbanistici

ST mq	SE mq	Abitanti	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
4.705	360	10	7,50	35%	-	240

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- un modesto ampliamento della sede stradale per regolarizzare il tratto stradale di via La Pieve che ricade all'interno del comparto con la contestuale realizzazione della fognatura nera;
- realizzazione di un parcheggio pubblico.

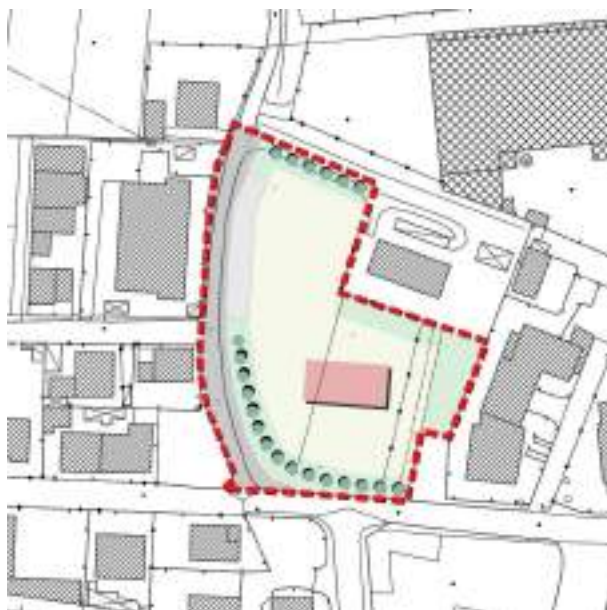
Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con il contesto rurale.
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato (PUC).

Esemplificazione progettuale di dettaglio

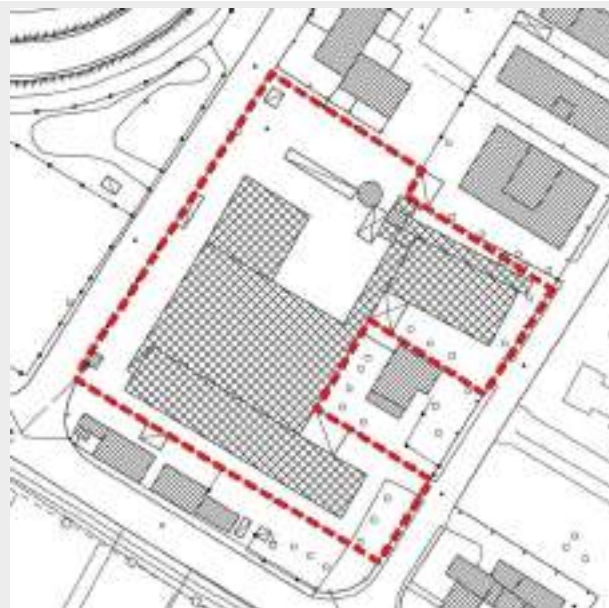


AR.1 - Le Melorie, via Baracca (UTOE 1)

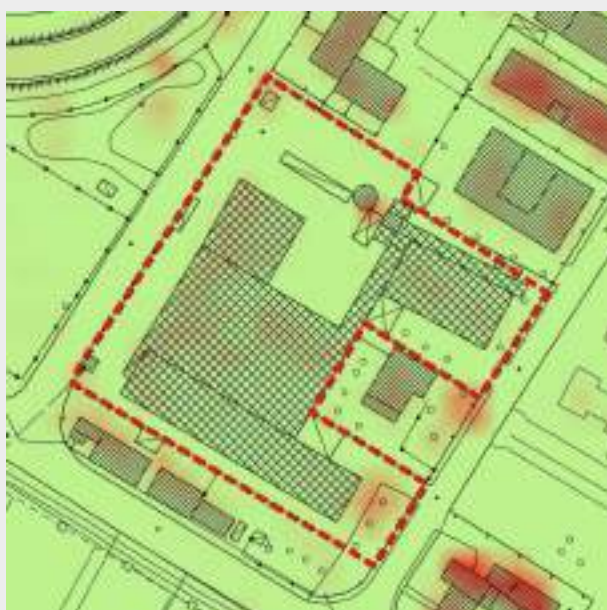
L'area di trasformazione è posta nella zona ovest delle Melorie, al confine con il territorio aperto e lo svincolo della FI-PI-LI. L'intervento ha l'obiettivo, tramite la demolizione e la ricostruzione, di riqualificare l'area, di destinarla prevalentemente a residenza e a servizi e di dotarla di una viabilità trasversale e di spazi pubblici utili anche al contesto insediativo.



*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*



Estratto della tavola 2.1 di Piano Operativo

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

Tessuto a tipologie miste (TR6):

- Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo;
- Nel caso specifico l'intervento mira a sostituire un insediamento produttivo con un insediamento prevalentemente residenziale e per servizi, caratterizzato da un'elevata qualità insediativa e dotato di consistenti parcheggi pubblici e di un ampio spazio destinato a verde pubblico. Il nuovo insediamento deve caratterizzarsi anche per la qualità dell'immagine architettonica e degli spazi aperti e pertinenziali, nonché per la nuova permeabilità urbana che crea la realizzazione della strada attraverso l'isolato.

Parametri urbanistici

ST mq	SE mq	Abitanti	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
7.512	3.200	91	7,50	40%	1.313	957

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza fino ad un massimo di 2.500 mq di SE; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a medie strutture di vendita non superiori a 500 mq di superficie di vendita, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- localizzazione e realizzazione di un parcheggio pubblico alberato lungo via Baracca;
- realizzazione di una nuova strada di collegamento fra via Baracca e via Verne;
- realizzazione di un'area a verde pubblico.

Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva, con particolare riferimento sia al fronte verso la FI-PI-LI che al fronte su via Verne;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali in modo tale che l'intervento risulti correttamente inserito nell'ambito urbano di riferimento,
- qualificare tutto l'insediamento con una diffusa piantumazione degli spazi pubblici e privati.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato (PUC).

Esemplificazione progettuale di dettaglio



AR.2 - Le Melorie, via Melorie (UTOE 1)

L'area di trasformazione ha l'obiettivo di riqualificare un piccolo insediamento produttivo, favorendo il suo recupero e il suo riuso soprattutto per usi residenziali e di servizio, prevedendo un riordino degli spazi pertinenziali da destinare a verde e parcheggi pubblici. L'intervento può fruire di un accesso da ovest, dal prolungamento della strada della lottizzazione a nord che in futuro può proseguire costituendo un asse parallelo e alternativo a via Melorie.



*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e
caratteri percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- realizzazione di un parcheggio pubblico sul prolungamento della strada ad ovest;
- l'IC di copertura del 40% si applica sulla somma della superficie coperta e del verde privato e solo nel caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti;
- la quota di parcheggi privati realizzabili sul verde privato può raggiungere il 50% della superficie del verde privato.

Indirizzi progettuali

- realizzazione di una qualificata sistemazione arborea del parco pubblico.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato (PUC).

Esemplificazione progettuale di dettaglio



AR.3 - Le Melorie, via di Gello (UTOE 1)

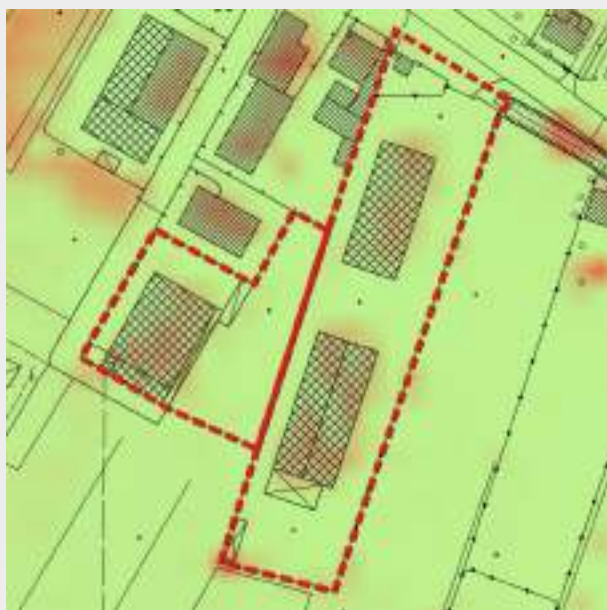
L'area di trasformazione mira a riqualificare, e convertire ad usi diversi, un'area produttiva dismessa all'interno del tessuto residenziale e di servizio attestante su Via di Gello attraverso un nuovo disegno urbano impostato sulla realizzazione di una strada che può offrire un ulteriore accesso dalla via di Gello all'area della RSA in corso di realizzazione.



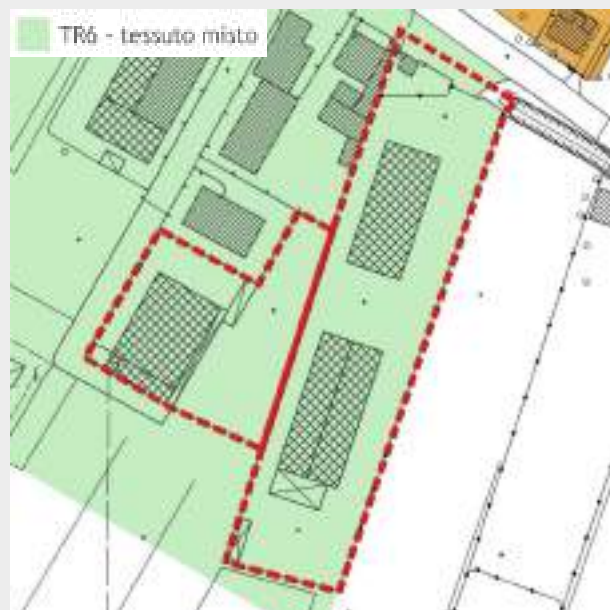
*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*



Estratto della tavola 2.1 di Piano Operativo

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

Tessuto a tipologie miste (TR6):

- *Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo;*
- Nel caso specifico l'area in oggetto fa parte di una più ampia previsione unitaria del Piano Operativo che mira a definire una nuova maglia viaria e a consolidare e riqualificare il sistema urbano, rafforzando il polo dei servizi socio sanitari che caratterizza questa parte della frazione. L'intervento di trasformazione ha come obiettivo quello di sostituire un insediamento produttivo con un insediamento prevalentemente residenziale caratterizzato da un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici e di verde pubblico.

Parametri urbanistici

Comparto	ST mq	SE mq	Abitanti	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
AR.3a	2.166	600	17	7,50	40%	-	352
AR.3b	4.616	1.200	34	7,50	40%	980	587

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- localizzazione e realizzazione della strada carrabile al perimetro del comparto;
- realizzazione dei parcheggi pubblici;
- realizzazione del parco pubblico.

Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva; dovrà essere curato con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con l'ambito urbano di riferimento;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali in modo tale che l'intervento risulti correttamente inserito nell'ambito urbano di riferimento.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato (PUC), per ciascuno dei due sub -comparti 3a e 3b, che possono essere progettati ed attuati separatamente a condizione che non sia modificato il tracciato del nuovo asse stradale. Nel caso di variazioni del tracciato viario deve essere redatto un PUC unitario per i due comparti.

Esemplificazione progettuale di dettaglio

-  perimetri dei comparti
-  edifici residenziali
-  pertinenze degli edifici residenziali
-  verde pubblico
-  verde privato
-  parcheggio pubblico
-  parcheggio privato
-  strade di progetto
-  Piazza
-  alberature
-  percorsi pedonali



AR.4 - Capoluogo est, via Puntale (UTOE 1)

L'area di trasformazione mira a riqualificare il tessuto urbano sostituendo un fabbricato industriale, posto in un'area residenziale, e dotando l'area urbana di nuovi parcheggi pubblici e una nuova percorribilità carrabile. L'area in oggetto, inclusa nel territorio urbanizzato, ricade in parte prevalente nella fascia di rispetto di 150 mt dal corso del fiume Era (art.142, comma 1. lett.c) del D.Lgs 42/2004.



*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*



Estratto della tavola 2.4 di Piano Operativo

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto (TR2):

- Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici;
- Nel caso specifico l'obiettivo del morfotipo viene perseguito con la realizzazione di una nuova area a parcheggio connessa ad una nuova strada carrabile e soprattutto tramite la demolizione del fabbricato incongruo e la realizzazione di un nuovo edificio residenziale prospiciente sul territorio rurale, qualificando il margine urbano. L'intervento mira anche a dare un più qualificato assetto all'area aperta verso il corso del fiume Era.

Parametri urbanistici

ST mq	SE mq	Abitanti	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
2.588	1.100	31	7,50	50%	-	328

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- localizzazione e realizzazione della strada carrabile;
- localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici.
- rispetto delle disposizioni contenute nell'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT.PPR (art.142, comma 1 lett. C del D.Lgs 42/2004).

Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva; dovrà essere curato con particolare attenzione il fronte verso il territorio rurale con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con l'ambito urbano di riferimento;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali e dell'area verde al confine con il territorio rurale, anche al fine di offrire una coerente visuale verso il corso del fiume Era.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato (PUC)

Esemplificazione progettuale di dettaglio

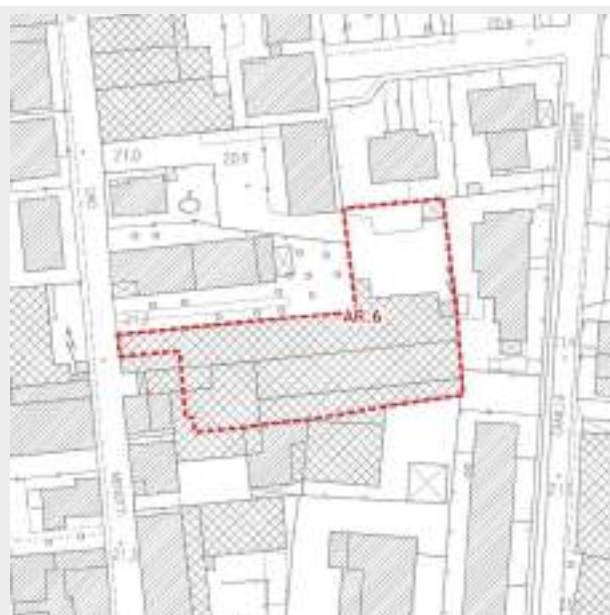


AR.6 - Capoluogo nord, via Ravera-via Menotti (UTOE 1)

L'area di trasformazione mira a riqualificare un'area urbana, già interessata da interventi di demolizione di edifici produttivi, destinandola ad una funzione residenziale e dotandola soprattutto di due importanti spazi a parcheggio ed a verde pubblici, funzionali anche alle esigenze degli insediamenti esistenti.



*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*



Estratto della tavola 2.2 di Piano Operativo

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

Tessuto a tipologie miste (TR6):

- *Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo;*
- Nel caso specifico l'intervento mira a sostituire un insediamento produttivo (in larga parte già demolito) con un'area residenziale, che occupa una superficie edificata molto inferiore a quella preesistente e che può quindi essere dotata di aree a verde ed a parcheggio pubblici a servizio anche del contesto insediativo.

Parametri urbanistici

ST mq	SE mq	Abitanti	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
2.432	1.200	34	10,50	40%	523	693

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico;
- localizzazione e realizzazione dell'area a verde pubblico.

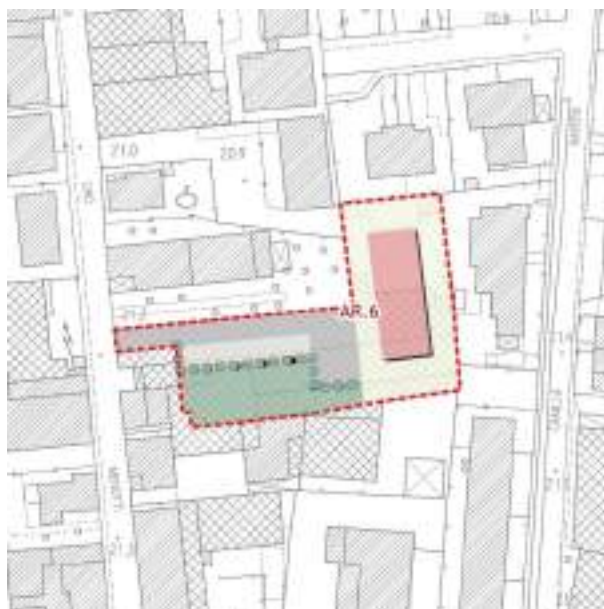
Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva; dovranno essere utilizzate soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con l'ambito urbano di riferimento;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato (PUC).

Esemplificazione progettuale di dettaglio

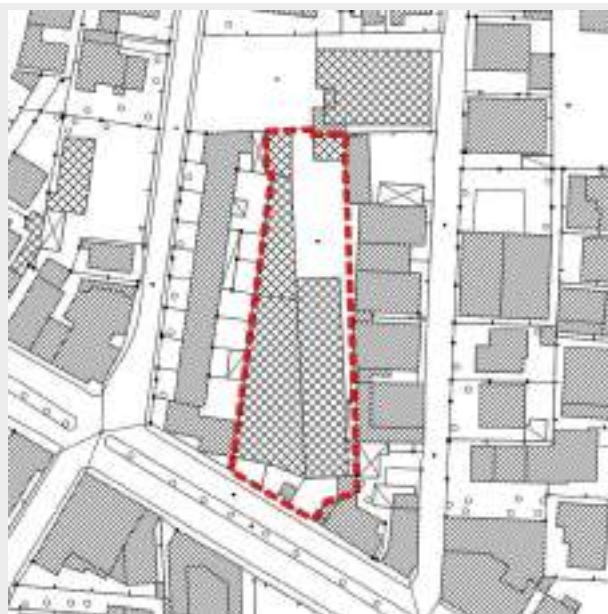


AR.7 - Capoluogo nord, viale Primo Maggio (UTOE 1)

L'area di trasformazione è posta a nord del centro storico del capoluogo lungo viale 1° Maggio. L'intervento mira a riqualificare l'area urbana mediante la demolizione del fabbricato produttivo incongruo all'interno dell'isolato ed alla conseguente costruzione di un nuovo fabbricato residenziale e un nuovo parcheggio pubblico.



*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*



Estratto della tavola 2.2 di Piano Operativo

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto (TR2):

- Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici;
- Nel caso specifico l'intervento mira a sostituire un fabbricato produttivo all'interno di un tessuto residenziale, con un edificio a destinazione abitativa che, in considerazione della significativa presenza di architetture contemporanee al contorno, deve caratterizzarsi per la qualità architettonica e costruttiva e per l'ordinata organizzazione degli spazi pertinenziali a verde ed a parcheggi.

Parametri urbanistici

ST mq	SE mq	Abitanti	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
2.527	1.200	34	7,50/10,00	40%	-	571

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico su viale I° Maggio;
- la localizzazione e la realizzazione del parcheggio privato non è vincolante anche se è fortemente raccomandata in considerazione della possibilità di metterlo in relazione con il parcheggio privato già esistente;
- l'altezza di mt 10 non può interessare una porzione superiore al 50% della superficie coperta degli edifici di progetto, la porzione residua della SC non deve superare mt 7,50.

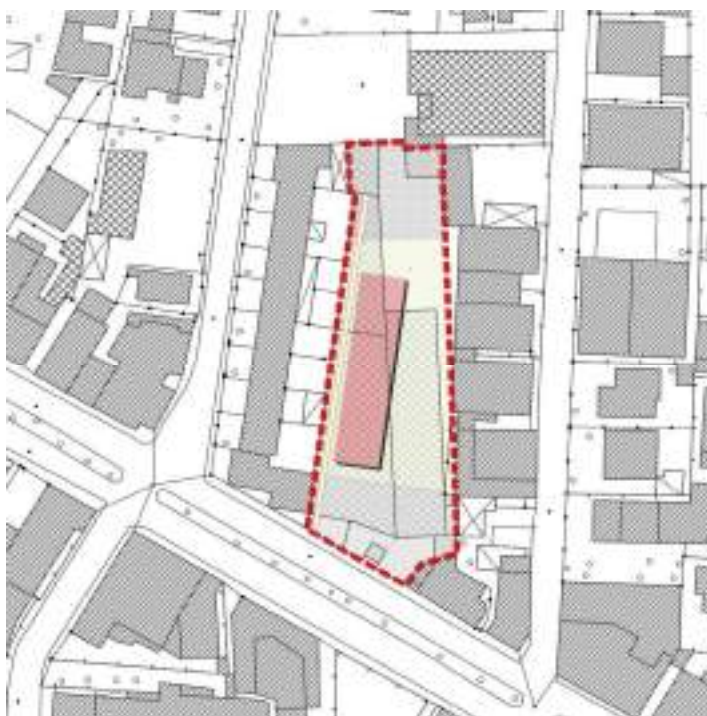
Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva da perseguire con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici coerenti con il contesto edilizio;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali a verde ed a parcheggi.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato (PUC).

Esemplificazione progettuale di dettaglio



AR.8 - Val di Cava, via Pinocchio (UTOE 2)

L'area di trasformazione è posta a nord della frazione di Val di Cava. L'intervento mira a ordinare e riqualificare l'area urbana mediante la demolizione del fabbricato produttivo e il ridisegno del tessuto urbano attraverso la realizzazione di nuovi edifici residenziali e una nuova viabilità carrabile che unisce il parcheggio di via Lorenzini con via Pinocchio.



*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



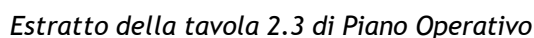
*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*



Tessuto sfrangiato di margine (TR7):

- ### Parametri urbanistici

DOC.2A - SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA | 51

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- realizzazione della nuova viabilità carrabile sul perimetro dell'isolato;
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico.

Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva con una particolare attenzione alla progettazione e sistemazione dei fronti verso il territorio aperto;
- prevedere un'accurata sistemazione delle aree pertinenziali con l'obiettivo di realizzare un corretto inserimento dell'intervento nel contesto insediativo.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato (PUC).

Esemplificazione progettuale di dettaglio



ATR.1 - Le Melorie, via Colombo (UTOE 1)

L'area di trasformazione è posta a nord della frazione Le Melorie e completa un'area, destinata ad edilizia sociale, rimasta incompiuta. L'intervento prevede la chiusura del circuito stradale di accesso, la rilocalizzazione degli interventi edilizi e del verde per allontanare i nuovi volumi dal vicino nucleo originario della frazione ed l'ampliamento delle dotazioni di parcheggi pubblici.



*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(Tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*



Estratto della tavola 2.1 del Piano Operativo

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4):

- *Attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto;*
- Nel caso specifico l'obiettivo del morfotipo viene perseguito con il completamento dell'intervento edilizio sulla base di un progetto diverso rispetto a quanto previsto in origine al fine di allontanare gli interventi edificatori dal vicino nucleo storico e di incrementare gli spazi a verde ed a parcheggio, nonché per migliorare e qualificare il rapporto con il territorio agricolo.

Parametri urbanistici

ST mq	SE mq	Abitanti	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
9.053	1.400	40	10,50	40%	2.833	697

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico antistante via Colombo
- localizzazione e realizzazione dell'area a verde pubblico.
- destinare gli interventi edificatori ad edilizia sociale.

Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva; dovranno essere curati con particolare attenzione i fronti verso lo spazio agricolo con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con il contesto rurale;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali in modo tale che l'intervento risulti correttamente inserito nell'ambito urbano di riferimento;
- qualificare il confine con il territorio agricolo con piantumazioni e sistemazioni a verde.

Modalità di attuazione:

Progetto unitario convenzionato (PUC)

Esemplificazione progettuale di dettaglio



ATR.2 - Capoluogo sud, via Pasolini (UTOE 1)

L'area di trasformazione contribuisce a realizzare un nuovo fronte sull'area verde ad est del comparto che nel Piano Operativo è destinata a parco pubblico e a dotare l'area di una maggiore presenza di parcheggi pubblici.



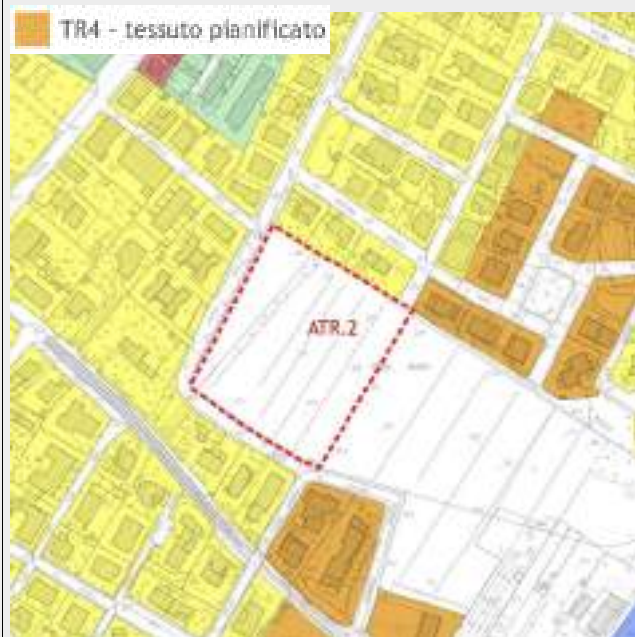
*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(Tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*



Estratto della tavola 2.1 del Piano Operativo

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto (TR2):

- Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici;
- Nel caso specifico l'obiettivo del morfotipo è perseguito con la realizzazione di un intervento edilizio di elevata qualità insediativa a cui sono associate due importanti dotazioni di servizi pubblici: un parcheggio di consistenti dimensioni su via Montale ed una vasta area a verde pubblico a servizio dell'intero quartiere ed in stretta relazione con il Parco dello Sport.

Parametri urbanistici

ST mq	SE mq	Abitanti	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
11.820	2.100	60	7,50	40%	3.323	834

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- localizzazione di una strada a parcheggio pubblico parallela a Via Pasolini;
- realizzazione di una fascia a verde qualificata e piantumata con essenze autoctone sul perimetro nord, est e sud del comparto,
- localizzazione e cessione dell'area a verde pubblico.

Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva; dovranno essere curati con particolare attenzione i fronti verso l'area a verde pubblico ad est con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con il contesto rurale;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali in modo tale che l'intervento risulti correttamente inseriti nell'ambito urbano di riferimento;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali degli edifici.

Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdL)

Esemplificazione progettuale di dettaglio



ATR.3 - Capoluogo est, via della Robbia-via Bellini (UTOE 1)

L'area di trasformazione completa il tessuto edilizio che si attesta al confine del Capoluogo est. L'intervento mira a consolidare e connettere la struttura urbana, completando il tessuto edilizio e la maglia viaria, il margine urbano e dotando l'area di estesi parcheggi pubblici e nuovi percorsi e spazi verdi. L'area, inclusa nel territorio urbanizzato, è lambita dalla fascia di rispetto di 150 mt dal corso del fiume Era (art.142, comma 1. lett.c) del D.Lgs 42/2004).



*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(Tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*



Estratto della tavola 2.1 del Piano Operativo

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto (TR2):

- Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici;
- Nel caso specifico l'obiettivo del morfotipo deve essere perseguito con la realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da un'elevata qualità insediativa e da un'accurata sistemazione delle aree pertinenziali, capace di connettere la viabilità e di dotare il quartiere di un esteso parcheggio e di nuovi percorsi e spazi verdi.

Parametri urbanistici

ST mq	SE mq	Abitanti	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
7.540	1.700	49	7,50	40%	282	1.238

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi

di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- realizzazione della strada che congiunge via Bellini con via Chiavaccini;
- realizzazione dell'area a parcheggio pubblico alberata;
- realizzazione dell'area a verde pubblico;
- rispetto delle disposizioni contenute nell'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT.PPR (art.142, comma 1 lett. C del D.Lgs 42/2004).

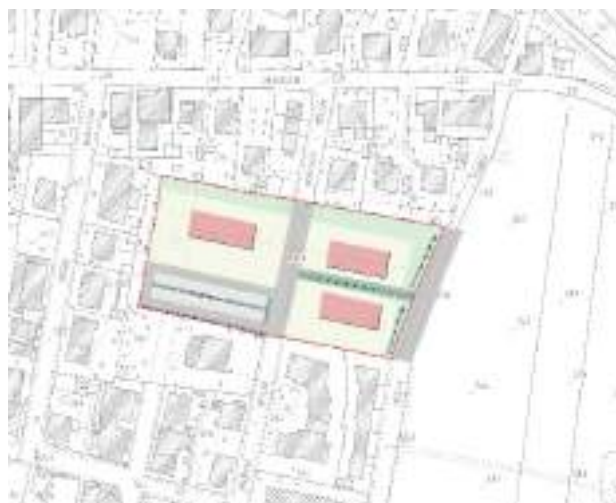
Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva; dovranno essere curati con particolare attenzione i fronti sugli spazi pubblici con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con il contesto insediativo;
- realizzazione di una fascia a verde pubblico qualificata e piantumata con essenze autoctone sul confine est del comparto finalizzata anche a non occludere la vista del fiume Era dal comparto.
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sul fronte degli edifici che nelle aree retrostanti.

Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdL)

Esemplificazione progettuale di dettaglio



AA.1 - Val di Cava, via Spadolini (UTOE 2)

L'area di trasformazione, posta nella zona nord di Val di Cava, mira a completare il tessuto urbano ed a qualificarne i margini, a dotare l'area urbana di riferimento di standard urbanistici (parcheggi e verde pubblico) e a favorire interventi di riqualificazione urbana accogliendo volumi e potenzialità edificatorie da delocalizzare.



*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



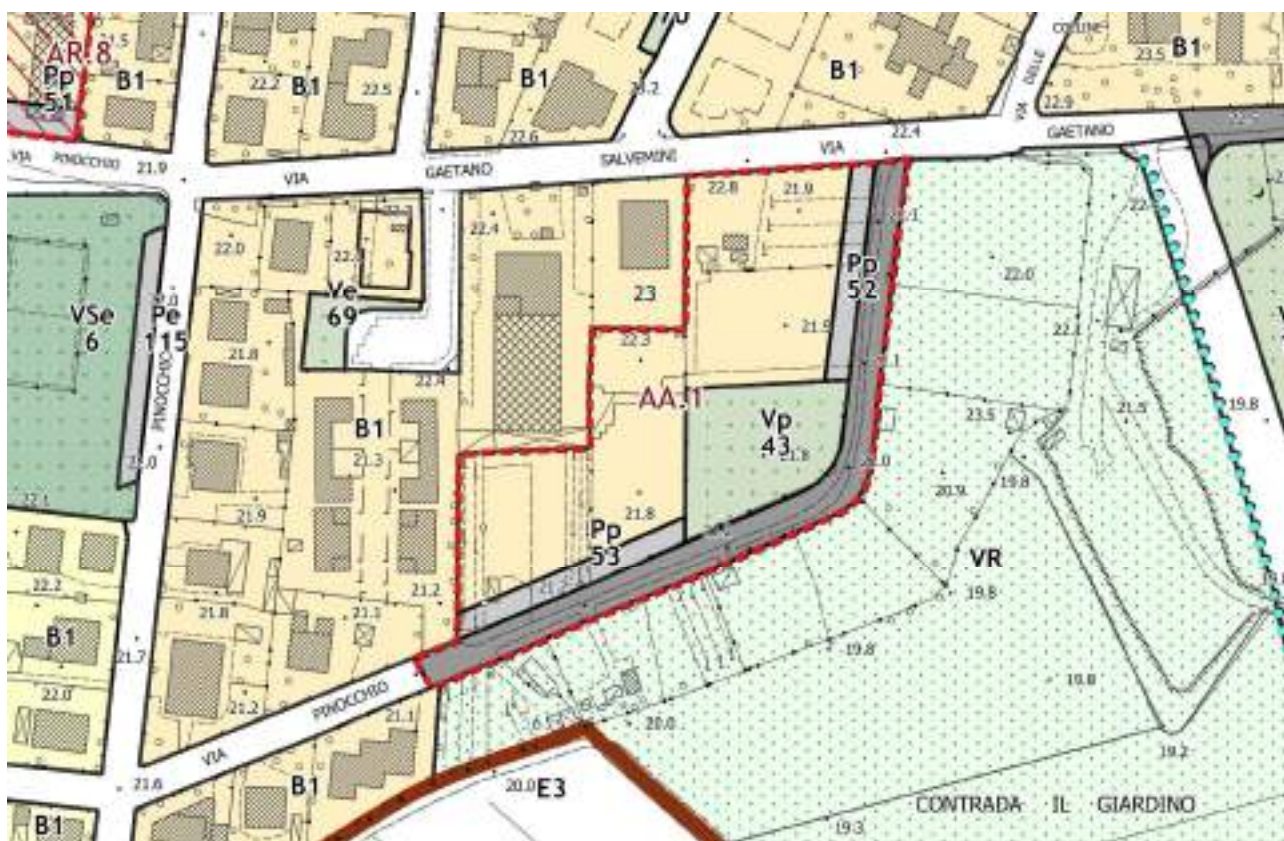
*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(Tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*



Estratto della tavola 2.3 del Piano Operativo

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto (TR2):

- Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici;
- Nel caso specifico, l'intervento di trasformazione mira a conferire una dimensione urbana ad un tessuto consolidato rimasto incompiuto su questo fronte. L'obiettivo è di completare l'insediamento esistente con una strada di collegamento fra via Pinocchio e via Salvemini, con un limitato intervento edilizio destinato in parte prevalente all'atterraggio di volumi esterni e connesso alla realizzazione di parcheggi pubblici e di una nuova area a verde pubblico.

Parametri urbanistici

ST mq	SE mq	Abitanti	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
8.912	2.000	57	7,50	40%	1.350	781

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- redazione e attuazione del piano attuativo secondo le disposizioni dell'art.91 delle NTA;
- realizzazione del parcheggio pubblico lungo strada;
- realizzazione di un'area a verde pubblico prospiciente sul territorio rurale.

Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva; dovranno essere curati con particolare attenzione i fronti stradali con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con il contesto insediativo.
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi a verde interni e degli spazi pertinenziali.

Modalità di attuazione

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdL)

Esemplificazione progettuale di dettaglio

-  perimetri dei comparti
-  edifici residenziali
-  pertinenze degli edifici residenziali
-  verde pubblico
-  verde privato
-  parcheggio pubblico
-  parcheggio privato
-  strada di progetto
-  Piazza
-  alberature
-  percorsi pedonali



AA.2 - Capoluogo sud, via Quasimodo (UTOE 1)

L'area di trasformazione, posta a sud del capoluogo, mira a completare il tessuto urbano e la maglia viaria e a qualificare il fronte dell'area verde a nord in cui il Piano Operativo ha previsto la realizzazione di nuovo parco pubblico in connessione con l'adiacente Parco dello Sport.



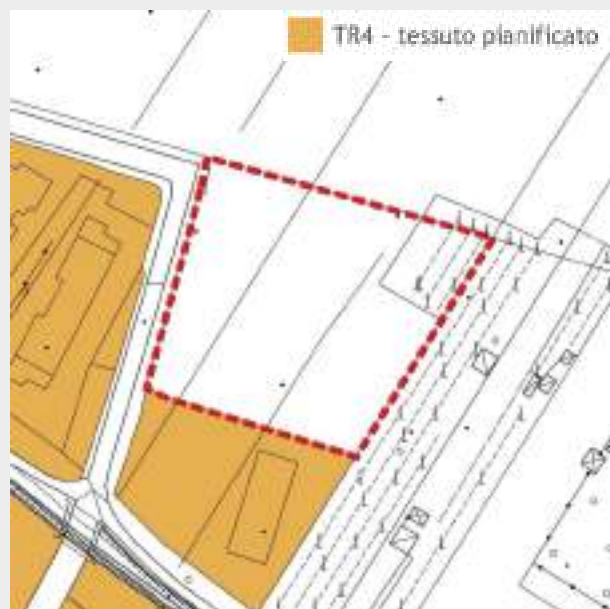
*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(Tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*



Estratto della tavola 2.4 del Piano Operativo

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4):

- *Attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto;*
- Nel caso specifico, l'intervento di trasformazione, insieme alle previsioni connesse del Piano Operativo nell'intorno dell'area, mira a conferire un ordinato e definitivo assetto ad un'area strategica della città per la presenza del parco dello sport e di un nuovo parco urbano offrendo al contempo un'area di atterraggio di volumi funzionale alla riqualificazione urbana.

Parametri urbanistici

ST mq	SE mq	Abitanti	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
4.402	1.000	29	7,50	40%	-	691

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- redazione e attuazione del piano attuativo secondo le disposizioni dell'art. 91 delle NTA;
- realizzazione di un tratto di strada carrabile in continuità con via Pasolini;
- realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la stessa strada;
- realizzazione di una qualificata sistemazione a verde dei confini con gli spazi aperti.

Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva; dovranno essere curati con particolare attenzione i fronti verso gli spazi aperti con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con l'ambito urbano di riferimento;
- prevedere un'accurata sistemazione a verde degli spazi pertinenziali.

Modalità di attuazione

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdL)

Esemplificazione progettuale di dettaglio



2. INTERVENTI A DESTINAZIONE PREVALEMENTEMENTE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

2.1 Interventi nelle zone CTP - ATP

CTP.1 - Area industriale, via Perugia (UTOE 1)

L'intervento si configura come un completamento di un'area produttiva, sul fronte di via Perugia, funzionale anche all'incremento delle dotazioni di parcheggio pubblico della zona ed all'ampliamento dell'adiacente area per servizi comunali.



*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle
urbanizzazioni contemporanee*

Destinazioni d'uso ammesse

- industriale e artigianale; commerciale al dettaglio limitatamente alla vendita diretta di prodotti di propria produzione; esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie; commerciale all'ingrosso e depositi; direzionale e di servizio; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le attività produttive;
- residenze dei titolari, gestori o custodi delle attività, per una SE non superiore al 15% della SE massima ammessa sull'area e con il limite di mq 150 di SE per ciascuna unità produttiva.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- realizzazione dell'area a parcheggio pubblico ad ovest del comparto;
- realizzazione dell'area a verde pubblico ad est del comparto.

Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi sia per una forte qualità architettonica, in particolare sui fronti est e sud, sia per la qualità costruttiva al fine di conseguire livelli di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica assimilabili a quelle delle APEA;
- prevedere le alberature nelle aree dei parcheggi e del verde pubblico.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato (PUC)

Esemplificazione progettuale di dettaglio

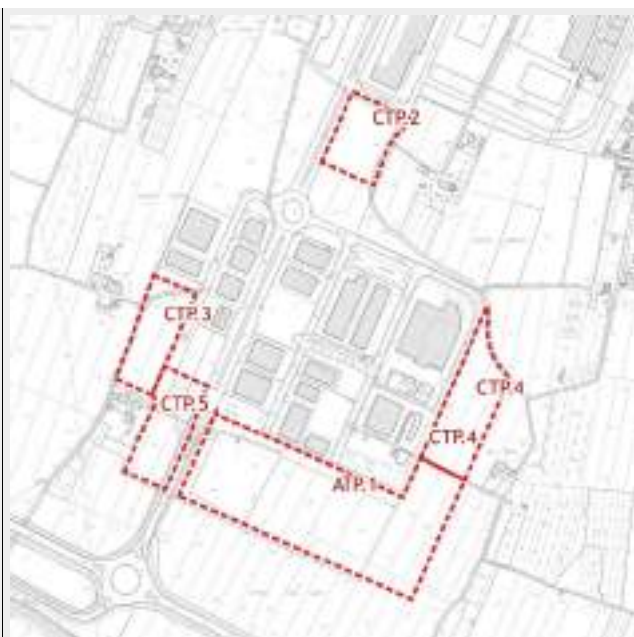


CTP.2-3-4-5 - ATP.1 - Area industriale, viale Italia (UTOE 1)

L' intervento mira, nel suo insieme, a completare la parte sud dell'area industriale di Ponsacco chiudendo il sistema viario di supporto, incrementando le dotazioni di verde e parcheggi pubblici, prevedendo una qualificata sistemazione dei margini urbani connessa alla realizzazione di un vasto parco (Rain Park) funzionale alla sostenibilità ambientale ed alla mitigazione del rischio idraulico. Come già previsto dalla Variante RU n.19, l'intervento è articolato in una serie di comparti autonomi per favorirne e semplificarne l'attuazione.



*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle urbanizzazioni
contemporanee*



Estratto della tavola 2.1 di Piano Operativo

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali (TPS2):

- *Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città;*

- Nel caso specifico le aree di trasformazione hanno l'obiettivo di completare la piattaforma produttiva per rispondere alla crescente domanda di nuovi spazi artigianali e industriali e dare un ordinato e definitivo assetto all'insediamento, per completare la maglia viaria e le dotazioni territoriali pubbliche, per realizzare a sud dell'area un vasto parco come elemento di valore paesaggistico ambientale e di mitigazione del rischio idraulico.

Parametri urbanistici

Comparto	ST mq	SE mq	H max mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
CTP.2	6.274	3.200	11,00	45%	-	1.735
CTP.3	6.703	2.800	11,00	45%	595	1.433
CTP.4	9.087	4.800	11,00	45%	1.464	1.090
CTP.5	7.274	3.600	11,00	45%	1.164	-
ATP.1	35.440	16.000	11,00	45%	1.047	3.174

Destinazioni d'uso ammesse

- industriale e artigianale; commerciale al dettaglio limitatamente alla vendita diretta di prodotti di propria produzione; esercizi commerciali del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie; commerciale all'ingrosso e depositi; direzionale e di servizio; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le attività produttive;
- residenze dei titolari, gestori o custodi delle attività, per una SE non superiore al 10% della SE massima per i comparti aventi SE fino a 5000 mq e del 5% per quelli con SE oltre 5000 mq; non è in ogni caso ammessa una SE residenziale superiore a 250 mq per ciascuna unità produttiva;
- in adempimento all'art.26 comma 1 lett. b) della LR 65/2014 e ss.mm.ii., qualora sia prevista la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita ovvero aggregazioni di Medie Strutture di Vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, si rende necessario il ricorso alla Conferenza di Copianificazione, di cui all'art. 26 della stessa legge regionale, al fine di valutare gli impatti sulle altre strutture esistenti e sulla viabilità.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- localizzazione e realizzazione delle aree a parcheggio pubblico ove previste nei comparti;
- localizzazione e realizzazione delle aree a verde pubblico ove previste nei comparti;

- piantumazione del perimetro dei comparti prospicienti il territorio rurale;
- sistemazione finale dei tratti della viabilità esistente e realizzazione dei marciapiedi, ove non realizzati nell'ambito del PIP, e/o realizzazione dei tratti della nuova viabilità inclusi nel perimetro dei comparti;
- al comparto ATP.1 è associata la realizzazione del vasto parco (Rain Park) di circa 20.000 mq localizzato a sud del territorio urbanizzato lungo la variante SR 439 ed avente la finalità di accogliere la realizzazione di opere di protezione e compensazione idraulica, nonché di fungere da parco urbano e da elemento di qualificazione dei margini della città industriale.

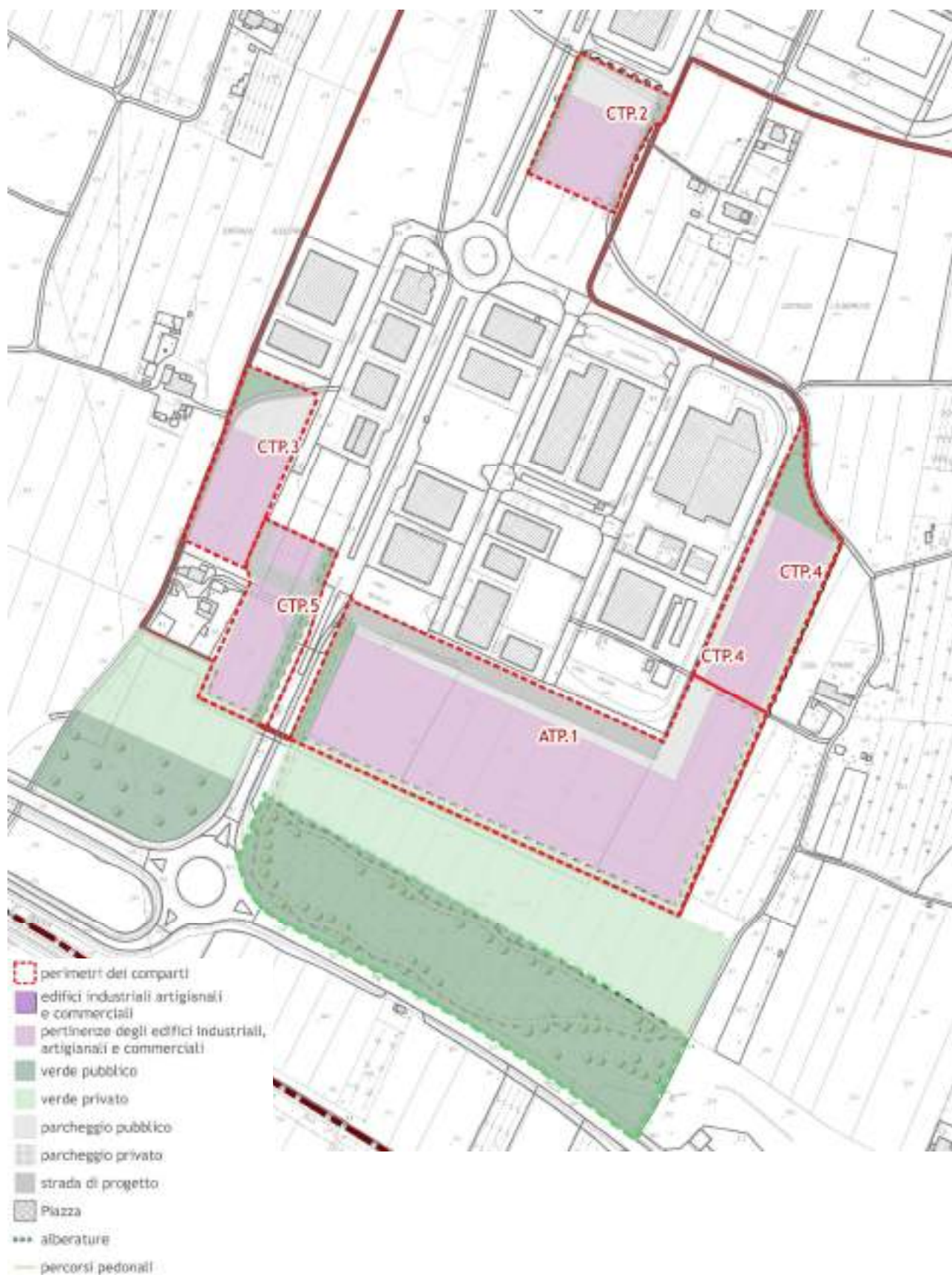
Indirizzi progettuali

- l'intervento deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva, con fronti qualificati verso la viabilità e il territorio rurale e con la previsione di opere, impianti ed interventi capaci di garantire livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica assimilabile a quelle delle APEA;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali, delle aree a verde privato e dei confini dei lotti con la messa a dimora di piante di alto fusto ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici;
- prevedere adeguate alberature lungo le strade e nelle aree a parcheggio.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata (PdL) per il comparto ATP.1 e progetto unitario convenzionato (PUC) per i comparti CTP. E' consentita l'attuazione separata del comparto ATP e di ciascun comparto CTP.

Esemplificazione progettuale di dettaglio



3. INTERVENTI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIA

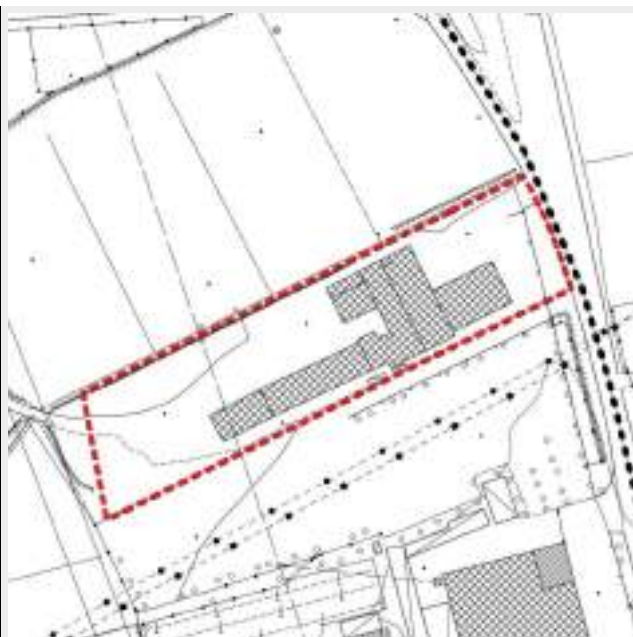
3.1 Interventi nelle zone AR - CTT

AR.5 - Val di Cava, via Cavalcanti-via delle Colline (UTOE 2)

L'area di trasformazione è posta a nord-est di Val di Cava ed è connessa al progetto di una vasta area a verde pubblico posta tra via delle Colline e via Terracini. La previsione mira a riqualificare un insediamento produttivo dismesso con la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, il mutamento d'uso verso attività terziarie e la realizzazione nuovi spazi destinati a parcheggio.



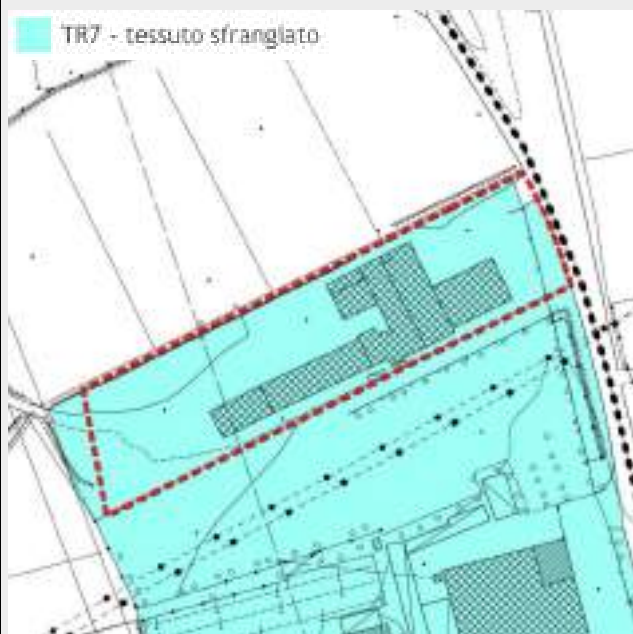
*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



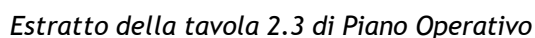
*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle urbanizzazioni
contemporanee*



Tessuto sfrangiato di margine (TR7):

- ### Parametri urbanistici

DOC.2A - SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA | 79

Destinazioni d'uso ammesse

- artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale e di servizio; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza e le attività terziarie. Sono ammesse residenze per una quota non superiore al 15% della SE totale consentita ed esclusivamente per alloggi destinati ai proprietari, gestori o addetti alle attività.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- realizzazione del parcheggio pubblico;
- realizzazione di un parcheggio privato sul lato opposto al parcheggio pubblico.

Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva; dovranno essere curati con particolare attenzione i fronti verso gli spazi aperti, ed in particolare verso nord, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con l'ambito urbano di riferimento;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali e dell'area verde privato.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato (PUC).

Esemplificazione progettuale di dettaglio



CTT.1 - Le Melorie, via di Gello (UTOE 1)

L'intervento è posto sul lato ovest della frazione Le Melorie, all'ingresso dell'abitato dall'uscita dalla FI-PI-LI. La sua localizzazione e la possibilità di utilizzare anche le infrastrutture (strada e parcheggi) dell'intervento adiacente in corso di realizzazione, può consentire di realizzare una qualificata porta di ingresso al Comune ed alla città con una piazza, un ordinato disegno del margine urbano ed un significativo polo di attività terziarie e di servizio: interventi questi che nel loro insieme possono contribuire a promuovere il riordino e la riqualificazione di via di Gello.



*Inquadramento su
Ortofotocarta 2023*



*Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici
(tav. V01 - Piano Strutturale)*



*Inquadramento su estratto "Visibilità e caratteri
percettivi"*



*Inquadramento su morfotipi delle urbanizzazioni
contemporanee*



Estratto della tavola 2.1 di Piano Operativo

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

Tessuto a tipologie miste (TR6):

- Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo;
- Nel caso specifico l'intervento non è originato dalla trasformazione di edifici esistenti ma si inserisce nel tessuto edilizio esistente e negli interventi in corso lungo via di Gello per realizzare una qualificata porta di ingresso alla città e per prefigurare e promuovere il progetto di complessiva riqualificazione della via di Gello, perseguito con forza dal PS e dal PO.

Parametri urbanistici

ST mq	SE mq	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq	Piazza P. mq
5.791	commerciale	500	10,50	50%	334	459
	direzionale	500				
	turistico- ricettiva	500				
						1.164

*La quantificazione della SE imputabile ad ogni singola destinazione d'uso, come espressa nella tabella sopraindicata, costituisce un valore di riferimento prescrittivo solo in assenza di una proposta progettuale urbanistica di particolare qualità avente finalità e modalità realizzative di riqualificazione dell'area e migliorative in materia di interesse pubblico; in tal caso, gli uffici comunali competenti, potranno autorizzare una diversa ripartizione dei limiti di SE per ogni singola destinazione d'uso.

Destinazioni d'uso ammesse

- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande, vendita della stampa; direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le attività produttive; servizi turistico-ricettivi;
- residenze dei titolari, gestori o custodi delle attività, per una SE non superiore al 15% della SE massima ammessa sull'area e con il limite di mq 150 di SE per ciascuna unità produttiva.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- realizzazione di una piazza prospiciente su via di Gello;
- realizzazione di una fascia a verde qualificata e piantumata con essenze autoctone sul confine ovest e sud del comparto per la qualificazione del margine urbano;
- realizzazione dell'area parcheggio pubblico.

Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva con particolare attenzione per i fronti verso via di Gello e verso il territorio rurale;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi degli spazi pertinenziali.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionale (PUC).

Esemplificazione progettuale di dettaglio



4. INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA AI SENSI DEGLI ARTT. 125-126 DELLA LR 65/14

4.1 Interventi nelle zone ARU

Introduzione

La proposta di prevedere interventi di rigenerazione urbana, secondo le procedure degli artt.125-126 della LR 65/2014, è maturata nel corso della ricognizione delle aree degradate e della definizione delle modalità di intervento per il riuso e la riqualificazione della città esistente, dalla scala del singolo edificio alla dimensione del progetto urbano, come indicato all'art. 56 delle NTA. E' emersa, infatti, l'esigenza di affrontare alcune specifiche situazioni che per l'importanza delle scelte da compiere, per le dimensioni delle aree interessate, per la frammentazione della proprietà, per l'incertezza sulle volontà dei potenziali operatori richiedevano, a nostro avviso, di non prefigurare integralmente le soluzioni da mettere in campo bensì, sulla base di pochi e chiari obiettivi e indirizzi, di sollecitare l'iniziativa dei soggetti operatori, di stimolarli ad avanzare specifiche proposte e soluzioni attuative, anche attraverso un confronto progettuale ed un percorso di discussione e partecipazione pubblica; a questi criteri ed a queste finalità corrisponde senza dubbio la procedura indicata all'art.126 della LR 65/2014.

A tale procedura (ed alle disposizioni dell'art.89 delle NTA) il Piano Operativo assoggetta due proposte di interventi di rigenerazione urbana che presentano differenti caratteristiche e problematiche:

- **ARU.1** interessa l'area centrale posta fra via N. Sauro e lo stadio che è stato oggetto di una recente variante al RU per la localizzazione di un centro pastorale ma che a nostro avviso richiede un contestuale e più ampio intervento di riuso e di riqualificazione urbana per iniziare a fare di questa zona un'area di elevata qualità insediativa ed un'area strategica per tutta la città;
- **ARU.2** interessa uno dei più significativi insediamenti misti (commerciale-espositivo-residenziale sul fronte, produttivo all'interno) che hanno storicamente caratterizzato la strada di ingresso alla città da nord, la via Valdera P, strada di cui il PO intende promuovere la riqualificazione come asse strategico urbano così come quella di via di Gello. La dismissione o la sottoutilizzazione della parte produttiva ed il conseguente degrado stimolano un intervento di riuso e di rigenerazione urbana che può diventare un esempio per molti altri interventi, di piccola e grande dimensione, localizzati lungo od all'interno di via Valdera P.

Sulla base di questi obiettivi sono state predisposte le schede che seguono che hanno, sia pure in modo sintetico, i contenuti sostanziali indicati all'art.125 della LR 65/2014 per gli interventi di rigenerazione urbana; tali interventi possono di conseguenza trovare attuazione secondo le procedure indicate all'art.126 della stessa legge regionale.

ARU.1 - Capoluogo, via Venagli-via Sauro (UTOE 1)**Descrizione dell'area**

L'area urbana che include il comparto di rigenerazione urbana è situata poco più a sud del centro storico di Ponsacco ed è inoltre delimitata ad est dall'area fluviale del Fiume Cascina. Qui si trovano alcune importanti dotazioni urbanistiche della città: un'area sportiva, composta dallo stadio e da un campo da calcio ed un polo scolastico costituito dalla scuola Elementare "Giusti" e la scuola dell'infanzia "Machiavelli". Ad ovest, sul retro dell'edificato lineare di Via Nazario Sauro, si trova un grande magazzino per la vendita di materiali per l'edilizia che costituisce il principale elemento di degrado dell'area che è destinata ad ospitare anche un centro pastorale per iniziativa della Parrocchia e sulla base di una recente Variante al RU.



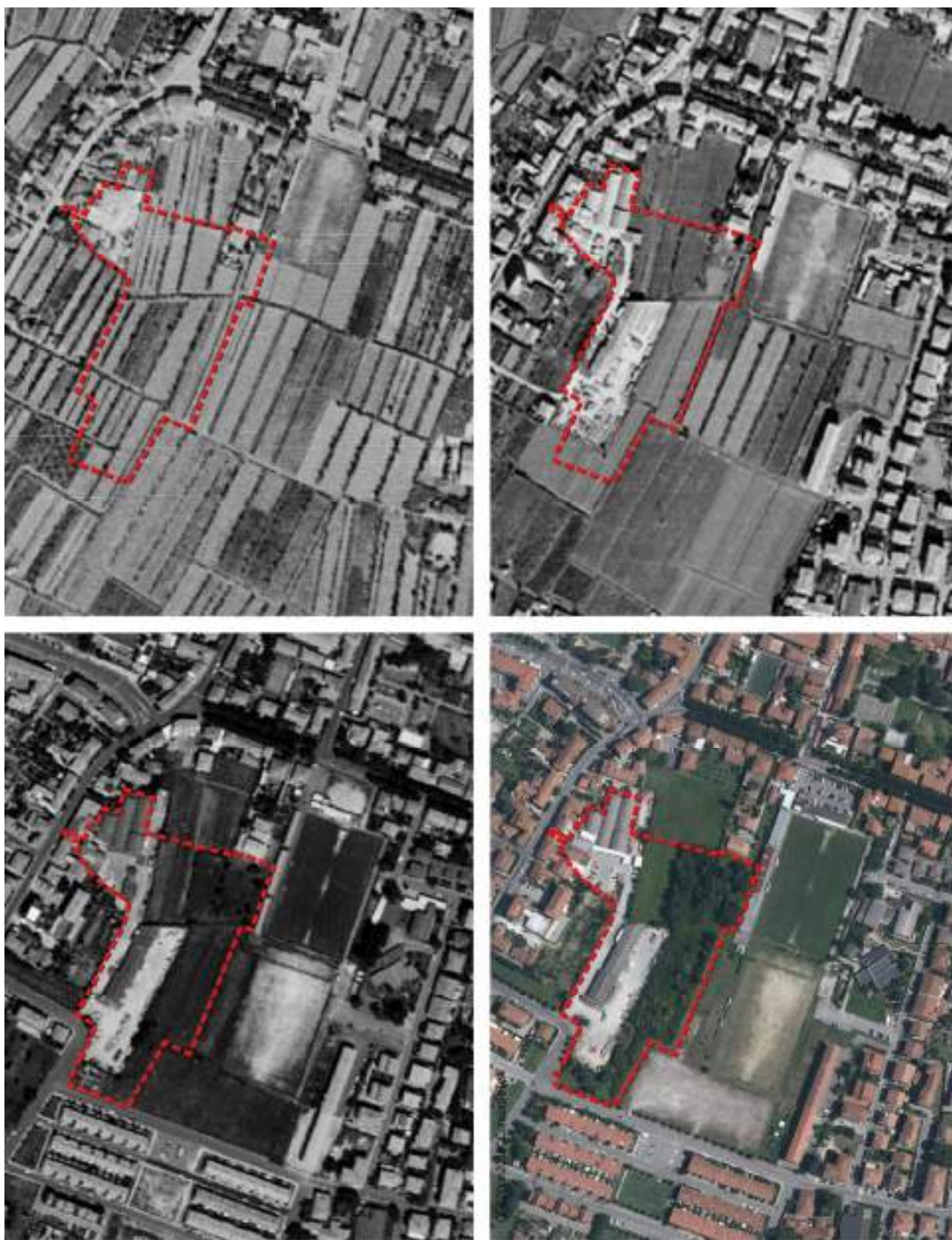
Aree caratterizzanti l'area urbana di riferimento

Il comparto interessato dall'intervento di rigenerazione urbana comprende il magazzino edile, lo spazio verde ad est, dove sarà realizzato il centro pastorale, e confina con l'area sportiva, come si vede nell'immagine seguente.



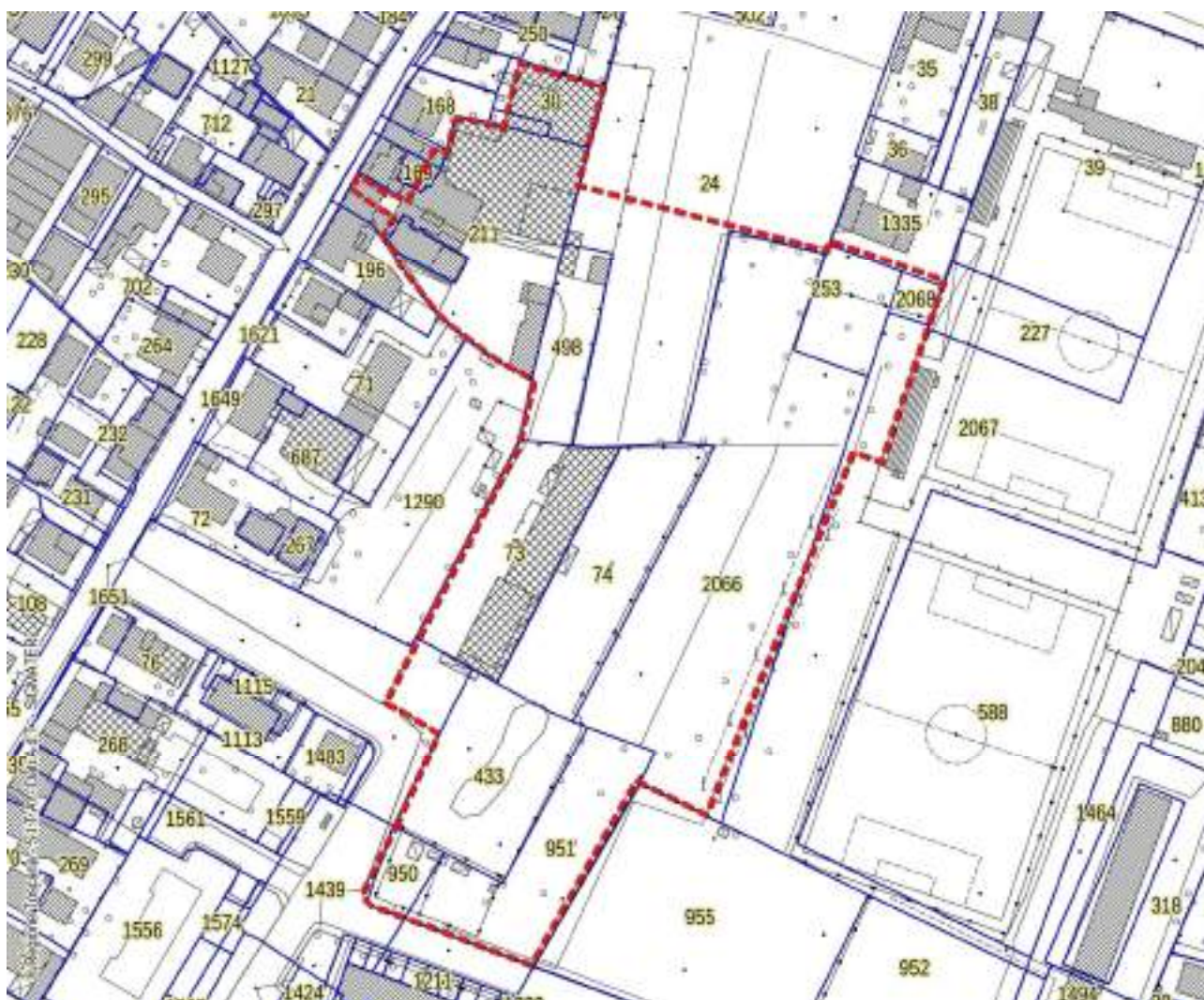
Perimetro del comparto sovrapposto all'ortofotocarta del 2023

L'urbanizzazione dell'area ha preso avvio dopo il 1954 sul retro del tessuto storicizzato di Via Nazario Sauro. Nel 1978 erano già presenti la porzione nord dei capannoni dell'attuale magazzino edile, il campo sportivo, la scuola elementare e la nuova lottizzazione residenziale ad est, lungo via Machiavelli. Nel 1996 risultano realizzati la nuova scuola dell'infanzia ad est e gli edifici del nuovo insediamento a sud di via Giovanni XXIII, che saturano gran parte dello spazio aperto rimasto. Dalla successione delle foto storiche si ricostruisce il processo di urbanizzazione dell'area che ha lasciato un grande vuoto urbano al centro che è degradato progressivamente, per l'assenza di infrastrutture e soprattutto per l'attività produttiva che vi si è insediata che risulta incongrua rispetto alla centralità ed alle potenzialità dell'area.



Da sinistra verso destra in senso orario: ortofotocarta del 1954, 1978, 1996 e 2016 con sovrapposto il perimetro del comparto di trasformazione.

Di seguito è riportato un estratto del foglio catastale (n.12) dell'area sul quale è sovrapposto il perimetro del comparto di rigenerazione urbana.



Perimetro del comparto sovrapposto al catasto

L'area in oggetto è caratterizzata sia da degrado urbanistico, per la bassa qualità dell'impianto urbano, per la carenza delle infrastrutture e soprattutto per la frammentarietà e il degrado delle aree libere, sia da degrado socio-economico per la presenza di strutture ed attività non compatibili dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale e funzionale con il contesto urbano di riferimento.

Obiettivi della riqualificazione urbana

L'area può assumere un rilevante ruolo strategico nella città non solo per la vicinanza al centro storico, ma anche per la possibilità di ripensare e riorganizzare lo spazio aperto in chiave multifunzionale, garantendo così accessibilità, fruibilità e sostenibilità degli spazi e dei servizi pubblici e di interesse pubblico e delle strutture private.

In particolare sono obiettivi dell'intervento di rigenerazione urbana:

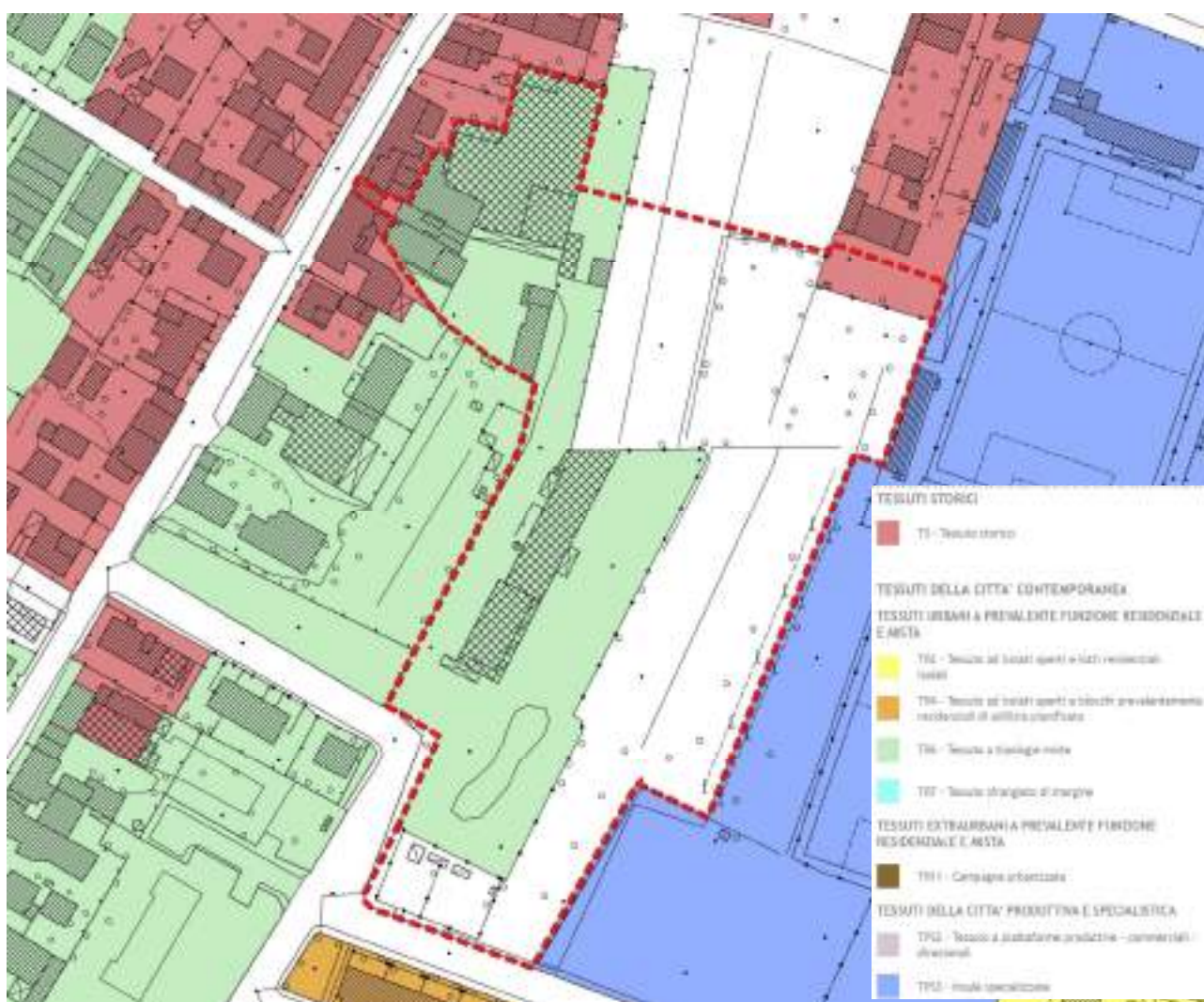
- la delocalizzazione dell'attività di deposito e vendita dei materiali per l'edilizia;
- la demolizione dei volumi esistenti e la ricostruzione di una SE esistente non superiore e la delocalizzazione della residua SE esistente (può essere ammesso esclusivamente il recupero dei capannoni originari posti nella zona nord dell'area);
- inquadrare la previsione e la realizzazione del nuovo centro pastorale in un contesto radicalmente diverso da quello attuale sia dal punto di vista morfologico che ambientale e funzionale;
- introdurre nell'area, oltre alla residenza, funzioni terziarie e di servizio capaci di realizzare, insieme alle strutture pubbliche già esistenti ed al centro pastorale di progetto, una forte ed originale centralità urbana;
- elevare l'estensione ma soprattutto la qualità degli spazi pubblici, attraverso: un organico progetto di ampliamento e di connessione delle aree a verde, l'incremento ed una migliore distribuzione delle aree a parcheggio, la realizzazione di una rete di percorsi ciclabili e pedonali capaci di collegare le attrezzature presenti e di progetto e di connettere tutta l'area all'intero sistema urbano;
- caratterizzare gli interventi edilizi nell'area per l'attenzione al linguaggio architettonico contemporaneo, per la qualità costruttiva e per la sostenibilità ambientale.

Obiettivi e direttive del PIT- PPR

L'area non è assoggettata a specifici vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e l'area non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico regionale. Si ritiene che il principale elemento di indirizzo per la trasformazione dell'area contenuto nel PIT-PPR sia costituito dagli obiettivi specifici e dalle azioni del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento.

Il comparto di trasformazione è situato in un tessuto misto (TR6), in cui il PIT-PPR prevede il seguente principale obiettivo: *“Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando*

interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo". L'intervento proposto è pienamente in linea con gli obiettivi del PIT-PPR. Esso si configura infatti come un intervento che mira ad incidere fortemente sulla forma urbana, per la centralità, la complessità e l'ampiezza dell'operazione, per l'attenzione agli aspetti urbanistici ed all'immagine architettonica, per l'obiettivo di mutare profondamente gli usi in atto ed il loro impatto paesaggistico e ambientale sul contesto, per la volontà di costruire una forte centralità urbana connotata da un uso sociale e qualificato di uno spazio strategico per la città.



Perimetro del comparto sovrapposto con i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PS

Parametri urbanistici ed esemplificazione progettuale di dettaglio

ST mq	SE mq	Abitanti	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
25.918	residenziale	2.000	57	7,50/10,50	40%SF	<i>Saranno precisati nelle proposte di Piano Attuativo</i>
	commerciale	500				
	direzionale	500				

* i dimensionamenti previsti fanno riferimento al riuso del 70% dei volumi esistenti a destinazione produttiva-commerciale e non includono la SE del centro pastorale di progetto e le sue dotazioni di standard, ad eccezione delle previsioni di verde pubblico.

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza per una SE non superiore a mq 2.000;
- funzioni non residenziali: commerciale al dettaglio limitatamente ad esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande, vendita della stampa; direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento; turistico ricettiva; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza;
- Centro Pastorale di cui alla variante RU approvata con DCC n.90 del 28.12.2021.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana

- delocalizzazione delle attività di deposito e vendita dei materiali edilizia;
- demolizione dei volumi esistenti e ricostruzione di una SE non superiore a mq 3.000. E' ammesso il recupero dei soli capannoni originari posti nella parte nord dell'area che insistono sui mappali 30 e 211 del foglio n. 12: nel caso di recupero di detti capannoni è consentito la ricostruzione integrale della Superficie esistente residua con destinazione d'uso residenziale per non più di 2/3 della SE ricostruita;
- l'altezza degli edifici superiore a mt 7,50 fino a mt 10,50 è ammessa sul 50% della superficie coperta e di progetto;
- potenziamento e diffusa distribuzione sull'area delle dotazioni di parcheggi pubblici: la superficie complessiva dei parcheggi richiesta dalle nuove funzioni ai sensi dell'art.19 delle NTA dovrà essere incrementato almeno del 50%;
- aprire come percorso pubblico il collegamento esistente con via N. Sauro e prevedere un sistema diffuso di collegamenti ciclopeditoni a servizio dell'area e di collegamento con la città;

- il Centro Pastorale non incide sul dimensionamento riportato in tabella, ad eccezione di quello relativo al verde pubblico; per esso valgono il dimensionamento e le dotazioni indicate nella citata Variante al RU.

Condizioni particolari

- il Comune non prevede di assumere l'onere della realizzazione di opere pubbliche nell'ambito del comparto;
- è consentito, ai soli fini della realizzazione del centro pastorale, dare attuazione alle previsioni della Variante al RU approvata con DCC n.90 del 28.12.2021, fino alla scadenza della sua efficacia quinquennale dalla data di approvazione;
- non sono consentiti interventi di ampliamento degli edifici destinati al deposito e alla vendita di materiali edili.

Modalità di attuazione

Interventi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica o privata di cui agli artt.125-126 della LR 65/2014.

ARU.2 - Capoluogo nord, via Valdera (UTOE 1)

Descrizione dell'area

L'area urbana che individua il comparto di trasformazione è situata nella parte nord del capoluogo, lungo la strada di ingresso da Pontedera, la via Valdera, che costituisce uno degli assi dello sviluppo manifatturiero ed urbanistico di Ponsacco. Una delle peculiarità delle aree che vi si attestano è proprio l'essere costituite da fronti urbani con strutture commerciali e/o espositive ai piani terra, con residenze ai piani sovrastanti ed un edificato sul retro a carattere produttivo, spesso dismesso o sottoutilizzato. Questa tipologia di insediamenti misti residenziali- produttivi si è progressivamente estesa dalla strada alle aree più interne, dove negli ultimi decenni si è consolidata un'edilizia residenziale, organizzata da lottizzazioni private.



Aree caratterizzanti l'area urbana del comparto (in viola i fabbricati commerciali e industriali)

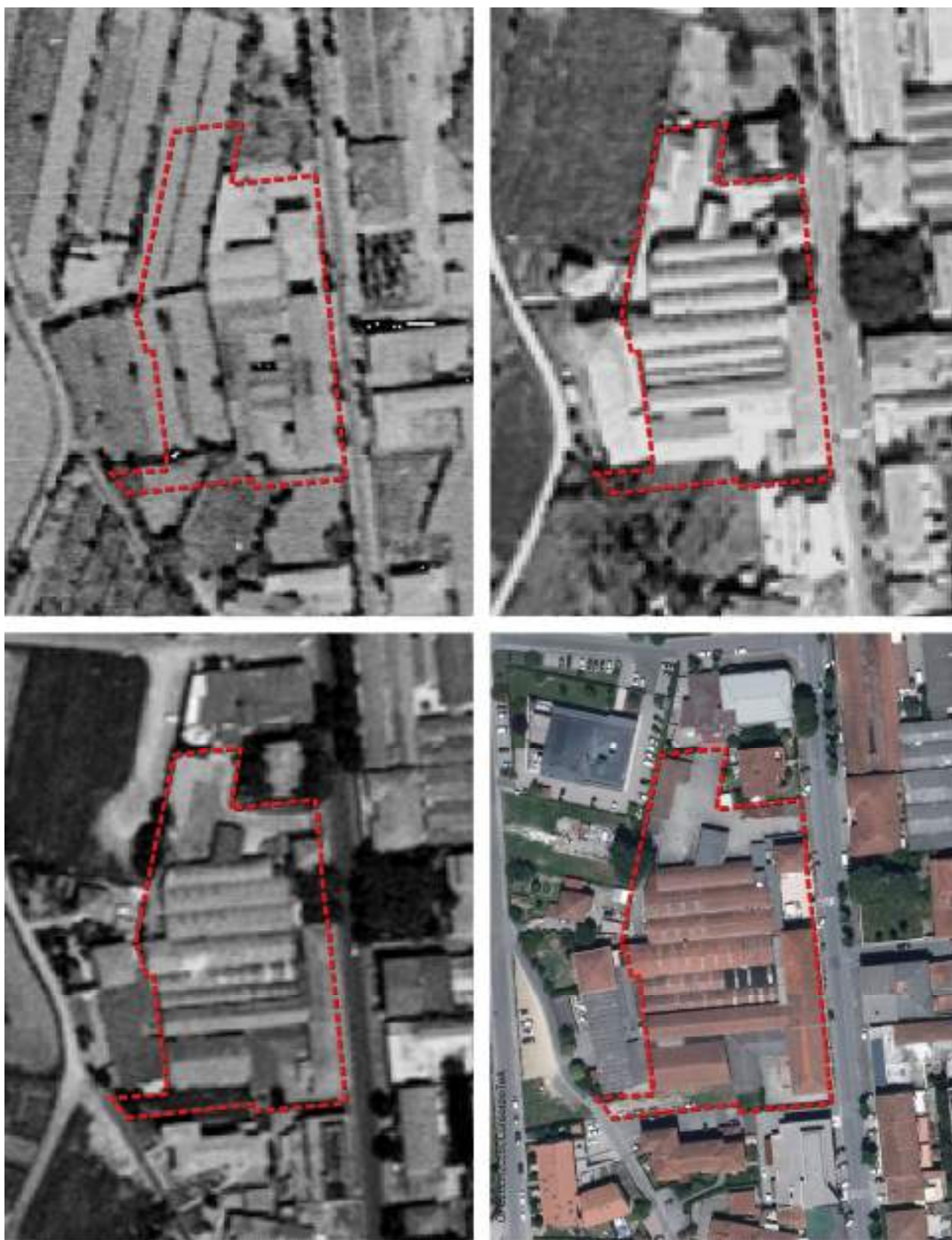
Per la sua estensione e per la sua peculiarità, l'area in oggetto può costituire un esempio per gli interventi di riqualificazione di via Valdera che il Piano Operativo, sulla base degli obiettivi e degli indirizzi del Piano Strutturale, intende perseguire sia attraverso piani e progetti di interesse generale che mediante la promozione e il sostegno delle iniziative di soggetti privati.

Il comparto di trasformazione interessato dall'intervento di rigenerazione urbana comprende il fabbricato industriale tra via Valdera e via La Pieve, come si vede nell'immagine seguente.



Perimetro del comparto sovrapposto all'ortofotocarta del 2023

L'urbanizzazione dell'area del comparto è iniziata prima del 1954 lungo via Valdera. Nel 1978 lo stabilimento industriale era già realizzato. Nell'ortofotocarta del 2016 è presente anche via La Pieve e l'edificazione sul nuovo asse, che chiude l'area industriale tra questa strada e via Valdera: il risultato finale del processo di urbanizzazione è un'area ad elevata densità quasi completamente priva di spazi pertinenziali e di servizio. Dalla successiva sequenza di estratti ortofotografici a diverse date si colgono tappe del processo di trasformazione dell'area.



Da sinistra verso destra in senso orario: ortofotocarta del 1954, 1978, 1996 e 2016 con sovrapposto il perimetro del comparto di trasformazione.

Di seguito è riportato un estratto del foglio catastale (n.3) dell'area sul quale è sovrapposto il perimetro del comparto di rigenerazione urbana.



Perimetro del comparto sovrapposto al catasto

L'area in oggetto è caratterizzata da degrado socio-economico per la presenza di strutture ed attività non compatibili dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale e funzionale con il contesto urbano di riferimento. Sono comunque evidenti anche carenze nelle dotazioni di infrastrutture e servizi per gli insediamenti esistenti.

Obiettivi di riqualificazione

Le problematiche dell'area appena descritte, connesse alla dismissione/sottoutilizzazione dell'insediamento industriale, e quindi alla sua assenza di manutenzione e presenza di degrado, costituiscono le precondizioni ad intervenire sul tessuto urbano. La riqualificazione prevede la trasformazione e il riordino dell'insediamento industriale dismesso. L'area possiede un forte ruolo strategico nella città a seguito della capacità di valorizzare l'asse commerciale di via Valdera. L'intervento prevede la demolizione dei capannoni industriali per la costruzione di un nuovo insediamento residenziale caratterizzato da un'elevata qualità architettonica e costruttiva e un'adequata dotazione di standard urbanistici.

In particolare sono obiettivi dell'intervento di rigenerazione urbana:

- la riduzione della densità del costruito e il recupero dei rapporti tra i fabbricati, gli spazi pubblici e la strada;
- la riconversione dei capannoni industriali con funzioni più compatibili con la residenza, le attività terziarie e la sostenibilità ambientale;
- la dotazione di nuove attrezzature pubbliche come aree a verde e parcheggi, con l'obiettivo anche di definire nuovi attraversamenti pedonali dell'area urbana;
- la possibilità di realizzare una piazza antistante via Valdera con una progettazione attenta alla costituzione di uno spazio fisico riconoscibile per l'aggregazione e la stanzialità.

Obiettivi e direttive del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a specifici vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e l'area non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico regionale. Si ritiene che il principale elemento di indirizzo per la trasformazione dell'area contenuto nel PIT-PPR sia costituito dagli obiettivi specifici e dalle azioni del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento.

Il comparto di trasformazione è situato in un tessuto misto (TR6), in cui il PIT-PPR prevede il seguente principale obiettivo: *“Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo”*.

L'intervento proposto è in linea con gli obiettivi del PIT-PPR. Esso si configura infatti come un intervento che incide pienamente sulla forma urbana, per l'attenzione alla sostenibilità ambientale e sociale, agli aspetti urbanistici e all'immagine architettonica e per la volontà di ricostruire una porzione di struttura urbana fortemente integrata nel contesto insediativo, capace di realizzare un nuovo rapporto fra la via Valdera e i suoi fronti stradali connotandoli come innovativi ed attrattivi spazi fisici, sociali e produttivi.



*Perimetro del comparto sovrapposto con i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PS:
l'area è interessata dal morfotipo TR.6 "tessuto urbano a tipologie miste"*

Parametri urbanistici ed esemplificazione progettuale di dettaglio

ST mq	SE mq	Abitanti	Hmax mt	IC	Verde P. mq	Parcheggio P. mq
7.410	residenziale	2.500	71	10,50	50%	<i>Saranno precisati nelle proposte di Piano Attuativo</i>
	commerciale	900				
	direzionale	500				

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza per una SE non superiore a mq 2.500;
- funzioni non residenziali: commerciale al dettaglio limitatamente ad esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande, vendita della stampa; direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento; turistico ricettiva; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana

- demolizione e ricostruzione dei volumi a destinazione artigianale e industriale;
- realizzazione dei parcheggi pubblici nella quota prescritta;
- definizione di un diverso rapporto fra i fronti edificati e via Valdera;
- sistemazione con qualificate opere di arredo urbano gli spazi lungo via Valdera e gli ulteriori spazi pubblici ad uso pedonale e collettivo che si intende proporre con il progetto.

Indirizzi progettuali

- ricercare soluzioni per realizzare una pausa nel fronte stradale continuo di via Valdera: una piazza o uno slargo aperto al pubblico sul quale possono aprirsi funzioni attrattive e qualificate,
- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva: dovranno essere utilizzate soluzioni progettuali e costruttive capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con l'ambito urbano di riferimento, nonché capaci di supportare elevati livelli di ecosostenibilità edilizia;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali, delle aree a parcheggio e di confine con le aree adiacenti così da qualificare tutto il comparto con il verde e le alberature.

Modalità di attuazione

Interventi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica o privata di cui agli artt.125-126 della LR 65/2014.