

IL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE

LA CITTA' DI DOMANI



**IL
PERCORSO**

**LE
STRATEGIE**

**IL
PROGETTO
DI PIANO**

Giugno 2025

Il nuovo piano Operativo Comunale di Pontedera

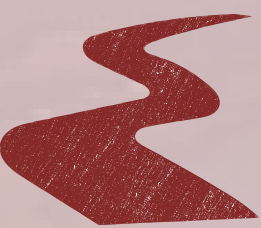
LA CITTA' DI DOMANI



IL PERCORSO E LA PARTECIPAZIONE

Giugno 2025

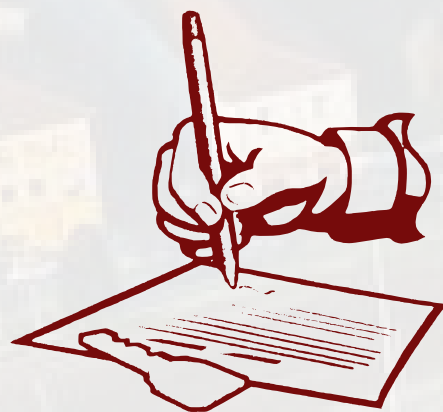
Il nuovo piano Operativo Comunale di Pontedera



**AVVISO PUBBLICO E L'INVITO AI CITTADINI A
PRESENTARE CONTRIBUTI E RICHIESTE**

**AVVIATO FORMALMENTE IL PROCEDIMENTO
PER LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

**INCONTRI DI ASCOLTO E CONFRONTO NELLE
CONSULTE DI QUARTIERE E FRAZIONE**



182
richieste pervenute



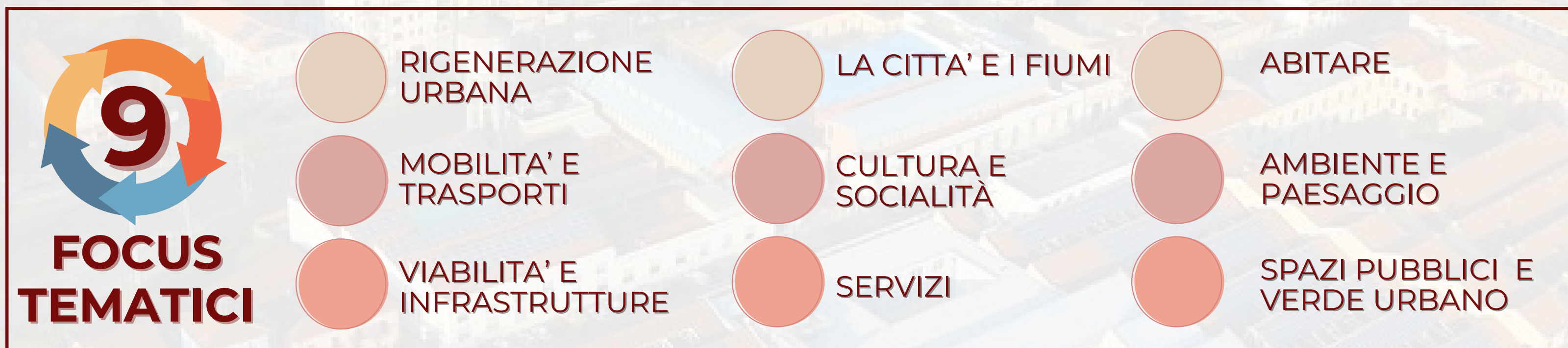


Con il supporto di Sociolab – agenzia esperta in processi di partecipazione e comunicazione – l'amministrazione ha promosso **nei mesi di maggio-ottobre 2023 POP! Partecipa al Piano Operativo di Pontedera**, un percorso pensato per permettere a tutte le persone che a Pontedera vivono, lavorano, studiano e passano il proprio tempo libero di approfondire i temi del piano e far sentire la propria voce su vari temi.

Sono state raccolte video e foto interviste, sono stati realizzate camminate partecipate, punti di ascolto diffusi e altre attività di partecipazione aperta e accessibile a tutte e tutti.

Il percorso si è mosso molto sul territorio, **è entrato nei luoghi della comunità** (circoli, sedi di associazioni, spazi residenziali, spazi pubblici), ha coinvolto le persone attraverso l'organizzazione di **punti di ascolto e interviste** dando **spazio ai volti, alle voci e alle storie delle persone che vivono Pontedera**.

La restituzione del percorso è stata in mostra alla Biblioteca Gronchi da lunedì 30 ottobre a venerdì 10 Novembre 2023





**MAGGIO
2023**



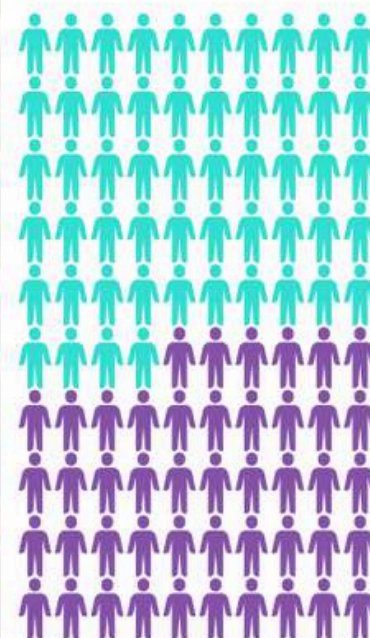
**OTTOBRE
2023**

13 PUNTI DI ASCOLTO

7 EVENTI

- **27** MAGGIO SAB 9.30-16.00 **PASSEGGIATA SULLE COLLINE PONTERESES**
Da Montecastello a Treggiaia e ritorno alla scoperta del paesaggio e del territorio
- **09** GIUGNO VEN 15.00-18.30 **PONTERA CHE CRESCE**
Punto di ascolto in Biblioteca Comunale, Viale Rinaldo Piaggio, Pontedera
- **23** GIUGNO VEN 10.00-13.00 **PONTERA CHE ABITA**
Punto di ascolto al Mercato del Venerdì, Piazza del Mercato, Pontedera
- **23** GIUGNO VEN 18.00-20.00 **PONTERA POLICENTRICA**
Punto di ascolto al Circolino-Santa Lucia, Via della Pace, Santa Lucia
- **21** SETTEMBRE GIO 15.00-19.00 **PONTERA ACCESSIBILE**
Punto di ascolto in Piazza Martiri della Libertà, Pontedera
- **30** SETTEMBRE SAB 15.00-19.30 **TREKKING URBANO DELLA CITTÀ FLUVIALE**
Guardare Pontedera dall'acqua, a piedi lungo gli argini e in battello
- **07** OTTOBRE SAB 10.00-13.30 **OFFICINA POP!**
Presso il Comune di Pontedera, una mattina porte aperte con camminata alla scoperta di arte e cultura

Chi ha partecipato
più di
230
persone

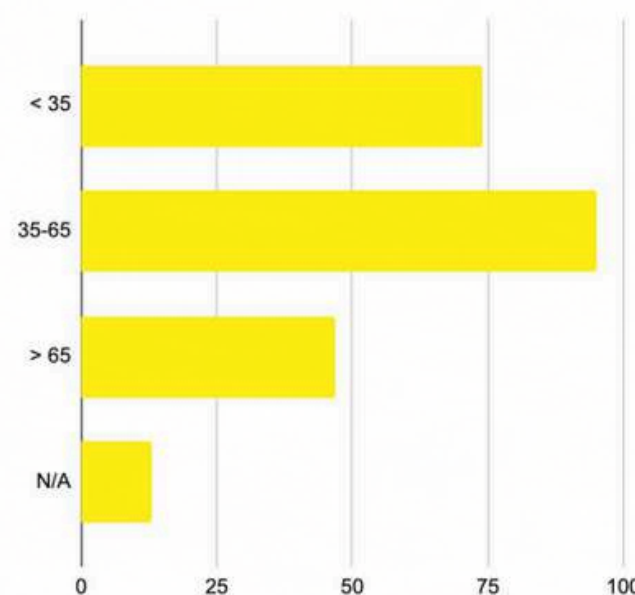


55%
donne

45%
uomini

**PERSONE
COINVOLTE**

La loro età



LA CITTA' DI DOMANI



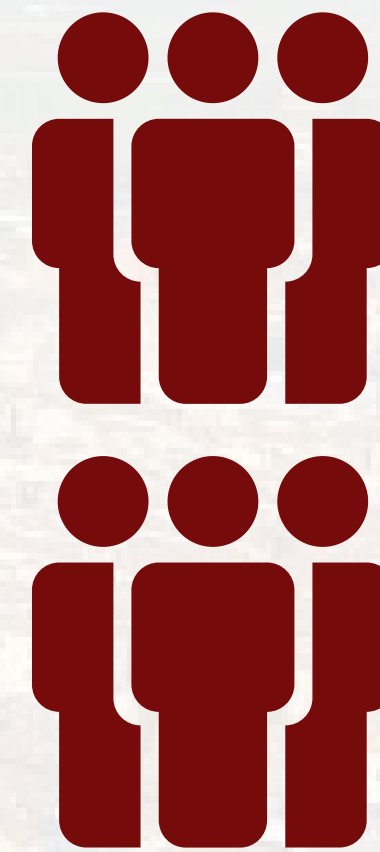
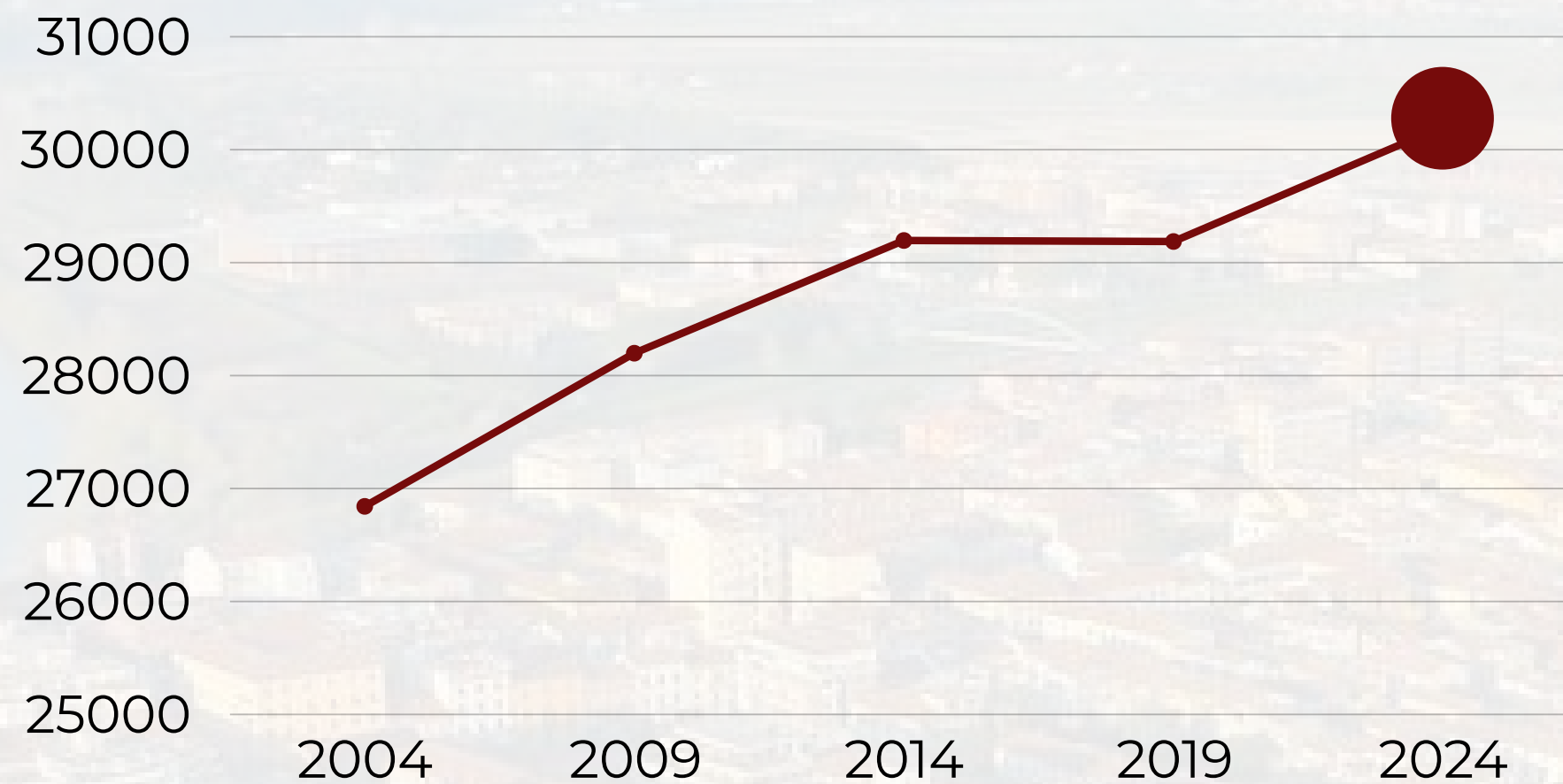
IL QUADRO CONOSCITIVO

CONOSCERE
PONTEDERA
PER TRACCIARNE LE
LINEE DI SVILUPPO
FUTURO

Giugno 2025

Il nuovo piano Operativo Comunale di Pontedera

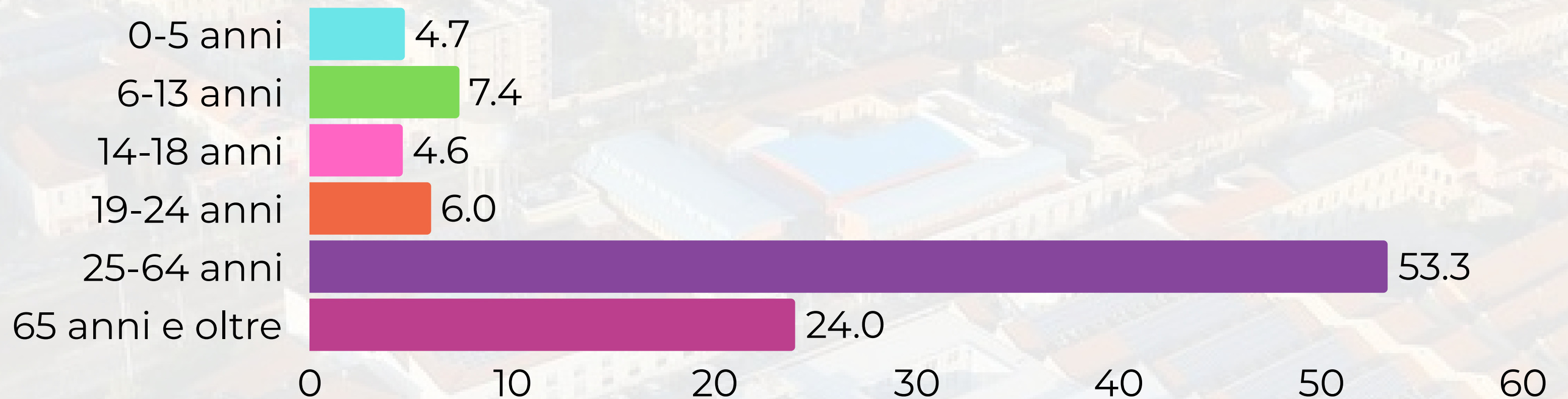
I RESIDENTI DI PONTEDERA



30.206
RESIDENTI

13.137
FAMIGLIE
(31.12.2024)

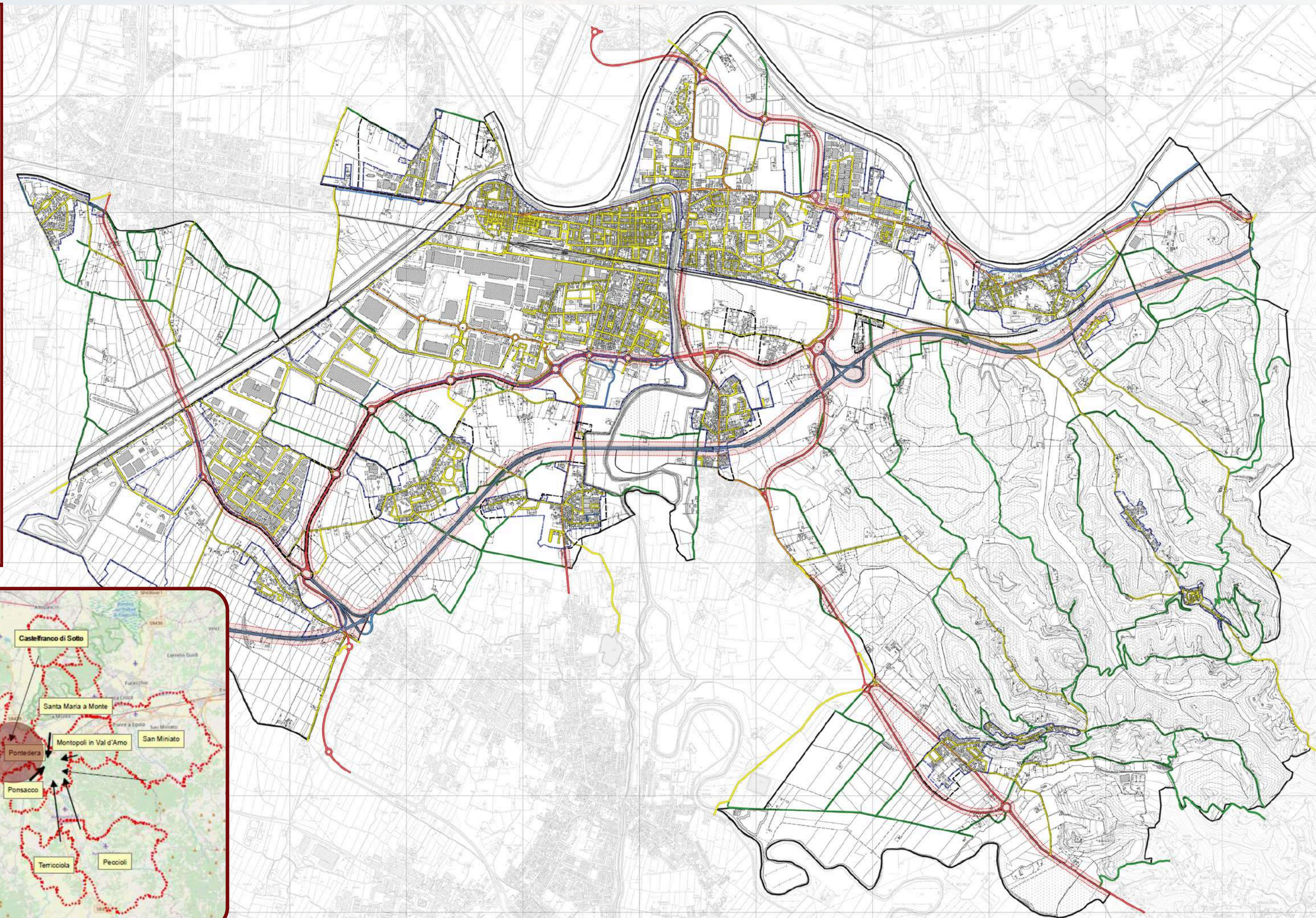
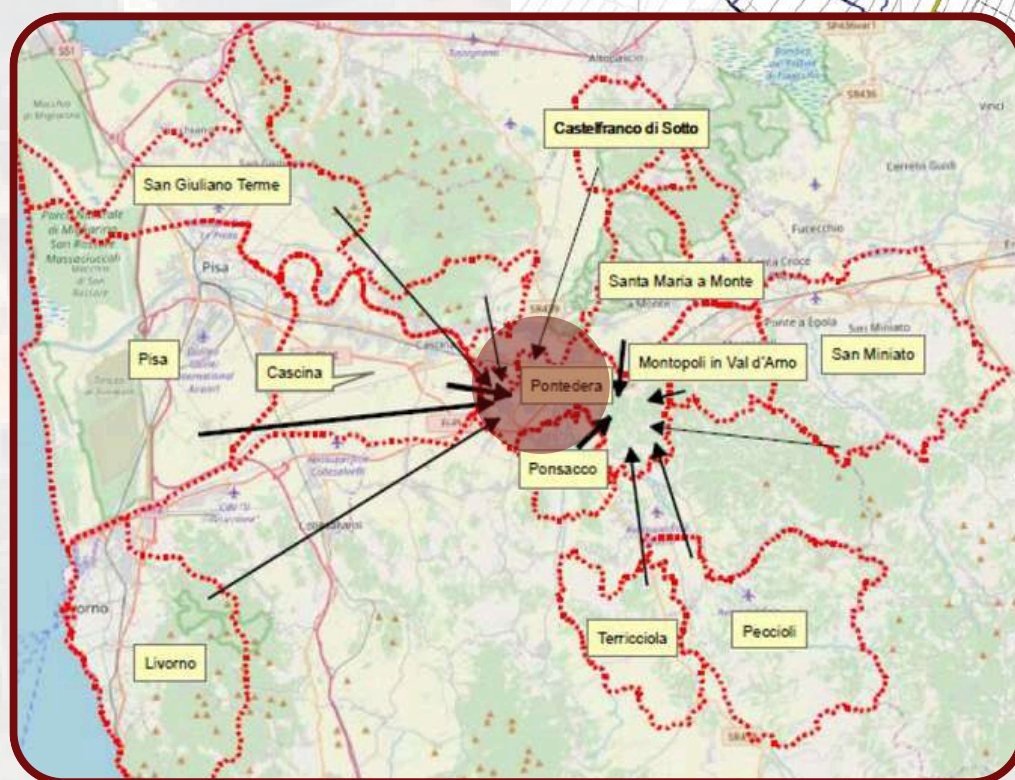
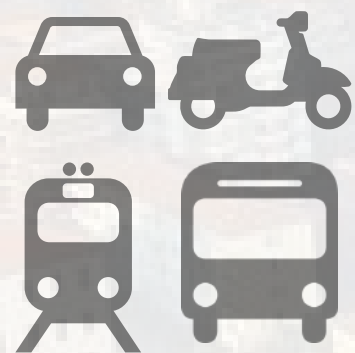
% RESIDENTI PER FASCIA DI ETÀ'



LE INFRASTRUTTURE VIARIE E LE PRESENZE GIORNALIERE

15.000

VISITATORI
GIORNALIERI
CHE ATTRAIE
LA CITTA'
PER MOTIVI
DI STUDIO,
LAVORO,
ACCESSO AI
SERVIZI



NAVETTE GRATUITE

A

Cineplex
Indipendenza
Piazzone
Piazza Gronchi

B

Cimitero
Piazza Garibaldi

C

Il Chiesino
Piazza Garibaldi

D

Pardossi
Fornacette

LINEE URBANE

1

Stazione
Stadio
La Rotta
Montecastello

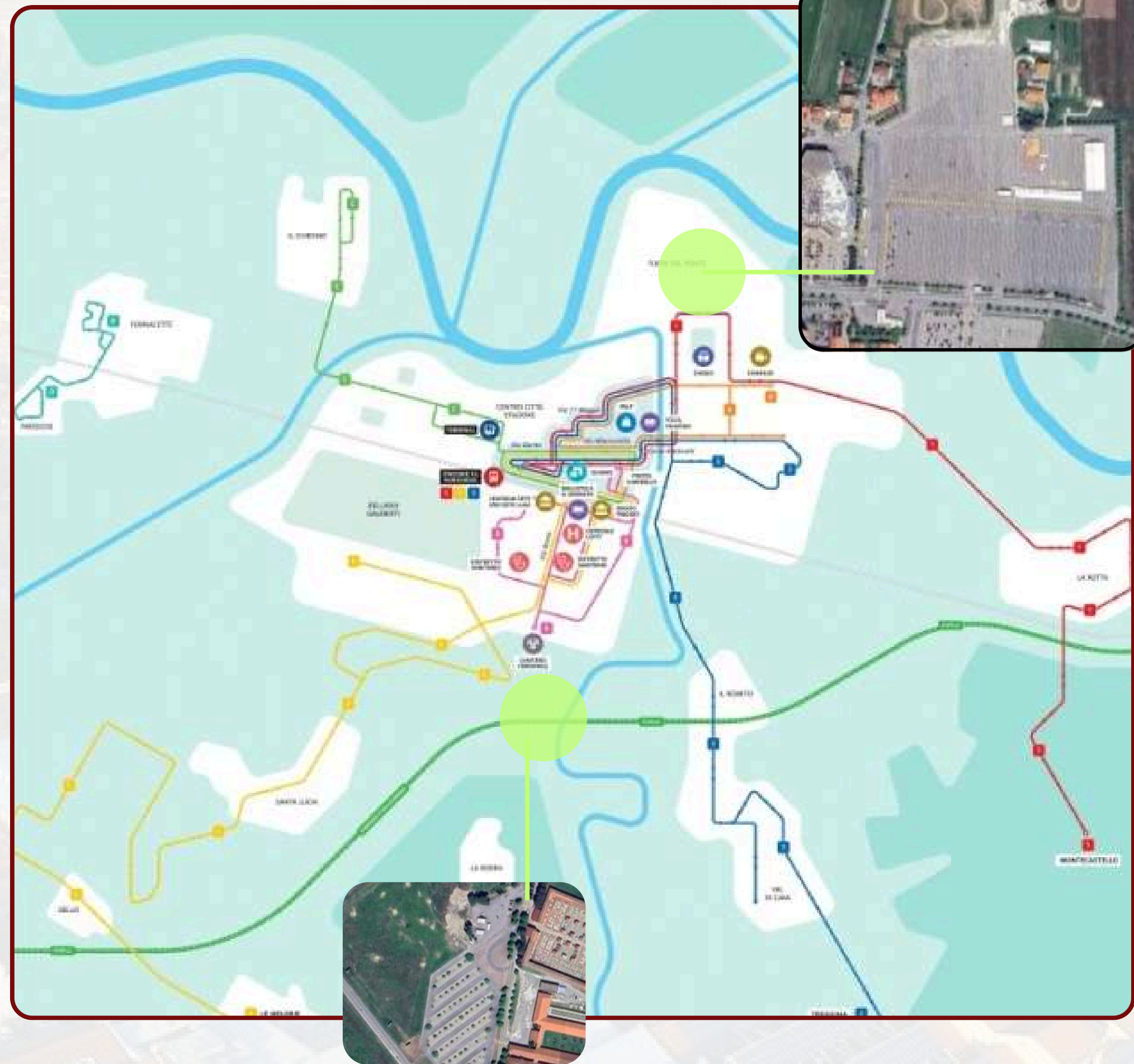
2

Stazione
Viale Africa
Gello
Santa Lucia
Le Melorie

3

Stazione
Via Nenni
Il Romito
Treggiaia

PARCHEGGI SCAMBIATORI



IL SISTEMA LOCALE DEL LAVORO DI PONTEDERA



INDUSTRIA

SERVIZI

Tav. 3 – Caratterizzazioni settoriali nel SLL di Pontedera e nelle quattro componenti urbane del “Sistema Metropolitano della Costa”

Rapporto % del parametro indicato con la rispettiva popolazione residente	Addetti industria in senso stretto (1) anno 2012	Addetti industria in senso stretto (1) anno 2020	Costruzioni anno 2012	Costruzioni anno 2020	Addetti servizi a gest. privata anno 2012	Addetti servizi a gest. privata anno 2020	Addetti attività a gest. pubblica anno 2011	Addetti attività a gest. pubblica anno 2017
SLL di Pontedera	11,6	11,6	2,9	2,7	17,4	18,8	3,0	4,0
PONTEDERA	20,5	20,1	2,9	2,7	28,1	31,8	9,9	10,8
SLL DI PONTEDERA	11,6	11,6	2,9	2,7	17,4	18,8	3,0	4,0
PISA	4,8	4,7	2,7	2,1	31,9	31,4	19,5	22,1
SLL DI PISA	3,6	3,6	2,7	2,1	23,1	22,2	10,3	11,8
LIVORNO	4,0	4,1	1,9	1,7	21,5	21,5	5,3	5,3
SLL DI LIVORNO	4,9	5,1	2,0	1,7	20,9	21,0	4,9	4,9
LUCCA	5,0	4,9	2,9	2,4	25,5	26,6	6,8	6,9
SLL DI LUCCA	9,9	9,8	3,1	2,6	21,7	22,7	5,0	5,2
SIST. METROPOL. COSTA	7,0	7,0	2,6	2,2	21,1	21,3	6,1	6,8
TOSCANA	8,2	8,3	2,8	2,4	20,3	20,8	5,0	5,4

(1) Somma fra gli aggregati dell'industria estrattiva, della manifatturiera dell'energia ed acqua e del trattamento di rifiuti e scarichi

Fonte: elaborazioni su ISTAT

Pontedera spicca all'interno del “Sistema metropolitano della Costa”, per un ruolo di **“polo” industriale** ma emerge anche la sua **connotazione “terziaria”**: un crescente ruolo di vera e propria **“quarta città-caposaldo”** nel sistema costiero



OLTRE
3.600
IMPRESE
(31.12.2024)

IL TERRITORIO



46 kmq
590 ab/kmq

LA DISTANZA E IL TEMPO PER RAGGIUNGERE I SERVIZI

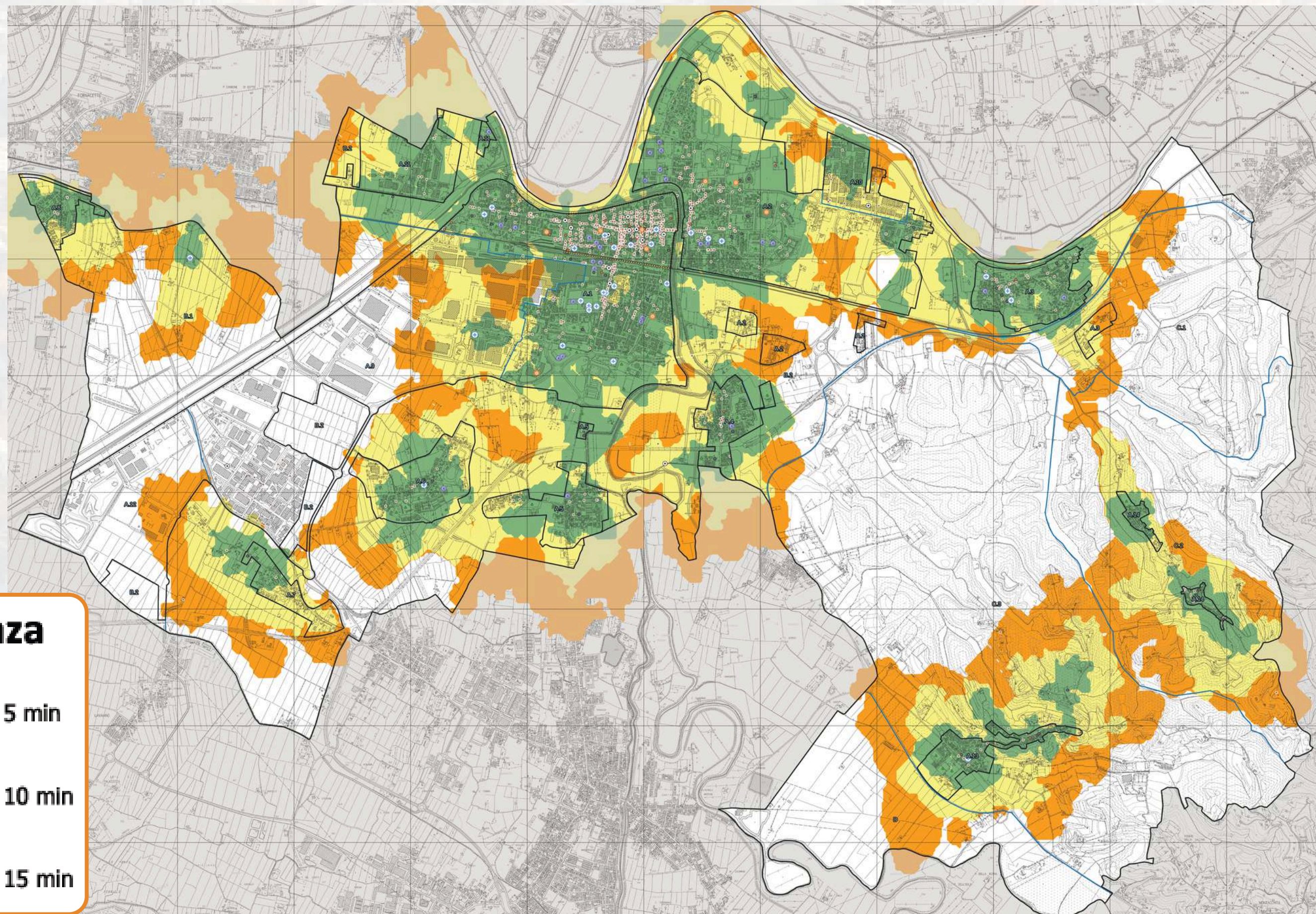
LA CITTA' DEI 15 MINUTI

Servizi

-  Aree verdi e sportive > 500mq
-  Esercizi di vicinato
-  Servizi bancari e finanziari
-  Servizi collettivi
-  Servizi della grande distribuzione
-  Servizi culturali
-  Servizi scolastici
-  Servizi socio-sanitari e farmacie

Isocrone di percorrenza

-  Tempi di percorrenza a piedi 5 min
-  Tempi di percorrenza a piedi 10 min
-  Tempi di percorrenza a piedi 15 min



PERICOLOSITA' IDRAULICA

IL TERRITORIO

LEGENDA

 Confine comunale Pontedera

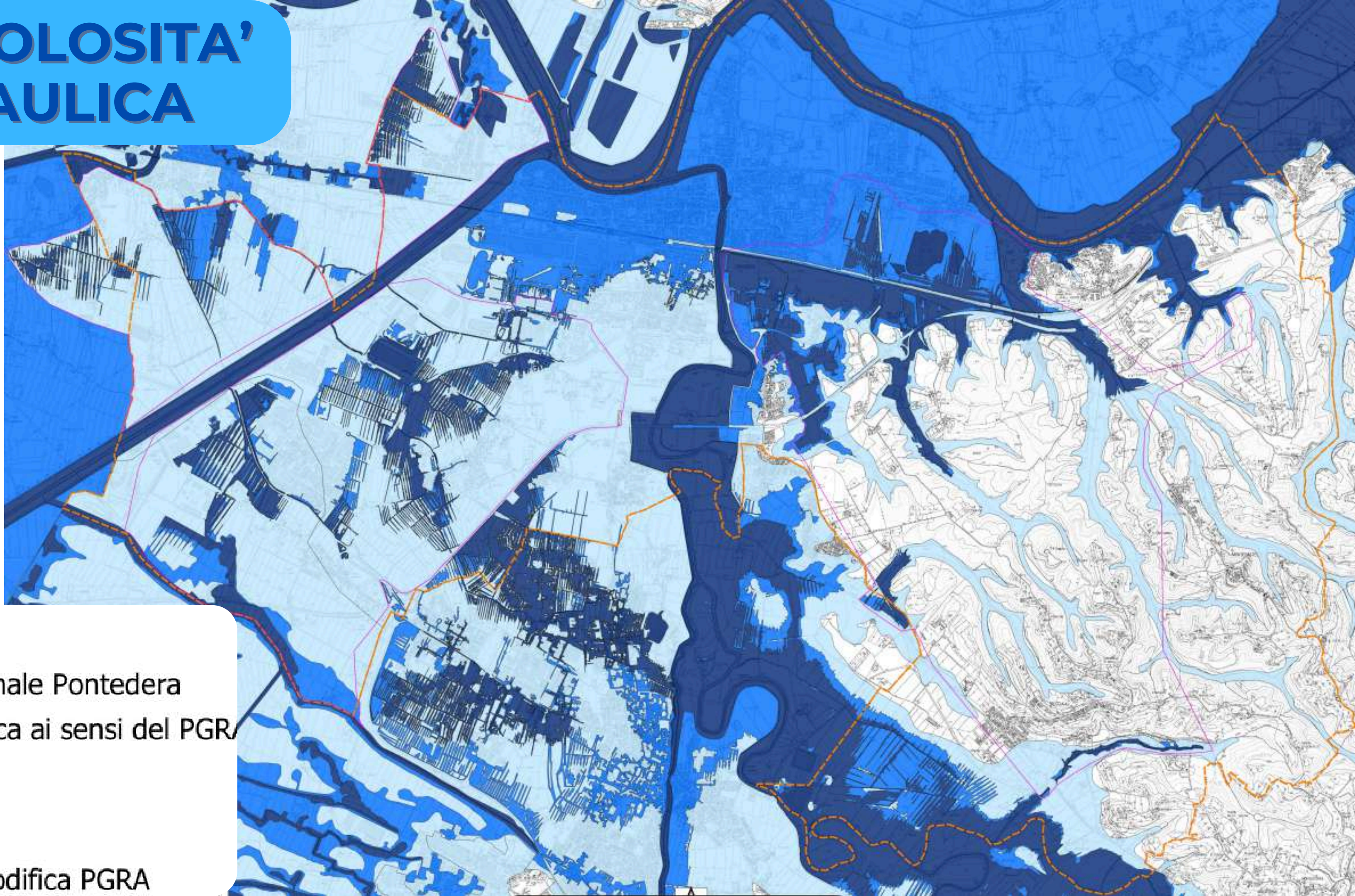
Pericolosità idraulica ai sensi del PGRV

 P1

 P2

 P3

 Poligono di modifica PGRA



**ECOSISTEMA DI VIALE PIAGGIO:
L'ASSE DELL'INNOVAZIONE E DELLA
TECNOLOGIA**



**GLI ASSI DEL
CAPOLUOGO**

**DALLA ROTATORIA
DE IL CHIESINO AL
TEATRO ERA:
IL TRACCIANTE
DELLA CULTURA,
DEL COMMERCIO
E DELLA SOCIALITÀ**

**LE ASTE FLUVIALI DELL'ERA E
DELL'ARNO: LA CITTÀ CHE CAMMINA
LUNGO I SUOI FIUMI**

LA CITTA' DI DOMANI



LE STRATEGIE E GLI OBIETTIVI DEL POC

Giugno 2025

Il nuovo piano Operativo Comunale di Pontedera

A

RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

rispetto alle
previsioni del
piano vigente
significativa
riduzione di suolo
occupato

**-180 ETTARI
(14%)**



CIRCA 250 CAMPI DA CALCIO

B

RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

rigenerazione
urbana

perequazione
urbanistica



C

TUTELA DEL SISTEMA AMBIENTALE

corridoi
infrastrutturali
“verdi”
104 ettari

riforestazione
urbana



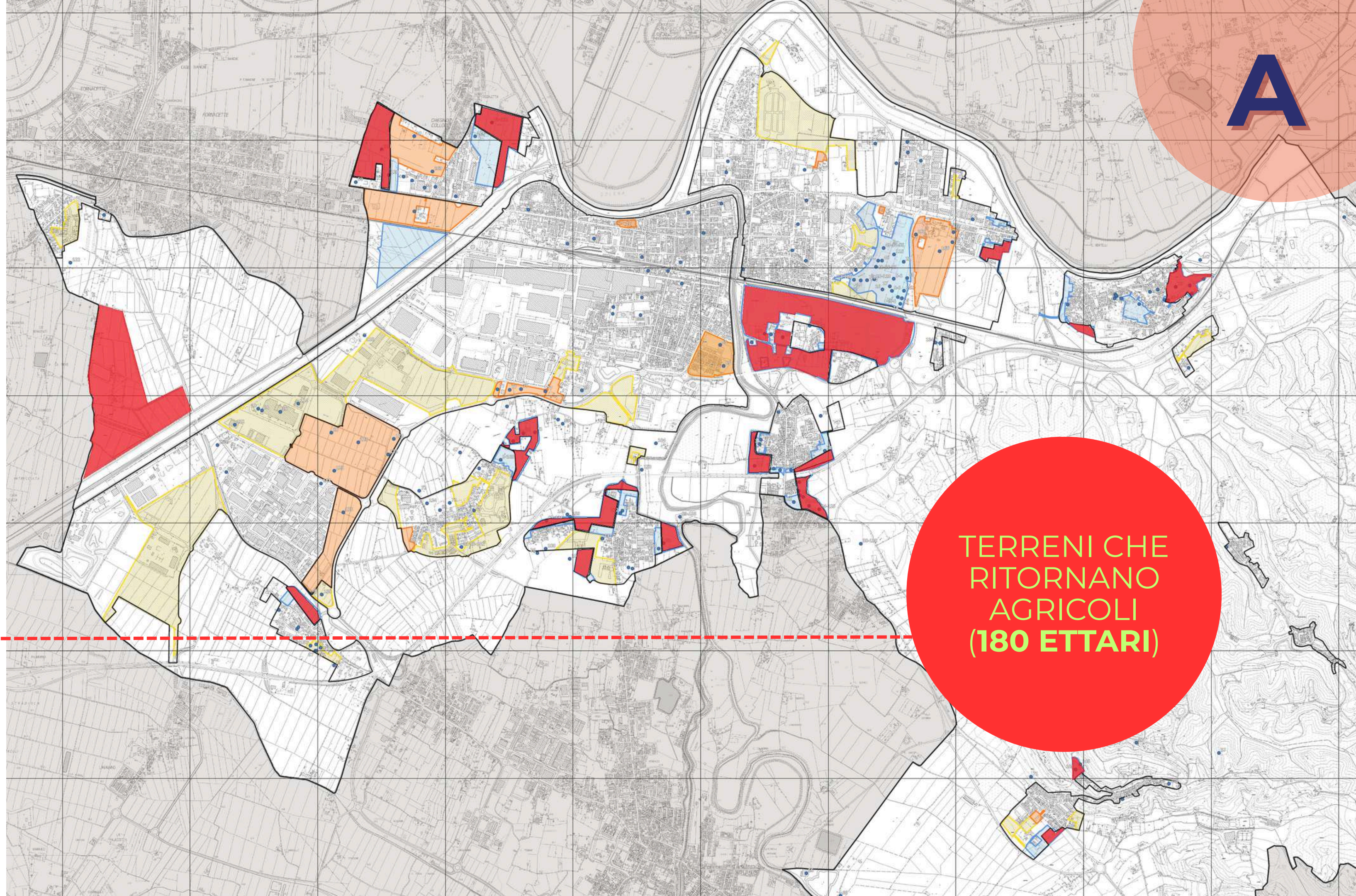
LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO: LR PREVISIONI

riplanificate

stralciate

in corso di
attuazione

reiterate



TERRENI CHE
RITORNANO
AGRICOLI
(180 ETTARI)

A

1

INTERMODALITA'
DELLA MOBILITA'
E DELLE RETI

2

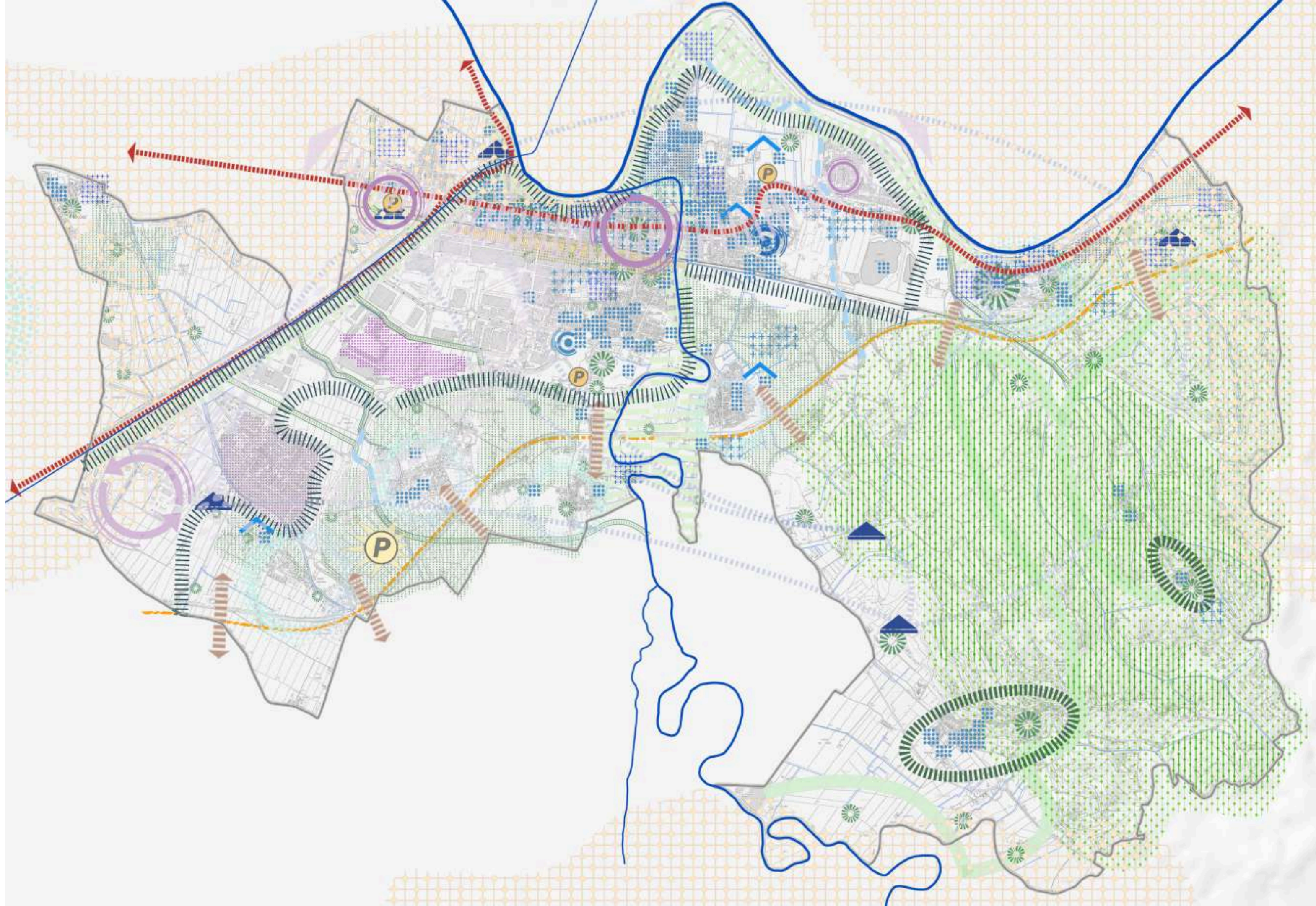
RIGENERAZIONE
DEI SISTEMI
INSEDIATIVI

3

VALORIZZAZIONE
DEL TERRITORIO
RURALE

4

INNOVAZIONE
DEL SISTEMA
PRODUTTIVO E
CULTURALE



LA CITTA' DI DOMANI

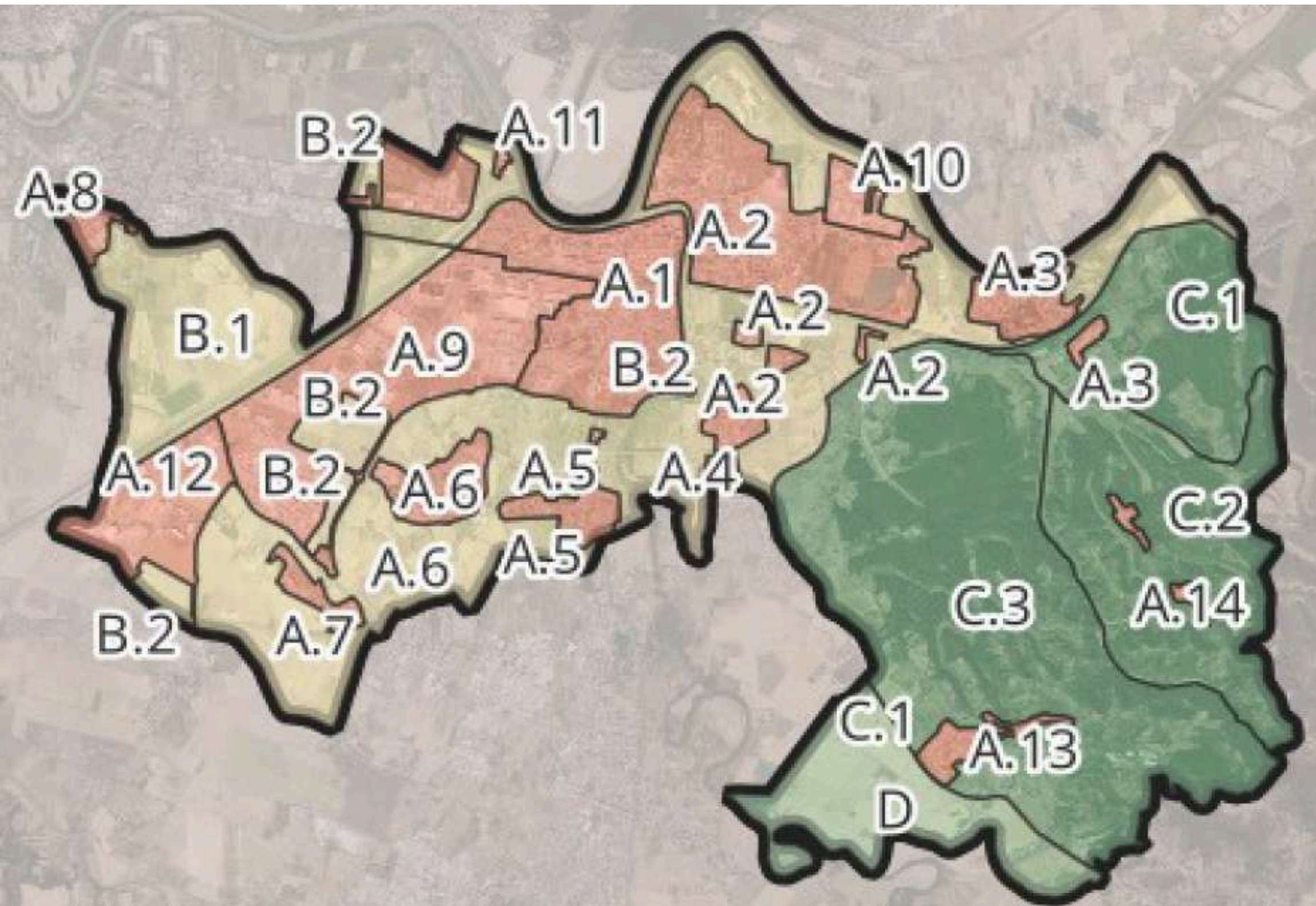


IL PROGETTO DI PIANO

Giugno 2025

Il nuovo piano Operativo Comunale di Pontedera

GLI AMBITI TERRITORIALI E I TRE SETTORI D'AZIONE



**LE SCHEDE DI
RIGENERAZIONE
URBANA**

**LE TRASFORMAZIONI
NEL TERRITORIO
URBANIZZATO**

RESIDENZIALE

PRODUTTIVO

COMMERCIALE

**LE TRASFORMAZIONI
NEL TERRITORIO RURALE**

CIRCA 50 SCHEDE PER ALTRETTANTI COMPENDI IMMOBILIARI

Il POC definisce in dettaglio le aree connotate da condizioni di degrado e per ognuna di esse, indica le condizioni per il recupero di una rinnovata qualità urbana e le previsioni di trasformazione.

Si tratta di interventi di recupero e rigenerazione che potranno essere attuati prevedendo caso per caso lo strumento ritenuto più opportuno tra quelli previsti dall'ordinamento normativo esistente: dai **piani attuativi particolari** ai **progetti unitari convenzionati** e dai **permessi di costruire con o senza convenzione**.

Nel corso di redazione del POC è stata posta posta grande attenzione sia alla definizione delle aree che ai meccanismi che condizioneranno i processi di attuazione delle previsioni progettuali.

Gli immobili **concorrono alla realizzazione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale** (richiesta la cessione gratuita del **5%** della superficie edificabile residenziale realizzata oppure cessione gratuita di pari superficie di edifici già esistenti nel medesimo comune nel caso di ristrutturazione urbanistica che comporti cambio di destinazione d'uso o incrementi volumetrici). Nel caso di interventi di modesta rilevanza (che non permettono il reperimento di almeno 50 mq di SE residenziale realizzata), potrà essere prevista la monetizzazione dello standard aggiuntivo

Nelle more dell'attuazione delle presenti scheda norma, è consentito l'uso temporaneo degli immobili anche con destinazioni diverse da quelle finali

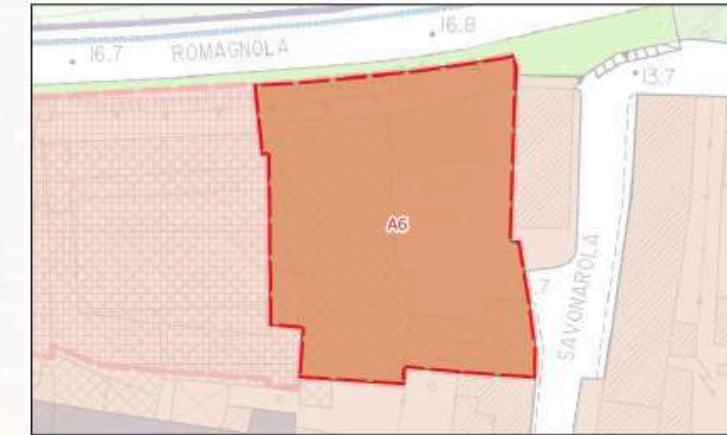
In caso di mancata attuazione della scheda norma nei 5 anni di efficacia del POC sono consentiti soltanto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro e risanamento conservativo.

LE SCHEDE DI RIGENERAZIONE URBANA

ALCUNI ESEMPI

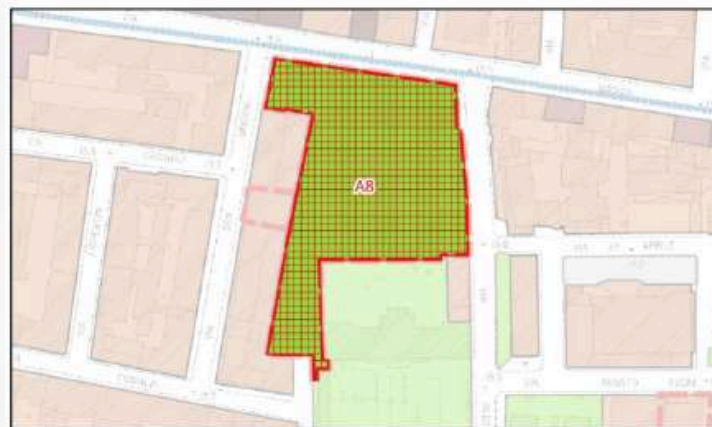


SCHEDA A6 – EX OFFICINA “AUTOMAR” - VIA SAVONAROLA



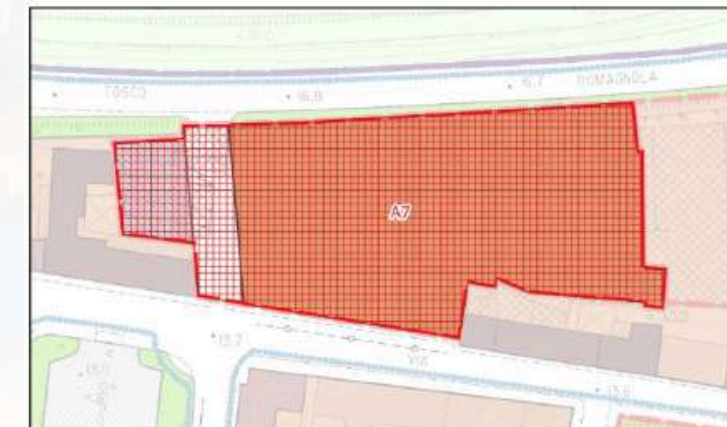
Il comparto comprende strutture produttive ormai dismesse e confina a Nord con la Tosco Romagnola, a Sud con via I Maggio, ad Est con via Savonarola e ad Ovest con l'area Ex Crastan (Scheda A7). L'area è caratterizzata da manufatti in forte stato di degrado fisico e igienico. L'obiettivo è riqualificare tutta l'area con il recupero delle volumetrie esistenti a scopo residenziale, di servizio e commerciale

SCHEDA A8 – EX IPSIA



L'obiettivo è rigenerare tutta l'area per la realizzazione di nuovi standard pubblici a verde pubblico e a parcheggio, complementari al centro commerciale naturale, attraverso il trasferimento dell'intera capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio urbanizzato dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo

SCHEDA A7 – EX FABBRICA DI PRODUZIONE CAFFÈ E SURROGATI “CRASTAN”



L'area riveste una particolare importanza urbanistica per la sua ubicazione. L'obiettivo è riqualificare il compendio con destinazioni commerciale e di servizio. Consentire l'ingresso diretto dalla via Tosco Romagnola alla stazione ferroviaria attraverso via Carducci. Parte del volume potrà decollare e atterrare in alcune aree del territorio urbanizzato individuate dal POC.

LE SCHEDE DI RIGENERAZIONE URBANA

ALCUNI ESEMPI

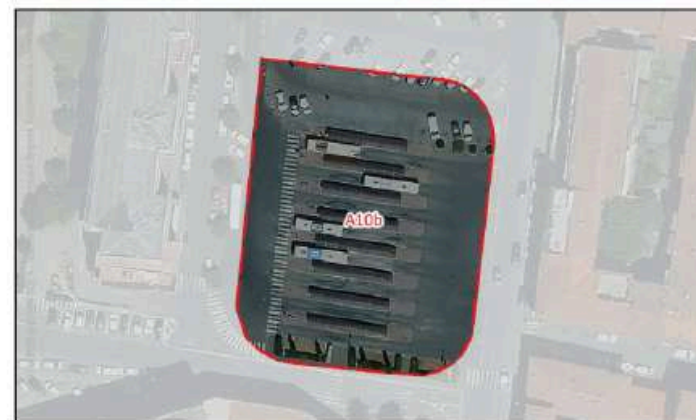


SCHEDA A9 – EX CONSORZIO AGRARIO - VIA BRIGATE PARTIGIANE



Riqualificare tutta l'area con il recupero delle volumetrie esistenti a scopo commerciale e di servizio per la città e il quartiere. Dotare l'area compresa fra la stazione ferroviaria ed i Villaggi "Piaggio" e "Gramsci" di nuove superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico al fine di potenziare l'interscambio tra mobilità ciclabile, veicolare e ferroviaria.

SCHEDA A10B – NUOVA CASERMA CARABINIERI - VIA GIOSUÈ CARDUCCI



L'obiettivo è rigenerare tutta l'area per la realizzazione di nuovi standard pubblici a verde pubblico e a parcheggio, complementari al centro commerciale naturale, attraverso il trasferimento dell'intera capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio urbanizzato dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo

SCHEDA A10A – SCALO MERCI FERROVIARIO – NUOVO TERMINAL BUS



Realizzazione di un nuovo terminal autobus in sostituzione dell'attuale terminal autobus posto sul Piazzale Carlo Alberto Della Chiesa. Riqualificare l'area per funzioni pubbliche e potenziare l'interscambio tra mobilità ciclabile, veicolare e ferroviaria con collegamento tra l'area destinata al nuovo terminal autobus e la Stazione Ferroviaria di Pontedera

LE SCHEDE DI RIGENERAZIONE URBANA

ALCUNI ESEMPI



SCHEDA A30 – COMPARTO EDILIZIO “LA CIVETTA” – VIALE EUROPA



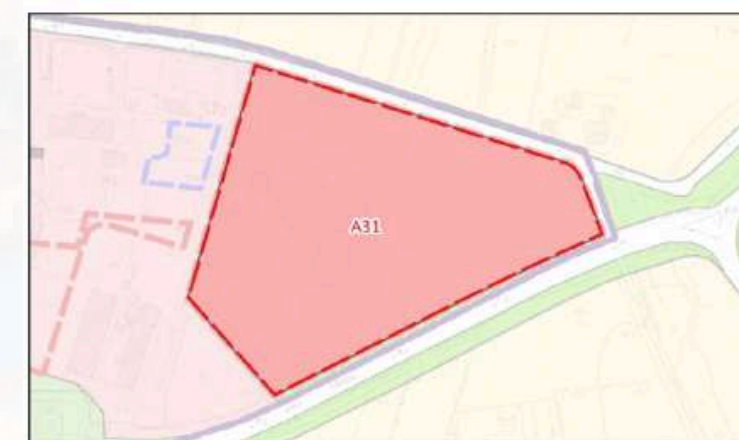
L'intervento riguarda un'ex-porcilaia posta in fregio al viale Europa in parte già recuperata come locale a destinazione turistico-ricettiva, già oggetto di piano attuativo approvato dal CC nel 2006, i cui interventi sono stati attuati solo in parte. Recuperare un'area incompiuta inserita in un tessuto a prevalente carattere commerciale e direzionale posta su una delle principali vie d'accesso alla città

SCHEDA A33 – VIA DI TAVELLA



Il comparto coincide con l'area di pertinenza di un complesso di fabbricati ex rurali posti in fregio a viale Asia in avanzato stato di degrado urbanistico e socio-economico. Ottenere una riqualificazione complessiva dell'area del comparto comprendente anche la sistemazione della resede di pertinenza. Residenziale, Direzionale, Commercio (vicinato), Ricettivo

SCHEDA A31 – EX NICO' – VIA MONTEVISI



Il comparto in cui sorgeva il centro benessere Nicò attualmente dismesso e in forte stato di degrado. La scheda ricomprende terreni limitrofi della medesima proprietà. Area dismessa in forte stato di degrado fisico e igienico. Destinazioni: Commerciale al dettaglio fino alla media struttura di vendita, residenziale, direzionale, ricettivo

CIRCA 50 SCHEDE PER ALTRETTANTI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Si tratta di interventi di trasformazione del territorio urbanizzato da attuare mediante

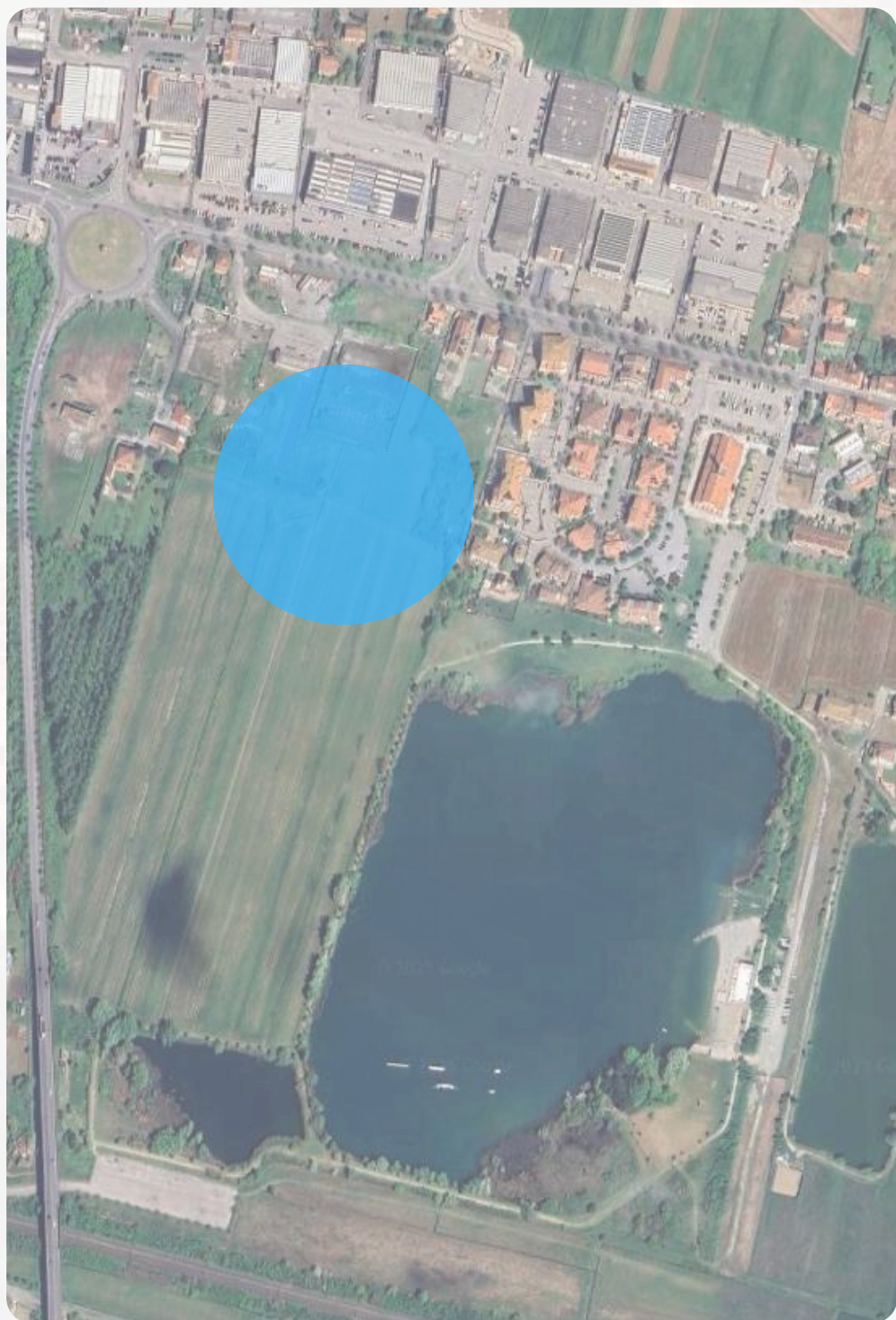
- **Piano Attuativo** (PA)
- **Progetto Unitario Convenzionato** (PUC).

Gli interventi riguardano lo sviluppo del tessuto **residenziale**, **produttivo** e **commerciale**

Gli immobili da **realizzarsi mediante piano attuativo concorrono alla realizzazione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale** (richiesta la cessione gratuita del **5%** della superficie edificabile residenziale realizzata oppure cessione gratuita di pari superficie di edifici già esistenti nel medesimo comune).

Le superfici sopra determinate oggetto di cessione possono essere sostituite, in tutto o in parte, dalla fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale, da parte degli attuatori degli interventi di trasformazione.

In caso di mancata attuazione della previsione della scheda norma nel quinquennio di efficacia del POC sono consentiti soltanto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso



SCHEDA PA C2.3 – PONTEDERA EST “EX-ZETAGAS” (A.2) - PIETROCONTI



Il Comparto interessa una vasta area posta al margine dell'insediamento urbano, fra Viale Asia ed i Laghi Braccini. L'area è contigua, a nord, con il comparto produttivo dismesso ex Zeta Gas e con piccoli agglomerati residenziali, nonché, ad est, con il tessuto pianificato realizzato sul sito della ex Fornace Braccini.

Obiettivi dell'intervento

Contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento ed adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico.

Dotare l'ambito di ulteriori dotazioni (verde pubblico e a parcheggio, nonché attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale). Valorizzazione ambientale, paesaggistica e sociale delle aree a verde prossime ai Laghi Braccini, da destinare a parco urbano.

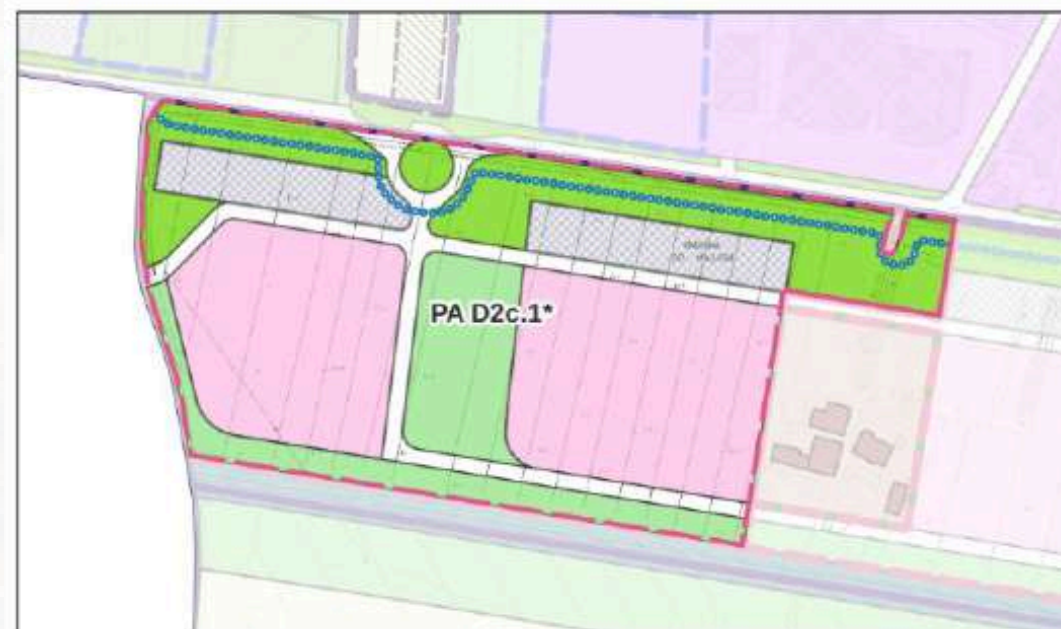
Le destinazioni d'uso ammesse: Residenziale (destinazione prevalente).

Parametri:

SE max: 21.445 Verde: 79.400 Parcheggi: 6.650 Strade: 13.870



SCHEDA PA D2C.1* – CHIESINO PIANA ALLUVIONALE PERIURBANA (B.2)



Parte dell'area agricola interclusa ricompresa tra la Strada Statale Tosco-Romagnola n. 67 e la linea ferroviaria Pisa – Firenze. L'area è adiacente ad insediamenti commerciali esistenti, posti sul lato nord dell'asse della Tosco-Romagnola. L'ambito è stato già interessato da un Piano Attuativo adottato dal Consiglio Comunale del 27/07/2023. Previsione copianificata nella seduta del 13/01/2025 relativa al Piano Operativo Comunale (PO18).

Previsione di aggregazione di medie strutture di vendita copianificata nella seduta del 31/03/2025.

Le destinazioni d'uso ammesse: commerciale fino alla media struttura di vendita (destinazione prevalente).

Parametri:

SE max: 21.445 Verde: 79.400 Parcheggi: 6.650 Strade: 13.870

CIRCA 20 SCHEDE PER ALTRETTANTI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

L'attuazione degli interventi di trasformazione nel territorio rurale potrà avvenire previa sottoscrizione di **singole convenzioni urbanistiche** anche per stralci funzionali con fasi e tempi distinti

In caso di mancata attuazione della previsione della scheda norma nel quinquennio di efficacia del POC sono consentiti soltanto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso o aumento del n° delle unità immobiliari.

Da evitare il ricorso a qualsiasi soluzione morfo-tipologica riferibile alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.

Prescrizioni:

a) rispetto delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale locale ove presenti, lasciando invariati la morfologia e la percezione dello stato dei luoghi.

b) La nuova edificazione, anche derivante da riuso, dovrà essere eseguita in prossimità dei nuclei, edifici e complessi esistenti.

c) volumi oggetto di trasformazione dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze con il contesto rispettando i caratteri strutturali del paesaggio



SCHEDA B5° – EX MACELLI PUBBLICI IN LOCALITÀ PONTE ALLA NAVETTA



L'ambito ricomprende gli spazi degli ex macelli pubblici, posti in fregio alla via Sarzanese - Valdera in prossimità del Ponte alla Navetta. Il comparto è stato già oggetto di Piano di Recupero approvato dal Consiglio Comunale a marzo 2007 e convenzionato in data 01/06/2007. La previsione è il riuso di un'area già edificata e pertanto non determina nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal territorio urbanizzato.

Le destinazioni d'uso ammesse: residenziale (destinazione prevalente).

Strumento attuativo: Permesso di Costruire Convenzionato

Parametri: SE max: 2850 mq. La SE max potrà essere totalmente o parzialmente trasferita in altra area di trasformazione individuata allo scopo dal POC mediante accordi perequativi



SCHEDA B3* – TRUCK PARK – PONTEDERA



Il comparto è individuato nell'area adiacente alla Fi-Pi-Li e al nuovo svincolo della strada con la Strada Statale 439 VAR. Variante Pontedera – Ponsacco e ricomprende le aree poste tra il Rio Rotina e via Santa Lucia Sud. Previsione copianificata nella seduta del 13/01/2025. L'obiettivo è realizzare un **autoparco di interesse pubblico per i mezzi pesanti** in prossimità e al servizio della SGC Fi-Pi-Li e della zona industriale di Gello, attraverso la realizzazione di una nuova area di sosta e pernottamento, con caratteristiche di elevata sicurezza e usabilità e dotata di servizi confortevoli e convenienti per i conducenti di mezzi pesanti oltre che alla realizzazione di un nuovo polo logistico.

Le destinazioni d'uso ammesse: Industriale Artigianale (destinazione prevalente).

Strumento attuativo: Piano Attuativo

Parametri: SE max: 28% della ST di progetto (dimensionamento PO03/PO06)

Altre considerazioni: L'intervento dovrà prevedere collegamento ciclo-pedonale tra la frazione di Gello e la frazione di Santa Lucia



VERSO NUOVI PAESAGGI PRODUTTIVI

LINEE GUIDA PER L'INTEGRAZIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE DELLE AREE INDUSTRIALI DI PONTEDERA

Giugno 2025

Il nuovo piano Operativo Comunale di Pontedera

VERSO NUOVI PAESAGGI PRODUTTIVI

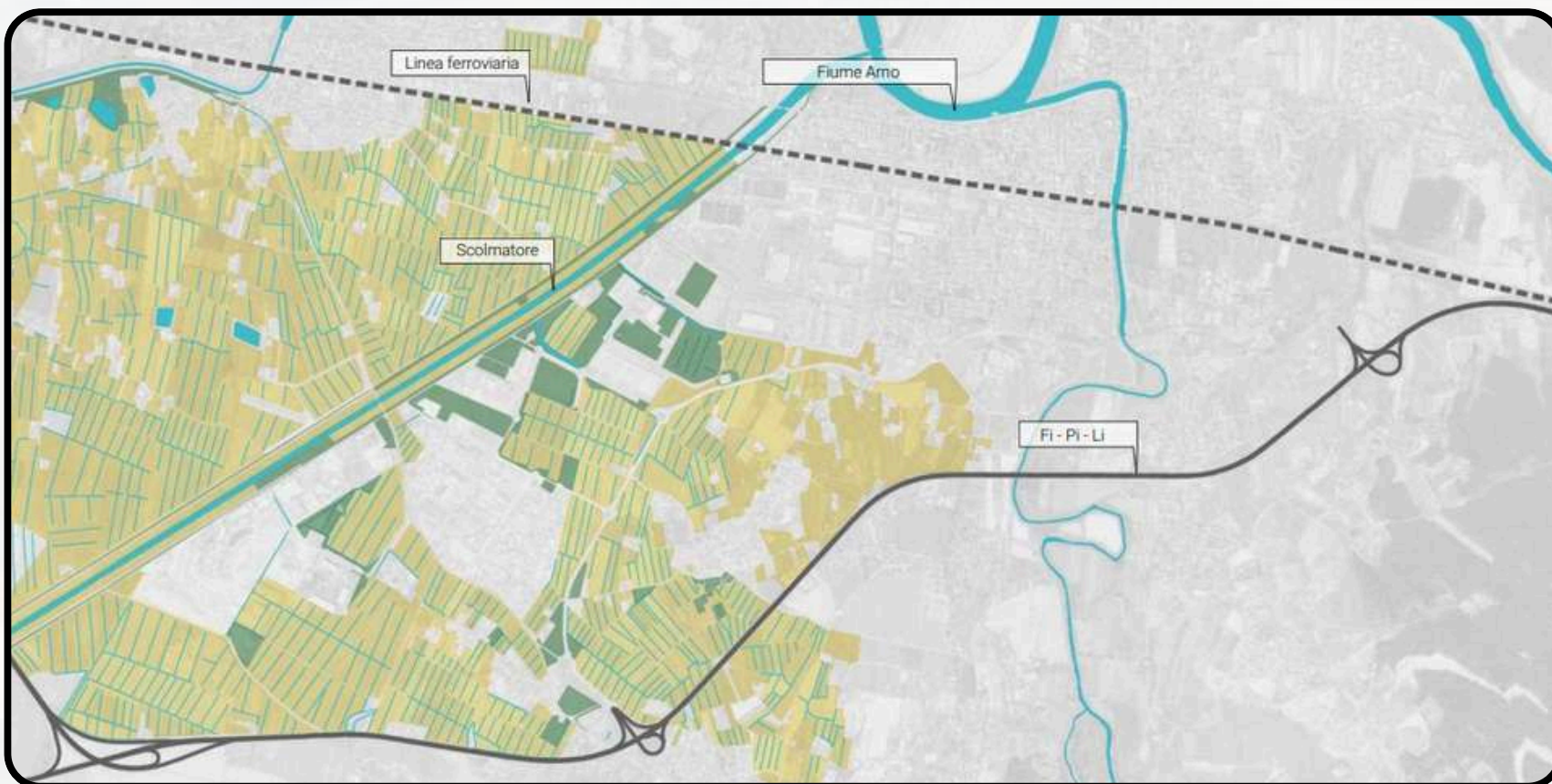
Ambito di interesse

Selezione del tassello strategico di Pontedera



FOCUS SULLA
ZONA
INDUSTRIALE DI
GELLO

dalla trama del territorio



con l'obiettivo di integrare l'area
produttiva in una infrastruttura
tecnologico-ambientale



ai corridoi ecologici



UNA IPOTESI APPLICATIVA SU UNA PREVISIONE CONCRETA E ATTUALE

