



**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 Piano di Recupero - Scheda Progetto PA15, per realizzazione di complesso immobiliare costituito da edificio commerciale di media struttura di vendita con attività di vicinato ed edificio pluripiano a destinazione residenziale con aree a parcheggio ed a verde, in Comune di Fucecchio, via Dante angolo via di Saettino.

titolo VERIFICA DEL MUTATO QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO E DELLA NUOVA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

scala // // // // // // // //

data Novembre 2015

sost.

tavola

**H**

proprietà SILLA srl

Progettisti: Paolo Giannoni architetto

Andrea Lami geometra

## **I. Note illustrative Art.109, comma 1° e 2°, Legge Regionale 65 del 10 Novembre 2014**

La documentazione cartografica e grafica prodotta è stata verificata puntualmente con quanto previsto ai commi 1° e 2° dell'Art.109 della L.R. 65/2014.

In particolare per quanto riguarda il comma 1° il Piano di Recupero soddisfa i punti a), b), c), d), e), f), h).

Per quanto concerne il punto contraddistinto dalla lettera g) questo è soddisfatto per quel che riguarda gli obblighi a carico del soggetto attuatore. Gli altri elementi utili a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alla connessione con il circostante tessuto urbano, sono stati valutati ed attuati attraverso le indicazioni fornite con la Scheda Progetto PA15 e più in generale dal Nuovo Regolamento Urbanistico da poco tempo in vigore.

A tal proposito l'area ex Silla va letta in un contesto più esteso che comprende la nuova viabilità di penetrazione interna e il recupero dell'area ex Saffa, di cui questo comparto ne rappresenta la testata occidentale. In riferimento al 2° comma dell'art. 109 il P. di R. risponde a quanto riportato alla lettera a), b), d).

In quanto alla lettera c) che tratta di argomenti legati alla perequazione urbanistica o compensazione urbanistica, si fa presente che non vi è nel Piano nessun tipo di perequazione e/o compensazione urbanistica.

Infine in merito alla lettera e), che tratta di contenuti riferiti alla fattibilità, questi sono stati affrontati ed argomentati con la stesura della "Scheda di Progetto PA15" con le note specifiche al riguardo composte.

Il Piano di Recupero ne prevede l'adeguamento e la completa soddisfazione.

## **II. Dimostrazione della Conformità al Nuovo Regolamento Urbanistico Comunale**

Per essere conformi al Nuovo Regolamento Urbanistico Comunale ed in particolare ai nuovi dati urbanistici previsti dalla Scheda Progetto si inoltrano nuovi elaborati grafici e cartografici in sostituzione di quelli prodotti e presentati a fine 2013 ed inizio 2014.

In particolare si è modificato il progetto riferito all'edificio con destinazione commerciale, riducendone la superficie coperta in modo che questa non superi il valore definito nella scheda e pari al 35% della superficie fondiaria.

Per quanto ulteriormente riportato e previsto nella sopra indicata scheda il progetto nel suo insieme è conforme ad essa in ogni sua parte così come si può constatare esaminando gli elaborati grafici e cartografici presentati ad integrazione.

Infine si fa presente che per quanto riguarda la Scheda di Valutazione Ambientale il Piano di Recupero risponde a quanto previsto ed inoltrato.

In particolare contemplando una ampia fascia di verde lungo via di Santino e via Dante si mitiga l'inserimento dei nuovi edifici migliorando l'estetica paesaggistica dell'area di intervento e delle zone contermini.

Come riportato nella scheda ed a conclusione di questo paragrafo ci preme sottolineare come l'intervento proposto prevede una riduzione sensibile dell'uso del suolo e dell'edificato passando da un valore "alto" ad un valore "medio".

Per i servizi di rete questi sono tutti presenti.

### III. Dimostrazione della conformità al Piano di Indirizzo Territoriale Regionale ai sensi dell'art.20

A fronte di quanto richiesto al punto terzo della sopra richiamata Comunicazione si è esaminato lo strumento Regionale ed in particolare quanto riportato nell'ambito 05 Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore, elaborati grafici compresi.

In particolare per quanto concerne l'**Obiettivo 1 (Salvaguardare i valori identitari, ecc. ecc.)** l'intervento proposto evita il consumo di suolo, riqualifica l'ambito territoriale ove sorge con l'introduzione di ampie e vaste aree a verde e parcheggi, crea nuove relazioni territoriali fondate su stretti rapporti tra zone di residenza e di commercio (media distribuzione), con l'attuazione di un primo tratto di una importante infrastruttura stradale prevista dal Nuovo Regolamento Urbanistico che collega il centro del Comune di Fucecchio con questa zona ove sorgono varie attività di tipo commerciale, direzionale ed artigianale. In particolare si fa presente che per quanto concerne il consumo del suolo come mostrano le tavole del Piano di Recupero la superficie coperta passa da **3.430 mq** a **1.887 mq** circa e le volumetrie da **31.070 mc** a **8.500 mc** circa. Si avrà così una RC del **35%** invece del **49%**, percentuale dell'esistente e con una sentita riduzione della volumetria pari a **22.570 mc**.

Questo per quanto concerne il comma 1.1 dell'Obiettivo 1.

Per il comma 1.2 il Piano è attinente a quanto previsto ed auspicato nel paragrafo medesimo. Ci riferiamo in particolare al punto ove si indica di mantenere i varchi modificati che separano la cortina di urbanizzato tra Fucecchio e Santacroce dalla riva dell'Arno. L'intervento di fatto crea un nuovo varco verso l'argine dell'Arno liberando l'area da ogni barriera, cortina muraria e recinzione.

Sempre in merito all'Obiettivo 1 il Piano di Recupero risponde del tutto al comma 1.5 in quanto "riqualifica l'espansione periferica e le conurbazioni lineari crescenti attorno ai centri urbani" attraverso la dismissione e/o l'allontanamento dell'attività artigianale presente sino a pochi anni fa, oggi del tutto incongrua con il tessuto residenziale esistente e di previsione.

A conclusione di queste note riteniamo, dopo un'attenta lettura e puntuale esame, di ricadere per l'intervento proposto in quanto previsto dalle direttive correlate all'Obiettivo 2 ed Obiettivo 3.