



**COMUNE DI PONTEDERA**

**Provincia di Pisa**

**1° SETTORE "PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI"**

**3° SERVIZIO "URBANISTICA"**

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO "EX FABBRICA DI PRODUZIONE CAFFE' E SURROGATI CRASTAN" E "EX FONDERIA CECCANTI" ED IL TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA IN LOCALITÀ IL CHIESINO PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO N. 4 DI TIPO C2-D2b – AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014 E CONTESTUALE AVVIO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010**

**DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014.

**Pontedera (Pi), Ottobre 2018**

## **1. PREMESSE**

Il Comune di Pontedera è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 e successiva variante semplificata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015.

Il Comune di Pontedera è dotato inoltre di 2° Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015 e successiva Variante di Rigenerazione Urbana approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 23 marzo 2018 che ha individuato gli edifici e le aree connotate di degrado da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana d'attuare mediante la predisposizione di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 119 della LR n. 65/2014.

Gli obiettivi strategici del Regolamento Urbanistico vigente sono quelli di:

- a) *Incentivare il trasferimento di volumetrie esistenti connotate di degrado fisico e/o socio-economico dal territorio rurale al territorio urbanizzato;*
- b) *Ridurre il carico urbanistico nel capoluogo attraverso il trasferimento di volumetrie esistenti connotate di degrado fisico e/o socio-economico in località Il Chiesino.*

Il Regolamento Urbanistico vigente all'art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) prevede tra le modalità attuative delle perequazione urbanistica, anche la *perequazione urbanistica a distanza* tra comparti discontinui al fine di trasferire volumi impropri da ambiti urbani o rurali verso aree più idonee ad ospitare tali volumi consentiti dal piano.

*L'Elaborato 6a - "Interventi di Rigenerazione Urbana"* individua le aree connotate di degrado urbanistico e socio-economico su cui si incentiva il trasferimento totale o parziale della capacità edificatoria in altre aree edificabili individuate nelle tavole di RU con apposita retinatura nel rispetto degli obiettivi, dei parametri e delle prescrizioni stabilite dalle singole Schede-Norma AR e AT.

Tra i comparti di rigenerazione urbana individuati a tale scopo nel quale è consentito il trasferimento della capacità edificatoria (comparti di decollo) e nel quale è ammissibile accogliere la capacità edificatoria di altre aree (comparti di atterraggio) ci sono quelli oggetto della presente Documento. In particolare tra i comparti di atterraggio ci sono quelli di tipo D2b dell'UTOE 1B11 Il Chiesino con l'obiettivo primario di uniformare le destinazioni urbanistiche del Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera con quelle del Comune di Calcinaia come già anticipato dal Piano Strutturale vigente (art. 14m delle NTA del PS).

La variante semplificata al PS e al RU vigente si rende necessaria esclusivamente per la definizione attuativa dei comparti urbanistici e all'esecuzione contestuale e reciprocamente vincolata dei seguenti ambiti interessati dalla perequazione urbanistica a distanza:

- Scheda AR11 Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati "CRASTAN" – UTOE Pontedera Ovest;
- Scheda AT3/B15 Ex Fonderia Ceccanti in Località Vallicelle – UTOE La Rotta;
- Comparto 4 di tipo D2b – UTOE Il Chiesino.

Specificatamente la capacità edificatoria a carattere residenziale della Schede-Norma AR11 (12.034 mq) e AT3/B15 (7.319 mq) viene trasferita rispettivamente in tutto o in parte nel Comparto 4 di tipo D2b dell'UTOE Il Chiesino, determinando la diversa destinazione d'uso rispetto a quella originalmente prevista dal piano a carattere commerciale-artigianale per la stessa quantità di quanto trasferito. Viceversa una quota eccedente di capacità edificatoria a carattere commerciale-artigianale del Comparto 4 di tipo D2b (4700 mq)

viene trasferita nella Scheda-Norma AR11 per l'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana della Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati "CRASTAN".

Ai sensi della disciplina del RU vigente (rif. art. 80 comma 3), il trasferimento della capacità edificatoria dovrà garantire un equilibrato sviluppo urbano e una densità edilizia e tipologie edilizie simili a quelle delle zone limitrofe. Inoltre gli interventi di rigenerazione urbana che prevedano il trasferimento delle capacità edificatorie, 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.

Per quanto riguarda la Scheda-Norma AR11 Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati "CRASTAN" in data 6 agosto 2016 è stato presentato un Piano di Recupero (PdR) ai sensi dell'art. 119 della L.R. n. 65/2014 per l'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana del centro città di Pontedera.

Parallelamente in data 25 ottobre 2016 è stato presentato un Piano di Lottizzazione (PdL) ai sensi dell'art. 115 della LR n. 65/2014 per l'attuazione del comparto 4 di tipo C2-D2b dell'UTOE 1B11 Il Chiesino.

In ultimo in data 16 aprile 2018 è stato presentato un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 119 della L.R. n. 65/2014 per l'attuazione della Scheda-Norma AT3/B15 Ex Fonderia Ceccanti in Località Vallicelle.

I singoli piani attuativi sono stati rispettivamente presentati dalle seguenti proprietà ricomprese nei comparti urbanistici:

1. Piano di Recupero "Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati CRASTAN" (Pratica Urbanistica n. 5/2016)
  - CRASTAN IMMOBILIARE SRL.
2. Piano di Recupero "Ex Fonderia Ceccanti" (Pratica Urbanistica n. 7/2018)
  - BANI ANTONELLA; CECCANTI ANTONIO; CECCANTI FILIPPO; CECCANTI GASTONE; CECCANTI MARIA PIA; CECCANTI TOMMASO.
3. Piano di Lottizzazione a scopo residenziale "Il Chiesino" (Pratica Urbanistica n. 6/2016)
  - BOSCHI MARIO; LUPI LAPO; MARTOLINI DONATELLA; MARTOLINI UGHETTA, MALACARNE FEDERICA; BOSCHI GINA; GIOVANNINI BRUNA; GIOVANNINI PIERINA; PAPIANI MARCO; FALASCHI DIVA; GIOVANNINI MAURO; BERTELLI NADIA; FILIDEI ANTONELLA; FILIDEI FAUSTINO; MARRUCCI VIRGINIA.

Per quanto riguarda il PdL "Il Chiesino" i richiedenti rappresentano la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale e pertanto hanno già avviato la formazione di un Consorzio di Lottizzazione ai sensi dell'art. 108 della LR n. 65/2014.

Le modifiche che si intendono proporre al Consiglio Comunale rientrano tra le disposizioni procedurali stabilite dall'art. 30 (*Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia*) della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, in quanto hanno ad oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle disposizioni transitorie dall'art. 224 e il trasferimento di dimensionamento avviene dall'esterno del territorio urbanizzato all'interno dello stesso e tra UTOE diverse.

In particolare la variante semplificata al Piano Strutturale si rende necessaria per il:

1. *trasferimento di dimensionamento tra l'UTOE 1B1 a prevalente carattere residenziale di Pontedera Ovest e l'UTOE 1B11 a prevalente carattere commerciale de Il Chiesino e viceversa;*

2. *trasferimento di dimensionamento tra l'ambito di pertinenza dell'UTOE 1B3 a prevalente carattere residenziale de La Rotta e l'UTOE 1B11 a prevalente carattere commerciale de Il Chiesino;*

il tutto senza incremento del dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e senza diminuzione degli standard.

La variante semplificata al Regolamento Urbanistico si rende altresì necessaria per il:

- *riallineamento degli elaborati generali del RU con quelli attuativi dei singoli comparti urbanistici in relazione alle opere di urbanizzazione primaria e degli standard urbanistici;*
- *cambio di destinazione urbanistica di parte del comparto 4 di tipo D2b dell'UTOE 1B11 Il Chiesino necessario per il trasferimento della capacità edificatoria proveniente dai Piani di Recupero Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati CRASTAN e Ex Fonderia Ceccanti.*

Anche se le modifiche non sono soggette obbligatoriamente all'avvio del procedimento di cui all'articolo 17 della L.R. n. 65/2014, si ritiene visto la complessità del procedimento "pianificatorio" di comunicare l'avvio del procedimento alle strutture tecniche del governo del territorio per un massima partecipazione e informazione.

Ciononostante si ritiene che la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014 non si renda necessaria in quanto:

- *il Piano di Recupero "Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati CRASTAN" ricade all'interno del territorio urbanizzato transitorio definito dall'art. 224 della LR n. 65/2014 dell'UTOE Pontedera Ovest;*
- *il Piano di Recupero "Ex Fonderia Ceccanti" è ammissibile ai sensi dell'art. 79 comma 2 lett. i bis) della LR n. 65/2014 in quanto trattasi d'intervento di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi mediante piano attuativo sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola con riduzione di impegno di suolo rispetto alle originali previsioni di piano;*
- *il Piano di Lottizzazione a scopo residenziale "Il Chiesino" ricade all'interno del territorio urbanizzato transitorio definito dall'art. 224 della LR n. 65/2014 dell'UTOE Il Chiesino.*

La Variante e i piani attuativi sono da sottoporre alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010, in quanto l'art. 70 comma 2 lett. a) delle NTA del RU prescrive la valutazione ambientale di dettaglio dei piani attuativi che prevedono il trasferimento della capacità edificatoria in altre aree. Tale valutazione preventiva si limiterà ai soli effetti significativi sull'ambiente che non sono stati precedentemente considerati dalla precedente valutazione ambientale strategica complessiva di supporto al Regolamento Urbanistico vigente.

Si evidenzia che il *Piano di Recupero "Ex Fonderia Ceccanti"* interessa aree paesaggisticamente vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b) (territori contermini ai laghi) e pertanto sarà richiesta alla Regione Toscana la convocazione della Conferenza di Servizi (Conferenza Paesaggistica) ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

In ultimo si sottolinea che la Variante e i piani attuativi sono coerenti con gli elaborati che costituiscono l'avvio di procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera (deliberazione della Giunta dell'Unione Valdera n. 86 del 29/09/2017).

## **2. SCENARIO STRATEGICO DELLA VARIANTE E DEGLI INTERVENTI**

Come accennato nelle premesse, la variante semplificata al PS e al RU ha l'obiettivo di definire le modalità attuative dei singoli piani attuativi presentati per l'attuazione delle schede-norma AR11, AT3/B15 ed il trasferimento della capacità edificatoria in località Il Chiesino per la realizzazione del comparto 4 di tipo C2-D2b. In particolare il trasferimento di capacità edificatoria tra le UTOE avverrà nelle modalità riportate nel paragrafo, il tutto senza incremento del dimensionamento complessivo delle singole UTOE per destinazione d'uso e senza diminuzione degli standard.

- 1) **12.034 mq** di SUL a destinazione residenziale comprensiva degli incentivi urbanistici previsti dalla scheda-norma AR11, vengono trasferiti dall'UTOE Pontedera Ovest all'UTOE Il Chiesino per l'attuazione del sub comparto 1 del Piano di Lottizzazione Il Chiesino.
- 2) **7.319 mq** di SUL a destinazione residenziale comprensiva degli incentivi urbanistici previsti dalla scheda-norma AT3/B15, vengono trasferiti dal territorio rurale dell'UTOE de La Rotta all'UTOE Il Chiesino per l'attuazione del sub comparto 1 del Piano di Lottizzazione Il Chiesino.

**A. Il trasferimento di 1) e 2) determina il cambio di destinazione urbanistica di parte del comparto 4 di tipo D2b dell'UTOE Il Chiesino necessario per l'attuazione completa del sub comparto 1 a destinazione residenziale del PdL Il Chiesino pari a 19.353 mq di SUL incrementabili a 19.848 mq in caso di adozione di tecnologie legate al risparmio energetico come dettato dal regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n. 105/2007. Il sub comparto 2 del PdL Il Chiesino manterrà la destinazione urbanistica a carattere commerciale.**

- 3) **4.700 mq** di SUL a destinazione commerciale-direzionale, eccedente la capacità edificatoria prevista dal comparto 4 di tipo D2b, viene trasferita dall'UTOE Il Chiesino e all'UTOE Pontedera Ovest per l'attuazione della scheda-norma AR11.

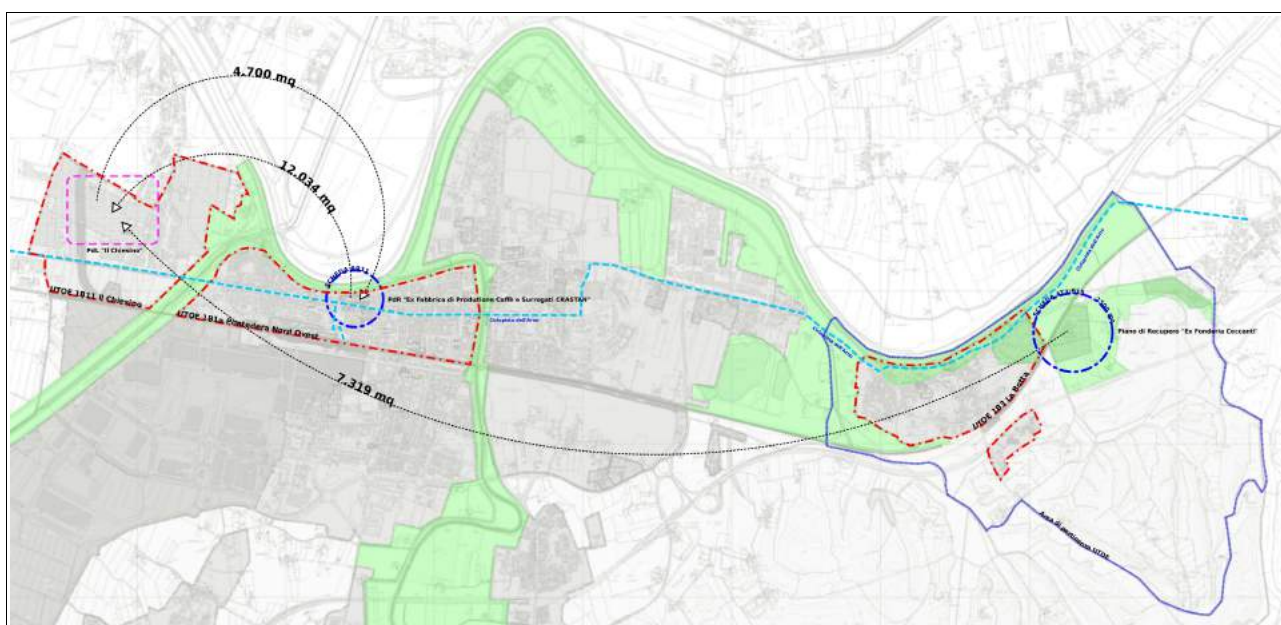


Figura 0 – Scenario strategico della perequazione urbanistica a distanza.

### 3. DESCRIZIONE DELLE PROPOSTE PROGETTUALI

#### 3.1 Piano di Recupero "Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati CRASTAN"

La scheda AR11 ricomprende le strutture produttive ormai dimesse della Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati "CRASTAN". L'area è caratterizzata da manufatti di tipo produttivo in forte stato di degrado ad eccezione del fabbricato principale che riveste interesse storico-architettonico, quale esempio di archeologia industriale della seconda metà del XIX secolo. Il comparto riveste una particolare importanza urbanistica per la sua ubicazione, essendo collocato tra la via Tosco Romagnola e il Quartiere della Stazione Ferroviaria che sta vivendo una trasformazione del tessuto sociale causata da una presenza di popolazione migrante che ha alterato le condizioni di mixité sociale.



Figura 1 – Inquadramento Regolamento Urbanistico Scheda-Norma AR11

#### *Principali parametri urbanistici - Regolamento Urbanistico (RU) - Piano di Recupero (PdR)*

|                                | <b>Previsioni del RU</b> | <b>Previsioni del PdR</b> | <b>Effetti potenziali</b> |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Superficie Territoriale</b> | 7.626,00 mq              | 7.355,25 mq               | nullo (=)                 |
| <b>SUL max</b>                 | 12.034,00 mq             | 4.700,00 mq               | positivo (+)              |
| <b>RC max</b>                  | 70,00%                   | 45,00%                    | positivo (+)              |
| <b>H max</b>                   | 11 piani fuori terra     | 6 piani fuori terra       | positivo (+)              |

Rispetto alle precedenti soluzioni già presentate all'Amministrazione Comunale dalla proprietà che prevedevano soluzioni ad alta densità edilizia, questa soluzione si caratterizza per la minor densità edilizia e un'altezza rispetto il livello della via Tosco Romagnola di 6 piani fuori terra. Si ritiene che tale soluzione permetta un migliore inserimento nello Skyline della Città di Pontedera. Il progetto prevede in estrema sintesi la demolizione di tutti i fabbricati esistenti ad eccezione del prospetto dell'edificio principale con l'antistante volume d'ingresso che vengono integrati nella composizione architettonica del nuovo edificio. Lo spazio

antistante la via Primo Maggio sarà trasformato in una piazza ad uso pubblico per il quartiere della stazione ferroviaria in grado di portare all'interno del quartiere nuovi flussi di persone (commercianti, professionisti, studenti e artisti) in grado di ricreare l'equilibrio tra popolazione residente e migrante. L'edificio in progetto segue l'andamento plani-altimetrico del luogo e l'ingresso all'edificio potrà avvenire dalla piazza ad uso pubblico oppure dalla piastra rialzata. Il piano primo posto al livello della Tosco Romagnola sarà destinato ad uso commerciale (esercizi commerciali di vicinato), mentre i piani superiori ad uso direzionale e di servizio. L'edificio multipiano sarà posto ai fini della tutela dei corsi d'acqua a 10 m dal piede dell'argine del Fiume Arno (rif. L.R. n. 41/2018). Il Piano di Recupero per quanto riguarda la dotazione di parcheggi prevede che quelli ad uso pubblico siano reperiti in parte alla quota di via Primo Maggio e in parte alla quota della via Tosco Romagnola, mentre quelli privati e di relazione per le attività commerciali e di servizio al piano terra dell'edificio accessibili dalla via Primo Maggio. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di viabilità pubblica di attraversamento tra la via Primo Maggio e la via Tosco Romagnola. Quest'ultima previsione prefigurata dal Regolamento Urbanistico permetterà di decongestionare il traffico veicolare del centro città di Pontedera. Il progetto prevede in ultimo la realizzazione di uno spazio espositivo dedicato alla Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati CRASTAN.

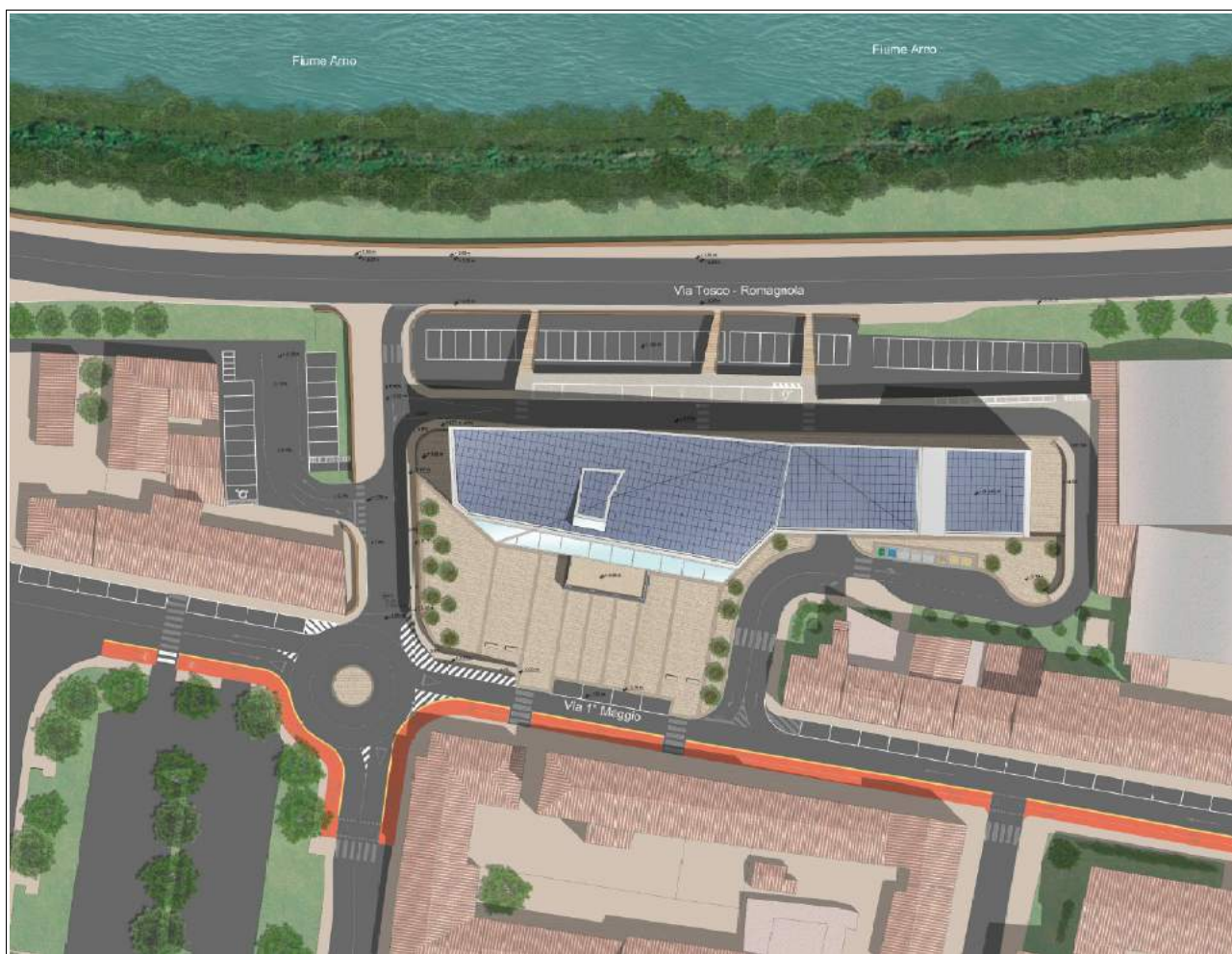


Figura 2 – Planivolumetrico complessivo del Piano di Recupero "Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati CRASTAN"

Per quanto riguarda i vincoli sovraordinati si evidenzia che l'area è interessata dal vincolo di rispetto delle acque pubbliche (rif. LR n. 41/2018 – RD n. 523/1904) per il quale il Genio Civile - Valdarno Inferiore e Costa ha già espresso parere preliminare favorevole. Per quanto riguarda invece la pericolosità idraulica, il sito non ricade tra le classi di pericolosità da alluvione elevata definita dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.



Figura 3 – Fotoinserimento dalla via Tosco Romagnola



Figura 4 – Fotoinserimento dalla via Primo Maggio - Quartiere della Stazione



### 3.2 Piano di Recupero "Ex Fonderia Ceccanti"

La scheda AT3/B15 posta in località Vallicelle ricomprende principalmente l'edificio dismesso destinato in passato a fonderia della Famiglia Ceccanti. Il comparto accessibile dalla via Tosco-Romagnola ricomprende anche l'area agricola circostante posta a sud della linea ferroviaria Firenze-Pisa e adiacente alla Fattoria della Vallicelle.



Figura 5 – Inquadramento Regolamento Urbanistico Scheda-Norma AT3

#### Principali parametri urbanistici - Regolamento Urbanistico (RU) - Piano di Recupero (PdR)

|                                | <b>Previsioni del RU</b> | <b>Previsioni del PdR</b> | <b>Effetti potenziali</b> |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Superficie Territoriale</i> | 72.000 mq                | 69.192 mq                 | nullo (=)                 |
| <i>SUL max</i>                 | 8.819 mq                 | 1.500 mq                  | positivo (+)              |
| <i>RC max</i>                  | 10,00%                   | 10,00%                    | nullo (=)                 |
| <i>H max</i>                   | 2 piani fuori terra      | 2 piani fuori terra       | nullo (=)                 |

Il Piano di Recupero proposto prevede la completa demolizione del fabbricato originario, fuori scala rispetto al contesto rurale circostante e la realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità edilizia senza l'alterazione della maglia agricola e poderale e senza l'eliminazione delle alberature ad alto fusto contermini. L'intervento mira ad una riqualificazione paesaggistica di un'area compromessa e degradata contermini ai Laghi del Botteghino (rif. art. 143 del D.Lgs n. 42/2004) attraverso un progetto che ridefinisca l'assetto paesaggistico e territoriale. Il progetto in sintesi prevede la realizzazione di 9 unità immobiliari il cui impegno di suolo è minore di quello attualmente impegnato dalla Ex Fonderia Ceccanti. Inoltre circa il 60% della superficie ricompresa all'interno del comparto viene ripristinata nel progetto urbanistico ad uso agricolo per la mitigazione dell'insediamento. Per quanto riguarda gli standard urbanistici

ad uso pubblico, questi saranno distribuiti lungo le viabilità esistenti e in posizione centrale rispettando il carattere rurale dei luoghi. Al fine di mitigare sotto il profilo paesaggistico e ambientale l'intervento, è prevista una fascia a verde con alberature ad alto fusto tra il nuovo insediamento e la ferrovia Firenze - Pisa.

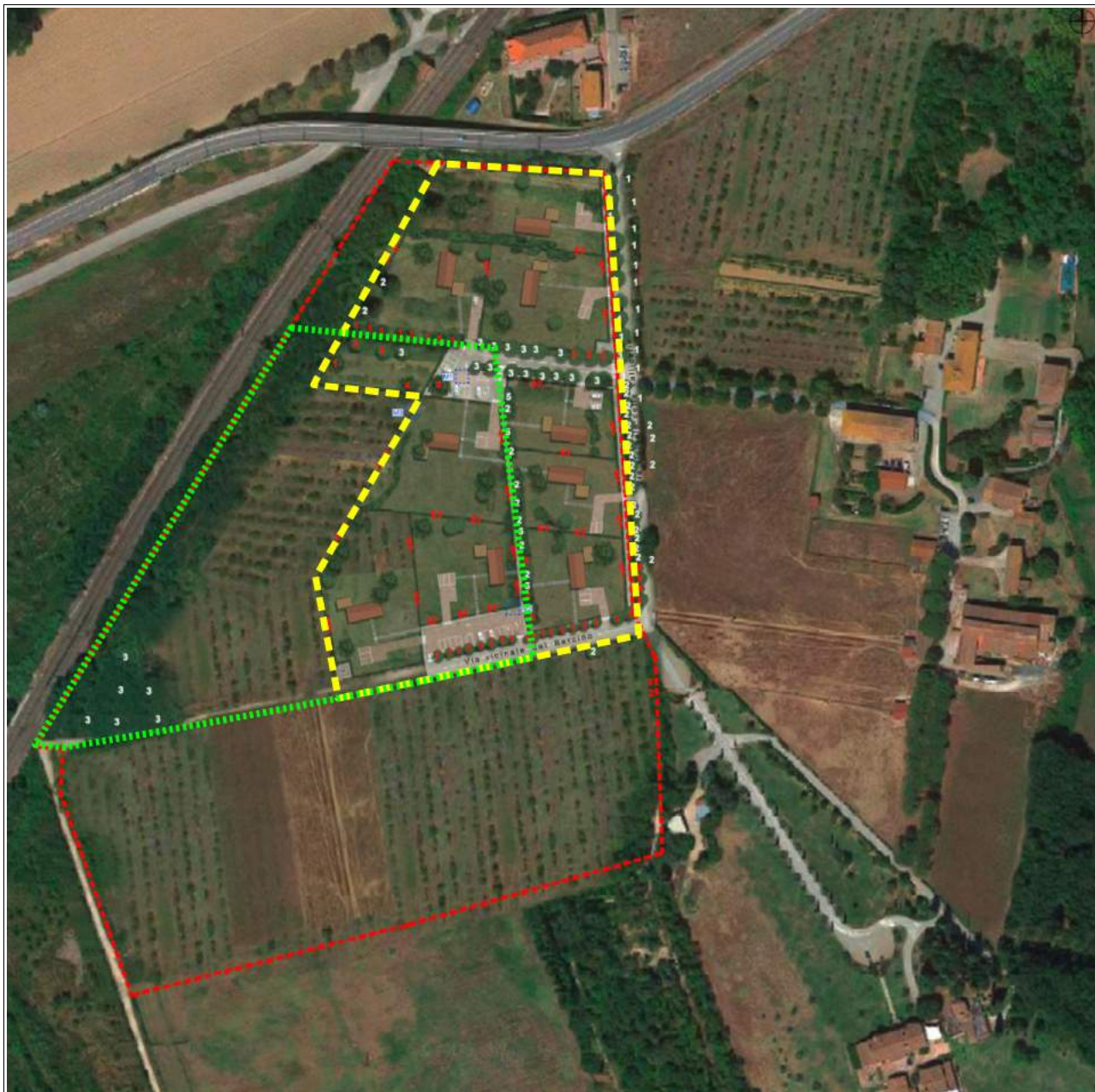


Figura 6 – Planivolumetrico complessivo del Piano di Recupero "Ex Fonderia Ceccanti" - Scheda AT3/B15. In rosso il perimetro del comparto vigente, in verde il suolo già impegnato dalla Ex Fonderia Ceccanti e in giallo l'impegno di suolo previsto dall'intervento.

Per quanto riguarda i vincoli sovraordinati, si evidenzia che l'area è interessata dal Vincolo Paesaggistico [rif. art. 142 comma 1 lett. b) D.Lgs n. 42/2004] in quanto l'ambito ricade ad una distanza inferiore di 300 m dai Laghi del Botteghino (laghi artificiali formatosi nel corso del novecento a seguito dell'escavazione dell'argilla utilizzata per le fornaci di mattoni de La Rotta). L'area non ricade nelle aree soggette a Vincolo Idrogeologico (rif. RD n. 3267/1923) e gli interventi edilizi ricadano al di fuori delle fasce di rispetto del Vincolo Ferroviario (rif. DPR n. 753/1980) e di Rispetto Stradale della Strada Statale n. 67 Tosco-

Romagnola (rif. D.Lgs n285/1992 e DPR n. 495/1992). In ultimo l'ambito non ricade nelle classi di pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata definite dal PAI dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.



*Figura 7 – Fotoinserimento ante e post operam del Piano di Recupero "Ex Fonderia Ceccanti" visto dai Laghi del Botteghino (Aree oggetto di tutela paesaggistica).*

### 3.3 Piano di Lottizzazione a scopo residenziale "Il Chiesino" comparto 4 di tipo C2-D2b

L'UTOE 1B11 a prevalentemente carattere commerciale de Il Chiesino rappresenta il naturale prolungamento dell'asse commerciale di Pontedera che ha il suo riferimento nel Centro Storico di Pontedera. Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico vigenti per tale unità territoriale prevedono il completamento dell'insediamento esistente prefigurando un espansione verso ovest e verso est con asse la Strada Statale n. 67 Tosco-Romagnola. Il piano con la definizione di una autonoma UTOE intende dare un assetto organico e conclusivo a questa area dotando l'insediamento delle opere di urbanizzazione necessarie. L'UTOE si caratterizza per ricomprende comparti di tipo *D2b "Parti del territorio a prevalente carattere commerciale prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primarie"*, opportunamente individuati in cartografia, che possono essere utilizzati quale area di atterraggio di capacità edificatorie provenienti dai comparti di rigenerazione urbana opportunamente disciplinati dalle schede-norma AR e AT nell'Elaborato 6a e dagli art. 23 e 80 delle NTA del RU.



Figura 8 – Inquadramento Regolamento Urbanistico comparto 4 di tipo D2b UTOE Il Chiesino

Tale istituto permette di trasferire la SUL residenziale prevista dalla Scheda AR11 e dalla Scheda AT3/B15 nell'ambito del Piano di Lottizzazione al fine di attuare il sub comparto 1 del comparto di lottizzazione. Il residuo sub comparto 2 manterrà la destinazione a prevalente carattere commerciale.

Il progetto di lottizzazione presentato parte dal concetto di avere dei parchi di quartiere ad uso pubblico al centro della superficie fondiaria in modo da creare delle aree verdi che diano un affaccio alla maggior parte dei lotti fondiari distribuiti sul perimetro. L'assetto insediativo proposto prevede la realizzazione di una viabilità pubblica che attraversa longitudinalmente il comparto al fine di collegare via del Chiesino con la nuova viabilità di RU parallela alla via Maremmana che costituisce il nuovo asse

infrastrutturale di collegamento tra il Bientinese e la Valdera. Lungo la viabilità principale sono previste le aree destinate a parcheggio pubblico dotate di corsie riservate per la distribuzione agli stalli auto.

In sintesi il progetto di lottizzazione prevede la realizzazione di 69 lotti a destinazione residenziale (Comparto 1) e di 2 lotti a destinazione commerciale-direzionale (Comparto 2). I fabbricati ad uso civile abitazione si svilupperanno al massimo 3 piani fuori terra con una Rapporto di Copertura (Sc/Sf) del 30% mentre i fabbricati ad uso commerciale-direzionale al massimo 10 metri fuori terra con una Rapporto di Copertura (Sc/Sf) del 40%. Il comparto concorre alla cessione delle aree necessarie per attuare parte del corridoio infrastrutturale di progetto del nuovo tracciato ferroviario della linea Lucca - Pontedera per una sua eventuale ricostruzione (rif. zone di tipo F3). Tali aree a cessione possono condividere con l'infrastruttura in progetto parte dell'area e costituire anche il corridoio ecologico multifunzionale tra gli insediamenti di Fornacette, Oltrarno e Il Chiesino (rif. PIT/PPR).

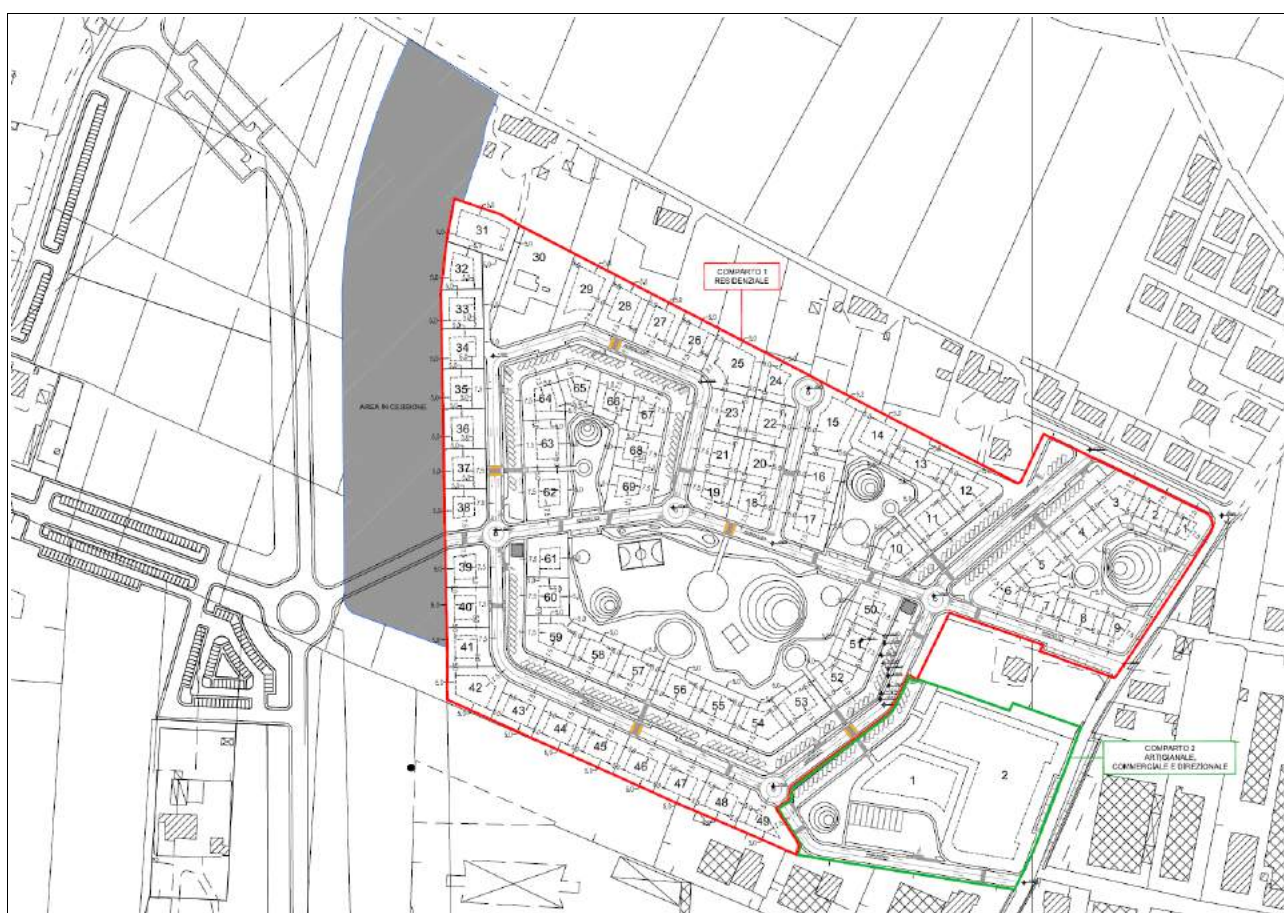


Figura 9 – Planivolumetrico complessivo del Piano di Lottizzazione "Il Chiesino". In rosso il comparto a destinazione residenziale, in verde il comparto a destinazione commerciale - direzione e in grigio l'area oggetto di cessione per il corridoio infrastrutturale.

#### Principali parametri urbanistici - Regolamento Urbanistico (RU) - Piano di Lottizzazione (PdL)

|                      | <b>Previsioni del RU</b> | <b>Previsioni del PdL</b> | <b>Effetti potenziali</b> |
|----------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ST totale            | 127.651 mq               | 127.352 mq                | nullo (=)                 |
| sub comparto 1 res.  | -                        | 110.268 mq                | -                         |
| sub comparto 2 comm. | -                        | 17.084 mq                 | -                         |

|                             |                     |                     |              |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| <i>SUL max totale</i>       | 44.678 mq           | 25.827 mq           | positivo (+) |
| <i>sub comparto 1 res.</i>  | -                   | 19.848 mq           | -            |
| <i>sub comparto 2 comm.</i> | -                   | 5.979 mq            | -            |
| <i>RC max</i>               | -                   | -                   | positivo (+) |
| <i>sub comparto 1 res.</i>  | 25,00%              | 30,00%              | -            |
| <i>sub comparto 2 comm.</i> | 40,00%              | 40,00%              | -            |
| <i>H max</i>                | -                   | -                   | positivo (+) |
| <i>sub comparto 1 res.</i>  | 3 piani fuori terra | 3 piani fuori terra | -            |
| <i>sub comparto 2 comm.</i> | 10 m                | 10 m                | -            |



Figura 10 - Planimetria generale comparto 1



Figura 11 - Planimetria generale comparto 2

In relazione ai parametri urbanistici si evidenzia che il nuovo assetto insediativo proposto in variante riduce complessivamente il dimensionamento del comparto di 18.851 mq di SUL a destinazione prevalentemente commerciale e artigianale determinando una riduzione del carico urbanistico di circa il 42%.

Per quanto riguarda i vincoli sovraordinati, si evidenzia che il sito non ricade tra le classi di pericolosità da alluvione elevata definita dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

## 5. DISPOSIZIONI PROCEDURALI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) codificata a livello europeo dalla Direttiva 2001/42/CE rappresenta un percorso volto ad assicurare che durante la formazione di un piano o di una sua variante siano prese in considerazione in modo adeguato gli effetti significativi sull'ambiente che potrebbero derivare dall'attuazione dello stesso.

Le analisi di sostenibilità ambientale svolte nell'ambito della VAS del Regolamento Urbanistico vigente hanno riguardato l'intero territorio comunale di Pontedera e sono state svolte con un livello di dettaglio il cui obiettivo era valutare la sostenibilità del piano nel suo complesso. Per tali motivi l'art. 70 delle NTA del RU e il Rapporto Ambientale di VAS del RU vigente prescrivono la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010 dei piani attuativi che prevedono il trasferimento della capacità edificatoria in altre aree edificabili che potrà avvenire subordinatamente all'approvazione di apposita variante alla strumentazione urbanistica generale che definisca le modalità attuative dei comparti urbanistici.

Il Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, illustra i contenuti della variante e dei piani attuativi correlati e i dati necessari alla verifica dei possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dalle modifiche che si intende apportare all'atto di governo del territorio. L'Autorità competente in materia ambientale, sentito i proponenti e tenuto conto dei contributi pervenuti, precede alla verifica assoggettando o escludendo la variante e i piani attuativi proposti alla procedura di VAS.

Le figure che intervengono nel procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS sono:

- *Proponenti:*
  - Crastan Immobiliare Srl (Piano di Recupero "Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati CRASTAN");
  - Bani Antonella; Ceccanti Antonio; Ceccanti Filippo; Ceccanti Gastone; Ceccanti Maria Pia; Ceccanti Tommaso (Piano di Recupero "Ex Fonderia Ceccanti");
  - *Boschi Mario; Lupi Lapo; Martolini Donatella; Martolini Ughetta, Malacarne Federica; Boschi Gina; Giovannini Bruna; Giovannini Pierina; Papiani Marco; Falaschi Diva; Giovannini Mauro; Bertelli Nadia; Filidei Antonella; Filidei Faustino; Marrucci Virginia* (Piano di Lottizzazione a scopo residenziale "Il Chiesino").
- *Autorità Competente: Dirigente del 2° Settore "Manutenzioni, Ambiente e Protezione Civile" arch. Roberto Fantozzi del Comune di Pontedera;*
- *Autorità Procedente: Consiglio Comunale di Pontedera;*

Per la valutazione preliminare degli effetti attesi dalla variante e dai piani attuativi si rimanda ai Documenti preliminari di VAS allegati alla presente deliberazione (**Allegato B1 e Allegato B2**) predisposti dai proponenti.

## 6. ENTI ED ORGANISMI TENUTI A FORNIRE ULTERIORI ELEMENTI CONOSCITIVI

Per la natura della variante e dei piani attuativi, si ritiene ai sensi della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 18 L.R. n. 10/2010 di individuare i seguenti Enti territoriali competenti in materia ambientale e tenuti a fornire ulteriori dati conoscitivi ai fini del procedimento urbanistico e della verifica di assoggettabilità a VAS:

- **Regione Toscana;**



- *Direzione Urbanistica e Politiche Abitative;*
- *Direzione Ambiente e Energia;*
- *Direzione Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico;*
- *Difesa del Suolo e Protezione Civile;*
- **Provincia di Pisa;**
  - *Pianificazione Strategica, partecipazione, sistemi informativi;*
  - *Viabilità, trasporti e protezione civile;*
- **Unione Valdera**
  - *Servizio Pianificazione Strutturale;*
  - *Funzioni urbanistiche associate;*
  - *Polizia Locale;*
- **Comune di Calcinaia;**
- **Distretto Appennino Settentrionale – Autorità di Bacino del Fiume Arno;**
- **Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno;**
- **USL Toscana Nord Ovest – Zona Valdera;**
- **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno;**
- **ARPAT – Dipartimento di Pisa;**
- **AIT 2 Basso Valdarno;**
- **ATO Toscana Costa;**
- **Acque SpA;**
- **E – Distribuzione SpA;**
- **Geofor SpA;**
- **2i Rete Gas SpA;**
- **Telecom Italia;**
- **ANAS - Area Compartimentale Toscana;**
- **RFI - Direzione Territoriale Produzione Firenze.**

Il termine per la presentazione degli apporti tecnici e conoscitivi da parte degli enti sopra indicati è stabilito in 30 giorni dalla trasmissione del documento di avvio della procedura.

## **7. INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA**

Per quanto riguarda l'individuazione del Garante dell'informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 65/2014 è individuata con ordinanza sindacale n. 69/2014 la dott.ssa Simona Luperini, responsabile del servizio "Organizzazione, controlli e enti derivati" del 4° Settore "Servizi di staff" del Comune di Pontedera. Il Garante dispone di apposita pagina web nel quale sono indicati l'indirizzo di posta, il programma delle attività di informazione e partecipazione e dove sono costantemente aggiornate le attività in itinere.

Il percorso di informazione seguirà le procedure di confronto previste dalla normativa regionale per quanto riguarda la formazione di piani e programmi. In particolare quelle previste dalla L.R. n. 65/2014, in tema di governo del territorio, e dalla L.R. n. 10/2010, in relazione alla verifica di assoggettabilità a VAS.

Successivamente all'avvio sarà pubblicata sulla pagina web del Garante, una comunicazione con una sintesi dei contenuti propri della presente deliberazione per garantire la divulgazione del procedimento urbanistico avviato.

## **8. Conclusioni**

Per i contenuti esposti, si ritiene che la Giunta Comunale possa avviare il procedimento di variante semplificata al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico finalizzata all'attuazione dei Piani di Recupero "Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati Crastan" e "Ex Fonderia Ceccanti" ed il trasferimento della capacità edificatoria in località Il Chiesino per l'attuazione del comparto n. 4 di tipo C2-D2b.

Si evidenzia che i piani attuativi correlati alla variante al PS e al RU sono stati sottoposti all'esame dei vari Settori e Servizi comunali coinvolti nel procedimento amministrativo nelle riunioni istruttorie svolte presso la sala consiliare in data 6 febbraio 2017 e 21 maggio 2018. L'iter procedimentale urbanistico proseguirà ai sensi dell'art. 30, 32, 111, 115 e 119 della L.R. n. 65/2014.

La documentazione predisposta (Allegato "A", "B1" e "B2") sarà trasmessa oltre che agli Enti individuati nel paragrafo n. 7 anche all'Autorità Competente in materia ambientale che avvierà le consultazioni ambientali ed emetterà entro 90 giorni dal suo ricevimento un provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo la variante e i piani attuativi dalla VAS.

Pontedera, 03 ottobre 2018

*Il Responsabile dell'Istruttoria*

L'Istruttore Direttivo Tecnico del 3° SERVIZIO

"URBANISTICA"

arch. pianificatore Marco SALVINI

*Supporto tecnico-amministrativo*

dott.ssa Barbara CANTINI

*Il Responsabile del Procedimento*

Il Dirigente del 1° SETTORE

"PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E

LAVORI PUBBLICI"

arch. Massimo PARRINI

**ALLEGATI:**

Allegato B1 - Documento preliminare di VAS "PdR Ex Crastan" e PdL Il Chiesino";

Allegato B2 - Documento preliminare di VAS "PdR EX Fonderia Ceccanti".