

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

relative al Piano di Recupero per la riqualificazione dell'area industriale ex-S.M.I. ubicato nel Comune di San Marcello Pistoiese (PT), fraz. Campo Tizzoro, viale Luigi Orlando n. 325.

Art. 1 – Ambito di applicazione

Il Piano Attuativo di iniziativa privata in oggetto è denominato “ Piano di Recupero per la riqualificazione dell'area industriale ex-S.M.I.”, ossia per la riqualificazione del complesso immobiliare, attualmente di proprietà dalla Società KME ITALYS.P.A., ubicato nel Comune di San Marcello Pistoiese (PT), fraz. Campo Tizzoro, viale Luigi Orlando n. 325 o strada regionale 66, che collega Pistoia a Modena.

Il Piano affronta l'urgente problema della trasformazione e del riuso di gran parte dell'area in oggetto, ponendosi i seguenti obiettivi:

- riconsiderare l'area nel suo insieme, non più dedicato ad una particolare produzione e non più gestito da un unico utente, al fine di riorganizzare il complesso industriale in una realtà urbanistica differenziata, dotata di servizi e standard urbanistici ed edilizi di qualità, da poter offrire ad un elevato numero di utenti;
- raggiungere l'obiettivo sopra descritto senza costi ambientali e senza consumo di territorio;
- recuperare sia i fabbricati con particolari valenze storico – architettoniche, sia le strutture più recenti;
- recuperare il sistema dei rifugi antiaerei integrandolo con elementi di superficie per la realizzazione di un polo culturale didattico museale ed espositivo (progetto da attuare successivamente all'approvazione del R.U. con specifico e autonomo procedimento);
- integrare la nuova area con quella contermina già recuperata;
- migliorare l'accessibilità all'area e la sua percorribilità interna, revisionare e integrare le opere di urbanizzazione esistenti.

Tutti gli interventi previsti nel presente Piano di recupero fanno riferimento e sono conformi a quanto disposto nei seguenti documenti:

- L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – Norme per il governo del territorio.
- PIANO STRUTTURALE (Del. C.C. n. & del 5/02/2010) del Comune di San Marcello Pistoiese;
- P.R.G. Vigente, N.T.A. - Norme Generali, del Comune di San Marcello Pistoiese;
- P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) della Provincia di Pistoia;

- Determinazione n° 169 del 12 Giugno 2010, relativa al "Piano di caratterizzazione e analisi del rischio" ai sensi del D.M. 152/2006 per l'area Ex-S.M.I. di proprietà K.M.E. ITALY S.p.a.;
- STUDIO PRELIMINARE per un Piano di Recupero dell'Area ex-S.M.I. Di Campo Tizzoro, Dott. Arch. Nedo Ferrari, prot. n. 9574 del 06/07/2010;
- INDICAZIONI PRELIMINARI per Piano di Recupero prot. n° 10323 del 19/07/2010 relative allo studio preliminare, rilasciate dal Comune di San Marcello Pistoiese - 4° Area Servizi allo sviluppo e al territorio;
- INDICAZIONI su bozza Piano di Recupero del 29/12/2010 relative allo studio preliminare, rilasciate dal Comune di San Marcello Pistoiese - 4° Area Servizi allo sviluppo e al territorio;
- PARERE PREVENTIVO al Piano di Recupero prot. n° 777 del 19/01/2011 relativo alla domanda prot. N° 348 del 12/01/2011.

Ogni intervento all'interno dell'area oggetto del Piano di Recupero è disciplinato dalle presenti NTA.

Art. 2 – Elaborati del Piano di Recupero

Il Piano di recupero è composto dai seguenti elaborati:

- tav. 1 – ESTRATTI CARTOGRAFICI DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE
- tav. 2 – ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI
- tav. 3 – PLANIMETRIA STATO ATTUALE
- tav. 4 – PERCORSO RIFUGI ANTIAEREI
- tav. 5a – OPERE DI URBANIZZAZIONE STATO ORIGINARIO
- tav. 5b – OPERE DI URBANIZZAZIONE STATO ATTUALE
- tav. 6 – SCHEDATURA FABBRICATI
- tav. 7 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- tav. 8 – RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA E DI FATTIBILITA'
- tav. 9 – PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO
- tav. 10 – UNITA' MINIME DI INTERVENTO / LOTTI
- tav. 11 – OPERE DI URBANIZZAZIONE STATO DI PROGETTO
- tav. 11b – VIABILITA' INTERNA e DI ACCESSO
- tav. 12 – PLANIMETRIA DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI
- tav. 13 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- tav. 14 – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
- tav. 15 – VALUTAZIONE INTEGRATA
- tav. 16 – BOZZA DI CONVENZIONE
- tav. 17 – PROSPETTO ECONOMICO FINANZIARIO DELLE OPERE
- STUDIO IDRAULICO DI TRATTO DI TORRENTE BARDOLONE IN LOC. CAMPO TIZZORO
- RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA'
- SCHEDA DI DEPOSITO PRESSO L'URTAT DELLE INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE

Art. 3 – Dati complessivi del Piano di recupero

L'attuazione del Piano di Recupero avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, come previsto dagli artt. 4,5,6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente:

- St (superficie territoriale) = 80.020 mq (comprese le aree esterne all'insediamento)
- Su (superficie utile netta) = 41.255 mq
- V (volume) = 291.060 mc
- Vt (volumi tecnici) = 1.345 mq
- Superficie a verde esistente = 6.930 mq
- Superficie a parcheggio esistente = 3.905 mq
- Strade e percorsi di servizio interni esistenti = 12.100 mq

Gli standard urbanistici minimi da verificare sono i seguenti:

- Sv (sup. minima a verde) = 15% della Su = 6.188,25 mq (art. 5 N.T.A.)
- S1 (sup. opere di urbanizzazione primaria) totale = 23.317 mq, di cui:
 - strade e percorsi di servizio interni e di accesso di progetto = 14.321 mq
 - verde pubblico libero o attrezzato di progetto = 8.995 mq
- Sf (sup. fondiaria complessiva) = St - S1 = 56.934 mq
- Sp (sup. minima a parcheggi) = 10% della Sf = 5.693,40 mq (art. 6 N.T.A.)

I parametri urbanistici dello stato di progetto rimangono invariati, infatti viene demolito un solo fabbricato la cui volumetria, pari a circa 322,09 mc viene accorpata e ricostruita all'interno dell'insediamento per la realizzazione di un nuovo edificio produttivo.

Gli standard urbanistici di progetto sono i seguenti:

- Sv (sup. a verde) = 8.995 mq > 6.188,25 mq
- Sp (sup. a parcheggi) = 7.279 mq > 5.693,40 mq.

Art. 4 – Modalità di attuazione del Piano di Recupero

L'attuazione del Piano di Recupero avviene mediante intervento edilizio diretto, in particolare è subordinata a presentazione o a rilascio di:

- *Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Lavori per la realizzazione di opere liberamente eseguibili*, secondo quanto previsto dalla normativa vigente al momento della presentazione.

Art. 5 – Interventi previsti

Nell'ambito del Piano di Recupero sono previsti i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;

- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, tali interventi comprendono altresì:
 - frazionamento in unità immobiliari;
 - la demolizione dei volumi secondari non schedati, di recente costruzione e staticamente non più idonei, e la loro ricostruzione in diversa posizione (cf. tav. 12);
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- f) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
- g) opere di sistemazione esterna (pavimentazioni, recinzioni, ecc.).

Art. 6 – Prescrizioni particolari di P.R.G. E P.S.

L'area oggetto di intervento si colloca, ai sensi del P.R.G. Vigente, parte in zona D (Sottozone -D1.1- *Insedimenti industriali di grande dimensione*, Sottozone D - 1.4 - *Insedimenti ed aree industriali sottoposte a riconversione*), parte in zona E.

Il P.R.G. Vigente (art. 39) prevede quanto segue:

(...) - Sottozone -D1.1- *Insedimenti industriali di grande dimensione* -

Sono ammesse esclusivamente destinazioni di carattere produttivo industriale e relativi servizi aziendali. Non sono ammesse le residenze. Nella sottozona si opera per intervento edilizio diretto per concessione edilizia, autorizzazione, semplice comunicazione di inizio lavori.

Sono ammessi interventi di: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - risanamento igienico e sanitario; - ristrutturazione edilizia ed urbanistica come descritti alla lettera D ed alla lettera E dell' "allegato" alla L.R. 59/80 e nei limiti del volume esistente.

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione che interessano oltre il 20% della volumetria esistente si dovrà procedere per intervento urbanistico preventivo (IUP) tramite la predisposizione di un piano di recupero che preveda, tra l'altro, l'adeguamento delle dotazioni di parcheggi, di verde e spazi pubblici secondo gli standards previsti agli artt. 5 e 6 delle presenti norme ed applicati per ognuna delle diverse destinazioni d'uso ammesse.

(...) - Sottozone D - 1.4 - *Insedimenti ed aree industriali sottoposte a riconversione* -

Sono destinate ad insediamenti di carattere produttivo industriale ed artigianale, con annessi servizi direzionali, espositivi e di terziario avanzato. Sono altresì ammesse attività commerciali strettamente correlate con quelle artigianali ed industriali presenti nell'area.

Nella sottozona si opera per intervento urbanistico preventivo (IUP) tramite la predisposizione di un piano di recupero complessivo, da convenzionare con l'Amministrazione Comunale e nel quale si preveda, tra l'altro, l'adeguamento delle dotazioni di aree di parcheggio, spazi verdi e per servizi, secondo gli standards richiesti agli artt. 5 e 6 delle presenti norme e comunque in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale dell'area di intervento al netto della viabilità. (...)

In Zona E ricade solamente il fabbricato ubicato all'estremità meridionale dello stabilimento, con la relativa resede. Si è ritenuto opportuno inserire anch'esso all'interno del presente Piano di Recupero, nonostante fosse ubicato in zona agricola, in quanto ha sempre fatto parte dello stabilimento produttivo in oggetto.

Per il dimensionamento delle aree a parcheggio, così come per le opere di urbanizzazione, si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di San Marcello Pistoiese. Le N.T.A. agli artt. 5 e 6 prevedono complessivamente 10 mq di parcheggio ogni 100 mq di superficie fondiaria riferita ai singoli lotti nel caso di attività artigianali. L'art 5 delle N.T.A. prevede che, all'interno delle aree industriali siano reperiti 15 mq a verde ogni 100 mq di Su.

Infine, per le salvaguardie relative al sistema insediativo, si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 83 delle N.T.A. del P.S. vigente.

Art. 7 – Suddivisione in unità minime di intervento/lotti

Il Piano di Recupero prevede la suddivisione in lotti o unità minime di intervento, che tengono conto delle caratteristiche architettonico-edilizie dei fabbricati, delle destinazioni d'uso e dell'effettivo utilizzo attuale, dello stato di conservazione, della posizione all'interno dello stabilimento e delle prospettive di utilizzo che offrono. In base ai criteri sopra descritti, viene proposta una suddivisione in 15 lotti, con differenti dimensioni che, in funzione delle caratteristiche dei fabbricati che li compongono, potranno essere utilizzati in modo differente, sempre nel rispetto delle destinazioni ammesse dalle N.T.A. per le zone D1.1 e D1.4. Si precisa che la suddetta divisione in 15 grandi lotti è indicativa, si lascia comunque la possibilità di ulteriori suddivisioni, in lotti di minori dimensioni, qualora le esigenze d'uso lo richiedessero, sempre nel rispetto delle caratteristiche architettonico-edilizie dei fabbricati (cfr. tav. 10).

Art. 8 – Norme per l'intervento

Il Piano di Recupero prevede operazioni di ristrutturazione edilizia di minima entità, mirate al reperimento di spazi per adeguare la viabilità e alla ripulitura di volumi non utilizzati, senza valenza tipologica e/o testimoniale e pericolanti. In particolare, all'interno del complesso immobiliare in oggetto è prevista la demolizione di un solo edificio ubicato nella zona sud-ovest.

La volumetria demolita (322,09 mc) sarà recuperata all'interno della zona D1.4 per la realizzazione di un nuovo edificio produttivo.

Art. 9 – Elementi prescrittivi e indicativi

Si fa riferimento agli elaborati del Piano di Recupero (cfr. art. 2 – Elaborati del P. di R.) per tutti gli elementi necessari alla definizione degli interventi.

All'interno dell'area oggetto di intervento sono presenti fabbricati con destinazione prevalentemente

produttiva, impianti e vani tecnici di costruzione relativamente recente, che non presentano particolari valenze architettonico-edilizie, né tipologico-testimoniali.

Ci sono poi gli edifici di antica costruzione, antecedenti al 1911, con valore storico e testimoniale, oggetto di schedatura nel P.S. vigente (cfr. schede n. 3B_401- Direzione 3B_402-Ingresso ed uffici, , 3B_403-Capannoni, 3B_404-Capannoni, PUB3_126-Rifugi antiaerei).

Le indicazioni grafiche del Piano, riguardanti le ipotesi progettuali dei corpi di fabbrica, nonché la progettazione di massima delle reti tecnologiche, hanno valore indicativo. Hanno carattere prescrittivo, le quantità contenute negli elaborati di progetto, le quali definiscono le volumetrie esistenti, le volumetrie demolite e ricostruite, gli ambiti destinati alla viabilità, ai parcheggi, al verde.

In generale all'interno dell'area oggetto di intervento, devono considerarsi indicativi e prescrittivi:

- le sagome dei fabbricati indicate negli elaborati grafici di progetto;
- le quantità degli standard urbanistici da verificare;
- i nuovi accessi previsti nelle tavole di progetto;
- le recinzioni previste per la delimitazione dei nuovi lotti e/o delle aree da rendere di uso pubblico o da cedere al Comune di San Marcello Pistoiese.

Per quello che riguarda l'inserimento di nuovi impianti, si dovrà prediligere il riutilizzo dei numerosi volumi e vani tecnici presenti, ristrutturandoli e adattandoli all'uso.

Per quello che riguarda gli interventi sugli edifici di interesse testimoniale (schedati), devono essere conservati:

- la tipologia edilizia dei fabbricati esistenti (edifici semplici, a più piani, con tetti a capanna);
- gli elementi architettonici ed edilizi, nonché le tecniche costruttive e i materiali;
- il tipo di finitura esterna (intonaco);
- gli elementi decorativi di facciata di vario genere, quali lesene, zoccolature, cornici marcapiano, "occhi" e finestre con cornici a rilievo;
- le tonalità e le caratteristiche delle tinteggiature esterne.

Per quello che riguarda le volumetrie accessorie incongrue, non più staticamente idonee, fatiscenti e comunque non schedate (cfr. tav.12), il loro recupero potrà essere effettuato nelle seguenti modalità:

- mantenimento delle dimensioni indicate negli elaborati grafici di progetto;
- utilizzo di tipologie edilizie, architettoniche e costruttive presenti all'interno dello stabilimento.

Per quello che riguarda gli elementi di arredo urbano e le sistemazioni esterne si prescrive:

- il mantenimento e la conservazione degli elementi esistenti;
- l'inserimento di nuovi elementi (quali anche recinzioni, cancelli, pavimentazioni)nel rispetto delle tipologie e dei materiali già presenti.

Art. 10 – Standard Urbanistici

Le aree a standard devono essere dimensionate secondo le disposizioni delle leggi nazionali e regionali attualmente in vigore e delle NTA del vigente P.R.G..

Per quello che riguarda le opere di urbanizzazione primaria, l'art. 5 delle N.T.A. Del P.R.G., per le aree industriali, artigianali o simili, prevede la realizzazione di spazi verdi pubblici liberi ed attrezzati nelle dimensioni minime di 15 mq ogni 100 mq di superficie utile (Su).

Relativamente ai parcheggi, l'art. 6 delle N.T.A. del P.R.G., per le aree industriali, magazzini, laboratori artigianali e simili, a completamento delle opere di urbanizzazione primaria, prevede in tutti gli interventi di costruzione, ricostruzione, interventi edilizi integrali, l'obbligo di predisporre parcheggi privati nella misura di 10 mq ogni 100 mq di superficie fondiaria (Sf).

L'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G., sono definiti gli indici urbanistici da utilizzare nella progettazione e nella verifica degli standard urbanistici.

Gli standard urbanistici minimi da verificare sono i seguenti:

- Sv (sup. minima a verde) = 15% della Su = 6.188,25 mq (art. 5 N.T.A.)
- Sp (sup. minima a parcheggi) = 10% della Sf = 5.693,30 mq (art. 6 N.T.A.)

Gli standard urbanistici di progetto sono i seguenti:

- Sv (sup. a verde) = 8.995mq
- Sp (sup. a parcheggi) = 7.279 mq

Si precisa che, avendo verificato che, l'elevata densità edilizia del complesso immobiliare e la conformazione morfologica dell'area non permettono il reperimento di sufficienti spazi a parcheggio e a verde, tali da soddisfare gli standard, oltre al fatto che la particolare conformazione dell'edificato, talvolta su più piani e con densità elevata, non avrebbe comunque permesso di abbinare i vari lotti con superfici a parcheggio o a verde che ne verificano rispettivamente la superficie fondiaria di pertinenza o la superficie utile netta, si è concordato con l'ufficio urbanistica del Comune che vengano realizzati soltanto aree a parcheggio e a verde comuni in misura adeguata da soddisfare gli standard, utilizzando anche aree esterne all'insediamento, sempre di proprietà K.M.E. ITALY S.p.a..

Nello specifico sono messe a disposizione aree libere per verde e parcheggi di superficie pari a 7.546 mq.

Art. 11 – Oneri di urbanizzazione e cessione di aree

Nel Piano di Recupero è prevista la cessione a titolo gratuito al patrimonio Comunale delle seguenti aree, destinate ad opere di urbanizzazione:

- area a verde a valle della Chiesa, catastalmente identificata nel foglio 71 particella 871;
- parcheggio ubicato ad est dello stabilimento, catastalmente identificato nel foglio 70 particella 273/p.

Nel Piano di Recupero è previsto l'uso pubblico delle seguenti aree, destinate ad opere di urbanizzazione:

- strada ubicata ad est dello stabilimento, in adiacenza al suddetto parcheggio, catastalmente identificato nel foglio 70 particella 273/p;
- parcheggio ubicato a sud della strada suddetta, catastalmente identificato nel foglio 70 particella 272/p;
- parcheggio ubicato ad est dello stabilimento, catastalmente identificato nel foglio 70 particelle 211 e 383.

Il Piano di recupero prevede che gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria, da versare per gli interventi da realizzare, vengono compensati con la cessione e la destinazione ad uso pubblico delle aree sopra descritte; pertanto gli interventi sono soggetti al solo pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Art. 12 – Disposizioni generali

Per tutto quanto concerne i criteri di progettazione degli edifici, quali, la definizione degli elementi particolari, l'aspetto esterno degli edifici, le prescrizioni igienico-sanitarie degli ambienti interni, le sistemazioni esterne, oltre a quanto già previsto nei precedenti articoli, si farà esplicito riferimento alle NTA di PRG e del PS vigenti, alle norme e ai regolamenti vigenti in materia.

Lammari, 12.04.2011.

IL TECNICO INCARICATO

Arch. Barbara Pisani

.....

INDICE

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE.....	pag. 1
ART.2 – ELABORATI DEL PIANO.....	» 2
ART.3 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO	» 3
ART.4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO	» 3
ART.5 – INTERVENTI PREVISTI	» 3
ART.6 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI	» 4
ART. 7 – SUDDIVISIONE IN UNITA' MINIME DI INTERVENTO/LOTTI.....	» 5
ART.8 – NORME PER L'INTERVENTO	» 5
ART.9 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI	» 5
ART.10 – STANDARD URBANISTICI.....	» 7
ART. 11 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E CESSIONE AREE.....	» 7
ART. 12 – DISPOSIZIONI GENERALI	» 8
INDICE	» 9