

Comune di Pistoia



Ufficio Protocollo

Nr. 63541 Data 20/10/2011

Tit. 10.06.31 Arrive

Prot. Ed. 1429/2011 Del 09/02/2011

COMUNE DI PISTOIA

**PIANO ATTUATIVO PER L'AREA ARTIGIANALE INDUSTRIALE
"ATP8" UBICATA IN VIA FERMI NORD, S. AGOSTINO 3, PISTOIA**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DI FATTIBILITA'
e QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**

INDICE

INTRODUZIONE

1. Quadro conoscitivo di riferimento

1.1 Riferimenti urbanistici e legislativi

1.2 Inquadramento dell'area

1.3 Riferimenti catastali

2. Lo Stato Attuale

3. Il Progetto di Piano Attuativo

3.1 Descrizione del progetto

3.2 Standards Urbanistici

3.2.1 Parcheggi

3.2.2 Strade

3.2.3 Verde Pubblico

4. Valutazione di Fattibilità

5. Computo metrico di massima

INTRODUZIONE

La IMMOBILIARE NCS SRL con sede in Pistoia, Via dell'Ospizio, 10 C.F. e P.I. 01732040470, Rappresentata dall'Amministratore unico, Maurizio Barbaro nato a Pistoia il 06/01/1969 e domiciliato per la carica in Via dell'Ospizio, 10; proprietaria dell'area edificabile in Pistoia, località S.Agostino3 denominata ATP 08.

Detta società è venuta in possesso dell'area con atto stipulato in data 19/11/2010 con il Comune di Pistoia, il bene era infatti nell'elenco del "piano di alienazione e valorizzazioni immobiliari" del Comune di Pistoia (deliberazione 12/2009 del C.C.)

La IMMOBILIARE NCS è intenzionata a promuovere un intervento edilizio nell'area avvalendosi della collaborazione dell'Arch. Gabriele Bendettini e dell'Ing. Maurizio Lucchesi e a tal fine presenta il necessario Piano Attuativo di Lottizzazione.

La documentazione del Piano Attuativo è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa e di Fattibilità
- Norme Tecniche di Attuazione
- Studio Geologico di Fattibilità
- Elaborati Grafici
- Schema Convenzione Urbanistica
- Bozza Computo metrico estimativo
- Verifica Norma 13 DPCM del 5/11/99

Elaborati Grafici

- Tav. 1.1 Stato di fatto, Inquadramento Territoriale;
- Tav. 1.2 Stato di fatto, documentazione fotografica;
- Tav. 2 Stato Attuale;
- Tav. 3.1 Progetto;
- Tav. 3.2 Progetto, schemi esplicativi;
- Tav. 3.3 Progetto, verifica superfici;
- Tav. 3.4 Progetto, acquedotto e fognatura nera;
- Tav. 3.5 Progetto, fognatura bianca;
- Tav. 3.6 Progetto, illuminazione pubblica;

- Tav. 3.7 Progetto, telecom e metano;
- Tav. 3.8 Richiesta autorizzazione per lavori sul fosso Acqualunga;
- Tav. 3.9 Richiesta autorizzazione per lavori sul fosso Acqualunga;
- Tav. 3.10 Richiesta autorizzazione per lavori sul fosso Acqualunga;
- Tav. 4 Sovrapposto;
- Tav. 5.1 Topologie edilizie, Lotto 1
- Tav. 5.2 Topologie edilizie, Lotto 2
- Tav. 6 Render, viste tridimensionali indicative.

La presente relazione è articolata nelle seguenti quattro parti:

- quadro conoscitivo di riferimento;
- descrizione dello stato attuale;
- descrizione del progetto;
- valutazione di fattibilità.

1. Quadro conoscitivo di riferimento

Riferimenti urbanistici e legislativi

Il presente Piano Attuativo viene redatto in doppia conformità agli strumenti urbanistici vigenti ed in fase di approvazione e costituisce strumento di dettaglio del Regolamento Urbanistico adottato nel Marzo 2010 ai sensi del TITOLO V, Capo IV, Sezione I, artt. dal 65 al 69 della L.R. Toscana N°1/2005.

Gli strumenti urbanistici di riferimento sono il Piano Strutturale del Comune di Pistoia, il Piano Regolatore Generale (con le relative Varianti) ed il Regolamento Urbanistico in approvazione.

Oltre ai Piani citati il presente progetto di P.A. recepisce tutte le indicazioni fornite dagli altri Regolamenti, comunali e non, e dalla normativa urbanistica ad essi attinente.

Si riporta di seguito un elenco delle principali fonti normative ispiratrici delle condizioni progettuali:

- L.R. Toscana n°1/2005, artt. 3, 65 e seguenti;
- N.T.A. del Regolamento Urbanistico in corso di approvazione, art.8;
- Scheda Norma ATP 08 N.T.A. del R.U. in approvazione;
- Regolamento Edilizio art.8 co.3 (ai sensi della L.R.52/1999, art.4 co.3 modificata dalla L.R. 43/2003);
- L.R. N°5/1995 artt.28/30/31;
- Relazione Geologico-Tecnica, Idraulica, Sismica (elaborato EAb contenuto nel R.U.);
- Piano Assetto Idrogeologico Toscana, Piano Stralcio n°96.
- Scheda tecnica del Piano Attuativo allegata al Bando di Alienazione della Proprietà Comunale.

Inquadramento dell'area

L'area è collocata nella zona industriale di "S.Agostino 3", in adiacenza a via Fermi sul lato Sud, ed alle vie Borgioli e Nannetti sul lato Ovest, è costituita da un ampio spazio di forma irregolare e pianeggiante con quote del terreno variabili leggermente al di sopra rispetto al piano strada di via Fermi mentre si trova a quota inferiore rispetto alle vie Borgioli, Nannetti ed a gran parte dei terreni confinanti ad Est. Il contesto nel quale ci

troviamo è tipico della zona industriale, caratterizzato cioè dalla presenza di edifici in maggior parte a destinazione artigianale/industriale. La zona è servita dalle infrastrutture principali (rete fognaria, acquedotto, rete del gas-metano ed elettrica) e l'area di P.A. può quindi usufruire di tali servizi.

Il Piano Regolatore Generale vigente classifica l'area come "TP1", a destinazione industriale/artigianale, specificando che si intendono per "TP1" le zone industriali "D1" di completamento di cui all'Art. 42 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione al PRG, ed individuando le previsioni di piano nella "scheda n.2" allegata al verbale di deliberazione del Consiglio Comunale del 29/01/2009.

Il Regolamento Urbanistico in approvazione classifica l'area come "TP1 DI PROGETTO - Aree per attività industriali e artigianali", individuata nella TAV. 23, e come Scheda Norma "ATP 08 – S.Agostino3 via Fermi nord" la quale prevede per il lotto un intervento da attuare tramite Piano Attuativo di Lottizzazione. A tal proposito si ritiene opportuno evidenziare che il Regolamento Urbanistico recepisce in maniera sostanziale le indicazioni del Piano Regolatore, confermando gli indirizzi di quest'ultimo.

Nel Piano Strutturale l'area è individuata all'interno dell'*U.T.O.E. 5 - AREE DELLA PIANURA PRODUTTIVA nel Sistema Funzionale della Pianura Produttiva – Sub Sistema dei poli produttivi integrati (TAV.30b)* e come *SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – Sub Sistema degli insediamenti produttivi in aree specializzate (TAV. 33b)*.

Un ulteriore riferimento normativo, di dimensione e competenza sovracomunale, è l'Autorità di Bacino del Fiume Arno che, nello *Stralcio n°96 del Piano Assetto Idrogeologico*, classifica l'area in oggetto come interessata da una *pericolosità idraulica moderata P.I.1* e gli interventi in loco *Intervento Fattibile*.

Tale classificazione è visibile anche nella Relazione Geologico-Tecnica, Idraulica, Sismica (Elaborato EAb) contenuta nel R.U.

L'area infine è esterna alla perimetrazione del vincolo paesaggistico, *ai sensi dell'art.139 e seguenti del D.Lgs.42/2004* ed a quella del vincolo idrogeologico, *ai sensi del R.D. 3267 del 1923*.

Riferimenti catastali

Il terreno è censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni di Pistoia, nel foglio 226, particelle 1130, 1132, 1134, confinanti con le particelle 829 occupata dalla cabina di Enel Energia e con le particelle 684, 685, 689. Le ultime tre elencate rappresentano

catastalmente una strada campestre, in realtà oggi non più esistente, ma comprendono di fatto la scarpata del fosso demaniale che costituisce il confine fra la proprietà interessata dal P.A e quelle contigue.

2. Lo stato attuale

Attualmente l'area è lasciata a verde incolto, l'appezzamento è per lo più pianeggiante con un lieve dislivello all'interno, di circa due metri su uno sviluppo di circa 120 metri, tra la parte più a Nord a quota maggiore rispetto a quella più a Sud. Per la gran parte della sua superficie l'area risulta depressa rispetto ai lotti confinanti in particolare in corrispondenza del collegamento con via Borgioli si rileva un dislivello di circa un metro; in corrispondenza di via Nannetti troviamo un differenza di quota pari a circa 50 cm mentre con i lotti confinanti ad Est troviamo da Nord a Sud una differenza di quota che va da più 10 cm circa a meno 50 cm. Sul fronte di via Fermi il terreno è leggermente rialzato rispetto al resto dell'area, si trova infatti ad una quota più elevata di circa 20 centimetri.

Al suo interno sono presenti tre fossi campestri che raccolgono le acque superficiali convogliandole nel fosso di maggiori dimensioni, ad Ovest, denominato Fosso Acqualunga.

Le alberature attualmente presenti sull'area sono di recente piantumazione e, si sviluppano su due fronti principali, un filare è disposto lungo il perimetro Ovest, mentre l'altro filare si sviluppa lungo via Fermi.

3. Il Progetto di Piano Attuativo

3.1 Descrizione del progetto

Il progetto illustra, secondo quanto elencato nell'art.67 L.R. N°1/2005 e nell'art.8 N.T.A. del R.U., gli elementi necessari a costituire il Piano Attuativo ed alla sua rappresentazione grafico-esplicativa; considerando le caratteristiche dell'intervento i suddetti elementi si riassumono in:

- progetto delle opere di urbanizzazione primaria Tavole 3;
- definizione delle tipologie edilizie Tavole 5;
- determinazione delle masse e delle altezze degli edifici rispetto alle strade Tavole 3;
- determinazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico Tavole 3;
- individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili Tavole 3;
- dettaglio, con indicazioni catastali, delle proprietà interessate dal P.A. Tav. 1;

Tale documentazione è rappresentata dalla presente Relazione, comprendente anche il Quadro conoscitivo di Riferimento ed una Valutazione di Fattibilità e dagli elaborati grafici allegati.

La proposta progettuale prevede l'articolazione dell'area in n°2 lotti (denominati Lotto 1 e Lotto 2) all'interno dei quali saranno individuate diverse unità immobiliari (denominate rispettivamente A,B,C,D, ed E,F,G) di varie dimensioni; le superfici dei lotti e delle unità immobiliari, con destinazione artigianale/industriale, potranno variare a seconda delle esigenze reali presenti sul territorio e le stesse potranno essere accorpate o ulteriormente suddivise.

Come suggerito sia dal vigente P.R.G. che dal approvando R.U. è stato previsto il completamento della viabilità esistente, con il collegamento tra Via Borgioli e via Nannetti. In considerazione della ridotta sezione stradale esistente su dette vie viene proposta una viabilità a senso unico, che da via Borgioli va in direzione di via Nannetti. Lungo la nuova via di collegamento sono stati predisposti parte dei parcheggi pubblici con un'inclinazione di 60° rispetto all'asse stradale. Sul tergo dei nuovi posti auto è stato progettato parzialmente al di fuori dell'area di piano, sopra l'esistente fosso Acqualunga, un vialetto pedonale che parte da via Fermi, ricollegando sul lato Ovest il nuovo intervento fino a via Nannetti, sostituendosi così a quel percorso pedonale che, rappresentato nelle mappe catastali era di fatto andato perduto.

Fra i due lotti è stata individuata un'area aperta con la funzione di parcheggio pubblico ed area di manovra per i mezzi pesanti. Il piazzale rimarrà comunque di proprietà privata con il vincolo dell'uso pubblico; sotto il piazzale verranno realizzate delle vasche di laminazione per le acque meteoriche.

Da detto piazzale sarà consentito l'accesso carrabile ad entrambi i lotti.

Sia il "Lotto 1" che il "Lotto 2" saranno accessibili pedonalmente da Via Borgioli e da via Fermi mentre l'accesso carrabile sarà consentito soltanto dal nuovo tratto di strada congiungente via Borgioli con via Nannetti. Al fine di consentire l'accesso dalla viabilità esistente e ricollegare l'intervento con le quote dei terreni ai margini sarà necessario impostare una nuova quota di campagna che medi tra i vari dislivelli. A tal fine considereremo come nuova quota di campagna di riferimento: per il "Lotto 1" 56,90 m S.L.M. mentre per il "Lotto 2" 57,60 m S.L.M.; troveremo quindi che la nuova viabilità di progetto presenterà una pendenza del 5% circa per collegare via Borgioli a quota 57,25 m con via Nannetti a quota 57,95 m .

Il "Lotto 1" sarà disposto lungo un asse Est – Ovest mentre il "Lotto 2" seguirà un asse Nord-Sud, questo consentirà una buona esposizione e predisposizione per l'installazione di pannelli fotovoltaici.

Le alberature attualmente presenti, quando possibile, verranno trapiantate ai margini delle aree di sosta, e nelle aree a verde privato.

3.2 Standards urbanistici

Per quanto concerne gli standards urbanistici, è necessario ricordare che ci troviamo in un periodo di transizione in cui sono vigenti contemporaneamente strumenti urbanistici. A tal riguardo è necessario verificare che la superficie totale destinata a standards consenta di realizzare sia quanto previsto dal PRG che dal RU; si dovrà prendere come valore minimo di superficie da destinare a standards quello maggiore tra i due piani.

3.2.1 Parcheggi

Come previsto dai piani vigenti i parcheggi pubblici sono stati predisposti lungo il nuovo asse viario di collegamento tra via Borgioli e via Nannetti inclinati a 60° rispetto all'asse stradale e lungo via Fermi. I parcheggi lungo la nuova viabilità presenteranno una larghezza pari a 2,50 m ed una profondità pari a 6 m in maniera tale da consentire la sosta anche ai mezzi commerciali di maggiori dimensioni.

I parcheggi lungo via Fermi saranno arretrati rispetto all'asse stradale in maniera

tale da consentire la realizzazione di una corsia di accesso e di manovra; un'ulteriore quota di parcheggi è stata individuata nel piazzale interno alla lottizzazione.

3.2.2 Strade

In osservanza ai regolamenti è stata progettato il collegamento per completare la viabilità di quartiere che ricollega il nuovo intervento a via Lambruschini. Ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) la nuova viabilità sarà una strada di categoria “E - Strada urbana di quartiere”

3.2.3 Verde pubblico

Per quanto concerne il verde pubblico il progetto, estendendo l'intervento oltre la proprietà, prevede di riqualificare l'area attualmente occupata dal fosso Acqualunga creando un percorso pedonale che collega via Fermi a Via Nannetti.

Sempre ad Ovest dell'area di intervento è prevista la realizzazione di una fascia verde da piantumare con le essenze già presenti in loco o similari.

Infine lungo via Fermi è stata prevista una fascia verde per separare il nuovo intervento dalla zona a parcheggi, questa fascia verrà realizzata in greenpav o altri materiali analoghi per consentire anche la percorribilità pedonale.

4 Valutazione di fattibilità

L'intervento, previsto nel P.R.G. e riconfermato nel R.U., si colloca come già illustrato in un'area che negli ultimi dieci anni si è sviluppata come il proseguimento dell'area industriale della città. Il P.A. è inserito quindi nella rete di relazioni, infrastrutture e sistemi esistenti accordandosi ad essi, ampliandone le capacità.

Come previsto dalla normativa regionale le trasformazioni conseguenti al P.A. non andranno ad inficiare l'insieme delle *risorse essenziali del territorio*, verranno infatti realizzati tutti quegli interventi che consentano la tutela delle stesse così come specificato all'art.3, co.5 della L.R.1/2005.

Per quanto riguarda i "sottoservizi" la zona risulta adeguatamente fornita, in particolare sono già presenti le reti del Gas, Acquedotto, Fognatura Bianca e Fognatura Nera, Telefonica ed elettrica. Per consentire l'idoneo smaltimento delle acque meteoriche, e verificare la superficie permeabile, ai sensi della norma 13 del DPCM 5/11/99 è prevista la realizzazione di una vasca di laminazione sottostante il piazzale al centro della lottizzazione e sotto l'area a parcheggio lungo la nuova via di progetto, al fine consentire lo stoccaggio delle acque meteoriche ed una graduale immissione in fognatura. Il fosso Acqualunga nasce poco prima dell'area di intervento e non presenta particolari problematiche, è stata comunque approntata un'apposita relazione idraulica con la verifica delle portate con tempo di ritorno 200ennale e previa autorizzazione della provincia, verrà chiuso con un elemento scatolare in cemento armato di lato 250 cm x 150 cm, migliorando di fatto la condizione attuale.

Le piantumazioni esistenti verranno mantenute e trapiantate, nelle aree a verde pubblico e privato, qualora nelle fasi di trapianto alcune essenze non dovessero attecchire, si provvederà a sostituirle con nuovi esemplari. Tutti i piazzali e parcheggi verranno realizzati con elementi autobloccanti pertanto tutte queste superfici saranno semipermeabili.

Il quartiere essendo già ampiamente urbanizzato è ben servito dal punto di vista dello smaltimento dei rifiuti solidi urbani, la cui raccolta viene effettuata "porta a porta" senza la necessità quindi di predisporre un'"isola ecologica" per il posizionamento dei cassonetti.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento di energia elettrica sul confine Sud Est dell'area di intervento si trova una cabina di trasformazione dell'Enel la cui potenza è ulteriormente incrementabile, a livello cautelativo è stato previsto il posizionamento di un'altra cabina qualora le potenze richieste in dovessero eccedere quella attualmente disponibile.

In ogni caso tutti gli enti gestori dei servizi sono stati interpellati e forniti i relativi pareri di fattibilità che si concretizzeranno in fase di deposito del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione in progetti esecutivi dei sottoservizi, concertati con gli enti gestori.

Per quanto riguarda la mobilità lungo l'asse di via Fermi, per consentire l'accesso alla nuova area a parcheggio è stata realizzata una corsia di accesso che consenta il disimpegno dalla viabilità principale durante le fasi di manovra, mentre per quanto riguarda quella interna all'area di pianto sarà istituito un senso di marcia unico che da via Borgioli andrà in direzione via Nannetti, più idoneo rispetto anche alle sezioni stradali esistenti.

Riguardo alla sistemazione degli spazi verdi (sia pubblici che privati) è prevista la realizzazione di una "fascia verde" che si alterna tra verde pubblico e privato, lungo quasi tutto il perimetro dell'area, in maniera tale da consentire la piantumazione di nuove essenze per mitigare l'impatto estetico della lottizzazione.

Per quanto attiene infine alla fattibilità geologica dell'intervento è allegato al piano lo studio Geologico di Fattibilità.

5. Computo metrico di massima

	Descrizione opere	unità di misura	quantità	prezzo	importo
<i>Urbanizzazione Primaria</i>					
	Strade e parcheggi	mq	1.698,84	62,00	105.328,08
	Fognatura nera	ml	85,00	140,00	11.900,00
	Fognatura bianca	ml	180,00	150,00	27.000,00
	Accumulo acque meteoriche	mc	324,00	70,00	22.680,00
	Acquedotto	ml	230,00	90,00	20.700,00
	Rete gas Metano	ml	150,00	86,00	12.900,00
	Rete Enel compreso cabina	ml	120,00	240,00	28.800,00
	Rete Telecom	ml	105,00	60,00	6.300,00
	Illuminazione pubblica	n°	14,00	2.950,00	41.300,00
	Segnaletica	n°	1,00	4.000,00	4.000,00
	Sistemazione a verde	mq	549,90	46,00	25.295,40
	Oneri per la sicurezza fisica		1,00	20.000,00	20.000,00
	Totale urbanizzazione primaria			€	326.203,48

Pistoia 10/10/2011

Il Tecnico

Arch. Gabriele Benedettini



