



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INTRODUZIONE

- Valutare le risultanze della scheda di analisi dei fabbricati esistenti.
- In attuazione dei parametri urbanistici del comparto.

NORME

- Il progetto prevede la realizzazione di edifici con destinazione abitativa, secondo le S.U.L. riportate su ogni singolo lotto e la realizzazione della piazza pubblica.

PARAMETRI URBANISTICI

<u>- Superficie Utile Lorda da edificare</u>	<u>Hmax</u>	<u>UNITÀ ABITATIVE</u>
- Lotto 4 mq. 1.200	14,00 ml.	12 unità
- Lotto 5 mq. 700	11,00 ml.	6 unità
- Lotto 6 mq. 700	11,00 ml.	6 unità

ACCESSORI E PERTINENZE

- Secondo quanto previsto dal Reg. Edilizio approvato con D. C. C. n° 46/2017.



MODALITÀ E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Le opere di urbanizzazione, in questo caso la realizzazione della Piazza Pubblica, sarà realizzata nel termine di validità dalla stipula della Convenzione Urbanistica, i lotti potranno essere edificati dal momento della sottoscrizione della stessa, secondo i titoli abilitativi previsti dalla L. R. 65/2014. L'ambito temporale degli interventi vengono previsti in 6 anni dalla stipula della Convenzione Urbanistica, i lotti potranno essere edificati anche successivamente alla data di scadenza della convenzione.

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

- Gli edifici saranno realizzati con materiali simili a quelli esistenti, finiture a intonaco civile, tinteggiatura esterna con colori simili a quelli esistenti, infissi esterni in legno, in alluminio o pvc. con persiane, copertura a falde inclinate con manto in embrici toscani e gronde in cemento armato.



RELAZIONE SULLA CONFORMITA' INTERNA ED ESTERNA DELLA MODIFICA AL COMPARTO.

- Il progetto del Piano di Comparto di completamento, viene presentato a modifica del Comparto 34 sub "B" A.E. 3, in quanto è scaduto il termine della Convenzione Urbanistica, ed è rimasta da realizzare la piazza pubblica mentre tutte le opere di urbanizzazione e infrastrutture sono state eseguite, sono stati edificati, i lotti n°1, 2 e 3 mentre i lotti 4, 5, 6 e 9 sono da edificare. Il progetto di Comparto comprende i lotti 4, 5 e 6 e l'area su cui si farà la piazza pubblica come era prevista nel precedente Comparto mentre costituisce Variante al R.U. il lotto 9 che sarà attuato in modo indipendente attraverso un "*LOTTO LIBERO CONVENZIONATO*". L'area in oggetto è compresa fra via della Concia e via C.A. dalla Chiesa; nel comparto sono stati edificati alcuni lotti con fabbricati pluripiano con tipologia a terra-tetto, condominio e mista con destinazione esclusivamente abitativa. L'area ricade nel vigente R.U. del comune di Fucecchio in area PAQC 09 Piani Attuativi Realizzati zona "B.2" art.83 delle N.T.A. e nel P.S. nell'U.T.O.E. n°2-Città Nuova di cui all'art.86 delle N.T.A., considerando le *Invarianti Strutturali* del comune di Fucecchio l'area ricade nei "Sistemi Insediativi" art.15 delle N.T.A. come zone Territoriali Omogenee previste dall'art.2 del D.M. n°1444/68, secondo le corrispondenze di cui al Titolo IV delle N.T.A..

-Il comparto è in prossimità del centro di Fucecchio confinante con un'area di espansione abitativa soggetta a lottizzazione, con la zona edificata consolidata lungo via della Concia, via Gramsci, via Papa Giovanni XXIII, costituite da fabbricati privati di abitazione singoli, condominiali



Geom. FATTORI ANDREA

fino a cinque piani fuori terra con il piano terreno destinato a commerciale, di recente e vecchia costruzione, con spazi pubblici e privati ben mantenuti ed edifici pubblici come scuole e Poste.

-Il progettista tenendo conto che interviene su un'area in cui è stato approvato un precedente Comparto, già studiato a suo tempo per l'inserimento nel contesto del tessuto urbano circostante, vuole mantenere la continuità ed omogeneità delle costruzione esistenti con quelle da realizzare mediante la tipologia, il dimensionamento e le finiture, limitandosi a riproporre gli stessi parametri edilizi per i lotti da edificare, con edifici in progetto pluripiano, che saranno costituiti da 3 piani fuori terra oltre quello di servizio sui lotti 5 e 6 con destinazione abitativa , 4 piani fuori terra oltre quello di servizio sul lotto 4, e altrettanti 4 piani fuori terra oltre quello di servizio sul lotto 9 con destinazioni, commerciale, direzionale , abitativo oltre ad asilo nido; i lotti 5 e 6 potranno avere una tipologia differente, monofamiliare o bifamiliare in appartamenti o terra-tetto. Al progetto viene inserita anche la sistemazione della piazza pubblica, con uno spazio attrezzato a giochi per bambini e uno spazio per relax con verde in conformità alle piazze simili eseguite nel paese per creare aggregazione, visto che nell'area interessata manca del tutto.

Il Progettista Arh. Alessandro Rabani