

COMUNE DI FUCECCHIO

**PIANO DI RECUPERO DE “LE CASCINE”  
SCHEDA PROGETTO PA47**

via Delle Colmate n.44 , località Fucecchio

PROPRIETA'

**Cioni Flora**

Via Andreini n°1, Fucecchio (FI)

**Monti Giovanna**

Via Andreini n°1, Fucecchio (FI)

quest'ultima rappresentata dai procuratori speciali:

**Billeri Clara**

Via Andreini n°1, Fucecchio (FI)

**Billeri Paola**

Via Berlinguer n°34, Fucecchio (FI)

PROGETTO

**Arch. Paolo Giannoni**

Via S. Allende n° 17, Santa Croce sull'Arno (PI)

**Geom. Andrea Lami**

Via San Tommaso n° 15, Santa Croce sull'Arno (PI)

# NORME DI ATTUAZIONE

Marzo 2021

## Indice

Art. 1 Regolamenti	3
Art. 2 Elaborati del piano di recupero	3
Art. 3 Destinazioni d'uso	4
Art. 4 Categorie di interventi e parametri urbanistici	4
Art. 5 Distanze minime e altezze massime degli edifici	5
Art. 6 Caratteristiche tipologiche e di finitura degli edifici	6
Art. 7 Requisiti igienici e di abitabilità	6
Art. 8 Recinzioni in genere, ect.	6
Art. 9 Aree esterne per viabilità di accesso privata, aree interne per verde privato e attrezzature	7
Art. 10 Parcheggio pubblico ed aree a parcheggio privato	7
Art. 11 Permessi a Costruire	7
Art. 12 Validità del piano	8

## **NORME DI ATTUAZIONE**

### **Articolo 1 - Regolamenti**

Gli interventi edilizi posti in essere all'interno del presente Piano di Recupero, sono regolati, oltre che dalle leggi nazionali, regionali e dai regolamenti comunali, dalle presenti Norme di Attuazione.

### **Articolo 2 – Elaborati del piano di recupero**

Il Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

- Elaborati grafici (Tav. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12)
- Relazione tecnica illustrativa
- Norma tecniche di attuazione
- Relazione di fattibilità geologica e relazione sul rischio idraulico
- Relazione preliminare impianti a rete
- Visure catastali della proprietà
- Computo metrico estimativo

#### **TAV. 1**

Riporta l'inquadramento di Piano Strutturale e del R.U vigente, estratto di mappa catastale con individuazione delle proprietà, foto aeree con vista dall'alto e scheda di progetto PA47.

#### **TAV. 2**

Contiene il rilievo plani-altimetrico dello stato di fatto con indicazione del perimetro dell'area di recupero come da R.U e scheda progetto PA47.

#### **TAV. 3**

Contiene il rilievo fotografico dettagliato dell'area in oggetto con individuato i coni di vista.

#### **TAV. 4**

Riporta il rilievo dello stato di fatto dei manufatti presenti sull'area così come ad oggi autorizzati, attraverso la riproduzione in pianta, prospetti e sezioni.

#### **TAV. 5**

Riporta la planimetria generale dell'area oggetto di intervento progettuale con l'individuazione dei nuovi edifici, loro consistenza e collocazione sul terreno, distanze da confini e strade, sistemazioni esterne, accessi pedonali e carrabili.

#### **TAV. 6**

Riporta lo studio di massima delle tipologie inserite nel progetto del piano di Recupero e sono presenti inoltre alcuni dettagli e particolari costruttivi e architettonici.

#### **TAV. 7**

Definisce la consistenza dei nuovi edifici e il calcolo delle verifiche urbanistiche dell'area oggetto di intervento, la S.U.L. assegnata ad ogni alloggio e la S.U.L. massima prevista.

## **TAV. 8**

Individuazione delle aree da cedere all'amministrazione comunale.

## **TAV. 9**

Riporta lo schema generale dei servizi di rete esistenti e di progetto riguardante le fognature.

## **TAV. 10**

Riporta lo schema generale dei servizi di rete esistenti e di progetto riguardante i sotto servizi riferenti ad acquedotto, metanodotto e linea Telecom.

## **TAV. 11**

Riporta lo schema generale dei servizi di rete esistenti e di progetto riguardante ENEL ed Illuminazione pubblica.

## **TAV. 12**

Riporta il particolare della zona parcheggio, profilo stradale particolari costruttivi.

Le caratteristiche dei fabbricati e le sistemazioni delle aree libere, sono indicate nelle tavole grafiche e meglio descritte nelle presenti norme.

Nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, sono altresì specificate quali delle suddette indicazioni hanno carattere prescrittivo assolutamente vincolante e quali hanno carattere di indicazione generale.

Le sistemazioni delle aree libere di pertinenza dei fabbricati, saranno esclusive e potranno subire variazioni anche nella consistenza fra l'una e l'altra unità immobiliare, oltre a le modifiche nel semplice rispetto dei materiali e delle sistemazioni a verde previste dalle presenti norme.

### **Articolo 3 – Destinazioni d'uso**

Il Piano di Recupero disciplina l'intera area come Zona di Recupero e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. L'area soggetta a Piano di Recupero viene individuata nelle Tavole urbanistiche attraverso opportuna campitura così come individuata dalla Scheda di Progetto PA47.

Detta area è destinata ad uso residenziale. Non sono ammesse destinazioni d'uso artigianali o industriali di nessun genere.

L'obiettivo della Scheda di Progetto PA47 è di recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenze, attraverso la riprogettazione della struttura esistente, riorganizzando l'area con una forma più attenta al contesto.

### **Articolo 4 – Categorie di intervento e parametri urbanistici**

Per le finalità di cui l'art. 3, nell'area oggetto del Piano di Recupero sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione ivi compreso abitazioni antisismiche realizzate mediante demolizione e ricostruzione e tutti gli interventi di manutenzione (straordinaria e/o ordinaria) senza vincoli di tecniche e di materiali, se non quelli prescritti delle presenti norme.

Così come previsto nel Piano di Recupero è ammessa una S.U.L massima di mq. 662,00 così come determinato nella TAV. 7.

Sono consentite non significative variazioni della Superficie Coperta purchè non comportino stravolgimenti dell'impianto del Piano di Recupero.  
Per la Zona di Recupero, così come individuata negli elaborati grafici, vengono fissati i seguenti parametri urbanistici:

	Scheda Esistente	Scheda Progetto
Sup.territ.(St)	3750	4096
Sup.fond.(Sf)	3520	3552
Sup.ut.lorda (Sul max)	662	662
Dest.d'uso (residenziale):	250	662
Altezza massima (Hmax)		7
Numero dei piani (Np)		2
Num.all. (Na)/ Abitanti	4/10	12/24

Nell'area del Piano di Recupero, sono previsti sei terreni di intervento, in ciascuno dei quali è ammessa la realizzazione di edifici con tipologia "monofamiliare" e "bifamiliare". I parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo dei volumi, delle superfici coperte, della superficie lorda, delle altezze, delle distanze, etc., sono quelli indicati nelle Norme di Attuazione vigenti del Regolamento Urbanistico e nel Regolamento Edilizio Comunale.

#### **Articolo 5 – Distanze minime ed altezze massime degli edifici**

I nuovi fabbricati o corpi di fabbrica di nuova realizzazione dovranno osservare le seguenti distanze:

- 5,00 ml. da confini dei singoli lotti così come previsti o ridefiniti e/o da confini di proprietà;
- 5,00 ml. da strade/ aree pubbliche, come da Regolamento del codice della strada art. 26 e Regolamento Edilizio art. 41 comma 7;
- 10,00 ml. tra fabbricati.

Per le altezze degli edifici si fa riferimento a quanto previsto dagli articoli così come riportati dalle vigenti NTA del Regolamento Urbanistico. I pergolati possono insistere per uno o più lati sui limiti di proprietà dei singoli terreni e la loro realizzazione comunque seguirà le norme contenute nel Regolamento Edilizio.

## **Articolo 6 – Caratteristiche tipologiche e di finitura degli edifici**

La tipologia e le finiture degli edifici dovranno tendere a ricreare vagamente le caratteristiche e l'immagine del piccolo insediamento rurale, e/o complesso fattoriale tipico del contesto territoriale interessato dall'intervento e già presente nel territorio comunale. La Tav. 6 relativa alle tipologie edilizie dovrà intendersi come esplicativa ma non di stretto valore vincolante.

Si prescrivono pertanto:

1. facciate ad intonaco civile, con tinteggiatura in pasta colorata o tinteggiature a calce o con silicati di calce nei colori tipici della zona (ocra, rosso, cocchiopesto);
2. gronde in legno alla fiorentina con scempiato in cotto toscano;
3. docciature e pluviali in rame o metalli simili a rame a sezione tonda;
4. manto di copertura in tegole e coppi toscani o tipo Portoghesi "invecchiati";
5. infissi esterni in legno o in alluminio tipo legno, compresi i portoni delle autorimesse: è consentito l'uso del ferro verniciato esclusivamente per forature particolari. Le persiane ove introdotte, dovranno essere del tipo "alla fiorentina", o finestre con scuri, o portelloni esterni in legno.
6. elementi di decoro architettonico in cotto facciavista per lesene, pilastri, archi, piattabande, gattaiolati, etc.; in pietra arenaria silicea nel suo colore definibile "serena", per colonne, capitelli, soglie, architravi, stipiti, portali, mensole, etc.
7. cancelli, inferriate e ringhiere esclusivamente in ferro; potranno essere zincate, ma successivamente verniciate con colore in "ferro micacio" o altro colore da concordare con l'Ufficio Tecnico, e comunque uniforme per tutto l'intervento; Per limitare l'introspezione tali elementi accessori potranno essere schermati lateralmente con siepi o con grigliati leggeri in legno o ferro e piante rampicanti.

Comunque tutti gli interventi di coloritura di materiali dovranno essere preventivamente concordati con Ufficio Tecnico Comunale, tenendo in debito conto della gamma cromatica prevalente nella zona per simili immobili o delle coloriture rivenute in loco.

I pergolati possono essere realizzati con colonne in muratura intonacata o a facciavista, orizzontamenti in legno o ferro. Sono altresì consentiti pergolati realizzati esclusivamente in legno e/o ferro.

## **Articolo 7 – Requisiti igienici e di abitabilità**

Tutti i locali abitabili dovranno avere altezza minima di ml. 2,70, mentre i locali accessori, come autorimesse, sgombero e di servizio all'abitazione potranno avere altezza minima di ml. 2,40.

Tutti i locali abitabili dovranno avere un rapporto aero-illuminante di 1/8 tra superficie finestrata e superficie a pavimento, con la possibilità di derogare a tale requisito per non stravolgere le caratteristiche tipologiche, architettoniche delle unità immobiliari e non alterare il contesto ambientale a forte caratterizzazione agricola, si potrà abbassare il rapporto fino ad un limite minimo di 1/12.

È consentita la realizzazione di locali abitabili sottotetto, purchè questi abbiano altezza media non inferiore a ml. 2,70, con il punto più basso ad una quota non inferiore a ml. 2,00. In tutti i casi in cui non si raggiungono tali dimensioni, i locali dovranno essere destinati ad usi accessori od a soffitta.

## **Articolo 8 – Recinzioni in genere, ect.**

Le aree del Piano di Recupero, per le parti che si affacciano sulle aree private potranno essere recintate solo con reti metalliche a maglia sciolta o fissa di altezza massima di 1,80. Dette reti metalliche potranno essere poste su cordoli in CA. di altezza massima di

cm. 30 (H. max ml. 1,80), completate con siepi sempreverdi su uno o entrambi i lati della recinzione.

Le aree prospicienti le strade ed il parcheggio potranno essere recintate con muretti in mattoni o con muretti in C.A., intonacati i primi e rasati i secondi, con copertine in cotto o pietra, ma uguali per tutta la lunghezza stradale, di altezza massima ml. 1,80, con ringhiera in acciaio a semplice disegno ( H. max 1,20 ml.). Gli ingressi possono prevedere cancelli con colonne laterali di maggior altezza, se dettate da ragioni architettoniche e di decoro, atte a riproporre tipologie tipiche degli ingressi agli edifici toscani.

### **Articolo 9 – Aree esterne per viabilità di accesso privata, aree interne per verde privato e attrezzature.**

I percorsi interni a servizio dei fabbricati, sia pedonali che carrabili, potranno essere sistemati con ghiaietto, pavimentati in cotto, in materiale lapideo a spacco, in elementi in c.l.s autobloccanti (anche del tipo filtrante da inerbire), con materiale del tipo "DIOGENE" o con Cemento Architettonico in ghiaietto. Nel caso di utilizzo di materiali quali gli elementi in c.l.s. autobloccante, materiale tipo DIOGENE o cemento architettonico in ghiaietto, si dovranno concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale, i tipi, i colori ed i metodi di posa.

Le altre aree esterne ai fabbricati dovranno essere mantenute a prato con l'eventuale piantumazione di essenza arboree e/o arbustive.

Le specie arboree ed arbustive da impiantare, dovranno essere esclusivamente autoctone e/o naturalizzate, avendo massimo rispetto per la vegetazione esistente di valore quali cipressi e ulivi a fusto secolare. Non è consentito l'uso di specie esotiche e più in generale alloctone.

Per le specie autoctone o naturalizzate dovranno essere prevalentemente messe a dimora essenze già presenti o comunque tipiche della zona.

E' suggerita la prevalenza delle spoglianti sulle sempreverdi.

### **Articolo 10 – Parcheggio pubblico ed aree a parcheggio privato**

Il Piano di Recupero prevede la realizzazione di un parcheggio di mq. 180, area destinata a parcheggio pubblico.

Tale area è a servizio dell'intera zona dovrà essere realizzata entro e non oltre il termine di validità del Piano di Recupero così come indicato all'art. 12.

All'interno delle singole aree e dei singoli lotti, dovranno essere previste superfici da destinare a garage e/o a posto auto, coperto o scoperto, nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc. di costruzione o comunque nella misura minima di un posto auto per unità immobiliare, ai sensi dell'art. 2 della legge 24/03/1989 n. 122.

Tali superfici saranno legate da vincolo di pertinenza con la relativa unità abitativa e non potranno essere alienate separatamente.

### **Articolo 11 – Permessi a Costruire**

L'intervento potrà essere suddiviso in più unità in progettazione, per le quali gli aventi titolo del Piano di Recupero, hanno la facoltà di richiedere singoli Permessi a Costruire.

Le singole richieste di P.d.C. dovranno contenere i progetti esecutivi dei fabbricati con le modalità dettate dai regolamenti comunali in essere integrati e/o modificati dalle presenti Norme di Attuazione.

## **Articolo 12 – Validità del piano**

Il presente Piano di Recupero, entrerà in vigore a tutti gli effetti e resterà valido per la durata di anni 10 (dieci) a far data dalla sottoscrizione della Convenzione fra Amministrazione Comunale e Soggetto Attuatore, Alla decadenza di tale termine, le aree, se sature, potranno essere soggette esclusivamente ad interventi di ristrutturazione, restauro, risanamento e manutenzione. Eventuali lotti non edificati saranno disciplinati dalle disposizioni previste dagli strumenti urbanistici che all'epoca l'Amministrazione Comunale vorrà adottare.