

**and studio**  
 AND STUDIO - via piaggio baluardo 11/13/15  
 50122 cartocena (pi) italia - telefono: 059 2567 757066  
 email: and@andstudio.it www.andstudio.it

**nieri project**  
 NIERI PROJECT - piazza della pace n. 13/15  
 50122 cartocena (pi) italia - telefono: 059 2567 757066  
 email: and@andstudio.it

**COMUNE DI PONTEDERA**  
 PROVINCIA DI PISA

Piano attuativo del comparto D2 in località Il Chiesino, ai sensi dell'art. 115 della L.R. n. 65 del 10 Novembre 2014

**PONTEDERA,**  
 Via del Chiesino snc (PISA)

L'IMPRESARIO:  
 Lupi Lapo e altri  
 piazza rinaldo otte n. 13/15  
 50025 pontedera (pi) italia

GRUPPO DI PROGETTAZIONE  
 PROGETTISTI:  
 architetto Andrea Mannocci  
 geometra Maurizio Neri

COLLABORATORI:  
 architetto S. Pantani  
 geometra C. Mazzucchetti  
 geometra D. Niccoli  
 geometra D. Cancilli

OGGETTO  
 Piano attuativo e di recupero ai sensi degli artt. 22, 23 e 80 delle N.T.A. del R.U. per l'attuazione del comparto D2 in località Il Chiesino e del comparto A11 "Fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan" (p.d.r. ai sensi dell'art. 119 della L.R. n. 65 del 10 Novembre 2014; p.d.i. ai sensi dell'art. 115 della L.R. n. 65 del 10 Novembre 2014)

POSIZIONE:  
 Inquadramento generale.

INDIVIDUAZIONE AREA IN CESSIONE  
 scala 1:2000

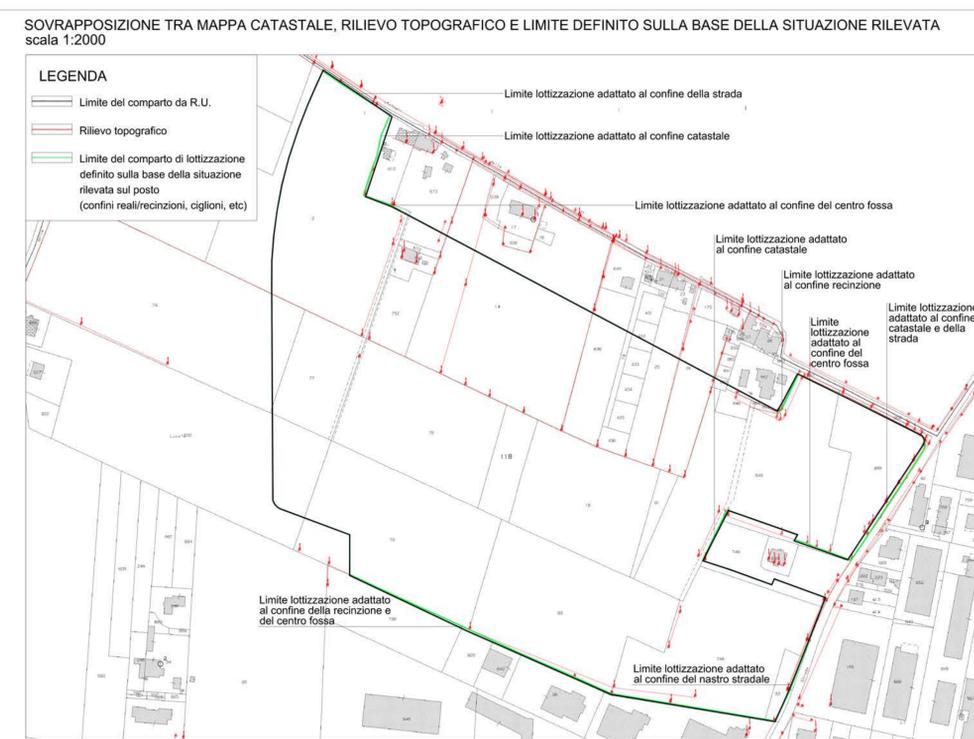
17-02-2020  
 DISEGNATO: AMAN  
 CONTROLLATO: AMAN  
 APPROVATO: AMAN

CODICE COMPARTO:  
 2014\_016

102

FILE DI CONFIGURAZIONE PENNE DI PLOTTAGGIO  
 A\_R\_U\_2\_Cristian.dwg

DISEGNO DI PROPRIETA' DELL'ARCHITETTO ANDREA MANNOCCHI - TUTTI I DIRITTI RISERVATI A NORMA DI LEGGE



**ELENCO DELLE PROPRIETA' DEL COMUNE DI PONTEDERA (PI) FOLGIO N.35 COME PREVISTI DALLA VARIANTE DI PROGETTO**

PROPRIETA'	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE interessata al progetto (mq)	% di proprietà	
Boschi Mario	752	2010	2010	5,70	
	672	172	172		
	630	631	631		
	77	4450	4450		
		tot = 7.263	tot = 7.263		
Blasi Maria	749	3.499	619	9,91	
	82	782	679		
	748	11.427	11.316		
		tot = 15.708	tot = 12.614		
Boschi Ida	433	393	393	0,31	
Boschi Giovanna Boschi Giovanni	434	391	391	0,31	
Boschi Libero	435	413	413	0,32	
Boschi Mario Boschi Moreno	436	396	396	0,31	
Lupi Liliana Lupi Lapo Martolini Donatella Martolini Ughetta	846	446	446	25,2	
	849	15.263	14.639		
	18	8.754	8.754		
	855	5.238	5.178		
	854	54	54		
	864	19	19		
		tot = 32.776	tot = 32.092		
D'Andrea Genemia Spataro Angela	25	2.724	1.997	1,57	
Malacarne Gianfranco	26	3.747	2.429	1,91	
Ferretti Lucia Lotti Francesco	639	3.525	2.807	2,2	
Giovanni Bruna Giovanni Pierina Novi Duilia Novi Ida	14	18.332	12.796	30,8	
80	12.300	12.237			
2	18.727	14.739			
		tot = 49.360	tot = 39.172		
Falasci Diva Giovanni Mauro Mellini Isolande	79	13.349	12.149	9,54	
Filidei Lido Marucci Virginia	78	10.346	10.346	8,12	
Masoni Giuseppe	830	19.795	2.507	1,97	
Bona Antonella Bona Simonetta	74	18.667	1.147	0,9	
Boschi Pietro	432	402	150	0,12	
Boschi Fabrizio Prunetti Patrizia	673	3.462	571	0,45	
Biliet Piergiorgio (L) Boschi Giovanna (L) Boschi Giovanni (L) Boschi Ida (L) Boschi Libero (L) Boschi Mario (L) Boschi Moreno (L) Boschi Pietro (L) Donati Josette Marie (L) Donati Olga Liliane (L) Lotti Lucia (L) Pinori Beatriz Rosa (L) Pinori Emilio (L) Pinori Giampiero (L) Pinori Giuseppa (L) Pinori Lina (L) Pinori Maria (L) Pinori Neto Gino (L) Pinori Roberto (L) Pinori Walter (L)	19	584	338	0,27	
	VENDEUTE	862 857		173	0,14

**ESTRATTO DI REGOLAMENTO URBANISTICO**  
 scala 1:4000

**U.T.O.E. 1B11 IL CHIESINO - Zona D2b Comparto n°4**

**PARAMETRI URBANISTICI DEL R.U.**

Comparto N°	S.T.	SF	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H. max	Note
4	127.651	63.062	11.665	17.111	14.320	-	35%	40%	10 m	1 3

Nota:  
 1. Dove 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.  
 2. 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.  
 3. Il comparto contiene l'area di tipo F4 "verde pubblico" pari a 5.556 m corrispondente a parte del vincolo di cui all'art. 31.2.



**PEREQUAZIONE URBANISTICA**

**Ril. normativo**  
 Articolo 80 "Perequazione discontinua" Titolo V - Capo I - RU (L.)

**78 - GENERALITÀ**

1. La perequazione urbanistica è lo strumento prevalente utilizzato dal presente regolamento urbanistico negli interventi soggetti a piano attuativo o interventi diretti convenzionati. Gli interventi di cui all'art. 22, 23 e 26, sono soggetti a questa forma di modalità attuativa che consente:  
 a) di acquisire gratuitamente al patrimonio pubblico le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e fare realizzare le stesse agli operatori privati prima o contestualmente agli interventi edilizi, consentendo in tal modo la sostenibilità degli interventi di trasformazione;  
 b) riqualificare parti del territorio e degli insediamenti che necessitano di interventi strutturali di rigenerazione urbana e/o ambientale anche con il reperimento di standard mancanti;  
 c) rendere indifferenti le proprietà dei suoli rispetto alla pianificazione urbanistica garantendo in tal modo un migliore assetto insediativo.

2. Il regolamento urbanistico prevede due modalità di attuazione della perequazione urbanistica:  
 a) la perequazione urbanistica di comparto;  
 b) la perequazione urbanistica a distanza fra comparti non contigui al fine di acquisire e/o realizzare aree pubbliche e/o di interesse generale o trasferire volumi impropri da ambiti urbani o rurali verso aree più idonee ad ospitare tali volumi consentiti dal R.U.

**ART. 79 - PEREQUAZIONE DI COMPARTO**

1. La Perequazione Urbanistica di comparto è una delle modalità di attuazione del regolamento urbanistico, essa si applica nei comparti soggetti a Piani attuativi o a interventi diretti convenzionati individuati nelle Tavv 3 e 4.

2. Nelle aree ricomprese nel comparto di trasformazione urbana viene attribuito uno stesso indice di utilizzazione territoriale espresso in mq/mq (S.U.L./S.T.), sia alle aree direttamente interessate all'edificazione sia alle aree destinate a standard pubblici. Per l'attuazione di tale diritto di edificabilità i proprietari devono accordarsi fra di loro proporzionalmente alla superficie di proprietà, attraverso una ricomposizione fondiaria corrispondente al disegno urbano del regolamento urbanistico e del piano attuativo, con l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree a destinazione pubblica e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

**CONFRONTO PARAMETRI R.U. E PARAMETRI DI PROGETTO**

**U.T.O.E. 1B11 IL CHIESINO**  
 Zona D2b Comparto n°4

**PARAMETRI URBANISTICI DEL R.U.**

Comparto N°	S.T.	Cessione
4	127.651	20.447

**PARAMETRI URBANISTICI RETTIFICATI NUOVA SUPERFICIE TERRITORIALE**

Comparto N°	S.T.	Cessione
4	127.352	20.447

**DIFFERENZE**

Comparto N°	S.T.	Cessione
4	-299	

**PARAMETRI DI PROGETTO**

**U.T.O.E. IL CHIESINO - Zona D2b Comparto n°4 in perequazione urbanistica e destinazione residenziale**

**PARAMETRI URBANISTICI RETTIFICATI DI PROGETTO SU TUTTO IL COMPARTO**

Comparto N°	S.T.	SUL (18% S.T.)	AB. (100mq SUL)	Verde (15 mq/ab)	Parch. (15 mq/ab)	Cessione (F3)	H. max
4	127.352	22.923	764	11.460	11.460	20.447	3 piani

**TOTALE SUPERFICIE NUOVO COMPARTO DI LOTTIZZAZIONE**

TOTALE SUPERFICIE NUOVO COMPARTO DI LOTTIZZAZIONE	127.352
---	---------