

# **COMUNE DI FUCECCHIO**

Provincia di FIRENZE

PIANO DI INQUADRAMENTO OPERATIVO DI COMPARTO P.I.O.d.C.  
RELATIVO ALL'UTOE N. 13, SCHEDA PROGETTO N. PA82 IN  
FUCECCHIO, LOCALITA' QUERCE, VIA PESCIATINA

***Pratica Edilizia n. 75/PE/2008***

PROPRIETA': SERGI MARINA, BENEDETTI GUGLIELMO, BENEDETTI SERGIO, BACCI  
LIDA, LENZI ROBERTO E LENZI MAURO

PROGETTISTA: DOTT. ING. DONATI GIANCARLO

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Il Progettista

Il presente progetto riguarda l'attuazione edificatoria di un comparto urbanistico all'interno dell'UTOE n. 13 – Querce, posto su via Pesciatina in Località Querce.

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.) la relativa zona è classificata come C2 – Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a piano attuativo.

L'area, a forma di rombo irregolare, confina con il suo lato maggiore, orientato verso Sud-Ovest, con la suddetta strada provinciale, mentre sui restanti lati confina con le residuali proprietà dei richiedenti, salvo se altri.

Il comparto interessa un'area di terreno agricolo, per lo più coltivato a seminativo arborato, avente giacitura pressoché pianeggiante.

L'area risulta posta mediamente a circa mt. 1,00-1,30 più elevata rispetto alla via provinciale Pesciatina, con cui confina e forma con essa una piccola scarpata.

È stato eseguito un rilievo strumentale del comparto per il suo posizionamento sul terreno in base alla cartografia di Piano e alla superficie territoriale risultante dalla specifica scheda del Regolamento Urbanistico (PA82).

Da detto rilievo, eseguito con triangolazioni riferite alla maglia fiduciale, si ha una perfetta concordanza tra lo stato di fatto e quello di diritto, come risulta dalla tavola di individuazione catastale.

Come si evince dalla tavola di sovrapposizione tra l'estratto catastale e i lotti, i richiedenti dovranno permutarsi una piccola superficie di terreno tra i lotti contigui B e C.

La superficie territoriale complessiva del comparto perimetrato è di mq. 3.700, come computata ai sensi dell'art. 3 del D.P.G.R.T. n. 64/R del 11.11.2013.

Data la posizione del lato maggiore del comparto, in adiacenza alla via provinciale Pesciatina, il progetto proposto prevede la realizzazione prossimità della strada provinciale di una fascia parallela alla medesima, da destinare a parcheggi con relativa viabilità di accesso e di verde pubblico.

All'interno di detta fascia il progetto proposto prevede la esecuzione di tre distinti edifici su altrettanti lotti di terreno.

L'accesso e l'uscita al parcheggio pubblico ed ai lotti avviene dalla via provinciale Pesciatina tramite due intersezioni a raso contrapposte (in termini di futuro assetto della viabilità, dette intersezioni sono riservate una per l'ingresso e l'altra per l'uscita).

Nel progetto planivolumetrico sono rispettate le prescrizioni risultanti dalla scheda allegata alle Norme di Attuazione, in particolare per quanto concerne i parcheggi a destinazione pubblica (con previsione di 12 posti auto, di cui uno destinato a persona diversamente abile su sedia ruote) e per la S.U.L. come dimostrato dagli schemi grafici allegati (tav. 4).

Il progetto prevede la suddivisione in tre distinti lotti; il numero dei lotti, e quindi dei fabbricati, ferme restando le superfici di terreno da destinare ad opere di urbanizzazione da cedere al Comune, potrà anche variare in sede di progettazione particolareggiata. Su ciascuno dei tre lotti è prevista la edificazione di altrettanti fabbricati, composti ciascuno da un massimo di 4 alloggi di civile abitazione.

Gli alloggi che compongono ciascun fabbricato potranno essere in tutto o in parte anche un numero inferiore ai quattro, fino ad uno.

Allo scopo vengono allegate ulteriori due tavole grafiche (tav. 6 e 7) ove sono ipotizzate le tipologie insediabili di bifamiliare e di trifamiliare, alternative alle quadrifamiliari meglio descritte nella tavola n. 5.

Le soluzioni progettuali proposte recepiscono la scheda progetto n. PA82 del vigente R.U.C., uniformandosi ai relativi parametri urbanistici, così come definiti dal D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R).

E' da fare presente che le tipologie insediabili proposte sono del tutto indicative e che in sede progettuale esecutiva si potranno variare sia la sagoma che gli interni degli alloggi, fermo restando il limite sul numero massimo dei quattro appartamenti previsti per ogni edificio ed un numero massimo di 12 alloggi. Tutto ciò comunque dovrà essere effettuato nel rispetto della massima SUL ammessa, definita dalla scheda della normativa in complessivi mq. 1.100 mq..

All'interno della superficie fondiaria, parallelamente alla fascia di parcheggio pubblico, il progetto prevede l'inserimento di una fascia di parcheggi privati attestanti sulla viabilità pubblica di lottizzazione, per una capienza di ulteriori 24 posti macchina (2 per ogni unità abitativa nel caso di tre edifici in quadrifamiliare).

La superficie del parcheggio privato relativa alla situazione più gravosa, che nel presente progetto è costituita dalla tipologia a quadrifamiliare, rispetta comunque la legge 122/89 ( $Sp > V/10$ ) dove superficie parcheggi di progetto =  $Sp = \text{mq. } 425,27$  e  $V = \text{volumetria dei tre edifici quadrifamiliari} = 214,08 \times 3 \times 6,00 = V = 3853,44 \text{ mc.}$  (vedi schemi tav. 3).

Le verifiche dovranno comunque essere ridefinite in sede dei singoli progetti.

In totale, tra parcheggi pubblici e privati avremo pertanto 36 posti auto, ovvero, nella ipotesi di maggiore carico urbanistico, rappresentata dalla tipologia a quadrifamiliare, ciascun appartamento avrà potenzialmente in media a disposizione 3 posti di parcheggio autovetture (2 privati ed uno pubblico).

Il rapporto di copertura ( $RC=SC/SF$ ) è stato limitato a meno del 25% per privilegiare gli spazi esterni da destinare a giardino e limitare il consumo di suolo.

Le distanze dai confini e dalle aree di urbanizzazione primaria da cedere al Comune sono in ogni caso maggiori di metri 5,00, quelle dai fabbricati sono maggiori, o al limite, uguali ai 10,00 metri, le distanze dai confini di proprietà sono in ogni caso maggiori di metri 5,00.

Il progetto delle opere di urbanizzazione comprende anche la esecuzione della pubblica illuminazione, mediante la installazione di 3 lampioni aventi altezza di 9 metri, posti a una distanza massima di circa ml. 30.

Per i servizi inerenti le opere di urbanizzazione quali energia elettrica, acquedotto, e telefono, sono stati interpellati in via preliminare i vari Enti competenti.

In relazione agli scarichi idrici, ogni edificio sarà dotato di depuratore biologico al quale saranno convogliate le acque provenienti dai servizi igienici

nonché dalle cucine e dai lavandini, previo preliminare passaggio attraverso appositi pozzetti degrassatori.

Le acque depurate in tabella 4, provenienti dai depuratori, insieme alle acque di origine meteorica provenienti dalle superfici pavimentate e non del piano terreno, verranno convogliate alla pubblica fognatura. Le acque provenienti dai tetti verranno invece convogliate in apposite cisterne di raccolta e saranno destinate ad irrigazione delle aree a verde.

Le opere di urbanizzazione, indicate in maniera schematica (planimetria e sezione tipo) nelle tavole allegate, saranno oggetto di apposito progetto completo di particolari esecutivi in accordo con le tipologie in uso presso il Comune di Fucecchio.

Le pavimentazioni della viabilità e dei parcheggi, sia pubblici che privati, saranno in conglomerato bituminoso.

In alternativa, le pavimentazioni carrabili dei i posti macchina potranno essere costituite da elementi autobloccanti in cemento colorati o griglie in cemento, o grigliati erbosi, posti su massicciata permeabile di materiale arido di cava.

Tutti i vialetti interni di accesso ai lotti ed agli alloggi saranno pavimentati in elementi autobloccanti in cemento colorati, posti su massicciata permeabile di materiale arido di cava.

I tre fabbricati previsti nei tre lotti costituenti il comparto saranno costituiti da struttura portante in fondazione (travi rovesce) ed in elevazione in cemento armato.

Le pareti esterne saranno rifinite a intonaco civile e pitturate con colori tradizionali.

Gli infissi esterni saranno tutti in legno (finestre con vetro camera e legno rifinito al naturale, persiane con stecche alla fiorentina verniciate a corpo di colori tradizionali, portoncini di accesso alle unità abitative verniciati a corpo).

I manti di copertura saranno in tegole di laterizio tipo portoghese, o con coppi e tegoli toscani, le docciature e i pluviali in rame, i parapetti dei terrazzi e delle scale saranno costituiti da una parte inferiore in muratura o c.a., di circa 40 cm. di altezza, ed una parte superiore in ringhiera zincata e/o colorata a corpo.

A seconda della tipologia architettonica d'insieme le gronde ed i loggiati potranno essere rifiniti in cemento o a intonaco o in legno con sovrastante scempiato di mezzane in cotto.

Le recinzioni con i relativi cancellini attestanti sulla via di accesso al parcheggio e sui vialetti comuni di accesso ai dei tre lotti saranno in ringhiera metallica di semplice disegno da alloggiare su muretti di c.a..

Le recinzioni che attestano su aree agricole e quelle che formano il divisorio dei giardini saranno in rete metallica plastificata a maglia sciolta o a maglia quadrata, di colore verde, da alloggiare su un cordonato di base in cemento.

In ordine alle superfici utili lorde calcolate nelle varie proposte progettuali, si fa riferimento a quanto stabilito computata ai sensi dell'art. 12 del D.P.G.R.T. n. 64/R del 11.11.2013.

La soluzione progettuale prospettata si uniforma inoltre alle disposizioni prescrittive del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale (P.I.T.) in relazione a quanto descritto in merito agli *“Obiettivi di qualità e direttive”*.

Data anche la particolare ubicazione territoriale del comparto, che insiste totalmente su aree coltivate, con la presenza nelle vicinanze anche di terreni boscati intervallati da terreni coltivati e da terreni incolti, con giaciture orografiche caratterizzate da lievi ondulazioni piano altimetriche, si è preferito, in ottemperanza anche del P.I.T. ridurre al minimo il rapporto di copertura degli edifici - e quindi il consumo ed impermeabilizzazione del suolo - che in ogni soluzione insediativa prospettata risulta di gran lunga inferiore al limite massimo del 25% ammesso dalla suddetta scheda n. PA82 del R.U.C. (16,25% per l'ipotesi di edifici trifamiliari, 23,02% per edifici bifamiliari e 16,90% per edifici a tipologia quadrifamiliare).

Al fine di limitare al massimo l'impermeabilizzazione del suolo, è inoltre previsto che, sia gli spazi di relazione (parcheggi privati esterni e percorsi pedonabili condominiali di accesso ai singoli alloggi) sia i resede interni di pertinenza di ciascun alloggio, vengano lastricati il minimo indispensabile (percorsi pedonali di accesso e marciapiedi) con l'utilizzo di materiali drenanti (tipo grigliati erbosi, elementi autobloccanti colorati in cls, masselli con distanziali maggiorati, od altri materiali similari).

Anche i materiali da utilizzare nella costruzione degli edifici dovranno uniformarsi a criteri di basso impatto ambientale (rifinizione degli intonaci a calce naturale, eliminazione di superfici rifinite a cemento, tinteggiature ai silicati, infissi in legno, materiali coibenti termici ed acustici in fibre naturali quali la fibra di legno, di canapa, sughero, ecc.).



Oltre quanto sopra, particolare cura progettuale dovrà essere dedicata al contenimento dell'impatto energetico dell'insediamento, mediante l'inserimento di idonei materiali coibentanti termoacustici, in grado di ridurre al minimo in tutti i periodi dell'anno, i dispendi energetici termico ed elettrico, prefiggendosi l'obbiettivo di raggiungere il cd. *"edificio passivo"*, entro comunque la classe energetica non inferiore alla "B".

Il complesso insediativo inoltre dovrà essere dotato di sistemi ad energia rinnovabile sia attinenti all'intero insediamento, sia per i singoli edifici e/o per i singoli alloggi (fotovoltaico, solare termico sia per usi termo-sanitari che per il riscaldamento, geotermia, pompe di calore, ecc.) tenendo comunque in debito conto il relativo inserimento architettonico che dovrà essere quanto più possibile integrato con gli edifici (pergolati termici e fotovoltaici, tegole fotovoltaiche, ecc.).

Parimenti si dovrà prevedere il recupero delle acque provenienti dalle coperture, mediante appositi serbatoi interrati sufficientemente dimensionati in proporzione ai giardini da irrigare per tutta la durata media della stagione estiva. Sono vietati per scopi irrigui sistemi di approvvigionamento o by-pass delle acque provenienti dal pubblico acquedotto.

Santa Croce sull'Arno 04.11.2016

Il Progettista

Ing. Giancarlo Donati