

SEVEN ARCHITETTURA

SEVEN & SEVEN SRL
Via Salvo D'Acquisto, 44/d
56025 PONTEDERA (PI)
Telefono 0587 59545

P.IVA 01965000506
REA PI - 169425
www.sevenarchitettura.com
info@sevenarchitettura.com

| | |
|----------------------|---|
| COMUNE | CASCINA |
| UBICAZIONE | Via palau / Via Sassari, Loc. Navacchio - Cascina (PI) |
| COMMITTENTE | DIONISO SRL CASAROSA IDA S.r.l. |
| PROGETTO | COMPLETAMENTO PARCHEGGI PUBBLICI DI CUI ALLA CONVENZIONE n. 3509/2220 del 06/03/2001 |
| PROGETTISTA | Architetto Fabrizio Cerrai Ingegnere Michele Bedini |
| DIRETTORE DEI LAVORI | Architetto Fabrizio Cerrai |
| DATA | Giugno 2020 |
| ELABORATO | RELAZIONE TECNICA GENERALE |

1. INTRODUZIONE

Il Comune di Cascina con Delibere di Consiglio Comunale n. 31 del 22.3.2000 e n. 60 dell'11.10.2000 aveva approvato un *"Piano di Recupero Urbanistico relativo al Comparto n. 3 del Piano Particolareggiato della zona produttiva di Navacchio"* con il quale era previsto l'ampliamento degli edifici con destinazione commerciale esistenti e la realizzazione di un parcheggio pubblico a carico del soggetto originario attuatore Desio & Robè s.r.l..

La Desio & Robè s.r.l. in liquidazione è stata ammessa ad una procedura di Concordato Preventivo (n. 9/13 del Tribunale di Pisa) con cessione dei beni attraverso procedure competitive da porre in essere a cura del Liquidatore Giudiziale. Nell'ambito di detta procedura concordataria le unità immobiliari poste in Cascina, frazione Visignano, Via del Nugolaio, facenti parti del Piano di Recupero sopra indicato, e identificate come Lotto A, B, C, e D, sono state poste in vendita mediante forma competitiva, al cui esito le parti sopra indicate sono risultate aggiudicatarie nei termini qui di seguito indicati.



La società Casarosa Ida s.r.l. è titolare della proprietà superficiaria delle seguenti porzioni immobiliari poste in Cascina, frazione Navacchio, via del Nugolaio nella zona industriale del Comune, denominate come *lotto B – ex Del Carratore* e *lotto C Ex Papucci*.

La DIONISO S.R.L. è invece titolare della proprietà superficiaria delle seguenti porzioni immobiliari poste in Cascina, frazione Navacchio, via del Nugolaio nella zona industriale del Comune, denominate come *lotto Edificio A* e *lotto Edificio D*.

Tutte le suddette unità immobiliari sono ricomprese nel *"Piano di Recupero urbanistico relativo al Comparto n. 3 del Piano Particolareggiato della zona produttiva di Navacchio"*.

Il predetto Piano di Recupero Urbanistico era stato convenzionato con il Comune di Cascina con atto ai Rogiti Notaio Piacentino Forziati in data 21.2.2001 repertorio n. 13191/5671 trascritto a Pisa il 6.3.2001 n.2220, successivamente integrato con atto ai Rogiti

del Segretario del Comune di Cascina in data 24.4.2004 ove era prevista tra l'altro la realizzazione a carico del soggetto attuatore di spazi a parcheggio ad uso pubblico costituenti standard funzionali sia per gli insediamenti produttivi già esistenti sia per quelli previsti all'interno del sub comparto n. 1.

La Desio & Robè s.r.l. in concordato, dante causa delle parti, tuttavia non ha provveduto alla realizzazione delle opere di cui alla richiamata convenzione. Il Piano di Recupero a suo tempo approvato dalla Amministrazione Comunale ha perso di validità, essendo decorsi oltre dieci anni da tale data.

Le opere oggetto della richiamata convenzione consistevano nello specifico nella realizzazione di spazi a parcheggio pubblico sulla base degli elaborati e del computo estimativo presentati a suo tempo dalla Desio & Robè ed approvati dal Comune di Cascina oltre alla realizzazione di segnaletica verticale ed orizzontale ed eventuale segnaletica luminosa.

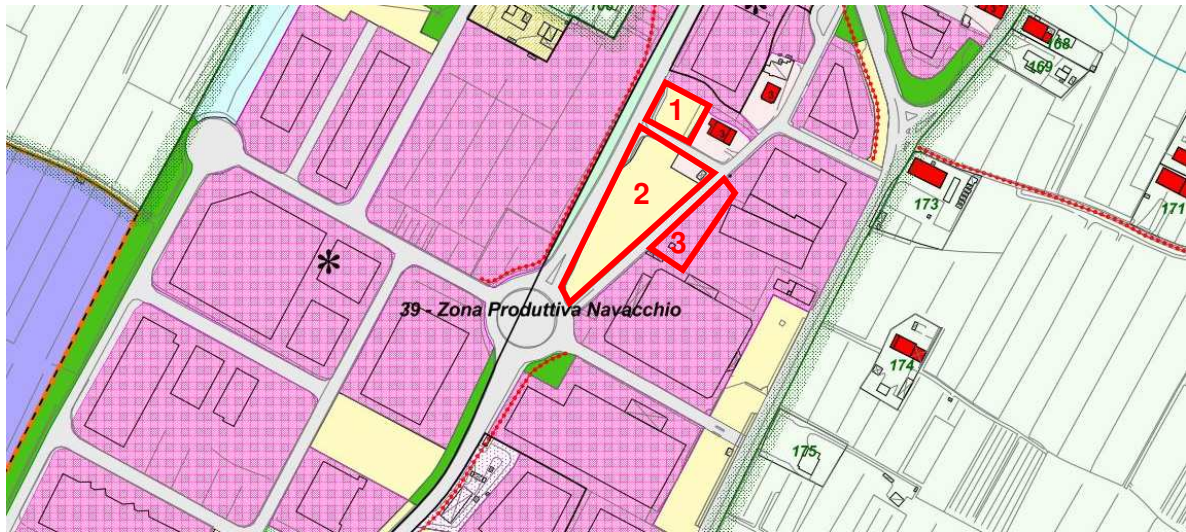
A fronte di tale situazione entrambe le parti hanno convenuto di assumere a proprio carico ogni obbligo derivante dalla richiamata convenzione ed in specie di realizzare i parcheggi pubblici con le opere accessorie, come sopra descritti.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERE

L'area di intervento è collocata nel Comune di Cascina, in località Navacchio, nell'area ricompresa fra la viabilità storica della S.S.67 "Via Tosco Romagnola e la Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI.



INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO



ESTRATTO RU

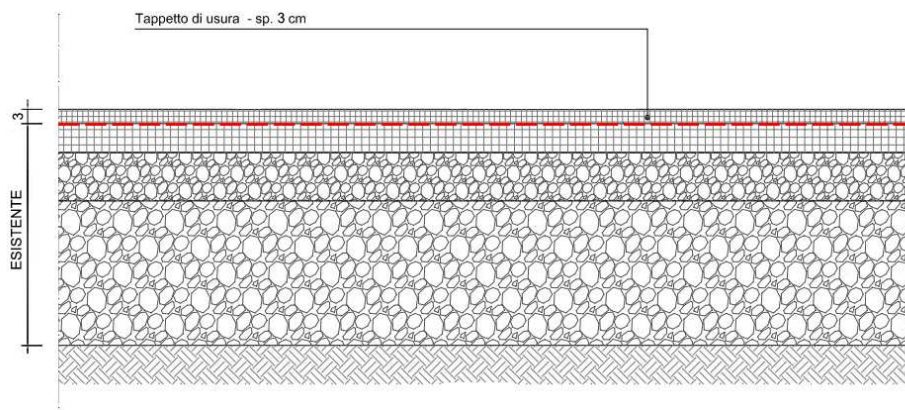
Il progetto prevede il completamento dei parcheggi ad uso pubblico ubicati in via Palau e via Sassari in località Navacchio nel Comune di Cascina.

2.1 Parcheggio pubblico 1

Il parcheggio 1 è localizzato a nord-ovest con accesso esistente dalla via Palau ed è collegato con l'insediamento commerciale oggetto della variante al P.P. 2000 (approvato con DCC n. 50 del 09/05/2019) tramite un attraversamento pedonale.

Esso sarà dotato delle seguenti attrezzature e caratteristiche costruttive:

- fresatura e realizzazione della nuova pavimentazione in asfalto;



- segnaletica orizzontale e verticale;

- adeguamento elettrico con verifica illuminotecnica (contestualmente alla richiesta di collaudo verrà fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto);

- piantumazione di alberature autoctone *acer campestre* in quantità come riportato nei grafici progettuali, munite di pali tutori.

SEVENARCHITETTURA

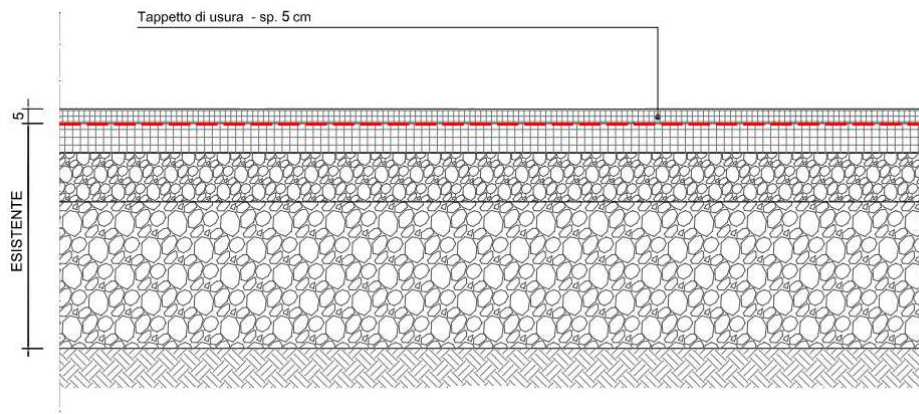
Via Salvo D'Acquisto 44/d 56025 - Pontedera (PI) | www.sevenarchitettura.com | info@sevenarchitettura.com
tel. +39.0587.59545 | p.iva 01965000506 | REA PI-169425

2.2 parcheggio pubblico 2

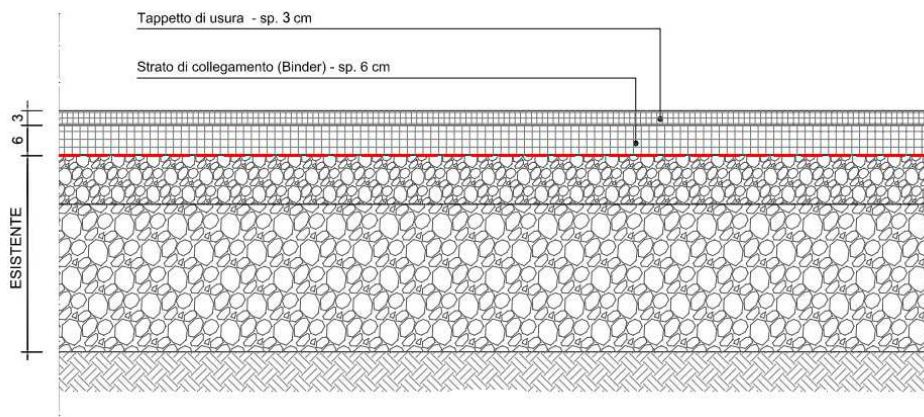
Il parcheggio 2 è localizzato a sud-ovest con accesso esistente dalla via Palau e nuovo ingresso da via Sassari. Esso sarà dotato delle seguenti attrezzature e caratteristiche costruttive:

- fresatura e realizzazione della nuova pavimentazione in asfalto secondo le seguenti stratigrafie:

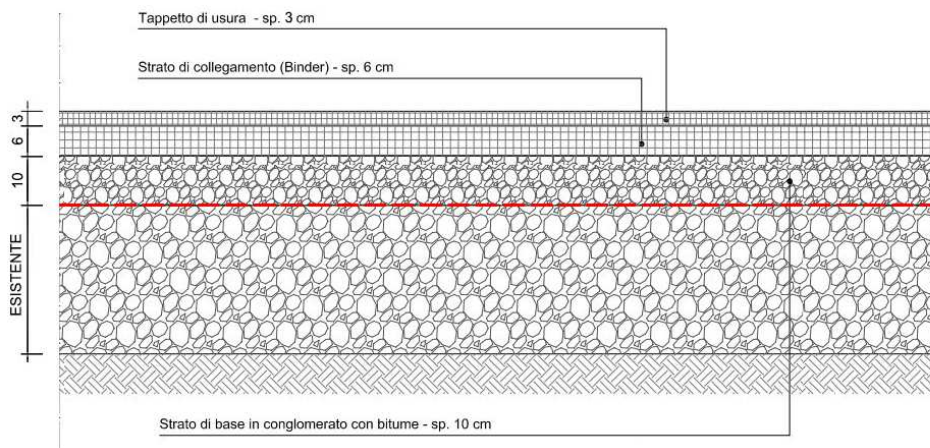
A. PORZIONE CON ASFALTO ESISTENTE



B. PORZIONE CON ASFALTO AMMALORATO



C. PORZIONE CON TERRENO MISTO



SEVENARCHITETTURA

Via Salvo D'Acquisto 44/d 56025 - Pontedera (PI) | www.sevenarchitettura.com | info@sevenarchitettura.com
tel. +39.0587.59545 | p.iva 01965000506 | REA PI-169425

- segnaletica orizzontale e verticale;
- demolizione marciapiede in betonella per realizzazione nuovo ingresso in via Sassari;
- allargamento del marciapiede esistente in betonella per adeguarlo alla larghezza minima di 1,50 m e realizzazione di spazi per l'inversione di marcia dove non è possibile realizzare l'allargamento del marciapiede (D.P.G.R. 41/R del 29/07/2009);
- realizzazione nuova area verde prevedendo la demolizione dell'asfalto e della fondazione stradale, il riporto di terreno vegetale e la semina a prato;

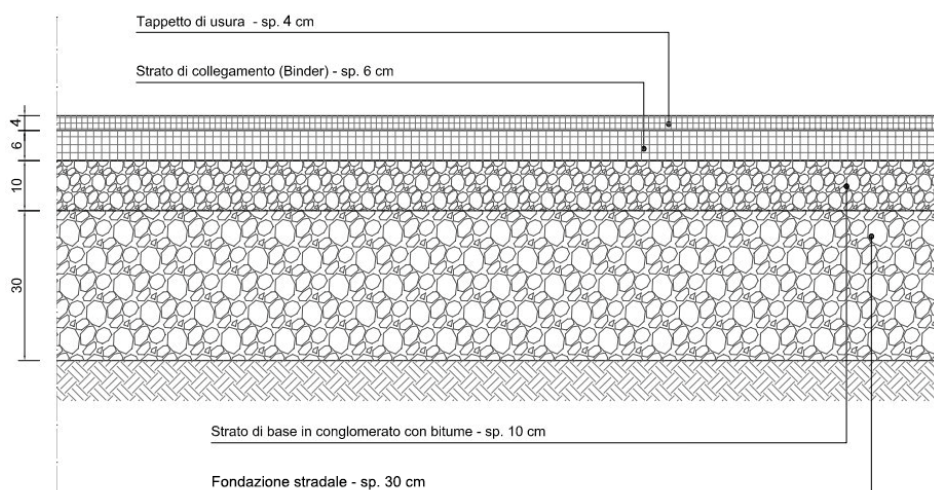
realizzazione nuovo tratto di marciapiede in betonelle in corrispondenza della nuova area verde;

- adeguamento elettrico con verifica illuminotecnica (contestualmente alla richiesta di collaudo verrà fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto);
- piantumazione di alberature autoctone *acer campestre* in quantità come riportato nei grafici progettuali, munite di pali tutori.

2.3 parcheggio pubblico 3

Il parcheggio 3 è localizzato a sud-est con accesso esistente dalla via Sassari e permette l'accesso alle due proprietà private adiacenti. Esso sarà dotato delle seguenti attrezzature e caratteristiche costruttive:

- pacchetto stradale con la seguente stratigrafia:



Verranno effettuate prove di carico su piastra per la verifica della capacità portante della fondazione stradale secondo le indicazioni fornite dalla Norma CNR BU N. 146 del 14 dicembre 1992 "Determinazione dei moduli di deformazione M_d e M'_d mediante prova di carico a doppio ciclo con piastra circolare".

Il valore di riferimento per l'appoggio degli strati bituminosi per il modulo di deformazione M_d , secondo quanto previsto dal Bollettino Ufficiale del CNR n. 178 "Catalogo delle pavimentazioni stradali", risulta essere:

$$M_d \geq 800 \text{ kg/cm}^2 = 80 \text{ N/mm}^2$$

A questo valore del Modulo di Deformazione corrisponde, in base a correlazioni teorico sperimentali un valore del Modulo Resiliente del sottofondo pari a 150 N/mm^2 .

Con tali valori il Bollettino Ufficiale CNR n. 178 prevede, con un metodo tabellare, per le varie classi di traffico e tipologie di strade, diverse stratigrafie bituminose (strato di base, binder ed usura) da appoggiare direttamente sul piano di posa.

- segnaletica orizzontale e verticale;
- realizzazione percorso pedonale della larghezza 1,50 m che permette l'accesso alla proprietà privata e relativa nuova area verde;
- adeguamento elettrico con verifica illuminotecnica e integrazione dell'illuminazione pubblica con lampioni stradali (contestualmente alla richiesta di collaudo verrà fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto);
- fognatura bianca;
- piantumazione di alberature autoctone *acer campestre* in quantità come riportato nei grafici progettuali, munite di pali tutori.

3. AREE PER PARCHEGGI (Art.21.4 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente)

3.1 Alberature

Nei parcheggi di superficie (Sap) superiore a 600mq dovranno essere previste sistemazioni a verde con alberature per una densità arborea (Da) equivalente ad almeno un albero di alto fusto ogni 100 mq di superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap).

PARCHEGGIO 1

Sap: 900 mq → 9 acer campestre = 9 alberature

PARCHEGGIO 2

Sap: 4.620 mq → 54 acer campestre > 47 alberature

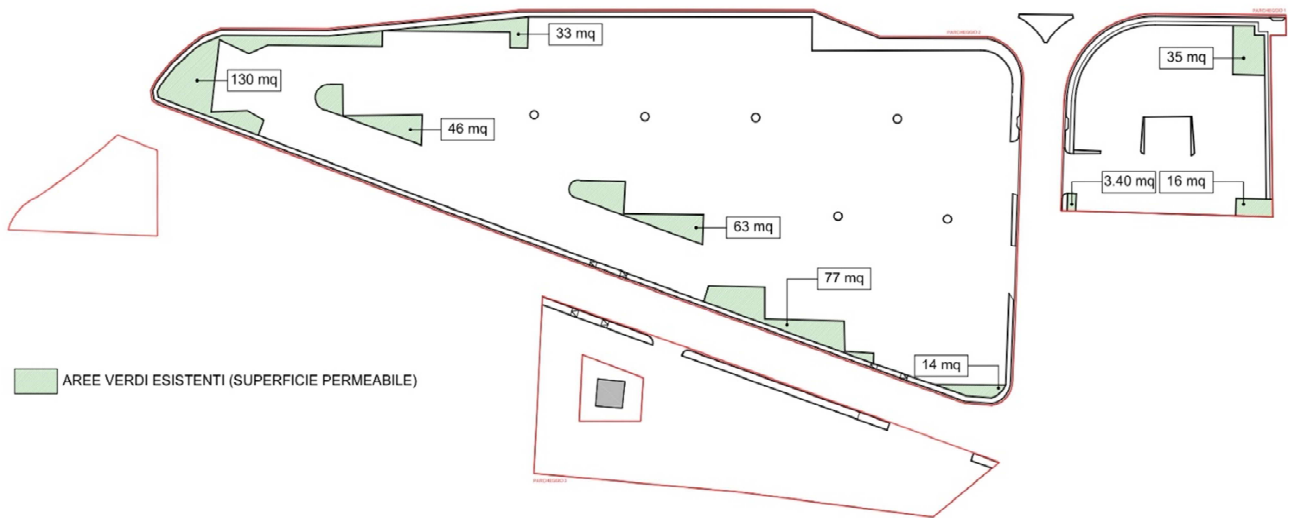
PARCHEGGIO 3

Sap: 1.224 mq → 16 acer campestre > 13 alberature

3.2 Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo

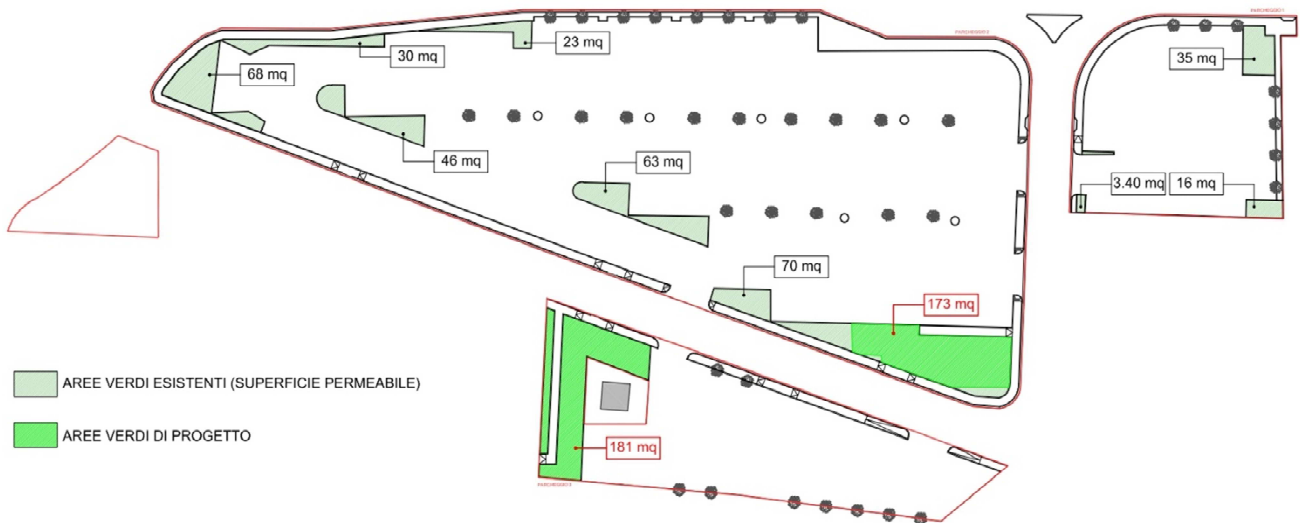
L'area di intervento si presenta allo stato attuale già asfaltata come previsto dagli elaborati presentati a suo tempo dalla Desio & Robè ed approvati dal Comune di Cascina.

Il progetto di completamento dei parcheggi ad uso pubblico prevederà la realizzazione di nuove aree verdi così da avere una condizione migliorativa di contenimento dell'impermeabilizzazione di suolo rispetto alla situazione attuale.



STATO DI FATTO → Superficie permeabile (P1+P2+P3)

$$130 + 46 + 33 + 63 + 77 + 14 + 35 + 3 + 16 = \mathbf{417\text{ mq}}$$



STATO DI PROGETTO → Superficie permeabile (P1+P2+P3)

$$68 + 30 + 23 + 46 + 63 + 70 + 173 + 35 + 3 + 16 + 181 = \mathbf{708\text{ mq}}$$

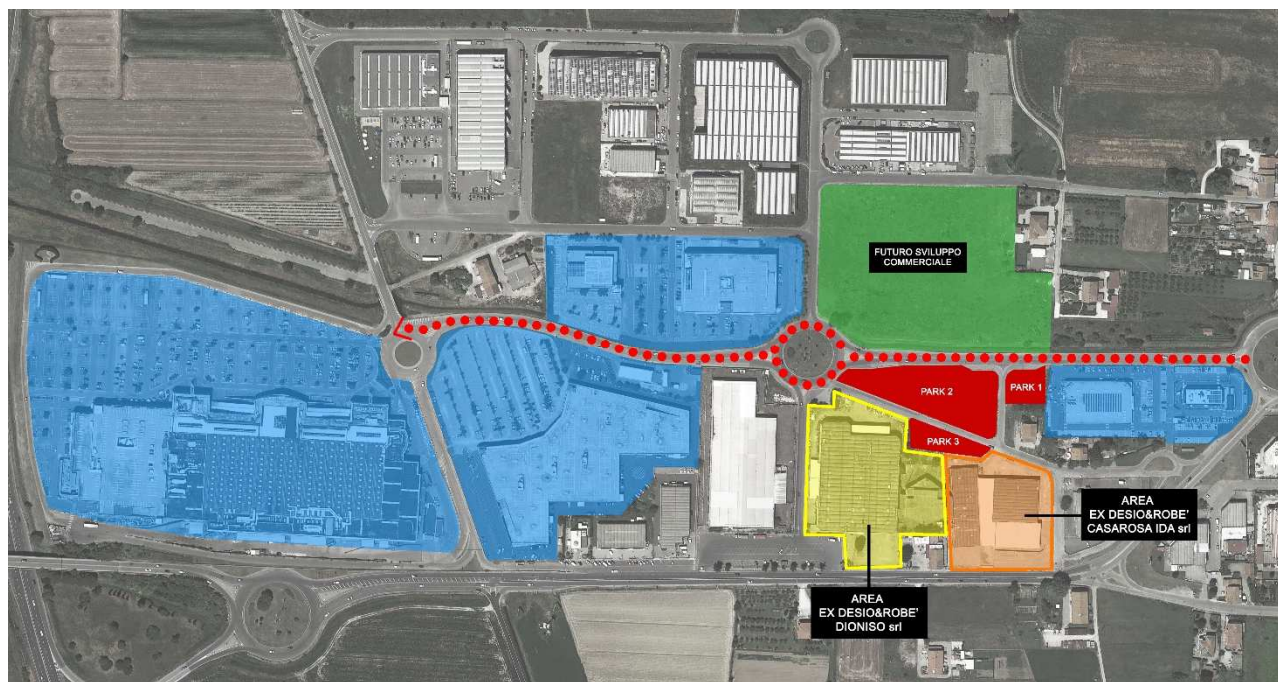
416 mq < 708 mq → MIGLIORATIVA

SEVENARCHITETTURA

Via Salvo D'Acquisto 44/d 56025 - Pontedera (PI) | www.sevenarchitettura.com | info@sevenarchitettura.com
tel. +39.0587.59545 | p.iva 01965000506 | REA PI-169425

3.3 Accessi alle proprietà private

I tre parcheggi oggetto di intervento saranno funzionali al nuovo sviluppo commerciale previsto nell'area produttiva di Navacchio, che consiste nel completamento di un'area rimasta ineditata a nord dei parcheggi (Comparto 3 dal Piano Particolareggiato) e nella riqualificazione dell'area Ex Desio&Robè.

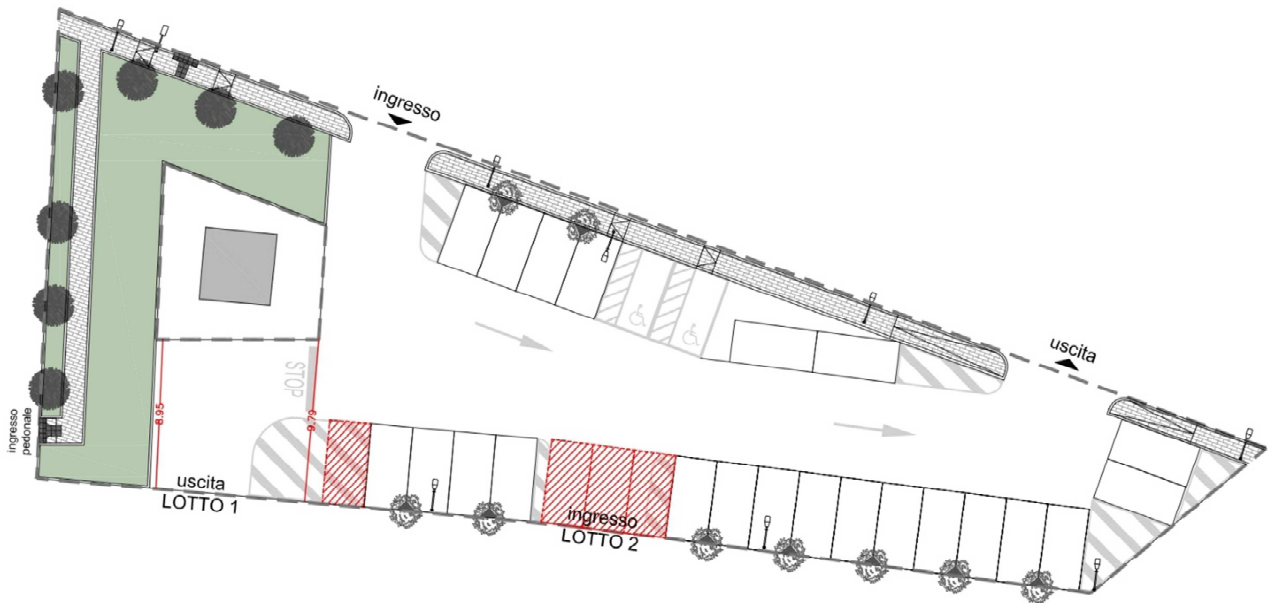


AREA COMMERCIALE NAVACCHIO: in rosso la viabilità principale dell'area.

Dal parcheggio 3 sono previsti gli accessi alle due attività commerciali a sud (Area Ex Desio&Robè attualmente di proprietà della Dioniso srl e Casarosa Ida srl), così da permettere una migliore fruizione alla nuova area commerciale.

1. La nuova attività commerciale, che sorgerà nei fabbricati Ex Desio&Robè di proprietà della Dioniso srl, avrà l'ingresso su via Sassari così da avere il prospetto principale visibile da via Oristano, viabilità principale dell'area commerciale. L'edificio esagonale è caratterizzato da spazi ristretti per la percorrenza del parcheggio e dalla non possibilità di avere un accesso diretto da via Sassari. Di conseguenza è necessario prevedere l'accesso all'attività commerciale dal "parcheggio 3".
2. L'accesso dal "parcheggio 3" alla nuova attività commerciale di proprietà Casarosa Ida srl permette di avere una migliore percorrenza dell'area di carico/scarico.

La realizzazione dei due accessi comporta una riduzione minima dei posti auto (4 posti auto) come illustrato nell'immagine sottostante.



Tali parcheggi verranno completati contemporaneamente alla realizzazione delle opere convenzionate come da NTA vigenti, Art. 21.4 punto 5: *"i suddetti accessi possono essere consentiti esclusivamente attraverso i parcheggi realizzati o dei quali è prevista la contemporanea realizzazione con intervento convenzionato"*.

4. SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

4.1 Normativa di riferimento

In fase di progettazione si è tenuto conto di quanto prescritto dalla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Si richiamano nello specifico le principali norme di interesse:

- Legge 9 Gennaio 1989, n. 13, *"Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"*.
- Decreto Ministeriale n° 236 del 14 giugno 1989 *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"*.
- Legge 5 febbraio 1992, n. 104 *"Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate"*. Testo vigente dopo le ultime modifiche introdotte dalla Legge 8 marzo 2000, n. 53, dal decreto legislativo 26 marzo 2001, n. 151 e dalla Legge 4 novembre 2010, n. 183 (art. 24).
- L.R. n. 41/2009, *"Norme per il governo del territorio in materia di barriere architettoniche"*.

4.2 Percorsi pedonali

I percorsi pedonali principali esterni sono tutti progettati in piano, con una larghezza minima di 1,50 m misurata al netto di qualunque ostacolo dovuto a pali d'illuminazione, cartelli stradali o elementi d'arredo (Art.5 comma 3 del D.P.G.R. 41/R del 29/07/2009).

Essi avranno un andamento semplice e regolare in relazione alle principali direttrici di accesso e saranno privi di strozzature e ostacoli di qualsiasi natura.

Dove non è stato possibile adattare la larghezza dei percorsi a 1,50 m, sono stati previsti allargamenti del percorso almeno ogni 10 metri di sviluppo lineare per permettere l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote (Art.5 comma 5 del D.P.G.R. 41/R del 29/07/2009).

Quando il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, al fine di consentire il passaggio di una sedia a ruote, sono ammesse brevi rampe di pendenza non superiore al 15% per un dislivello massimo di 15cm (Art.5 comma 12 del D.P.G.R. 41/R del 29/07/2009).

4.3 Parcheggi

Le aree a parcheggio sono state progettate affinché i posti per disabili risultino in numero congruo rispetto ai posti complessivi (1 posto per disabili ogni 30 posti auto come previsto dall' D.P.G.R. 41/R del 29/07/2009).

PARCHEGGIO 1

n. 29 Posti auto $\rightarrow 30/30 = 1 \rightarrow n.1$ posto auto per disabili

PARCHEGGIO 2

n. 118 Posti auto $\rightarrow 118/30 = 3,93 \rightarrow n.4$ posto auto per disabili

PARCHEGGIO 3

n. 34 Posti auto $\rightarrow 34/30 = 1,13 \rightarrow n.2$ posto auto per disabili

I posti auto per disabili avranno dimensioni minime di almeno 3,40 x 5,00 m e la loro localizzazione è stata studiata affinché i percorsi dallo stallò all'edificio siano più brevi possibili e maggiormente agevoli.

La posizione di tali parcheggi sarà adeguatamente indicata sia con segnaletica orizzontale che con segnaletica verticale, in modo da essere facilmente riconoscibili (Regolamento di esecuzione del Codice della Strada).

Il tecnico

Arch. Fabrizio Cerrai