

Comune di FUCECCHIO  
Provincia di Firenze

**PROPOSTA DI ATTUAZIONE DEL P.A. 13  
(GIA' P.I.O. di C. 31 - AREA ELEMENTARE n. 3)  
Area ex Saffa – Via Dante**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA D ' INTERVENTO  
E  
PIANO DI FATTIBILITA'**

**PROPRIETA':**

- Società HIBISCUS S.r.l. con sede in Fucecchio Via Dante nc. 131 interno

**I TECNICI INCARICATI:**

- Ing. Antonio Pellegrini  
Via Ho Chi Min, 50  
Santa Croce Sull' Arno (Pi)
- Geom. Alessandro Pizzuti  
Viale C. Colombo, 3  
Fucecchio (Fi)



**E**

COMUNE DI FUCECCHIO

COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0049410/2022 del 30/12/2022

Firmatario: ALESSANDRO PIZZUTI

### **Premessa :**

La Società: **HIBISCUS S.r.l.**, con sede in Fucecchio Via Dante nc. 131 – interno – c.f. 04805310150 e p. IVA 0386580486 è il soggetto proprietario dell'intera superficie territoriale facente parte del Comparto Urbanistico n° 31 dell'Area Elementare n° 3- convenzionato con atto Ruta del 03/04/2014, rep. 132678/33651 Reg. a Empoli il 17.04.2014 al n. 1997 Serie 1T, Trascritto a Pisa il 17.04.2014 al n° 5885 R. Generale e al n° 4373 Registro Particolare

A livello catastale non ci sono modifiche rispetto alla situazione approvata e convenzionata.

### **Relazione Illustrativa :**

Occorre anzitutto illustrare brevemente lo stato dei lavori relativi alle Urbanizzazioni Primarie eseguite alla data odierna.

- Con Permesso a Costruire n° 15/PE/2015 del 04.02.2016 fu autorizzata la esecuzione delle opere di Urbanizzazione per lo stralcio della 1° Fase e più dettagliatamente le opere riguardanti il completamento del lotto “g” e del lotto “h”.

Ad oggi le opere riguardanti il lotto “g” sono quasi completamente ultimate (vedi relazione stato di consistenza) mentre per quelle riguardanti l'originario “h” risultano eseguite le sottostrutture stradali (dorsali dei servizi – fognature, canalizzazioni elettriche, gas, telefoniche, idriche - , massicciate stradali.

Tutte le opere finno ad oggi eseguite relative all'ex lotto “h” costituiscono previsione di molte opere facenti parte della 1° fase di Variante.

La Variante al Piano Operativo di Comparto , in linea con il Piano approvato e con le previsioni della vigente strumentazione urbanistica , prevede la demolizione degli edifici produttivi esistenti nella parte dell'area ove sarà localizzato lo sviluppo e cioè :

- in prossimità di via Dante ( in progetto di Variante sub-comparto 3 lotto “b” ) ;
- nella parte sud-ovest ( in progetto sub-comparto 4 lotto “e/f” ) ;
- in altre porzioni dislocate in prossimità dei futuri accessi su via Dante e all'interno ;

La demolizione degli edifici produttivi e delle superfetazioni libera l'area del nuovo insediamento , che in massima parte avrà funzioni abitative con piccole attività commerciali e direzionali ( nei sub-comparti 1- 2 - 4 ) ; allo stesso tempo

consente di affrontare la progettazione del *Piano di Recupero* del sub-comparto 2 - il vecchio cuore produttivo della fabbrica fiammiferi “ Saffa “.

-----

Passiamo ora alla illustrazione delle proposte generali del progetto precisando che le modifiche interessano anche la zona a recupero ora Sub Comparto 2.

*Il progetto di Attuazione prevede la modifica dei sensi di marcia sia in entrata che in uscita dal Comparto utilizzando a senso unico per l'accesso l'attuale ingresso e a senso unico per l'uscita nel nuovo tratto che andrà a costituire il prolungamento dell'attuale Via Carducci.*

*Su tale tratto di strada saranno realizzati sia sul lato destro che sul lato sinistro posti auto pubblici.*

*Questa scelta si ritiene la più adeguata vista la programmazione, da parte della Pubblica Amministrazione, della nuova Circonvallazione prevista che, nelle intenzioni, dovrebbe alleggerire e togliere il traffico dalla Via Dante.*

*Proprio per questo motivo riteniamo di limitare il più possibile gli incroci sulla Via Dante in linea con le scelte programmatiche dell'Amministrazione, scelte successive alla presentazione dell'originario P. I. O. di C. n° 31.*

Il progetto non incide, se non marginalmente, sulla quantità e distribuzione delle aree pubbliche (viabilità, aree a parcheggio, verde pubblico) approvate.

In questa ottica le scelte urbanistiche del progetto iniziale vengono in buona parte pienamente confermate dalla Variante, mentre per altre proponiamo alcune variazioni, sempre nel quadro del disegno generale complessivo entro il quale ci muoviamo ;

Le quantità assolute indicate nella scheda di P.R.G. e del P.I. o Di C. approvato, relativamente allo sviluppo in termini di Superficie Utile Lorda complessiva, nel progetto subiscono sostanziali modifiche in diminuzione .

Abbiamo abbandonato l'idea della realizzazione di edifici pluripiano – fatta eccezione per il sub/comparto 6 - lotto e-f- per ridisegnare l'area con tipologie di edifici più aderenti alle necessità e richieste del luogo.

Il progetto di Attuazione prevede, complessivamente, una diminuzione complessiva di SUL per Mq. 3.743 e di conseguenza della volumetria per Mc. 18.347; tali parametri determinano una diminuzione di nr. 126 unità immobiliari (- 110 abitazioni, - 12 direzionali e – 4 commerciali).

### *Le scelte propedeutiche :*

- la traslazione dell'area a verde prevista al confine della Piazza Salvo D'Acquisto in posizione più centrale oltre alla realizzazione di un'ampia area a verde verso la Via Dante.  
Questa scelta è stata pensata per realizzare delle separazioni – schermature - fra le aree residenziali e quelle produttive/commerciali
- la conferma della salvaguardia della “Bea”, quale ideale ringraziamento per il lavoro ed il sacrificio delle passate generazioni ;
- la conferma della cessione, nello stato di fatto in cui si trova, di una porzione di edificio da destinarsi ad Attrezzature Socio Culturali;
- La conferma del piano di recupero della zona più propriamente e storicamente “produttiva” – del cuore della fabbrica fiammiferi , ove saranno collocate attività artigianali di pregio ( legate alla tradizione manifatturiera, alla pelletteria , alla calzatura di qualità ) assieme a spazi commerciali;
- La conferma della realizzazione delle aree a verde, anche se diversamente distribuite, delle piste ciclabili previste nel Piano Operativo ; nel quale ampi spazi di parcheggio superino e risolvano le problematiche della circolazione e della sosta , in maniera discreta e non invasiva , evitando distese di asfalto e/o cemento ;

### *In considerazione di quanto premesso :*

I fabbricati in progetto si svilupperanno con tipologie che lungo l'asse centrale si eleveranno fuori terra di 2 piani oltre mansarda nei lotti c – d – i - l,

I due edifici a immediato ridosso dell'abitato verso via Dante, lotto b, per gli obiettivi avanti ricordati di dialogo con le vicine preesistenze , avranno anch'essi altezza di due piani fuori terra oltre mansarda e garage in piano

le tipologie degli edifici ricadenti all'interno dei lotti “B – C – D – I - L” sono schematicamente riportate in tavv. 11 – 12 - 14. Le tipologie potranno essere modificate in sede di elaborazione di progetti esecutivi.

L'area verso sud ( lotto “g” ) è stata già edificata con Permessi di Costruire 32/PE/2020 e 193/PE/2021. La tipologia realizzata rispecchia quella prevista nei lotti B – C – D – I – e cioè terra-tetto di 2 piani fuori terra oltre garages al piano terra.;

- L'originario lotto “H” che prevedeva la realizzazione di un edificio commerciale/direzionale, sviluppatosi su 3 piani fuori terra, sarà invece utilizzato a

parcheggio e area a verde, opere realizzate dalla proprietà e cedute successivamente alla Pubblica Amministrazione;

- Un edificio analogo a quello originariamente previsto nel lotto “H” sarà invece realizzato nell'ex area destinata precedentemente ad attività scolastiche.

- Nei lotti EF non sono previste modifiche e si conferma quanto già approvato;

Le caratteristiche tipologiche , formali e costruttive degli edifici costituenti il nuovo sviluppo ( sub comparti n° 1-2-3 e 4) saranno trattate nella stesura dei progetti definitivi , di seguito diamo solo alcune indicazioni di massima :

- il quartiere dovrà essere di immediato riconoscimento , per rappresentare sia un elemento di nuova identità urbana che un modello di integrazione nella cittadina , quindi le finiture esterne dei plessi come quelle delle sistemazioni private , ma anche i materiali impiegati per le finiture delle stesse opere di urbanizzazione , dovranno essere di buon pregio , con soluzioni tecnologicamente all'avanguardia ;
- Le soluzioni di impiantistica , la domotica applicata , l'uso di materiali eco-compatibili e che possano assicurare un minor consumo energetico delle singole unità immobiliari , dovranno rappresentare elementi di qualificazione dell'edilizia , una positiva novità che sia di incentivo per gli interventi futuri ;
- Edifici intelligenti che riducano la dipendenza energetica , ad esempio introducendo sistemi innovativi di riscaldamento , pannelli solari , pannelli fotovoltaici almeno per i consumi legati agli usi condominiali e alla illuminazione esterna , razionalizzando i consumi con le soluzioni che potrà indicare la domotica stessa , ecc.
- Fabbricati nei quali il rapporto anche fra le diverse destinazioni d'uso talvolta possibili diventino momento di crescita delle relazioni sociali , nei quali possano essere presenti spazi collettivi di relax , ecc .

## **Il Piano di recupero del sub-comparto 2**

Anche l'area a recupero è stata oggetto di revisione progettuale. La nuova soluzione proposta prevede infatti la eliminazione dell'edificio a forma

semicircolare che doveva, inizialmente, costituire il recupero delle volumetrie ricadente appunto all'interno dell'area di recupero stessa.

Altra modifica riguarda la destinazione d'uso del piano primo dell'edificio prospiciente Via Dante – che rimarrà ad uso abitativo come attualmente e non più ad uso direzionale.

Il **PROGRAMMA TEMPORALE** degli interventi è contenuto nel fascicolo delle demolizioni di ogni singola fase contraddistinto con la lettera “A”

### **RELAZIONE DI FATTIBILITA'**

La presente costituisce nuova proposta all'attuazione del P.A. 13 (già P.I.O. di C. n. 31 A.E. 3) convenzionato con atto Ruta nel 2015 e riportato in premessa.

L'area di intervento è interamente di proprietà della Società HIBISCUS S.r.l.

Il P.I.O. di C. n° 31 ha già avuto inizio e ad oggi risultano realizzate le seguenti opere:

- a) Sub –Comparto 1 corrispondente, in larga misura, sia allo stato Convenzionato che allo stato di Variante;
- b) Realizzazione e collaudo della fognatura principale eseguita secondo il progetto e disciplinare di ACQUE S.p.A.
- c) Realizzazione delle dorsali dei servizi.

Tutte le opere realizzate e quelle da eseguire saranno finanziate dalla società proprietaria con mezzi propri o mediante finanziamenti bancari.

Trattandosi di area in parte occupata da edificio ad uso produttivo per i quali è prevista anche la totale demolizione, la realizzazione completa dell'intervento è stata suddivisa in più fasi proprio per consentire il rilascio degli immobili da parte degli attuali conduttori che li detengono con regolare contratto di locazione.

Il completamente dell'asse viario principale avverrà contestualmente alla realizzazione dei sub comparto 1. Si precisa che la Società ha già predisposto un piano per la risoluzione dei contratti di locazione in essere tenendo conto dei vincoli contrattuali delle imprese conduttrici, nonché degli interessi pianificatori dell'Amministrazione Comunale e della stessa proprietà, al fine di dare il più rapido proseguo alla attuazione del Piano.

Quanto sopra è meglio rappresentato nelle schede riportanti le demolizioni previste in ogni singola fase.

La Società Hibiscus valuterà, in ogni caso, le eventuali possibili risoluzioni contrattuali anticipate senza oneri e senza pregiudizi per la Società stessa.

Le previsioni delle demolizioni riportate nelle schede allegate tengono conto delle scadenze contrattuali e dei tempi necessari per la notifica delle singole disdette e/o risoluzioni.

Si precisa, comunque, che alcune demolizioni potrebbero essere anche anticipate se nel frattempo i conduttori lasciassero liberi e vacui gli immobili ora occupati, prima della scadenza dei relativi contratti.

In merito alla realizzazione del collegamento dell'asse viario principale con Via Dante, si è prevista la realizzazione nella fase "3".

### **CONSIDERAZIONI FINALI :**

La Variante al Piano di Inquadramento Operativo di Comparto presentato rispetta nella sua globalità quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Fucecchio e dal P.I.O. di C. approvato.

*I Progettisti*

---

---

Gennaio 2022