



COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

1° SETTORE "POLITICHE TERRITORIALI"

3° SERVIZIO "TERRITORIO E AMBIENTE"

**Oggetto: PIANO DI RECUPERO "EX FABBRICA DI PRODUZIONE CAFFÈ E SURROGATI CRASTAN"
INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA SCHEDA AR11 UTOE PONTEDERA OVEST –
APPROVAZIONE AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014**

RELAZIONE TECNICA

del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 65/2014.

Premessa

La presente Relazione integra quella allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 19 febbraio 2019, in quanto durante la fase di evidenza pubblica sono pervenute delle osservazioni e contributi che determinano la necessità di apportare talune precisazioni e/o modifiche agli elaborati normativi del piano precedentemente adottato.

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 dismessi 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 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

avviene 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 CRATAN e alla storia urbanistica del 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.

In osservanza alla Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, il piano di recupero successivamente all'adozione è stato reso accessibile a chiunque mediante deposito presso la Segreteria Generale e il Servizio Urbanistica del Comune di Pontedera, a libera visione del pubblico, per 30 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul BURT n. 14 del 3 aprile 2019, pubblicato all'Albo Pretorio Online dal 03/04/2019 al 03/05/2019 e sul sito internet dell'Ente all'interno della sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio (rif. art. 39 del D.Lgs n. 33/2013).

Contestualmente alla pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT, il piano di recupero insieme alla deliberazione, sono stati trasmessi in data 26 marzo 2019 (prot. n. 11661/2019) tramite PEC alla Regione Toscana (Settore Pianificazione del Territorio), Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno, Provincia di Pisa (Settore Pianificazione Strategica, Partecipazione e Sistemi Informativi), alla Provincia di Pisa (Settore Pianificazione Strategica, partecipazioni e sistemi informativi), all'Unione Valdera (Area servizi tecnici) e al Comune di Calcinaia (Sezione Pianificazione e governo del Territorio).

A seguito del periodo di pubblicazione con decorrenza dal 3 aprile 2019 al 3 maggio 2019, sono pervenute le seguenti osservazioni/contributi:

1. **Osservazione n. 1** presentata dall' arch. Olivieri Davide in qualità di tecnico incaricato dalla sig.ra Gemmi Giovanna in data 2 maggio 2019 protocollo 16315;
2. **Osservazione n. 2** presentata da Davide Olivieri in qualità di libero professionista in data 2 maggio 2019 protocollo 16316;
3. **Osservazione n. 3** presentata dall'Avvocato Ugo Franceschetti incaricato dalle proprietà dei Piani attuativi Crastan e Il Chiesino in data 6 maggio 2019 protocollo 16707;
4. **Contributo n. 1** presentato dalla Regione Toscana-Direzione Regionale Urbanistica e Politiche abitative – Settore Pianificazione del Territorio in data 7 maggio 2019 protocollo 16979.

Esame delle osservazioni/contributi

Le osservazioni sono state puntualmente valutate e controdedotte con parere tecnico motivato, sintetizzabile nel modo che segue:

Controdeduzione all'osservazione n. 1

L'Ufficio relativamente all'osservazione presentata da Olivieri Davide per conto della sig.ra Gemmi Giovanna ritiene che non sia meritevole di accoglimento specificando quanto segue:

- la prima istanza vista la genericità della medesima che non contiene sufficienti elementi progettuali a supporto della proposta;
- la seconda istanza in quanto l'intervento del proponente è di per sé migliorativo rispetto ad un attuale complesso industriale dismesso;
- la terza istanza in quanto non pertinente trattandosi di rapporto di carattere privatistico.

Controdeduzione all'osservazione n. 2

L'Ufficio relativamente all'osservazione presentata dall'arch. Olivieri Davide l'ufficio ritiene che sia meritevole di parziale accoglimento la seconda e la terza istanza specificando quanto segue:

- si ritiene di poter definire la classe energetica in base alla normativa edilizia vigente da valutarsi al momento del rilascio del permesso di costruire; e ritiene che non sia meritevole di accoglimento la prima istanza:
vista la genericità della medesima che non contiene sufficienti elementi progettuali a supporto della proposta.

Controdeduzione all'osservazione n. 3

L'Ufficio relativamente all'osservazione presentata dall'Avvocato Franceschetti l'ufficio ritiene che non sia meritevole di accoglimento la prima istanza specificando quanto segue:

- si ritiene di rigettare la suddetta istanza in quanto nel caso de quo il museo non può essere considerato standard pubblico; e ritiene che sia meritevole di parziale accoglimento la seconda istanza relativamente a quanto inerisce il presente PdR e fermo restando che l'accoglimento o non accoglimento dell'istanza vera a propria di frazionamento del subcomparto 1 sarà valutata in sede di istruttoria del Piano di lottizzazione de Il Chiesino ed eventualmente approvata o non approvata dal competente organo consiliare, si ritiene di poter astrattamente accogliere la proposta e modificare e/o aggiornare conseguentemente la relativa convenzione urbanistica, a condizione che il subcomparto abbia i diritti edificatori sufficienti per il completo sviluppo del progetto de quo.

Controdeduzione al contributo n. 1

L'ufficio prende atto del contributo della Regione Toscana e concorda pienamente con quanto ivi espresso. In questo caso, trattandosi di operazione particolarmente gravosa dal punto di vista economico, per garantire il risanamento ed il recupero di un'area di notevole interesse pubblico data la centralità urbana dell'intervento ed all'ulteriore scopo di prevenire possibili future condizioni di maggior degrado, si rende necessario attivare gli incentivi volumetrici per garantire la fattibilità dell'intervento medesimo.

Conclusioni

In conclusione, si può affermare che il piano di recupero denominato "Ex Fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan" si è formato nel rispetto della legge regionale n. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti.

Si ritiene dunque di poter proporre al Consiglio Comunale l'approvazione definitiva del piano di recupero "Ex Fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan" finalizzato alla realizzazione di un complesso residenziale, direzionale e commerciale in sostituzione degli attuali manufatti di tipo produttivo oramai dismessi e depressi.

Pontedera, 26 febbraio 2020

F.to digitalmente

Il Responsabile del Procedimento

arch. pianificatore Marco SALVINI