

COMUNE di FUCECCHIO

Area Metropolitana di Firenze

Piano Attuativo - Area PA91 -Capoluogo

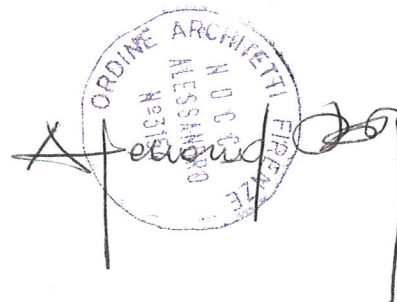


proponenti:

- **Società a r.l. IMMOBILIARE SAN ZIO**
con sede in Montecatini Terme via Manin 31
- **signora Menichetti Maria Luisa**
via dei Rosai Fucecchio

progettista

- **Dott. Arch. Alessandro Nucci**
Piazza G.Rossa n° 2 - Cerreto Guidi (Fi)
tel 0571 586869 mail: arch.nucci@gmail.com
PEC: alessandro.nucci@pec.architettifirenze.it



Relazione illustrativa

Premessa

La presente relazione accompagna e illustra la proposta di Piano Attuativo di un'area nel capoluogo, compresa fra la Nuova Francesca bis, via di Burello, via dei Rosai e il Rio delle colmate ad est;

E' stata trattata con la seconda Variante al regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio con la sigla "PA 91" estesa su di una superficie complessiva di circa mq. 73.256, misurata a seguito rilievo strumentale e restituzione cartografica, al netto delle aree lungo la nuova Francesca Bis già di proprietà della Provincia (mq. 1.992) e di quelle lungo il rio a est (mq 1.516) di proprietà demaniale, che sono state escluse dalla presente proposta;

La superficie complessiva del comparto, al netto delle aree come sopra dette, risulta in linea con quella indicata nella scheda di R.U.

Il comparto è attraversato da sud verso nord da una fognatura mista (diametro mm.1000) che conduce le acque provenienti da sud- oltre la Francesca bis – dopo aver attraversato via dei Rosai in via di Burello e da qui verso il ricettore finale.

I proponenti detengono tutta la superficie interessata (compreso il terreno attualmente di prop. Carli Aldo, Francesca, Sandro e Ulisse – tutti in quota- che è nella disponibilità della Immobiliare San Zio srl);

La destinazione d'uso prevista è prevalentemente produttiva, con piccole quote di residenziale/ direzionale e di commerciale/direzionale, come indicato nei grafici di progetto.

oooooooooooo

Relazione Illustrativa

La scheda del Regolamento Urbanistico disegna già in buona parte la rete infrastrutturale e viaria, compresi gli spazi ad uso di verde e parcheggi pubblici

Le scelte urbanistiche di interesse pubblico non possono quindi che essere confermate dal progetto, con piccole variazioni proposte al fine di migliorare l'assetto infrastrutturale, sempre nel quadro del disegno generale e organico dell'intera area;

Le quantità assolute indicate nella scheda del R.U. vigente , relativamente allo sviluppo in termini di Superficie Utile Lorda complessiva (S.E.), rimangono inalterate .

Una zona produttiva di ultima generazione , con piccole quote di direzionale , residenziale e commerciale , con tutte le infrastrutture di avanguardia (specialmente per quanto riguarda le reti di connettività) , in cui potranno convivere le diverse realtà che vi troveranno collocazione ;
con ampi spazi di verde pubblico , percorsi da filari di alberi , dotazioni di parcheggio anche lungo la strada di penetrazione e in prossimità del lato est , fabbricati con basso indice di copertura (max 40 %) per dare sì risposte ai bisogni reali di chi vi si insedierà , ma in termini di leggerezza , qualità del costruito , innovazioni tecnologiche , servizi.

I punti qualificanti delle scelte progettuali sono visibili nella disamina delle tavole grafiche e delle relazioni geologica e idraulica , cui la presente costituisce compendio illustrativo e sintesi di riepilogo .

Le scelte operate :

- Il completamento di via dei Rosai , con la realizzazione di un marciapiede pedonale , mancante a lato del comparto , la sistemazione razionale degli spazi di parcheggio esistenti e dell'accesso in via di Burello ;
- La realizzazione di spazi di parcheggio pubblico sui due lati della nuova viabilità di penetrazione , per la sosta in prossimità delle attività che vi saranno ubicate ;
- Gli accessi stradali all'area , che avverranno a raso , come indicato nei grafici e la proposta di rendere a senso unico ad uscire la via Dei Rosai ;
- Gli spazi di *parcheggio alberato* a margine dei lotti fondiari verso est , confinanti a loro volta con la vasca di raccolta / compensazione delle acque (di cui diremo di seguito) e il verde pubblico fino alla proprietà demaniale in prossimità del rio ;
- La verifica della sostenibilità idraulica della rete fognaria mista esistente (diametro mm. 1000) che , come detto, attraversa l'area da sud a nord ,

- raggiunta con la previsione di una vasca di accumulo delle acque piovane in esubero in una zona più depressa nel verde pubblico ad est ;
- Vasca in parte necessaria per l'equilibrio idraulico ed il rispetto del maggior aggravio originato dalla realizzazione dei possibili interventi edificatori nel comparto , ma soprattutto e per la maggior consistenza utile ad accogliere eventuali acque provenienti da sud - oltre la Francesca bis - da via M. della Libertà e via della Resistenza ;
le conseguenti opere , vasca ,collettori fognari , scolmatore , bocche tarate di scarico ,condutture di immissione nel rio , ecc sono meglio evidenziate nella relazione idraulica e grafici di dettaglio allegati a firma del tecnico incaricato Ing. Cristiano Cappelli .
 - Peraltro la quota di scorrimento della fognatura esistente e le necessità di raccordo con le esistenti viabilità di via di Burello e dei Rosai determinano l'una le quote degli altri condotti fognari , l'altra quella dei manti stradali e , in ultimo quella dei lotti ;
Le quote di progetto della nuova viabilità degli spazi di parcheggio , i marciapiedi, i piazzali dei lotti fondiari , sono superiori a quella indicata nella scheda di fattibilità idraulica .
 - La salvaguardia - espressamente prevista nella scheda di R.U.- delle caratteristiche del fabbricato denominato "Podere del Rio", delle pertinenze e del sedime di terreno ad esso collegato , integrato con l'area di verde pubblico adiacente , da realizzare mediante il recupero tipologico e funzionale del medesimo con funzioni abitative e/o direzionali ;
Le schede del Regolamento Urbanistico n° E080-E081 classificano i due fabbricati esistenti in classe 3 , a sua volta disciplinata all'art. 73 delle NTA (*che elenca gli interventi ammessi , con esclusione di quelli di cui all'art. 62 comma 2 lettera a*) .
A tal proposito occorre rilevare e precisare che i fabbricati sono allo stato semidiruto , con tetti e solai in parte crollati e/o inagibili , com'è evidente nella allegata documentazione grafica e fotografica , con le quali peraltro si evidenzia a ns avviso anche la mancanza di validi elementi di tutela , tali da meritare la classificazione attribuita .
 - Il Piano attuativo ne prende comunque atto e gli interventi ammessi sono quelli previsti dalla strumentazione comunale vigente ;
se tuttavia , dopo la sua approvazione e il convenzionamento , in seguito alla approvazione di nuovi strumenti urbanistici la classificazione dei fabbricati

variasse ,sarà possibile eseguire gli interventi ammessi con la nuova disciplina , senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo .

Gli interventi edilizi :

Nella tavola n° 5 abbiamo inserito per ciascun lotto (tranne il n° 5 dove gli interventi possibili al momento saranno quelli della scheda di R.U.

recuperando a nuove funzioni il fabbricato e la pertinenza esistente) il

“ limite di massimo ingombro “ del fabbricato che sarà possibile costruirvi .

Il gabarit così determinato non sarà mai per intero il limite del fabbricato , che avrà dimensioni ben più contenute all'interno del recinto così costruito, obbligato a ciò dal rispetto del rapporto di copertura (*max. 40 % della Superficie Fondiaria , come elencato nei dati urbanistici complessivi sempre nella stessa tavola*) ;

Naturalmente per esigenze di utilizzazione produttiva , fermi restando i limiti di SUL (SE) massima , sarà possibile anche accorpare/dividere funzionalmente più lotti .

I nuovi fabbricati , per la quasi totalità adibiti a uso produttivo dovranno uniformarsi a caratteri di semplicità costruttiva e funzionale , percepiti quasi in un unicum dalle simili finiture estetiche e dagli ampi spazi verdi di corredo circostante ;

Gli edifici saranno realizzati in struttura di c.a. prefabbricato/ in opera o ferro , rivestiti esternamente in pannelli di cemento , ghiaietto o marmo spezzato a più colori , o in muratura tradizionale intonacata , con ampie vetrate e rivestimenti in grès , alucobond , acciaio , o altro .

Le coperture saranno in c.a. precompresso , le opere di lattoneria in acciaio , o rame , gli infissi esterni in alluminio colorato o ferro .

Le recinzioni dei lotti prospicienti pubbliche strade , saranno realizzate con muretti in c.a. in opera , stuccati e pitturati , o muratura intonacata e pitturata , con sovrastanti pannelli di ringhiera tipo “ orso grill ” o similari , nella loro interezza coronate da siepi sempreverdi di alloro , pitosforo , ecc , al fine di annullarne l'impatto visivo.

I lati interni di divisione fra lotti potranno essere recintati anche diversamente, nel rispetto di quanto consentito dalle NTA del R.Urbanistico e R.E.C. vigenti .

Saranno attivati tutti i processi di verifica degli impatti derivanti da rumore provocato dalle attività insediabili, che dovranno essere in ogni caso contenuti nei limiti ammissibili, secondo quanto prescritto dalla vigente Strumentazione Comunale in merito.

Gli spazi di verde pubblico :

Il verde pubblico localizzato prevalentemente a ridosso della proprietà demaniale lungo il rio sarà realizzato con piantumazioni di *populus nigra italica* e *fraxinus ornus*, come indicato nei grafici.

Nei progetti esecutivi potranno essere evidenziate anche altre essenze arboree da porre in opera, la semina degli altri spazi verdi, al fine di assicurare un corretto inserimento ambientale d'insieme;

La filosofia di intervento arboreo dovrà tendere ad una ricomposizione complessiva e non strutturata delle componenti verdi di nuovo impianto, utilizzando specie arboree, arbustive ed erbacee non particolarmente idroesigenti.

La proposta di realizzare una pista ciclabile

a ridosso della nuova Francesca Bis fino a via Burello

Nella scheda di R.U. dell'area "PA 91" la zona compresa fra la nuova Francesca e via di Burello e le aree propriamente "fondiarie" è destinata a verde di connettività urbana";

Una parte di quest'area, a ridosso della Francesca, per una estensione di circa mt sette dal nastro stradale è di proprietà della Provincia, adibita a verde di rispetto, quindi non è compresa nella proposta di P.attuativo; A ridosso di questa, la soc. Immobiliare San Zio srl propone di realizzare in variante una pista ciclabile della larghezza utile di mt. 3,00 e superficie di mq. 1.113= come indicato nei grafici, avente le caratteristiche costruttive di analoghe piste realizzate dalla Pubblica Amministrazione (con finitura di binder colorato, segnaletica, illuminazione, ecc) - il cui costo, risultante nel computo metrico delle opere è di € 76.938,50=;

A compensazione del costo di cui sopra la società Immobiliare San Zio srl, contemporaneamente alla presentazione di questo P.A., chiede che l'area rimanente, interposta fra la nuova pista ciclabile e le aree fondiarie dei lotti 1-

2-3-4- divenga un “verde privato” da piantumare con essenze di alto fusto, siepi e arbusti ;

La realizzazione e la manutenzione del verde privato darà maggiore sostenibilità ambientale al Piano Attuativo , favorendo anche essa il corretto inserimento paesaggistico degli interventi previsti , assicurando altresì un contributo alla eliminazione della CO2 generata dalle attività umane e dal transito dei veicoli lungo le strade .

Le specie arboree da impiantare saranno prevalentemente il frassino (*fraxinus ornus*) , il Pioppo Cipressino (*populus nigra italica*) , l' Acero campestre e il platano .

Riepilogo sommario della proposta :

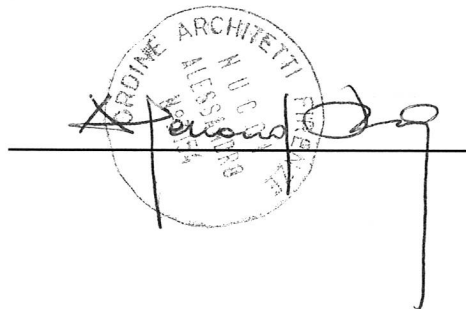
- Le indicazioni della scheda PA 91 di cui alla seconda Variante al Regolamento Urbanistico vigente sono tradotte nelle scelte urbanistiche adottate ;
- Le modeste varianti introdotte , oltre alla diversa e minore superficie territoriale (per effetto della presenza nel comparto di aree già di proprietà della Provincia e del Demanio di Bonifica) non incidono nel disegno complessivo della scheda di R.U. vigente .

Nei grafici e negli altri allegati sono esplicitati tutti i contenuti del Piano attuativo, a cui si rimanda per una lettura complessiva della presente proposta

- IL PROGRAMMA TEMPORALE degli interventi è il seguente:

Per quanto concerne il piano temporale degli interventi i proponenti intendono portare a compimento l'intero intervento entro i 10 anni dalla stipula della relativa Convenzione Urbanistica;

Il progettista



A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. To the left of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text "ORDINE ARCHITETTI" at the top, "ALESSANDRIA" in the center, and "N. U. C. 1000" at the bottom. The signature overlaps the stamp.

