

Oggetto

Variante al regolamento urbanistico per l'individuazione dell'ambito di intervento DRV1, posto in comune di Cavriglia (AR) frazione Vacchereccia, Via Malpasso n. 19.

Ambito di intervento da assoggettare a risanamento igienico sanitario e riqualificazione urbanistica (Vacchereccia – ex Mobilextra)

Proprietà

BARCIELLI S.r.l. con sede in Figline e Incisa Valdarno (FI), Via Giuseppe Garibaldi n. 40, partita IVA n. 06762900485 Legalmente rappresentata dal sig. Gianluca BARCIELLI nato a Monteverchi (AR) il 12/07/1983 (BRCGLC83L12F656C)

RELAZIONE TECNICA

di variante al regolamento urbanistico vigente

L'area in esame si colloca ai margini della frazione comunale di Vacchereccia, lungo Via Malpasso e adiacente ad insediamenti residenziali di recente costruzione.

Nello specifico trattasi di un edificio produttivo e delle relative pertinenze in avanzato stato di degrado e decadimento, ex sede della Mobilextra e da oltre un decennio abbandonato.

L'edificio artigianale è stato interessato da un intervento di bonifica per la rimozione delle onduline di copertura in amianto, l'immobile si inserisce in un'area totalmente di proprietà esclusiva e delimitata da una recinzione, il tutto circoscritto da un piazzale di manovra pavimentato in asfalto.

La società Barchielli S.r.l. divenuta di recente proprietaria dell'immobile ha intenzione di promuovere un intervento di riqualificazione energetica, funzionale ed estetica dell'edificio conservando l'attuale vocazione produttiva insediando la propria attività di assemblaggio prodotti ed accessori di alta moda che attualmente sta svolgendo da oltre venti anni nel Comune di Figline e Incisa Valdarno.

La nuova proprietà, quindi, sta pianificando di trasferire l'intera produzione nel territorio comunale di Cavriglia, ampliandone l'attuale potenziale produttivo con la previsione di nuove assunzioni e contratti di lavoro in generale.

La variante proposta non modifica l'attuale destinazione urbanistica dell'area ma procede ad individuare una sottozona di riferimento "DR" denominata "DRV1" con la relativa scheda norma alla disciplina, obiettivi ed indirizzi della Zona DR introducendo l'opportunità di integrare gli interventi edilizi diretti attualmente ammessi (ordinaria e straordinaria manutenzione), estendendoli sino alla Ristrutturazione ricostruttiva ai sensi dell'art. 134, lett. h) punto 1) e 2) L.R. 65/2014 allo scopo di poter realizzare opere di straordinaria manutenzione con recupero delle volumetrie originarie e la riqualificazione strutturale dell'intero edificio prevedendo il consolidamento delle murature perimetrali di tamponamento, la modifica delle aperture esistenti per la creazione di nuovi accessi e nuove finestrate come previste dal progetto, la ricostruzione dei volumi demoliti per effetto della bonifica da amianto nella copertura, la suddivisione degli spazi interni per la creazione dei servizi e dei locali destinati alla nuova attività produttiva.



La struttura verrà riqualificata energeticamente tramite la posa in opera di un cappotto esterno perimetrale costituita da pannelli sandwich in EPS spessore 10 cm con rifinitura esterna realizzata con parete ventilata a lastre orizzontali di lamiera preverniciata che conferirà all'immobile un aspetto compatto ed elegante su tutti i quattro lati.

La palazzina uffici posta sulla parte anteriore del fabbricato composta da due piani fuori terra collegati tra loro tramite scala esterna coperta in cemento armato, sarà oggetto di miglioramento strutturale con opere di consolidamento dei solai interni e delle murature perimetrali esterne.

La destinazione di detta palazzina resterà tale ma verrà creata una nuova scala esterna direttamente collegata con il reparto produttivo e l'attuale scala esterna sarà totalmente demolita.

Anche i due manufatti pertinenziali del fabbricato saranno oggetto di ristrutturazione edilizia con destinazione a magazzino e locali tecnici necessari al funzionamento degli impianti.

Per la ricostruzione dei volumi originari e demoliti a seguito della bonifica da amianto, sarà utilizzata una struttura in acciaio tamponata con pannelli prefabbricati sandwich in lamiera grecata e interposto coibente il poliuretano, riproponendo come rifinitura esterna la stessa tipologia costruttiva ed estetica utilizzata per le facciate dell'edificio principale.

Gli impianti di climatizzazione invernale ed estiva saranno gestiti con pompe di calore alimentate elettricamente e collegate all'impianto di produzione fotovoltaico posizionato su tutta la copertura del fabbricato, il tutto come meglio riportato nel progetto termico ed elettrico allegato.

Tutti gli impianti mirano all'efficientamento energetico ed al contenimento dei consumi mediante l'utilizzo di illuminazione a led con dispositivi di regolazione dell'intensità luminosa.

Per il fabbisogno idrico destinato all'irrigazione delle aree esterne ed all'antincendio verranno installate apposite cisterne interrato di raccolta delle acque piovane provenienti dal tetto del fabbricato.

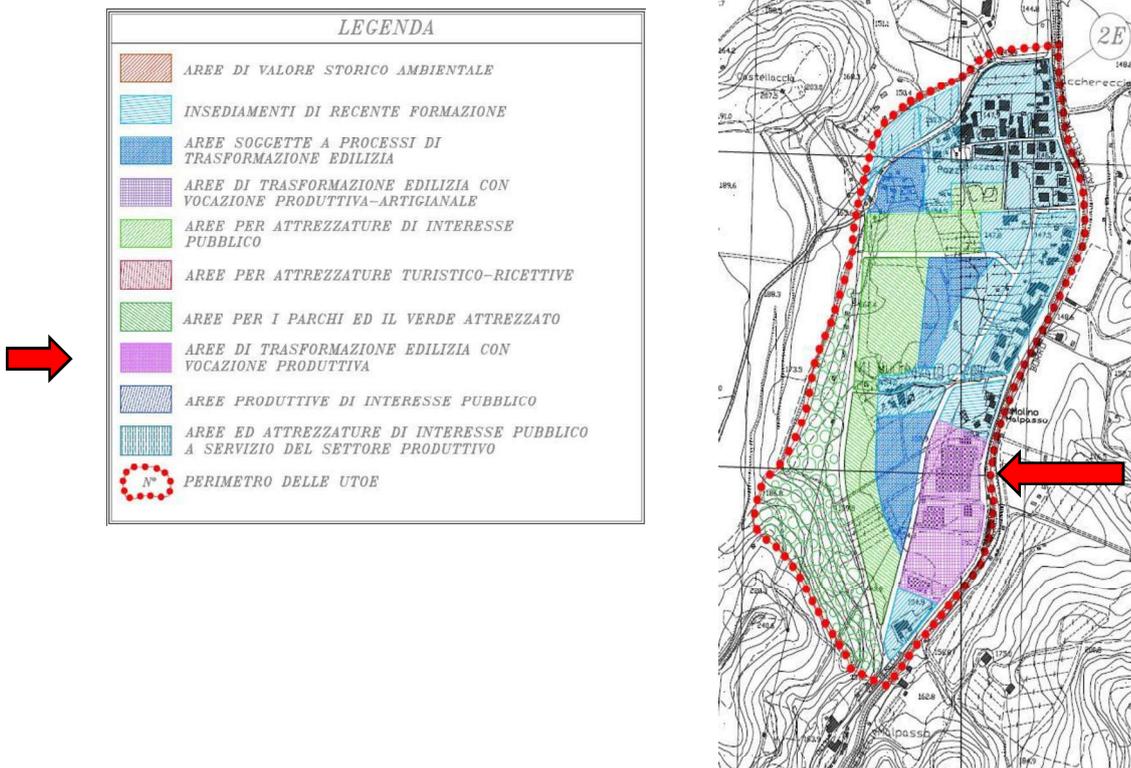
Il prodotto finale del progetto sarà un edificio totalmente riqualificato, conferendone un aspetto curato e contemporaneo nel rispetto del contesto residenziale in cui si colloca, come si evince nella simulazione grafica in fase di perfezionamento e di seguito riportata:



Simulazione grafica del fabbricato di progetto

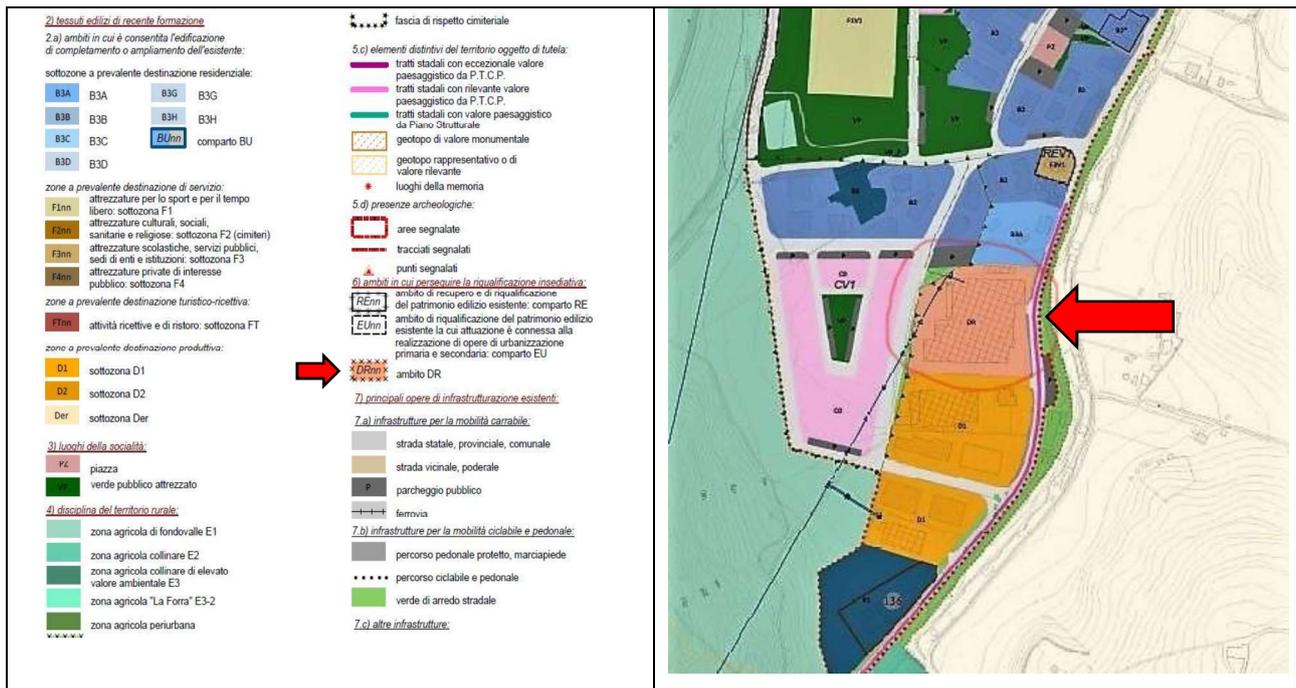
Analisi degli strumenti urbanistici vigenti.

Il **Piano Strutturale** vigente individua l'area di variante all'interno dell'UTOE "Vacchereccia" fra le *aree di trasformazione edilizia con vocazione produttiva* per le quali, coerentemente alle invarianti e secondo le regole e le linee programmatiche dello statuto dei luoghi indica la direttiva del consolidamento e della infrastrutturazione del tessuto esistente anche attraverso interventi di recupero del degrado strutturale ed ambientale. Viene rimandato al RU l'individuazione delle aree che, per il loro degrado, sono da sottoporre ad interventi di recupero urbanistico ed edilizio.



Estratto PS _tavola S73 _Vacchereccia

Il **Regolamento Urbanistico** vigente, coerentemente al PS, individua l'area ex Mobilextra, quale "Ambito Dr", art. 35 delle NTA, che riguarda le aree produttive adiacenti ad aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale. La norma vigente ammette l'intervento diretto sugli edifici esistenti ad uso produttivo limitatamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria o per superamento delle barriere architettoniche rimandando al piano di recupero interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia.



Estratto RU stato attuale – Tav. B7

Per effetto della Variante, l'ambito "DR" diventerà DRV1 confermando la delimitazione di ambito indicata dal precedente DR, introducendo la relativa scheda norma ad essa riferita al nuovo punto g) dell'art. 35 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

La scheda dell'ambito DRV1 si basa su indicazioni, parametri e prescrizioni normative dell'art.35, disciplinando le modalità di attuazione dell'intervento di riqualificazione, i volumi originari che potranno essere recuperati ovvero, in assenza di Piano Attuativo, nella sottozona DRV1 saranno quindi ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione conservativa (art.135, comma 2 lettera d) L.R. 65/2014)
- ristrutturazione ricostruttiva (art.134, comma 1 lett. h) punto 1) e 2) L.R. 65/2014)
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili che non comportino aggiunte ai volumi esistenti;

VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL PIANO STRUTTURALE

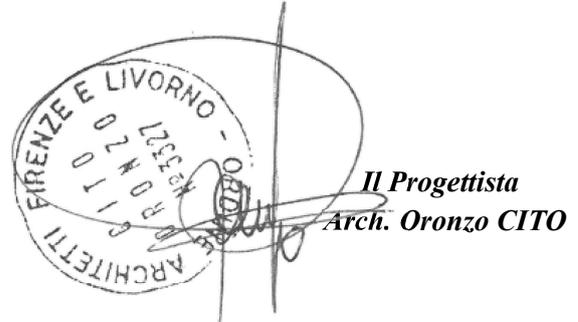
Il vigente Piano Strutturale individua l'area interessata da Variante come *Area di trasformazione edilizia a vocazione produttiva artigianale* per le quali prevede: "Per le zone esistenti il Piano Strutturale, coerentemente alle invarianti, alle regole ed alle linee programmatiche individuate nello statuto dei luoghi, indica per tali aree, la direttiva del consolidamento e della infrastrutturazione del tessuto esistente anche attraverso interventi di recupero del degrado strutturale ed ambientale. IL R.U. individuerà le aree che, per il loro degrado, sono da sottoporre ad interventi di recupero urbanistico e/o edilizio".

Coerentemente ai contenuti del PS la variante trova riscontro nella normativa generale del RU vigente e sviluppa gli obiettivi e linee programmatiche in esso contenute.

Inoltre, come già detto con Del.G.C. n. 262 del 31/12/2019 del comune capofila è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Cavriglia e San Giovanni Valdarno. Il comune di Cavriglia nella nuova pianificazione ha confermato gli obiettivi del PS vigente.

La Variante risulta, pertanto, COERENTE e rispondente agli INDIRIZZI del piano comunale di indirizzo, potendosi di fatto considerare uno “strumento” utile per la concreta realizzazione delle scelte di pianificazione e delle strategie del Piano Strutturale vigente e del Piano Strutturale Intercomunale avviato con Del. G.C. n.262 del 31/12/2021.

Figline e Incisa Valdarno, 18 luglio 2023



The image shows a circular professional stamp for the architectural firm "ARCHITETTI FIRENZE E LIVORNO". The stamp contains the text "ARCHITETTI FIRENZE E LIVORNO" around the perimeter, "O. CITO" in the center, and "P. 110" and "N. 3327" below it. A handwritten signature is written over the stamp. To the right of the stamp, the text "Il Progettista Arch. Oronzo CITO" is printed.

Il Progettista
Arch. Oronzo CITO