



GEOM. DARIO DE ROSA

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

A.U.R. 1.9

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

RELAZIONE TECNICA

Il Tecnico
Geom. Dario De Rosa

Committente:

REALFIN GROUP SPA

Ubicazione:

Comune di Capannoli

Data:

05/03/2019

Premessa

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.

Quando il 31/10/2005 la REALFIN GROUP SRL succedeva alla società F.lli Ferretti Spa, i volumi costituenti il comparto in oggetto risultavano in disuso da anni. A tale proposito giova ricordare che nell'immobile centrale del fronte prospiciente la Via Volterrana risultavano costituite due unità immobiliari a destinazione residenziale, originariamente adibite ad alloggi dei fratelli Ferretti. La restante porzione del capannone ad oggi è stata riutilizzata solamente per l'insediamento di due attività produttive (un negozio di agraria e un deposito di attività artigianale) e di una attività direzionale.

Ad oggi, la lieve ripresa economica globale ha consentito di iniziare nuove trattative commerciali, che rendono necessario prevedere in maniera complessiva ed organica lo sviluppo e la sistemazione dell'intero immobile in oggetto.

Per quanto sopra evidenziato è stato elaborato un planivolumetrico che definisca in maniera organica e coerente gli interventi previsti per questo ambito di recupero nel rispetto delle previsioni urbanistiche riportate nel vigente strumento di pianificazione territoriale comunale (R.U.).

Descrizione stato attuale e stato di progetto

Allo stato attuale gli immobili e i terreni costituenti il resede dell'immobile in oggetto risulta di proprietà della REALFIN GROUP SRL.

La scheda norma consente interventi di ristrutturazione edilizia e, per il reperimento degli spazi di parcheggio, interventi di demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti, ivi compresa quella delle cabine e altre volumetrie tecniche delle quali se ne possa dimostrare la consistenza edilizia. In apposito elaborato sono state mappate tali volumetrie oggetto di demolizione.

Per la ricostruzione è consentita un'altezza massima di metri 10.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, è ammesso l'insediamento di: artigianato compatibile con la residenza, commercio anche per media distribuzione, attività direzionali, servizi alla persona, pubblici esercizi e altre attività e funzioni di servizio compatibili con la residenza oltre a spazi di foresteria e numero un alloggio per il custode.

L'elaborato di R.U. prevede, all'interno del comparto edilizio in esame, la definizione del tratto di strada di nuova realizzazione di Via Mattei e un tratto di viabilità pubblica a potenziamento di una piccola viabilità già esistente (prolungamento di via Milano). La formazione di detto collegamento consente anche la collocazione di uno spazio pubblico di parcheggio a bordo strada.

In apposito elaborato sono individuati i terreni da cedere all'Amministrazione comunale dopo l'esecuzione degli interventi di sistemazione stradale oltre a computo metrico per la determinazione del costo degli interventi pubblici da eseguire.

Il progetto prevede la "scoperchiatura" della seconda campata del capannone da destinare a parcheggi di relazione e stanziali, oltre ad alcuni parcheggi dislocati nel resede; in funzione delle attività da insediare si è verificata l'impossibilità di creare una zona da destinare a parcheggio pubblico; l'elaborato grafico del R.U., infatti, 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.

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.

Secondo quanto previsto alla lett. d) della scheda norma di riferimento, 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.

Il tecnico