



ALLEGATO B

RELAZIONE URBANISTICA RELATIVA ALLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO EX PLP, APPROVATO CON DCC 45 DEL 05/09/2011 – PUBBLICATO SUL BURT N. 41 DEL 12/10/2011

Richiedenti: La Castelnuovese Società Cooperativa SR n. 69 – via Ponte alle Forche n. 27 San Giovanni Valdarno Arezzo

Ubicazione: via Niccoli n. 380 – Località San Matteo – Castelfiorentino Firenze

Intervento di Variante al PIANO DI RECUPERO relativo alla riconversione industriale dell'ex Fornace PLP industria laterizi ubicata in loc. San Matteo – UTOE – E6 – area di San Matteo

Progettisti: C & P srl – viale Leonardo da Vinci n. 143 – 20090 Trezzano sul Naviglio - Milano

L'approvazione della Variante al PDR segue il procedimento: **Art. 69 LR 1/05**

Attivazione tramite: *Permesso di costruire*

Convenzione: già stipulata

Inquadramento urbanistico

UTOE – E6 – AREA DI SAN MATTEO

Sistema – **Sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto**

Denominazione area d'intervento – **Attività produttiva 5 – Settore 2**

Tipo d'intervento – **ristrutturazione urbanistica E2**

Volumetria max – **pari all'esistente**

H max – **7 m**

Indirizzi progettuali - **ripristino zone di escavazione della ex fornace, sistemazioni dello svincolo e del verde alberato, bonifica preliminare dell'area**

Zona omogenea (DM 1444/1968) – **D**

Parcheggi pubblici – **5% Sf**

Destinazioni d'uso: **Attività industriali ed artigianali**

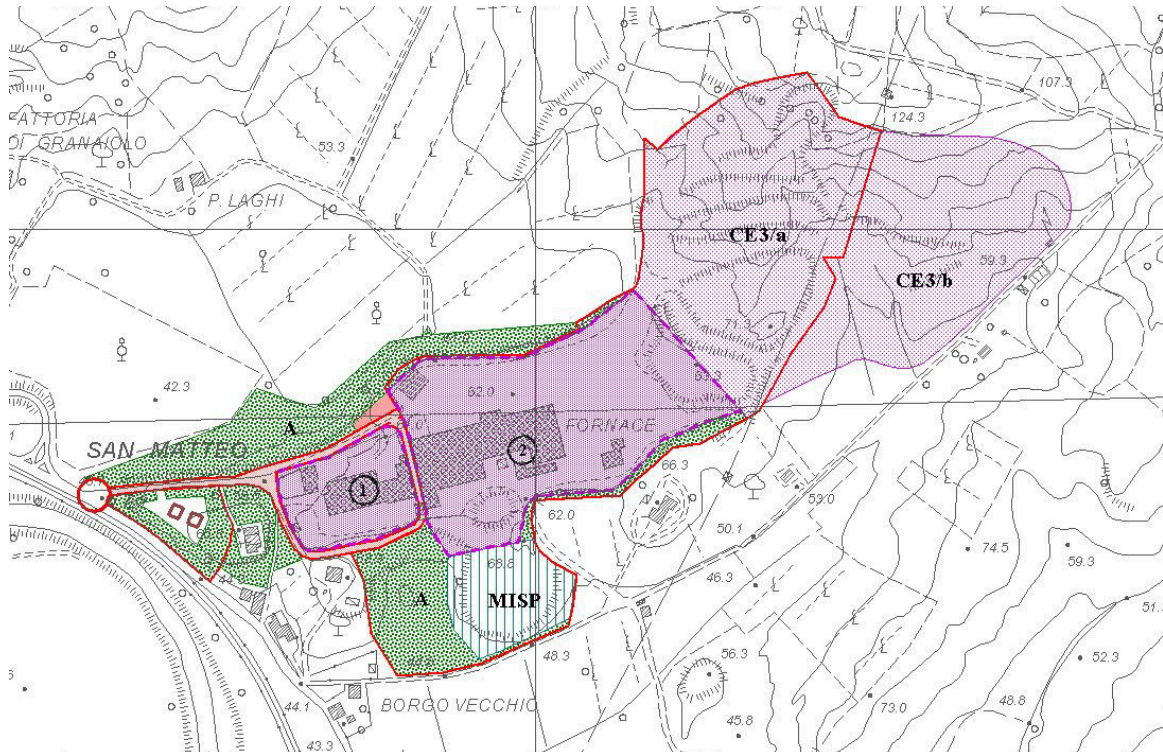
Gli interventi proposti interessano immobili soggetti a vincoli o limitazioni, e precisamente:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| - Parte III – Tit. I D. Lgs 42/2004 (beni paesaggistici e ambientali) | si [] no [x] |
| - Parte III – Tit. I D. Lgs 42/2004 (beni tutelati per legge - art. 142) | si [] no [x] |
| - Parte II - Tit. I D. Lgs 42/2004 (beni culturali) | si [] no [x] |
| - Edifici ed aree di rilevante valore | si [] no [x] |
| - Rispetto ferroviario (DPR n. 753 del 11/07/1980) | si [] no [x] |
| - Rispetto dei corsi d'acqua TUAP | si [] no [x] |
| - Fasce di rispetto cimiteriali | si [] no [x] |
| - Rispetto pozzi (D.lgs 152/2006) | si [] no [x] |
| - Compatibilità ambientale dell'area | si [x] no [x] |
| - Elettrodotti | si [] no [x] |
| - Piano Assetto Idrogeologico (DPCM 06/05/05) | [x] PF1 e PF 2 |
| - Fattibilità Geologica ed Idraulica del PS e del RU | [x] CL. 2 [] CL. 3 [] CL. 4 |
| - Vincolo idrogeologico | si [] no [x] |



- Permeabilità dei suoli (DPGR n. 2/R/ 2007, art. 30.5 NTA del RU)
- Piano di zonizzazione acustica

si [x] no []
classe 5



Estratto Regolamento Urbanistico

Per quanto attiene alla descrizione dei contenuti più generali del PDR si fa riferimento all'istruttoria e agli elaborati del PDR già approvato.

La variante viene proposta al fine di modificare l'articolazione planivolumetrica del panificio e del mulino per il quale si chiede di innalzare l'altezza massima a m 16,50. La modifica incide sui parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal piano attuativo e pertanto necessita di variante ai sensi dell'art. 69 della LR 1/2005.

La modifica dei parametri urbanistici ed edilizi è stata apportata al RU mediante la presentazione di un'osservazione alla 4° variante adottata da parte della Società Castelnuovese. La versione approvata dalla 4° variante accoglie quanto posto dall'osservazione.

Sul piano attuativo sono stati rilasciati due permessi di costruire PDC n. 2011/046 – PE 353/2011 e PDC 2011/047 – PE 354/2011. Sull'area risulta approvato anche il progetto di bonifica mediante MIS permanente dalla conferenza dei Servizi chiusa il 07/09/2012 e risulta in itinere la progettazione della viabilità esterna al PDR da parte della Società Castelnuovese.

La proposta non incide sugli aspetti legati agli adempimenti d'obbligo già stabiliti con la convenzione già stipulata (atto Notaio Poma rep. 231182 registrato a Firenze il 04/11/2011 al n. 22331),



né sull'assetto generale del PDR approvato. La variante al PDR agisce sull'assetto planivolumetrico del panificio e del mulino. Quest'ultimo è l'elemento che muta in maniera sostanziale. Nel progetto proposto il mulino occupa un minor spazio in pianta ed assume un'altezza maggiore (da 12,50 a 16,50).

Il risparmio volumetrico apportato dalla nuova sagoma del molino viene ridistribuito in alcune zone dell'edificio destinato alla panificazione: una porzione volumetrica, senza modifica di sagoma, viene utilizzata per rendere la precedente area a destinazione impianti ad uso dell'edificio destinato alla panificazione. Una seconda parte di volume residuo viene ridistribuita in altezza sulla porzione dell'edificio destinato alla panificazione, al fine di rendere migliore l'assetto delle coperture e il relativo deflusso delle acque. Un terzo incremento volumetrico è invece dedicato alla emergenza in sagoma di un corpo aggiuntivo, con destinazioni d'uso legate alla necessità di prevedere internamente al panificio un ampio locale officina con relativo magazzino.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di locali esterni al fabbricato principale e precisamente: tre cabine ENEL con accesso diretto dall'esterno per i locali di pertinenza ENEL; una cabina di decompressione e misura per la fornitura di gas metano; una guardiania per il controllo degli accessi posta in prossimità dell'ingresso nord.

Troveranno inoltre ubicazione all'interno delle aree verdi anche i sottoservizi necessari alla funzionalità delle singole macchine. Dove possibile tutti questi impianti e servizi saranno interrati (ad esempio le vasche di raccolta acqua, le vasche di stoccaggio acque, gli impianti di recupero vapori) tramite cisterne e tubazioni apposite. Dove invece è necessario un alloggiamento sopra terra, come ad esempio nel posizionamento del gruppo elettrogeno, viene proposta una ubicazione mitigabile con una piantumazione verso strada.

Il progetto prevede infine una diversa organizzazione degli spazi a terra sul lato dove appunto viene organizzato il nuovo assetto del mulino.

Il molino verrà realizzato da una struttura in c.a. prefabbricata di altezza minima 16 m che costituisce l'involucro esterno. All'interno sarà poi realizzata una seconda struttura con travi e pilastri in c.a. e gli impalcati intermedi dove saranno ubicate le macchine del ciclo "a cascata".

Gli impianti industriali per macinazione grano di ultima generazione normalmente vengono progettati su diversi livelli (almeno 5) in modo da garantire il processo tecnologico previsto sfruttando il più possibile la forza di gravità per il carico delle macchine di processo principali che ne fanno parte, e che prevedono ai livelli più bassi le macchine che macinano (più pesanti) e ai livelli più alti le macchine di selezione (mediamente con coefficienti dinamici più elevati).

Ovviamente la distribuzione sui diversi livelli viene fatta in funzione dell'ottimizzazione anche dell'energia necessaria a far garantire le diverse lavorazioni, che nel caso di impianti di questo tipo prevedono l'innalzamento del prodotto più volte, essendo necessaria la riduzione granulometrica su diversi step per non danneggiare la materia prima ed avere quindi dei prodotti finiti di qualità. Le attrezzature e i servizi che servono ad innalzare i diversi prodotti sono previste sempre nella parte più alta dell'impianto, essendo normalmente attrezzature per generazione di aria (nel caso di prodotti intermedi di macinazione) o attrezzature meccaniche di sollevamento (nel caso dei cereali prima della riduzione), e, normalmente, si preferisce dedicare un livello per queste attrezzature che è considerato locale tecnico.

L'edificio destinato al panificio viene realizzato con struttura prefabbricata travi e pilastri in cls precompresso con copertura piana e tamponamenti laterali in pannelli in cls coibentati e colorati.



Nel solo vano scala della zona uffici verrà installato un ascensore, ai fini dell'accessibilità dei portatori di handicap. La finitura esterna del fabbricato si differenzierà con una base di due colorazioni, l'una chiara, l'altra color laterizio, a richiamare la originale conformazione del fabbricato esistente. In particolare i due colori saranno accoppiati a fasce sull'intero fabbricato, in modo che la colorazione chiara diventi lo zoccolo di basamento, nonché la sottolineatura della zona uffici. La parte color laterizio sarà invece interamente riservata al molino e alle sue pertinenze.

I tamponamenti laterali del fabbricato sporgeranno in copertura in modo da garantire anche in questo caso la mitigazione visiva dell'inserimento dell'impianto fotovoltaico. Nelle parti piane di copertura ove non è previsto l'alloggiamento dell'impianto fotovoltaico saranno ubicati gli impianti di supporto alle singole funzioni.

Il volume complessivo di progetto passa da mc 96.378,02 a mc 95.368,13 a fronte dei mc 100.036 ammissibili. Nella TAV. 10_B viene evidenziata una zona in tratteggio dove sarà possibile mediante idoneo titolo abilitativo, posizionare sia la parte del volume residuo che ulteriori impianti tecnologici a supporto del panificio e del mulino.

Il nuovo assetto del progetto risulta in linea con le previsioni urbanistiche della zona e condivisibile a livello progettuale.

La variante al piano attuativo incide solo sugli elaborati indicati in grassetto, quelli dal n. 1 al n. 8; il n. 12; il n. 15 e quelli da n. 18 al n. 24 rimangono invariati.

1. *Tavola 1 – Inquadramento territoriale con identificazione area d'intervento*
2. *Tavola 2 – Sovrapposizione "Carta E" variante al RU con limiti di proprietà e mappali catastali*
3. *Tavola 3 – Sovrapposizione foto aerea con ipotesi nuova perimetrazione*
4. *Tavola 4 – Sovrapposizione "Carta E" variante al RU con impronta nuovo fabbricato*
5. *Tavola 5 – Rilievo topografico area d'intervento*
6. *Tavola 6 – Sezioni terreno area d'intervento*
7. *Tavola 7 – Planimetria Generale Settore 2 stato di fatto*
8. *Tavola 8 – Planimetria Generale Settore 2 a destinazione industriale rilievo fotografico dello stato dei luoghi*
9. **Tavola 9 – Planivolumetrico di progetto con calcoli di verifica degli indici di piano**
10. **Tavola 10 – Planimetria Generale di progetto Settore 2 a destinazione industriale**
11. **Tavola 11 – Modellazione 3D intervento e foto inserimento**
12. *Tavola 12 – Dettaglio progetto di ripristino zone di escavazione area CE/3a*
13. **Tavola 13 – Impianto produttivo di panificazione e molitura progetto pianta piano terra**
14. **Tavola 14 – Impianto produttivo di panificazione e molitura progetto pianta piani secondo e terra**
15. *Tavola 15 – Impianto produttivo di panificazione e molitura progetto pianta copertura con predisposizione impianto fotovoltaico*
16. **Tavola 16 – Impianto produttivo di panificazione e molitura progetto prospetti**
17. **Tavola 17 – Impianto produttivo di panificazione e molitura progetto sezioni tipo**
18. *Tavola 18 – Schema di smaltimento acque nere progetto planimetria generale e dettagli*
19. *Tavola 19 – Schema di smaltimento acque meteoriche progetto planimetria generale e dettagli*
20. *Tavola 20 – Potenziamiento viabilità su strada statale 429 della Vadelsa*
21. *Elaborato 21 – Relazione tecnica generale*
22. *Elaborato 22 – Stato di avanzamento del piano di caratterizzazione*
23. *Elaborato 23 – Indagini geologico tecniche*
24. *Elaborato 25 – Schema convenzione urbanistica*

Castelfiorentino, 13/12/2012



Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e Ambiente
Geom. Roberto Marconi

Il Dirigente del Servizio Assetto del Territorio
Arch. Michela Brachi