

Comune di Pisa
PIANO DI RECUPERO
AREA IMMOBILE EX-GEA
 Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta

COMMITTENTE



Cemes s.p.a
 Via Montelungo, 15/17- 56122 Pisa
 Tel +39 050 562209
 Fax +39 050 561780
 email: info@cemes-spa.com

COORDINAMENTO E
 PROGETTO ARCHITETTONICO



Societa' di Ingegneria Leonardo S.r.l.
 Arch. Salvatore Re
 Via San Martino 1, 56125 PISA
 Tel +39 050 6132901 Fax +39 050 6132920
 E-mail: s.re@leonardoprogetti.com
 www.leonardoprogetti.com
 Collaboratori:
 Arch. Arianna Nassi O Di Nasso
 Arch. Nicola Ferrara
 Arch. Raffaele Bernardeschi

DESCRIZIONE ELABORATO

Documenti

PROGETTO IMPIANTI E STRUTTURE



INGECO S.r.l.
 Via Montelungo, 39 - 56124 PISA
 tel. +39 050 9711165
 Partita IVA 0175920501
 email: segreteria@ingecoesrl.com
 www.ingecoesrl.com

Societa' di Ingegneria Ingeco S.r.l.
 Ing. Alessandro Panattoni
 Ing. Nicola Lenza
 Ing. Alessandro Lorenzi
 Collaboratori opere specialistiche:
 Ing. Veronica Romeo
 Ing. Alice Mannari
 Ing. Angela Gubernari
 Geom. Elisa Carignani
 Geom. Riccardo Lattura

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

INTEGRAZIONI

GEOLOGIA

Geol. Fabrizio Alvares
 Via L.Muratori, 1 - San Giuliano Terme
 Tel +39 050 7213909
 E-mail: fabrizio.alvares@gmail.com

Pratica

Formato

Scala

Elaborato

289

A4

-

RTI

Rev	Data	Motivazione	Redatto	Verificato	Approvato	Autorizzato
00	Settembre 2020	Prima Emissione	-	-	-	Re
01	Gennaio 2021	Revisione 1	-	-	-	Re
02	Marzo 2021	Revisione 2	-	-	-	Re

Questo documento e' di nostra proprieta' esclusiva. E' proibita la
 riproduzione anche parziale e la cessione a terzi senza la nostra autorizzazione.

Indice

1	Descrizione dell'area.....	2
2	Inquadramento urbanistico e vincoli.....	2
3	Atti abilitativi relativi all'immobile.....	4
4	Stato attuale.....	5
5	Obiettivi del Piano di Recupero	7
6	Interventi di progetto	9
7	Dimensionamento di progetto.....	11
8	Sistemazioni esterne.....	12
8.1	Recinzioni.....	13
8.2	Viabilità ed accessi	13
8.3	Parcheggio.....	13
8.4	Percorso pedonale	14
8.5	Area a verde attrezzato	15
8.6	Nuova area pubblica – Standard (D.M. 1444/68 e R.U. vigente)	15
8.7	Illuminazione.....	16
8.8	Pavimentazioni e superficie permeabile	16
9	Aspetti paesaggistici del sito.....	17
9.1	Inserimento paesaggistico	19
9.2	Il restyling dell'edificio esistente	20
9.3	Contributo Soprintendenza	21
10	Sottoservizi.....	23
10.1	Rete fognaria mista	23
10.2	Rete acquedotto.....	24
10.3	Rete gas.....	24
10.4	Rete telecomunicazioni	24
10.5	Geofor – isola ecologica	25
10.6	Impianto elettrico.....	25
10.7	Fonti rinnovabili	25

1 Descrizione dell'area

Il presente Piano di Recupero ha per oggetto l'area posta in Via Emanuele Filiberto Duca D'Aosta n.3, nel centro storico del Comune di Pisa, identificata catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 20, Particella 44, Subalterno 5.

Tale area confina a est con la strada pubblica, a sud con un parcheggio di proprietà della Università di Pisa, a ovest con la pista ciclabile pubblica e le Mura Urbane della città e a nord con una proprietà privata. L'area comprende un immobile, composto da un interrato e due piani fuori terra, e la relativa area pertinenziale destinata a parcheggio privato, per una Superficie fondiaria (Sf) pari a 4.946 mq.

L'edificio fu costruito nel 1962 da S.A.S.P.I. (Società Azienda Servizi Pubblici Italiani) con la funzione di "*Autorimesse per servizi nettezza urbana, relativi uffici, servizi igienici e abitazioni*". Prima degli anni '80 ci fu il passaggio di proprietà fra S.A.S.P.I. e Comune di Pisa. Nel 1998 l'immobile passò di proprietà dal Comune di Pisa a G.E.A. (Azienda e servizi per l'ambiente) finché nel 2000 la società G.E.A. lo vendette all'Università che a seguito di interventi di ristrutturazione vi allestì il centro interdisciplinare Scienze per la Pace e poi in un'area di deposito. Dal 2015 la proprietà è passata definitivamente al Proponente, che da subito ha avuto l'intenzione di riqualificare l'immobile e la sua resede.

2 Inquadramento urbanistico e vincoli

Secondo il Piano di Indirizzo Territoriale vigente l'area in oggetto viene identificata all'interno della Carta dei Caratteri del Paesaggio tra gli Insediamenti e Infrastrutture – Insediamenti civili recenti, in quella dei Sistemi Morfogenetici viene collocata in area Pianura pensile, in quella della Rete Ecologica come Superficie artificiale - Area urbanizzata", in quella infine del Territorio urbanizzato appartiene alle Aree ad edificato continuo al 1954/ al 2012 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista (TAV. 09, TAV. 10).

Secondo il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pisa e Cascina adottato con le delibere dei consigli comunali n°30 del 23 luglio 2020 e n°55 del 4 agosto 2020 l'area oggetto del presente Piano di Recupero ricade nel Territorio Urbanizzato PSI Pisa-Cascina e in particolare nell' UTOE 6P (Pratale Don Bosco San Michele) (TAV. 11).

Il Piano di Recupero non risulta inserito nelle salvaguardie del Piano Strutturale Intercomunale adottato.

Tale area inoltre secondo la variante al R.U. vigente approvata con Delibera del C.C. n. 14 del 29/05/2020 (cosiddetta "Variante Stadio") ricade in area soggetta a Piano di Recupero regolamentato da quanto riportato sulla relativa scheda di dettaglio "**Scheda d'ambito n°34**" (TAV. 12) che pone i seguenti obiettivi:

- *Riduzione del carico urbanistico;*
- *Miglioramento della qualità urbana in relazione alle disposizioni dell'art. 62 della L.R. n. 65/2014;*
- *Riqualificazione e riconfigurazione del patrimonio edilizio esistente con contestuale cambio di destinazione d'uso e inserimento di attività/funzioni compatibili con le caratteristiche del tessuto insediativo e sostenibili in relazione in particolare ai temi dell'accessibilità e della valorizzazione del contesto urbano;*
- *Miglioramento delle condizioni di fruibilità e visibilità del complesso delle Mura urbane e delle aree a verde;*

Il Piano di recupero dovrà indicare quale tipo/tipi di servizi privati d'interesse pubblico sono da prevedere per l'area: sono ammissibili esclusivamente le seguenti tipologie di funzioni di cui all' art. 4.5.2. del R.U.:

- 4. Servizi privati di interesse pubblico;*
- 5. Attività commerciali/artigianali/ricreative;*
- 6. Uffici e Servizi privati*
- 7. Attrezzature turistico/ricettive*
- 9. Verde privato e pubblico*
- 10. Parcheggi/autorimesse privati e pubblici (mono e multipiano anche esistenti)*
- 11. Viabilità (veicolare – ciclabile – pedonale)*

Il Piano di recupero non potrà prevedere destinazioni residenziali ad eccezione delle destinazioni residenziali esistenti (a parità di Sul residenziale).

Sull'immobile sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva (sostituzione edilizia), senza aumento della SUL esistente. Sull'area dovranno essere individuate le aree a parcheggio privato e di relazione come da normativa vigente e in base alla destinazione d'uso prevista. Per quanto riguarda le aree a standard dovranno essere garantiti gli spazi a Parcheggio Pubblico e a Verde Pubblico previsti dall'attuale Regolamento Urbanistico (derivanti dalla differenza tra superficie dell'area e superficie coperta esistente): nel caso di una destinazione che preveda una superficie a standard maggiore della superficie prevista dallo strumento urbanistico vigente (calcolata nel modo suddetto) dovrà essere rispettata la superficie a standard maggiore.

Qualora non sia possibile reperire le superfici indicate nel lotto in esame, sono ammesse forme di perequazione con l'individuazione e la trasformazione di aree di proprietà del soggetto attuatore ritenute idonee a soddisfare specifiche esigenze dell'Amministrazione Comunale in relazione ai contenuti e agli obiettivi della "Variante Stadio".

PRESCRIZIONI

Dovranno essere rispettate:

- tutte le prescrizioni di cui alla “Relazione Fattibilità Geologica” allegata alla “Variante Stadio 2019”. La fattibilità e le condizioni devono comunque essere verificate e conformate alle disposizioni vigenti al momento dell’attuazione degli interventi.
- tutte le misure di mitigazione di cui all’allegato “F10 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI” alla “Variante Stadio 2019”.

VINCOLI

L’ambito è inoltre sottoposto al vincolo monumentale e per la porzione che costeggia le mura urbane a vincolo paesaggistico.

Infatti, la vicinanza alle mura urbane dell’area impone su questa la presenza di una serie di vincoli di seguito elencati:

- area di notevole interesse pubblico ai sensi della Parte III del D. Lgs 42/2004, art. 136, comma 1, lettera c) *“complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici.*
- l’edificio rientra nell’area relativa alle Mura urbane oggetto di Bene architettonico tutelato ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004, art. 10 denominato “Mura urbane della città di Pisa” del 12.11.1954: *“E’ fatto divieto di eseguire opere che danneggino la luce e la prospettiva o comunque alterino le condizioni di ambiente e decoro del monumentale edificio indicato in principio (le mura urbane)”.*

3 Atti abilitativi relativi all’immobile

Si riporta qui di seguito la cronistoria degli atti abilitativi relativi all’immobile in questione.

1. Il 31/8/1962 la S.A.S.P.I. (società azienda servizi pubblici italiani) presenta domanda di Licenza Edilizia per la costruzione di “Autorimesse per servizio nettezza urbana, relativi uffici, servizi igienici ed abitazioni” (prot. N. 7349)
2. Il 18/12/1962 il Comune di Pisa rilascia Licenza di Costruzione n° 428 (pianta allegata)
3. Il 03/03/1965 Viene presentato progetto di variante per autorimessa servizi nettezza urbana. Variante per modifiche prospettiche, realizzazione di magazzino esterno, tramezzi interni zona ufficio, volumi e sagoma invariati come da licenza n°428 (pianta allegata)

4. Il 7/4//1965 il Comune di Pisa rilascia decreto di abitabilità con decreto n° 720 (atto allegato)
5. Il 6/11/1983 l'Ufficio tecnico del Comune di Pisa, redige progetto per la costruzione di nuovi spogliatoi da destinare al personale femminile.
6. Il 23/11/1983 il Consiglio Comunale approva il progetto
7. Il 12/12/1983 il Consiglio comunale approva appalto dei lavori
8. Il 3/8/1998 la proprietà passa dal Comune di Pisa a G.E.A. Azienda e servizi per l'ambiente (notaio Cammuso rep. 35796/7831)
9. Il 19/06/2000 la proprietà passa da G.E.A. ad Università di Pisa (notaio Varrati allegato)
10. Il 12/01/2012 l'Università di Pisa presenta SCIA n°62 relativa alla demolizione di alcuni corpi di fabbrica esterni/tettoie (vedi variante del 03/03/1965).

Per maggiore chiarezza si rimanda all'**allegato 1: atti abilitativi relativi all'immobile.**

4 Stato attuale

L'immobile è composto da un piano seminterrato e due piani fuori terra prospicienti Via Emanuele Filiberto Duca D'Aosta, un resede esterno composto da un piazzale destinato a parcheggio. Nella parte rivolta verso le mura è presente un volume tipo capannone utilizzato come deposito e magazzino avente una altezza media interna di circa 8.90 ml, mentre verso via E. Filiberto sono presenti due volumi adibiti, fino a 5 anni fa a strutture universitarie, attualmente in stato di abbandono.

In particolare, l'edificio attualmente è formato da tre piani, un seminterrato e due piani fuori terra, e si compone di quattro volumi principali (A-D):

- A. Un primo volume composto da un piano seminterrato
- B. Un secondo volume composto da un piano seminterrato e un piano fuori terra
- C. Un terzo volume composto da due piani, un piano seminterrato e un piano fuori terra
- D. Un quarto volume composto da tre piani di cui un piano seminterrato e due piani fuori terra.

Il Piano seminterrato è accessibile mediante due rampe esistenti, una collegata con via E. Filiberto e l'altra con il parcheggio pertinenziale:

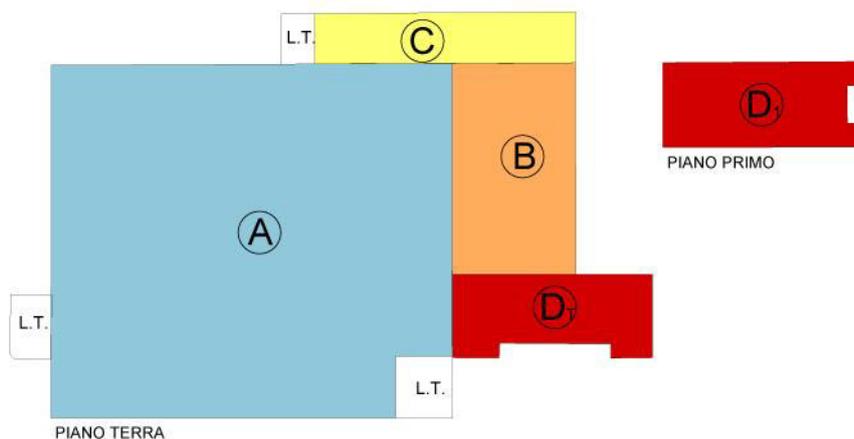
- E. Rampa di accesso al parcheggio interrato (Ds).
- F. Rampa di accesso al parcheggio interrato (G).

Tabella Dimensionamento - Stato attuale

	Superficie Lorda	S.U.L. (art.10 D.P.G.R. 64/R/2013)	H Utile (art.19 D.P.G.R. 64/R/2013)	Funzioni presenti da Catastale
	mq	mq	ml	
Piano seminterrato				
Ds		0	2,26	Magazzini, ripostigli
G		0	2,26	Magazzini, locale autoclave
Piano terra				
A		1.206	4,96/8,90	Magazzino, deposito servizi igienici centrale termica
B		227	2,98	Aule, laboratori
C		115	2,80/3,93	Uffici, servizi igienici, aule, magazzini, locale idrico
DT		131	3,00	Uffici, sala Riunione, deposito
Piano primo				
D1		150	3,00	Sala riunioni, uffici, servizi igienici

- La superficie utile lorda (S.U.L) totale è pari a 1.824 mq.
- La superficie coperta (S.c) totale è pari a 1.763 mq.
- La superficie permeabile è pari a 276 mq.
- La superficie a parcheggio esistente è pari a 2.770 mq.

Schema Stato Attuale – Superficie utile lorda (S.U.L.)



S.U.L. DI PROGETTO		H INTERNE
	A) S.U.L. 1.206 mq	4,96/8,90 ml
	B) S.U.L. 227 mq	4,00 ml
	C) S.U.L. 115 mq	2,98 ml
	D1) S.U.L. 131 mq	3,00 ml
	D1) S.U.L. 145 mq	2,96 ml
	Ds) S.U.L. 0 mq	2,96 ml
	G) S.U.L. 0 mq	2,96 ml
SOMMA		1.824 mq

5 Obiettivi del Piano di Recupero

In conformità a quanto previsto dalle prescrizioni di vincolo e dalla relativa scheda norma del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, dalla scheda d'ambito n. 34 della Variante Stadio e dall'ultimo P.S.I. adottato, pubblicato sul BURT in data 26/08/2020, il presente Piano di Recupero si pone quale obiettivo primario, il miglioramento della qualità urbana, in relazione alle disposizioni dell'art.62 della L.R. n.65/2014. Di conseguenza le scelte progettuali sono indirizzate a:

1. **riqualificare l'area: destinare il complesso esistente ad una attività che ne renda possibile la riutilizzazione compatibilmente con le destinazioni d'uso**

previste dal R.U. e in conformità alle norme generali, al fine di scongiurare lo stato di abbandono in cui versa, riqualificando al contempo un punto importante del territorio cittadino a ridosso delle mura urbane e della cittadella universitaria, rispondendo all'indicazione che suggerisce la "dotazione di attrezzature e servizi, con particolare attenzione alle attività commerciali di vicinato e ai servizi essenziali";

2. migliorare la percezione visiva verso le mura e non ridurre i coni visivi esistenti;
3. ridurre la Superficie Coperta e la Superficie Utile Lorda;
4. creare una adeguata fascia di verde attrezzata e fruibile tra gli edifici e le mura attraverso la realizzazione di aree verdi alberate, rispondendo all'indirizzo che vuole "dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili";
5. realizzare opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano rivolte alla funzionalità, al decoro al fine di garantire il massimo comfort ai futuri fruitori dell'area;
6. eliminare le barriere architettoniche ed urbanistiche, garantendo in tutta l'area l'accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni, oltreché la qualità dell'architettura con particolare riferimento agli spazi d'uso collettivo, quali le aree private ad uso pubblico;
7. migliorare le relazioni degli spazi edificati e non, con le mura storiche attraverso la realizzazione di connessioni pedonali verdi, garantendo il rispetto del principio secondo cui la qualità dell'interventi da realizzarsi dovesse valutata anche in funzione del contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
8. ricostruire alcune superfici in forma compatta per ridurre il consumo di suolo;
9. adottare dotazioni impiantistiche che garantiscano l'impiego di fonti rinnovabili nel rispetto dei vincoli paesaggistici in essere.

Il progetto è finalizzato a contribuire alla riqualificazione urbana dell'area, tenendo in primo luogo al miglioramento della percezione visiva e della relazione degli spazi edificati e non con le Mura storiche. L'intervento non riduce i coni visivi da e verso le Mura, anzi, li migliora attraverso la demolizione di una parte dell'edificio esistente e mediante la realizzazione, tra gli edifici e le stesse mura, di una adeguata fascia di verde attrezzata con panchine, marciapiedi e verde rampicante. In conclusione il progetto prevede un'organizzazione complessiva degli spazi e delle funzioni a vantaggio della qualità della vita sociale della

popolazione residente.

In riferimento alle osservazioni in merito alle prescrizioni e indicazioni di cui alla “scheda AMBITO 34 – Area Immobile Ex -Gea”, con particolare riguardo al correlato procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, avviato contestualmente al deposito del Piano di Recupero (PdR) in oggetto ai sensi dell'art. 23 L.R. 10/2010 ed in ottemperanza a quanto previsto ex Dlgs 152/2006 in merito ai contenuti degli atti dell'endoprocedimento di VAS, si specifica che l'analisi della coerenza, tra le previsioni strategiche contenute nella Scheda RU Ambito 34, anche a fronte delle rilevate ulteriori necessarie modifiche alla composizione delle destinazioni d'uso del PdR (nello specifico alla quota di sup. residenziale non prevista) attiene quanto altresì previsto in relazione ai contenuti della Relazione Illustrativa del PdR, ripresi anche nel Documento Preliminare di VAS, di cui al procedimento citato e al quale si rimanda per un maggior dettaglio (si riporta qui di seguito un estratto delle conclusioni).

Si specifica, in merito a quanto osservato in sede istruttoria preliminare, che, a fronte della citata modifica di parte delle destinazioni d'uso e nella necessità di includere ulteriori aree a compensazione delle superfici a standard generate dalle trasformazioni di cui al PdR, da reperire ex D.M. 1444/68 all'interno del territorio comunale (per la quota verde pubblico) e da monetizzare in alternativa alla cessione diretta (per la quota dei parcheggi pubblici) ed in relazione ai contenuti della VAS (in particolare ex All. I alla Parte II del citato Dlgs 152/2006) in previsione della fase di adozione ai sensi della L.R. 65/2014, le verifiche e le analisi di coerenza interna ed esterna, sono da includersi, ope legis ed in relazione al mutato quadro progettuale di riferimento, nel Rapporto Ambientale e relativa Sintesi non Tecnica - attualmente in corso di predisposizione - che sarà oggetto di adozione ed espressione del parere motivato di sostenibilità da parte del Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali, avente funzione di Autorità Competente VAS nel procedimento in oggetto.

Per ulteriori dettagli si rimanda al Rapporto Ambientale Vas.

6 *Interventi di progetto*

Il progetto risponde agli obiettivi di riqualificazione urbana dell'area e tende all'integrazione degli spazi, costruiti e non, con il sistema delle mura storiche, attraverso un sistema coordinato di nuove azioni progettuali correlate tra loro e che, nello specifico, riguardano:

1. migliorare la percezione visiva delle mura urbane mediante la demolizione dei

volumi C e B;

2. costruzione, a parità di superfici edificabile, del nuovo volume B, con riduzione della Superficie Coperta;
3. ristrutturazione della restante parte dell'edificio esistente (volumi A, D e rampa F):
4. realizzazione di una nuova area pubblica destinata a verde urbano attrezzata con nuove alberature, panchine, impianto di illuminazione e aree a prato oltre ad un' area privata ad uso pubblico come percorso pedonale di collegamento;
5. riqualificazione del parcheggio a raso esistente attraverso una ottimizzazione degli spazi di manovra e realizzazione di stalli inerbiti con inserimento di nuove alberature e pergolati.

In particolare, il progetto di riqualificazione dell'immobile esistente prevede la realizzazione di una Media Struttura di Vendita composta dalla zona destinata a Superficie di vendita (SV) di 789 mq, dagli uffici, dai magazzini, dagli spogliatoi per i dipendenti e dalla palazzina ad uso direzionale.

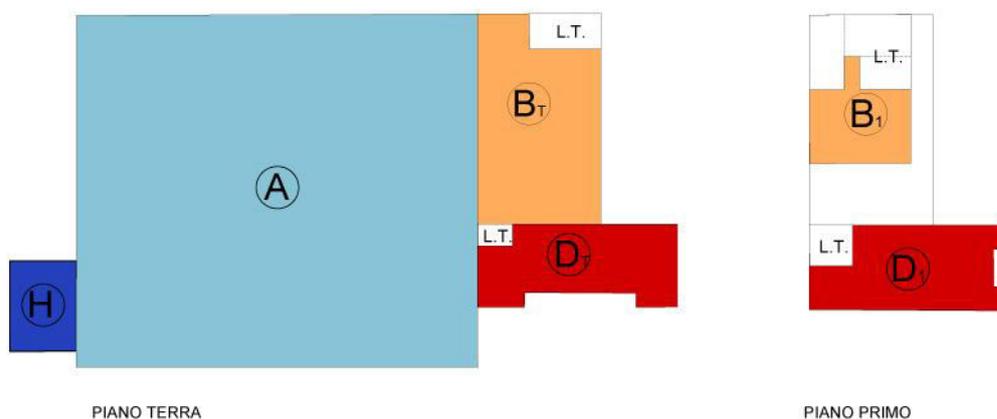
La Media Struttura di Vendita sarà composta da tre volumi, di seguito descritti:

- A. un primo volume ad unico piano da adibire a superficie di vendita, reception, area lavorazioni e aree complementari
- B. un secondo volume di 2 piani fuori terra da adibire a magazzino al piano terra e uffici e spogliatoi al piano primo
- D. un terzo volume di 2 piani fuori terra, da adibire a uffici
- H. un quarto nuovo volume interamente vetrato destinato a bussola di entrata per gli utenti del supermercato.

Il piano interrato sarà ridotto alla sola parte degli uffici (Ds) alla quale si accede tramite la rampa esistente:

- F. Rampa di accesso al parcheggio interrato (TAV. 33 rev.1)

Schema Stato di Progetto – Superficie utile lorda (S.U.L.)



S.U.L. DI PROGETTO		H INTERNE
	A) S.U.L. 1.237 mq	4,96/8,90 ml
	B _T) S.U.L. 205 mq	4,00 ml
	B ₁) S.U.L. 70 mq	2,98 ml
	H) S.U.L. 53 mq	3,00 ml
	D _T) S.U.L. 125 mq	3,00 ml
	D ₁) S.U.L. 130 mq	2,96 ml
SOMMA 1.820 mq		

7 Dimensionamento di progetto

Col fine di raggiungere gli obiettivi prefissati dal progetto sono stati previsti interventi di riqualificazione dell'area che prevedono di ridurre, rispetto allo Stato Attuale, la Superficie Coperta, la Superficie utile lorda S.U.L. e la superficie a parcheggio e incrementare la Superficie Permeabile. La *Media Struttura di Vendita* avrà una **Superficie di Vendita massima pari a 789 mq**. La parte di edificio destinata al direzionale, sarà composta da due livelli interamente dedicati ad uffici e dal parcheggio privato nel piano seminterrato accessibile con la rampa esistente su via E. Filiberto.

Tabella Dimensionamento - Stato di progetto

	Superficie Lorda	SE (art.10 D.P.G.R. 39/R/2018)	Altezza Utile (art.19 D.P.G.R. 39/R/2018)	Funzioni
		mq	cm	
Piano seminterrato				
Ds	0		226	Parcheggio Direzionale
Piano terra				
A		1.237	496/890	Commerciale (Media struttura di Vendita – MSV)
BT		205	298	Commerciale (Magazzini)
H		53	300	Commerciale (Area filtro)
DT		125	300	Direzionale
Piano primo				
B1		70	298	Commerciale (Uffici)
D1		130	296	Direzionale

Il progetto prevede il seguente dimensionamento:

- Superficie Fondiaria (Sf) **4.946 mq**
- La superficie La superficie utile lorda (S.U.L) totale è pari a **1.820 mq**
- La superficie coperta (S.c.) è pari a **1.751 mq**
- La superficie permeabile è pari a **1.362 mq**

8 Sistemazioni esterne

Il progetto prevede una serie di interventi volti alla modifica dello stato attuale delle aree esterne mediante l'esecuzione delle seguenti opere:

- rifacimento della **recinzione** a ovest e a nord;
- organizzazione degli **accessi** mediante la separazione degli accessi per gli utenti della media Struttura di vendita, dell'area carico- scarico e del personale addetto;
- riqualificazione dell'area a **parcheggio**;
- realizzazione di un **percorso pedonale** est-ovest di connessione tra via E. Filiberto e il viale ciclo-pedonale lungo le mura urbane;
- realizzazione di un'**area a verde urbano** alberata e attrezzata, di tipo pubblico.

In riferimento alle opere di sistemazione esterne, di seguito si espongono le specifiche tecniche degli interventi previsti suddetti:

8.1 Recinzioni

Riguardo le recinzioni il progetto di recupero prevede la demolizione del muro posto sul confine Ovest dell'area privata, attualmente posto a divisione con il percorso pubblico ciclopedonale e costituito da una muratura di laterizio intonacata intervallata da porzioni di rete a maglia sciolta. Inoltre si prevede la riparazione della recinzione posta lungo il confine nord e il rifacimento del prospetto murario (fabbricato di altra proprietà) posto sul confine nord dell'edificio confinante.

8.2 Viabilità ed accessi

Dal punto di vista dei raccordi viari tra la media struttura di vendita e la viabilità pubblica il progetto risponde alle prescrizioni di cui al comma 1 dell'art. 6 del DPGR 23/R/2020 ad eccezione del punto f) essendo presente un unico varco di collegamento tra il parcheggio e la viabilità pubblica. Come evidenziato al comma 3 del medesimo articolo è prevista comunque una deroga da parte dell'Amministrazione comunale per interventi di riuso o rigenerazione urbana verificati e documentati i requisiti di sicurezza, efficienza e funzionalità delle soluzioni progettuali alternative adottate.

Il progetto prevede quindi il mantenimento degli accessi al lotto privato da via E. Filiberto Duca d'Aosta con tre accessi carrabili:

- Il primo, riservato agli utenti della struttura commerciale che consente di raggiungere , mediante una viabilità interna a doppio senso di circolazione (ingresso/uscita con ampi raggi di curvatura)), l'area destinata a parcheggio auto posta sul lato ovest dell'area (Tavola 35 bis rev.1);
- Il secondo, separato dal precedente, che consente di accedere ad una area riservata esclusivamente alle operazioni di carico/scarico merci, come meglio illustrato nella (Tavola 35);
- Il terzo che consente di accedere al parcheggio privato posto al piano seminterrato e di pertinenza alla palazzina destinata ad uffici (Tavola 35 bis rev.1).

8.3 Parcheggio

Il progetto prevede di utilizzare gli attuali spazi aperti privati destinati a parcheggio e viabilità interna per realizzare un'ampia area a verde ad uso pubblico e parcheggi integrati con il

contesto. Gli stalli saranno ricoperti da pergolati con piante rampicanti e/o con nuove alberature e avranno una pavimentazione permeabile.

Ai sensi dell'art. 04.12 delle NTA del RU in conformità con la L.122/89 e con le disposizioni regionali per il commercio del **DPRG 23/R/220** Regolamento di Attuazione della **LR 62/2018** "Codice del Commercio", sono stati calcolati, rispettivamente, i Parcheggi privati di Relazione e i Parcheggi privati Pertinenziali per ciascuna destinazione d'uso:

- Parcheggi privati *pertinenziali* richiesti: 544 mq
- Parcheggi privati *di relazione* richiesti: 1.482 mq
- N° posti auto minimi per il commerciale: 1.482 mq / 25 mq = N° 59 posti auto
- N° posti auto minimi per il direzionale: N° 4 posti auto

Il **Progetto** prevede i seguenti **parcheggi**:

- Parcheggi *di relazione* di progetto: 1.482 mq
- Parcheggi di *Sosta Pertinenziale* di progetto: 579 mq
- N° posti auto di progetto per il commerciale: N° 59 posti auto
- N° posti auto di progetto per il direzionale: N° 4 posti auto

8.4 Percorso pedonale

A integrazione della connessione degli spazi aperti, nell'area privata ad uso pubblico, è stato previsto sul lato nord un camminamento pedonale che attraversa l'intera area in senso longitudinale e che collega via E. Filiberto e Via Veneto con l'attuale pista ciclo-pedonale lungo le mura urbane, così da potenziare il sistema degli accessi e delle percorrenze verso l'area universitaria retrostante e le mura stesse. Il percorso sarà costeggiato da una fascia di verde piantumata con piante rampicanti sempreverdi indipendenti dalle altre proprietà confinanti.

Nell'area a verde ai sensi dell'art. 5 del D.P.G.R. 41/R del 2009 i percorsi pedonali hanno una larghezza minima di 1,5 m.

Ai sensi dell'art. 6 del D.P.G.R. 41/R del 2009 le rampe di raccordo tra il marciapiede di nuova realizzazione e le sedi stradali esistenti (marciapiede e pista ciclo-pedonale) hanno le seguenti caratteristiche:

- pendenza longitudinale non superiore al 5 %;
- larghezza minima > 90 cm.

Ai sensi dell'art. 7 del D.P.G.R. 41/R del 2009 la pavimentazione è in calcestruzzo architettonico, un materiale antisdrucchiolevole compatto e omogeneo.

8.5 Area a verde attrezzato

Si prevede inoltre la realizzazione di un'ampia area pubblica destinata a verde attrezzato, con alberature e arbusti e piante tappezzanti, come meglio specificato nella tavola delle sistemazioni a verde (TAV. 28 rev.2).

Tale area è caratterizzata, in parte, da specchiature verdi piantate con specie arbustive e tappezzanti e da nuove alberature caducifoglie disposte in gruppi che consentono l'ombreggiamento nei mesi non invernali, e in parte, da zone pavimentate e marciapiedi con sedute e relativo impianto di illuminazione.

Le aree a verde sono previste dotate di sistema di irrigazione.

Per quanto concerne l'arredo urbano è prevista l'installazione di sedute e panchine oltre a cestini portarifiuti come riportato nella tavola di dettaglio (TAV. 29 rev.2).

8.6 Nuova area pubblica – Standard (D.M. 1444/68 e R.U. vigente)

Quanto agli standard, secondo la vigente normativa regolamentare non risulta possibile l'integrale reperimento delle aree all'interno del lotto, così come indicato nella tavola grafica allegata (TAV. 27 rev.2).

In particolare in relazione al verde pubblico all'interno dell'area oggetto di intervento sono reperiti spazi pari a 245 mq, mentre la residua superficie di 1.949 mq viene reperita e messa a disposizione mediante obbligo di Proponente a cedere direttamente o per mezzo di società dalla medesima controllata, una superficie di pari dimensioni ubicata in zona limitrofa a quella oggetto di intervento.

In particolare come previsto nell' art 7 NTA il presente Piano di Recupero è subordinato, alla cessione delle seguenti superfici *a standard pubblico*:

- 2.404 mq Superficie verde pubblico
- 779 mq Superficie parcheggio

ed in particolare a:

- *cessione dell'area a verde pubblico lungo le Mura per una superficie di 455 mq come indicato nel Dossier elaborati grafici e realizzazione delle opere a scomputo oneri così come disciplinato dalla convezione;*
- *cessione della restante area a verde pubblico lungo via delle cascine nelle modalità specificate dalla convezione;*
- *monetizzazione delle aree a parcheggio come disciplinato dalla convezione;*

E' inoltre subordinato alla realizzazione di un percorso pedonale privato ad uso pubblico di collegamento come disciplinato dalla Convezione.

Quanto ai parcheggi pubblici, Proponente manifesta la massima disponibilità all'utilizzo della collettività dei realizzandi parcheggi privati in occasione di eventi sportivi di rilievo organizzati all'interno dello stadio Comunale. In particolare quanto alla superficie non reperibile nel sito oggetto d'intervento, considerata altresì l'oggettiva impossibilità di reperire analoghe superfici da parte di Proponente in zone limitrofe, se ne chiede la monetizzazione secondo la vigente normativa affinché l'Amministrazione possa destinare il relativo importo per creare idonei spazi su superfici nella disponibilità della medesima Amministrazione.

8.7 Illuminazione

L'impianto di illuminazione è previsto con sorgente luminosa a LED, (tipo Philips Iridium Led Mini) per il percorso pedonale lungo il lato nord e tipo Philips CitySprint Classic Led Lantern lungo il marciapiede con sedute lato ovest.

8.8 Pavimentazioni e superficie permeabile

Per la scelta delle superfici pavimentate delle aree esterne private, sono previste pavimentazioni in autobloccante, in asfalto drenante e/o analogha tecnologia, così da creare superfici ecocompatibili, drenanti e permeabili.

Ai sensi del Regolamento Edilizio Unificato è stata calcolata la Superficie Permeabile minima richiesta (TAV. 36 rev.2):

- Superficie permeabile richiesta: 1.123 mq
- Messa a dimora di specie arboree mature, con indice di piantumazione di 1 albero/ n.4 stalli: n° 18 minimo di alberature richiesti

Il Progetto prevede la seguente **Superficie Permeabile**:

- Superficie permeabile di progetto: 1.141 mq
- Si prevedono inoltre la messa a dimora di specie arboree mature, per un totale di 21 alberi.

9 **Aspetti paesaggistici del sito**

Proprio per la vicinanza alle mura urbane insistono sull'area i vincoli sotto elencati:

La scheda del PIT individua quali criticità dell'area soggetta a vincolo paesaggistico "Area di notevole interesse pubblico ai sensi della Parte III del D.Lgs 42/2004, art. 136, comma 1, lettera c) "complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici" le Visuali alterate verso le mura e detta le relative prescrizioni ai sensi dell'art143, c.1 lettera b) del D. Lgs 42/2004:

"4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi di valore storico e architettonico del contesto urbano.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità che costeggia le mura e in parte i lungarni, verso le mura stesse e verso i manufatti e complessi monumentali di valore storico e architettonico presenti nelle adiacenze del perimetro murario.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino:

1.1.1.1. la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;

1.1.1.2. la realizzazione di depositi a cielo aperto".

Di seguito si riporta un riscontro puntuale degli obiettivi per la tutela e la Valorizzazione e della Disciplina d'Uso secondo cui il presente Piano di Recupero risulta:

COERENTE con il punto 2.b.1. per la parte in evidenza:

Viene mantenuto il verde a confine, presente nell'estremità sud-est del lotto, in

corrispondenza di via Emanuele Filiberto. Verranno invece rimosse le due alberature esotiche, di scarso pregio, in posizione lineare lungo il confine nord, al fine di rendere maggiormente fruibile lo spazio pubblico di progetto.

COERENTE con il punto 3.c.1. per le parti in evidenza:

Viene razionalizzato lo spazio di sosta retrostante la struttura, riducendone le dimensioni a vantaggio della cessione al Comune di una porzione d'area, al fondo dell'attuale parcheggio e prospiciente le mura, da trasformare in nuovo spazio pubblico inerbito e piantumato, a completamento della continuità del sistema a verde. Nella stessa area di sosta, l'ombreggiatura non sarà affidata ad alberature a filare, ma ad essenze rampicanti. Viene, inoltre, potenziata la rete di percorsi pedonali e ciclabili, attraverso la previsione di un nuovo tratto lungo il confine nord del lotto. Per quanto specificato l'area a parcheggio nel suo insieme non compromette in alcun modo l'integrità della percezione visiva verso le mura e gli spazi pubblici di valore storico-architettonico limitrofi.

COERENTE con i punti 4.c.1., 4.c.2, 4.c.3 per le parti in evidenza:

Gli "ingombri" visuali vengono ridotti a seguito della demolizione di porzioni addizionali al corpo di fabbrica principale, che viene recuperato. I nuovi volumi andranno ad integrarsi meglio con la struttura mantenuta. Insieme agli elementi di finitura introdotti, per un maggior decoro, le addizioni prodotte risultano incluse visivamente nella sagoma della struttura originaria. Di conseguenza la proposta di recupero del fabbricato né interferisce, né limita le visuali panoramiche verso le mura, ma piuttosto le migliora eliminando una parte dei corpi che rendono più ampio il fronte occlusivo.

Si elencano infine le prescrizioni di carattere architettonico sui criteri progettuali, materiali, sulle coperture, e sul tipo di alberature da mettere a dimora.

CRITERI PROGETTUALI E MATERIALI

Il progetto di "restyling" dell'edificio esistente prevede una finitura ad intonaco e tinteggiatura monocromatica con colori propri delle terre e degli ossidi naturali, con il duplice scopo di unificare e minimizzare percettivamente il corpo di fabbrica e al tempo stesso renderlo compatibile da un punto di vista cromatico con le pietre naturali della cinta muraria retrostante.

Sono ammesse quindi soltanto soluzioni cromatiche compatibili con quelle delle mura storiche, evitando così forti contrasti e privilegiando i colori delle terre e degli ossidi naturali. È ammessa la modifica dell'immagine dell'edificio tramite applicazioni parziali sulle facciate

di una struttura di rivestimento di pannelli in lamiera secondo le prescrizioni di seguito specificate al paragrafo 9.3 Contributo Soprintendenza.

Sono ammesse inoltre pavimentazioni per le aree a parcheggio private di tipo asfalto drenante per le sole aree di manovra, autobloccanti o analoga tecnologia, coperte nelle zone degli stalli delle auto, moto e/o bici con pergolati di altezza massima 3,00 m.

COPERTURE

Sulle coperture è consentita l'installazione dei pannelli fotovoltaici che dovranno armonizzarsi con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'intero organismo architettonico, fatti salvi i disposti del D. Lgs. n. 28 del 03/03 2011 in relazione alle valutazioni di compatibilità da parte della competente Soprintendenza.

VERDE E ALBERATURE

Le piante che dovranno essere utilizzate per le alberature saranno del tipo autoctono o storicizzato, ad esempio:

- Alberature caducifoglie ad esempio tigli (*Tilia cordata*);
- Ornielli (*Fraxinus ornus*)
- Aceri campestri (*Acer campestre*)
- Lecci (*quercus ilex*)

-Siepi di alloro e lauro, e cespugli con fioritura stagionale completeranno tutte le aree a verde.

9.1 Inserimento paesaggistico

A seguito delle prescrizioni sopra riportate Il progetto prevede di mettere a disposizione gli spazi aperti (aree verdi, parcheggio e viabilità interna) come elementi integrati al sistema del verde circostante. Gli arredi e la vegetazione che li caratterizzerà saranno così finalizzati a stabilire una vera e propria continuità ecologica e percettiva con le aree a verde esistenti.

Attualmente il sistema ambientale lungo il circuito murario, nel lungo tratto di Via Veneto, è caratterizzato da ampie superfici a prato rustico, in gran parte piantate con alberi secolari come pini, lecci, cipressi ma anche grandi bagolari e palme. Tale sistema risulta attualmente interrotto solo in prossimità del piazzale di cemento presente all'interno dell'area di intervento, parcheggio e fino ad oggi utilizzato come luogo di accantonamento

e deposito materiali.

La soluzione progettuale invece ripristina la continuità della “cintura verde” grazie alle seguenti integrazioni:

- previsione di un’ampia area pubblica destinata a verde attrezzato, dedicata allo scambio di relazione e alla sosta, con alberature e arbusti e piante tappezzanti, come meglio specificato nella tavola delle sistemazioni a verde;
- pergolati a copertura degli stalli posti nel parcheggio privato, caratterizzati da piante rampicanti.
- nuove alberature e rampicanti nel parcheggio privato.

A integrazione quindi della connessione degli spazi aperti, come già descritto in precedenza, è stato previsto sul lato nord un camminamento pedonale che attraversa l’intera area in senso longitudinale e caratterizzato da una siepe di confine indipendente dalle altre proprietà confinanti.

Il percorso in prossimità dell’intersezione con la pista lungo mura è caratterizzato da paramento murario di ingresso, elemento simbolico, mentre l’area a verde con i suoi circa 455 mq è stata concepita come area di sosta alberata che mette in diretta comunicazione il quartiere con le mura urbane.

La riqualificazione dell’edificio e della sua pertinenza di valenza ambientale e paesaggistica si configura quindi come un intervento capace di dare valore e identità all’intero spazio urbano.

9.2 *Il restyling dell’edificio esistente*

Al fine di perseguire l’obiettivo di una più ampia riqualificazione di tutta l’area interessata, il presente intervento tiene conto in primo luogo della relazione tra gli spazi urbani e le mura storiche e propone una valorizzazione anche del vecchio corpo di fabbrica esistente in armonizzazione con il tessuto urbano circostante.

Nello specifico quindi il progetto di “restyling” del capannone esistente prevede infatti una finitura ad intonaco e tinteggiatura monocromatica con colori propri delle terre e degli ossidi naturali, con il duplice scopo di unificare e minimizzare percettivamente il corpo di fabbrica e al tempo stesso renderlo compatibile da un punto di vista cromatico con le pietre naturali della cinta muraria retrostante.

La parte dell’edificio invece a destinazione direzionale lungo strada è invece caratterizzata da una variazione cromatica sui toni dei colore marroni-grigi mantenendola così percettivamente indipendente dal volume dell’ attività commerciale.

Il progetto prevede inoltre un alleggerimento dell'impatto volumetrico del capannone attraverso l'impiego parziale sulle facciate di una struttura di rivestimento autoportante a

fissaggio puntuale costituita da lamiere o reti stirate traforate nei colori e nei toni delle vicine mura storiche (TAV. 42 rev.2 e TAV. 43 rev.2).

9.3 Contributo Soprintendenza

Si riportano qui di seguito i chiarimenti relativi alle osservazioni relative al contributo della Soprintendenza del 12/03/21 riferimento 1854.

a) Verifica della scheda Sezione 4 relativa al DM 147-1964:

Il progetto presentato propone una configurazione decisamente migliorativa rispetto a quella attuale. Infatti non vengono previste nuove volumetrie eccedenti rispetto alla sagoma dell'immobile principale ma verranno demoliti alcuni corpi di fabbrica per liberare e valorizzare le visuali verso le mura (si veda tavola delle demolizioni e ricostruzioni allegata). Circa il rispetto delle previsioni di riqualificazione dell'area a ridosso delle mura urbane si allega alla presente comunicazione, in cui viene verificata la congruenza con PIT (vedasi allegato verifica congruenza PIT). Da questa verifica emerge che a Nostro avviso, il progetto si possa ritenere coerente con le citate disposizioni. Nello specifico, riferendoci alla direttiva 2.b.1 è stato previsto di recuperare un'area da destinare a verde che sia la più grande possibile compatibilmente con la nuova destinazione funzionale del sito e possa servire a completamento del sistema a verde intorno al centro storico. La dimensione dell'area a verde è la massima realizzabile in quanto l'art. 04.12 delle NTA del RU in conformità con la L.122/89 e con le disposizioni regionali per il commercio del DPGR 15/R/2009 - Regolamento di Attuazione della L.R. n°28 del 7 febbraio 2005 "Codice del Commercio" Stanziale impone un calcolo per il numero minimo di Parcheggi privati di Relazione e i Parcheggi privati di Sosta funzionali all'attività commerciale e l'area individuata è la minima prevista in conformità alle norme suddetto (si allega tavola grafica con i relativi calcoli). Inoltre è prevista la realizzazione di una pista ciclabile (privata ma con uso pubblico) che consentirà un collegamento costante sia fisico che visivo per il raggiungimento delle mura storiche e i percorsi ad esse connessi;

Allo stato attuale è presente un area adibita a parcheggio pari a 2'525 mq che sarà ridotta a 1'828 mq nel progetto convertendo così le aree libere a verde pubblico e percorso pedonale. Riassumendo, ai fini del progetto si è cercato di ridurre il più possibile le aree a parcheggio e di massimizzare il verde nel rispetto delle normative vigenti.

b) Verifica di legittimità paesaggistica

Nel contributo di competenza si richiede la legittimità paesaggistica dei volumi addossati all'immobile principale. Il progetto dell'edificio nel suo complesso è stato approvato nel 1962

è già comprendeva tutti i volumi attualmente presenti. A prescindere dall'esistenza o no di una legittimità paesaggistica per questi volumi accessori (che essendo precedente al 1967 non è stata riscontrata), il progetto prevede di demolirli per la valorizzazione delle viste verso le mura.

c) La fascia di verde compresa tra gli edifici e le mura preveda la piantumazione di alberature non per filari lineari ma per gruppi disomogenei per essenza e per collocazione:

Sono state recepite le indicazioni riassunte nella tavola grafica n° 26 rev.1.

d) Per quanto riguarda i sistemi di illuminazione, questi siano tali da non creare discontinuità tra l'area oggetto dell'intervento e le porzioni di urbane esistenti

La soluzione proposta nel piano di recupero si distacca volutamente da quella attuale che è rappresentata da delle applique posate su pilastri in muratura come da immagine sottostante.



La Nostra proposta (armature Philips) è rilevabile nella tavola grafica n° 29 rev.2.

e) Si richiede fin da ora di rivedere l'altezza del rivestimento costituito da lamiera....

Si propone una soluzione con l'abbassamento del rivestimento come richiesto tavola grafica 43 rev2.

f) Non sono consentiti interventi che comportino la realizzazione di depositi a cielo aperto. Pertanto, non si preveda un utilizzo dell'area libera diversa dalla funzione a parcheggio, percorso pedonale e area a verde attrezzato con destinazione pubblica.

Nel progetto non sono previsti depositi a cielo aperto. La superficie complessiva è così suddivisa:

- Verde pubblico 455 mq area che sarà ceduta all'Amministrazione Comunale
- Percorso pedonale 245 mq area che rimarrà di proprietà privata ma con il vincolo di uso pubblico
- Parcheggio privato 1828 mq

A tal proposito si vedano le tavole grafiche n° 27 rev.2 e 34 rev.2.

10 Sottoservizi

Di seguito si riportano le descrizioni delle opere previste ed a completamento della relazione si allegano i pareri ottenuti dai rispettivi Enti.

10.1 Rete fognaria mista

Il progetto prevede la realizzazione delle reti tecnologiche a servizio delle nuove aree oggetto di piano di recupero così come di seguito specificato; il tutto come graficamente rappresentato nella relativa tavola (TAV. 51 rev.2).

Il progetto prevede la raccolta e allontanamento delle acque piovane, provenienti dalle coperture degli edifici e dalle pertinenze esterne e delle acque reflue provenienti dagli edifici commerciale e direzionale; entrambe le linee di raccolta hanno recapito nel collettore fognario di tipo misto esistente sulla via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta consistente in un tubo cls DN 500 mm; per le linee di raccolta delle acque reflue è previsto il preventivo trattamento attraverso impianto di depurazione.

Per quanto concerne la raccolta acque piovane, lungo il tratto viabile e l' area a parcheggio è prevista la formazione della rete di raccolta e allontanamento delle acque piovane attraverso pozzetti collegate ai collettori principali con tubazioni in PVC.

Per quanto concerne la raccolta delle acque reflue provenienti sia dall'edificio commerciale che quello direzionale è previsto il posizionamento di un depuratore nella resede esterna privata prospiciente la via E. Filiberto Duca d'Aosta.

Il dimensionamento del depuratore sarà in funzione del relativo carico idraulico, così stabilito:

- parte commerciale: n.35 addetti, pari a n.12 A.E.

- parte direzionale: n. 9 addetti pari a n.9 A.E.

per un totale di n.21 A.E.

I carichi così determinati non comportano aumento del carico idraulico rispetto alle attività precedentemente presenti negli edifici in oggetto.

Le acque miste saranno convogliate nel depuratore per mezzo di tubazione in pvc 303/1 SN4 di diametro da 100 a 140 mm. A valle del depuratore sarà installato un pozzetto idoneo al prelievo di campioni, il tutto come meglio rappresentato nella tavola grafico allegato.

Il tutto da eseguirsi secondo quanto previsto nel relativo Regolamento del Servizio Idrico Integrato di Acque s.p.a. aggiornato alle modifiche introdotte dall'Autorità Idrica Toscana.

10.2 Rete acquedotto

Il progetto prevede la realizzazione delle reti tecnologiche a servizio dell'area in oggetto, così come di seguito specificato; il tutto come graficamente rappresentato nella relativa tavola (TAV. 50 rev.2).

L'area in oggetto risulta già dotata di un allaccio alla rete di acquedotto posta sulla via E. Filiberto Duca d'Aosta; è previsto l'ampliamento dell'allaccio esistente sull'area direzionale da una a due utenze e la realizzazione, per l'area commerciale, di un nuovo allaccio alla rete per una utenza.

10.3 Rete gas

Il progetto prevede la realizzazione delle reti tecnologiche a servizio dell'area in oggetto, così come di seguito specificato; il tutto come graficamente rappresentato nella relativa tavola (TAV. 52 rev.2).

L'area in oggetto risulta già dotata di un allaccio alla rete gas posta sulla via E. Filiberto Duca d'Aosta; è previsto l'ampliamento dell'allaccio esistente sull'area direzionale da una a due utenze per civile abitazione.

10.4 Rete telecomunicazioni

Il progetto prevede la realizzazione delle reti tecnologiche a servizio dell'area in oggetto, così come di seguito specificato; il tutto come graficamente rappresentato nella relativa tavola (TAV. 52 rev.2).

Sono previsti due allacciamenti alla rete telefonica presente su via E. Filiberto Duca d'Aosta: uno per l'area direzionale per numero 2 utenze e uno per l'area commerciale per numero 1 utenze.

10.5 Geofor – isola ecologica

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di un'area da destinare ad isola ecologica in prossimità di via E. Filiberto Duca d'Aosta di dimensioni di 10 m di lunghezza per due di larghezza così da poter disporre almeno di 7 contenitori da 1000 litri (TAV. 52 rev.2).

10.6 Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà progettato nel rispetto di tutte le disposizioni legislative e normative ad essi applicabili in funzione anche della destinazione d'uso dei diversi ambienti previsti a progetto (TAV. 52 rev.2).

L'impianto elettrico a servizio del fabbricato sarà costituito dai seguenti principali elementi:

- alimentazione generale: per quanto attiene alla fornitura elettrica generale, si farà espresso riferimento al parere pervenuto da "E-DISTRIBUZIONE" in data 17/02/2021 prot. E-DIS-17/02/2021-0131616 In particolare:
 - **Area uffici**: sono previste n. 2 forniture elettriche da 6 kW per le quali verranno predisposti idonei alloggi per i vani misuratori, eventuali cassette di derivazione e predisposizione di idonea tubazione sul lato di Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta;
 - **Area commerciale**: per far fronte alla richiesta di una fornitura di 300 kW, è stato predisposto a piano terra un idoneo locale da adibire a cabina di trasformazione MT/BT .

Nell'area a parcheggio privato sarà realizzata almeno una colonnina di ricarica mezzi elettrici.

10.7 Fonti rinnovabili

L'edificio oggetto di intervento ricade all'interno del Vincolo Paesaggistico "Area di notevole interesse pubblico ai sensi della Parte III del D.Lgs 42/2004, art. 136, comma 1, lettera c) "complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici".

Sulle coperture è consentita l'installazione dei pannelli fotovoltaici che dovranno armonizzarsi con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'intero organismo architettonico, fatti salvi i disposti del D. Lgs. n. 28 del 03/03 2011 in relazione alle valutazioni di compatibilità da parte della competente Soprintendenza.

03.05.2021

Il Progettista
Arch. Salvatore Re

ALLEGATO 1 –ATTI LEGITTIMANTI LO STATO DEI LUOGHI
(FILE SEPARATO)

ALLEGATO 2 – CARICO URBANISTICO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

In riferimento alle osservazioni in merito alle prescrizioni e indicazioni di cui alla “scheda AMBITO 34 – Area Immobile Ex -Gea”, con particolare riguardo al correlato procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, avviato contestualmente al deposito del Piano di Recupero (PdR) in oggetto ai sensi dell'art. 23 L.R. 10/2010 ed in ottemperanza a quanto previsto ex Dlgs 152/2006 in merito ai contenuti degli atti dell'endoprocedimento di VAS, si specifica che l'analisi della coerenza, tra le previsioni strategiche contenute nella Scheda RU Ambito 34, anche a fronte delle rilevate ulteriori necessarie modifiche alla composizione delle destinazioni d'uso del PdR (nello specifico alla quota di sup. residenziale non prevista) attiene quanto altresì previsto in relazione ai contenuti della Relazione Illustrativa del PdR, ripresi anche nel Documento Preliminare di VAS, di cui al procedimento citato e al quale si rimanda per un maggior dettaglio (si riporta qui di seguito un estratto delle conclusioni).

Si specifica, in merito a quanto osservato in sede istruttoria preliminare, che, a fronte della citata modifica di parte delle destinazioni d'uso e nella necessità di includere ulteriori aree a compensazione delle superfici a standard generate dalle trasformazioni di cui al PdR, da reperire ex D.M. 1444/68 all'interno del territorio comunale (per la quota verde pubblico) e da monetizzare in alternativa alla cessione diretta (per la quota dei parcheggi pubblici) ed in relazione ai contenuti della VAS (in particolare ex All. I alla Parte II del citato Dlgs 152/2006) in previsione della fase di adozione ai sensi della L.R. 65/2014, le verifiche e le analisi di coerenza interna ed esterna, sono da includersi, ope legis ed in relazione al mutato quadro progettuale di riferimento, nel Rapporto Ambientale e relativa Sintesi non Tecnica - attualmente in corso di predisposizione - che sarà oggetto di adozione ed espressione del parere motivato di sostenibilità da parte del Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali, avente funzione di Autorità Competente VAS nel procedimento in oggetto.

13 CONCLUSIONI

In conclusione e relativamente ai contenuti del presente Documento Preliminare risulta che il Piano di Recupero riguarda un'area puntuale oggetto di riqualificazione urbana con il recupero delle volumetrie e delle superfici esistenti. Tra gli obiettivi non sono comprese ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato. Il Piano inoltre non risulta influenzare altri piani o programmi anche gerarchicamente ordinati. Tuttavia, dovrà risultare conformato al PIT/PPR, coerente con gli atti di governo del territorio a carattere sovra-comunale e con i piani settoriali, con particolare riferimento al PGRA ed al PCCA.

Per quanto riguarda la pertinenza del Piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, l'attuazione delle previsioni permette di implementare una strategia basata sulla riqualificazione urbana ed il riuso di spazi dismessi azzerando il consumo di suolo.

In base all'analisi di contesto di cui al quadro ambientale, i contenuti del Piano di Recupero non hanno particolare incidenza su profili di criticità ambientale in atto, né vengono implementate trasformazioni in un contesto che presenta rilevanti criticità ambientali.

Il procedimento di formazione del Piano di Recupero è stato supportato da un'ampia base conoscitiva delle risorse ambientali ed ecologiche in relazione alle quali non sono previste azioni in grado di determinare trasformazioni di carattere localizzativo, funzionale, dimensionale di ubicazione o diversa gestione correlate a potenziali effetti negativi rilevanti.

13.1 *Contenuti del Rapporto Ambientale*

Per la redazione del Rapporto Ambientale saranno analizzati e recepiti i contenuti dei contributi degli Enti e dei Soggetti con specifiche competenze ambientali indicati nel paragrafo 2.2 unitamente agli indirizzi dell'Autorità Competente VAS successivamente al termine della fase preliminare. In relazione al reperimento degli standard urbanistici, come indicato nel paragrafo 4.4, in sede di redazione del Rapporto Ambientale saranno analizzati i profili di sostenibilità e compatibilità delle aree individuate allo scopo.

Si ritiene opportuno riportare, nell'ambito dell'articolazione del Rapporto Ambientale prevista dal Dlgs 152/2006 e nel rispetto del "principio di non duplicazione delle valutazioni" gli stessi contenuti di carattere conoscitivo relativi al quadro ambientale ed ecologico qui analizzati, unitamente alle valutazioni dei potenziali effetti attesi e delle misure di mitigazione proposte.

I contenuti del Rapporto Ambientale saranno quindi impostati ed organizzati al fine di rispondere puntualmente, non solo alle linee metodologiche in precedenza illustrate, ma anche ai contenuti previsti nell'ambito delle informazioni da fornire a supporto delle proposte di piani e di programmi sottoposti a VAS, che di seguito sono indicati così come previsti dalla normativa di riferimento.

a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi. In questo caso saranno approfondite le linee di coerenza tra gli obiettivi sottesi al Piano e quelle corrispondenti dei piani indicati nel Quadro Programmatico).

b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma.

c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate.

d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.

e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi ed di ogni considerazione ambientale.

f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi. Le previsioni del Piano sono già state qui valutate in termini di potenziale incidenza su tutti i fattori naturali ed antropici in relazione alle condizioni di attuale carico dei sistemi ambientali ed alle potenziali variazioni attese.

g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma. Le misure di mitigazione, riduzione e compensazione sono state qui definite con riferimento alle specifiche fattispecie di impatto potenziale e, come anticipato in premessa.

h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste.

i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare.

l) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti. La stesura di atti comprensibili dai portatori di interesse che non hanno una particolare preparazione tecnica, ma ai quali deve essere comunque garantito accesso ai dati ambientali ed ai risultati analitici, verrà predisposta mediante diretta integrazione con il Garante della Partecipazione.