

committente

LA FRECCIA DEL SUD srl

oggetto

PIANO ATTUATIVO - PA87

*INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
ESECUZIONE DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA*

ubicazione

Comune di Fucecchio
(Provincia di Firenze)

Capoluogo
via Bertoncini_via di Taccino

elaborati

STATO DI PROGETTO
relazione tecnica illustrativa
norme tecniche di attuazione
documentazione fotografica

scala

data

Maggio 2022

i progettisti

arch. simone carrai
geom. federico donnini

simone carrai architetto

s.carrai@awn.it
simone.carrai@archiworldpec.it

126 via S. Pertini San Romano
56020 Montopoli in Valdarno (PI)
0571 45 05 42 347 38 31 767

federico donnini

geometrafedericodonnini@gmail.com
federicodonnini@yahoo.it
federico.donnini@geopec.it

130/E via Prov.le Francesca Sud
56029 Santa Croce sull'Arno (PI)
0571 36 01 38 393 96 66 695

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. Introduzione

L'intervento planivolumetrico in oggetto interessa un'area del Capoluogo pressoché pianeggiante ubicata ai margini nord della zona industriale di Mezzopiano precisamente in angolo tra via F.Bertoncini e via di Taccino; trattasi di una porzione di territorio ai confini di aree già urbanizzate a caratterizzate produttivo.



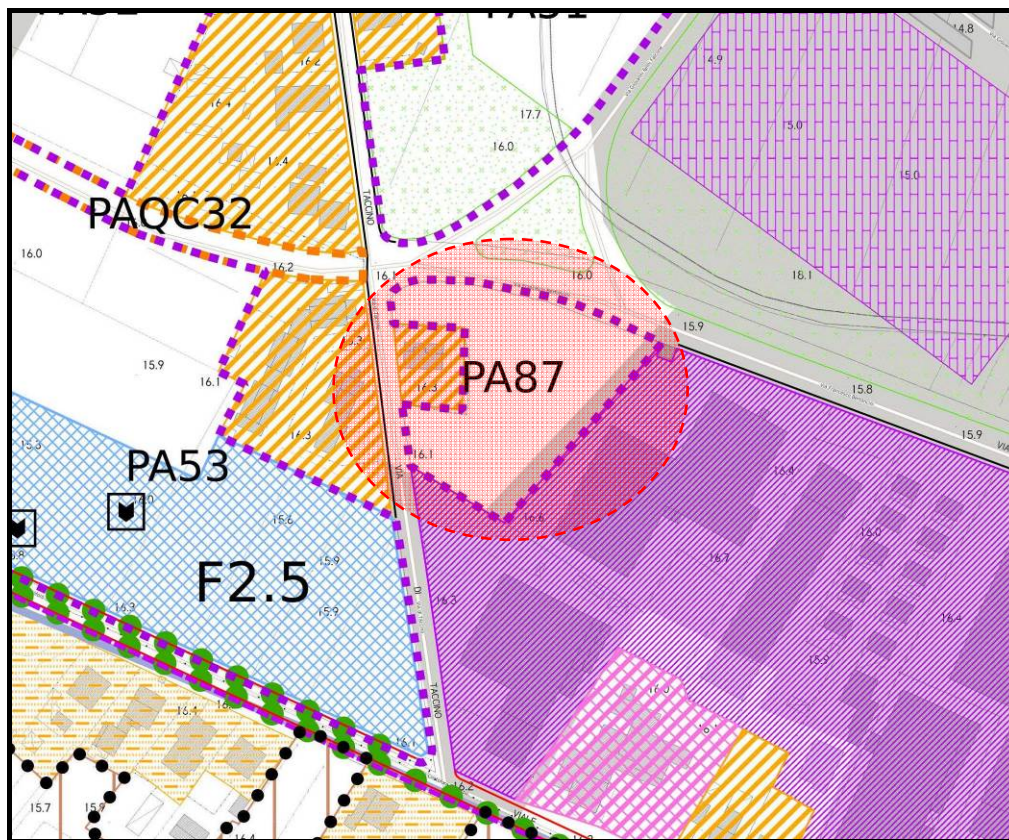
Estratto google map

I terreni in oggetto sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al foglio di mappa 50 part.1104 e 1046



Porzione di estratto di mappa foglio 50

Il vigente R.U. del Comune di Fucecchio definisce l'area in questione come comparto con destinazione produttiva dettagliato dalla Scheda norma PA 87 – 2° Variante.



Estratto di RUC

Le caratteristiche del comparto così come indicato nella scheda sono le seguenti:

<i>Superficie territoriale (St)</i>	4.350	<i>mq</i>
<i>Superficie fondiaria (Sf)</i>	2.350	<i>mq</i>
<i>Sup. utile lorda (Sul) realizzabile</i>	950	<i>mq</i>
<i>Parcheggi pubblici</i>	800	<i>mq</i>
<i>Verde pubblico attrezzato</i>	1.200	<i>mq</i>
<i>Rapporto di Copertura (Sc/Sf)</i>	0,40	<i>mq/mq</i>
<i>H max</i>	7,00	<i>ml</i>
<i>Numero piani</i>	2	

I parametri urbanistici che verranno applicabili saranno:

<i>Dist. Confini</i>	5,00	<i>ml</i>
<i>Dist. Strade</i>	7,50	<i>ml</i>
<i>Dist. Parcheggio Pubblico</i>	5,00	<i>ml</i>
<i>Dist. Verde Pubblico</i>	5,00	<i>ml</i>
<i>Dist. Fabbricati</i>	10,00	<i>ml</i>

2. Stato dei luoghi

L'area su cui si interviene si attesta per la maggior parte su via F.Bertoncini a nord e su via di Taccino ad est. Il terreno, su via di Taccino, ingloba un fabbricato civile al quale come da disposizioni della scheda dovrà avere una fascia di rispetto destinata a verde attrezzato con una profondità pari ad almeno 10 ml. La morfologia dei luoghi è pressoché

pianeggiante con leggera pendenza da Sud verso Nord, i terreni sono incolti e non si rilevano piantumazioni di alto fusto.



Vista da via di Taccino



Vista da via di Taccino angolo via F.Bertoncini



Vista da via F.Bertoncini

Sull'area insistono alcuni servizi di rete interrati (Linea Enel e Fognatura Mista) i quali saranno oggetto di spostamento in altro luogo idoneo da concordare con gli enti preposti al fine di eliminare le linee dalla proprietà privata e collocarli in area pubblica.

3. Criteri metodologici di progetto

Il progetto consiste nella realizzazione di opere di urbanizzazione per la realizzazione di un lotto edificabile a destinazione produttiva, una fascia di rispetto per l'abitazione esistente con un verde pubblico attrezzato ed un parcheggio pubblico, ciascuno con superfici indicate dalla scheda norma.

Il progetto proposto prevede quindi il verde pubblico che si svilupperà intorno alla recinzione del fabbricato civile, il parcheggio che si estenderà a sud con ingresso da via di Taccino ed il lotto edificabile che atterrerà su via F.Bertoncini inserito tra il verde pubblico ed il confine est del comparto. L'accesso al lotto avverrà da due ingressi uno posto su via F.Bertoncini dedicato ai mezzi pesanti attraverso un passo carrabile allineato con la recinzione e dotato di cancello automatizzato l'altro per le autovetture dal nuovo parcheggio pubblico.

L'obiettivo progettuale è stato quello di dare continuità al tessuto edilizio esistente in modo da equilibrare il rapporto tra il nuovo insediamento e l'ambiente già costruito pensando di ricucire e valorizzare il territorio circostante.



Vista dall'alto

Parcheggi e Verde Pubblico

In armonia a quanto previsto dalla scheda-norma, il verde pubblico sarà caratterizzato da un vialetto pedonale, pavimentato in autobloccanti, il quale consentirà di collegare il parcheggio con il giardino. Ci saranno piccole aree arredate con sedute ed idonea illuminazione. Il giardino sarà piantumato con essenze arboree idonee allo scopo. Considerando comunque le dimensioni ridotte dell'intervento si è proposto un contenuto numero di elementi a verde e di arredo per limitare al massimo le future manutenzioni.





Vista da Via Bertoncini

Il parcheggio, a sfondo chiuso, avrà ingresso ed uscita su via di Taccino e sarà dotato di 21 stalli disposti a spina di pesce sui lati sud, est e nord, lasciando libera la parte centrale adibita al transito ed alla manovra dei veicoli. Uno di questi posti auto sarà adibito alla sosta dei disabili quindi sarà dotato di tutti gli standard di legge. La pavimentazione sarà in asfalto delimitato da cordoli in cls. L'area di parcheggio sarà debitamente segnata da strisce segnaletiche a terra e da cartellonistica stradale verticale.



Vista da Via di Taccino (Parcheggio Pubblico)

4. Tipologie, lotti edificabili e standards urbanistici

Le tipologie edilizie proposte rispondenti ai criteri della scheda norma saranno quelle con indirizzo produttivo, artigianale e o logistico.

Si prevede quindi la realizzazione di un edificio a carattere indipendente avente accesso da via F. Bertoncini e dal nuovo parcheggio pubblico. Si prevederà la differenziazione degli accessi prediligendo l'accesso ai mezzi pesanti da via F. Bertoncini e quello veicolare leggero dal parcheggio pubblico.

Si precisa che la sagoma dell'edificio rappresentata nel planivolumetrico è puramente indicativa e non vincolante.

Come già descritto, quindi, è stato individuato un lotto edificabile con le seguenti caratteristiche:

Superficie Fondiaria (Sf) mq	SUL mq	Hmax ml	Numero Piani	Sup. Cop. mq
------------------------------	--------	---------	--------------	--------------

2.350	950	7	2	940
-------	-----	---	---	-----

Gli standards adottati sono:

Verde pubblico attrezzato 1.202,16 mq > 1.200 mq richiesti
 Parcheggio pubblico 800,51 mq > 800 mq richiesti

Ripartizione sul, parcheggio e verde pubblico porzione della part. 1103 proprietà comunale:

Superficie Fondiaria Spettante a porzione part. 1103 (Sf) mq	SUL mq	Verde (mq)	Parcheggio (mq)	Incidenza percentuale su SUL totale
280	61,15	77,26	51,51	6,50%

5. Impianti a rete

Unitamente a quanto già specificato al punto 2 sul mantenimento dei servizi agli edifici esistenti, l'area interessata sarà dotata di tutti gli impianti a rete richiesti per una completa urbanizzazione della zona; più precisamente sarà realizzata una nuova fognatura separata per acque meteoriche di servizio al parcheggio e una nuova rete di illuminazione pubblica sia per il verde che per il parcheggio. Per quanto riguarda gli altri servizi, gas metano, acquedotto, enel ed allaccio alla fognatura mista avverrà usufruendo dei servizi già presenti su via F.Bertoncini.

Sarà realizzata anche un nuovo tratto di fognatura bianca per il collegamento delle caditoie per la raccolta delle acque meteoriche sdrainali da posizionare lungo il nuovo marciapiede su via F.Bertoncini da eseguire a partire dalla cabina enel fino alla recinzione dell'abitazione di via di Taccino.

Il progetto esecutivo di tali impianti sarà redatto conformemente alle richieste dell'ufficio tecnico comunale prima della stipula della convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Santa Croce, 10/05/2022

I Progettisti

Arch. Simone Carrai Geom. Federico Donnini

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo I. **Denominazione**

Piano attuativo scheda norma PA87 seconda variante del R.U.C - Via F.Bertoncini angolo via di Taccino.

Articolo II. **Destinazione d'uso**

E' ammessa la destinazione d'uso prevalentemente produttiva.

Articolo III. **Durata del piano**

Le disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica hanno validità 10 anni.

Articolo IV. **Elementi costitutivi del piano**

Il presente piano, è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica illustrativa e di fattibilità del piano
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Ricognizione fotografica
- Bozza di Convenzione Urbanistica
- Relazione geologica e idraulica
- Progetto impianto elettrico illuminazione pubblica e studio illuminotecnico
- Pareri Enti
- Elaborati grafici:
 - Tav.1 - Inquadramento - Estratti cartografici
 - Tav. 2 - Stato di Rilievo - Stato dei luoghi
 - Tav. 3 - Stato di Rilievo - Impianti a rete
 - Tav. 4 - Stato di Progetto - Calcolo analitico delle superfici
 - Tav. 5 - Stato di Progetto - Verifica compensazione Idraulica
 - Tav. 6 - Stato di Progetto - Planimetria e sezioni
 - Tav. 7 - Stato di Progetto - Sezioni e particolari costruttivi
 - Tav. 8 - Stato di Progetto - Impianti a rete

Articolo V. **Indici edilizi e distanze**

Con riferimento alle definizioni ed alle norme di R.U. e del Regolamento Edilizio vigenti si applicheranno i seguenti parametri ed indici urbanistici:

<i>Superficie territoriale (St)</i>	4.350	<i>mq</i>
<i>Superficie fondiaria (Sf)</i>	2.350	<i>mq</i>
<i>Sup. utile lorda (Sul) realizzabile</i>	950	<i>mq</i>
<i>Parcheggi pubblici</i>	800	<i>mq</i>
<i>Verde pubblico attrezzato</i>	1.200	<i>mq</i>
<i>Rapporto di Copertura (Sc/Sf)</i>	0,40	<i>mq/mq</i>

<i>Dist. Confini</i>	5,00	<i>ml</i>
<i>Dist. Strade</i>	7,50	<i>ml</i>
<i>Dist. Parcheggio Pubblico</i>	5,00	<i>ml</i>
<i>Dist. Verde Pubblico</i>	5,00	<i>ml</i>
<i>Dist. Fabbricati</i>	10,00	<i>ml</i>
<i>H max</i>	7,00	<i>ml</i>
<i>Numero piani</i>	2	

Articolo VI. Copertura dell'edificio

Trattandosi di edificio industriale sono ammesse solamente coperture piane con manto di copertura in cemento armato prefabbricato o metallico nei colori del materiale originario; è data la possibilità di realizzare anche lastrici solari.

Articolo VII. Finiture esterne dei paramenti degli edifici

Sono unicamente ammesse le seguenti finiture esterne:

- Intonaco civile a grana fine tinteggiato;
- Finitura di graniglia derivante da levigazione di pannelli in C.A. prefabbricati;
- Rivestimenti esterni in alluzinc o similari.
- Facciate ventilate con rivestimenti in gres porcellanato o simili, lamiere stirate o legno;
- Calcestruzzo a vista tinteggiato.

Articolo VIII. Tinteggiature esterne

Non vengono prescritte particolari restrizioni sulle colorazioni da usare.

Articolo IX. Sistemazioni esterne

La sistemazione esterna del lotto dovrà precedere una zona a verde in fregio alla zona uffici; dovrà essere lasciata pressoché immutata la morfologia dei luoghi salvo il rialzamento del piano di imposta del fabbricato così come prescritto nella scheda norma del PA.

Le recinzioni sui fronti strada e prospicienti le aree pubbliche dovranno avere altezza non superiore a 1 m e saranno costituite da muri in calcestruzzo a facciavista liscio

tinteggiato o in blocchi cassero.

I contatori delle utenze pubbliche dovranno essere unicamente alloggiati negli appositi spazi predisposti con i lavori di urbanizzazione in conformità allo schema evidenziato nelle tavole allegate.

E' consentita la messa a dimora di nuove essenze purché in sintonia con la natura dei luoghi.

Articolo X. Autorimesse ed accessori

E' ammessa la realizzazione di pergolati e/o tettoie per il riparo degli autoveicoli sempre che rispondenti alle norme del R.U.C. e oggetto di un disegno di progetto unitario ed integrato con l'edificio sul quale si esprimerà la commissione edilizia comunale o altro organo equiparato.

Articolo XI. Tipologie edilizie

La sagoma tipologica dell'edificio indicato negli elaborati di progetto ha valore puramente esemplificativo e non è vincolante.

Articolo XII. Criteri generali di intervento e di indirizzo dei progetti edilizi

Nella progettazione edilizia dell'edificio si dovrà perseguire l'obiettivo primario che risponde al principio di continuità tra i nuovi insediamenti ed il tessuto edilizio esistente in modo da equilibrare l'intervento con l'ambiente già costruito attraverso azioni di cura e valorizzazione del territorio.

IL PROGETTISTA