

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



Norme Tecniche di Attuazione

1- Quadro normativo di riferimento :

Gli interventi edificatori da eseguire nell'ambito del Piano Attuativo dell'area " PA 91" dovranno essere eseguiti nel rispetto della l.R. 65/2014 e successive modifiche , del Regolamento Urbanistico vigente al momento dell'approvazione del Piano stesso , del Regolamento Edilizio comunale e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione .

Il Piano attuativo convenzionato , strumento di pianificazione urbanistica di iniziativa privata , in attuazione allo strumento di pianificazione generale , contiene previsioni di maggiore dettaglio che dovranno essere rispettati nei successivi interventi diretti .

2- Elaborati del Piano Attuativo :

Il Piano si compone dei seguenti elaborati , che illustrano e dettagliano gli interventi , sia di carattere edificatorio che di sistemazione delle aree libere ;

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione – studio geologico ai sensi D.P.G.R. n° 26/R/2007
- Relazione- studio idraulico e delle opere di compensazione idraulica
- Documentazione Fotografica
- Schema di Convenzione
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
- pareri enti erogatori di servizi

- Tav. 1 Estratto catastale , dal R. U. scheda PA 91 scala 1: 2.000
- Tav. 2 Estratto catastale e piano particellare scala 1: 2.000
- Tav. 3 Rilievo planoaltimetrico con individuazione sezioni del terreno scala 1: 500
- Tav. 4 Piano Planivolumetrico di progetto scala 1: 500
- Tav. 5 Planivolumetrico con limite di max. ingombro fabbricati , schemi e Dati urbanistici complessivi scala 1: 1.000
- Tav. 6 Lotto n° 5- Rilievo stato attuale dell'immobile , documentazione fotografica schemi grafici e dati urbanistici stato attuale scala 1: 1.000 – 1: 200
- Tav. 7 Planimetrie , sezioni e prospetti fabbricati esistenti nel lotto n° 5 scala 1: 200
- Tav. 8 Particolari costruttivi strade , parcheggi , piante e profili scala 1: 100
- Tav. 9 Sezioni longitudinali del comparto stato attuale e di progetto scala 1: 200
- Tav.10 Sezioni stato sovrapposto scala 1: 500
- Tav.11 Schema vasca di compensazione idraulica- planimetria e sezioni scala 1: 1.000 – 1: 200
- Tav.12 Planimetria con individuazione delle opere di sostenibilità e potenziamento del sistema di smaltimento fognario per acque miste che attraversa l'area
- Tav.13 Planivolumetrico con individuazione rete Enel distribuzione ed illuminazione stradale scala 1:1.000
- Tav.14 Planivolumetrico con individuazione rete Idrica e Gas scala 1: 1.000
- Tav.15 Planivolumetrico con individuazione fognatura acque nere e rete telefonia scala 1: 1.000
- Tav.16 Planimetria con le sistemazioni delle aree a verde pubblico attrezzato e verde privato

Le principali caratteristiche del P. Attuativo sono indicate nei grafici, nella relazione tecnico-illustrativa e nelle prese Norme Tecniche di Attuazione

3- Destinazioni d'uso , parametri urbanistici e categorie di intervento :

Le destinazioni d'uso sono quelle indicate nella scheda del Regolamento Urbanistico che disciplina il comparto " PA 91".

Sono ammesse destinazioni d'uso produttive , commerciali , direzionali e residenziali .

I parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo delle superfici coperte , superfici edificate , altezze , distanze , ecc, sono quelli indicati nella citata scheda “ PA 91”, nelle norme del Regolamento Edilizio ed in quelle del Regolamento Urbanistico vigenti al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.

Le quantità edificatorie massime e le destinazioni d'uso sono riassunte nella tav. 5 del Piano Attuativo , distinte per ogni lotto individuato nel piano stesso e complessivamente per l'intero comparto ;

In sede di attuazione i lotti indicati potranno essere accorpati e/o divisi portando alla formazione di un numero di lotti maggiore /minore , ferme restando le quantità massime edificatorie previste complessivamente nel Piano stesso .

Per quanto riguarda il lotto n° 5 , che include il “podere del Rio della Valle” la scheda di R.Urbanistico prevede la salvaguardia degli immobili esistenti , integrandoli nel contesto dell'area di verde pubblico attrezzato che li circonda.

Le schede del Regolamento Urbanistico n° E080-E081 rappresentano i due fabbricati esistenti classificandoli 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) .

Lo stato attuale dei due fabbricati , rappresentato in tav. 6 e 7 e la documentazione fotografica prodotta , ne evidenziano da una parte lo stato di completo abbandono pluridecennale , dall'altra 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 .

Qualora dopo la approvazione e il relativo convenzionamento del presente Piano , in seguito a nuovi strumenti urbanistici , la classificazione dei fabbricati dovesse variare , sarà possibile eseguire gli interventi nuovamente ammessi , senza che ciò costituisca variante al presente Piano Attuativo .

4- Distanze minime e rapporto di copertura :

I fabbricati che saranno realizzati nei lotti dovranno rispettare le seguenti distanze minime :

| | |
|-----------------------------|-----------|
| - distanza dai confini | mt. 5,00 |
| - distanza fra fabbricati | mt. 10,00 |
| - distanza dalle strade | mt. |
| - altezza massima | mt. 10 |
| - rapporto di copertura max | 40% |

5- Metodi di calcolo dei dati urbanistici :

Per quanto attiene ai metodi di calcolo delle superfici coperte , superfici edificate , altezze , distanze, volumi si fa riferimento a quanto contenuto nel Regolamento Regionale 39R e , per quanto non in contrasto , nel regolamento edilizio comunale .

Nel calcolo delle superfici e dei volumi non saranno considerati i “ volumi tecnici” necessariamente a servizio di ogni fabbricato , quali centrali termiche , idriche , locali di ricovero di impianti , centrali antincendio , scale di sicurezza , montacarichi , ascensori e similari .

6- Tipologie edilizie :

Nel comparto dovranno essere realizzati interventi edilizi con caratteristiche di omogeneità , sia per tipologie architettoniche che per uso di materiali , al fine di rendere complessivamente apprezzabile il risultato di insieme ;

A ciò darà un contributo importante la realizzazione e la corretta manutenzione delle di verde privato alberato lungo le vie Francesca bis e di Burello , come indicato nei grafici e la realizzazione di zone di verde pubblico attrezzato , a corredo del lotto n° 5 e nella prossimità del rio della valle .

7- Materiali da impiegare nelle costruzioni :

I nuovi fabbricati , per la quasi totalità adibiti a uso produttivo dovranno uniformarsi a caratteri di semplicità costruttiva e funzionale , tenuti insieme e percepiti quasi in un unicum dalle finiture estetiche e dagli spazi verdi circostanti , in dialogo costante con il costruito d'intorno e l'ambiente circostante ;

Gli edifici saranno realizzati in struttura di c.a. prefabbricato o in opera , rivestiti esternamente in pannelli di cemento con finiture in ghiaietto o marmo spezzato a più colori , o muratura tradizionale intonacata , con ampie vetrate e rivestimenti in grès , alucobond , acciaio , o altro . Le coperture saranno in c.a. precompresso , in acciaio o in legno lamellare variamente impiegati; le opere di lattoneria in acciaio o rame , gli infissi esterni in alluminio colorato , acciaio o ferro . Le tinteggiature esterne saranno ai siloxani e con specifici materiali per le parti eventualmente a faccia vista o rivestite con materiali diversi da intonaco ; i relativi colori dovranno essere concordati con l'U.T.C.

Dovranno essere attivati tutti i processi di verifica degli impatti derivanti da rumore provocato dalle attività insediabili , che ovviamente dovranno essere in ogni caso contenuti nei limiti ammissibili , secondo quanto prescritto dalla vigente Strumentazione Comunale in merito . Le recinzioni esterne 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 dei lotti potranno essere recintati anche diversamente , nel rispetto di quanto consentito dalle NTA del R.Urbanistico e R.E.C. vigenti .

8- Impianti tecnologici :

Sarà possibile la installazione di impianti tecnologici a servizio delle singole attività svolte nei fabbricati costruiti ; I locali che li accoglieranno dovranno essere integrati nel fabbricato/i e nelle sistemazioni complessive del lotto di riferimento .

9- Verde pubblico attrezzato :

La realizzazione delle aree di verde pubblico attrezzato dovrà avvenire secondo lo schema indicato nella tav. 16 ; per quanto concerne le specie arboree da impiantare si dovranno usare prevalentemente il frassino (*fraxinus ornus*) e il Pioppo Cipressino (*populus nigra italica*) , posti in filare a sesto d'impianto di almeno 5 mt o come diversamente indicato nel progetto esecutivo .

Assieme alle specie arboree potranno eventualmente essere posti a dimora piccoli arbusti , anche a formare siepi , fioriture annuali e erbacee .

Nelle aree di verde pubblico non dovrà essere realizzata alcuna recinzione , mentre invece sarà possibile realizzarvi impianti tecnologici di uso pubblico (quali ad esempio la stessa vasca di compensazione delle acque , con il relativo sistema di smaltimento acque , accesso , ecc – descritti in tav.11-12)

Lungo il tratto iniziale di via di Burello e parallelamente alla nuova Francesca, come indicato in tav. 5 ed in tav. 16 in particolare, è prevista la realizzazione di una pista ciclabile, della larghezza utile di mt. 3,00, da via di Burello fino all'immissione nell'area di verde pubblico confinante a sua volta con il lotto n°5.

10- Verde privato :

Lungo il tratto di strada prospiciente la nuova Francesca e via di Burello, come indicato in tav. 5 ed in tav. 16 in particolare, è prevista la realizzazione di un'area di verde privato, posta lungo il perimetro dei lotti 1-2-3-4-6) e a corredo dei medesimi ;

Queste aree sono destinate esclusivamente a verde privato, non potranno perciò essere utilizzate in modo diverso, costituire zone di deposito, ecc.

La loro realizzazione e la necessaria manutenzione costituiscono un valore imprescindibile per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi previsti nel piano attuativo, oltre che rappresentare un contributo alla eliminazione della CO₂ generata dalle attività umane e dal transito dei veicoli lungo le strade.

Le specie arboree da impiantare saranno le stesse da usare nelle aree di verde pubblico, prevalentemente il frassino (*fraxinus ornus*), il Pioppo Cipressino (*populus nigra italica*) l'acero campestre e il platano.

Assieme alle specie arboree potranno essere posti a dimora piccoli arbusti a formare siepi lungo il perimetro delle recinzioni fronte strada, fioriture annuali e erbacee.

11-Opere di urbanizzazione primaria :

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate secondo quanto previsto in Convenzione Urbanistica e nei progetti esecutivi, nel rispetto di quanto indicato nei pareri e nelle istruzioni impartite dai gestori delle reti tecnologiche ;

Qualsiasi opera da realizzare sarà soggetta al controllo e diretta supervisione dell'U.T.C. - sezione Lavori Pubblici, che ne giudicherà la corretta esecuzione.

12- Fattibilità dell'intervento sotto gli aspetti idraulici e geologici :

La scheda di R.U. dell'area "PA 91" contiene al riguardo indicazioni precise, che sono state trattate in più incontro con l'U.T.C. e il Gestore Acque spa, addivenendo infine alla proposta condivisa ed esplicitata nei grafici in tav. 11-12 e nella relazione idraulica allegata ;

Gli interventi da eseguire per il potenziamento del sistema di smaltimento fognario per acque miste che attraversa l'area ha portato alla progettazione di una vasca di compensazione e delle opere connesse per lo smaltimento delle acque raccolte nel corpo ricettore del Rio di Fucecchio (progetto redatto dall'Ing. Cappelli).

La fattibilità geologica è esplicitata nella apposita relazione a firma del dott. Carmignani Andrea allegata al Piano Attuativo.

13- Norme di decoro generale :

Gli edifici da realizzare, le eventuali costruzioni a carattere provvisorio, le tende, le insegne delle attività, i cartelloni pubblicitari, ecc devono avere un ordine e decoro tali da non creare disturbo e confusione ai fruitori delle aree.


I cantieri edili, durante il tempo di esecuzione dei lavori, dovranno essere segnalati, mantenuti e protetti con recinzioni provvisorie ben curate e decorose alla vista.

14- Norme transitorie e finali :

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa esplicito riferimento alle leggi nazionali e regionali e ai regolamenti vigenti al momento della approvazione del Piano Attuativo, in particolare alle NTA del Regolamento Urbanistico e al Regolamento Edilizio Comunale vigenti.

Fucecchio, li marzo 2022

i proponenti il Piano Attuativo : - Immobiliare San Zio srl



- signora Menichetti Maria Luisa



- il progettista :

