



COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

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

3° SERVIZIO "URBANISTICA"

**PIANO DI RECUPERO "EX FABBRICA DI PRODUZIONE CAFFÈ E SURROGATI CRASTAN"
INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA SCHEDA AR11 UTOE PONTEDERA OVEST –
ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 111 E 119 DELLA L.R. N. 65/2014**

RELAZIONE TECNICA

del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 33 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, in conformità con le disposizioni dell'art. 100 della L.R. n. 65/2014, 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" allegato alle NTA del RU 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. 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).

Specificatamente la capacità edificatoria a carattere residenziale della Scheda-Norma AR11 (12.034 mq) viene trasferita per intero 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 (4.700 mq) viene trasferita nella Scheda-Norma AR11 per l'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana della Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati "CRASTAN".

Alla luce delle previsioni contenute negli strumenti urbanistici 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 in coordinamento con quelli previsti dalla Scheda AT3/B15 "Ex Fonderia Ceccanti" e dal comparto 4 di tipo misto C2-D2b dell'UTOE 1B11 Il Chiesino, il tutto all'interno del quadro pianificatorio definito dalla **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 agli atti del Consiglio Comunale contestualmente con la presente deliberazione.

Il Piano di Recupero "Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati CRASTAN" (Pratica Urbanistica n. 5/2016) è presentato dalla CRASTAN IMMOBILIARE SRL proprietaria per intero delle aree ricomprese nell'ambito di rigenerazione urbana previsto dalla Scheda AR11.

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA

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.

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 al 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). 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 e R.D. n. 523/1904).

Il Piano di Recupero per quanto riguarda la dotazione di parcheggi prevede che quelli pubblici e di uso pubblico siano reperiti rispettivamente alla quota di via Primo Maggio e sulla piastra rialzata alla quota della 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 una 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 ad uso pubblico dedicato all'Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati CRASTAN e alla storia urbanistica del quartiere della stazione.



Figura 1 – Planivolumetrico complessivo del Piano di Recupero "Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati CRASTAN"



Figura 2 – Fotoinserimento dalla via Tosco Romagnola



Figura 3 – Fotoinserimento dalla via Primo Maggio - Quartiere della Stazione

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 agli atti del procedimento. 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.

Oltre alla presente *Relazione Tecnica del Responsabile del Procedimento*, gli elaborati che descrivono i contenuti del Piano di Recupero, conservati agli atti del fascicolo elettronico della deliberazione sono i seguenti:

TAVOLE:

- A01_Inquadramento urbanistico;
- A02_Rilievo topografico stato attuale;
- A03_Stato attuale planimetria e sezioni;
- A04_Planimetria catastale calcolo superfici SUL;
- A05_Stato attuale edificio storico;
- A06_Stato attuale rilevamento fotografico;
- A07_Prospetti ambientali fotografici;
- A08_Prospetti ambientali fotografici;
- B01_Planimetria di progetto;
- B02_Piante progetto (PT-P1);

B03_Piante progetto (P2-P3);
B04_Piante progetto (P4-P5);
B05_Piante progetto (P6-Copertura);
B06_Calcolo Sua;
B07_Calcolo SUL;
B08_Verifiche urbanistiche;
B09_Prospetti geometrici e sezioni;
B10_Render ed inserimenti fotografici;
B11_Render ed inserimenti fotografici;
B12_Utenze acquedotto;
B13_Utenze energia elettrica;
B14_Utenze fognatura nera;
B15_Utenze fognatura bianca;
B16_Utenze telefonia;
B17_Utenze illuminazione pubblica;
B18_Progetto viabilità pubblica particolari e sezioni;
B19_Sezioni stradali;
B20_Utenze gas;
B21_Geofor;
B22_Distanza argine;
B23_Legge 13/1989;
B24_Sovrapposto;
B25_UMI;
B26_Collegamento ciclopista Arno.

DOCUMENTAZIONE TECNICA:

Relazione architettonica ed urbanistica;
Relazione storica sull'edificio da declassificare;
Visure catastali;
Estratto mappa catastale;
Parere Acque SpA;
Relazione acquedotto;
Relazione fognatura nere;
Relazione fognatura bianca;
Parere e-distribuzione SpA;
Parere Geofor;
Parere preliminare TELECOM;
Relazione sulle scelte della viabilità pubblica;
Parere preliminare Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
Parere preliminare 2i Rete Gas;

Dimensionamento vasca laminazione;
Computo metrico lavori di urbanizzazione;
Valutazione clima acustico;
Relazione prevenzione incendi.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA:

Planimetria di distribuzione e posizionamento apparecchiature impianto elettrico;
Planimetria generale d'insieme;
Schema quadro elettrico "Q1" - Area n.1 (Aree standard pubbliche oggetto di cessione gratuita);
Computo metrico estimativo - Area n.1 (Aree standard pubbliche oggetto di cessione gratuita);
Schema quadro elettrico "Q2" - Area n.2 (Opere pubbliche esterne al comparto);
Computo metrico estimativo - Area n.2 (Opere pubbliche esterne al comparto);
Schema quadro elettrico "Q3" - Area n.3 (Aree a standard pubblici non oggetto di cessione);
Computo metrico estimativo - Area n.3 (Aree a standard pubblici non oggetto di cessione);
Computo metrico estimativo - Opere per allaccio ENEL;
Relazione tecnica e relazione di verifica illuminotecnica.

INDAGINI GEOLOGICHE:

Relazione geologica;
Nota integrativa L.R. n. 41/2018.

Il piano di recupero è corredato dalla Normativa Tecnica di Attuazione (Allegato C alla presente deliberazione) e dallo schema di convenzione (Allegato B alla presente deliberazione) atti a regolare gli interventi previsti dal piano di recupero e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico, entrambi redatti dal 3° Servizio "Urbanistica" del 1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici".

3. CONSIDERAZIONI SUL PIANO DI RECUPERO

La documentazione depositata presso l'Ufficio, risulta completa e coerente con i contenuti minimi stabiliti dall'art. 109 della L.R. n. 65/2014. L'iter istruttorio, infatti ha verificato e accertato che la documentazione proposta dal proponente contenesse:

- a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione funzionali,
- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento e ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento,
- c) la localizzazione degli spazi riservati agli standard di interesse pubblico;
- d) l'individuazione degli edifici oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
- e) le relazioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
- f) le condizioni per la fattibilità e sostenibilità dell'intervento in merito:
 - 1. all'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque reflue;
 - 2. alla disponibilità di energia elettrica;

3. ad un adeguata capacità delle infrastrutture carrabili, pedonali e ciclabili;
4. ad un adeguata qualità degli insediamenti
5. alla gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

Si evidenzia che il Piano di Recupero è stato sottoposto 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 agli atti del procedimento e che le considerazioni svolte sono state recepite dal soggetto attuatore.

Si prende atto che l'intervento di recupero e di riconversione delle aree oggetto di rigenerazione urbana non rientra nel Piano Regionale delle Bonifiche e dei Siti Inquinati (PRB). Tuttavia il soggetto attuatore si impegna a presentare nella fase di richiesta dei titoli abilitativi apposito piano di indagini per attestare il rispetto dei livelli di concentrazione della soglia di contaminazione, previsti per la specifica destinazione d'uso, di cui alla parte quarta, titolo quinto, allegato 5, del D.Lgs. n. 152/2006.

4. CONCLUSIONI

Per i contenuti dell'istanza, si ritiene che tale proposta possa essere adottata dal Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera b) del D.Lgs. n. 267/2000 e ai sensi degli artt. 111 e 119 della L.R. n. 65/2011, il tutto conformemente alla variante semplificata al PS e al RU agli atti del Consiglio Comunale contestuale con la presente deliberazione.

Pontedera, 12 febbraio 2019

Firmato digitalmente
Il Responsabile del Procedimento
L'Istruttore Direttivo Tecnico
del 3° Servizio "Urbanistica"
arch. pianificatore Marco SALVINI