

Comune di FUCECCHIO

Area metropolitana di Firenze

Piano Attuativo area PA 91- Capoluogo
posta fra la nuova Francesca bis, via di
Burello e via dei Rosai

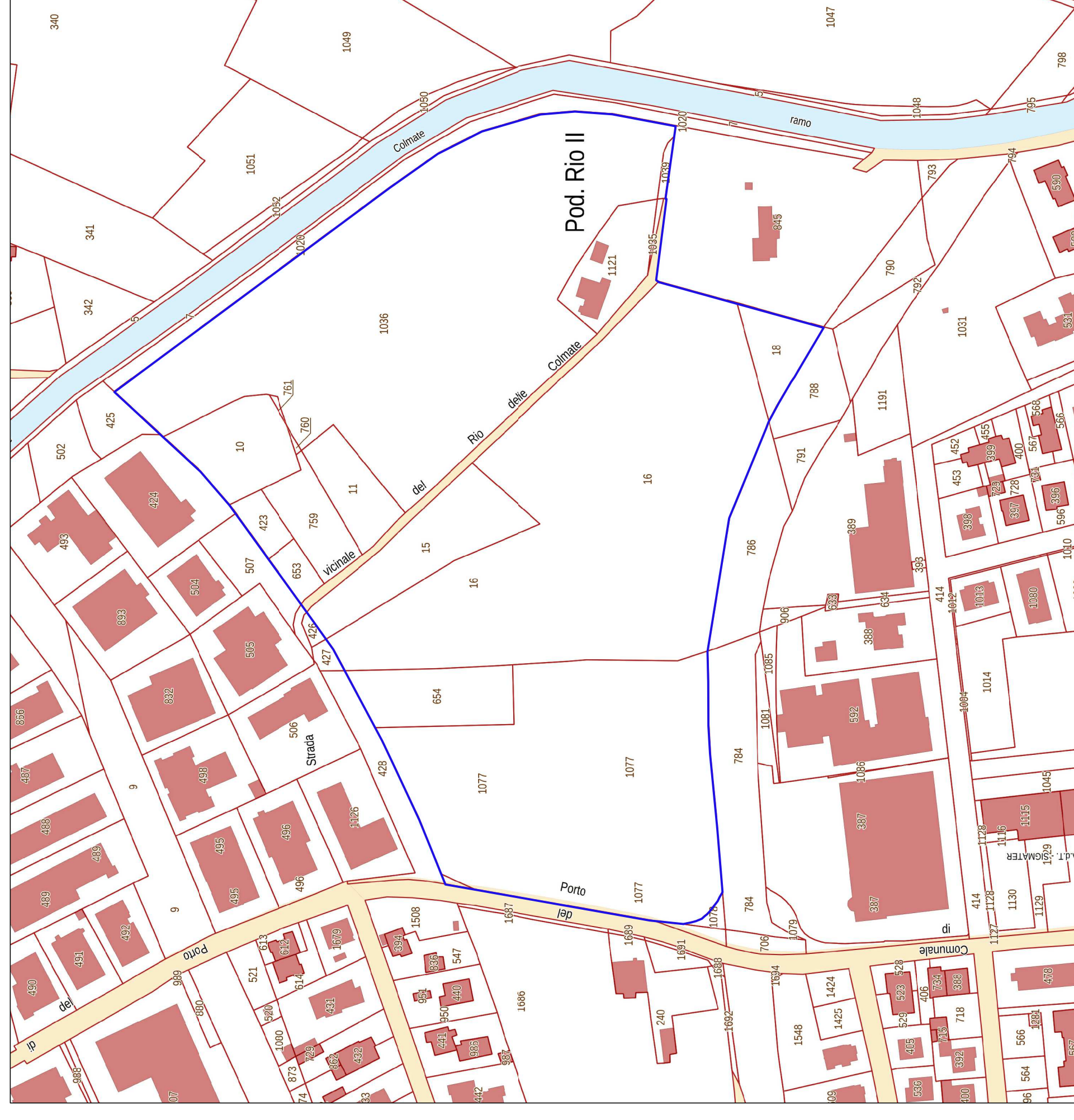
Proponenti : Immobiliare San Zio s.r.l.
sig.ra Menichetti Maria Luisa

Progettista : dott. arch. Alessandro Nucci
piazza G. Rossa n° 2
50050 Stabbia (FI)

Tav. 1

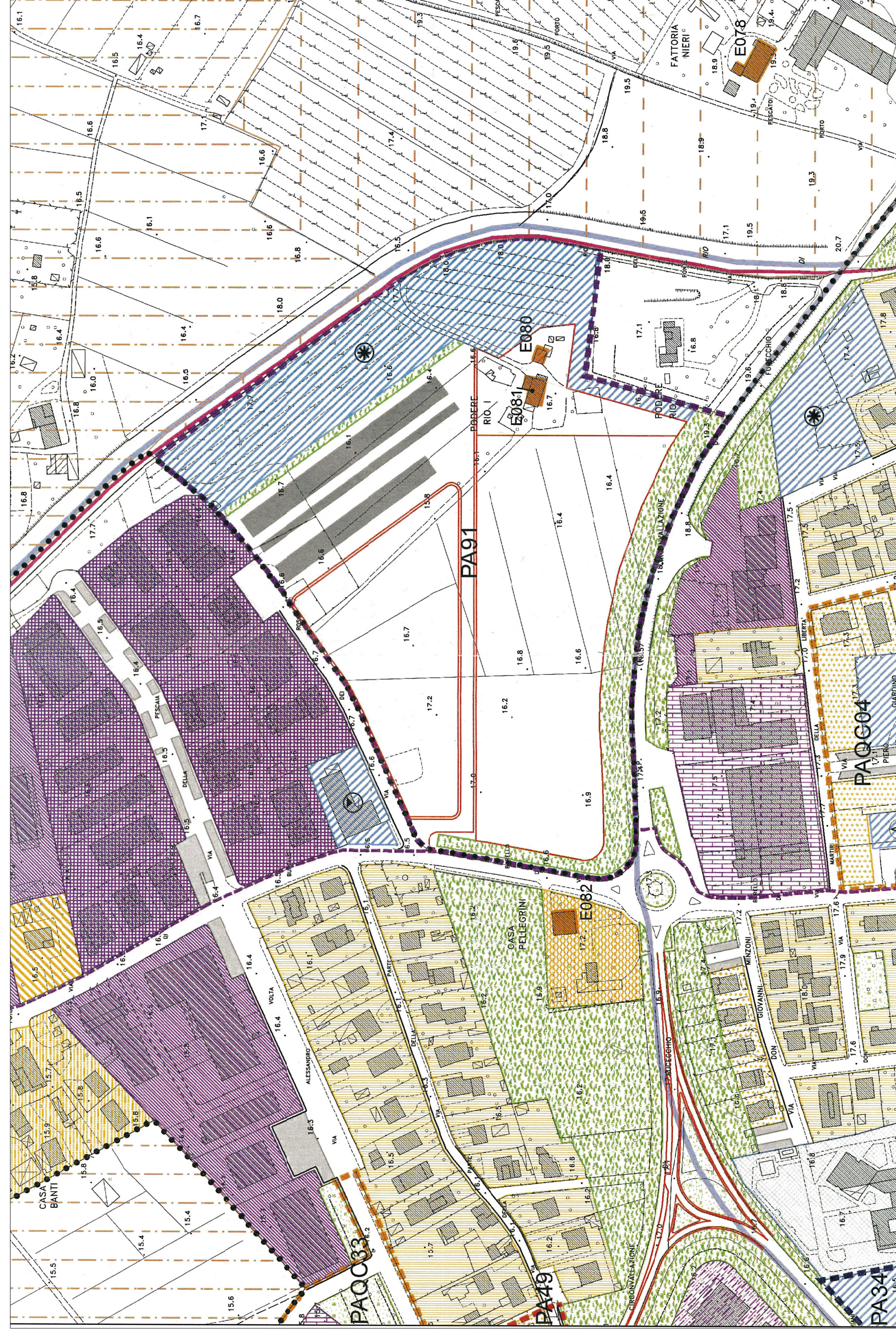
Estratto catastale
Estratto dal Regolamento Urbanistico
Schema PA 91

1 Mappa 2021
Il presente disegno è di proprietà dello Studio architetto, Alessandro Nucci, ed è tutelato dalla legge sui diritti d'autore (L. 22.04.02 n° 43 - L. 14.12.02 n° 4425 - modificata e integrata) e l'impugnazione è vietata; rimborsare in tutto o in parte quanto disegnato, o comunque rimborsato, non è permesso, salvo esplicita autorizzazione dell'Arch. Alessandro Nucci.
scala 1:2.000



Estratto catastale scala 1: 2.000

Legenda: — Limite del comparto



Estratto dal Regolamento Urbanistico scala 1: 2.000

Scheda Progetto: PA91 - 2° VAR.



Estratto cartografico scala 1:7000:

Ubicazione:	
Via di Burello Fucecchio	
UTE: UTOE 7 - Nezzano	
Inv. Strutturali: art. 30 P.T.C.P. - Rilevato idrografico	
RIC: D7 - Non interventi a previsione destinazione produttiva	
soggetti a Piano Attuativo	

Fattibilità e pericolosità:	
Pericolosità PAI	Periodicità ENR
Geologica	F3
Idraulica	I2
Smististica	F3
	F2

Dimensionamento e destinazione d'uso ammessa:	
Esistente	Progetto
Superficie (S)	7040
Volume (V)	27000
Superficie coperta (S _c)	27000
Superficie utile (S _u)	27000
Destinazione: residenziale	500
produttiva	24000
commerciale	500
Relazione: (Ric)Superficie (S)	40%
Relazione: (Ric)Volume (V)	10
Numero volumetrico (Nv)	2
Numero metri cubi (Nm ³)	28000

Operazioni e modalità di attuazione:	
Interventi di ristrutturazione e adeguamento della struttura edilizia, in attuazione del regolamento urbanistico vigente, al fine di adattare l'edificio alle esigenze del mercato immobiliare e per l'uso residenziale.	
Realizzazione dell'edificio in base alle indicazioni del regolamento urbanistico, in attuazione del regolamento urbanistico vigente, al fine di adattare l'edificio alle esigenze del mercato immobiliare e per l'uso residenziale.	
Realizzazione dell'edificio in base alle indicazioni del regolamento urbanistico, in attuazione del regolamento urbanistico vigente, al fine di adattare l'edificio alle esigenze del mercato immobiliare e per l'uso residenziale.	

Regolamento Urbanistico - Schede normative e di indirizzo progettuali

Scheda Progetto: PA91 - 2° VAR.

Disposizioni e modalità di attuazione:
Il soggetto attuatore dovrà verificare la possibilità di realizzare i percorsi lungo la vallata esistente e di progettare opere di recupero e di miglioramento della qualità dell'ambiente, in particolare la permeabilità e che sono da progettare con le opere di recupero (RUV, RUVAS - vedere Corti Copiani).
La rete a verde potrà lungo la Ciriavalle essere, nel caso di necessità rilevante in sede di specifica analisi idraulica, destinata a essere di limitazione a servizio del PA91 e della area alla zona di Via Martiri della Libertà e di Via della Libertà.
E' stato a carico del soggetto attuatore l'inventariale puntuale della struttura esistente secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, rilevate in sede di specifica analisi idraulica, nel tratto della Ciriavalle affluente alla Via dei Rosai - Via di Burello.

Specifiche fattibilità:
Fattibilità geologica condizionata F3
L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali, immediatamente a Sud dei depositi pleistoceni del Podere di Comoscione. La presenza di terreni dalle caratteristiche geologiche, le indagini geologiche e geotecniche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo, ed alla verifica della compatibilità dei terreni. Dovranno inoltre essere individuati eventuali assetti di rischio sismico e di frana, in particolare per quanto riguarda la forte variabilità litologica in questo settore di territorio. La campagna geologica dovrà consistere anche in caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati alla ricostruzione della geometria dei depositi con differente composizione ed alla eventuale esecuzione di vertici alla esplorazione.
Fattibilità sismica con normali vincoli F2
La misura sismologica eseguita all'interno dell'area in occasione delle indagini di sopralluogo al N° 1 indica che l'area è ubicata in una zona in cui l'intensità sismica è moderata e l'edilizia deve essere progettata con i requisiti prescritti dalla Norma di Progetto.
La campagna geologica dovrà comunque essere integrata da ulteriori misure sismologiche al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contratto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3
Relativamente agli aspetti idraulici, la pericolosità idraulica dedotta dagli studi idrologici idraulici, è corrispondente alla classe di pericolo moderato. L'obiettivo del progetto è quello di realizzare un sistema idraulico che, in conformità alle prescrizioni degli interventi di cui si tratta, garantisca la difesa della valle e della valle sottostante con una sicurezza pari a 16,25 anni, valore comparabile a 0,3 m di franco sul livello di marea (Celle di riferimento V₀₂₁ = 77000 15,85 metri). Il progetto dovrà essere realizzato in modo da assicurare la difesa della valle e della valle sottostante con una sicurezza pari a 16,25 anni, valore comparabile a 0,3 m di franco sul livello di marea (Celle di riferimento V₀₂₁ = 77000 15,85 metri).
Relativamente all'aspetto idraulico, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Gli interventi in progetto dovranno preservare il drenaggio delle acque superficiali in uscita dai due Poderi Esistenti Rio e Rio.
Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche allo stato attuale e in progetto, e dovranno essere indicati i punti di intervento per il miglioramento dell'assetto idraulico delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità.

Limitazioni derivanti dalla L.R. n. 4/2018
L'area è ubicata all'interno di una distanza minima di 10 metri dal corso dell'argine del Rio di Fucecchio e dovranno rispettare quanto disposto dalla L.R. 4/2018 art. 4, comma 1, lettera c) e dalla L.R. 4/2018, art. 10, comma 1, lettera a). La zona di vulnerabilità è limitata verso Est dall'argine del Rio di Fucecchio, e verso Ovest dalla L.R. 4/2018, art. 10, comma 1, lettera a). Il progetto dovrà essere realizzato in modo da assicurare la difesa della valle e della valle sottostante con una sicurezza pari al valore di protezione civile comunale (Art. 14 comma 1).

Regolamento Urbanistico - Schede normative e di indirizzo

Scheda PA91 del Regolamento Urbanistico vigente