



ENRICO NANNINI ARCHITETTO

 Piazza dei Martiri 159, 51015 Monsummano Terme (PT)
 0572 640016  3357433805
 arketipo74@gmail.com enrico@arkideastudio.it
 enrico.nannini@archiworldpec.it
 NNNNRC74R14G491J  01985680477

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

UFFICIO URBANISTICA

Il richiedente: *S.I.M.I. SOCIETA' INVESTIMENTI MOBILIARI-IMMOBILIARI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE*

Oggetto: *richiesta di attivazione di Piano Attuativo (ai sensi dell'art.65 della L.R. 1/2005 e dell'art.38 delle NTA del vigente R.U.) per il recupero dell'ex area "Minnetti" individuata nell'allegato 1 delle vigenti NTA (PA1) e delle relative opere di urbanizzazione (Integrazione alla Pratica Edile 6471/06/2023 del 01/03/2023 n.pr.3387).*

P R E M E S S O

- che il Sig. Spinella Antonino, nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 21.02.1981, residente a Melito di Porto Salvo (RC) in Via I Maggio 1, c.f. SPNNNN81B21F112W, è il liquidatore della Società S.I.M.I. SOCIETA' INVESTIMENTI MOBILIARI-IMMOBILIARI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Lucca (LU), Via Borgo Giannotti 199/N, Studio Dott. Luca Mancini;
- che tale società è proprietaria di complesso immobiliare posto in comune di Pieve a Nievole, via Colonna n.2, rappresentata al vigente R.U. in zona PA1 – Piano Attuativo area "Minnetti".
- che su tale area, resa libera in seguito all'intervento di demolizione dei fabbricati esistenti (per cui è stato richiesto apposito titolo edilizio), l'attuale RU comunale prevede la realizzazione di una viabilità (prevista nell'ambito del raddoppio della tratta ferroviaria Pistoia-Montecatini Terme-Pisa San Rossore e che sarà realizzata a cura e spese di RFI S.p.A.), di due lotti edificabili e di due aree da destinarsi a parcheggio pubblico; il tutto attraverso al realizzazione di un preventivo Piano Attuativo;
- che in data 13.05.2016 è stato sottoscritto l'accordo bonario tra RFI S.p.A. e la Società S.I.M.I. per l'esproprio della porzione di area interessata al progetto di cui sopra;
- che ad oggi RFI S.p.A. ha realizzato il tratto di viabilità di cui sopra che attraversa l'area in oggetto e che è di fatto delimitata da due rotoatorie, anch'esse di nuova realizzazione, poste rispettivamente su via Colonna (S.R. 435) e via Empolese. Oltre a ciò è stato realizzato anche uno stradello inghiaiato che corre parallelamente a tale strada (lato Pistoia) che verrà ceduto in asservimento a favore del Comune per consentire l'accesso, qualora ce ne fosse bisogno, alla zona in cui è stata realizzata una vasca in cui confluiscono le varie tubazioni per il deflusso delle acque bianche presenti;
- che è intenzione della proprietà realizzare Piano Attuativo comprendente la formazione di due lotti edificabili oltre ad aree che saranno rese pubbliche sulla base di quanto previsto dal vigente R.U. comunale. Fra queste ultime annoveriamo la realizzazione di due parcheggi pubblici (posti a monte e a valle della nuova viabilità realizzata da RFI) che saranno ceduti alla Pubblica Amministrazione insieme alle relative opere di urbanizzazione;



ENRICO NANNINI ARCHITETTO

 Piazza dei Martiri 159, 51015 Monsummano Terme (PT)
 0572 640016  3357433805
 arketipo74@gmail.com  enrico@arkideastudio.it
 enrico.nannini@archiworldpec.it
 NNNNRC74R14G491J  01985680477

- che, in accordo con l'Amministrazione Comunale e gli Uffici Tecnici preposti si è convenuto di realizzare una terza corsia centrale a modifica di quanto fatto da RFI (strada a due sole corsie) nel tratto iniziale della nuova viabilità, partendo dalla S.R. 435. Tale corsia "di accumulo" si rende necessaria per la futura presenza nel lotto edificabile posto ad est rispetto alla nuova strada (lato Pistoia per intendersi) di una struttura commerciale di media distribuzione e della relativa area a parcheggio, per il raggiungimento della quale occorre svoltare a sinistra venendo dalla grande rotonda posta sulla S.R. 435. Preso atto delle problematiche legate a tali manovre effettuate in prossimità di una rotonda, si è deciso pertanto di far confluire nella futura corsia centrale di accumulo il traffico veicolare intenzionato a svoltare a sinistra, in modo da lasciare le due corsie passanti adiacenti libere da ogni possibile rallentamento.

Per fare ciò limitando il più possibile l'allargamento dell'invaso stradale e dei relativi marciapiedi si è deciso di procedere nel seguente modo: la corsia centrale di accumulo sarà larga 3.00 m ed avrà appunto lo scopo di far svoltare a sinistra i veicoli che provengono dalla rotonda della S.R.435 che devono accedere al tratto di strada (anch'esso da realizzare e da cedere all'Amministrazione) di servizio sia all'area della futura struttura commerciale che al parcheggio pubblico lato Pistoia. Le corsie passanti, nel tratto interessato dalla modifica di cui sopra, saranno giocoforza ridotte portandole da una larghezza di 4.50 m circa a 3.25 m ciascuna, così come le banchine, che passeranno da 1.0 m a 0.5m ciascuna, oltre a diminuire la larghezza del marciapiede lato Pieve a Nievole (che passerà da oltre 2.00 m a 1.50 m) e ad una sua piccola "traslazione" verso il basso (sempre lato Pieve per intendersi). Tali modifiche come già detto saranno effettuate solo nel tratto interessato dalle manovre di svolta a sinistra di cui sopra, evitando di creare dei cambi di traiettoria troppo netti nella direttrice stradale, dopodiché l'assetto stradale tornerà ad essere quello realizzato da RFI;

- che il parcheggio posto ad ovest - sud ovest del comparto (lato Pieve a Nievole per intendersi) sarà interessato anche dalla realizzazione di un piccolo tratto di viabilità a senso unico a cui si arriva svoltando a destra mentre si percorre la strada realizzata da RFI in direzione rotonda su Via Empolese e che, oltre a servire i due lotti limitrofi formati (uno è il parcheggio di cui sopra e l'altro interessato da edificio a destinazione mista), consentirà di poter uscire dall'area in oggetto ed immettersi nuovamente sulla S.R. 435;

- che si intende realizzare anche una piccola corsia di immissione da cedere la Comune, adiacente al parcheggio di cui in precedenza e posta in corrispondenza alla nuova rotonda, allo scopo di poter consentire una più agevole svolta a destra (bypassando di fatto tale rotonda) per chi transita sulla S.R. 435 venendo dal centro di Pieve a Nievole e deve immettersi nel nuovo tratto di viabilità realizzato da RFI;

CIO' PREMESSO

Si chiede l'attivazione di Piano Attuativo comprendente l'edificazione di due fabbricati e di due parcheggi pubblici ivi compresa la viabilità di accesso ai singoli lotti e di tutte le opere connesse.

Nello specifico sono previsti: una struttura commerciale di media distribuzione (supermercato) avente una SUL di circa 2000 mq, un edificio di 4 piani fuori terra avente una SUL di circa 900mq a destinazione mista direzionale/commerciale (piano terra) e residenziale (i tre piani successivi) , per un totale di 8-11 unità, e due parcheggi pubblici e relativo verde pubblico aventi una superficie complessiva di 2793 mq (*vedi Tav. 2*) da realizzare e, conseguentemente, cedere alla Pubblica Amministrazione insieme alle relative opere di urbanizzazione fra cui:

- realizzazione della viabilità secondaria di accesso ai lotti (*vedi Tav. 2*);
- predisposizione degli allacci alle canalizzazioni principali (fognatura nera e bianca, metano, acquedotto, telecom, enel, illuminazione pubblica) con tubazioni di dimensioni concordate preventivamente con gli Enti preposti. Tali canalizzazioni attraverseranno solo in parte la nuova sede stradale principale realizzata da RFI



ENRICO NANNINI ARCHITETTO

 Piazza dei Martiri 159, 51015 Monsummano Terme (PT)
 0572 640016  3357433805
 arketipo74@gmail.com  enrico@arkideastudio.it
 enrico.nannini@archiworldpec.it
 NNNNRC74R14G491J  01985680477

(un tratto dell'acquedotto, un tratto delle canalizzazioni Enel e di quelle Telecom) ed in minima parte anche la rotatoria di nuova realizzazione RFI (un tratto della fognatura nera) benché al di fuori del comparto oggetto d'intervento (*vedi Tav. 4*).

Il resto delle canalizzazioni invece seguirà altri percorsi:

- la fognatura nera sarà suddivisa in due canalizzazioni separate che andranno ad immettersi in quella principale posta in Via Colonna (SR 435): il tratto posto a monte, verso Pistoia, rispetto alla viabilità principale di RFI, attraverserà un'area a verde pubblico ceduta al comune per poi immettersi nel parcheggio pubblico realizzato dal lottizzante e, una volta superato il tratto di viabilità secondaria di accesso a tutta questa zona di comparto, arriverà al pozzetto sifonato al limite della proprietà della struttura commerciale. Il tratto di fognatura posto a valle della strada di nuova realizzazione passerà lungo la viabilità secondaria adiacente al parcheggio pubblico di nuova realizzazione, per poi attestarsi al limite di proprietà dell'area di pertinenza dell'edificio a destinazione mista (*vedi Tav. 4*);
- l'acquedotto in parte seguirà un percorso simile a quello di cui sopra per andare a servire l'edificio a destinazione mista, per poi proseguire, come detto, attraversando la strada realizzata da RFI, il parcheggio pubblico adiacente al supermercato per poi attestarsi sul limite di proprietà di quest'ultimo (*vedi Tav. 4*);
- le canalizzazioni relative all'Enel di media tensione partiranno da una zona posta al limite esterno del comparto per poi proseguire, come detto, insieme a quelle di bassa tensione lungo la strada di nuova realizzazione di RFI (con le relative diramazioni provenienti dagli armadi stradali) per poi sfruttare la viabilità secondaria adiacente all'edificio a destinazione mista in modo da poterlo servire (bassa tensione) e quella adiacente alla struttura commerciale in modo da servire quest'ultima (innestandosi nella porzione di cabina elettrica ad essa dedicata) e tutta l'illuminazione pubblica relativa ai parcheggi (la restante porzione di cabina) (*vedi Tav. 4*);
- le canalizzazioni Telecom correranno in parte lungo il marciapiede posto a monte rispetto alla viabilità principale (4 tubazioni) per poi diramarsi in corrispondenza di apposito pozzetto d'ispezione posto in prossimità dell'"incrocio" tra la viabilità principale e quelle secondarie in modo da servire le due zone che compongono il comparto (2 canalizzazioni per parte) (*vedi Tav. 4*);
- la canalizzazione relativa al gas metano sarà invece prevista solo per la zona di comparto posta a valle (poiché la struttura commerciale non fa uso di tale fonte energetica) e si limiterà ad attraversare il parcheggio pubblico di nuova realizzazione e la relativa viabilità in modo da raggiungere l'edificio a destinazione mista (*vedi Tav. 4*);

Più nello specifico, per la realizzazione di quanto sopra si intendono realizzare le seguenti opere:

- a)** asfaltatura dell'area a parcheggio limitatamente agli spazi di manovra (*vedi Tav. 3, 5 e 6*);
- b)** realizzazione degli spazi di sosta per gli autoveicoli in autobloccanti in cls del tipo alveolato (*vedi Tav. 3, 5 e 6*);
- c)** realizzazione di marciapiede a completamento di quanto già previsto dal progetto redatto da RFI (*vedi Tav. 3*);
- d)** posizionamento di zanella a doppio petto per lo smaltimento delle acque piovane, a delimitazione fra gli spazi di sosta in autobloccanti e gli spazi di manovra in asfalto (*vedi Tav. 5*);
- e)** posizionamento di cordonato in cls a delimitazione degli spazi di sosta, dei marciapiedi e delle aree a verde (*vedi Tav. 3 e 5*);
- f)** realizzazione di aree a verde pubblico a corredo degli spazi adibiti a parcheggio pubblico (*vedi Tav. 3, 5 e 6*);
- g)** realizzazione di nuova canalizzazione per l'illuminazione pubblica con l'installazione di apparecchi a led di cui a doppio braccio, H fuori terra = 8,00 ml (potenza lampade: 67.0 W) (*vedi Tav.5*);
- h)** completamento del tratto di canalizzazioni principali (acquedotto, fognatura nera, metano, telecom, enel), fino all'alloggio dei relativi contatori, al servizio dei fabbricati di nuova realizzazione (*vedi Tav. 4*);



ENRICO NANNINI ARCHITETTO

 Piazza dei Martiri 159, 51015 Monsummano Terme (PT)
 0572 640016  3357433805
 arketipo74@gmail.com enrico@arkideastudio.it
 enrico.nannini@archiworldpec.it
 NNNNRC74R14G491J  01985680477

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati che costituiscono parte integrante del progetto.

Ogni opera sarà realizzata nel rispetto delle norme igienico-sanitarie ed urbanistiche in vigore, come meglio risulta dagli elaborati grafici e dalla documentazione allegata.

Cordiali saluti.

Monsummano Terme, lì 09.11.2023

Il tecnico Arch. NANNINI Enrico.