



Giannoni & Associati

arch. Paolo Giannoni, geom. Andrea Bianchi, geom. Michele Casali, ing. Augusto Bottai, arch. Simone Carrai, Geom. Stefano Bertorncini,
Geom. Federico Morionelli, Geom. Simone Cappellini

L. 98 P. Lati 9h, Santa Croce sull'Arno, tel. 0571/34587 fax 0571/450542 - info@giannoniassociati.it
L. 98 P. Lati 9h, Santa Croce sull'Arno, tel. 0571/34587 fax 0571/450542 - info@bottaiassociati.it

Ing. Bottai & Associati

denominazione **Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un edificio commerciale con presenza di media struttura di vendita ed esercizi di vicinato.**
S. Croce sull'Arno (PI) - Via G. Lorca, Via Caravaggio e Largo Giuseppe Viviani.

titolo Relazione Tecnica Illustrativa

allegato

data Ottobre 2016

sost.

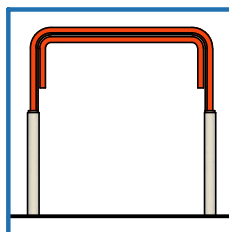
Proprieta' Consorzio Etruria Scrl
Spazio srl

Procuratore Sig. Pirani Andrea

A

Ing. Augusto Bottai

Arch. Paolo Giannoni



INDICE DEI CAPITOLI

CAPITOLO PRIMO	INDIVIDUAZIONE CATASTALE E TOPOGRAFICA DEL BENE	pag. 2
CAPITOLO SECONDO	TEMATICHE A CARATTERE URBANISTICO AFFRONTATE NELLA FORMAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO ART.15.3, ART.15.3.3 NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE	pag. 5
CAPITOLO TERZO	STANDARD URBANISTICI A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALE DOTAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI PERCHEGGI E DEL VERDE	pag. 8
CAPITOLO QUARTO	IL PROGETTO DELL'EDIFICIO COMMERCIALE L'ARTICOLAZIONE DEI VOLUMI E L'ARCHITETTURA IL SISTEMA DELLE FUNZIONI E DELL'ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI	pag. 12

CAPITOLO PRIMO

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E TOPOGRAFICA DEL BENE



Estratto di mappa catastale

Il Consorzio Etruria SCRL in Concordato Preventivo e Liquidazione è proprietaria, unitamente a Spazio srl in Liquidazione, di un appezzamento di terreno pianeggiante sito nel Comune di Santa Croce sull'Arno, di forma geometrica irregolare, comprendente sette particelle catastali contigue, in angolo con Via Garcia Lorca e Via Caravaggio, ovvero nella parte centrale di Santa Croce sull'Arno.

Il terreno, così come evidenziato nell'estratto di mappa, è individuato al Catasto Terreni del comune di Santa Croce sull'Arno come segue:

A) Per ciò che concerne la proprietà di Consorzio Etruria Srl:

- Proprietà esclusiva dei terreni al foglio di mappa 18, particella 422 di mq. 1.790, foglio di mappa 15, particella 151 di mq. 1.270;
- Quota del 50% della proprietà dei terreni censiti al foglio di mappa 18, particella 1.190 di mq. 1890 e particella 1.197 di mq. 200;

così per una superficie complessiva di mq. 4.105 sul totale di mq.8.025;

B) Per ciò che concerne la proprietà di Spazio Srl:

- Proprietà esclusiva dei terreni al foglio di mappa 15, particella 169 di mq. 2.180, particella 1510 di mq. 660, particella 1513 di mq.35;
- Quota del 50% della proprietà dei terreni censiti al foglio di mappa 18, particella 1.190 di mq. 1890 e particella 1.197 di mq. 200;

così per una superficie complessiva di mq. 3.920 sul totale di mq.8.025.

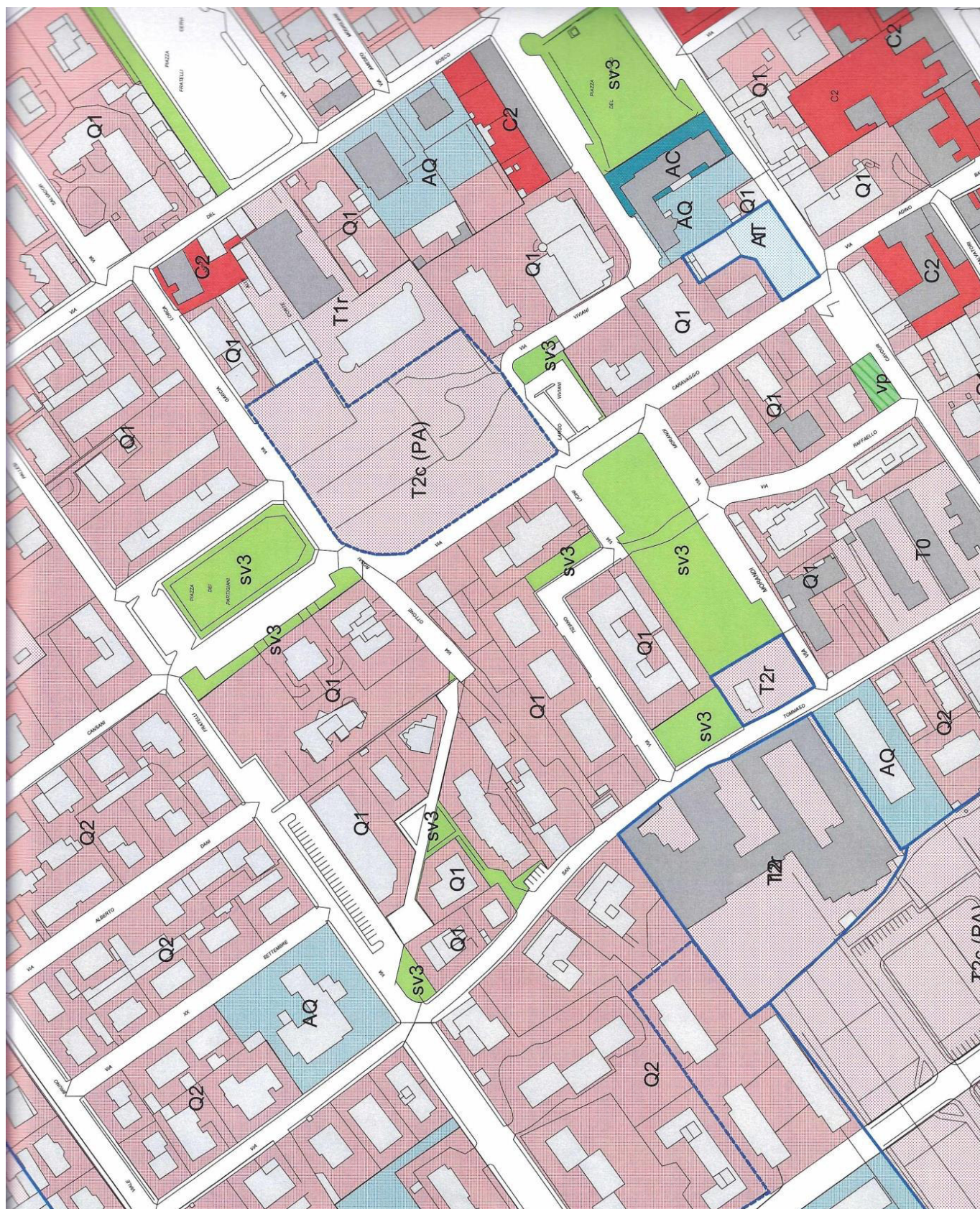
La superficie catastale complessiva dei terreni di cui al punto A) e punto B) è pari a mq. 8.025, mentre quella del comparto cui riferisce gli indici previsti nel Regolamento Urbanistico del comune di Santa Croce sull'Arno è pari a 7.762 mq.

La società Consorzio Etruria Società Cooperativa a RL, in sigla Consorzio Etruria SCRL in liquidazione ed in concordato preventivo e la società "Spazio srl", in liquidazione, con Procura Speciale del 13 settembre 2016, depositata in modo permanente presso il Notaio Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino, ha nominato quale Procuratore Speciale il Sig. Pirani Andrea, domiciliato in Cremona, Via Giuseppe Verdi 14, autorizzandolo in nome, per conto ed interessi delle società mandanti ed in relazione ai beni sopra identificati a compiere tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato conferito e sopra richiamato e di cui ai allega copia.

CAPITOLO SECONDO

TEMATICHE A CARATTERE URBANISTICO AFFRONTATE NELLA FORMAZIONE DEL
PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO

ART.15.3, ART.15.3.3 NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE



Estratto Regolamento Urbanistico

I terreni soggetti a piano attuativo sono per due dei quattro lati delimitati da strade, via Caravaggio e Via Garcia Lorca, per buona parte del terzo da Largo Viviani e per il quarto da proprietà di privati cittadini.

L'intera area è da considerarsi pianeggiante ed è posta nella parte centrale del comune di Santa Croce sull'Arno.

Lo strumento urbanistico vigente annovera questi terreni tra i Comparti di Trasformazione Urbanistica che per definizione appartengono a "quelle parti di territorio che presentano potenzialità di modifica del proprio assetto insediativo e/o funzionale e che il Regolamento assoggetta ad interventi coordinati".

I comparti di trasformazione urbanistica sono distinti in varie sottoclassi: (T0), (T1), (T2) e (T3) e nella fattispecie i terreni soggetti a piano attuativo ricadono nei Comparti di Trasformazione Urbanistica di rilievo Urbano (T2), che comprendono comparti la cui trasformazione è subordinata alla preventiva formazione di piano attuativo convenzionato ed è disciplinato dall'ART.15.3.3 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

In particolare essi fanno parte dei comparti di completamento (T2c) a contenuto residenziale e/o di servizio ed osservano, salvo prevalenti specificità indicate nella scheda-norma, ove previste, le seguenti disposizioni generali comuni.

Pertanto i principali parametri previsti sono così individuati:

Iut = 0,50 mq/mq;

DC = 5,00 ml, o in aderenza con altro edificio sul confine;

DS = 5,00 ml,

dp = 10,00 ml,

df = 6,00 ml,

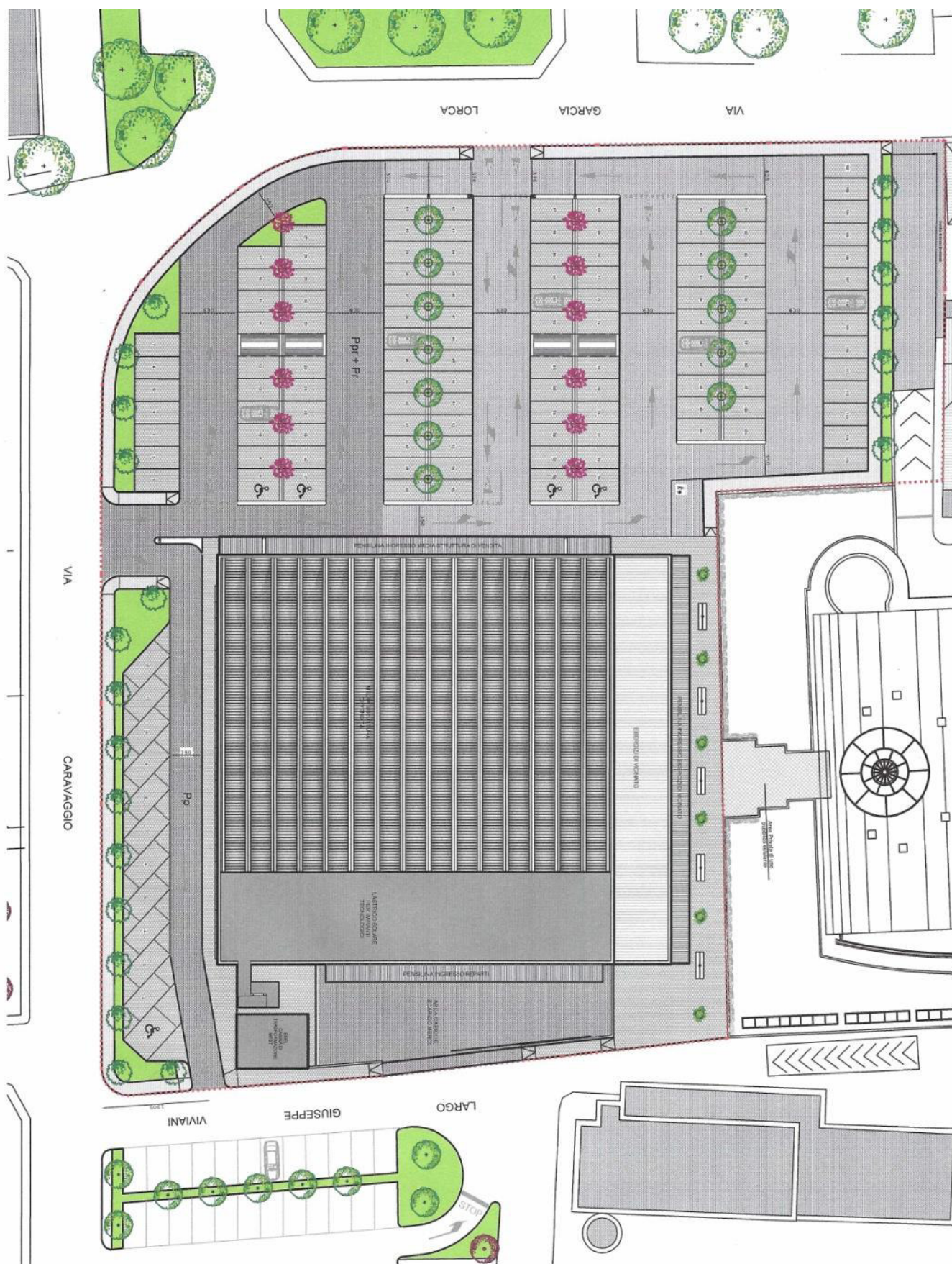
Ppr = 1mq/10mc, con almeno un garage per alloggio.

H = non superiore a quella massima degli edifici circostanti (appartenenti ai lotti contigui e/o antistanti).

Nelle aree T2c sono consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superfici di vendita fino a 1000 mq per il settore di vendita alimentare e fino a 1500 mq per il settore non alimentare

CAPITOLO TERZO

STANDARD URBANISTICI A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALE
DOTAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI PERCHEGGI E DEL VERDE



Estratto della tavola 4

Questo capitolo si occupa delle dotazioni minime di standard richieste per l'edificio che ospita la media struttura di vendita e gli esercizi di vicinato, tutti contenuti in un unico volume, ad un solo piano e ben esplicitate all'Art. 12.2 delle NTA del RU, conformemente a quanto previsto dal DPGR 1 Aprile 2009 n. 15-R e dal DM 2 Aprile 1968 n.1444.

L'argomento non è stato affrontato nei capitoli precedenti; in queste righe se ne dà una descrizione puntuale iniziando da quelli che devono essere ricavati nei nuovi insediamenti di carattere commerciale a mente dell'Art.5, comma 2) del DM 1444/68. Come mostrano le tavole di progetto ed in particolare la Tavola n.5 gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, parcheggi e verde pubblico sono stati ricavati prevalentemente lungo Via Caravaggio in adiacenza al lato occidentale dell'edificio. All'area vi si accede dall'ingresso principale del complesso commerciale, ma in modo distinto ed autonomo. L'uscita del parcheggio, con aree di manovra e viabilità in unico senso, avviene invece su Largo Viviani ove è presente ed in uso da molti anni un altro parcheggio pubblico. Come mostra la Tavola n.8 verrà ampliato portando il numero dei posti auto da 23 a 29. Con il nuovo assetto degli stalli si darà corso ad una modifica, quanto mai opportuna, delle aree di manovra, che con la nuova trasformazione saranno più razionali e renderanno più sicura l'immissione dei veicoli nella viabilità proveniente da Via Viviani. In tal modo anche la zona carico e scarico della media struttura di vendita sarà più facilmente raggiungibile dai mezzi di trasporto, che vi si potranno immettere di testa e sempre di testa allontanarsene.

In termini dimensionali l'area destinata a parcheggio e verde pubblico avrà ha una superficie di mq 577,40, di cui mq 101,23 destinati a verde. Questa lunga aiuola insieme a quella posta a sinistra dell'ingresso principale darà modo di comporre un vero e proprio viale alberato che accompagnerà, per tutto il tratto di Via Caravaggio, coloro che la percorreranno.

Se al parcheggio pubblico sommiamo i marciapiedi pubblici di Garcia Lorca, Via Caravaggio e Largo Viviani avremo una superficie pari a mq 942,74, che verifica ampiamente quanto imposto dall'Art.5 del DM 1444/68 e cioè mq 919,10. Ovviamente in questo caso in adempimento al disposto dello stesso Art.5 e a mente dell'ultimo comma dell'Art. 12.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico del Comune, essendo l'intervento all'interno dell'Utoe Santa Croce 1 le quantità da reperire sono ridotte alla metà.

Per quanto concerne i disposti del DPGR 15/R l'area che permette la verifica della dotazione dei parcheggi, così come sancito dagli Art. 27,28, 29 dello stesso decreto, è stata individuata lungo Via Garcia Lorca nella sua dimensione maggiore e lungo l'ultimo tratto di Via Caravaggio nella sua dimensione minore.

In questa ampia ed omogenea superficie, complessivamente determinabile in mq 3434,15 con parcheggi ed aree di manovra che raggiungono i mq 3061,62, si trovano tutti i parcheggi di sosta stanziale e di relazione, con accesso (esclusivo) dall'ingresso principale posto in

prossimità della media struttura di vendita. Il parcheggio sarà anche adiacente agli esercizi di vicinato. Così come mostra la tabella della Tavola n.5 essi ammontano a mq. 3061,62 e verificano in eccesso la superficie minima prevista dal DPGR 15/R pari a mq. 3052,23.

Stesso ragionamento vale per le essenze arboree previste dal Piano in numero di 46 esemplari (richiesti 31), e per i posti auto, previsti in numero di 115 (richiesti 90). Si veda per questo il comma 2 e 3 dell'art. 29 del DPGR 15/R.

Per il verde, sia pubblico che privato, la Tavola n.6 ne indica il collocamento e la consistenza unitamente alle essenze che verranno qui introdotte.

Brevemente ne diamo cenno.

Le aree di perimetro saranno prevalentemente costituite da manti erbosi, ove si collocheranno le alberature, stese linearmente a "mo di viale".

La scelta per il viale alberato, in coerenza con il verde circostante, è stata quella di impiegare il *Fraxinus Ornus*, mentre per i filari presenti nei parcheggi si è optato per il *Prunus Cerasifera* Pissardi da alternare con il *Celtis Australis*. Per i cestoni di verde indicati lungo l'area antistante gli esercizi di vicinato si prevede un impiego di Alloro misto a Leccio.

A conclusione del capitolo si fa presente che nel calcolo per gli esercizi di vicinato così come disposto dalla Legge regionale n° 35 del 26/06/2014 la superficie di vendita è stata assunta uguale a mq. 300 e non a mq. 250 così come indicato nella Legge Regionale n° 28 del 07/02/2005, nella sua prima stesura.

APPENDICE

Il parcheggio pubblico, le aree a verde pubblico, i marciapiedi lungo la viabilità verranno ceduti bonariamente alla Civica Amministrazione una volta che questi saranno realizzati.

La superficie complessiva di questi sedimi sarà intorno ai 877,47 mq; a questi si dovranno aggiungere porzioni di particelle che fanno già parte della viabilità esistente e/o delle banchine a questa adiacenti. Le superfici si aggirano intorno a mq 969,70, così come si può leggere nel particellare presentato nella Tavola n.10.

Le opere che concorreranno alla realizzazione del parcheggio, del verde e dei marciapiedi verranno quantificate e scomutate dagli Oneri di Urbanizzazione Primaria dovuti e da determinare al momento del rilascio del Permesso a Costruire dell'edificio commerciale.

La determinazione dell'importo per dette opere sarà definito nel Computo Metrico Estimativo allegato alla richiesta del Permesso a Costruire per gli interventi sopra richiamati (Urbanizzazione Primaria).

CAPITOLO QUARTO

IL PROGETTO DELL'EDIFICIO COMMERCIALE

L'ARTICOLAZIONE DEI VOLUMI E L'ARCHITETTURA

IL SISTEMA DELLE FUNZIONI E DELL'ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI



Vista lato nord-ovest



Vista lato sud-ovest

L'edificio commerciale sorgerà nella parte sud dell'area, a pochi metri da Largo Viviani, Largo che poi si immette nella parte centrale di via Caravaggio.

La forma in pianta è pressochè quella di un rettangolo regolare (ml 45,50 x ml 50,50), con gli alzati che si sviluppano su un solo piano raggiungendo un'altezza massima di circa ml. 6,00 all'intradosso di copertura.

L'altezza interna libera, pavimento-controsoffitto, sarà invece di ml. 4,00 con circa un metro lasciato a disposizione per gli impianti tecnologici sopra il controsoffitto.

La SUL di progetto, se confrontata con quella assentita è di certo minore e non di poco; mq 2297,75 contro mq 3881,00. Le ragioni di tale minore utilizzo sono direttamente collegate alle scelte progettuali che risentono degli indirizzi commerciali ed economici concordati con il soggetto attuatore.

A ciò si deve aggiungere il rispetto degli indirizzi normativi riferiti alla dotazione minima degli standard, che per le attività di tipo commerciale sono non di poco conto ed assai impegnativi sotto il profilo quantitativo. Di ciò se ne è dato conto e spiegazione nel precedente capitolo (Terzo).

Fatte queste premesse veniamo alla descrizione del progetto, descritto solo nei suoi tratti principali e di maggiore distinzione.

Come scritto l'edificio Commerciale si sviluppa solo al piano terra dove si collocano, da sempre, tutte le attività legate alla distribuzione al minuto con superfici di vendita alimentari e non, attività che non superano comunque i 2.500,00 mq di superficie di vendita per la media struttura e mq 300 per gli esercizi di vicinato.

Questi ultimi, come ben mostrano gli allegati grafici, sono ubicati nella parte più orientale dell'edificio, si affacciano su un'area privata di uso pubblico e "guardano" verso un edificio a destinazione prevalentemente direzionale che ha, al piano terra, ambienti atti ad accogliere esercizi commerciali. La scelta di una tale collocazione, si fonda sulla consapevolezza che l'edificio ex ILEA srl, è di fatto permeabile al traffico pedonale. Si può infatti attraversare in quanto al piano terreno vi è una piccola galleria a pianta circolare, che immette direttamente in Largo Lotti, Largo che, una volta percorso, conduce fino a via del Bosco. Il sistema di tutti questi negozi potrà creare quasi un nuovo "centro" traslato di poche centinaia di metri da quello presente in corso Mazzini, nella parte più antica del paese.

Di fatto un nuovo impulso all'aggregato, le cui dinamiche territoriali, se ben impostate e sviluppate, potranno relazionarsi con il tessuto circostante senza far sorgere conflitti o rivalità di carattere commerciale. Per queste ragioni gli esercizi di vicinato hanno le loro vetrine e gli ingressi lungo il lato est del nuovo edificio. Per queste ragioni si è creato un'area pedonale di

uso pubblico a questi adiacente e direttamente collegate con il percorso di uso pubblico proveniente dall'altro fabbricato (ex ILEA).

A conclusione ancora alcune note, lasciando alla lettura degli elaborati di progetto le ulteriori considerazioni generali e di dettaglio.

Dalla lettura si comprende immediatamente che sono state adottate scelte compositive suggerite e determinate da esigenze di franchising, note e strettamente connesse alla vendita al dettaglio dei prodotti alimentari e non.

Poiché oramai tutte le aziende si presentano ai potenziali "consumatori" con una peculiare e distintiva immagine, si è cercato una soluzione estetica che ne garantisca l'assunto.

Per questo si è optato per delle facciate che comunque consentono coloriture e materiali di finitura tali da soddisfare "l'occhio di chiunque".

Per la media struttura, che con i suoi 1997,75 mq (Area di Vendita di 1300,00 mq) è di fatto la parte preponderante dell'edificio, abbiamo scelto il lato Nord quale fronte "principale" di accesso e di uscita. Lungo questo fronte sono state così ricavate le parti vetrate, sottolineate da una importante Pensilina dagli angoli dolcemente curvati che nasce da un "sodo dogato" e si proietta verso i parcheggi sorretta da colonne circolari semplici o binate.

La facciata, la sua lettura, la sua percezione può avvenire, oltre che di scorcio, anche attraverso cannocchiali prospettici. Essi si formano naturalmente perché delimitati da quinte alberate presenti nel sistema dei parcheggi creati lungo via Garcia Lorca. Da questa strada, nella sua parte più a Nord/Est, percorrendo marciapiedi e percorsi pedonali si può raggiungere Largo Viviani e poi percorrendo via Viviani il Comune di Santa Croce, la zona ove si trovano le sedi di numerosi istituti bancari ed infine il centro storico.

Su Largo Viviani è anche presente la zona carico/scarico della media struttura. La facciata dell'edificio su questo lato è l'unica ad essere "piatta", interrotta solo da una lunga pensilina. Le ragioni sono ben comprensibili e riferibili agli usi ed alle funzionalità degli ambienti che si trovano subito dietro questa parete.

Ben diverso è invece il trattamento riservato al prospetto lungo via Caravaggio che è (volutamente) molto articolato, scandito da volumi che si alternano inclinandosi una volta al piede ed una volta alla sommità del paramento. Questo alternarsi, quasi ossessivo, di volumi nasce dalla volontà di movimentare la facciata, di non renderla piatta come quella della zona carico/scarico. Così, con questo continuo alternarsi di forme inclinate e di "ordinate" alberature si dovrebbe ottenere un effetto percettivo assai gradevole e per niente monotono. Il resto lo farà l'impiego del colore che è protagonista, assoluto, nella caratterizzazione architettonica di tutte le facciate.

La sua definizione, la sua stesura è frutto di un lungo ed appassionato lavoro svolto insieme al pittore santacrocese Romano Masoni.

Per ragioni di sintesi si rimanda direttamente alla lettura del Piano del Colore, alle tavole a questo riferite dove si può ben comprendere i criteri e le scelte compiute.

Ci preme a conclusione solo sottolineare la scelta eseguita per la pelle dell'edificio perchè strettamente collegata al piano del colore.

Per ottenere i valori cromatici definiti con il Piano, abbiamo ritenuto di caratterizzare l'edificio, che si dovrà realizzare in una zona così strategica del centro della cittadina, attraverso un rivestimento in doghe di alluminio di altezza costante (intorno ai 20 cm), disposte in senso orizzontale con tagli verticali variabili, determinati dal passo più ricorrente ed economicamente più conveniente.

Questo rivestimento in doghe di alluminio oltre a schermare i pannelli prefabbricati e rendere possibile l'impiego di più colori (l'involucro sarà realizzato con struttura in c.a. prefabbricata) fungerà da vera e propria parete ventilata, creando e provocando un effetto camino a ventilazione naturale. Per rendere ancor più attivo il movimento dell'aria verranno poi installate delle griglie sulla base e sulla sommità dell'edificio.

Si tratterà alla fine di una vera e propria "pelle" che respira e trasuda, con cromatismi a cui sarà demandata la capacità di suscitare suggestioni percettive. Sempre e comunque per "l'occhio di chiunque".

L'obiettivo finale resta quello di realizzare un manufatto articolato, mosso, leggero nonostante le sue importanti dimensioni geometriche. Sarà poi l'insieme delle aree a parcheggio ed a verde, che lo incorniciano e lo circondano, a rendere questo edificio gradevole, decoroso e dignitoso in un contesto urbano che si merita questo ed altro più ancora.

Santa Croce sull'Arno,
Ottobre 2016.

Dott. Ing.
Augusto Bottai

Dott. Arch.
Paolo Giannoni