

**COMUNE DI PONTEDERA**

**PIANO STRUTTURALE**

***NORME PER L'ATTUAZIONE  
(INDIRIZZI PROGRAMMATICI E PARAMETRI DI GESTIONE)***

**TAV. 12**

**STATO DI VARIANTE**

## **ART. 14m – U.T.O.E. – IL CHIESINO, A PREVALENTE CARATTERE COMMERCIALE**

### **Descrizione**

L'UTOE ricomprende l'altra zona artigianale – commerciale collocata ad ovest di Pontedera e dello Scolmatore d'Arno: essa è attraversata dalla strada che, dopo aver attraversato l'Arno, collega la S.S. 67 con Calcinaia; in essa sono presenti molte attività di tipo commerciale ( in prevalenza medie strutture di vendita) e attività artigianali e di servizio.

Il P.S. non fa che completare l'insediamento esistente prefigurando un completamento verso ovest e verso gli insediamenti di Fornacette posti lungo la S.S. 67. In tal modo l'asse della S.S. 67 viene a costituire un asse attrezzato intercomunale (Pontedera - Calcinaia) a prevalente carattere commerciale e di servizi confermando l'interpretazione strutturale già definita per la UTOE de La Bianca . Il P.S. con la definizione di una autonoma UTOE per questa parte degli insediamenti di Pontedera, intende dare un assetto conclusivo a questa area dotandola dei servizi necessari. In questa prospettiva la parte dell'UTOE posta a sud della S.S. 67 è stata definita come “ambito a servizi turistico – ricettivi” allo scopo di caratterizzare quest'area anche per attività e servizi ricettivi di una certa rilevanza, in considerazione del fatto che il complesso agricolo esistente di interesse storico – architettonico denominato “Madonna dei Malloggi” già è connotato nel P.R.G. vigente con destinazione turistico – ricettiva.

L'UTOE è anche attraversata dal tracciato di progetto della ferrovia Pontedera – Lucca, anch'esso già contenuto nel P.R.G. vigente e confermato dal P.R.I.T. regionale; tale tracciato viene confermato seppur leggermente modificato per meglio raccordarsi con il territorio di Calcinaia , tuttavia verrà conservato anche il vecchio tracciato, corrente a nord-est dell'UTOE.

### **Obbiettivi e indirizzi programmatici**

- Ricondurre ad unità un'area sorta in modo pressoché spontaneo, parzialmente pianificata con il P.R.G. vigente e caratterizzarla in senso prevalentemente commerciale.
- Utilizzare le nuove quote insediative per migliorare l'area dal punto di vista della dotazione di parcheggi e verde pubblici.
- Coordinare con il Comune di Calcinaia l'assetto definitivo delle aree poste a cavallo dei

due Comuni in modo da perseguire un carattere di unitarietà insediativa su tutto l'asse viario che collega Fornacette nel Comune di Calcinaia con Pontedera.

### **Statuto dei luoghi – Invarianti Strutturali.**

Lo Statuto dei Luoghi dell'UTOE è definito dalle seguenti Invarianti Strutturali, che trovano la loro definizione e articolazione funzionale all'art.11 delle presenti Norme.

Sono da considerarsi Invarianti Strutturali relative al territorio fisico e all'ambiente naturale, così come individuate nella Tav. 13/a:

- il sistema dei corsi d'acqua principali, il fiume Arno, il canale scolmatore d'Arno, e la rete dei corsi minori con le relative aree di pertinenza.
- il sistema delle aree verdi costituito dalle aree verdi esistenti e previste dal progetto di P.S. destinate a parchi fluviali e aree di rispetto idraulico, in particolare il parco fluviale dell'Arno in prossimità dell'innesto dello scolmatore e le aree in sinistra dell'Arno collocate fra il canale scolmatore, il fiume Arno, l'UTOE e il Comune di Calcinaia.
- il paesaggio della campagna all'esterno dell'UTOE in particolare verso il fiume Arno e verso l'area individuata come Ambito 1B11a.

Sono da considerarsi Invarianti Strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità così come individuate nella Tav. 13/b:

- le strutture storicizzate di origine agricola, e gli edifici storicizzati presenti all'interno dell'UTOE, in particolare il nucleo agricolo de La Madonna dei Malloggi/ Madonna della Quercia, le testimonianze storiche residuali quali i segni della centuriazione, i cippi stradali, la viabilità minore storicizzata, ancora presente nel tessuto insediativo, ancorché ampliata e rifunzionalizzata, gli elementi caratterizzanti i luoghi.
- il sistema produttivo industriale-artigianale, ed in particolare il sistema delle piccole e medie aziende industriali, presenti nell'UTOE che hanno caratterizzato insieme alla grande industria Piaggio, lo sviluppo urbano e socio economico della città.
- la struttura commerciale operante all'interno dell'UTOE, come parte del più ampio sistema produttivo- commerciale caratterizzante lo sviluppo urbano e socio-economico di Pontedera costituita in particolare dalle attività collocate lungo l'asse commerciale est-ovest che dalla UTOE del Chiesino, passando attraverso il centro storico della città arriva fino all'UTOE de La Bianca.
- la viabilità di interesse sovracomunale, in particolare la S.S. 67 Toscoromagnola che attraversa l'UTOE, il tratto che collega la S.S. 67 e la nuova circonvallazione sud-est

in progetto attraverso il cavalcavia ferroviario lungo il canale scolmatore d'Arno in fase di realizzazione, la strada di collegamento della S.S. 67 con Calcinaia all'interno dell'UTOE .- la viabilità urbana di quartiere principale interna all'insediamento produttivo-commerciale.

- la linea ferroviaria Firenze-Pisa; il tracciato dimesso e quello in progetto della linea ferroviaria Pontedera-Lucca..

### **Prescrizioni particolari**

Oltre alle prescrizioni di carattere generale relative al Subsistema Insediativo di Pianura, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'UTOE sono quelle produttive - artigianali, commerciali, direzionali, terziarie e quelle abitative strettamente connesse con le attività produttive o collegate a piccoli nuclei abitativi già esistenti.
- Le nuove quote insediative dovranno essere realizzate attraverso piani attuativi che tendano a ricondurre ad unità le varie parti dell'UTOE, attualmente incomunicanti
- Dovranno essere aumentati gli spazi da destinare a parcheggio e verde pubblici: in particolare il R.U. dovrà dare indicazioni affinché gli standards, definiti in funzione della destinazione commerciale – direzionale, siano il più possibile diffusi in modo da essere più efficaci dal punto di vista della utilizzazione e dell'arredo urbano.
- Le aree a verde lungo il Fiume Arno facenti parte del Sistema Ambientale delle Aree Verdi dovranno integrarsi con il nucleo insediativo de Il Chiesino, lungo il fiume e il Canale Scolmatore, caratterizzandosi come parchi agricoli e/o pubblici forniti di percorsi pedonali e ciclabili collegati alle altre aree verdi dell'UTOE, in particolare con le aree verdi previste nell'Ambito Turistico – Ricettivo 1B.
- Per lo sviluppo di destinazioni di tipo commerciale dovranno altresì essere reperiti ulteriori spazi di sosta all'interno dei lotti esistenti.
- All'interno dell'UTOE dovranno essere reperite isole ecologiche per il deposito temporaneo di rifiuti industriali, opportunamente attrezzate dal punto di vista ambientale.
- Il R.U. dovrà verificare le potenzialità degli attuali sistemi fognari e di acquedotto e prevederne il potenziamento come condizione per i nuovi insediamenti anche in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica
- Nell'ambito 1B turistico - ricettivo potranno trovare collocazione attività turistico

ricettive per tutta l'area servizi di valenza comunale e sovracomunale, anche a carattere privato, oltre ad attività commerciali e direzionali che saranno più precisamente definite in sede di R.U.; tutta l'area dovrà essere pianificata attraverso un Piano Particolareggiato unitario, dovranno essere salvaguardate le aree destinate al tracciato della Ferrovia Lucca - Pontedera in progetto, dovrà essere recuperato per le nuove destinazioni il complesso di architettura rurale di Madonna dei Malloggi compreso la chiesetta e il viale di cipressi; le nuove potenzialità insediative e le destinazioni d'uso ammesse dovranno contestualizzarsi con il complesso edilizio esistente mantenendo un ampio ed adeguato cono di visuale dello stesso dalla S.S. 67; tutta l'area dovrà essere dotata di verde piantumato e gli interventi dovranno favorire una qualità architettonica ed urbanistica d'insieme al fine di caratterizzare quest'area come "porta d'ingresso ovest" alla città.

- Lungo il confine con il Comune di Calcinaia, anche ai fini della tutela della fauna e della flora, dovranno essere individuati corridoi ambientali, da concordare con il Comune confinante, a cui dare concreta attuazione attraverso la pianificazione del R.U. e dei Piani Attuativi.
- Il R.U. dovrà definire, in accordo con il Comune di Calcinaia, il Sistema infrastrutturale principale da e per Calcinaia, Fornacette e Pontedera; considerato che l'UTOE è caratterizzato da forti carenze di tipo infrastrutturale in entrata ed in uscita, il R.U. dovrà subordinare la trasformazione di queste aree a Piani Attuativi ed in particolare ad una verifica dei Sistemi Infrastrutturali della mobilità di interesse sovra comunale per una migliore vivibilità della zona. In particolare è opportuno individuare una nuova viabilità che colleghi la presente UTOE in corrispondenza della Via Maremmana, attraverso la S.S. 67 e la line ferroviaria Firenze – Pisa, a sud verso il P.I.P. 3 dell'UTOE di Gello a prevalente carattere produttivo attraverso il Canale Scolmatore. Tale nuova infrastruttura potrebbe intercettare a nord della S.S. 67 ed a sud dell'Arno le aree produttive e commerciali esistenti e previste nel Comune di Calcinaia.

### **Salvaguardie**

Fino all'approvazione del R.U. valgono le previsioni del P.R.G. vigente se non in contrasto con gli indirizzi programmatici, le invarianti strutturali, gli obiettivi fondamentali e le prescrizioni della presente UTOE contenuti nel presente PS.

Per quanto concerne il patrimonio edilizio esistente, gli interventi ammissibili sono quelli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, così come disciplinati dalla

L.R. 52/99. Sono fatte salve le previsioni contenute nei Piani Attuativi già approvati.

Sono fatte salve le misure di salvaguardia relative alla difesa del suolo di cui alla delibera dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno n° 139/99 in attuazione del D.L. 180/98 e del DPCM 5/11/99.

### **Ambiti perequativi di trasformazione**

Oltre agli obiettivi, agli indirizzi e alle prescrizioni particolari relative al Subsistema Insediativo di Pianura, l'UTOE si caratterizza per individuare degli ambiti ove è possibile accogliere la capacità edificatoria di altre aree senza aumento complessivo del dimensionamento per singole destinazioni d'uso del Piano Strutturale e senza diminuzione degli standard.

In particolare se durante la gestione del regolamento urbanistico si ravvisi la necessità di operare trasferimenti di capacità edificatorie ritenute improprie nel perimetro del territorio urbanizzato o nel territorio rurale, è possibile intervenire attraverso la perequazione urbanistica a distanza trasferendo in tutto o in parte le capacità edificatorie negli ambiti individuati con apposita retinatura nella Tav. 14c del PS.

Gli ambiti destinati ad accogliere le capacità edificatorie proveniente da altre aree dovranno avere una ampiezza sufficiente a garantire una densità edilizia e tipologie edilizie simili a quelle delle zone limitrofe, al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano.

Il trasferimento di capacità edificatoria non potrà costituire, in nessun caso, aumento della potenzialità edificatoria dell'area individuata per il trasferimento, determinando solo l'eventuale diversa destinazione urbanistica, totale o parziale, di quella prevista dal regolamento urbanistico, per la stessa quantità di quanto trasferito.

Nel caso in cui gli interventi previsti dal regolamento urbanistico prevedano il trasferimento delle capacità edificatorie negli ambiti perequativi di trasformazione, il progetto di rilocalizzazione delle volumetrie esistenti dovrà contenere il progetto di sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e l'eventuale progetto di bonifica delle medesime aree.