



dott. arch. MARCO BALDI  
dott. arch. MASSIMO PAPINI

**AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI FUCECCHIO**

\*\*\*\*

**OGGETTO: RELAZIONE SULLA COERENZA INTERNA ED ESTERNA  
DEL PIANO, VALUTAZIONE SOTTO IL PROFILO PANO-  
RAMICO E PAESAGGISTICO, DIMOSTRAZIONE DELLA  
COERENZA E ORGANICITA' DELLA SOLUZIONE PRO-  
GETTUALE PROPOSTA.**

Il Piano di Recupero allegato interessa un singolo edificio isolato, particolarmente degradato, posto in Fucecchio Fraz. Ponte a Cappiano in Via Fortini, per il recupero del quale è necessaria la demolizione e totale ricostruzione.

L'edificio si colloca nella piana sottostante le colline delle Cerbaie, nel centro abitato della frazione Ponte a Cappiano ed in particolare sul versante a sud del canale Usciana, praticamente il lato rivolto verso il capoluogo del Comune di

<i>Sig.ri SANI Piero, Andrea, Antonio e Fabio</i>	<i>01/23.02.2016</i>
<i>Relazione di Coerenza interna ed esterna al piano</i>	

Fucecchio.

Dal punto di vista delle norme Comunali l'edificio ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente, in zona soggetta a piano attuativo "PA-63", limitrofa alla "Zona B1 - tessuto urbano consolidato" e non sono presenti vincoli relativi alla valenza storica.

Per quanto riguarda i Beni Paesaggistici e Ambientali l'area in progetto ricade parzialmente nella fascia di rispetto di m 150 dalle sponde di un corso d'acqua (il canale Usciana) ai sensi dell'art. 142 comma 1 della D. Lgs 42/2004, però secondo quanto previsto al comma 2 lettera a) dello stesso articolo, alla data del 6 Settembre 1985 risultava inserita in zona residenziale "B", pertanto non soggetta ad Autorizzazione Paesaggistica.

Per quanto riguarda, invece, l'area inserita in zona "Verde Urbano" nel R.U. vigente, la stessa risultava al 6 Settembre 1985 inserita in zona agricola "E" ; con il presente Piano di Recupero però non è previsto alcun intervento, salvo la realizzazione dei due accessi carrabili, pertanto non si ritiene necessaria l'Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Attualmente il fabbricato è composto da unità immobiliari costruite in momenti diversi, l'una in adiacenza all'altra; la destinazione attuale è artigianale, con i locali principalmente legati alla produzione posti al piano terra ed altri locali

<i>Sig.ri SANI Piero, Andrea, Antonio e Fabio</i>	<i>01/23.02.2016</i>
<i>Relazione di Coerenza interna ed esterna al piano</i>	

posti al piano primo nella porzione a due piani fuori terra. Per la maggior parte l'edificio è in condizioni di degrado in quanto è completamente inutilizzato già da molti anni.

La destinazione futura prevista, residenziale direzionale e di servizio, è completamente coerente con quelle previste dall'art. 82 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente relativo alle Zone B1.

Trattandosi del recupero di un edificio ad uso artigianale la sua coerenza va quindi verificata e dimostrata per lo stesso nei confronti dei fabbricati limitrofi esistenti, rapportandolo a quanto in progetto.

La forma attuale del fabbricato è frutto di ampliamenti succedutisi nel tempo e, come spesso avveniva, realizzati per le necessità contingenti, per cui risultato è un edificio con pianta ad "L", elevato in parte un piano ed in parte due piani fuori terra, con coperture sfalsate.

L'edificio in progetto avrà forma pressoché rettangolare, con caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale di tipo condominiale quali la presenza di terrazzi sia sul fronte che sul retro, vano scale a comune, tetto a falde ecc... lo spostamento in progetto, consentirà di allontanarsi dall'edificio attualmente posto in aderenza, in modo da rendere indipendente lo stesso e così da non interferire con la parte di vecchia costruzione.

L'aspetto esteriore è conforme ai canoni tipici dell'edilizia residenziale, e

<i>Sig.ri SANI Piero, Andrea, Antonio e Fabio</i>	<i>01/23.02.2016</i>
<i>Relazione di Coerenza interna ed esterna al piano</i>	

sarà caratterizzato dalla presenza di due blocchi principali, leggermente sfalsati, aventi ognuno un androne centrale aperto verso l'esterno, privo di tamponamenti verticali, dove saranno collocate le scale condominiali di accesso agli appartamenti.

L'avvenuta perimetrazione, nel Regolamento Urbanistico vigente, in zona B/1, è coerente con quanto indicato al paragrafo 3.1.3 dello Statuto dei luoghi del P.T.C.P., infatti il Piano di Recupero in progetto mantiene i rapporti fra costruito e pertinenza richiesti, migliorando il rapporto spaziale con gli altri edifici circostanti e creando una viabilità interna a servizio dei posti auto previsti.

Esternamente, l'area sarà pavimentata con blocchetti in cemento o con porfido di colore grigio ed ocra, il tutto lasciando zone permeabili per verificare il rispetto delle superfici minime permeabili. Sarà inoltre realizzato il normale marciapiede perimetrale, che sarà realizzato con pavimentazione simile a quella che sarà utilizzata per i pianerottoli dei vani scale. Così facendo viene mantenuta e consolidata la dimensione spaziale dei luoghi, con la concreta salvaguardia del paesaggio, pur attuando una evoluzione armonica del paesaggio coerente con le trasformazioni, le necessità e gli ammodernamenti necessari.

Nel P.T.C.P. l'edificio in oggetto non ricade all'interno di aree soggette a tutela. L'obiettivo del P.T.C.P. è quello di salvaguardare, nei suoi valori di insieme, sia gli aspetti naturali che quelli produttivi legati alle colture agro-forestali presen-

<i>Sig.ri SANI Piero, Andrea, Antonio e Fabio</i>	<i>01/23.02.2016</i>
<i>Relazione di Coerenza interna ed esterna al piano</i>	

ti, quindi mantenere i valori paesaggistici e culturali dell'area.

Il Piano di Recupero proposto, persegue esattamente gli obiettivi sopracitati, in quanto prevede di riedificare un edificio, con dimensioni plano-volumetriche e altimetriche simili all'esistente (salvo i necessari adeguamenti dell'altezza per motivi igienico-sanitari e di contenimento energetico), tutelando quindi il paesaggio dal momento che, oltre a non modificare la percezione visiva con quanto sarà realizzato, non viene modificato il margine dell'area migliorando l'equilibrio richiesto fra edificato e suolo.

Inoltre l'inserimento del nuovo edificio modificherà positivamente la percezione dell'area in quanto si conformerà agli edifici circostanti a prevalente destinazione residenziale, riqualificando la zona anche con la sistemazione del verde lungo via Fortini, eliminando qualsiasi forma di degrado o incolto.

Quanto in progetto, essendo limitato alla riedificazione di un fabbricato esistente, non provoca erosione del suolo, salvaguarda le risorse idriche, non avendo impatto negativo sulla quantità e sulla qualità delle stesse (l'approvvigionamento idrico è con acquedotto, le acque di scarico saranno disperse in pubblica fognatura previo uno dei "trattamenti appropriati" previsti dal DPGR 46/R del 2008 e s.m.i.), inoltre la superficie coperta prevista con l'edificio in progetto è notevolmente inferiore a quella esistente.

<i>Sig.ri SANI Piero, Andrea, Antonio e Fabio</i>	<i>01/23.02.2016</i>
<i>Relazione di Coerenza interna ed esterna al piano</i>	

Quanto in progetto non modificherà nemmeno la qualità dell'aria, in quanto la destinazione prevista (residenziale) è migliorativa rispetto a quella esistente (artigianale) e non prevede la creazione di fumi derivati da processi di produzione. L'edificio sarà dotato di impianti a bassa emissione che utilizzeranno energia originata da fonti quale solare, geotermico, ecc.

Quanto sopra, come richiesto, a dimostrazione della coerenza del progetto nei confronti dei Piani sovraordinati (PTCP, ecc.) e dei Piani Comunali vigenti.

Fucecchio, li 23/02/2016

Il Progettista

*Dott. Arch. Massimo PAPINI*