



Giannoni & Associati

Via S. Allende n°17 - 56029 Santa Croce sull'Arno (PI)
tel 057134587 fax 057134588 e-mail: giannoni.associati@leonet.it

Andrea Lami geometra

Via S. Tommaso n°20 - 56029 Santa Croce sull'Arno (PI)
tel 057134977 fax 057134977

denominazione Piano di Recupero - Scheda Progetto PA15, per realizzazione di complesso immobiliare costituito da edificio commerciale di media struttura di vendita con attività di vicinato ed edificio pluripiano a destinazione residenziale con aree a parcheggio ed a verde, in Comune di Fucecchio, via Dante angolo via di Saettino.

titolo RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

scala // // // // // // //

data Novembre 2015

proprietà SILLA srl

sost. Tav. A datata ottobre 2013

tavola

A₁



Progettisti: Paolo Giannoni architetto

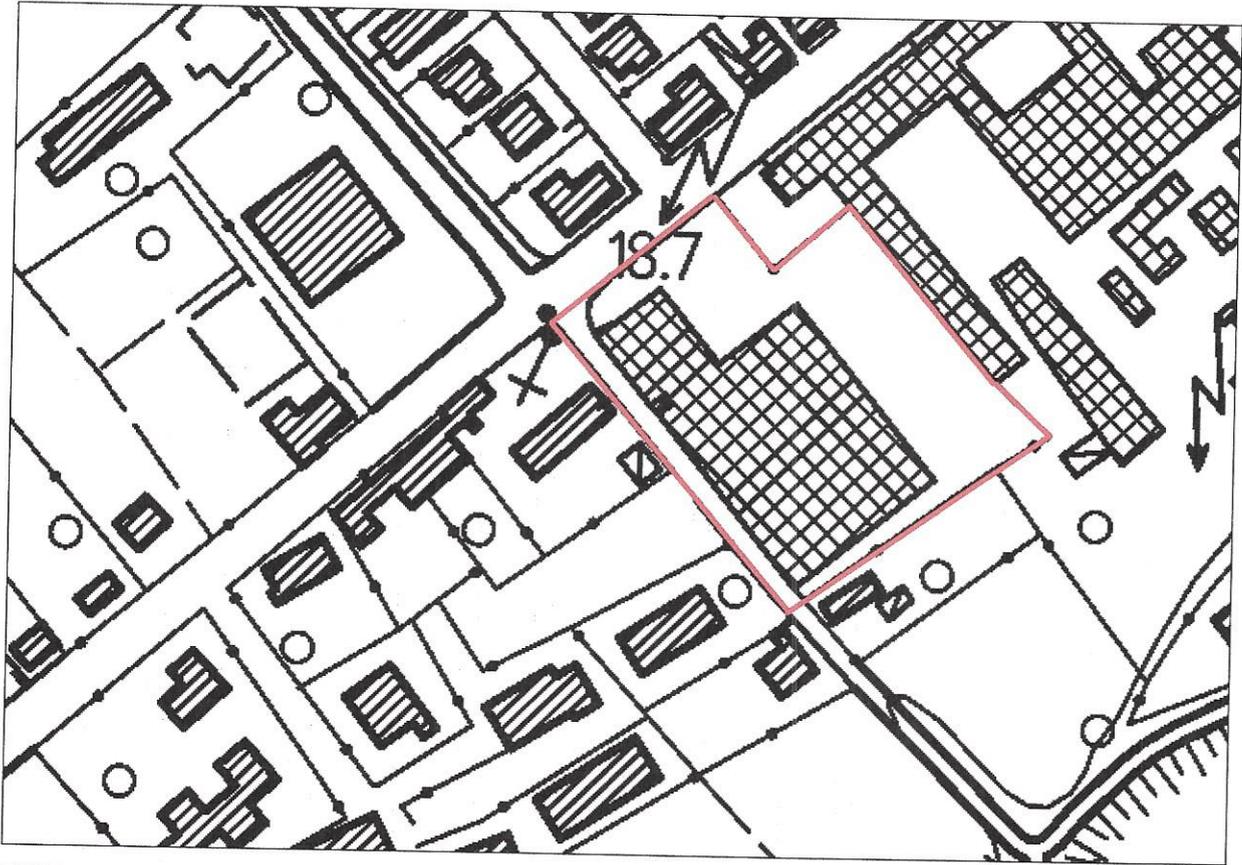
Andrea Lami geometra

INDICE DEI CAPITOLI

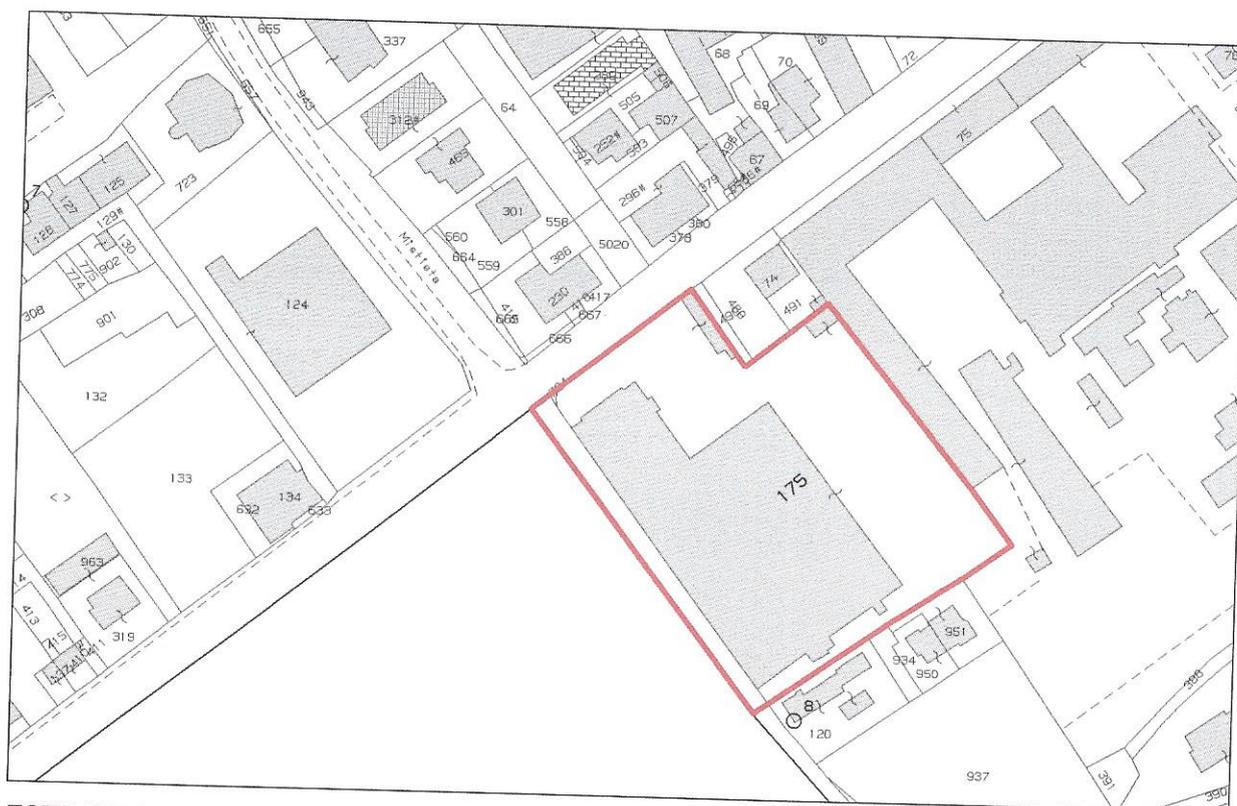
- CAP 1°** INDIVIDUAZIONE CATASTALE E TOPOGRAFICA DEI BENI E DELLE RELATIVE PERTINENZE. pag. 1 – 4
- CAP 2°** TEMATICHE A CARATTERE URBANISTICO AFFRONTATE NELLA SCHEDA PROGETTO PA15 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE pag. 5 – 9
- CAP 3°** STANDARD A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI DEL CENTRO E DELLE RESIDENZE-DOTAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI E DEL VERDE. pag. 10 – 13
- CAP 4°** IL PROGETTO DEL CENTRO COMMERCIALE, L'ARCHITETTURA, IL SISTEMA INTERNO DELLA DISTRIBUZIONE E DELLA ORGANIZZAZIONE. pag. 14 – 17
IL PROGETTO DELL'EDIFICIO PLURIPIANO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, L'ARCHITETTURA, L'ARTICOLAZIONE DEI VOLUMI E DELLE FUNZIONI

CAPITOLO 1°

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E TOPOGRAFICA
DEI BENI E DELLE RELATIVE PERTINENZE.



ESTRATTO CTR 1:2000



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE 1:2000

Il complesso immobiliare ex-Silla è composto da una serie di edifici realizzati in struttura portante mista con pilastri e travi in c.a. e tamponamento portante in mattoni piani. Le coperture sono in latero-cemento a volta mentre la parte ove sono stati ricavati gli uffici sono a solaio di tipo "Varese".

Un tempo, non lontano, erano gli avamposti industriali di aree di pianura distanti dal "colle murato" che sorgevano, lungo la via Fiorentina, oggi via Dante.

Dopo decenni di sviluppo urbano il complesso ex-Silla ricade all'interno dell'abitato e, comunque, a contatto con la residenza e con altri importanti episodi artigianali conosciuti come area Saffa.

Il complesso immobiliare, così come mostrano le cartografie, è per un fronte di circa 48 metri prospiciente su via Dante e per circa 100 metri su via del Saettino.

Attualmente gli edifici e le aree di cui al presente P. di R. sono ben definiti nel R.U. ed in particolare si ritrovano nella Zona Territoriale Omogenea "D" - Nuovi insediamenti commerciali/direzionali soggetti a piano attuativo (D10) – Scheda Progetto PA15. In detta Scheda sono precisati tutti i parametri urbanistici riferiti all'insediamento e comprensivi delle aree scoperte di pertinenza.

Di seguito si compilano alcune brevi note descrittive degli episodi edilizi che dal dopo guerra si sono qui materializzati e che hanno concorso alla definizione delle attuali superfici e dei relativi volumi.

La ex-Saffa nasce agli inizi degli anni sessanta del secolo scorso. Nell'area erano già presenti dei vecchi capannoni che furono demoliti per lasciare il posto a quelli attuali. Anche quelli demoliti erano destinati alla lavorazione del ferro.

Gli altri manufatti, adiacenti a quelli lungo strada, vennero realizzati nei successivi anni Settanta, agli inizi del decennio. L'attività è stata ininterrotta per circa mezzo secolo, sempre rivolta alla lavorazione ed al taglio di lamiere in ferro. L'attività e l'azienda sono cessate alla fine del 2010.

Come mostrano le tavole dello stato attuale, buona parte degli episodi edilizi che attestano su via di Saettino erano destinati alla lavorazione ed al taglio delle lamiere in ferro. Solo la parte più prossima a via Dante era occupata da un lato da servizi, spogliatoi per gli addetti ed uffici e dall'altra da magazzini e dall'abitazione del custode. Questo per il piano terreno; al piano primo lungo via di Saettino troviamo ancora uffici operativi e direzionali, dall'altro locali a disposizione degli addetti, sala ricreazione e refettorio.

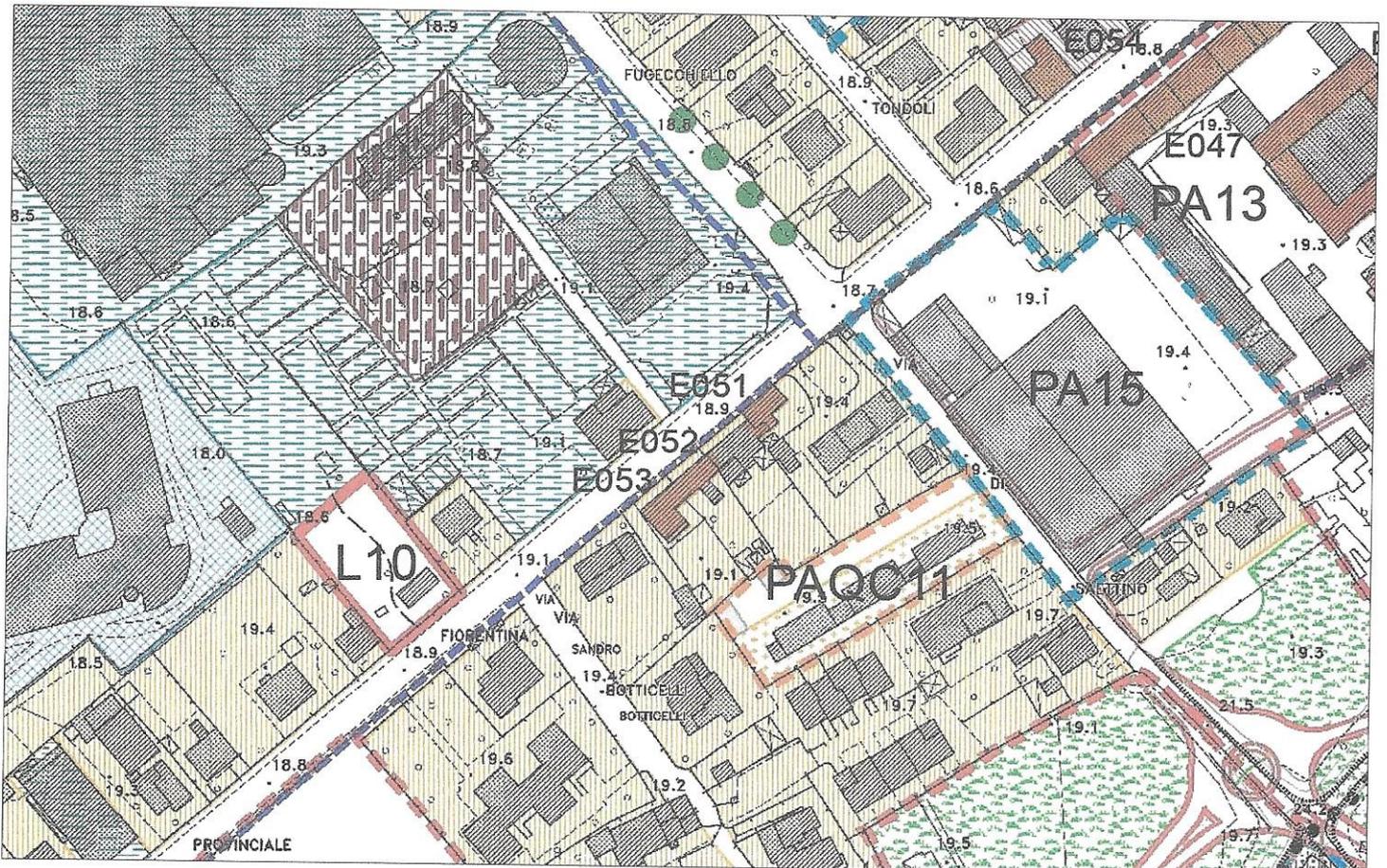
Per una lettura più dettagliata, che ben chiarisce le righe precedenti, si rimanda alla lettura delle tavole dello stato di fatto alla TAV. 1/a che riporta i principali scatti eseguiti intorno al più volte richiamato complesso edilizio.

Al N.C.E.U. il complesso immobiliare risulta rappresentato nel foglio di mappa n. 60 dalla particella n.175, sub.1, Cat. D/7, R.C. €. 17.979,00 e sub. 2, Cat. A/4 di classe 2 consist. vani 5,5 e R.C. €. 284,05.

CAPITOLO 2°

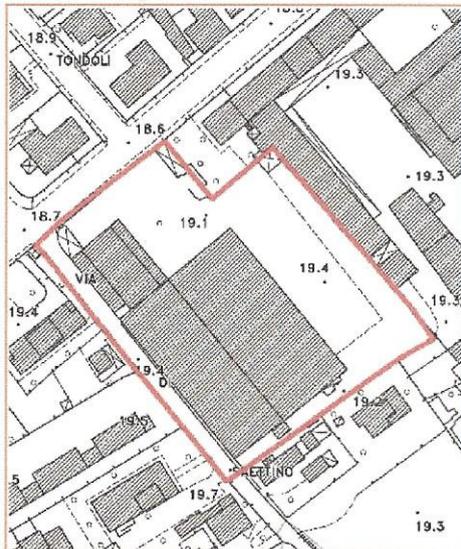
TEMATICHE A CARATTERE URBANISTICO
AFFRONTATE NELLA SCHEDA PROGETTO PA15 DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE



Scheda Progetto.PA15

Estratto cartografico (scala 1:2000)



Estratto ortofoto 2009 (scala 1:2000)



Ubicazione:

Via di Saettino n.1 Fucecchio
 UTOE : UTOE 2 - Città nuova
 Inv. Strutturali: --
 RUC: D10 - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo.

Fattibilità e pericolosità:

	Pericolosità PAI	Pericolosità 53/R	Fattibilità
Geologica		G2	F2
Idraulica		I2	F2
Sismica		S3	F3

Obiettivi:

Riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, non consentendo l'inserimento di nuove funzioni produttive, per ricreare al loro posto un'edilizia residenziale con tipologie adatte al contesto urbano, prevedendo l'inserimento di funzioni commerciali.

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse:

	Esistente	Progetto	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:		
			Parcheggi pubblici	Verde attrezzato	Strade
Sup.territ.(St)	7700	7700			
Sup.fond.(Sf)		5400			2300
Sup.ut.lorda(Sul)	3000	2500			
Dest.d'uso: residenziale		850	Attrezzature di interesse comune:		
produttivo			Istruzione:		
comm/direz.		1650	Edilizia residenziale con finalità sociali :		
Rapp.cop. (Rc)/Sup.cop.(Sc)		35%			
Altezza massima (Hmax)		13			
Numero dei piani (Np)		4			
Num.all. (Na)/ Abitanti		6	15		

Disposizioni e modalità di attuazione:

Edifici produttivi esistenti da demolire. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art.28 della L. n.457/1978 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Nella more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.



Specifiche fattibilità:

Fattibilità geologica con normali vincoli F2

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione ed alla eventuale esecuzione di verifiche alla liquefazione.

Fattibilità sismica condizionata F3.

La misura tromometrica effettuata (Tr3) poco ad Ovest dell'area, indica la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi pleistocenici. La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica con normali vincoli F2.

Relativamente agli aspetti idraulici, la pericolosità idraulica dedotta dagli studi idrologici idraulici, è corrispondente alla classe I2 pericolosità media (Tr>200 anni) per l'intera area.

Per gli interventi previsti è possibile non prevedere alcun rialzamento del piano di campagna e/o compensazione idraulica in quanto le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 19,1 e 19,4 mslm, ben al di sopra della quota di riferimento per la sicurezza idraulica di 17,62 mslm, valore comprensivo dei 30 cm di franco sul livello duecentennale previsto per la cella di riferimento (VI_007; Tr200 17,32 mslm).

Qualora si voglia comunque perseguire il livello di sicurezza idraulica anche nei confronti di piene con tempi di ritorno superiore a 200 anni, si potranno porre in atto accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, tenendo comunque conto della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

Ai sensi della lettera c) del punto 3.2.2.2 dell'Allegato A del D.P.G.R. 53-R/2011 non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati ad una distanza minima di 10 metri dal piede dell'argine del Fiume Arno.



La Scheda Progetto PA15 prevede la demolizione degli edifici produttivi esistenti con la realizzazione di strade nuove e l'ampliamento di quelle esistenti (via di Saettino).

Prevede altresì "di riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale non consentendo l'inserimento di nuove funzioni produttive, per ricreare al loro posto un edilizia residenziale con tipologie adatte al contesto urbano, prevedendo l'inserimento di funzioni commerciali con nuovi edifici".

I principali parametri urbanistici previsti sono così individuati:

SUL = 2500 mq di cui mq. 850 con destinazione d'uso residenziale e mq. 1650 con destinazione d'uso commerciale e/o direzionale;

RC = 35%

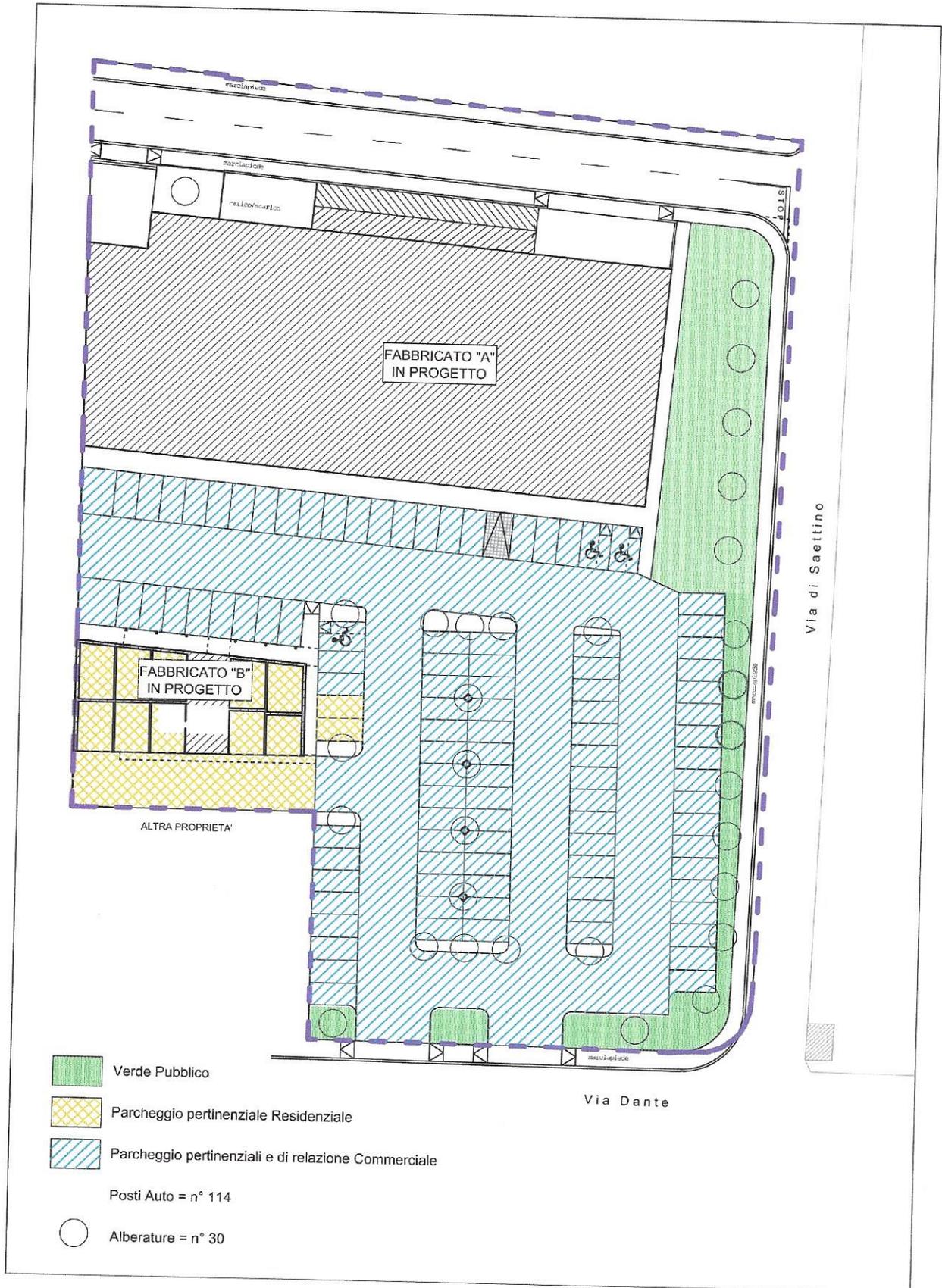
Hmax = 13,00 m

N° piani = 4

N° alloggi = 6

CAPITOLO 3°

**STANDARD A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI
DEL CENTRO E DELLE RESIDENZE-DOTAZIONE
ED INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI E DEL VERDE.**



DESTINAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

Questo capitolo si occupa delle dotazioni minime di standard richieste per l'edificio che ospita la media struttura, ad un solo piano, e per quello che prevede le residenze, ben esplicitati all'ART. 13 e 14 delle NTA del RU, così come previsto dal DPGR 1-4-2009 n.15-R.

L'argomento non è stato affrontato nei precedenti capitoli; in queste righe se ne dà una descrizione più puntuale iniziando da quelli che devono essere ricavati...” nella misura minima dell'40% della superficie utile lorda di pavimento degli edifici, computata sommando la superficie di tutti i piani (al lordo degli ingombri murari)....

Come richiesto essi saranno asserviti all'uso pubblico con modalità che verranno specificate al momento della stipula della Convenzione con il Comune e così come definiti nella TAV. 14/b del P. di R.

Essendo queste aree asservite sono state collocate, in adiacenza a via Dante ove è previsto l'ingresso principale e da cui si può raggiungere facilmente il Centro Commerciale e l'altro edificio.

L'area complessivamente è di circa 7015 mq. con Parcheggi ed Aree di Manovra che raggiungono i 3047.16 mq., superando i 2807.77 mq. prescritti e specificati nella TAV. 11/b.

Infine le aree destinate alla sosta privata, riunite nell'area ove sorge l'edificio “B” nei limiti del rispetto dell'ART. 2 legge 122/99. Di questi, dieci sono ricavati all'interno del corpo di fabbrica; gli altri due sono invece non coperti e come già detto siti nell'adiacente area esterna.

Questo per gli spazi destinati ai parcheggi ed alle aree di manovra.

Per il Verde Pubblico, la TAV. 11/b ne indica il collocamento e la consistenza.

La TAV. 7/b del Piano di Recupero presenta tutte quante le scelte compiute per le piante ornamentali suddivisi per Arbusti, Siepi ed Alberi.

Brevemente ne diamo cenno.

Le aree di perimetro sono in prevalenza costituite da manti erbosi con alcune alberature e possibili fioriture. Il prato è altresì presente in adiacenza di buona parte dei parcheggi da dove sorgono alberature e pali per l'illuminazione notturna.

Per le piante la scelta è caduta su specie che hanno diversi caratteri principali in comune, in modo da mantenere, pur nella differenziazione, l'idea di un impianto unitario.

La scelta è caduta sul *Prunus cerasifera* Pissardii, il *Celtis australis* ed il *Fraxinus Ornus*.

I primi due impiegati lungo le aree di sosta e l'altro lungo il lato Sud-Ovest del Centro Commerciale.

A conclusione di questo capitolo si evidenzia che la viabilità in progetto è quella prevista nell'area di recupero ex-Saffa. Il tratto che interessa questo piano è quello finale che si “incrocia” con via di Saettino ed ha una lunghezza pari ml. 76 circa.

L'area per il nuovo tratto che comprende, oltre la sede stradale, anche i marciapiedi è quantificabile in circa mq. 768. L'area verrà ceduta bonariamente, mentre le opere che concorreranno alla sua realizzazione, sono riportate nel Computo Metrico Estimativo (Tav. “E1”) e

varranno "scomutate" dagli oneri di urbanizzazione primaria insieme a quelle necessarie per l'allargamento di via di Saettino, che, dall'attuale larghezza di ml. 6,15 circa passerà a ml. 7,00.

Al nastro stradale dovrà poi esser aggiunto, sul lato sinistro nella direzione Nord-Sud, il nuovo marciapiede di larghezza pari a m. 1,50.

L'area necessaria per quest'ultimo adeguamento di viabilità sarà come l'altra ceduta bonariamente dalla proprietà che si avvarrà come in precedenza della facoltà di scomputo degli oneri di Urbanizzazione Primaria.

Per un più dettagliato esame si rimanda alle Tavole Grafiche specifiche.

CAPITOLO 4°

IL PROGETTO DEL CENTRO COMMERCIALE,
L'ARCHITETTURA, IL SISTEMA INTERNO
DELLA DISTRIBUZIONE E DELL' ORGANIZZAZIONE.

-
IL PROGETTO DELL'EDIFICIO PLURIPIANO A DESTINAZIONE
RESIDENZIALE, L'ARCHITETTURA, L'ARTICOLAZIONE DEI
VOLUMI E DELLE FUNZIONI

Il centro commerciale, una volta abbattuti tutti gli edifici che appartenevano alla Ex-Silla, sorgerà nella pianta più a Sud dell'area, a pochi metri dalla nuova strada di PRG, che immette nella ex area Saffa, e dall'Area a Verde Pubblico prevista lungo via di Saettino.

La forma in pianta è pressoché quella di un rettangolo regolare, con gli alzati che si sviluppano su un solo piano raggiungendo un'altezza massima di m. 4.50 circa all'intradosso di copertura.

L'altezza interna libera, pavimento-controsoffitto, sarà invece di m. 3.50.

La SUL di progetto se confrontata con quella esistente od anche con quella prevista nella Scheda Progetto PA15, è assai inferiore, si attesta sui 1525 mq. circa con ben 125 mq di differenza.

Ovviamente a questa si dovrà aggiungere la SUL dell'edificio Residenziale pari a mq. 595 circa che la porterà a mq 2120, che è quella complessiva, totale definita dal P. di R., e ben inferiore di 380 mq rispetto ai 2500 mq corrispondenti alla SUL massima consentita dalla Scheda Progetto.

Le ragioni di questo minor utilizzo sono due, ma di fatto, una è quella cogente, legata alla dotazione minima di standard, così come previsto dalle N.T.A., che per le attività commerciali sono non di poco conto, assai impegnativi sotto il profilo quantitativo.

La seconda ragione è invece collegata ad aspetti commerciali oltre che di equilibrio architettonico delle volumetrie, così come preteso dall'intervento di ristrutturazione urbanistica se letto nel suo complesso.

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

In sostanza 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 1500 mq di superficie di vendita.

Alcune di esse, come mostra la TAV. 4/a, si affacciano in un'area interna che funziona quale elemento di distribuzione e di connessione e che crea, di fatto, vincoli di interdipendenza tra le attività.

A conclusione per questo immobile lasciamo alla lettura delle Piante di Progetto le ulteriori considerazioni e quelle di dettaglio.

Come si nota immediatamente sono state adottate scelte compositive suggerite da esigenze di franchising oramai note e strettamente connesse alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non.

Poiché oramai tutte le aziende si presentano ai potenziali "consumatori" con una peculiare e distintiva immagine, si è cercata una soluzione estetica che ne permetta l'adeguamento anche in questo punto vendita.

Per questo si è optato per delle facciate che comunque consentono coloriture e materiali di finitura tali da soddisfare qualsiasi società che oggi sono presenti e numerose nella distribuzione alimentare.

Anche per questo, e non solo per questo, si è optato per un edificio ad un solo piano che a confine con gli edifici della ex-Saffa, quelli che il Piano Attuativo prevede di non demolire, risulti a questi in aderenza.

Per dare riparo poi è stata prevista una pensilina che caratterizzerà l'intera facciata Nord, ove si trova l'ingresso della struttura commerciale.

La libertà in pianta, da tutti richiesta, ci ha poi spinto verso la ricerca di soluzioni tecniche che solo la Prefabbricazione Industriale può soddisfare.

Va detto che la cosa non ci è apparsa disdicevole ritenendo, come riteniamo, che le soluzioni Architettoniche potessero essere più che soddisfacenti impiegando componenti dell'Industria di Prefabbricazione.

I pannelli di tamponamento sono tali e tanti da garantire buoni risultati estetici e tecnologici.

Basta porre attenzione alla loro scelta, alla loro combinazione, all'assemblaggio, nello stesso pannello, dei vari granigliati e degli altri tipi di finitura sempre più proposti.

Basta, insomma, pensare che l'edificio, pur composto da parti distinte, viene letto come complesso unitario di forme e materiali, senza piattezze, senza troppe banalità formali.

Sarà poi l'insieme delle aree a parcheggio ed a verde, che lo annunciano e lo circondano a rendere questo edificio gradevole e decoroso in un contesto urbano che lo Strumento Urbanistico si propone piano piano di trasformare, di trasformare in meglio.

Poche parole ancora a conclusione di questo capitolo per descrivere brevemente l'altro edificio presente in questa proposta di Piano.

E' come precedentemente scritto un edificio con destinazione residenziale al piano primo, secondo e terzo con al piano terreno spazi per il parcheggio, due per ogni alloggio.

Tra questi, lungo la facciata, è ricavato l'ingresso che conduce agli appartamenti che si raggiungono sia in ascensore che salendo una comoda scala a due rampe. Tutte le unità residenziali hanno ampi terrazzi che contribuiscono con la loro presenza, oltre ad aumentarne la loro funzionalità a caratterizzarne l'immagine estetica.

Un'immagine sobria, volutamente non ricercata, ma dignitosa con chiaro richiamo a quell'architettura moderna presente nelle nostre città, nei nostri paesi da decenni.

Quello che comunque preme evidenziare lasciando ad un'analisi più attenta alla lettura della TAV. 6/b è il rapporto di equilibrio che ricerca, attraverso il gioco dei volumi, di ottenere con l'altro episodio edilizio e con le aree lasciate al verde ed ai parcheggi.

Anche per sottolineare quanto appena scritto è stata composta una tavola che simula (rendering) alcune delle viste che un visitatore potrà incontrare una volta raggiunta l'area.

Per i materiali, di questo secondo edificio, si è optato per quelli della tradizione e della consuetudine.

La volontà resta solo quella di legare, collegare i due episodi in modo che se ne possa trarre una immagine omogenea oltre che armonica senza la presenza di alcun segno di ostentazione di mal posta velleità compositiva.