

**PIANO di INQUADRAMENTO
OPERATIVO di COMPARTO n° 31
AREA ELEMENTARE n° 3**

Comune di Fucecchio , interno Via Dante

RELAZIONE ILLUSTRATIVA D ' INTERVENTO

**RIEPILOGO DATI CATASTALI - SUPERFICI SINGOLE E
TOTALI, RIPARTIZIONE SUPERFICI AI SINGOLI OPERATORI
NELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI COMPARTO.**

PROPRIETA':

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

I TECNICI INCARICATI:

- Dott. Arch. Alessandro NUCCI
- Geom. Ubaldo MARMONTI
- Geom. Alessandro PIZZUTI

Premessa :

La Società: **HIBISCUS S.r.l.**, con sede in Fucecchio Via Dante nc. 131 – interno –
c.f. e p.IVA 0386580486;

è il soggetto proprietario dell'intera superficie territoriale facente parte del Comparto Urbanistico n°
31 dell'Area Elementare n° 3- (dopo le rinunce degli altri operatori –come di seguito specificato)
ed in tale veste presenta il relativo Piano di Inquadramento Operativo di Comparto.

Dalla documentazione catastale, dai calcoli effettuati e dagli aggiustamenti praticati, sono stati
ricavati i seguenti dati:

RIPARTIZIONE CATASTALE ESISTENTE DEI TERRENI
INSERITI NEL COMPARTO – PERIMETRAZIONE COME
DA SCHEDA DI P.R.G.

Partita NCT/NCEU	Intestati	Foglio	Mappale	Superficie Catastale MQ.
10384	HIBISCUS S.r.l.	60	112	45,00
1756	HIBISCUS S.r.l.	60	173	40,00
	HIBISCUS S.r.l.	60	748	75,00
10384	HIBISCUS S.r.l.	61	1015/a	9.660,00
1	HIBISCUS S.r.l.	60	75	730,00
1	HIBISCUS S.r.l.	60	76/a	41.575,00
1	HIBISCUS S.r.l.	60	85/a	360,00
1	HIBISCUS S.r.l.	60	582	40,00

1	HIBISCUS S.r.l.	60	622	900,00
1	HIBISCUS S.r.l.	60	764	2.250,00
1	HIBISCUS S.r.l.	60	765	25,00
1	HIBISCUS S.r.l.	60	766	60,00
1	HIBISCUS S.r.l.	60	767	60,00
1	HIBISCUS S.r.l.	61	888	03,00
3093	BOLDRINI ERVEDO BOLDRINI GIOVANNA CHIARI CHIARA	61	679/b	50,00
4197	BOLDRINI ERVEDO CHIARI CHIARA	61	815/b	120,00
1	IMPERA ALESSANDRO LAURIA CARMELA	60	89	240,00
1	IMPERA ALESSANDRO LAURIA CARMELA	60	630	10,00
1	LAURIA ANTONIO	60	628/a	224,00
1	IMPERA ALESSANDRO LAURIA CARMELA LAURIA ANTONIO	60	629/a	10,00
TOTALE	Superficie Catastale	-----	-----	MQ. 56.477,00

**SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE COME
DA PERIMETRAZIONE DI SCHEDA DI P.R.G.**

1. Società HIBISCUS S.r.l. proprietaria all'interno del Comparto Urbanistico :

- a) Superficie Catastale mq. **55.823,00**
b) Superficie Reale mq. **55.990,00 = 98,85%**

2. I Signori BOLDRINI Ervedo, BOLDRINI Giovanna e CHIARI Chiara proprietari all'interno del Comparto Urbanistico :

- c) Superficie Catastale e reale mq. **170,00 = 0,30%**

3. I Signori IMPERA Alessandro, LAURIA Carmela e LAURIA Antonio proprietari all'interno del Comparto Urbanistico :

- d) Superficie Catastale e reale mq. **484,00 = 0,85%**

TOTALE SUPERFICIE REALE Mq. 56.644,00 = 100%

**RIPARTIZIONE CATASTALE ESISTENTE DEI
TERRENI INSERITI NEL COMPARTO – STATO
DI PROGETTO**

Partita NCT/NCEU	Intestati	Foglio	Mappale	Superficie Catastale MQ.
10384	HIBISCUS S.r.l.	60	112	45,00
1756	HIBISCUS S.r.l.	60	173	40,00
	HIBISCUS S.r.l.	60	748	75,00
10384	HIBISCUS S.r.l.	61	1015/a	9.660,00
10384	HIBISCUS S.r.l.	61	1015/b	560,00

1	HIBISCUS S.r.l.	60	75	730,00
1	HIBISCUS S.r.l.	60	76/a	41.575,00
1	HIBISCUS S.r.l.	60	85/a	360,00
1	HIBISCUS S.r.l.	60	582	40,00
1	HIBISCUS S.r.l.	60	764	2.250,00
1	HIBISCUS S.r.l.	60	622	900,00
1	HIBISCUS S.r.l.	60	765	25,00
1	HIBISCUS S.r.l.	60	766	60,00
1	HIBISCUS S.r.l.	60	767	60,00
1	HIBISCUS S.r.l.	60	86/a	115,00
1	HIBISCUS S.r.l.	61	888	03,00
TOTALE	Superficie Catastale	-----	-----	MQ. 56.498,00

SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE DI PROGETTO

4. Società HIBISCUS S.r.l. proprietaria dell'intero Comparto Urbanistico :

e)	Superficie Catastale	mq.	56.498,00	
f)	Superficie Reale	mq.	55.990,00	= 100,00% **

**** Superficie Territoriale effettiva verificata dopo misurazione strumentale**

NOTE :

LA MODIFICA ALLA PERIMETRAZIONE DEL COMPARTO, VA AD ESCLUDERE LE SEGUENTI PROPRIETA':

1°- SIGNORI BOLDRINI ERVEDO, BOLDRINI GIOVANNA, CHIARI CHIARA CHE NON INTENDONO METTERE A DISPOSIZIONE LA PROPRIA AREA, UTILIZZATA A GIARDINO, CON SOVRASTANTI PIANTE DI ALTO FUSTO, DI PERTINENZA DEL PROPRIO FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE.

L'AREA STESSA E' DESTINATA IN PARTE ALLA VIABILITA' ED IN PARTE COSTITUISCE PORZIONE DEL LOTTO EX C15.

2°- SIGNORI IMPERA ALESSANDRO, LAURIA CARMELA E LAURIA ANTONIO CHE EGUALMENTE NON INTENDONO METTERE A DISPOSIZIONE LA PROPRIA AREA, UTILIZZATA AD ORTO.

LE MODIFICHE RIGUARDANTI L'ESCLUSIONE DELLE PROPRIETA' SUCCITATE NON CREANO PREGIUDIZIO ALLA ATTUAZIONE DEL COMPARTO URBANISTICO.

LE DICHIARAZIONI DI RINUNCIA ALLEGATE ALLA PRESENTE COSTITUISCONO ACCETTAZIONE ALLA MODIFICA DELLA PERIMETRAZIONE CON RINUNCIA AD QUALSIASI DIRITTO SUL PIANO DI COMPARTO STESSO.

ALTRA MODIFICA RIGUARDA L'INSERIMENTO DI ALCUNE PICCOLE PORZIONI DI TERRENO DI PROPRIETA' HIBISCUS – MAPPALI nn. 86/a DEL FOGLIO 60 E 1015/b DEL FOGLIO 61.

LA SOLUZIONE DI PROGETTO, ANCHE CON LA MODIFICA DELLA PERIMETRAZIONE, NON INCIDE SULLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE E RIPARTIZIONE DEI LOTTI.

Relazione Illustrativa :

Il comparto costituente l'area più propriamente detta dell'ex insediamento Saffa ha una superficie complessiva di circa mq. 55.990 , misurata a seguito rilievo strumentale e restituzione cartografica ;

Si tratta di un' area molto vasta ed in gran parte ineditata , in posizione strategica nel contesto del paese , in quanto vicina a piazza Montanelli - centro e cuore della vita cittadina ;

Un'area quindi da trattare con molta attenzione , importante riferimento nel contesto urbano presente ed in divenire .

Qui si realizzerà un importante quartiere della cittadina , “ affacciato ” direttamente sul centro storico e proiettato sulle aree storicizzate , per rappresentarne - da un lato la continuità , dall’altro l’ innovazione .

La “ fabbrica dei fiammiferi “ nasce a Fucecchio agli inizi del ventesimo secolo , quando un atto del Consiglio Comunale ne mette a disposizione i terreni per la edificazione e si sviluppa in maniera costante fino alla seconda guerra mondiale ;

Dopo il conflitto le attività continuano con successo ed impiego di notevolissima manodopera fucecchiese , fino agli anni 70’ , a cui segue una lenta fase di declino e la definitiva cessazione della produzione di fiammiferi negli anni 80’ .

(si veda a tal proposito il bel saggio di Riccardo Cardellicchio sulla storia della Saffa – dalle origini fino alla sua chiusura) .

Dopo la chiusura il complesso dei fabbricati venne acquistata da alcuni imprenditori che in parte la utilizzarono per trasferirvi una loro attività industriale (un tomaificio) , mentre i restanti opifici furono affittati ad altre aziende locali , che nel tempo vi hanno esercitato ed in parte vi esercitano ancora , attività di tipo artigianale .

Il Piano Regolatore Generale in vigore dalla metà degli anni 90’ ha individuato in quest’area una parte dello sviluppo abitativo , commerciale e direzionale del Capoluogo , unitamente al mantenimento di una sorta di “ memoria “ produttiva in quello che fu , all’inizio del 900’ e fino al secondo conflitto mondiale , il cuore della fabbrica fiammiferi Saffa (la parte di circa 10.000 mq da assoggettare nelle previsioni del P.R.G. a piano di recupero con funzioni di artigianato di qualità , attività espositive , terziarie e di servizio alla produzione) .

Il Piano Strutturale redatto ai sensi della L.R. n° 1/2005 ha confermato le previsioni del vigente P.R.G.

Il Piano Operativo di Comparto , in linea 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 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 2-4) ; allo stesso tempo

consente di affrontare la progettazione del *Piano di Recupero* del sub-comparto 5 - il vecchio cuore produttivo della fabbrica fiammiferi “Saffa”.

Prima di passare alla illustrazione delle proposte generali di progetto e' opportuno procedere ad una descrizione degli edifici ricadenti all'interno della perimetrazione della zona interessata dal Piano di Recupero (*sub-comparto 5 – lotto “a”*) ;

Per facilitare la lettura identificheremo di seguito gli edifici con le medesime lettere della Tavola del P.I.O.d.C. – stato attuale di rilievo Sub-Comparto n° 5 –

1) Edificio “C1” e “C2”:

Porzione di fabbricato, posto su di un unico piano fuori terra, è costituito da struttura portante in muratura ordinaria a 2 teste e tramezzi in parte a mattoni ed in parte con popolit (trucioli di legno e cemento) ;

I solai sono in longarine di ferro e volterrane. La copertura , a capanna a due falde , è costituita da orditura in legno, tavelle e tegole in marsigliesi. Gli infissi esterni sono in ferro

Originariamente tale porzione di edificio era adibita a quanto alla zona contrassegnata col “C1” a servizi amministrativi – uffici – e la zona “C2” a ingresso stabilimento ed uffici.

2) Edificio “B3”:

Porzione di fabbricato, posto su due piani fuori terra, con struttura portante in muratura ordinaria a 2 teste e tramezzi a mattoni. I solai sono in longarine di ferro e volterrane. La copertura, a padiglione, è costituita da orditura in legno, tavelle e tegole in marsigliesi ; Gli infissi esterni ed interni sono in legno.

Originariamente tale porzione di edificio era adibita ad abitazioni – alloggi degli impiegati.

3) Edificio “B1” e “B2”:

Porzione di fabbricato, posto su di un unico piano fuori terra con struttura portante in muratura ordinaria a 2 teste (la parte posteriore) , pannelli di popolit (trucioli di legno e cemento) su zoccolo di mattoni/cemento la parte anteriore ; I tramezzi sono in popolit e blocchi di cemento forati. La copertura, a capanna a due falde, è ordita con capriate di legno, tavelle e/o popolit e tegole in marsigliesi. Gli infissi esterni sono in ferro

Originariamente tale porzione di edificio era adibita a “magazzini lubrificanti – magazzini fiduciari e deposito materiali vari”.

4) Edificio “A”:

Porzione di fabbricato, posto su di un unico piano fuori terra, con struttura portante in muratura ordinaria a 2 teste e tramezzi a mattoni. La copertura, a capanna a due falde, con capriate in legno, tavelle e/o popolit e tegole in marsigliesi; Gli infissi esterni sono in ferro

Originariamente tale porzione di edificio era adibita a “magazzini fiduciari”.

5) Edificio “E”:

Porzioni di fabbricato poste su di un unico piano fuori terra con struttura portante in muratura ordinaria a 2 teste e tramezzi a mattoni e popolit (trucioli di legno e cemento). La copertura, a capanna a due falde, è ordita con capriate in legno, tavelle e tegole marsigliesi; il sottotetto è in popolit. Gli infissi esterni sono in ferro.

Originariamente erano adibite rispettivamente a “magazzini materiali diversi, infermeria, camera di allattamento” e a “lavorazione fiammiferi”.

6) Edificio “F- F1 – F2”:

Fabbricato su due piani fuori terra, con struttura portante in muratura ordinaria a 2 teste, pilastri in parte a mattoni ed in parte in ferro/ghisa. La copertura, a volta, è costituita da capriate in ferro, sottotetto in tavelle e manto in marsigliesi. Gli infissi esterni sono per la maggior parte in ferro, quelli interni in legno. I lucernari sono costituiti da intelaiatura in ferro, copertura in eternit e pareti in vetro retinato. L’accesso ai locali posti al piano primo avviene mediante n. 2 scale esterne.

Originariamente era adibito a “lavorazione fiammiferi al piano terra e primo – imballo fiammiferi in casse al piano terreno”.

Rappresenta il vecchio “cuore” della fabbrica fiammiferi ed è assai interessante per l’organismo planivolumetrico e per alcuni particolari (finestre al piano primo, cornici e riquadri)

7) Edificio “G”:

Fabbricato, posto su un unico piano fuori terra con struttura portante in muratura ordinaria a 2 teste e pilastri in ferro/ghisa. La copertura, a volta, è costituita da capriate in ferro, sottotetto in tavelle e manto in marsigliesi e lucernari con vetro trasparente. Gli infissi esterni sono per la maggior parte in ferro.

Originariamente era adibito a “lavorazione fuscilli”.

E' interessante per l'ampia copertura a volta e per le cornici e riquadri , tipici dell'epoca di costruzione – ante seconda guerra ,

8) Edificio “H”:

Porzione di fabbricato, posto su un unico piano fuori terra costituito da struttura portante in muratura ordinaria a 2 teste, pilastri a mattoni e tramezzi a mattoni e populit . La copertura, a capanna, è costituita da capriate in ferro, sottotetto in tavelle e manto in lastre di fibro cemento. Gli infissi esterni sono per la maggior parte in ferro.

Originariamente tale porzione di edificio era adibita a “lavorazione palettine in legno – servizi igienici – spogliatoi e docce”.

9) Edificio “T”:

Fabbricato, posto su un unico piano fuori terra, è costituito da struttura portante in muratura ordinaria a 2 teste e populit su zoccolo di mattoni e pilastri a mattoni. La copertura, a capanna, è costituita da capriate in ferro sottotetto in tavelle e manto in marsigliesi. Gli infissi esterni sono per la maggior parte in ferro.

Originariamente era adibito a “Centrale Termica”.

10) Edificio “L”:

Fabbricato posto su un unico piano fuori terra con struttura portante in muratura ordinaria a 2 teste e pilastri a mattoni. La copertura, a padiglione, è in capriate in legno , sottotetto in tavelle e manto in marsigliesi. Gli infissi esterni sono in legno.

Originariamente tale porzione di edificio era adibita a “Autorimessa – Caserma Pompieri”.

NOTA :

Dopo la cessazione dell'attività gli immobili sopra descritti (punti nn° 1-10) hanno subito varie trasformazioni, sia interne che esterne e cambi di destinazione d'uso, il tutto come risulta dalle istanze di Condono Edilizio presentate a suo tempo presentate , ai sensi della legge 47/85 .

11) BEA

Piccolo fabbricato a torre con struttura portante in muratura ordinaria di laterizio . I solai intermedi e di copertura sono realizzati con travi in ferro e voltine. Gli infissi esterni sono in legno. L'accesso ai vari piani avveniva mediante scale esterne in ferro

Originariamente tale porzione di edificio era adibita a “Torre Serbatoi acqua”.

Per intere generazioni di Fucecchiesi ha rappresentato lo scandire del tempo, la sirena che suonava all'entrata degli operai , a mezzogiorno , alla ripresa e alla fine del lavoro pomeridiano ;

Il progetto intende salvaguardarla come memoria del tempo , per quanto essa ha rappresentato per i cittadini di Fucecchio .

Gli altri fabbricati (qui non elencati) non sono riportati nella scheda del Piano Regolatore Generale – in quanto superfetazioni- semplicemente da demolire nel corso di realizzazione degli interventi e le loro superfici e volumetrie non sono recuperabili .

I fabbricati contrassegnati dalle sigle B1-B2-B3-C1-C2 e F-G sono classificati “ di valore architettonico e ambientale “ (V.A.A.)

Il Piano Regolatore Generale vigente in buona parte disegna già la rete infrastrutturale viaria , sia quella principale lungo l'asse che da est va verso ovest , sia quella secondaria ;

Lo strumento di pianificazione risale alla metà degli anni 90' , quindi mentre rimane tuttora valido per quanto attiene alla rete viaria , contiene indicazioni d'uso che i tempi trascorsi ci impongono di valutare e ponderare attentamente , in ragione delle esigenze attuali ;

In questa ottica le scelte urbanistiche del tempo vengono in buona parte pienamente confermate dal progetto , 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. , relativamente allo sviluppo in termini di Superficie Utile Lorda complessiva , nel progetto subiscono modifiche in diminuzione .

Abbiamo detto : qui si dovrà costruire “un quartiere” – nel terzo millennio , a ridosso della cittadina ottocentesca e degli incrementi edilizi avvenuti dalla seconda metà del 900 fino ai giorni nostri .

Allo tempo stesso un quartiere che sappia cogliere le innovazioni che la scienza , la buona tecnica , ma anche la sociologia , i modelli insediativi e abitativi più vicini ai bisogni delle persone , hanno prodotto e vanno producendo .

Pensiamo ai modelli insediativi di alcuni importanti progetti in corso di realizzazione in aree urbane di grandi città come centri più piccoli , simili a

Fucecchio , con la consapevolezza di dover dare risposte ai bisogni reali di chi abiterà il quartiere , in termini di leggerezza , qualità del vivere , risparmio delle risorse primarie , innovazioni tecnologiche che semplifichino la vita , servizi.

I punti qualificanti delle scelte progettuali sono più direttamente visibili nella disamina delle tavole progettuali cui la presente costituisce compendio illustrativo e sintesi di riepilogo ;

Le scelte propedeutiche :

- la realizzazione della piazza a est del comparto , quale vero e proprio elemento aggregante di quartiere , elemento dello stare e del ritornare , a due passi da piazza Montanelli , con l'alzo dello sguardo in dialogo con le Torri del parco Corsini ;
- Il contraltare - riconoscimento - ad ovest del più immediato "genius loci" , di ciò che la Saffa ha rappresentato per intere generazioni di fucecchiesi , omaggio al lavoro , la "bea" che un tempo scandiva i ritmi della vita civile paesana ; Il progetto la salvaguarda , quale ideale ringraziamento per il lavoro ed il sacrificio delle passate generazioni ;
- Il 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 , direzionali e attrezzature di interesse collettivo ;
- Un quartiere dove sia piacevole abitare , passeggiare , vivere e percorrere a piedi attraversando momenti in cui l'intorno , le piante parlino delle stagioni , i fiori mettano allegria e lo stormir del riposo degli uccelli sugli alberi scandisca i tramonti come i giorni nuovi ;
- Che da est a ovest sia quindi percorso dal verde , da attraversare interamente con le 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 cui le funzioni abitative , commerciali e direzionali trovino compenetrazioni traendo utilità le une dalle altre , ma soprattutto un luogo di sintesi e di armonia ; Armonia fra il costruito e gli spazi pubblici - la piazza ad est , il verde distribuito , gli spazi per la sosta dei veicoli e delle persone (i portici lungo l'asse principale est-ovest) , la zona destinata all'attrezzatura scolastica a ovest – vicino alle attrezzature di interesse collettivo socio-culturale (e ad un' altra area di verde)

In considerazione di quanto premesso :

- La soluzione progettuale ipotizza edifici più alti lungo l'asse centrale del quartiere e un po' più bassi (un piano-due in meno) verso i limiti con l'edificato esistente di via Dante ;
- Ciò per realizzare uno sky line che dialoghi immediatamente con le torri riaffermandone e riconoscendone la centralità ma allo stesso tempo connoti quest'asse (est-ovest e viceversa) quale nuovo ed indiscusso elemento di identità urbana ;

L'urbanistica e l'architettura si integrano a vicenda e la bontà delle soluzioni proposte si apprezza soltanto se alla fine del processo non si avvertiranno più i confini fra l'una e l'altra ;

E' infatti nella ricerca di un rapporto , anche poetico , con il più vasto costruito che si fondono le ragioni dell'urbanistica e dell'architettura .

L'impianto di ogni paese si arricchisce ogni qual volta viene dato avvio a programmi che ne indirizzano e coordinano lo sviluppo , se questi sono coerenti e rispettosi delle identità e dei valori già presenti ;

Nel nostro caso abbiamo tentato di costruire questa sorta di integrazione e le scelte di impianto urbanistico come quelle tipologiche hanno proprio questo scopo ed obiettivo .

Riassunto la proposta progettuale :

I fabbricati in progetto si svilupperanno con tipologie che lungo l'asse centrale si eleveranno fuori terra di 5 piani (oltre seminterrato e interrato –in alcuni casi – con destinazione di garages coperti pertinenziali) e zone di accesso con verde privato ;

I due edifici a immediato ridosso dell'abitato verso via Dante , per gli obiettivi avanti ricordati di dialogo con le vicine preesistenze , avranno invece altezza di due piani fuori terra oltre seminterrato ;

L'area verso sud (lotto "g") è destinata ad accogliere civile abitazione in villette con tipologie a due piani oltre scantinato e mansarda , seguendo le logiche insediative delle case esistenti nell'intorno ;

Proseguendo verso sud-ovest – sempre lungo l'asse principale - si propone una sorta di impianto tipologico in continuità con le scelte già operate , con una pluralità di destinazioni d'uso , abitative , commerciale e direzionale .

La scelta di distribuire in maniera non invasiva la destinazione commerciale e direzionale lungo tutto l'asse viario principale da est verso ovest e infine nella zona del recupero , è dettata da più esigenze :

- Nell'edificio " H " , (edificio prevalentemente direzionale con tipologia di tre piani fuori terra) questa scelta appare logica e funzionale , in quanto a ridosso del centro della cittadina , all'inizio del nuovo quartiere e di altre abitazioni previste nel p.e.e.p. del Comune , con il quale il lotto stesso confina ;

- Nel lotto "d" la destinazione commerciale (per piccole attività) e direzionale accompagna la scelta del porticato di uso pubblico e su questa si affaccia , a valorizzarla e tracciare quest'asse di riconoscimento urbano ;

In questo lotto non saranno realizzati spazi interrati , ad eccezione del parcheggio costituente il secondo posto auto , da realizzarsi sotto al parcheggio alberato di superficie indicato negli elaborati ;

Il parcheggio sarà ampiamente alberato , come ben si vede nell'elaborazione grafica , con alberi di alto fusto, camminamenti verdi e fioriture , pavimentato con materiali di buon pregio , con esclusione di qualsiasi tipo di asfalto , a prefigurare una sorta di piazza interna ; così facendo avremmo la percezione di uno spazio alberato risolto a modello urbano .

- Nei lotti EF in continuità , verso la fine dell'intervento , ma al tempo stesso a ridosso della zona a recupero (ove sono localizzate analoghe funzioni che ci riportano verso il paese – su via Dante) potranno essere di servizio anche alle altre abitazioni da realizzare nell'adiacente area ex Silla ;

Infine , verso ovest per l'area con l'inserimento più "storicizzato" già individuata nella scheda di PRG - la proposta si articola nel "Piano di Recupero " , avente le finalità ricordate in premessa e nel proseguo meglio trattate ;

All'interno di questo comparto e di fronte alla zona da destinare in ipotesi all'insediamento di una struttura scolastica pubblica (scuola materna) è stata localizzata l'area per attrezzature socio culturali , già contenuta nella scheda di PRG (ma in altra localizzazione)

Il progetto introduce un'altra novità non indicata nella scheda di PRG :

- Lungo l'asse stradale della viabilità principale correrà una pista ciclabile ed in parte ciclo-pedonale , autonoma e accessibile ai ciclisti che la potranno percorrere senza alcun pericolo, al di fuori della sede stradale ;

- La pista ciclabile principale è poi intercettata da due tronconi longitudinali ad essa , uno che porta verso via Dante e uno , attraverso la piazza-verde verso via Della Concia.

Anche gli altri percorsi pedonali , attraverso i marciapiedi e le aree di verde pubblico , assicurano una completa percorribilità dell'area nel suo insieme , ed un agevole collegamento con le viabilità di margine .

Quindi l'impianto urbanistico e tipologico risulta essere in parte diverso da quanto indicato nella attuale scheda di PRG , anche se globalmente verificato con essa , in linea con i propositi e gli obiettivi prima ricordati ;

Risultano leggermente diminuite le S.U.L. complessivamente proposte , mentre sono al contrario aumentati gli spazi pubblici (verde e parcheggi) , *dotazioni ulteriormente arricchite dal recupero della "bea" – sorta di museo del ricordo e testimonianza del lavoro di intere generazioni* .

Le caratteristiche tipologiche , formali e costruttive degli edifici costituenti il nuovo sviluppo (sub comparti n° 1-2-3-4-) 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 5

La documentazione fotografica dell'esistente allegata (unitamente alle planimetrie e rappresentazioni dello stato attuale) già dà una idea di sintesi dalla quale si rileva che il complesso degli elementi di fabbrica, oltre ad essere stati rimaneggiati nel tempo con interventi di nessun valore, probabilmente presentava fin dalla sua origine scarsi elementi di pregio;

Infatti, eccettuati i particolari contenuti nella parte che si affaccia su via Dante ed alcuni elementi di finitura del fabbricato F all'interno (finestre in stile anni 20', lesene e cornici), poco d'altro (e di pregio) rimane.

In questo caso si può parlare di complesso storico (storicizzato) più per le funzioni sociali che la Saffa ha rivestito per la popolazione di Fucecchio che per gli elementi di pregio presenti, da valorizzare e conservare.

Abbiamo quindi pensato ad un piano di recupero che valorizzasse la parte su via Dante (ove si introducono funzioni di natura commerciale) in maniera da costituire la porta ideale d'ingresso del Comparto – attraverso la zona a recupero - da nord, mentre all'interno rimane salvaguardato l'impianto planivolumetrico dell'edificio F/G – liberato dalle superfetazioni incongruenti;

Sempre nell'interno, nell'edificio sul confine ex Silla ed in continuità con il fabbricato su via Dante sono localizzate funzioni relative all'artigianato di qualità, magazzini e uno spazio destinato ad attrezzature collettive socio-culturali vicino alla parte sud- alla bea e di fronte all'area destinata ad accogliere in futuro una scuola materna;

Il corpo di fabbrica degli edifici F-G, sarà adibito alle funzioni di artigianato di qualità conservando l'impianto planivolumetrico d'origine ed i particolari di pregio presenti (finestre anni 20', cornici e lesene);

Sarà recuperata la corte interna presente al piano primo, valorizzata a divenire una sorta di giardino pensile accessibile da nord come da sud (si vedano gli elaborati)

In successione, passando da altra corte interna, l'intervento che recupera le volumetrie demolite in quanto palesemente incongruenti: un edificio trasparente cemento-acciaio-vetro – che abbraccia il sub-comparto - abbraccia, ma anche accoglie, trasmette, dialoga.

Elemento che può apparire di rottura, di transizione, di contrapposizione; ma non è così: individuando forme e funzioni della attualità si inserisce

ancora a maggior ragione nel dialogo con l'esistente e con gli altri interventi proposti ;

Come visibile nei grafici di progetto , il nuovo fabbricato avrà la caratteristica di essere completamente vetrato , avrà spazi privati ma di uso pubblico al piano terreno che introdurranno in spazi laterali da usare per attività quali bar-pub- spazi di ritrovo – ecc ;

La scala e l'ascensore condurranno al piano primo – a destinazione direzionale - dove sarà possibile attraverso un “ponte” , accedere alla corte interna del fabbricato F , attrezzata a piccola piazza verde , e da qui ritornare a terra , attraversare l'arco-porta del fabbricato a destinazione commerciale ed immettersi su via Dante .

Al secondo piano del nuovo edificio , in acciaio e vetro , potrà essere realizzata una terrazza con annesso ristorante (o altra attività) da una parte , uffici dall'altra , sempre con terrazza ;

Le terrazze spazieranno a 360 gradi verso l'Arno , il paese , le Torri , il paesaggio più vasto .

Un insieme – da vedere , percepire e vivere come un unicum – coronato da alberature , spazi pubblici , piazzette pedonali – portici , pensiline e parti meccanizzate (comunque pavimentate con materiali di pregio) che ospiteranno il cuore produttivo , oltre che commerciale , direzionale e destinato ad attività collettive.

Per ogni altro dato si vedano le tavole progettuali dello stato attuale e di progetto del sub-comparto n° 5 .

Il PROGRAMMA TEMPORALE degli interventi è contenuto nella tav. 15 del Piano di Inquadramento Operativo di Comparto .

CONSIDERAZIONI FINALI :

Il Piano di Inquadramento Operativo di Comparto presentato rispetta nella sua globalità quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Fucecchio.

I Progettisti :

