

SEVEN ARCHITETTURA

SEVEN & SEVEN SRL
Via Salvo D'Acquisto, 44/d
56025 PONTEDERA (PI)
Telefono 0587 59545

P.IVA 01965000506
REA PI - 169425
www.sevenarchitettura.com
info@sevenarchitettura.com

COMUNE **CASTELFRANCO DI SOTTO (PI)**

UBICAZIONE **Via Solferino - Angolo Viale Europa**

COMMITTENTE **Unicoop Firenze sc
Via S. Reparata 43, Firenze (FI)**

OGGETTO **PROPOSTA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO AREA "EX LORBAC", APPROVAZIONE DEFINITIVA SU BURT N.47 del 18.11.2020, POSTO NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO VIA SOLFERINO-ANGOLO VIALE EUROPA**

PROGETTISTA **Architetto Fabrizio Cerrai**

DIRETTORE TECNICO **Architetto Fabrizio Cerrai**
SEVEN& SEVEN

DATA **Maggio 2022**

ELABORATO **RELAZIONE ARCHITETTONICA**

01. PREMESSA

Il Comune di Castelfranco di Sotto ha adottato, con deliberazione di Giunta n.111 del 2019 e successivamente approvato, il piano di Recupero "Ex Lorbac" posto in Castelfranco di Sotto via Solferino angolo viale Europa; divenuto efficace a seguito della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana n. 47 del 18.11.2020.

02. OGGETTO DI VARIANTE AL PDR

Dopo tale approvazione il comune di Castelfranco di Sotto ha chiesto di inserire nell'intervento anche la nuova sede della farmacia Comunale inizialmente non prevista (ma compatibile con la destinazione commerciale ammessa) e per poter corrispondere a questa esigenza si rende necessario incrementare (fermo restando la S.E. complessivamente ammessa) la S.C. oggi prevista da 1450 mq a 1850 mq.

Tale incremento consentirebbe di realizzare delle superfici coperte destinate a connettivo e a collegamento coperto per una migliore accessibilità, sicurezza e fruizione tra le due destinazioni d'uso.

Inoltre, si ritiene necessario, a seguito dell'introduzione della farmacia Comunale nell'area di intervento e per garantire una migliore accessibilità all'area ed una maggiore fluidità veicolare, introdurre un ulteriore accesso al parcheggio da viale Europa.

03. CONCLUSIONI

Fermo restando quanto sopra descritto siamo a richiedere la variazione delle NTA allegata al piano di recupero vigente, ed in particolare l'art. 3 e l'art.7 di suddette Norme di Piano.

Si allega inoltre, per quanto possa occorrere, la versione aggiornata del planivolumetrico di progetto, avente comunque valore indicativo e non prescrittivo.

Di seguito si riportano gli articoli delle NTA allegata al piano di recupero approvato oggetto di modifica:

- ART 3 (estratto originale NTA - con modifiche riportate in colore ROSSO)

Gli interventi di attuazione del presente Piano di recupero, fatte salve le disposizioni prescrittive delle presenti N.T.A. e della convenzione, si attuano mediante rilascio del Permesso di Costruire.

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano di recupero per la successiva redazione dei progetti edilizi e relative varianti, nonché in generale per l'attuazione degli interventi previsti i seguenti dati:

- ~~SUL~~ **S.E. massima: mq. 1.750 ***
- **Sup. coperta massima: mq 1.850 ***
- **Altezza massima: mt. 10,00**

(*) I calcoli delle superfici sono effettuati in conformità al dpgr 39/R 2018, nello specifico:

- la SE è calcolata in conformità all'Art. 10;

- la SC è calcolata in conformità all'Art. 15;

Limite edificabile: perimetro entro il quale dovrà essere contenuta la sagoma edilizia di nuova costruzione come rappresentato nella TAV. 05 VERIFICHE URBANISTICHE, fatti salvi eventuali volumi tecnici, rampe, banchine e tutti gli altri elementi costruttivi non costituenti ~~SUL~~ **S.E.**, secondo le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici regionali vigenti, che potranno essere collocati anche al di fuori di esso.

Il progetto planivolumetrico approvato con il Piano di recupero e successiva variante, ivi compresa la posizione sul lotto degli edifici di progetto, potrà essere variato in sede di presentazione del Permesso di Costruire, nel rispetto del predetto "limite edificabile" e nel rispetto dei parametri urbanistici prescrittivi senza che ciò comporti variante al Piano di recupero approvato.

- ART 7 (estratto originale NTA- con modifiche riportate in colore ROSSO)

Il Piano di Recupero prevede il reperimento, all'interno del relativo perimetro, degli spazi di cui all'Art.3 del DM 1444/1968 nella misura del 50%, pari a 0,4 mq/mq ~~SUL~~ **S.E.**, destinandoli interamente a parcheggio. Tali parcheggi saranno asserviti ad uso pubblico ma resteranno di proprietà del soggetto attuatore con manutenzione a proprio carico.

Sarà consentito al soggetto attuatore procedere alla monetizzazione degli standard di cui al DM 1444/1968 ai sensi dell'art.15.37 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, con facoltà di destinare in tal caso i predetti parcheggi a parcheggio per la sosta di relazione.

Per le nuove costruzioni a carattere produttivo e commerciale è prevista la superficie minima da destinare a parcheggi privati ai sensi della L. del 24 Marzo 1989 n. 122 e s.m. e i., coperti e/o scoperti, nella misura del 30 % della ~~SUL~~ **S.E.** di progetto **oltre agli spazi per la movimentazione delle merci.**

Per le attività commerciali, nelle aree di pertinenza di strutture commerciali devono essere reperite superfici di parcheggio da destinare alla sosta di relazione, ai sensi della L.R. 28/2005 e s.m. e i. e Regolamento 15/R/2009, in aggiunta a quelle minime previste dalla legge n. 122/89.

Per assicurare la migliore accessibilità e la circolazione veicolare interna sarà consentito la realizzazione di un nuovo accesso veicolare all'area del PDR direttamente da Viale Europa nel rispetto del vigente Codice della Strada.

Si allega quanto segue:

- ALLEGATO A: Stato di Variante Planivolumetrico

Pontedera, 30 Maggio 2022

Il tecnico
architetto Fabrizio Cerrai