



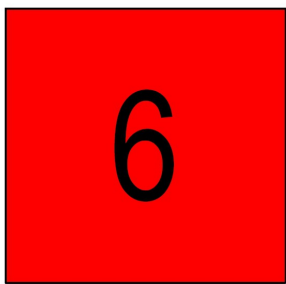
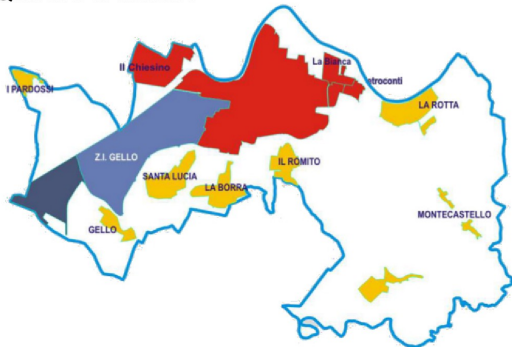
COMUNE DI PONTEREDERA

Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

Piano Operativo

Quadro d'unione



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STATO VIGENTE

1° Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici

Progettazione e Responsabile Unico Procedimento
Arch. Massimo Parrini

Gruppo di lavoro: Assistenza
tecnica-amministrativa:

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

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:

Agosto 2016

Sindaco: Avv. Simone Millozzi

Segretario Generale: Dott.ssa Tiziana Picchi

Garante della comunicazione: Dott.ssa Simona Luperini

Art. 53 UTOE 1B1a A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE PONTEDERA-OVESTGeneralità 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:

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

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

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

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

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

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max	Note
1	955	793	28	162	0	0	30%	35%	3 piani	
2	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:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Note
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:

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

Note

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

Zone F1a: disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	Superficie	Note
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	

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 |

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	
10	6.476	60%	35%	2 piani	
11	8.939	60%	35%	2 piani	
12	1.647	10%	10%	1 piano	

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

B