

OGGETTO: RICHIESTA DI ATTIVAZIONE DELL'INTERVENTO UNITARIO
CONVENZIONATO IUC 3 - COMUNE: PIEVE A NIEVOLE - VIA
CANTARELLE-CALAMANDREI

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA - PROPRIETA'

La società GIEMMECI GEST IMMOBILIARI S.S. DI PACE MARIA EUGENIA & C. con sede in Pieve a Nievole viale dei Pini n.24/A, C.F. 91026810472 è proprietaria di un terreno posto in Comune di Pieve a Nievole, Via Cantarelle incrocio Via Calamandrei, identificato catastalmente dalle particelle 1025, 1733, 1736 e 1809 Foglio 8 del Comune di Pieve a Nievole. Detta proprietà presenta attualmente sul confine sud delle discrepanze tra la situazione reale dettata dalle recinzioni presenti sul posto e la rappresentazione della mappa catastale così come meglio evidenziato nella tavola n.3 allegata alla richiesta in oggetto.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pieve a Nievole prevede, per il terreno suddetto, la seguente destinazione urbanistica: IUC 3 (Intervento Unitario Convenzionato 3). La disciplina urbanistica è indicata nelle NTA alla scheda che di seguito si riporta:

IUC 3 – Intervento unitario convenzionato in via Calamandrei (Zona D2)	S.l. n°3	Tavola 2.3
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	2.880 3.048
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO	MQ	900 718
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	1.980 2.330
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	UF Produttivo = 0,60 UF Terziario = 0,50
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	RC Produttivo = 0,50 RC Terziario = 0,40
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2
ALTEZZA MASSIMA	ML	10,00
TIPOLOGIA EDILIZIA		Edificio industriale
DESTINAZIONE D'USO		Vedi NTA D2
STRUMENTO		Intervento Unitario Convenzionato
NORMA		Art.10.1 delle NTA

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione un progetto unitario esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art. 10.1 delle presenti NTA.
- 2) La tabella riporta i parametri urbanistici di riferimento per l'intervento; le destinazioni d'uso individuate dalle zone D2 sono riferite ad attività produttive e/o terziarie, con esclusione della residenza. L'intervento unitario potrà utilizzare le destinazioni previste senza un limite di mix funzionale; i parcheggi P2 dovranno ovviamente corrispondere alle esigenze delle relative quantità prescelte secondo le indicazioni di queste NTA (art.23.5 delle NTA) sempre all'interno delle aree fondiarie e senza possibilità di monetizzare gli importi relativi.
- 3) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la realizzazione del parcheggio pubblico e la relativa cessione al Comune dell'area su via delle Cantarelle

La modalità di attuazione, come previsto dalle NTA, sarà quella di Intervento Unitario Convenzionato con l'esecuzione di opere pubbliche il cui costo sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione. Le opere pubbliche previste dalla norma sono un parcheggio pubblico in corrispondenza dell'incrocio delle due strade Via Cantarelle e Via Calamandrei. Tale parcheggio, una volta realizzato, sarà ceduto al Comune di Pieve a Nievole. Poiché come precedentemente detto sul confine sud sono presenti delle incongruenze tra lo stato di fatto e la rappresentazione in mappa, la perimetrazione grafica del comparto include sia piccole aree di proprietà della società GIEMMECI GEST IMMOBILIARI S.S. DI PACE MARIA EUGENIA & C. ma che di fatto non sono nella sua disponibilità, sia piccole aree di

proprietà di soggetti confinanti ovviamente non interessati all'edificazione del comparto e che intendono essere esclusi da essa.

Pertanto si richiede una nuova perimetrazione grafica del comparto (come meglio indicato nella tavola n.2 allegata alla richiesta in oggetto) con conseguente ridefinizione delle superfici in modo da escludere le suddette aree (che saranno successivamente oggetto di sistemazione) ed i soggetti non interessati.

PREVISIONI PROGETTUALI

L'intervento progettuale prevede più soluzioni finalizzate alla realizzazione di edifici adibiti ad attività nell'ambito del settore terziario. La prima soluzione è costituita da un solo edificio con un unico corpo di fabbrica, mentre la seconda da un edificio costituito da due distinti corpi di fabbrica collegati da una passerella. Riguardo quest'ultima soluzione ci si riserva la possibilità di realizzarla in momenti diversi edificando prima un corpo di fabbrica e poi l'altro o eventualmente realizzando due fabbricati distinti ognuno avente il proprio lotto di pertinenza. Come si evince dai calcoli elencati nella Tavola 6 bis allegata, i valori urbanistici risultano verificati sia nel caso di un unico lotto che nel caso dei due lotti.

Tutte le soluzioni saranno comunque realizzate nella porzione che rimarrà di uso privato a seguito della cessione dell'area a parcheggio pubblico ed avranno accesso pedonale e carrabile in corrispondenza della via Calamandrei. L'edificio o gli edifici saranno allacciati alla rete dell'energia elettrica, telefonica, idrica oltre alla fognatura bianca e nera. Inoltre al fine dello smaltimento delle acque meteoriche con l'opportuno stoccaggio e rilascio controllato delle medesime è prevista una vasca interrata con stazione di pompaggio. Nel caso dei due edifici distinti ognuno avrà i propri allacciamenti ed il proprio sistema di smaltimento acque meteoriche. La condotta di uscita attraverserà l'area del parcheggio pubblico e si allaccerà alla condotta in c.a. che corre lungo la Via Cantarelle.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come previsto dal Regolamento Urbanistico vigente le opere di urbanizzazione da realizzare sono costituite da un parcheggio pubblico di superficie minima pari a 718 mq. Considerate le caratteristiche della viabilità esistente e la forma della porzione di terreno è stata previsto l'accesso al parcheggio da via Calamandrei e la realizzazione di stalli perpendicolari all'area di manovra in modo da ottimizzare il numero di stalli previsti (n.20) e dare un idoneo spazio di manovra. Al fine di rispettare la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, è stato previsto uno stallo con spazi adeguati per portatori di handicap con idonea rampa di accesso ai marciapiedi. Le finiture del parcheggio avranno caratteristiche simili a parcheggi limitrofi e cioè pavimentazione in blocchetti di cemento prefabbricato (autobloccanti) per gli stalli e conglomerato bituminoso per gli spazi di manovra. Il verde pubblico relativo al parcheggio sarà prospiciente via Cantarelle e verrà delimitato da un cordonato in c.a.. E' prevista inoltre la piantumazione di arbusti e la semina del manto erboso.

Al fine dello smaltimento delle acque meteoriche con l'opportuno stoccaggio e rilascio controllato delle medesime è prevista la realizzazione di una rete di tubazioni collegate con pozzetti prefabbricati dimensionata in modo tale da consentire l'invaso di circa 17 mc come indicato nella relazione geologica allegata. L'impianto scaricherà tramite una bocca tarata nella condotta proveniente dal fondo privato che a sua volta sarà collegata alla condotta principale posta lungo Via Cantarelle. Sarà inoltre previsto un troppo pieno al fine di consentire il rilascio delle acque in eccedenza.

A completamento delle opere di urbanizzazione e per una loro corretta fruizione sarà realizzato un impianto di illuminazione pubblica relativo al parcheggio.

Le opere relative all'esecuzione degli allacciamenti saranno realizzate nel sottosuolo secondo le indicazioni che i tecnici degli Enti gestori forniranno.

Montecatini Terme, li 07/10/2019

Il Tecnico Incaricato

