



GEOM. DARIO DE ROSA

Via A. Gramsci, 128 – 56035 Perignano (PI)

A.U.R. 1.9

***Piano di recupero ex-
stabilimenti Ferretti***

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Tecnico
Geom. Dario De Rosa

Committente:

REALFIN GROUP SPA

Ubicazione:

Comune di Capannoli

Data:

04/03/2019

Il comparto rappresentato nell'allegato progetto planivolumetrico risulta disciplinato dalla scheda norma A.U.R. 1.9 denominata *Piano di recupero ex-stabilimenti Ferretti* del vigente R.U.

Sia il vigente Piano Strutturale (luglio 2006) che il relativo Regolamento Urbanistico intendono promuovere il riutilizzo e la rifunzionalizzazione del capannone ex uffici e mostra della fabbrica "Cucine F.lli Ferretti", sito nell'area prospiciente Via Volterrana / SRT 439. A tal fine la scheda norma A.U.R. 1.9, denominata "Piano di recupero ex-stabilimenti Ferretti" (aggiornata alla Variante al R.U. approvata con delibera C.C. n.43 del 26/9/2017), prevede il riuso dell'immobile subordinatamente alla redazione di un planivolumetrico unitario di riorganizzazione delle volumetrie e degli spazi esterni convenzionato con il Comune.

Il comparto urbanistico deriva infatti dalla volontà di recuperare un brano di tessuto urbanistico storicizzato e rivalorizzarlo mediante la sua completa riorganizzazione e rifunzionalizzazione.

A tal fine sono stati redatti i seguenti elaborati costituenti il progetto planivolumetrico prescritto:

- Relazione illustrativa
- Tav.1 Individuazione comparto (estratto di R.U. e catastale)
- Tav.2 Stato attuale da Regolamento Urbanistico
- Tav.3 Progetto planivolumetrico
- Tav.4 Destinazioni d'uso attuali e previste
- Tav.5 Individuazione aree da cedere all'Amministrazione Comunale
- Tav.6 Rilievo delle volumetrie oggetto di eventuale ricostruzione
- Computo metrico estimativo degli interventi pubblici
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema di convenzione

In riferimento alla lett. a) della scheda norma si precisa che:

- il progetto elaborato prevede la "scoperchiatura" della seconda campata del capannone posto in corrispondenza del limite ovest del comparto, per l'adeguamento alla normativa di prevenzione incendio, ove è prevista l'area principale di parcheggio stanziale e di relazione, oltre ad alcune soste dislocate nel resede; in funzione delle attività da insediare si è verificata l'impossibilità di creare una zona da destinare a parcheggio pubblico e a tale proposito giova ricordare che l'elaborato grafico del R.U. prevede una zona destinata a

- parcheggio pubblico nel terreno della proprietà confinante che è stato scorporato con l'ultima variante dall'ambito di recupero con destinazione a completamento edilizio di tipo residenziale;
- La superficie di parcheggio prevista nella precitata campata da "scoperchiare" potrà essere successivamente implementata (multipiano) ove risultassero realizzate le previsioni urbanistiche nell'area a sud del comparto in oggetto ed in particolare il parcheggio pubblico ivi indicato consentendo un ulteriore accesso.
 - Nell'ambito della presentazione del progetto della "scoperchiatura" di cui sopra, dovrà essere valutato un collegamento verticale pedonale con via Venezia anche attraverso eventuale "passaggio coperto" negli edifici esistenti.
 - le destinazioni d'uso previste sono: commercio anche per media e grande distribuzione, ivi compresi i pubblici esercizi, attività artigianali, direzionali, servizi alla persona e funzioni di servizio compatibili con la residenza. Sono ammessi spazi di foresteria ed un alloggio per il custode ovvero per gli addetti impiegati nelle attività insediate nel comparto. Per l'insediamento delle destinazioni d'uso devono essere verificate compatibilità e fattibilità rispetto agli standard urbanistici prescritti e alle vigenti normative di settore.

In riferimento alla lett. c) della scheda norma si precisa che:

- la realizzazione del tratto viario di previsione pubblica per il collegamento di Via Volterrana e il prolungamento di Via Milano verrà disciplinata nella convenzione;
- la formazione di detto collegamento consente anche la collocazione di uno spazio pubblico di parcheggio a bordo strada;
- è previsto l'adeguamento del tratto denominato Via Mattei (sistemazione marciapiede e illuminazione);
- negli elaborati grafici è evidenziata la riorganizzazione della circolazione veicolare in ingresso e in uscita in rapporto alle aree della sosta;
- gli assi viari pedonali e carrabili individuati consentono compiutamente una fruizione pubblica di tale tessuto urbano storicizzato e attualizzato alle moderne esigenze;
- gli interventi edilizi terranno conto della normativa vigente in materia di energie rinnovabili e in materia di ricariche elettriche per gli autoveicoli;
- la risorsa idrica è adeguata in funzione del fabbisogno ipotizzato così pure il sistema di fognatura e depurazione;

In riferimento alla lett. d) della scheda norma si precisa che:

- per quanto previsto nel caso di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti incongrue o non utilizzabili la proprietà si riserva di presentare un progetto di dettaglio con l'individuazione delle porzioni del complesso interessate dalla ricostruzione nel rispetto dell'altezza massima prevista di metri 10;
- sono state indagate le matrici ambientali dell'area ed è stato accertato che il sito non risulta contaminato e pertanto non soggetto a bonifica, così come descritto nell'indagine preliminare ambientale e nel piano di investigazione, con i relativi risultati delle analisi condotte, di cui alla relazione del Geol. Claudio Nencini depositata al Comune di Capannoli il 22/12/2017.

Ai sensi della lett. e) della scheda norma il progetto planivolumetrico elaborato sarà disciplinato da apposita convenzione da stipulare tra REALFIN GROUP SRL e l'Amministrazione comunale che conterrà le indicazioni necessarie alle modalità di attuazione degli interventi pubblici, e di quelli privati e le relative tempistiche, in particolare:

- gli interventi proposti dovranno essere realizzati entro 10 anni dall'approvazione del relativo progetto planivolumetrico e della relativa convenzione;
- reperimento standard di parcheggi adeguati alle funzioni da insediare.

Infine, il progetto del planivolumetrico sarà soggetto a riapprovazione solo nel caso in cui si andasse a modificare i contenuti pubblici della convenzione, mentre non saranno da considerare varianti le eventuali modifiche dell'assetto distributivo all'interno delle funzioni private; per quanto riguarda l'eventuale ricostruzione delle volumetrie il soggetto attuatore presenterà all'Amministrazione Comunale una progettazione dettagliata sottoposta a parere preventivo vincolante del Comune.

Il tecnico