



COMUNE DI PONTEREDERA

Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

Piano Operativo

Quadro d'unione



VALDERA
UNIONE DEI COMUNI



6

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STATO 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

(BURT n. 16 del 22 aprile 2015)

Approvazione aree oggetto di
riadozione

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

(BURT n. 10 del 9 marzo 2016)

Data:

Febbraio 2019

Sindaco: Avv. Simone Millozzi

Segretario Generale: Dott.ssa Tiziana Picchi

Garante della comunicazione: Dott.ssa Simona Luperini

Adozione variante di rigenerazione urbana:

Delibera C. C. n. 9 del 28/02/2017

Approvazione variante di rigenerazione urbana:

Delibera C.C. n. 7 del 27/03/2018

Art. 64 UTOE 1B11 A PREVALENTE CARATTERE COMMERCIALE DE IL CHIESINO

Generalità e prescrizioni

1. L' U.T.O.E. 1B11 a prevalente carattere commerciale de Il Chiesino, si trova ad Ovest dell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Pontedera Ovest, nella nord-occidentale del territorio, in fregio e all'interno della via Tosco Romagnola e al confine con il Comune di Calcinaia e comprende aree dove hanno sede e possono essere ampliati esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, attività artigianali, direzionali e **t u r i s t i c o - r i c e t t i v e** , mentre le destinazioni residenziali sono riferibili esclusivamente a quelle complementari alle funzioni produttive-commerciali principali, ai sensi dell'art. 10, nonché agli edifici a carattere residenziale esistenti ai quali sono consentiti ampliamenti e completamenti.
2. L'U.T.O.E. in oggetto annovera sia l'area di tipo F3 individuata quale corridoio infrastrutturale per l'eventuale ricostruzione, su nuovo tracciato, della ferrovia Lucca-Pontedera (vedi anche art. 30.1), sia l'area di tipo F1 corrispondente al vecchio tracciato della stessa ferrovia dismessa nel 1958 a seguito danni di guerra (cfr. art. 30.2).
3. L'utilizzazione delle aree indicate al comma 2 è di percorso percorso pedonale e ciclabile pubblico (mobilità dolce) per quella di tipo F1, e quale area a verde privato, parcheggio privato a servizio delle attività commerciali comunque privo di costruzioni di qualsivoglia natura e comunque denominate per quella di tipo F3.
4. L'U.T.O.E. 1B11 comprende comparti di tipo D2b, opportunamente individuati in cartografia, che possono essere utilizzati quale aree per il trasferimento di capacità edificatoria dei comparti soggetti a piani di recupero e ristrutturazione urbanistica come riportato all'art. 23 e 80 e disciplinato nei casi previsti dalle schede-norma dell'Allegato A.
5. Nell'ambito degli interventi di trasformazione urbanistica attraverso i piani attuativi di iniziativa privata è prevista la realizzazione di una nuova strada parallela alla via Maremmana al fine di creare una nuova viabilità di collegamento nord-sud adeguata alle nuove esigenze insediative e al traffico veicolare di collegamento tra la S.G.C. Fi-Pi-Li, la Zona industriale di Gello e il Bientinese. Questa nuova arteria, provenendo da nord, dopo l'intersezione con rotatoria con la strada statale n. 67 "Tosco-Romagnola", dovrà avere uno sbocco a sud sovrappassando la ferrovia e, mediante manufatto stradale atto a contenere su idonea sede protetta anche l'impianto di un binario ferroviario a scartamento normale, il Canale Scolmatore in direzione delle aree produttive di Gello.
6. Il parcheggio individuato a sud della via Tosco-Romagnola dovrà svolgere oltre che la funzione di servizio alle aree commerciali anche quella di parcheggio scambiatore per la città così come quelli già previsti negli altri punti di accesso alla città; gli altri parcheggi a nord-est dell'U.T.O.E. in prossimità dell'argine dell'Arno dovranno assolvere alla funzione di accesso al parco fluviale dell'Arno.
7. L'area in obbligo di cessione a titolo perequativo relativo all'attuazione dei comparti nn. 5 e 6, una volta utilizzata e attrezzata per la realizzazione del previsto nuovo scalo merci ferroviario,

nella parte non destinata all'esercizio ferroviario e alle strutture di servizio collegate, potrà essere utilizzata come ulteriore parcheggio delle aree commerciali previste nei medesimi comparti.

8. All'interno dell'U.T.O.E. è inoltre individuato un comparto denominato "Complesso Madonna dei Malloggi" sul quale è possibile intervenire attraverso le modalità e gli strumenti definiti dalla Scheda-norma AR41 contenuta nell'Allegato A.
9. La trasformazione urbanistica del comparto n. 6 di tipo D2b, sia per le destinazioni precipue ovvero per quella residenziale in applicazione di trasferimento di volumetria da altri comparti soggetti a piani di recupero (cfr. art. 23) dovranno avere caratteristiche tipologiche che non configghino con il nucleo centrale degli edifici storicizzati, sia in termini tipologici compositivi che planivolumetrici che per l'utilizzo di idonei materiali.
10. A prescindere dalla destinazione d'uso delle aree secondo quanto già indicato al comma precedente, il piano attuativo particolareggiato dovrà prevedere la sistemazione di arredo della piazza e delle fasce a verde pubblico lungo la strada statale e la ferrovia, cercando la migliore valorizzazione della centralità dei manufatti storici
11. A supporto delle zone di nuova espansione dovranno essere effettuate valutazioni delle condizioni locali di rischio ed individuate le azioni per la messa in sicurezza dei nuovi insediamenti, nonché soluzioni progettuali che permettano di mantenere costante il coefficiente di deflusso nel sistema idrografico minore e/o nei collettori fognari, con la messa in opera di quanto necessario per il superamento o la minimizzazione degli effetti.
12. Fermo restando i possibili interventi "una tantum" descritti e disciplinati in via generale, parametri urbanisti sono limitati ai soli comparti suscettibili di trasformazione urbanistica per ogni singola zona riportata.

Zone B2: disponibili i comparti elencati in tabella.

| N. | S.F. | SUL/SF | SC/SF | H max | Note |
|----|--------|--------|-------|---------|------|
| 1 | 2.162 | 35% | 35% | 3 piani | |
| 2 | 4531 | 35% | 35% | 3 piani | |
| 3 | 11.935 | 35% | 35% | 3 piani | |
| 4 | 2.396 | 35% | 35% | 3 piani | |
| 6 | 4.748 | 35% | 35% | 3 piani | |
| 7 | 3.127 | 35% | 35% | 3 piani | |

Interventi di rigenerazione urbana: Vedi elenco Allegato A

Zona mista C2 - D2b: disponibile quella elencata nella seguente tabella:

| N. | S.T. | S.F. | Verde | Parch. | Strade | Cessione | SUL/ST | SC/SF | H max | Note | |
|----|---------|------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|---------|---|
| 4 | 110.268 | C2 | 48.937 | 18.468 | 10.281 | 14.539 | 17.707 | 18,00% | 30,00% | 3 piani | 1 |
| | 17.084 | D2b | 8.452 | 1.929 | 2.314 | 2.674 | 2.740 | 35,00% | 40,00% | 10 m | |

Note

1. L'indice di utilizzazione territoriale (SUL/ST) del comparto deriva dal trasferimento della capacità edificatoria prevista dal 2° RU dalle schede-norma AR11 e AT3/B15.

Zone D2a: disponibili i comparti elencati in tabella, oltre ai lotti dei comparti di tipo D2b completati.

| N. | S.F. | SUL/SF | SC/SF | H max | Note |
|----|--------|--------|-------|-------|------|
| 1 | 54.522 | 70% | 50% | 10 m | |
| 2 | 30.937 | 70% | 50% | 10 m | |
| 3 | 32.428 | 70% | 50% | 10 m | |
| 4 | 15.295 | 70% | 50% | 10 m | |

Zone D2a convenzionate (IDC): disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

| N. | S.T. | S.F. | Verde | Parch. | Strade | Cessione | SUL/ST | SC/SF | H max | Note |
|----|------|------|-------|--------|--------|----------|--------|--------|-------|------|
| 1 | 5454 | 4812 | 0 | 0 | 642 | 0 | 35,00% | 50,00% | 10 m | 1 |

Note

1. L'attuazione potrà avvenire anche per stralci funzionali con fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. In particolare dovrà essere dimostrata che la capacità edificatoria della porzione residua sia effettivamente realizzabile (parametro oggetto di modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 8 prot. n. 20.485/2017).

Zone D2b: disponibili i comparti elencati in tabella:

| N. | S.T. | S.F. | Verde | Parch. | Strade | Cessione | SUL/ST | SC/SF | H max | Note |
|----|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------|----------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | 30.784 | 16.369 | 2.769 | 2.394 | 3.970 | 5.282 | 35% | 40% | 10 m | 1 |
| 2 | 31.196 | 18.232 | 1.298 | 2.015 | 4.145 | 5.506 | 35% | 40% | 10 m | 1 7 |
| 3 | 70.465 | 28.815 | 12.699 | 6.852 | 6.537 | 0 | 35% | 40% | 10 m | 1 2 |
| 4 | 127.654 | 63.062 | 11.665 | 17.111 | 14.320 | 0 | 35% | 40% | 10 m | 1 3 8 |
| 5 | 40.150 | 19.781 | 14.015 | 1.170 | 5.184 | 28.960 | 35% | 60% | 10 m | 5 |
| 6 | 144.136 | 62.146 | 39.316 | 23.635 | 4.522 | | 25% | 60% | 10 m | 5 6 |
| 7 | 71.420 | 52.459 | 7.921 | 10.449 | 5.619 | 0 | 35% | 40% | 10 m | 1 4 |
| 8 | 86.263 | 31.963 | 4.609 | 7.228 | 8.415 | 34.048 | 35% | 40% | 10 m | 1 |

Note

- Ove il comparto sia utilizzato per trasferimenti di volume da altri comparti gli indici saranno definiti nel relativo piano attuativo e comunque non superiori ai seguenti: Sc/Sf = 25%, Hmax = 3 piani.
- Il comparto contiene l'area di tipo F3 "verde privato" pari a 15.562 m corrispondente a parte del vincolo di cui all'art. 31.1.
- Il comparto contiene l'area di tipo F3 "verde privato" pari a 21.493 m corrispondente a parte del vincolo di cui all'art. 31.1.
- Il comparto contiene l'area di tipo F1a "verde pubblico" pari a 5.550 m corrispondente a parte del vincolo di cui all'art. 31.2.
- La cessione pari a 28.960 m sono parte della cessione relativa al comparto n. 12 di tipo D1b nell'UTOE 1B9.
- Il comparto contiene l'area di tipo F3 a "verde privato" pari a 14.503 m corrispondente a parte del vincolo di cui all'art. 31.1.
- Parametri oggetto di rettifica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 23 febbraio 2016.
- Riclassificato in zona mista C2 - D2b comparto 4 a seguito del trasferimento della capacità edificatoria prevista dal 2° RU dalle schede-norma AR11 e AT3/B15.

Zone F1a: disponibile quelle in tabella

| N. | Superficie | Note |
|----|------------|------|
| 1 | 1.333 | 1 |
| 2 | 508 | |
| 3 | 1298 | |
| 4 | 1035 | |

Note

- Porzione di sedime di cui all'art. 30.2

Zone F2: disponibile quella in tabella:

| N. | S.F. | SUL/SF | SC/SF | H max | Note |
|--|-------------|---------------|--------------|--------------|-------------|
| 1 | 25008 | 5,00% | 5,00% | 2 piani | 1 |
| Note | | | | | |
| 1. Già comparto n. 2 di Tipo F2 col primo RU | | | | | |

Zone F2 soggette a piano attuativo: disponibile quella in tabella:

| N. | S.T. | S.F. | Verde | Parch. | Strade | Cessione | SUL/ST | SC/SF | H max | Note |
|--|-------------|-------------|--------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|--------------|-------------|
| 1 | 14.532 | 9.859 | 284 | 3.580 | 809 | 0 | 40% | 30% | 5 piani | 1 |
| Note | | | | | | | | | | |
| 1. Area per impianto distributore carburanti e servizi in fregio alla Tosco-Romagnola, già parzialmente trasformata. | | | | | | | | | | |

ALLEGATI

QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE 2015-2020 PER SINGOLA UTOE

| SISTEMA TERRITORIALE DI PIANURA | | | |
|--|--|-------------------|--------------------------------|
| UTOE 1B1a Pontedera Ovest | | | |
| Destinazioni d'uso | Ambiti | Quantità 1° RU | Quantità 2° RU |
| Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq) | Zone B2 (SUL max teorica) | 68520 | 61680 |
| | Zone B2 convenzionate | 1.096,00 | 1.096,00 |
| | Allegato A alle NTA | 61.123,00 | 53.911,00 - 12.034 = 41.877 |
| | Allegato B alle NTA | 0,00 | 550,00 |
| | Zone C2 | 17.532,60 | 0,00 |
| | <i>Totale parziale</i> | <i>148.271,60</i> | <i>117.237,00</i> |
| Turistico – Ricettivo (posti letto) | | 0,00 | 0,00 |
| Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq) | Zone D2 (SUL max teorica) Allegato A alle NTA | 15.000,00 | 4.700 |
| Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq) | | | |
| Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq) | Zone E | 0,00 | 0,00 |
| Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq) | Zone F2 | 35.204,00 | 30.665,00 |
| UTOE 1B2a Pontedera Est | | | |
| Destinazioni d'uso | Ambiti | Quantità 1° RU | Quantità 2° RU |
| Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq) | Zone B2 (SUL max teorica) | 65.039,00 | 49.859,00 |
| | Zone B2 convenzionate | 5.727,00 | 5.727,00 |
| | Allegato A alle NTA | 38.830,00 | 20.681,00 |
| | Allegato B alle NTA | 0,00 | 4.477,00 |
| | Zone C2 | 188.622,00 | 75.903,00 |
| | <i>Totale parziale</i> | <i>298.218,00</i> | <i>156.647,00</i> |
| Turistico – Ricettivo (posti letto) | Allegato B | 50,00 | 50,00 |
| Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq) | Zone D2 (SUL max teorica) | 12306 | 8750 |
| Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq) | | | |

| | | | |
|--|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq) | | | |
| Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq) | Zone E | 0,00 | 0,00 |
| Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq) | Zone F2 | 51.327,00 | 44.869,00 |
| UTOE 1B3 La Rotta | | | |
| Destinazioni d'uso | Ambiti | Quantità 1° RU | Quantità 2° RU |
| Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq) | Zone B2 (SUL max teorica) | 31.461,50 | 22.762,00 |
| | Allegato A alle NTA | 29.201,50 | 5.306,50 |
| | Allegato B alle NTA | 3.043,50 | 28.633,00 - 7.319 = 21.314 |
| | Zone C2 | 23.764,00 | 15.696,00 |
| | <i>Totale parziale</i> | <i>87.470,50</i> | <i>43.764,50</i> |
| Turistico – Ricettivo (posti letto) | Allegato B | 20,00 | 20,00 |
| Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq) | Zone D1 (SUL max teorica) | 2.390,00 | 2.390,00 |
| Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq) | | | |
| Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq) | Zone E | 0,00 | 0,00 |
| Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq) | Zone F2 | 3.789,00 | 3.799,00 |
| UTOE 1B4 Il Romito | | | |
| Destinazioni d'uso | Ambiti | Quantità 1° RU | Quantità 2° RU |
| Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq) | Zone B2 (SUL max teorica) | 22.548,00 | 22.248,00 |
| | Zone B2 convenzionate | 2.062,00 | 623,00 |
| | Allegato A alle NTA | 0,00 | 0,00 |
| | Allegato B alle NTA | 0,00 | 0,00 |
| | Zone C2 | 15.163,00 | 9.709,00 |
| | <i>Totale parziale</i> | <i>39.773,00</i> | <i>32.580,00</i> |
| Turistico – Ricettivo (posti letto) | | 0,00 | 0,00 |
| Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq) | Zone D | 0,00 | 0,00 |

| | | | |
|--|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq) | | | |
| Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq) | Zone E | 0,00 | 0,00 |
| Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq) | Zone F2 | 4.313,50 | 755,00 |
| UTOE 1B5 La Borra | | | |
| Destinazioni d'uso | Ambiti | Quantità 1° RU | Quantità 2° RU |
| Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq) | Zone B2 (SUL max teorica) | 38.738,00 | 37.358,00 |
| | Allegato A alle NTA | 5.000,00 | 0,00 |
| | Allegato B alle NTA | 0,00 | 5.000,00 |
| | Zone C2 | 37.909,00 | 25.049,00 |
| | <i>Totale parziale</i> | <i>81.647,00</i> | <i>67.407,00</i> |
| Turistico – Ricettivo (posti letto) | | 0,00 | 0,00 |
| Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq) | Zone D | 0,00 | 0,00 |
| Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq) | | | |
| Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq) | Zone E | 0,00 | 0,00 |
| Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq) | Zone F2 | 4.985,00 | 1.911,00 |
| UTOE 1B6 Santa Lucia | | | |
| Destinazioni d'uso | Ambiti | Quantità 1° RU | Quantità 2° RU |
| Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq) | Zone B2 (SUL max teorica) | 44.763,00 | 38.823,00 |
| | Zone B2 convenzionate | 1.093,00 | 1.093,00 |
| | Allegato A alle NTA | 1.800,00 | 0,00 |
| | Allegato B alle NTA | 0,00 | 0,00 |
| | Zone C2 | 50.281,00 | 21.698,00 |
| | <i>Totale parziale</i> | <i>97.937,00</i> | <i>61.614,00</i> |
| Turistico – Ricettivo (posti letto) | | 0,00 | 0,00 |
| Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e | Zone D1 (SUL max teorica) | 27.220,00 | 27.220,00 |

| | | | |
|--|--|-----------------------|-----------------------|
| depositi (mq) | | | |
| Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq) | | | |
| Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq) | Zone E | 0,00 | 0,00 |
| Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq) | Zone F2 | 667,00 | 1.001,00 |
| UTOE 1B7 Gello | | | |
| Destinazioni d'uso | Ambiti | Quantità 1° RU | Quantità 2° RU |
| Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq) | Zone B2 (SUL max teorica) | 16.589,00 | 10.978,00 |
| | Zone B2 convenzionate | 768,00 | 768,00 |
| | Allegato A alle NTA | 300,00 | 0,00 |
| | Allegato B alle NTA | 0,00 | 482,00 |
| | Zone C2 | 10.521,00 | 1.662,00 |
| | <i>Totale parziale</i> | <i>28.178,00</i> | <i>13.890,00</i> |
| Turistico – Ricettivo (posti letto) | Allegato B | 40,00 | 50,00 |
| Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq) | Zone D1 (<i>Allegato B alle NTA</i>) | 4.736,00 | 1.930,00 |
| Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq) | | | |
| Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq) | Zone E | 0,00 | 0,00 |
| Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq) | Zone F2 | 1.997,00 | 1.997,00 |
| UTOE 1B8 Pardossi | | | |
| Destinazioni d'uso | Ambiti | Quantità 1° RU | Quantità 2° RU |
| Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq) | Zone B2 (SUL max teorica) | 22.484,00 | 20.744,00 |
| | Zone B2 convenzionate | 900,00 | 0,00 |
| | Allegato A alle NTA | 2.425,50 | 2.425,00 |
| | Allegato B alle NTA | 0,00 | 0,00 |
| | Zone C2 | 8.704,00 | 0,00 |
| | <i>Totale parziale</i> | <i>34.513,50</i> | <i>23.169,00</i> |
| Turistico – Ricettivo (posti letto) | Allegato B | 100,00 | 0,00 |

| | | | |
|--|--|-----------------------|-----------------------|
| Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq) | Zone D1 (<i>Allegato B alle NTA</i>) | 1176 | 1.176,00 |
| Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq) | | | |
| Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq) | Zone E | 0,00 | 0,00 |
| Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq) | Zone F2 | 158,00 | 0,00 |
| UTOE 1B9 Gello produttivo | | | |
| Destinazioni d'uso | Ambiti | Quantità 1° RU | Quantità 2° RU |
| Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq) | Zone B2 (SUL max teorica) | 0,00 | 955,00 |
| | Allegato A alle NTA | 0,00 | 0,00 |
| | Allegato B alle NTA | 0,00 | 0,00 |
| | Zone C2 | 0,00 | 0,00 |
| | <i>Totale parziale</i> | <i>0</i> | <i>955,00</i> |
| Turistico – Ricettivo (posti letto) | | 0,00 | 0,00 |
| Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq) | Zone D1a (SUL max teorica) | 513.064,00 | 545.122,00 |
| Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq) | Zone D1b | 1.160.944,00 | 692.652,00 |
| Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq) | | | |
| | <i>Totale parziale</i> | <i>1.674.008</i> | <i>1.237.774</i> |
| Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq) | Zone E | 0,00 | 0,00 |
| Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq) | Zone F2 | 13.983,00 | 13.983,00 |
| UTOE 1B10 La Bianca | | | |
| Destinazioni d'uso | Ambiti | Quantità 1° RU | Quantità 2° RU |
| Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq) | Zone B2 (SUL max teorica) | 5.137,00 | 5.017,00 |
| | Allegato A alle NTA | 0,00 | 0,00 |
| | Allegato B alle NTA | 0,00 | 0,00 |
| | Zone C2 | 1028,5 | 0,00 |
| | <i>Totale parziale</i> | <i>6165,5</i> | <i>5017</i> |

| | | | |
|--|----------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Turistico – Ricettivo (posti letto) | | 0,00 | 0,00 |
| Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq) | Zone D2 (SUL max teorica) | 158.270,00 | 158.270,00 |
| Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq) | | | |
| Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq) | Zone E | 0,00 | 0,00 |
| Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq) | Zone F2 | 0,00 | 0,00 |
| UTOE 1B11 Il Chiesino | | | |
| Destinazioni d'uso | Ambiti | Quantità 1° RU | Quantità 2° RU |
| Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq) | Zone B2 (SUL max teorica) | 9.996,00 | 8.676,00 |
| | Allegato A alle NTA | 900,00 | 3.516,00 |
| | Allegato B alle NTA | 0,00 | 0,00 |
| | Zone C2 | 0,00 | (+) 19.353 |
| | <i>Totale parziale</i> | <i>10896</i> | <i>12192</i> |
| Turistico – Ricettivo (posti letto) | Zona F2 | 180,00 | 0,00 |
| Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq) | Zone D2a (SUL max teorica) | 93227 | 97045 |
| Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq) | Zone D2b | 199023 | 197.315 - 18.851 = 178.464 |
| Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq) | | | |
| | <i>Totale parziale</i> | <i>292250</i> | <i>97045</i> |
| Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq) | Zone E | 0,00 | 0,00 |
| Servizi di interesse pubblico a a carattere privato (mq) | Zone F2 | 7.063,00 | 5.813,00 |
| UTOE 1B12 Gello Ecologico | | | |
| Destinazioni d'uso | Ambiti | Quantità 1° RU | Quantità 2° RU |
| Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq) | Zone B2 | 0,00 | 0,00 |
| | Allegato A alle NTA | 0,00 | 0,00 |
| | Allegato B alle NTA | 0,00 | 0,00 |
| | Zone C2 | 0,00 | 0,00 |

| | | | |
|--|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Turistico – Ricettivo (posti letto) | | 0,00 | 0,00 |
| Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq) | Zone D3 | 156.241,00 | 0,00 |
| Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq) | | | |
| Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq) | Zone E | 0,00 | 0,00 |
| Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq) | Zone F2 | 3.358,00 | 3.358,00 |
| SISTEMA TERRITORIALE DI COLLINA | | | |
| UTOE 2B1 Treggiaia - I Fabbri | | | |
| Destinazioni d'uso | Ambiti | Quantità 1° RU | Quantità 2° RU |
| Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq) | Zone B2 (SUL max teorica) | 38.015,50 | 33.755,00 |
| | Zone B2 convenzionate | 2.036,00 | 2.036,00 |
| | Allegato A alle NTA | 685,00 | 0,00 |
| | Allegato B alle NTA | 2.000,00 | 1.559,00 |
| | Zone C2 | 14.762,00 | 1.299,00 |
| | <i>Totale parziale</i> | <i>57498,5</i> | <i>38649</i> |
| Turistico – Ricettivo (posti letto) | Allegato B | 345,00 | 168 |
| Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq) | Zone D | 0,00 | 0,00 |
| Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq) | | | |
| Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq) | Zone E | 0,00 | 0,00 |
| Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq) | Zone F2 | 406,00 | 406,00 |
| UTOE 2B2 Montecastello | | | |
| Destinazioni d'uso | Ambiti | Quantità 1° RU | Quantità 2° RU |
| Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato (mq) | Zone B2 (SUL max teorica) | 9.513,00 | 7.293,00 |
| | Allegato A alle NTA | 416,00 | 170,00 |

| | | | |
|--|------------------------|-------------|-------------|
| | Allegato B alle NTA | 0,00 | 0,00 |
| | Zone C2 | 0,00 | 0,00 |
| | <i>Totale parziale</i> | <i>9929</i> | <i>7463</i> |
| Turistico – Ricettivo (posti letto) | Allegato B | 5 | 5 |
| Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (mq) | Zone D | 0,00 | 0 |
| Direzionale, comprensiva della attività private di servizio (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle medie strutture di vendita (mq) | | | |
| Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione (mq) | | | |
| Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo (mq) | Zone E | 0,00 | 0,00 |
| Servizi di interesse pubblico a carattere privato (mq) | Zone F2 | 0,00 | 0 |

**DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEGLI STANDARD DELLE UTOE A PREVALENTE
CARATTERE RESIDENZIALE DEL 2° RU**

| UTOE | <i>Parcheggi pubblici (mq)</i> | <i>Verde pubblico ed aree destinate a attrezzature pubbliche comprensivo delle aree destinate all'istruzione inferiore (mq)</i> | <i>Complessivo standard pubblici (mq)</i> |
|-------------------------------------|------------------------------------|---|---|
| 1B1a Pontedera Ovest | 123215 + 554 = 123.769 | 518.200 | 641.969 (+554) |
| 1B2a Pontedera Est | 233.209 | 813.784 | 1.046.993 |
| 1B3 La Rotta | 27.789 | 114.511 | 142.300 |
| 1B4 Il Romito | 18.518 | 123.056 | 141.574 |
| 1B5 La Borra | 23.794 | 98.484 | 122.278 |
| 1B6 Santa Lucia | 25.342 | 117.770 | 143.112 |
| 1B7 Gello | 8.352 | 62.015 | 70.367 |
| 1B8 Pardossi | 10.033 | 60.889 | 70.922 |
| 2B1 Treggiaia – I Fabbri | 7.282 | 81.004 | 88.286 |
| 2B2 Montecastello | 13.619 | 17.727 | 31.346 |

**DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEGLI STANDARD DELLE UTOE A PREVALENTE
CARATTERE PRODUTTIVO, ARTIGIANALE E COMMERCIALE 2° RU**

| UTOE | <i>Parcheggi pubblici (mq)</i> | <i>Verde pubblico (mq)</i> | <i>Complessivo standard pubblici (mq)</i> |
|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|---|
| 1B9 Pontedera – Gello | 273.476 | 495.275 | 768.751 |
| 1B10 La Bianca | 13.533 | 7.789 | 21.322 |
| 1B11 Il Chiesino | 76.011 - 4.387 = 71.624 | 134.778 + 8.080 = 142.858 | 214.482 (+ 3.693) |
| 1B12 Gello Ecologico | 35.587 | 95.449 | 131.036 |

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEGLI STANDARD A VALENZA TERRITORIALE

| <i>Aree destinate a attrezzature per l'istruzione superiore (mq)</i> | <i>Aree destinate a attrezzature sanitarie e ospedaliere (mq)</i> | <i>Parchi urbani e territoriali (mq)</i> |
|--|---|--|
| 103.127 | 52.058 | 2.417.147 |