

## Relazione architettonica ed urbanistica generale

oggetto: Piano attuativo e di recupero ai sensi degli artt. 22, 23 e 80 delle N.T.A. del R.U. per l'attuazione del comparto A11 "Fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan" e del comparto D2 in località Il Chiesino (p.d.r. ai sensi dell'art. 119 della L.R. n. 65 del 10 Novembre 2014; p.d.l. ai sensi dell'art. 115 della L.R. n. 65 del 10 Novembre 2014)

richiedenti: Crastan Spa

ubicazione: Via Primo Maggio Pontedera (PI)

### Inquadramento Urbanistico

Il progetto urbanistico segue le disposizioni che sono scaturite dalla variante di monitoraggio approvata. Con questa variante l'Amministrazione Comunale ha introdotto il concetto di perequazione discontinua (art.80) nel quale si dice che qualora nella gestione del regolamento urbanistico si ravvisi la necessità di operare trasferimenti di capacità edificatorie ritenute improprie nel tessuto urbano, al fine di ridurre la densità edilizia, è possibile attraverso la perequazione urbanistica a distanza trasferire tutto o in parte la SUL dei comparti soggetti a migrazione (comparto di decollo) in comparti individuati ad accogliere capacità edificatorie senza aumento complessivo della Sul (comparti di atterraggio).

L'ambito urbanistico della scheda A11 ovvero dell'area della ex Fabbrica di Produzione caffè e surrogati "Crastan" è un ex comparto produttivo dismesso nella zona ovest del centro storico di Pontedera lungo la via Primo Maggio e la via Tosco romagnola. E' un area caratterizzata da manufatti di tipo produttivo abbandonati (la fabbrica si è spostata nella zona industriale di Gello sempre nel Comune di Pontedera) in stato di degrado. Il cui unico interesse è l'aspetto storico-testimoniale, quale esempio di archeologia industriale della seconda metà del novecento che caratterizzava questa parte della città di Pontedera.

Il comparto individuato nel regolamento Urbanistico dalla scheda A11 prevede interventi di ristrutturazione urbanistica in parte di recupero e in parte di nuova edificazione anche attraverso il meccanismo della perequazione discontinua.

In fase di analisi del progetto abbiamo potuto accertare che:

- gli edifici esistenti sono abbandonati e in forte stato di degrado edilizio e igienico sanitario;
- gli edifici presenti nel comparto sono addizioni funzionali casuali aggregati all'edificio principale e comunque sono tutti privi di elementi architettonici di valore storico architettonico;

**and**studio

AND STUDIO – via poggio belvedere nr.1 int. 39 – 56012 calcinaia (pi) italia - tel e fax (+39) 0587 757068 - info@and-studio.it - [www.and-studio.it](http://www.and-studio.it)

**neri project**

NIERI PROJECT – piazza nilde iotti nr. 13/18 – 56025 pontedera (pi) italia – tel (+39) 320 1113358 fax (+39) 0587 52968 – gmnieri@alice.it

- lo stato di abbandono dell'area determina un notevole degrado socio-economico dell'intorno del quartiere essendo l'area chiusa e priva di funzioni rigeneranti per il tessuto socio economico del quartiere;
- le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziali, direzionali, commerciali limitatamente agli edifici, turistico-ricettive, pubbliche e/o di interesse pubblico.

La superficie territoriale del comparto attuativo rilevata nel RU è di mq 7626,00 mq anche se in fase di rilievo e di rettifica dei perimetri l'area effettiva del comparto di attuazione e quindi la superficie territoriale è di 7355,25 mq.

La Superficie utile lorda rilevata è di complessivi mq 8595.93; la scheda prevede un incremento del SUL del 30% quale incentivo al trasferimento e al recupero e quindi di mq 2578,75 e un ulteriore incremento della SUL del 10% per l'utilizzo di sistemi di rendimento energetico dei manufatti e quindi di mq 859,58 per un totale di Superficie Utile Lorda di mq 12.034,16.

Questa Superficie Utile lorda non può essere utilizzate all'interno di questo comparto perché determinerebbe un intervento ad alta densità edilizia che non comporterebbe beneficio dell'ambito urbano di Pontedera dal punto di vista: urbanistico, infrastrutturale, sociale ed economico (intervento ad alta densità edilizia e carenza di standard ed infrastrutture). L'opportunità della perequazione discontinua a distanza ci permette di trasferire la Superficie Utile Lorda prevista nel recupero di questo comparto nell'ambito del comparto attuativo D2 in località il Chiesino, già destinato dal Regolamento Urbanistico ad accogliere nuove superfici lorde, ed a trasferire da questo comparto verso il comparto A11, una Superficie Utile Lorda a destinazione commerciale e direzionale per prevedere l'intervento di recupero e di trasformazione urbanistica del comparto, con una densità edilizia corrispondente a circa 1/3 (38%) della Superficie Utile lorda attualmente esistente nel comparto.

### **Descrizione dell'intervento di progetto**

Rispetto ad altre soluzioni già presentate all'Amministrazione Comunale dalla proprietà Crastan Spa e che prevedevano soluzioni ad alta densità edilizia con circa 11 piani di altezza, questa soluzione è a bassa densità edilizia (mq 4700 contro mq 12.000) ed arriva fino a 5 piani di altezza rispetto al livello della via Tosco romagnola integrandosi con il profilo altimetrico (sky line) della città.

Il progetto prevede la demolizione di tutti i fabbricati esistenti, che non hanno valore storico architettonico, ma mantiene e recupera, la facciata dell'edificio principale con l'antistante volume d'ingresso, che è una testimonianza storica, integrandola con la facciata del nuovo edificio.

**and**studio

AND STUDIO – via poggio belvedere nr.1 int. 39 – 56012 calcinaia (pi) italia - tel e fax (+39) 0587 757068 - info@and-studio.it - [www.and-studio.it](http://www.and-studio.it)

**neri project**

NIERI PROJECT – piazza nilde iotti nr. 13/18 – 56025 pontedera (pi) italia – tel (+39) 320 1113358 fax (+39) 0587 52968 – gmnieri@alice.it

Lo spazio antistante la vecchia facciata diventa una piazza privata ad uso pubblico che si affaccia direttamente su Via Primo Maggio e la parte costruita è un edificio che si sviluppa parallelamente alla via Toscoromagnola tra l'attuale facciata e il limite della strada a distanza da ml 10,00 dal piede dell'argine.

Un edificio che segue l'andamento altimetrico del luogo ha il piano terra e l'ingresso sul livello della via Primo Maggio e quindi della piazza, il piano primo con i negozi commerciali al livello della Tosco romagnola e e gli uffici ai livelli superiori fino al raggiungimento e solo per una parte ad un altezza di cinque piano fuori terra.

Il progetto non prevede scavi al disotto dell'attuale livello del terreno (quota via Primo maggio) e prevede i parcheggi necessari per il soddisfacimento degli standard in parte a quota via Primo Maggio ed in parte a quota via Tosco romagnola.

Il progetto prevede anche la realizzazione della viabilità di piano che collega (solo in uscita) la via Primo Maggio con la via Tosco romagnola; una viabilità prevista dal regolamento Urbanistico per decongestionare in uscita l'area del centro storico.

I dati dimensionali dell'intervento sono riportati nelle tavole di progetto; complessivamente si prevede la realizzazione di circa mq 4700 di superficie utile lorda destinata ad attività commerciali e direzionali, una piazza privata ad uso pubblico di circa 1250 mq, parcheggi pubblici per 1950,00 mq e n.131 posti auto privati.

Calcinaia li, 4/8/2016

architetto andrea mannocci

geometra maurizio nieri

**and**studio

AND STUDIO – via poggio belvedere nr.1 int. 39 – 56012 calcinaia (pi) italia - tel e fax (+39) 0587 757068 - info@and-studio.it - [www.and-studio.it](http://www.and-studio.it)

**nieri project**

NIERI PROJECT – piazza nilde iotti nr. 13/18 – 56025 pontedera (pi) italia – tel (+39) 320 1113358 fax (+39) 0587 52968 – gmneri@alice.it