



Comune di Pontedera

Provincia di Pisa

ORIGINALE

2° SETTORE MANUTENZIONI, AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE

**Determinazione n° 14 del 13/02/2019**

**OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L' ADOZIONE DEI PIANI DI RECUPERO "EX FABBRICA DI PRODUZIONE CAFFE' E SURROGATI CRASTAN" E "EX FONDERIA CECCANTI" E DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE " IL CHIESINO" (COMPARTO N.4 TIPO C2/D2B) CON CONTESTUALE TRASFERIMENTO DELLA CAPACITA EDIFICATORIA- PROCEDIMENTO VERIFICA DI ASSOGGETTIBILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELL'ART. 22 L.R. N. 10/2010. ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.**

**DIRIGENTE**

**2° SETTORE MANUTENZIONI, AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE**

**DECISIONE**

Decreta di:

- non assoggettare a valutazione ambientale strategica la variante 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" e Piano di Lottizzazione "Il Chiesino" mediante trasferimento della capacità edificatoria in località Il Chiesino per l'attuazione del comparto n. 4 di tipo C2/d2B: procedura avviata con deliberazione di Giunta Comunale n. 111 del 04/10/2018, in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010 e ss.mm.ii.;
- di condizionare e subordinare la futura procedura di adozione dei piani attuativi di recupero e di lottizzazione al rispetto dei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale, agli atti del procedimento, e alle risultanze della conferenza Paesaggistica per la

coerenza del piano attuativo “Ex Fonderia Ceccanti” alla Disciplina di Piano del PIT/PPR, nonché a quanto riportato negli adempimenti a cura del destinatario.

## MOTIVAZIONE

Trattasi di un'operazione simultanea che prevede l'adozione contestuale di due piani di recupero (“Ex fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan” e “Ex fonderia Ceccanti”) e del Piano di Lottizzazione a scopo residenziale “Il Chiesino, basati sulla pregressa procedura di rigenerazione urbana del centro città di Pontedera di cui all'approvazione di Giunta Municipale n. 111 del 04/10/2018.

Necessita di una variante semplificata al PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO allo scopo di definire le modalità attuative dei singoli piani in conformità alle rispettive schede-norma, ed il trasferimento della capacità edificatoria in località Il Chiesino tramite la procedura della perequazione urbanistica a distanza tra comparti discontinui.

Si rileva un aspetto positivo in questa operazione perché consente di trasferire volumetrie improprie da ambiti urbani e rurali verso un'area maggiormente idonea ad ospitarle ovvero si implementa tramite il Piano di Lottizzazione “Il Chiesino” (specificatamente residenziale) le infrastrutturazioni e i servizi sottraendo volumi da zone interne all'ambito urbano del Capoluogo, decongestionandolo, nonché dalla zona a vocazione rurale dell'“Ex fonderia Ceccanti”.

Al contempo si rileva anche che l'operazione consente la riqualificazione e il recupero di aree in stato di incuria e abbandono di ogni ordine, compreso quello della sicurezza urbana, anche mediante il completamento dell'insediamento esistente con nuove infrastrutturazioni (quali viabilità pubblica, parcheggi) ed aree a verde.

Nell'insieme, si intende rigenerare il complesso dei manufatti in stato di degrado abbassandone la densità edilizia e salvaguardando la memoria storica (es. della “Ex fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan” in cui verrebbero ad essere mantenuti i prospetti storici originari).

A completamento dell'intervento, si rileva altresì un aspetto qualitativo ricercato mediante progettazione di opere e spazi con standard urbanistici superiori ai minimi legislativi allo scopo di connettere al meglio la zona residenziale “Il Chiesino” con l'area a confine con il Comune di Calcinai.

Tutto ciò premesso, rileva una complessiva positività dell'intervento che, tuttavia, necessita di alcune prescrizioni puntuali al fine di contenere alcune potenziali criticità:

- relativamente al Piano di Recupero “Ex fonderia Ceccanti”: necessita prevedere specifiche condizioni di “trasformabilità” del sito in relazione alle attività industriali limitrofe nonché alla strada a grande scorrimento in prossimità, mediante idonee piantumazioni e collegamenti ciclo pedonali volti a separare gli ambiti residenziali da quelli industriali e a metterli in connessione spaziale con l'abitato esistente, nonché approfondire gli aspetti in merito alla caratterizzazione dell'area;
- relativamente al Piano di Recupero “Ex Fabbrica Crastan”: necessita migliorare l'accessibilità carrabile in relazione alle attività commerciali/artigianali di progetto;
- relativamente al Piano di Lottizzazione “Comparto n. 4 di tipo C2/d2B loc. Il Chiesino”: necessita integrare opportunamente le barriere vegetali a protezione dell'abitato dalla limitrofa area industriale e dalla strada a grande scorrimento limitrofa, nonché Il rispetto degli artt. 9 e 10 del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) e la verifica degli standards urbanistici per i parcheggi e le aree a verde.

In merito a quanto sopra, è stato sensibilizzato il proponente: con nota del 03/01/2019 (ns. Prot. n. 200/2019) e successivi incontri con il Servizio scrivente sono state richieste integrazioni/modifiche ai progetti presentati e in data 08/01/2019 (ns. Prot. n. 615/2019) e in data 04/02/2019 (ns. Prot. n. 4646/2019) è stato depositato il materiale, agli atti del procedimento, nell'ottica di accoglimento positivo e contenimento/mitigazione delle potenziali criticità manifestate.

Preso atto:

- dei contributi pervenuti da parte dei vari soggetti con competenze ambientali;
- del documento di avvio del procedimento della variante 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" e Piano di Lottizzazione "Il Chiesino" mediante trasferimento della capacità edificatoria in località Il Chiesino per l'attuazione del comparto n. 4 di tipo C2/d2B e del contestuale avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, redatto dal Servizio Urbanistica del Comune di Pontedera, non si rende necessario la convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014 in quanto per quanto concerne i progetti di Piano di Recupero "Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati Crastan" e del Piano di Lottizzazione a scopo residenziale "Il Chiesino", essi ricadono all'interno del territorio urbanizzato transitorio definito dall'art. 224 della LR n. 65/2014, mentre il progetto inerente il Piano di Recupero "Ex Fonderia Ceccanti" benchè insista su aree classificate in zona E3 "Subsistema agricolo di collina a prevalente funzione agricola" ricadenti al di fuori del territorio urbanizzato, risulta ammissibile ai sensi dell'art. 79 comma 2 lett. i bis) della LR n. 65/2014, trattandosi d'intervento di ristrutturazione urbanistica con riduzione di impegno di suolo rispetto alla previsione originaria da realizzarsi mediante piano attuativo sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola;
- la conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 23 comma 3 per la coerenza del piano attuativo "Ex Fonderia Ceccanti" alla Disciplina di Piano del PIT/PPR non è stata ad oggi convocata ed i contributi che interverranno sin da ora assumono carattere prescrittivo per l'attuazione degli interventi;
- il materiale depositato dal proponente in data 08/01/2019 (ns. Prot. n. 615/2019) e in data 04/02/2019 (ns. Prot. n. 4646/2019), ad integrazione di quanto già pervenuto, nell'ottica di accoglimento positivo delle potenziali problematiche emerse, tende a risolvere le questioni seppur non in modo totale, e gli interventi determinano nel complesso effetti ambientali positivi ma necessitano di dovute prescrizioni.

Ritenuto che gli effetti ambientali derivati dalla variante non possano aggravare gli effetti ambientali dello stato approvato, si ritiene non assoggettare a valutazione ambientale strategica, salvo il rispetto delle prescrizioni impartite e riportate nella sezione *"adempimenti a cura del destinatario"*.

## RIFERIMENTI NORMATIVI

### A carattere generale:

- D. Lgs. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"

(e successive modifiche ed integrazioni) art. 107, art. 151 sulla necessità o meno del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria”.

- D.Lgs. 196/2003 “Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali” (e successive modifiche ed integrazioni).
- D.Lgs. 82/2005 “Codice dell'Amministrazione Digitale” (e successive modifiche ed integrazioni).

#### **A carattere specifico:**

- Il presente atto non necessita del visto di regolarità contabile pertanto è immediatamente esecutivo.
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale”;
- Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 “Norme per il governo del territorio”;
- Legge Regionale 12 febbraio 2010 n. 10 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza” e successive mm.ii.;
- Legge Regionale n. 17 del 25 febbraio 2016 "Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R.n. 22/2015 . Modifiche alla L.R.10/2010 e alla L.R. 65/2014”;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 111 del 04/10/2018;
- Deliberazione di Giunta Municipale n. 76/2012 ad oggetto" individuazione dell'Autorità Competente in materia V.A.S. ai sensi della L.R. n. 10 del 12 febbraio 2010”;
- Ordinanza n. 59 del 31/07/2014 con la quale si attribuiscono gli incarichi dirigenziali.
- Deliberazione del Consiglio Comunale di Pontedera n° 4 del 27/02/2018, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati il Bilancio preventivo per l’esercizio 2018 ed il Bilancio pluriennale 2018-2020;
- Il presente atto è coerente con la programmazione di questo Ente, così come risulta dal Documento Unico di Programmazione 2018-2020, approvato con deliberazione C.C. n. 42 del 25/07/2017 e aggiornato con deliberazione C.C. n.3 del 27/02/2018.

#### **ELENCO ALLEGATI:**

Pareri rilasciati da:

- Acque SpA Gestione Operativa (ns. Prot. n. 39472/2018)
- Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale (ns. Prot. n. 42034/2018)
- Regione Toscana -Direzione Autorità ed Energia Settore Valutazione di impatto ambientale – Valutazione ambientale strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale (ns. Prot. n. 42649/2018)

conservati in atti del procedimento.

#### **ADEMPIMENTI A CURA DEL DESTINATARIO**

Prescrizioni

Nella redazione della scheda in variante al Regolamento Urbanistico si tenga conto di quanto richiamato nei contributi pervenuti ai fini della procedura di verifica a VAS nonché dei contributi futuri a seguito della Conferenza paesaggistica relativamente al Piano di Recupero “EX FONDERIA CECCANTI”, e segnatamente si prescrive:

1. introduzione di norme, nelle schede di R.U. in variante, che prevedano specifiche “condizioni di trasformabilità” per gli insediamenti in rapporto alle aree limitrofe e alla viabilità a grande scorrimento in prossimità mediante inserimento di idonee mitigazioni (barriere vegetali) appositamente progettate che assumino carattere “protettivo” anche internamente ai lotti e più in generale di un progetto del verde urbano a salvaguardia delle abitazioni dalle emissioni in atmosfera da una parte, nonché per la realizzazione e valorizzazione di un *continuum* spaziale tra gli insediamenti residenziali da progetto ed il contesto circostante esistente dall'altra. Relativamente all'insediamento in località Il Chiesino, in specifico le norme che presiedono alle” condizioni di trasformabilità” determinino, in ragione delle aree industriali e commerciali limitrofe nonché alla viabilità di scorrimento vicinora, la mitigazione di potenziali negatività da rumore ed emissioni in atmosfera mediante barriere (vegetali) specificatamente progettate che costituiscano una sorta “cintura” anche interna ai lotti e nei confronti della viabilità interna all'insediamento; il progetto del verde deve svilupparsi con caratteristiche tipologiche esecutive tali da integrare i percorsi pedonali e ciclabili ed assicurare il più possibile il raccordo omogeneo e unitario sia interno all'insediamento residenziale che esterno al medesimo, sia verso l'abitato vicinoro del Comune di Calcinaia sia verso le zone commerciali/ artigianali limitrofe e verso la città di Pontedera, valorizzando e raccordandosi con la rete ciclo-pedonale di collegamento Pontedera - Cascina e, più in generale, alla ciclopista dell'Arno individuata nel Piano per la Mobilità Ciclabile in collegamento con il centro città;
2. introduzioni di norme, nelle schede del R.U. in variante relativamente all'insediamento in località Il Chiesino, coerenti con il gli articoli 9-10 della Disciplina del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) nonché la verifica degli standards urbanistici per i parcheggi e le aree a verde;
3. introduzione di norme, nelle schede di R.U. in variante, per il mantenimento il più possibile delle condizioni di permeabilità dei suoli contenendo le impermeabilizzazioni in relazione agli spazi distributivi interni all'area (viabilità, parcheggi, etc.)
4. salvaguardare i caratteri dell'edilizia storico – testimoniale di manufatti di tipo produttivo, relativamente all'intervento “EX FABBRICA DI PRODUZIONE CAFFE' E SURROGATI CRASTAN” almeno attraverso la salvaguardia dei prospetti storici originari;
5. introduzioni di norme, nelle schede del R.U. in variante, per il risparmio energetico ed idrico, nonché per l'attivazione delle fonti rinnovabili;
6. prescrive l'attivazione di attrezzature e spazi dedicati e specifici per la mobilità elettrica (es. creazione di punti per la sosta/ ricarica di mezzi elettrici, etc.);
7. si raccomanda l'applicazione e il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi nell'esecuzione degli interventi, tutti.

Nella redazione dello strumento urbanistico attuativo da sottoporre a futura adozione si tenga conto in generale di quanto richiamato nei contributi pervenuti ai fini della procedura di verifica a VAS nonché dei contributi futuri a seguito della Conferenza paesaggistica relativamente al Piano di Recupero “EX FONDERIA CECCANTI”e segnatamente si prescrive:

1. verifica/prescrizioni sul rispetto del vincolo idraulico relativamente al Piano di Recupero “Ex Fabbrica Crastan” ;

2. verifica/prescrizioni sul rispetto del vincolo paesaggistico relativamente al Piano di Recupero "EX FONDERIA CECCANTI";
3. redazione del piano di caratterizzazione e dei necessari approfondimenti ed interventi sull'area "EX FONDERIA CECCANTI" e "Ex Fabbrica Crastan" in relazione all'attività pregressa e alla destinazione residenziale/ commerciale/ artigianale futura.

## **ESERCIZIO DEI DIRITTI**

Contro il presente atto è possibile proporre ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione e/o notifica o ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni dalla pubblicazione.

Il diritto di accesso agli atti può essere esercitato rivolgendosi all'Ufficio Relazioni con il Pubblico.  
telefono: 0587 299248  
indirizzo e-mail:urp@comune.pontedera.pi.it

## **ADEMPIMENTI A CURA DELL'ENTE**

L'atto sarà trasmesso dal servizio proponente:

ed ai seguenti uffici:

- 1 VICE SINDACO SVILUPPO ECONOMICO, ATTIVITA' PRODUTTIVE, COMMERCIO E TURISMO, INNOVAZIONE E TRASFERIMENTO TECNOLOGICO, COOPERAZIONE INTERNAZIONALE, PACE E DIRITTI UMANI
- 2 SINDACO - POLITICHE DEL LAVORO, URBANISTICA, EDILIZIA, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLIZIA MUNICIPALE, COMUNICAZIONE
- 3 SEGRETARIO COMUNALE
- 4 3° SERVIZIO URBANISTICA
- 5 1° SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI

## **ESECUTIVITA'**

Il presente provvedimento è immediatamente esecutivo non comportando impegni di spesa.

Resp. del Procedimento Dott.arch.Roberto Fantozzi tel 0587-299135

Dirigente  
2° SETTORE MANUTENZIONI, AMBIENTE E  
PROTEZIONE CIVILE  
FANTOZZI ROBERTO / ArubaPEC S.p.A.

