



RELAZIONE TECNICA

Oggetto: PROGETTO DI MODIFICA COMPARTO URBANISTICO N° 34  
A.E. 3 (PAQC09) POSTO IN VIA C. A. DALLA CHIESA -  
VIA DELLA CONCIA.

Richiedenti: SOC.TÀ LA FORNACE S.R.L.  
SOC.TÀ IL GIGLIO S.R.L.

- Il progetto prevede il rinnovo della Convezione Urbanistica per il completamento del Comparto Urbanistico n° 34 A.E. 3 (PAQC09).
- Detto Comparto Urbanistico era costituito dal sub. Comparto “A” e sub. Comparto “B”, convenzionati rispettivamente con atto Notaio Donnini del 30/06/2005 trascritto a Pisa il 09/07/2005 n°8948 Reg. Part, e atto Notaio Donnini del 26/07/2004 trascritto a Pisa il 07/08/2004 al n° 10651 Reg. Part.; Pertanto convenzioni con termine di validità scaduto.

SUB COMPARTO B

- Le opere di Urbanizzazione relativa al sub Comparto “B” sono state eseguite in forza del Permesso di Costruire n° 121/PE/2005. Successivamente è stato rilasciato P. di Costruire n° 355/PE/2008 per rinnovo P. E. 121/05 e P. di Costruire n° 283/PE/2011 per rinnovo P. E. 355/08.
- Le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde e infrastrutture) sono state realizzate per oltre l’80%, collaudate dall’Ufficio Tecnico Comunale in data 26/07/2013 e cedute all’uso pubblico con atto Donnini Giovanni del 12/05/2014 Rep. 32622/7889 reg.to a Empoli il 05/06/2014 al n° 2866 Vol. 1T.



## STUDIO TECNICO ASSOCIATO RABANI

ARCH. RABANI ALESSANDRO - Geom. TADDEI ROMOLO - Geom. MORI MASSIMILIANO  
Geom. FATTORI ANDREA

- Nel sub comparto “B” sono stati edificati e resi agibili i fabbricati ricadenti nei lotti contraddistinti dai nn° 1 - 2 e 3 mentre restano da edificare i lotti contraddistinti dai nn° 4 - 5 - 6 e 9.
- Per completamento OO. UU. è stato rilasciato P. di Costruire n° 104/PE/2015 per Rinnovo P. E. 283/11; opere interamente realizzate ad esclusione della piazza pubblica.

### SUB COMPARTO A

- Le opere di Urbanizzazione relative al sub Comparto “A” sono state eseguite in forza del Permesso di Costruire n° 75/PE/2013, completamente ultimate. I lotti da edificare del sub “A” sono contraddistinti dai nn° 7 e 8.

### PRECISAZIONI

- Le opere di urbanizzazione realizzate con P. di Costruire n° 104/PE/2015, relative al completamento del sub comparto “B”, ad esclusione della piazza pubblica, e quelle realizzate con P. di Costruire n° 75/PE/2013, relative al sub comparto “A”, SONO STATE ULTIMATE dopo di che COLLAUDATE dall’Ing. Boldrini Piero in data 04/12/2018; in attesa di cessione all’uso pubblico.

### PROGETTO

- Il progetto comprende l’area composta dalla piazza pubblica e dai lotti non ancora edificati, con la formazione di un nuovo Sub Comparto e un Lotto Libero soggetto a P. di C. Convenzionato.
- Il nuovo **Sub Comparto da completare** comprende i lotti da edificare nn° 4 - 5 e 6 e la piazza pubblica, con esclusione di una fascia della larghezza di ml. 5,00, il tempo per la realizzazione della piazza sarà di 6 anni .



- Il **Lotto Libero soggetto a P.di C. Convezionato n° 9** sarà costituito dalla fascia di ml. 5,00 , destinata a piazza pubblica e dal lotto n° 9 per intero.
- Il fabbricato da realizzare sul lotto n° 9 avrà una forma rettangolare ed una superficie lorda in pianta di circa mq.750 per quattro piani ,il piano terreno manterrà la superficie invariata, mentre i piani superiori potranno averla ridotta. La “ciminiera” simbolo della vecchia Fornace D'Andrea sarà ricostruita in adiacenza al nuovo fabbricato sul lato prospiciente il parcheggio pubblico. La “ciminiera” verrà realizzata in mattoni, il fabbricato avrà uno o due piani a mattoni faccia-vista, i piani superiori saranno intonacati con l'inserimento di fasce verticali a mattoni faccia-vista. In particolare il nuovo fabbricato a piano terreno, dovrà contenere una porzione al grezzo per una superficie di circa mq. 450 da destinare a “Asilo nido” da cedere al comune di Fucecchio a parziale scomputo della competente quota di oneri di urbanizzazione secondaria.
- La modesta porzione di piazza pubblica , della larghezza di ml. 5,00 dal lotto n° 9, sarà eseguita e realizzata al momento della costruzione del fabbricato ricadente sul lotto n° 9.
- Il limite del nuovo Sub Comparto di completamento, coinciderà perfettamente con la linea di confine catastale tra i lotti nn° 5 e 8 e tra i lotti nn° 6 e 7.
- I lotti n° 7 e n° 8 ricadono in zona B2, in tale zona le N. T. A. del R. U. ammettono interventi di nuova costruzione, nella misura dei parametri urbanistici, edilizi e delle disposizioni previste dai Piani Attuativi originari.
- La piazza sarà realizzata con mattoncini autobloccanti in cls. posati su letto di sabbia; vi sarà un'area dedicata al gioco ragazzi attrezzata con pavimento anticaduta in gomma speciale, siepi di delimitazione con il



marciapiede stradale costituite da essenze di ALLORO E FUTIGNA e area verde costituita da piante a cespuglio con essenze di CORBEZZOLO, FORSIZIA, ABETE NANO. Tutti gli elementi e caratteristiche sono riportati nella tavola n° 3 di progetto allegato alla presente.

### MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI RINNOVO

- La società proprietaria dei terreni ha cominciato la realizzazione del comparto con la demolizione del complesso edilizio della Ex Fornace D'Andrea, dove fabbricavano mattoni, con oneri maggiori in termini di costi rispetto a quelli preventivati. Successivamente sono iniziati i lavori delle opere di urbanizzazione ed i servizi all'area con la realizzazione, della cabina Enel su Via della Concia; tali opere non sono state completamente realizzate per la presenza dell'Officina Meccanica di proprietà dei sigg.ri Fattori. Quest'ultimi non volendo partecipare al Comparto, la Soc.tà La Fornace nel corso dei lavori delle opere di urbanizzazione ha dovuto portare avanti una contrattazione con i sigg.ri Fattori in modo da avere liberi i terreni per il completamento delle opere, naturalmente tutto questo ha ritardato il completamento delle opere stesse e investimenti di denaro per acquisto e demolizione dell'officina meccanica.
- Nel frattempo sono stati ceduti tre lotti di terreno, i cui proventi di denaro sono stati reinvestiti nelle opere di cui sopra. Per "mortis causa" di tre dei soci fondatori è stato rivisto l'assetto economico societario con la costituzione di due società per scissione della soc.tà La Fornace S.r.l. costituendo la soc.tà Il Giglio S.r.l.; ma per non far mancar niente è sopravvenuta la crisi economica che ha investito pienamente il settore immobiliare, paralizzando le vendite di altri lotti di terreno, fino all'anno 2016 sbloccata con la promessa di vendita dei lotti 7 e 8 a terzi, i cui



## STUDIO TECNICO ASSOCIATO RABANI

ARCH. RABANI ALESSANDRO - Geom. TADDEI ROMOLO - Geom. MORI MASSIMILIANO  
Geom. FATTORI ANDREA

proventi degli acconti percepiti , sono stati utilizzati nuovamente per il completamento delle opere di urbanizzazione oggi collaudate, acconti che sono molto inferiori ai costi da sostenere. Nel corso degli anni non è stato possibile realizzare il lotto 9 con annessa piazza per mancati acquirenti e la società proprietaria non ha mai avuto la disponibilità economica per poterlo realizzare.

Il Tecnico

---

Fucecchio, lì 20/12/2018