

**COMUNE DI PONTEDERA**  
**Provincia di Pisa**

**Allegato B**  
**modificato**

COMPARTI EDILIZI DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE E/O  
URBANISTICO

*stralcio*

In campo giallo evidenziate modifiche introdotte in sede di adozione

In campo rosso evidenziate modifiche introdotte in serie di approvazione

## **INDICE**

<b>SCHEDA B1 ~ TENUTA ISABELLA</b>	<b>3</b>
<b>SCHEDA B2 ~ TIRO A PIATTELLO – ZONA SCOLMATORE</b>	<b>5</b>
...	
omissis	
...	

**SCHEDA B1 ~ Tenuta Isabella****Descrizione**

Il complesso della Tenuta Isabella comprende al proprio interno attività sportive, ricreative e attività turistico-ricettive. E' ubicato a confine con il Comune di Cascina a est della Strada Provinciale di Gello, fra il Canale Scolmatore e I Pardossi. La struttura svolge da anni una attività di carattere ricreativo e turistico-ricettivo. Il centro sportivo ha necessità, per poter svolgere le proprie attività, di ulteriori **spazi per ampliare e diversificare le discipline nonché realizzare** servizi turistico-ricettivi.

**Obiettivi**

- Mantenimento e incremento delle attività sportive e turistico-ricettive esistenti.
- Valorizzazione del centro ricreativo esistente come centro di attrazione turistica, sportiva e di interesse pubblico nell'ambito di una valorizzazione turistica della Valdera.

**Funzioni e Destinazioni D'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- turistico-ricettive, **sportive** e per il tempo libero;
- commerciali (negozi di vicinato) e artigianali di servizio;
- pubbliche e/o di interesse pubblico;
- residenziali nei limiti e per lo svolgimento delle funzioni principali.

**Strumenti Attuativi**

Gli interventi dovranno essere attuati attraverso un piano particolareggiato di iniziativa privata convenzionato con l'individuazione delle nuove funzioni e destinazioni d'uso, le volumetrie aggiuntive necessarie per le nuove destinazioni e funzioni, le opere di urbanizzazione necessarie, le opere di riqualificazione agricola, ambientale e paesaggistica, le parti da cedere al comune per funzioni pubbliche e di interesse pubblico, i tempi necessari e le relative garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere pubbliche previste.

**Indirizzi e Prescrizioni**

- Il centro della Tenuta Isabella potrà incrementare le proprie attività turistico-ricettive di 100 posti letto, compreso tutti i servizi necessari, comprendendo in essi tutte le superfici necessarie per servizi alberghieri diretti e indiretti: fra questi sono compresi ristorazione, locali per la convegnistica, spazi per lo sport e il tempo libero, aperti e scoperti, servizi direzionali e per la promozione delle attività, attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio: l'ubicazione e il dimensionamento dei servizi necessari allo svolgimento delle funzioni turistico-ricettive sarà effettuato in sede di piano particolareggiato in funzione delle effettive attività da inserire e delle caratteristiche prestazionali e qualitative delle stesse.
- Il piano particolareggiato di dettaglio dovrà individuare la sistemazione planivolumetrica complessiva del centro sportivo compreso le attività turistico-ricettive.
- Gli interventi sui fabbricati storicizzati di cui all'allegato C del presente R.U. dovranno essere realizzati secondo quanto prescritto all'art. 14 delle N.T.A. del R.U.
- Per i fabbricati esistenti non compresi nell'Allegato 6C sono possibili tutti gli interventi previsti dall'art. 15 delle N.T.A. del R.U.
- Sia i nuovi volumi che le strutture pertinenziali dovranno essere realizzati in modo progettualmente compatibile con la qualità ambientale dei luoghi sia in termini di materiali e finiture che di tipologie.
- Per le funzioni turistico-ricettive e per quelle residenziali dovranno essere realizzati parcheggi privati nella misura pari al 50% della SUL di progetto: questi dovranno comunque essere ben distribuiti e inseriti nel contesto ambientale in modo assolutamente non impattante sull'ambiente.
- Dovranno essere reperiti standards **funzionali alle nuove attività** nella misura di 30 m<sup>2</sup> di cui 15 m<sup>2</sup> a parcheggio e 15 m<sup>2</sup> a verde pubblico attrezzato; m<sup>2</sup>/ab da calcolare sulle nuove strutture turistico-ricettive;
- **Dovrà essere salvaguardata l'area perequativa all'interno del comparto e in fregio al Canale Scolmatore individuata allo scopo di destinarla all'eventuale realizzazione di linea ferroviaria o altra opera infrastrutturale d'interesse pubblico;**

- La trasformazione complessiva del comparto dovrà essere progettata e realizzata in modo da salvaguardare nel modo più idoneo la separazione tra l'area urbanizzata rappresentata dalla vicina zona industriale produttiva e la campagna circostante nella quale si colloca il comparto qui normato.

**B2**

**SCHEDA B2 ~ Tiro a piattello – Zona scolmatore**

*Eliminata e ricompresa nella nuova perimetrazione della zona B1 a seguito di variante approvata con deliberazione consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_*