



# COMUNE DI PONTEREDERA

## Provincia di Pisa

# REGOLAMENTO URBANISTICO

## Piano Operativo

### Quadro d'unione



VALDERA  
UNIONE DEI COMUNI



6

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPOSTA DI VARIANTE

### 1° Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici

Progettazione e Responsabile Unico Procedimento  
Arch. Massimo Parrini

Gruppo di lavoro:

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

Assistenza  
tecnica-amministrativa:

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

Adozione:

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

Approvazione e parziale riadozione

Delibera C. C. n. 8 del 17/03/2015

Approvazione aree oggetto di  
riadozione

Delibera C. C. n. 1 del 23/02/2016

Data:

Febbraio 2017

Sindaco: Avv. Simone Millozzi

Segretario Generale: Dott.ssa Tiziana Picchi

Garante della comunicazione: Dott.ssa Simona Luperini

testo eliminato testo aggiunto

**Art. 53 UTOE 1B1a A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE PONTEDERA-OVEST**Generalità e prescrizioni

1. L' U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Pontedera-ovest, è ubicata nella parte centro-nord del territorio comunale e comprende le aree che si trovano a Sud del Fiume Arno tra il Fiume Era ad Est e il Canale Scolmatore d'Arno a Nord-Ovest. L'U.T.O.E. ha come limite meridionale la nuova strada urbana di scorrimento mentre a sud-ovest essa confina con l'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo di Pontedera-Gello. E' rappresentata in scala 1:2000 nelle tavole grafiche 4a e 4c.
2. L'U.T.O.E. comprende il centro storico di Pontedera e le aree urbanizzate nel XX secolo dove sono ubicati i più importanti servizi amministrativi, sociosanitari e culturali di Pontedera, nonché la parte più antica degli stabilimenti Piaggio, già sottoposti a ristrutturazione urbanistica e oggetto di trasformazione in servizi pubblici e di interesse generale.
3. L'U.T.O.E. è attraversata nella direzione est-ovest dalla linea ferroviaria Firenze – Pisa, per la quale la comunicazione fra la parte a nord e a sud dell'infrastruttura è affidata a tre sottopassi e un cavalcavia, oltre al passaggio personale ferroviario che comunica tra la piazza Stazione e viale Rinaldo Piaggio. Il R.U. prevede e auspica interventi che migliorino ulteriormente la permeabilità fra le due parti della città.
4. All'interno dell'U.T.O.E. 1B1a sono individuati alcuni comparti sui quali è possibile operare solamente tramite piani attuativi o interventi diretti con particolari discipline e prescrizioni, elencate dalle specifiche schede-norma contenute nell'Allegato A. I comparti sono anche individuati nelle tavole grafiche con opportuna campitura e numero di riferimento secondo l'elenco della seguente tabella:

<b>Scheda</b>	<b>Descrizione</b>
<b>A1</b>	Poliambulatorio della Misericordia – via della Misericordia
<b>A2</b>	Edificio in angolo via Palestro
<b>A3</b>	Laboratorio lavorazione marmi via San Faustino
<b>A4</b>	Edificio via Rossigni angolo via Montanara
<b>A5</b>	Edificio in via Mazzini
<b>A6</b>	Comparto di recupero in Piazza Garibaldi
<b>A7</b>	Segheria Leoncini – zona Duomo, via della Repubblica
<b>A8</b>	Comparto via Risorgimento
<b>A9</b>	Lotto ineditato in via dei Portici – via Marconcini
<b>A10</b>	Ex officina meccanica Automar
<b>A11</b>	Fabbrica produzione caffè e surrogati Castan
<b>A12</b>	Istituto Professionale per l'Industria e l'Artigianato (I.P.S.I.A.)
<b>A13</b>	Consorzio Agrario in via Brigate partigiane
<b>A14</b>	Scalo merci ferroviario
<b>A15</b>	Lotto ineditato in via Pisana
<b>A16</b>	Edificio in via Don Minzioni
<b>A17</b>	Ex ENEL via Pisana
<b>A18</b>	Edificio fra piazza Martiri della Libertà e il Fiume Era
<b>A19</b>	Comparto in piazza Concordia
<b>A20</b>	Comparto via Corridoni angolo piazza Berlinguer
<b>A21</b>	Ristorante "La Pergola"
<b>A22</b>	Canapificio F.Ili Marconcini

<b>A23</b>	Comparto posto tra via Turati e piazza della Solidarietà
<b>A24</b>	Comparto posto tra via Roma e piazza della Solidarietà
<b>A25</b>	Area posta tra via Fosso Vecchio, via Cei e via Fantozzi
<b>A26</b>	Comparto a servizi in fregio alla piazza della Solidarietà
<b>A27</b>	Comparto in via Roma

5. Il comparto F2 n. 1, e già facente parte del comparto misto D2b-F2 n. 1, e soggetto a unico piano attuativo, con lo scopo di dotare l'intera zona prossima ai cimiteri comunali e della nuova grande struttura di vendita degli standard e per definire e completare un piano volumetrico organico e coerente tale da dotare l'assetto urbano all'unitarietà tipologica e compositiva. Il comparto, residuale rispetto alla consistenza originaria indicata nel primo R.U., è inoltre diviso in 3 subcomparti, di cui in quello indicato 1a sono possibili destinazioni direzionali, turistico-ricettive, commerciali di vicinato e, nei limiti del 50% della SUL max prevista, residenziali, nel sub comparto 1b sono possibili destinazioni preferibilmente legate ad attività artigianali e commerciali di servizio ai cimiteri o complementari e nel sub comparto 1c sono previste attività e funzioni pubbliche o d'interesse pubblico e, pertanto, area integralmente soggetta a cessione gratuita al comune. Il parcheggio previsto dal R.U. nel sub comparto 1b dovrà mantenere la sua funzione precipua di parcheggio di servizio e "scambiatore" tra sistemi di trasporto privato e pubblico in perfetta compatibilità con la viabilità dell'intera zona e quella dell'area commerciale ad ovest,
6. Fermo restando i possibili interventi "una tantum" descritti e disciplinati in via generale, parametri urbanistici sono limitati ai soli comparti suscettibili di trasformazione urbanistica per ogni singola zona riportata.

**Zona A1:** tutti i comparti saturi;

**Zona A2:** tutti i comparti saturi;

**Zona B1:** tutti i comparti saturi;

**Zone B2:** tutti i comparti saturi ad eccezione di quelli elencati nella seguente tabella:

<b>N.</b>	<b>S.F. (mq)</b>	<b>SUL/SF</b>	<b>SC/SF</b>	<b>H max</b>	<b>Note</b>
<b>66</b>	7.436	40%	35%	4 piani	
<b>70</b>	10.869	40%	35%	4 piani	
<b>85</b>	3.712	20%	35%	3 piani	
<b>86</b>	23.721	40%	35%	4 piani	
<b>90</b>	11.711	40%	35%	4 piani	
<b>91</b>	16.972	40%	35%	4 piani	
<b>97</b>	11.543	40%	35%	4 piani	
<b>99</b>	7.109	40%	35%	4 piani	
<b>100</b>	4.644	50%	35%	4 piani	
<b>103</b>	14.926	40%	35%	4 piani	
<b>106</b>	12.569	30%	35%	3 piani	

<b>107</b>	6.326	30%	35%	3 piani	
<b>108</b>	3.669	30%	35%	3 piani	
<b>109</b>	6.799	30%	35%	3 piani	
<b>110</b>	13.151	30%	35%	3 piani	
<b>111</b>	6.059	30%	35%	3 piani	
<b>120</b>	2.341	30%	35%	3 piani	
<b>121</b>	12.201	30%	35%	3 piani	
<b>122</b>	14.728	35%	35%	3 piani	

**Zone B2 convenzionate (IDC):** disponibile quella in tabella:

<b>N.</b>	<b>S.T.</b>	<b>S.F.</b>	<b>Verde</b>	<b>Parch.</b>	<b>Strade</b>	<b>Cessione</b>	<b>SUL/ST</b>	<b>SC/SF</b>	<b>H max</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	955	793	28	162	0	0	30%	35%	3 piani	
<b>2</b>	4.518	3.102	550	265	601	0	18%	25%	3 piani	

**Edifici e comparti edilizi regolati da apposite schede-norma:** vedi elenco Allegato A

**Zone C1:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

<b>N.</b>	<b>S.T.</b>	<b>S.F.</b>	<b>Verde</b>	<b>Parch.</b>	<b>Strade</b>	<b>Cessione</b>	<b>Note</b>
1	16.425	10.837	1.403	2.245	1.940	0	1
2	21.528	11.939	1.142	3.366	2.154	2.700	2

Note

- Già comparto 1 di tipo C2 nel primo RU, *parametri oggetto di rettifica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 9 giugno 2015.*
- Già comparto 3 di tipo C2 nel primo RU, *parametri oggetto di rettifica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 9 giugno 2015.*

**Zona D2a:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

<b>N.</b>	<b>SF</b>	<b>SUL/SF</b>	<b>SC/SF</b>	<b>H max</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	7047	--	--	--	
<b>2</b>	32064	--	--	--	1

Note

- Già parte del comparto n.1 di tipo D2b-F2 col primo RU

**Zone F1a:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

<b>N.</b>	<b>Superficie</b>	<b>Note</b>
1	610	
2	2.471	
3	3.625	
4	1.996	
5	1.341	
6	6.196	
7	1.235	

8	4.161	
9	611	
10	790	
11	6.102	
12	553	
13	47.065	
14	10.704	
15	2.252	
16	8.181	
17	934	
18	23.330	1
19	824	
20	497	
21	8.680	
22	1.661	
23	8.071	
24	1.390	
25	784	
26	4.489	
27	34.007	
28	1.729	
29	4.730	
30	1.707	
31	1.886	
32	4.178	
33	7.872	
34	9.592	
35	2.261	
36	2.717	
37	15.563	
38	3.507	
39	401	
40	162	
41	8.631	
42	1.255	
43	14.730	
44	83.654	
45	32.377	
46	39.176	
47	9.920	
48	3.808	
49	3.615	
50	1.411	
51	3.798	2
52	5.066	3
53	1.101	
54	14.561	
55	2.829	
56	16.531	
57	2.846	
58	618	
59	961	
60	756	
61	657	
62	785	4
63	6164	
64	4236	5

Note

1. Vedi Allegato A scheda n. 22 col primo RU

2. Totale aree F1a Villaggio Piaggio
3. Totale aree F1a Villaggio Gramsci
4. Vedi Allegato A scheda n. 55 col primo RU
5. **Area destinata alla Pubblica Assistenza Pontedera. In seguito al provvedimento motivato (Determinazione n. 50 del 27 febbraio 2017) dell'Autorità Competente per la Valutazione Ambientale Strategica, gli interventi all'interno del comparto n. 64 di tipo F1a dovranno svilupparsi il più possibile in rapporto all'edificato di area e in armonia con il tessuto urbanistico-edilizio zonale e non potranno superare le altezze massime circostanti. Le nuove attrezzature di interesse pubblico dovranno stimare il traffico veicolare indotto dalle attività e conseguentemente sviluppare adeguate risposte sulle infrastrutture senza aggravare quelle esistenti o previste dal piano potenziandole anche attraverso possibili strutture multi livello.**

**Zone F2 Piano Attuativo in corso di attuazione:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.F.	SUL max	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	23.890	Parte a	13.500	---	25%	8 piani
		Parte b	2.000	---	30%	8 m
Note						
1. Già parte del comparto n.1 di tipo D2b-F2 col primo RU						

**Zone F2:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.F.	SUL/SF	SC/SF	H max	Note
1	13846	20%	15%	3 piani	
2	6.550	30%	30%	2 piani	
3	1.309	10%	10%	1 piano	
4	4.636	60%	30%	2 piani	
5	3135	--	--	--	
7	1.198	10%	10%	1 piano	
8	1.431	15%	15%	1 piano	
9	4.231	40%	25%	2 piani	1
10	6.476	60%	35%	2 piani	
11	8.939	60%	35%	2 piani	
12	1.647	10%	10%	1 piano	
Note					
1. <b>Cambio di destinazione urbanistica da zona F2 comparto 9 a zona F1a comparto 64.</b>					

**Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma:** Vedi elenco Allegato

B