



Giannoni & Associati

Via S. Allende n°17 - 56029 Santa Croce sull'Arno (PI)
tel 057134587 fax 057134588 e-mail: giannoni.associati@leonet.it

Andrea Lami geometra

Via S. Tommaso n°20 - 56029 Santa Croce sull'Arno (PI)
tel 057134977 fax 057134977

denominazione

Variante generale al Piano di Recupero approvato con Delibera Consiglio Comunale
n°65 del 19/12/2016.
Comune di Fucecchio, via Dante angolo via Saettino - Scheda Progetto PA15.

titolo

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

scala

tavola

data

Luglio 2018

sost.

Av

proprietà

SILLA srl

Progettisti:

Paolo Giannoni architetto

Andrea Lami geometra

INDICE DEI CAPITOLI

PREMESSA - PIANO DI RECUPERO APPROVATO E PROPOSTA DI VARIANTE - RAFFRONTO COMPARATIVO	1
CAPITOLO 1° - INDIVIDUAZIONE CATASTALE E TOPOGRAFICA DEI BENI E DELLE RELATIVE PERTINENZE	4
CAPITOLO 2° - TEMATICHE A CARATTERE URBANISTICO AFFRONTATE NELLA RICHIESTA DI VARIANTE NORMATIVA AL P.R.G. - SCHEDA COMPARTO PA 15	8
CAPITOLO 3° - STANDARD A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI DEL CENTRO DOTAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI AL VERDE	13
CAPITOLO 4° - IL PROGETTO DEL CENTRO COMMERCIALE, L'ARCHITETTURA, IL SISTEMA INTERNO DELLA DISTRIBUZIONE E DELLA ORGANIZZAZIONE.....	17

PREMESSA

PIANO DI RECUPERO APPROVATO E PROPOSTA DI VARIANTE
RAFFRONTO COMPARATIVO.

Il Piano di Recupero di Via Dante angolo Via di Saettino (Scheda Progetto PA15) è stato approvato dal Consiglio Comunale di Fucecchio ormai nel lontano Dicembre 2016, il giorno 19 con Delibera n°65.

Lo strumento attuativo prevede nell'area di proprietà della Società Ex Silla s.p.a., con sede in Empoli via Roma 57, la demolizione di tutti fabbricati esistenti, dove la società svolgeva la sua attività di industria metalmeccanica, e la realizzazione di due nuovi edifici, uno a carattere commerciale e l'altro a carattere residenziale. Il primo con al suo interno una media struttura di vendita ed un negozio di vicinato; il secondo con i suoi tre piani fwe unità abitative, oltre un piano terreno per garage, cantine, ed ingresso condominiale, con scale ed ascensore.

Gli edifici sono dotati ed accompagnati di ampi parcheggi. Di questi solo una quota parte sono di uso pubblico, il resto è a servizio delle residenze e dei negozi dell'edificio commerciale.

Di quest'ultimo una parte sono destinati alla sosta stanziale ed una parte alla sosta dei relazione. Queste le superfici minime di standard di riferimento previste dal Piano e sempre verificate.

- **Parcheggio Uso PubblicoMQ 610,40**
- **Parcheggio di Sosta StanzialeMQ 457,80**
- **Parcheggio di RelazioneMQ 1493,28**
- **Parcheggio per la ResidenzaMQ 246,29**

Infatti la somma dei parcheggi previsti da DM 1444/68 e dal D.P.G.R. 15/R risultano **MQ 2668,16** , maggiori dei minimi previsti pari a **MQ 2561,48**.

Stessa cosa per i Parcheggi a Servizio della Residenza determinati in **MQ 379** contro **MQ 246,29** standard minimi necessari e dovuti.

Come mostrano le tavole di progetto, nelle aree non edificate, vi sono superfici dedicate al Verde Pubblico ed al Verde Privato. Il primo è esteso per circa **MQ 624,57**, il secondo, se confrontato con il Pubblico, è di poca consistenza e nessuna rilevante ad esclusione delle alberature, assai numerose e disseminate in tutti i parcheggi.

La Variante generale che viene richiesta è invece incentrata nella realizzazione di un solo edificio a destinazione commerciale con al suo interno una sola attività, che per estensione è catalogabile nella categoria di negozio medio struttura.

Nessun altro edificio, viste le dimensioni in pianta di questo, potrà esser realizzato e tantomeno quello residenziale. Infatti come mostra la TAV 6v tutte le aree non coperte sono, in prevalenza, destinate ai Parcheggi ed al Verde Pubblico.

Il tutto per soddisfare le dotazioni minime di standard previsti dal DM 1444/68 e dal D.P.G.R. 15/R.

Nella fattispecie sono previsti:

- **Parcheggio Uso PubblicoMQ 668,63**
- **Parcheggio di Sosta Stanziale..... MQ 495,71**
- **Parcheggio di Relazione.....MQ 1587,55**

Il Verde Pubblico è anche nella variante previsto e disposto lungo la via di Saettino con nuova estensione di circa **MQ 667,53**.

Il nuovo edificio che si vuole realizzare, è esclusivamente come già scritto una media struttura di vendita.

Ha una superficie coperta di **MQ 1816** ed un Volume Virtuale di **MC 5775**, la Superficie Utile Lorda ammonta a **MQ 1650**, e la Superficie di Vendita a **MQ 1053**. Per una lettura analitica si rimanda alle Tavole di Variante, precisando che se si vuole confrontare il Piano di Recupero approvato, con quello di Variante, da approvare, si veda la TAV 0v che chiarisce in modo inequivocabile tutte le modifiche apportate e prima sinteticamente descritte.

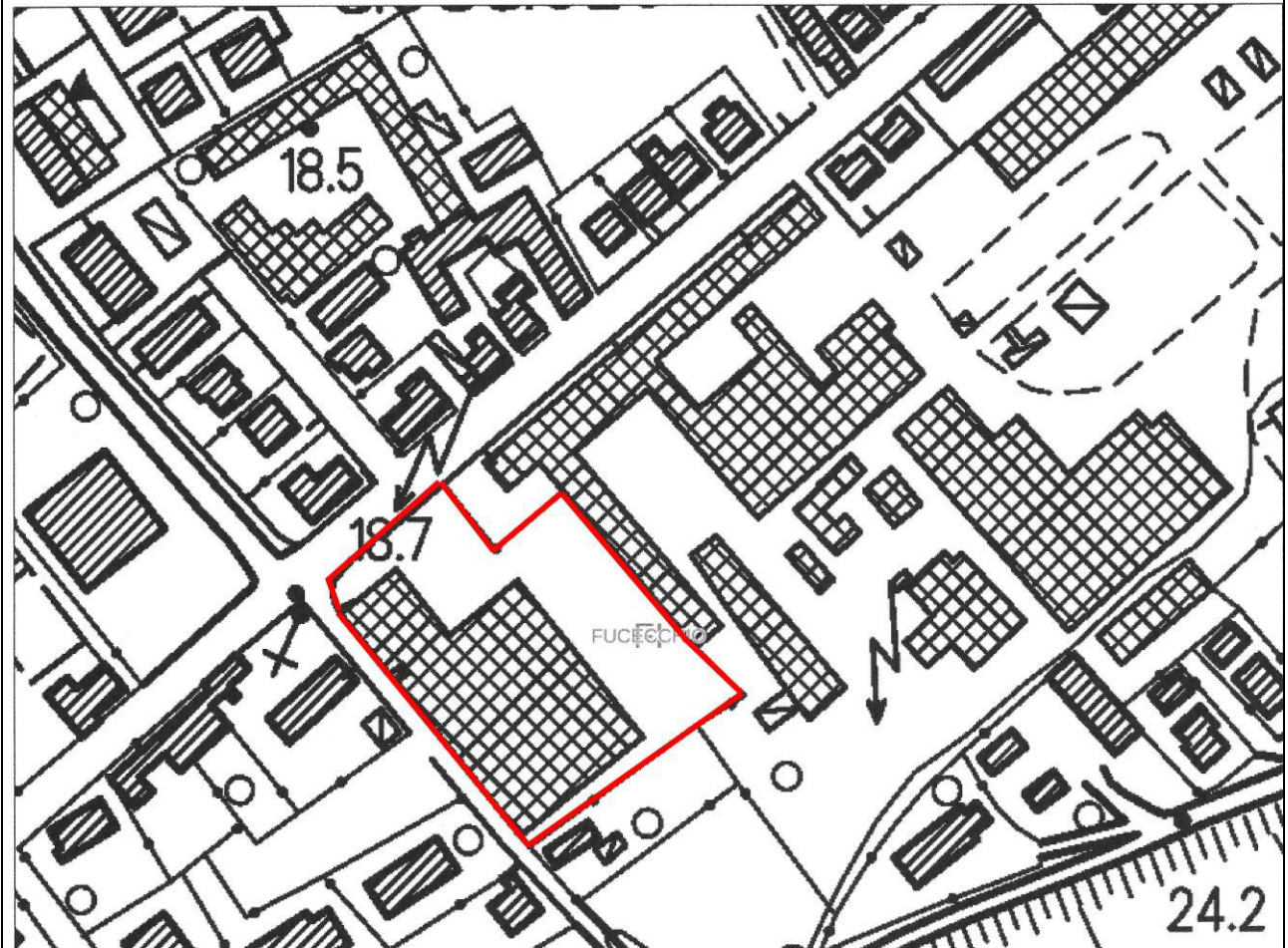
Della sua comprensione emerge che la Variante preveda una edificabilità assai più contenuta con evidente minor impatto della volumetria rispetto all'esistente edificato.

CAPITOLO 1°

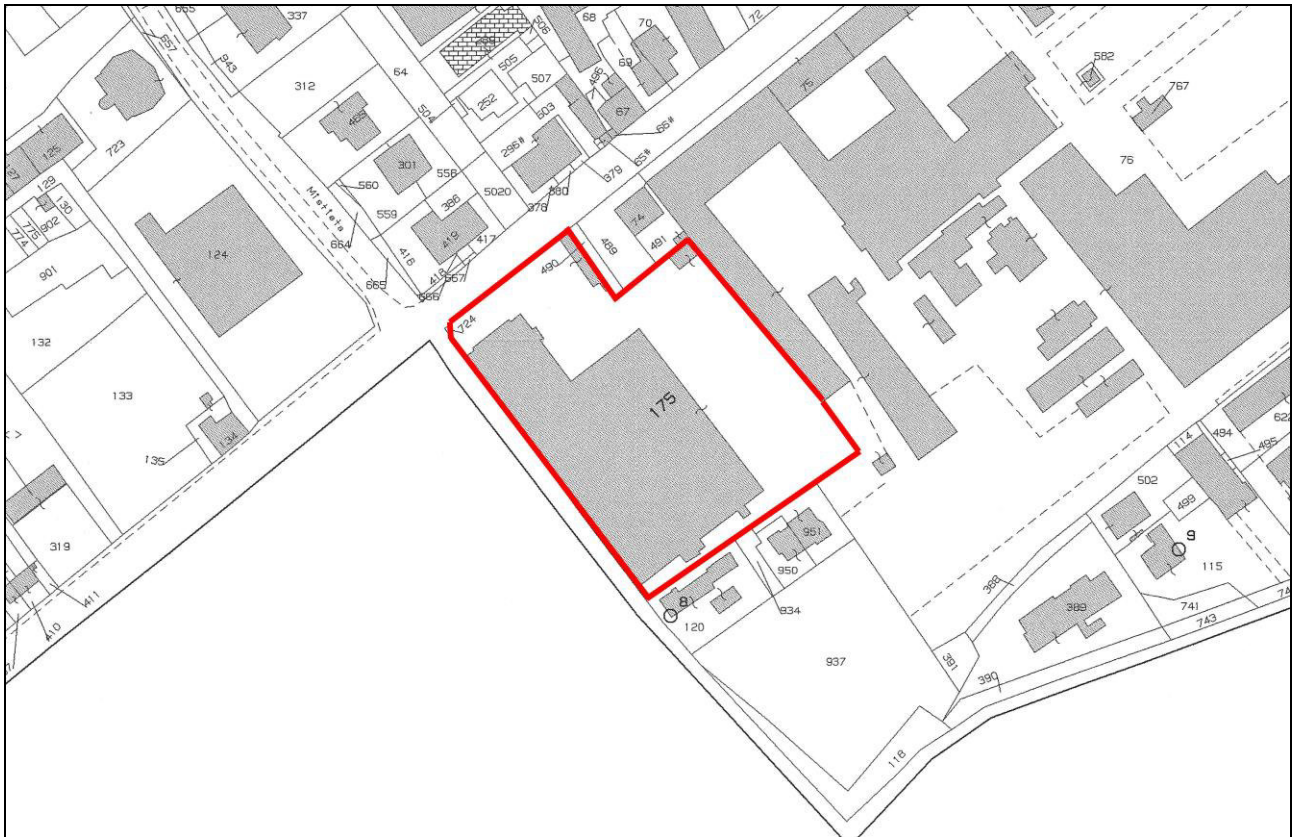
INDIVIDUAZIONE CATASTALE E TOPOGRAFICA DEI BENI E DELLE RELATIVE PERTINENZE.

Regione Toscana - SITA: Cartoteca

Scala 1 :2.000



ESTRATTO CTR 1:2000



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE 1:2000

Il complesso immobiliare ex-Silla è composto da una serie di edifici realizzati in struttura portante mista con pilastri e travi in c.a. e tamponamento portante in mattoni pieni. Le coperture sono in latero-cemento a volta mentre la parte ove sono stati ricavati gli uffici sono a solaio di tipo "Varese".

Un tempo, non lontano, erano gli avamposti industriali di aree di pianura distanti dal "colle murato" che sorgevano, lungo la via Fiorentina, oggi via Dante.

Dopo decenni di sviluppo urbano il complesso ex-Silla ricade all'interno dell'abitato e, comunque, a contatto con la residenza e con altri importanti episodi artigianali conosciuti come area Saffa.

Il complesso immobiliare, così come mostrano le cartografie, è per un fronte di circa 48 metri prospiciente su via Dante e per circa 100 metri su via del Saettino.

Attualmente gli edifici e le aree di cui al presente P. di R. sono ben definiti nel P.R.G. ed in particolare si ritrovano nell'Area Elementare 3, Comparto 30. In detta Scheda sono precisati tutti i parametri urbanistici riferiti all'insediamento e comprensivi delle aree scoperte di pertinenza.

Di seguito si compilano alcune brevi note descrittive degli episodi edilizi che dal dopo guerra si sono qui materializzati e che hanno concorso alla definizione delle attuali superfici e dei relativi volumi.

La ex-Saffa nasce agli inizi degli anni sessanta del secolo scorso. Nell'area erano già presenti dei vecchi capannoni che furono demoliti per lasciare il posto a quelli attuali. Anche quelli demoliti erano destinati alla lavorazione del ferro.

Gli altri manufatti, adiacenti a quelli lungo strada, vennero realizzati nei successivi anni Settanta, agli inizi del decennio. L'attività è stata ininterrotta per circa mezzo secolo, sempre rivolta alla lavorazione ed al taglio di lamiere in ferro. L'attività e l'azienda sono cessate alla fine del 2010.

Come mostrano le tavole dello stato attuale, buona parte degli episodi edilizi che attestano su via di Saettino erano destinati alla lavorazione ed al taglio delle lamiere in ferro. Solo la parte più prossima a via Dante era occupata da un lato da servizi, spogliatoi per gli addetti ed uffici e dall'altra da magazzini e dall'abitazione del custode. Questo per il piano terreno; al piano primo lungo via di Saettino troviamo ancora uffici operativi e direzionali, dall'altro locali a disposizione degli addetti, sala ricreazione e refettorio.

Per una lettura più dettagliata, che ben chiarisce le righe precedenti, si rimanda alla lettura delle tavole dello stato di fatto alla TAV. 1 che riporta i principali scatti eseguiti intorno al più volte richiamato complesso edilizio.

Al N.C.E.U. il complesso immobiliare risulta rappresentato nel foglio di mappa n. 60 dalla particella n.175, sub.1, Cat. D/7, R.C. € . 17.979,00 e sub. 2, Cat. A/4 di classe 2 consistenza vani 5,5 e R.C. € . 284,05.

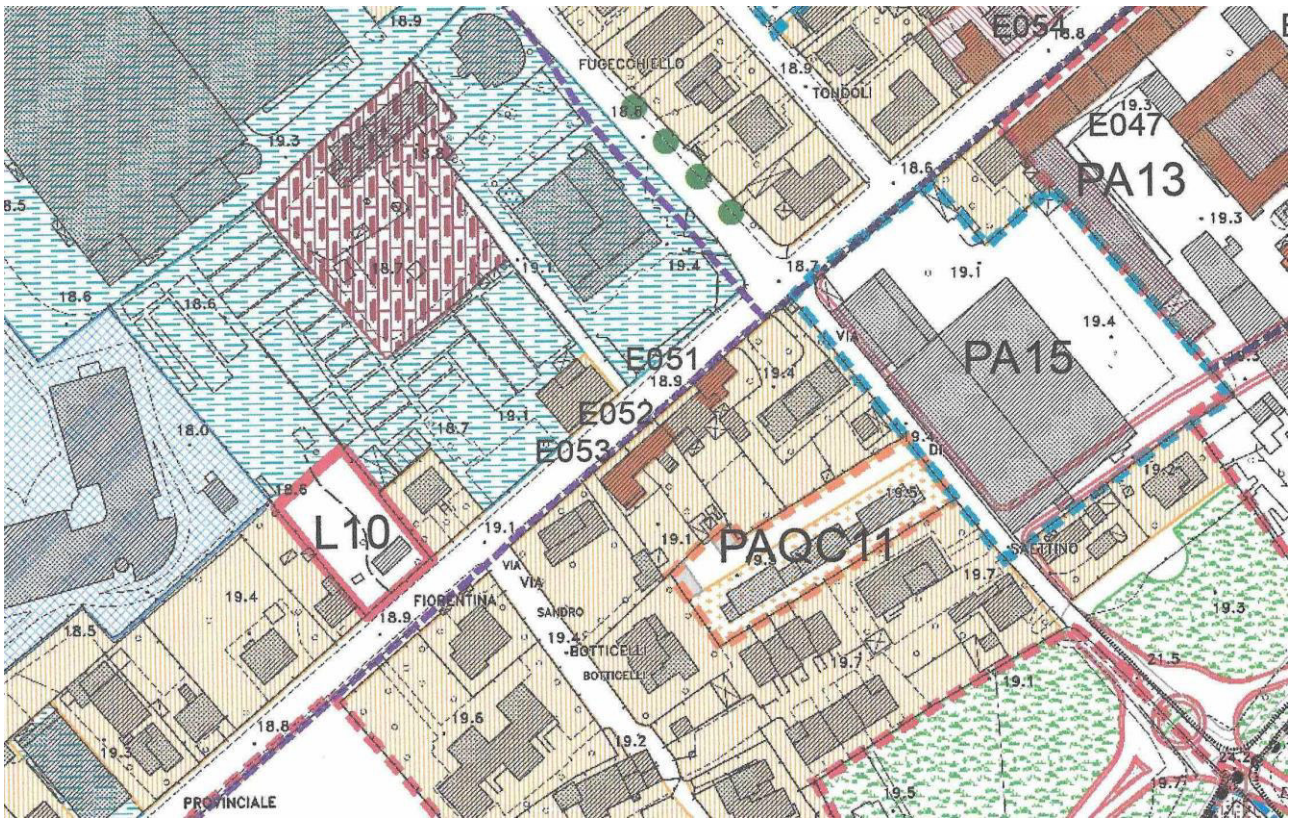
Conformità urbanistica:

- la costruzione in parte è stata costruita anteriormente al 1° settembre 1967 e più precisamente in data antecedente al 1942 quelli in angolo tra Via Dante e Via di Saettino.
- Successivamente con Nulla Osta rilasciato dal comune di Fucecchio pratica n. 31 protocollo n. 3240 del 21 aprile 1961 è stato eseguito l'ampliamento dell'edificio lungo via di Saettino.
- Con Licenza Edilizia n. 270/1967 del 25.8.1967 è stato eseguito il nuovo capannone posto all'interno del piazzale e precisamente a sinistra di quello esistente guardando da via Dante.
- Con Licenza Edilizia n. 325/1968 del 26 febbraio 1968 è stata costruita la tettoia e la chiusura tra i due capannoni formando l'attuale consistenza.

CAPITOLO 2°

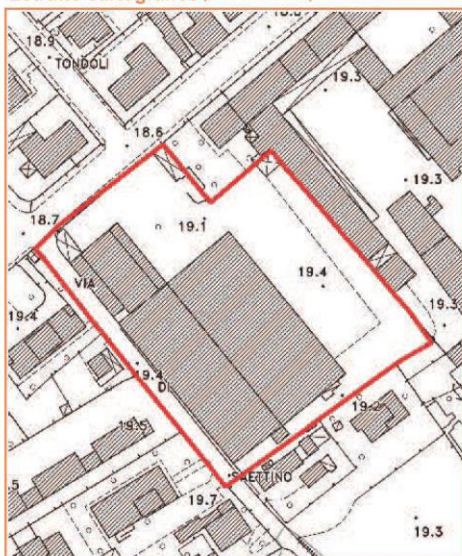
TEMATICHE A CARATTERE URBANISTICO
AFFRONTATE NELLA SCHEDA PA15 DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO.

ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE



Scheda Progetto.PA15

Estratto cartografico (scala 1:2000)



Estratto ortofoto 2009 (scala 1:2000)



Ubicazione:

Via di Saettino n.1 Fucecchio
UTOE : UTOE 2 - Città nuova
Inv. Strutturali: --
RUC: D10 - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo.

Fattibilità e pericolosità:

	Pericolosità PAI	Pericolosità 53/R	Fattibilità
Geologica		G2	F2
Idraulica		I2	F2
Sismica		S3	F3

Obiettivi:

Riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, non consentendo l'inserimento di nuove funzioni produttive, per ricreare al loro posto un'edilizia residenziale con tipologie adatte al contesto urbano, prevedendo l'inserimento di funzioni commerciali.

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse:

	Esistente	Progetto	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:		
Sup.territ.(St)	7700	7700	Parcheggi pubblici	Verde attrezzato	Strade
Sup.fond.(Sf)		5400			2300
Sup.ut.lorda(Sul)	3000	2500	Attrezzature di interesse comune:		
Dest.d'uso: residenziale		850	Istruzione:		
produttivo			Edilizia residenziale con finalità sociali :		
comm/direz.		1650			
Rapp.cop. (Rc)/Sup.cop.(Sc)		35%			
Altezza massima (Hmax)		13			
Numero dei piani (Np)		4			
Num.all. (Na)/ Abitanti		6 / 15			

Disposizioni e modalità di attuazione:

Edifici produttivi esistenti da demolire. L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art.28 della L. n.457/1978 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.



Specifiche fattibilità:

Fattibilità geologica con normali vincoli F2

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione ed alla eventuale esecuzione di verifiche alla liquefazione.

Fattibilità sismica condizionata F3.

La misura tromometrica effettuata (Tr3) poco ad Ovest dell'area, indica la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi pleistocenici. La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica con normali vincoli F2.

Relativamente agli aspetti idraulici, la pericolosità idraulica dedotta dagli studi idrologici idraulici, è corrispondente alla classe I2 pericolosità media (Tr>200 anni) per l'intera area.

Per gli interventi previsti è possibile non prevedere alcun rialzamento del piano di campagna e/o compensazione idraulica in quanto le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 19,1 e 19,4 mslm, ben al di sopra della quota di riferimento per la sicurezza idraulica di 17,62 mslm, valore comprensivo dei 30 cm di franco sul livello duecentennale previsto per la cella di riferimento (VI_007; Tr200 17,32 mslm).

Qualora si voglia comunque perseguire il livello di sicurezza idraulica anche nei confronti di piene con tempi di ritorno superiore a 200 anni, si potranno porre in atto accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, tenendo comunque conto della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

Ai sensi della lettera c) del punto 3.2.2.2 dell'Allegato A del D.P.G.R. 53-R/2011 non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati ad una distanza minima di 10 metri dal piede dell'argine del Fiume Arno.



La Scheda Progetto PA15 prevede la demolizione degli edifici produttivi esistenti con la realizzazione di strade nuove e l'ampliamento di quelle esistenti (Via di Saettino).

Prevede altresì di riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale non consentendo l'inserimento di nuove funzioni produttive, prevedendo l'inserimento di funzioni commerciali con nuovi edifici anche a carattere direzionale e residenziale.

I principali parametri urbanistici previsti sono così individuati:

SUL = 2500 mq di cui 850 mq. con destinazione d'uso residenziale e 1650 mq. con destinazione d'uso commerciale/direzionale.

RC = 35%

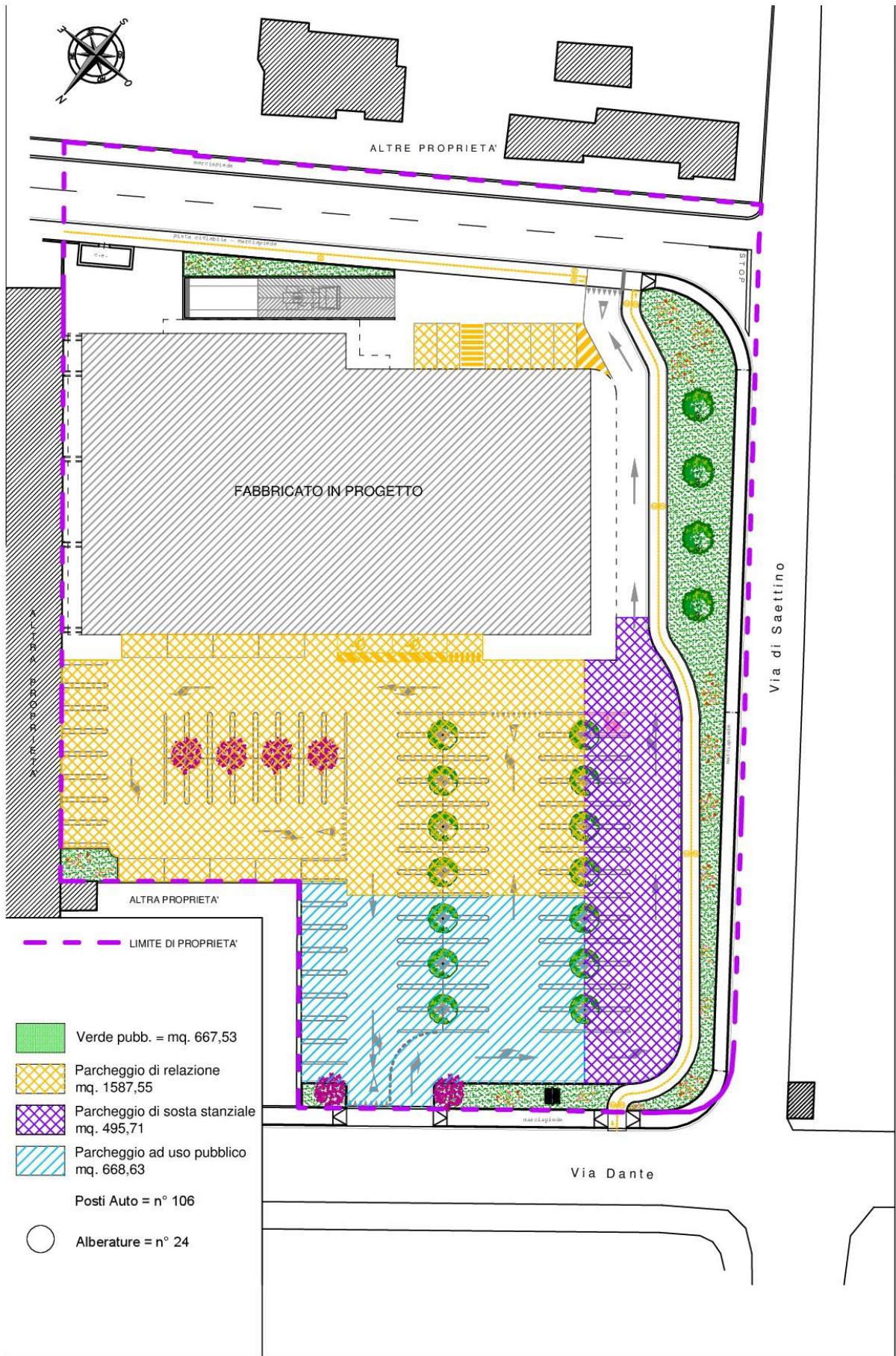
Hmax = 13,00 ml.

N° piani = 4

N° alloggi = 6

CAPITOLO 3°

STANDARD A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI
DEL CENTRO E DOTAZIONE
ED INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI E DEL VERDE.



DESTINAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

Questo capitolo si occupa delle dotazioni minime di standard richieste per l'edificio a destinazione commerciale che ospita la media struttura di vendita, così come previsto dal DPGR 1.4.2009 n. 15-R e successive modifiche e/o integrazioni.

L'argomento non è stato affrontato nei precedenti capitoli; in queste righe se ne dà una descrizione più puntuale iniziando da quelli che devono essere i parcheggi di uso pubblico ricavati...” nella misura minima dell'40% della superficie utile lorda di pavimento degli edifici, computata sommando la superficie di tutti i piani (al lordo degli ingombri murari)”....così come previsto dall'art. 5 del DM. N° 1444 del 2.4.1968.

Come richiesto e detto essi saranno asserviti all'uso pubblico con modalità che verranno specificate al momento della stipula della Convenzione con il Comune e così come definiti nella TAV. 10v del P di R. in variante.

Essendo queste aree asservite sono state collocate in adiacenza a via Dante ove è previsto l'ingresso principale e da cui si può raggiungere facilmente il Centro Commerciale.

L'area complessivamente è di 7634.24 mq. (Superficie Territoriale) con una Superficie Fondiaria di mq. 5328,00; i Parcheggi e le relative Aree di Manovra raggiungono i 2751.89 mq., superando i 2734.50 mq. prescritti e specificati nella TAV. 10v.

Nella fattispecie queste le quantità a standard introdotti nella variante:

Parcheggio di Uso Pubblico

MQ 668.63 > MQ 660.00 (dotazione minima)

Parcheggio per la Sosta Stanziale

MQ 495.71 > MQ 495 (dotazione minima)

Parcheggio per la Sosta di Relazione

MQ 1587.55 > MQ 1579.50 (dotazione minima)

Posti auto nel Parcheggio per la Sosta di Relazione n°65 > n°63 (dotazione minima)

Alberi nel Parcheggio per la Sosta di Relazione n°24 > n°16 (dotazione minima)

Questo per quanto riguarda gli spazi destinati ai parcheggi ed alle aree di manovra.

Per il Verde Pubblico sempre la TAV. 10v ne indica il collocamento e la consistenza.

La TAV. 6v del Piano di Recupero presenta tutte quante le scelte compiute per le piante ornamentali suddivisi per Arbusti, Siepi ed Alberi.

Brevemente ne diamo cenno.

Le aree di perimetro sono in prevalenza costituite da manti erbosi con alcune alberature e possibili fioriture. Il prato non è invece presente in adiacenza dei parcheggi da dove sorgono alberature e pali per l'illuminazione notturna.

Per le piante la scelta è caduta su specie che hanno diversi caratteri principali in comune, in modo da mantenere, pur nella differenziazione, l'idea di un impianto unitario.

La scelta è caduta sul *Prunus Cerasifera Pissardii*, il *Celtis Australis* ed il *Fraxinus Ornus*.

I primi due impiegati lungo le aree di sosta e l'altro lungo il lato Sud-Ovest del Centro Commerciale.

A conclusione di questo capitolo si evidenzia che la viabilità in progetto è quella prevista nell'area di recupero ex-Saffa. Il tratto che interessa questo piano è quello finale che si "incrocia" con via di Saettino ed ha una lunghezza pari ml. 76 circa.

L'area per il nuovo tratto che comprende, oltre la sede stradale, anche i marciapiedi ed il tratto di pista ciclabile è quantificabile in circa mq. 790. Il sedime verrà ceduto bonariamente, mentre le opere che concorreranno alla sua realizzazione (sottoservizi di rete), sono riportate nel Computo Metrico Estimativo (Tav. "Dv") e verranno "scomputate" dagli oneri di urbanizzazione primaria insieme a quelle necessarie per l'allargamento di via di Saettino, che, dall'attuale larghezza di ml. 6,15 circa passerà a circa ml. 6,70/6,90.

Al nastro stradale dovrà poi esser aggiunto, sul lato sinistro nella direzione Nord-Sud, il nuovo marciapiede di larghezza pari a m. 1,50.

L'area necessaria per quest'ultimo adeguamento di viabilità sarà come l'altra ceduta bonariamente dalla proprietà che si avvarrà come in precedenza della facoltà di scomputo degli oneri di Urbanizzazione Primaria.

Per un più dettagliato esame si rimanda alle Tavole Grafiche specifiche.

CAPITOLO 4°

IL PROGETTO DEL CENTRO COMMERCIALE,
L'ARCHITETTURA, IL SISTEMA INTERNO
DELLA DISTRIBUZIONE E DELL' ORGANIZZAZIONE.

Il centro commerciale, una volta abbattuti tutti gli edifici che appartenevano alla Ex-Silla, sorgerà nella pianta più a Sud dell'area, a pochi metri dalla nuova strada di PRG, che immette nella ex area Seffa, e dall'Area a Verde Pubblico prevista lungo via di Saettino (circa mq. 10.00).

La forma in pianta è pressoché quella di un rettangolo regolare, con gli alzati che si sviluppano su un solo piano raggiungendo un'altezza massima di m. 4.00 all'intradosso di copertura.

L'altezza interna libera, pavimento-controsoffitto, sarà invece di m. 3.85 e di m. 3,00 nelle aree non aperte al pubblico.

La SUL di progetto così come previsto nella Scheda PA15, si attesta sui 1650 mq.

Le ragioni di questo utilizzo di superficie sono due, ma di fatto, una è quella cogente, legata alla dotazione minima di standard, così come previsto dalle N.T.A., che per le attività commerciali sono non di poco conto, assai impegnativi sotto il profilo quantitativo.

La seconda ragione è invece collegata ad aspetti commerciali oltre che di equilibrio architettonico delle volumetrie, così come preteso dall'intervento di ristrutturazione urbanistica se letto nel suo complesso.

Fatte queste premesse veniamo alla descrizione del progetto, raccontato solo nei suoi tratti principali e di maggiore distinzione.

In sostanza l'edificio Commerciale si sviluppa solo al piano terra dove si collocano, da sempre, tutte le attività legate alla distribuzione al minuto con superfici di vendita alimentari e non, attività che non devono superare comunque i 1500 mq. Nel nostro caso la superficie di vendita raggiunge i mq. 1053 al netto di tutti gli altri locali accessori e di servizio all'attività stessa.

Per comprendere le dinamiche distributive e funzionali di questo immobile rimandiamo alla lettura delle Piante di Progetto per le ulteriori considerazioni e quelle di dettaglio.

Come si nota immediatamente nel progetto sono state adottate scelte compositive suggerite da esigenze di franchising oramai note e strettamente connesse alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non dell'azienda. Poiché oramai tutte le catene di distribuzione si presentano ai potenziali "consumatori" con una peculiare e distintiva immagine, si è cercata una soluzione estetica che ne permetta l'adeguamento anche in questo punto vendita.

Per questo si è optato per delle facciate che comunque consentono coloriture e materiali di finitura tali da soddisfare l'immagine consolidata e voluta dall'Azienda stessa, per ogni suo punto vendita.

Anche per questo, e non solo per questo, si è optato per l'edificio ad un solo piano, che a confine con gli edifici della ex-Saffa, quelli che il Piano Attuativo prevede di non demolire, risulti in aderenza.

Per dar riparo verrà realizzata una pensilina, che caratterizzerà l'intera facciata sud-ovest, ove si trova l'ingresso della struttura commerciale. Altre due pensiline sono previste per dare riparo agli addetti che movimentano le merci, lungo il lato nord-est ed una lungo il lato sud-est.

La libertà in pianta, da tutti richiesta, ci ha poi spinto verso la ricerca di soluzioni tecniche che solo la Prefabbricazione Industriale può soddisfare.

Va detto che la cosa non ci è apparsa ancora una volta disdicevole ritenendo, come riteniamo, che le soluzioni Architettoniche possano essere più che soddisfacenti impiegando componenti dell'Industria di Prefabbricazione.

I pannelli di tamponamento sono tali e tanti da garantire buoni risultati estetici e tecnologici.

Basta porre attenzione alla loro scelta, alla loro combinazione, all'assemblaggio, nello stesso pannello, dei vari granigliati e degli altri tipi di finitura sempre più definiti.

Basta, insomma, pensare che l'edificio, pur composto da parti distinte, viene letto come complesso unitario di forme e materiali, senza piattezze, senza troppe banalità formali.

Sarà poi l'insieme delle aree a parcheggio ed a verde, che lo annunciano e lo circondano a rendere l'insieme gradevole e decoroso in un contesto urbano che lo Strumento Urbanistico si propone piano piano di trasformare, di trasformare in meglio.

Anche per sottolineare quanto appena scritto è stata composta una tavola che simula (render) alcune delle viste che un visitatore potrà incontrare una volta raggiunta l'area ed una tavola che simula il nuovo edificio inserito nel contesto urbano circostante.

La volontà resta solo quella di legare e collegare volumi, alberature, aree a verde e di sosta in modo che se ne possa trarre una immagine omogenea oltre che armonica senza la presenza di alcun segno di ostentazione, di mal posta velleità compositiva.