

Comune di Castelfranco di Sotto (PI)

Relazione tecnica descrittiva

unicoopfirenze

OGGETTO:

PROPOSTA PER UN PIANO DI RECUPERO DELL'AREA "EX LORBAC"
POSTA NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO
VIA SOLFERINO-ANGOLO VIALE EUROPA

Marzo 2019

SEVEN & SEVEN SRL

Via Salvo D'Acquisto, 44/d
56025 Pontedera (PI)

Tel.0587 59545

Fax 0587 211698

P.IVA 01965000506

REA PI - 169425



Indice

- 01. PREMESSA**
- 02. ATTUAZIONE DEL PIANO**
- 03. OPERE PUBBLICHE**
- 04. FLUSSI DI TRAFFICO E PARCHEGGI**
- 05. ASSOGGETTABILITA' A VAS**
- 06. MITIGAZIONE RISCHIO IDRAULICO E PIANI DI EMERGENZA**



01. PREMESSA

L'intervento prevede il recupero di un'area produttiva prossima al centro storico di Castelfranco di Sotto e adiacente ad una zona adibita a verde attrezzato che si è sviluppata nel periodo post bellico. Il complesso artigianale (ex calzaturificio Lorbac) non è più operativo e presenta potenziali fattori di rischio dovuti a diffusi processi di degrado igienico sanitario.

La proposta progettuale si configura come un nuovo polo attrattivo a destinazione commerciale e non prevede incremento di suolo per nuovo edificato ma anzi una riduzione di tutti i parametri edilizi: superficie coperta, superficie utile lorda e volumetrie costruite.

Le aree scoperte destinate a parcheggio saranno realizzate in materiali drenanti (autobloccanti) volte a favorire il regolare deflusso delle acque meteoriche.

02. ATTUAZIONE DEL PIANO

Gli interventi successivi all'approvazione del presente Piano di recupero, fatte salve le diverse disposizioni vincolanti nelle N.T.A. e/o della convenzione, si attuano mediante rilascio del Permesso di Costruire.

Il progetto planivolumetrico approvato con il Piano di recupero potrà essere variato in sede di presentazione del Permesso di Costruire, entro il limite edificabile e nel rispetto dei parametri urbanistici prescrittivi senza che ciò comporti variante al Piano di recupero approvato.

03. OPERE PUBBLICHE

Al Piano di recupero afferiranno anche le seguenti opere di urbanizzazione primaria funzionali, ancorché esterne al perimetro, che pertanto saranno realizzate dal soggetto attuatore, su aree di proprietà già comunale, contestualmente agli interventi edilizi privati da esso previsti:

- Realizzazione di collegamento pedonale con parco pubblico attrezzato;



- Modifica parziale viabilità di accesso per miglioramento della fruibilità dell'area e mantenimento dell'uso pubblico del parcheggio a Standard con manutenzione a carico del gestore;

- Rotatoria urbana, interamente da realizzare su sedime stradale, da collocare all'incrocio tra viale Europa e via Francesca Nord, al ridosso del centro storico di Castelfranco di Sotto.

Si rimanda agli specifici elaborati allegati al presente piano di recupero il progetto preliminare degli interventi sopra descritti.

04. FLUSSI DI TRAFFICO E PARCHEGGI

La nuova media struttura di vendita prevista dal Piano di Recupero è destinata a sostituire l'attuale supermercato Coop di Via Quasimodo (che verrà successivamente destinato ad altra attività) con una superficie di vendita di 1.200 mq, inferiore a quella in esso oggi esercitata e gravitante sullo stesso bacino commerciale.

Gli effetti sul traffico afferente alla nuova struttura saranno pertanto praticamente irrilevanti rispetto allo stato attuale. Data la sua modesta dimensione ed il suo ruolo commerciale non "attraattivo" ma di prossimità, i flussi generati sia in termini di mezzi che di autovetture sarebbero in ogni caso anche localmente molto limitati.

In base ai dati e ai parametri correntemente assunti a riferimento dalla letteratura specialistica, il calcolo del "Flusso di picco", porterebbe ai seguenti valori:

- Affollamento massimo secondo le norme di sicurezza: 0,2 /mq. Area di vendita;
- Clienti non in auto (data anche la prossimità del centro storico): 25%
- Numero medio di clienti/auto: 1,5
- Flusso di passaggio (traffico locale diretto alla struttura ma già in transito): 50%
- Permanenza media: 45 min.

$$1200*0,2*75\%/1,5*50\%/45*60 = n. 80 \text{ auto ora}$$



05. ASSOGGETTABILITA' A VAS

Il Piano di Recupero in oggetto non prevede aumenti di superficie edificabile, rispetta le previsioni e le norme del R.U., in quanto si tratta dell'uso di volumetrie già esistenti ed ammesse dal R.U. e quindi già oggetto di VAS nell'ambito dello stesso. Anzi la proposta progettuale prevede una sensibile riduzione di tutti i parametri edilizi: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetrie costruite.

Ai sensi quindi del comma 2 dell'art.5 bis, della L.R. 17/2016 "Nuove disposizioni in materia di VIA-VAS-AIA-AUA in attuazione della L.R. 22/2015" il piano di recupero in oggetto non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità.

06. MITIGAZIONE RISCHIO IDRAULICO E PIANI DI EMERGENZA

Al piano di recupero sono allegati gli studi di fattibilità idraulica e geologica. Dal punto di vista idraulico l'intervento sarà realizzato nel rispetto della normativa vigente L.R. 41/18 ovvero:

- L'area in esame ricade tra quelle a pericolosità per alluvioni poco frequenti e con magnitudo severa/molto severa;
- L'intervento che prevede il recupero del fabbricato con cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale, rientra tra i casi previsto all'art.12 comma 4 e pertanto devono essere contestualmente realizzati gli interventi di cui all'art.8, comma 1, lett. d (difesa locale);
- La realizzazione dei nuovi parcheggi a servizio dell'attività commerciale rientra tra i casi previsti all'art.13 comma 4 lett. b e pertanto possono essere realizzati a condizione che
 - A. che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
 - B. che non sia superato il rischio medio R2;
 - C. che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Come detto si rimanda alla documentazione tecnica di dettaglio allegata al presente piano di recupero per la valutazione delle azioni da mettere in atto per garantire la fattibilità dell'intervento.

Il progettista
Architetto Fabrizio Cerrai