



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 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 MISTO C2-D2b – ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R. N. 65/2014

RELAZIONE TECNICA

del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014.

Pontedera (Pi), Febbraio 2019

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 della Variante di Rigenerazione Urbana 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 operativo.

L'Elaborato 6a - "Interventi di Rigenerazione Urbana" individua le aree connotate di degrado 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 Relazione.

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 (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 Scheda-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, 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 misto 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, Diva FALASCHI, BERTELLI Nadia, MASONI Francesco, Mauro GIOVANNINI, Faustino FILIDEI, Antonella FILIDEI, Susanna CIACCHINI, Desire' NICCOLI.

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 formato un Consorzio di Lottizzazione ai sensi dell'art. 108 della LR n. 65/2014 (Atto costitutivo del consorzio di urbanizzazione del 17 dicembre 2018 Notaio Alfonso Bove rep. 2453 racc. 2114).

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 PS si rende necessaria per:

1. *il 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. *il 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. Tale trasferimento di capacità edificatoria determinerà la diversa destinazione urbanistica di parte dell'UTOE Il Chiesino con la previsione di una nuova Unità Territorialmente Omogenea denominato 1B11b - Subsistema insediativo di pianura a prevalente carattere residenziale.*

La Variante semplificata al PS si configura anche come variante ricognitiva delle scelte strategiche effettuate in sede di formazione del 2° RU e confermate nell'avvio di procedimento del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera.

La variante semplificata al RU 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 agli standard urbanistici;*
- *il 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.*

L'Amministrazione Comunale visto il carattere innovativo delle proposte, ha ritenuto di avviare con deliberazione della Giunta Comunale n. 111 del 4 ottobre 2018, la variante semplificata al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per l'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 misto C2-D2b con contestuale avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS). La Variante non è stata sottoposta alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014 in quanto non determina nuovo impegno di suolo e nello specifico:

- *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;*
- *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.*

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 successivamente all'adozione della proposta da parte del Consiglio Comunale.

Gli ulteriori ambiti interessati dalla Variante non interessano beni paesaggistici (rif. art. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004) e pertanto sarà oggetto di valutazione di adeguamento al PIT/PPR nell'ambito del

procedimento urbanistico ordinario da parte della Regione Toscana a seguito della sua adozione, contestualmente a quanto previsto dalla L.R. n. 65/2014, art. 20.

2. SCENARIO STRATEGICO DELLA VARIANTE E DEGLI INTERVENTI CORRELATI

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 misto 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. Nello specifico si rimanda al Quadro Previsione Strategico Quinquennale per singola UTOE contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

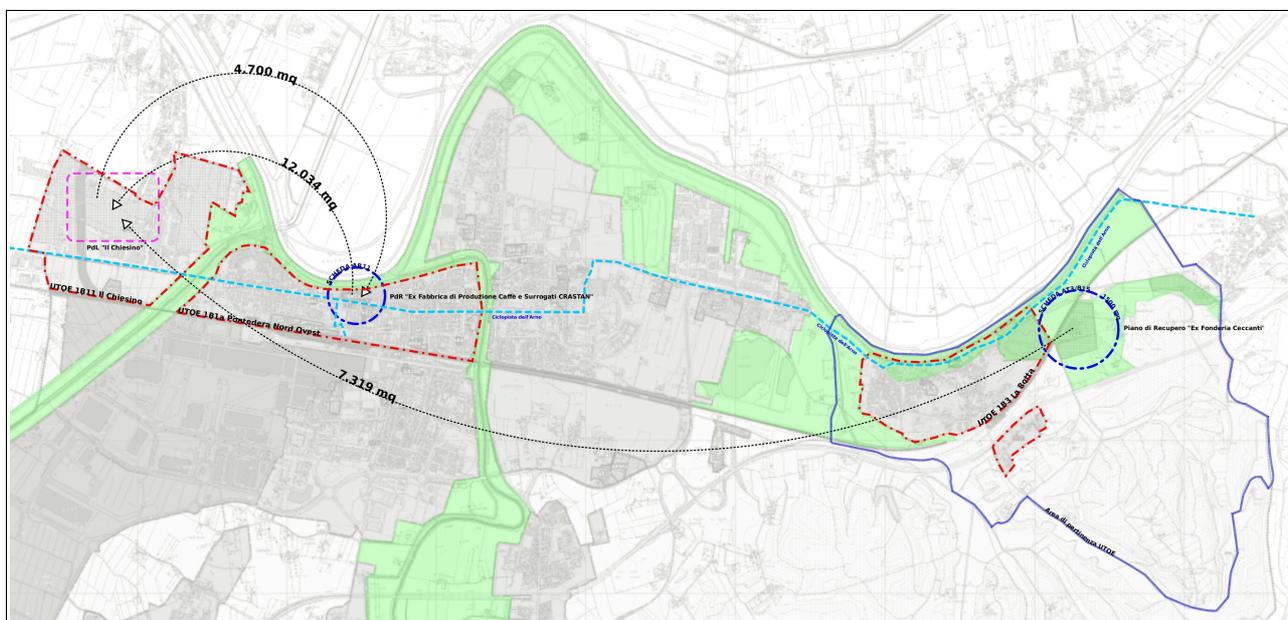


Figura 1 – Scenario strategico della perequazione urbanistica a distanza.

Fasi della perequazione urbanistica a distanza (art. 100 L.R. n. 65/2014)

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.
 - 2.1. **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.

2.2. Il sub comparto 2 del PdL Il Chiesino manterrà la destinazione urbanistica a carattere commerciale-artigianale vigente.

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 all'UTOE Pontedera Ovest per l'attuazione della scheda-norma AR11.

Oltre alla presente *Relazione Tecnica del Responsabile del Procedimento*, gli elaborati che descrivono i contenuti della variante semplificata al PS e al RU, conservati agli atti del fascicolo elettronico della deliberazione sono i seguenti:

Variante semplificata al Piano Strutturale

- Stralcio Elaborato 12 Norme Tecniche di Attuazione - Stato vigente;
- Stralcio Elaborato 12 Norme Tecniche di Attuazione - Stato di variante;
- Elaborato 14c Sistemi ed UTOE - Scala 1:10.000 - Stato vigente;
- Elaborato 14c Sistemi ed UTOE - Scala 1:10.000 - Stato di variante.

Variante semplificata al Regolamento Urbanistico

- Elaborato 3a Quadro generale Pontedera Ovest - Scala 1:5.000 - Stato vigente;
- Elaborato 3a Quadro generale Pontedera Ovest - Scala 1:5.000 - Stato di variante;
- Elaborato 3b Quadro generale Pontedera Centro - Scala 1:5.000 - Stato vigente;
- Elaborato 3b Quadro generale Pontedera Centro - Scala 1:5.000 - Stato di variante;
- Elaborato 3c Quadro generale Pontedera Est - Scala 1:5.000 - Stato vigente;
- Elaborato 3c Quadro generale Pontedera Est - Scala 1:5.000 - Stato di variante;
- Elaborato 4a UTOE Pontedera Centro - Scala 1:2.000 - Stato vigente;
- Elaborato 4a UTOE Pontedera Centro - Scala 1:2.000 - Stato di variante;
- Elaborato 4e UTOE La Rotta - Scala 1:2.000 - Stato vigente;
- Elaborato 4e UTOE La Rotta - Scala 1:2.000 - Stato di variante;
- Elaborato 4I UTOE Il Chiesino - Scala 1:2.000 - Stato vigente;
- Elaborato 4I UTOE Il Chiesino - Scala 1:2.000 - Stato di variante;
- Stralcio Elaborato 6 Norme Tecniche di Attuazione - Stato di variante;
- Stralcio Elaborato 6 Norme Tecniche di Attuazione - Stato vigente;
- Stralcio Elaborato 6a Interventi di rigenerazione urbana - Stato vigente;
- Stralcio Elaborato 6a Interventi di rigenerazione urbana - Stato di variante;
- Stralcio Elaborato 6c Edifici di particolare interesse storico - Stato vigente;
- Stralcio Elaborato 6c Edifici di particolare interesse storico - Stato di variante.

Per quanto concerne le indagini geologiche di supporto alla pianificazione, si rimanda alle indagini geologiche, idrauliche e sismiche redatta dai piani attuativi correlati che hanno accertato la fattibilità degli interventi previsti dalla Variante al PS e al RU. Si evidenzia inoltre che la variante agli strumenti urbanistici generali si configura come una variante che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta e pertanto rientra nei casi previsti dall'art. 3, comma 4 del DPGR 53/R/2011.

Per la descrizione puntuale delle previsioni soggette a pianificazione attuativa correlate ai sensi dell'art. 107 comma 3 della L.R. n. 65/2014 alla variante al PS e al RU, si rimanda alle singole proposte di Consiglio Comunale.

3. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI POTENZIALI ATTESI

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 uno 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 2° Regolamento Urbanistico e nella precedente valutazione del Piano Strutturale hanno riguardato l'interno 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 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 subordinatamente all'approvazione di apposita Variante che definisca le modalità attuative dei comparti.

Pertanto i documenti preliminari per la verifica di assoggettabilità a VAS redatti per i singoli piani attuativi e correlati alla Variante, sono stati trasmessi ai Soggetti Competenti in Materia Ambientale con nota del 17 ottobre 2018 (prot. n. 37.981/2018 e 37.988/2018).

I contributi tecnici pervenuti sono di seguito elencati:

- *Acque SpA - Gestione operativa (prot. n. 39.472/2018);*
- *Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (prot. n. 42.034/2018);*
- *Regione Toscana - Settore VIA - VAS (prot. n. 42.649/2018).*

In particolare il contributo trasmesso dalla Regione Toscana evidenziava la necessità di chiarire alcuni aspetti ambientali contenuti nei documenti preliminari di VAS, come meglio specificato nella nota della Regione Toscana. In dettaglio si raccomandava l'opportunità di prevedere, per quanto concerne il Piano di Lottizzazione de Il Chiesino, idonee mitigazioni finalizzate a proteggere le future residenze dall'inquinamento acustico ed atmosferico, nonché garantire l'accessibilità ciclabile dell'insediamento oltre che quella carrabile.

Alla luce del contributo tecnico trasmesso dalla Regione Toscana, i progettisti hanno predisposto degli elaborati integrativi che hanno individuato gli interventi di ingegneria naturalistica finalizzati alla mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico secondo lo schema compositivo allegato al progetto di lottizzazione (prot. n. 4.646/2019). Il piano di lottizzazione è stato inoltre integrato con una rete ciclo-pedonale diffusa collegata alla Ciclopista dell'Arno individuata dal Piano per la Mobilità Ciclabile che garantirà un collegamento ciclabile con il centro città di Pontedera.

In conclusione si ritiene che lo scenario di riferimento definito dalla Variante (Scenario "post-variante") determinerà sul territorio una serie di effetti potenzialmente positivi rispetto allo Scenario "ante-variante".

Nello specifico:

1. la diminuzione significativa del carico urbanistico di 7.334 mq di SUL rispetto allo scenario vigente della scheda AR11 comporterà nel capoluogo un evidente diminuzione degli impatti sulle risorse acqua, rifiuti, energia, depurazione acque reflue nonché un migliore inserimento nello Skyline della Città di Pontedera;
2. la rigenerazione urbana delle aree dismesse della Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati CRASTAN e della Ex Fonderia Ceccanti produrrà effetti positivi sulla qualità del suolo e sottosuolo, in ragione della possibilità di consentire l'eventuale individuazione e conseguente risanamento di situazioni di inquinamento dovute ad attività pregresse;
3. la diminuzione significativa del carico urbanistico di 7.319 mq di SUL rispetto allo scenario vigente della scheda AT3/B15 comporterà una evidente diminuzione degli impatti sulle risorse suolo, acqua, rifiuti, energia, depurazione acque reflue nonché un migliore inserimento paesaggistico dell'intervento oggetto anche di successiva conferenza paesaggistica (23 comma 3 della Disciplina di Piano del PIT/PPR);
4. il nuovo assetto insediativo proposto per l'UTOE Il Chiesino riduce complessivamente il dimensionamento del comparto di 18.851 mq di SUL a destinazione commerciale-artigianale determinando una riduzione significativa del carico urbanistico di circa il 42% che comporterà un evidente diminuzione degli impatti sulle risorse aria, clima acustico, acqua, rifiuti, energia, depurazione acque reflue nonché un minor traffico indotto rispetto allo scenario presente;
5. la nuova viabilità pubblica di collegamento tra la Stazione Ferroviaria di Pontedera e la Tosco-Romagnola prevista dalla scheda AR11 determinerà un alleggerimento del traffico veicolare e consentirà anche una diversa gestione del traffico veicolare in entrate e in uscita nel centro città;
6. l'attuazione dell'intervento previsto dalla Scheda AR11 determinerà nuovi flussi di persone (commercianti, professionisti, studenti e artisti) in grado di ricreare l'equilibrio tra popolazione residente e migrante nel Quartiere della Stazione;
7. la previsione degli interventi urbanistici in coordinamento con quelli relativi alla mobilità ciclabile (Ciclopista dell'Arno) determinerà un rafforzamento dell'accessibile degli insediamenti rispetto alle polarità urbane dotate dei servizi di interesse pubblico.

In sintesi si ritiene che la modifica proposta al PS e al RU determini effetti ambientali attesi migliorativi rispetto a quelli valutati in sede di valutazione ambientale del Regolamento Urbanistico e di Piano Strutturale e che gli unici effetti ambientali attesi incerti sulla componente aria e clima acustico posso essere mitigati attraverso la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale individuate nel procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS agli atti del procedimento. L'Autorità Competente in Materia Ambientale (Dirigente del 2° Settore arch. Roberto Fantozzi) ha perciò decretato di non assoggettare a valutazione ambientale strategica la variante al PS e al RU e di condizionare i piani di recupero e il piano di lottizzazione ai contributi pervenuti dai Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA).

In particolare gli effetti potenzialmente attesi alla scala urbanistica dalla Variante sono sintetizzabili nella **Matrice di Valutazione** di seguito rappresentata per singolo ambito d'intervento

	Parametri urbanistici	Previsione Ante-Variante	Previsione Post-Variante	Effetto potenzialmente atteso	Compatibilità complessiva	Criteri di compatibilità individuati
PdR Ex Crastan (Scheda AR11)	Superficie Territoriale	7.626,00 mq	7.355,25 mq	(=)	Alta	Piano di indagini per attestare il rispetto dei livelli di Concentrazione della Soglia di Contaminazione (CSC).
	SUL max	12.034,00 mq	4.700,00 mq	(▲)		
	RC max	70,00%	45,00%	(▲)		
	H max	11 piani fuori terra	6 piani fuori terra	(▲)		
PdR Ex Ceccanti (Scheda AT3/B15)	Superficie Territoriale	72.000 mq	69.192 mq	(=)	Alta	Piano di indagini per attestare il rispetto dei livelli di Concentrazione della Soglia di Contaminazione (CSC). Conferenza paesaggistica PIT/PPR.
	SUL max	8.819 mq	1.500 mq	(▲)		
	RC max	10,00%	10,00%	(=)		
	H max	2 piani fuori terra	2 piani fuori terra	(=)		
PdL II Chiesino (Comparto 4 di tipo D2b)	ST totale	127.651 mq	127.352 mq	(=)	Alta	Opere di mitigazione ambientale finalizzate alla protezione delle residenze dall'inquinamento acustico ed atmosferico. Connessione dell'insediamento alla rete ciclo-pedonale prevista dal Piano per la mobilità ciclabile.
	sub comparto 1 res.	-	110.268 mq	-		
	sub comparto 2 comm.	-	17.084 mq	-		
	SUL max totale	44.678 mq	25.827 mq	(▲)		
	sub comparto 1 res.	-	19.848 mq	-		
	sub comparto 2 comm.	-	5.979 mq	-		
	RC max	40,00%	-	(=)		
	sub comparto 1 res.	-	30,00%	-		
	sub comparto 2 comm.	-	40,00%	-		
	H max	10 m	-	(=)		
	sub comparto 1 res.	-	3 piani fuori terra	-		
	sub comparto 2 comm.	-	10 m	-		

Legenda

Effetto potenzialmente **negativo**,
la previsione può produrre effetti negativi significativi, per cui necessità di valutazioni ambientali di dettaglio.

(▼)

Effetto potenzialmente **nullo o indifferente**,
la previsione non produce effetti negativi significativi, per cui si ritiene compatibile con il contesto ambientale.

(=)

Effetto potenzialmente **positivo**.

la previsione può produrre effetti positivi significativi, per cui si ritiene migliorativa del contesto ambientale.

(▲)

Per una valutazione di dettaglio degli effetti attesi dai singoli piani attuativi si rimanda ai Documenti preliminari redatti per la verifica di assoggettabilità a VAS e al provvedimento di esclusione a VAS redatto dall'Autorità Competente.

4. CONCLUSIONI

Per i contenuti esposti, si ritiene che il Consiglio Comunale possa adottare la variante semplificata al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per l'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 misto 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 e sono dotati dei pareri tecnici necessari per la fattibilità e sostenibilità degli interventi in merito:

1. alla sicurezza idrogeologica;
2. all'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque reflue;
3. alla disponibilità di energia elettrica;
4. ad un adeguata capacità delle infrastrutture carrabili, pedonali e ciclabili;
5. ad un adeguata qualità degli insediamenti;
6. alla gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

Pontedera, 11 febbraio 2019

Firmato digitalmente

Il Responsabile dell'Istruttoria

L'Istruttore Direttivo Tecnico

del 3° Servizio "Urbanistica"

arch. pianificatore Marco SALVINI

Il Responsabile del Procedimento

Il Dirigente

del 1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia
e Lavori Pubblici"

arch. Massimo PARRINI