



dott. arch. MARCO BALDI  
dott. arch. MASSIMO PAPINI

## **PIANO DI RECUPERO**

### **PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI APPARTAMENTI**

Frazione PONTE A CAPPIANO - FUCECCHIO  
Viale Colombo e Via D. Fortini

**PROPRIETÀ: Sig.ri SANI PIERO, SANI ANDREA,  
SANI ANTONIO e SANI FABIO**

**RELAZIONE TECNICA**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE****A- RELAZIONE TECNICA**

A.1- Notizie generali – U.T.E. - Vincoli – R.U. .... pag. 3

A.2- Obiettivi del Piano - Modalità di conseguimento – Materiali ..... pag. 5

**B- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

B.1- Notizie generali - caratteristiche prevalenti – materiali ..... pag. 7

B.2- Destinazioni d'uso previste ..... pag. 10

B.3- Modalità e unità minime di intervento ..... pag. 10

**A- RELAZIONE TECNICA****A.1- NOTIZIE GENERALI**

La presente proposta di Piano di Recupero, redatta secondo le norme di cui alla Legge Regionale del 10 novembre 2014 n° 65 e s.m.i. (art. 109 e art. 119) e successive modifiche e/o integrazioni, ha per oggetto una porzione di edificio e terreni posti in Fucecchio frazione Ponte a Cappiano Viale Colombo e Via D. Fortini, di proprietà dei Sig.ri Sani Piero, Sani Andrea, Sani Antonio e Sani Fabio, che nell'insieme dispongono della intera piena proprietà, quindi di un valore immobiliare maggiore del 75% del totale previsto dall'art. 30 comma 1 della Legge 457 del 1978 per poter avanzare questa proposta.

La proprietà Sani Piero, Andrea, Antonio e Fabio oggetto della presente proposta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, per quanto riguarda l'edificio, nel foglio di mappa 49 dalla particella 277 e dalla particella 166 sub. 3, oltre ad un terreno adiacente all'edificio rappresentato al Catasto Terreni nel foglio di mappa 49 particella 559.

L'intera proprietà dei richiedenti, più ampia nel suo complesso, consta di due parti che, per le loro caratteristiche formali e per i differenti tempi in cui sono stati realizzati (meglio descritti in seguito), possono essere considerati come due edifici distinti in aderenza fra loro; infatti la porzione oggetto del presente Piano (che sarà denominata porzione "A") è la parte a sud, quella più vecchia, composta da un edificio avente forma ad "elle", elevato in parte un piano ed in parte due piani fuori terra, rappresentata dalla particella 166 sub. 3 e 277 in parte, avente destinazione produttiva; la porzione non oggetto del presente Piano (che sarà denominata "B") è la parte a nord, quella più recente, composta da un edificio elevato due piani fuori terra, che attualmente è occupato dalla sede della contrada di Cappiano e che nel tempo è stata utilizzata come sala da ballo, attività produttiva, ecc.

La proprietà nel suo complesso, è stata edificata in epoche diverse, in particolare:

***PORZIONE "A" OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO:***

- la porzione sud-ovest, quella più vecchia, fu realizzata in data antecedente al 1959;
- con licenza edilizia n° 211/59, la stessa fu ampliata verso nord;
- nel 1960 con licenza edilizia n° 178 fu realizzato il primo piano della porzione costruita nel 1959;
- con licenza edilizia n° 94/63 è stata ampliata verso est la porzione realizzata nel 1959;
- La situazione attuale è quella di cui al Permesso di Costruire in sanatoria n°152/PE/2007 del 20.10.2008, rilasciato per sanare l'avvenuta suddivisione in varie

<i>Sig.ri SANI Piero, Andrea, Antonio e Fabio</i>	<i>07/09.01.2017</i>
<b><i>Relazione Tecnica - Norme Tecniche di Attuazione</i></b>	

unità immobiliari, tutte produttive.

***PORZIONE “B” NON OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO:***

- con licenza edilizia n° 50/61 e variante n° 198/61, fu realizzata la porzione che non è oggetto del presente piano di recupero;
- nel 1975 con licenza edilizia n° 465 fu realizzato il passaggio coperto al primo piano.

***PER ENTRAMBE LE PORZIONI:***

- a seguito di parziali ampliamenti realizzati nel 1963, è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n° 1583 in data 24.2.1999, che interessa il fabbricato nel suo insieme

La porzione in oggetto, “A”, si presenta, a causa dei vari momenti in cui è stata costruita e i pochi interventi di manutenzione, molto disomogenea e in parte fatiscente, con coperture in parte a volta e in parte a falda, con altezze diverse in base alle necessità del momento in cui le varie parti furono realizzate, e denota chiaramente l'uso a cui è attualmente destinata (industriale produttiva).

Questa porzione può essere tranquillamente demolita senza pregiudizio alcuno per quanto resta, la porzione “B”, proprio perché edificata in momenti diversi e con varie tecniche costruttive, le cui strutture portanti (quelle più vecchie a mattoni pieni di vari spessori e quelle più recenti miste fra mattoni pieni e cemento armato) non sono promiscue.

La proprietà oggetto del Piano di Recupero si completa con un terreno non edificato individuato nel Foglio 49 Particella 559 ed identificato nel R.U. come “*zona a verde urbano*”.

L'area d'intervento, come riportato nelle relative tavole tematiche del Piano Strutturale, è compresa nell'U.T.O.E. n° 9 (Ponte a Cappiano) ed è già servita dal sistema fognario, dall'acquedotto e dal gas metano, oltre che ovviamente dalla rete elettrica e telefonica.

Nel Regolamento Urbanistico, la scheda di progetto n. PA63 assegna all'area, in relazione al DPGR 53/R del 2011, una pericolosità geologica G2, idraulica I3/I4 e sismica S3, dando a tutte e tre il grado di fattibilità F3 (fattibilità condizionata). Le varie specifiche di fattibilità sono riportate nella scheda PA63 citata, a cui si pieno ed espresso riferimento, come se fosse qui di seguito riportata.

Il fabbricato nel suo insieme non è soggetto a vincoli storico-architettonici secondo il D.Lgs 42/2004; per quanto riguarda i Beni Paesaggistici e Ambientali l'area in progetto ricade parzialmente nella fascia di rispetto di m 150 dalle sponde di un corso d'ac-

qua (il canale Usciana) ai sensi dell'art. 142 comma 1 della D. Lgs 42/2004, però alla data del 6 Settembre 1985 risultava inserita in zona residenziale “B”, pertanto non soggetta ad Autorizzazione Paesaggistica.

Per quanto riguarda, invece, l'area inserita in zona “Verde Urbano” nel R.U. vigente, risultava al 6 Settembre 1985 inserita in zona agricola “E”, però con il presente Piano di Recupero non è previsto alcun intervento, salvo la realizzazione dei due accessi carrabili, pertanto non si ritiene necessaria l'Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004.

## **A.2- OBIETTIVI DEL PIANO - MODALITÀ DI CONSEGUIMENTO**

Il Regolamento Urbanistico vigente inserisce l'area in “PA-63” LIMITROFA ALLA “Zona B1 tessuto urbano consolidato” e le Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 105 prevedono per edifici industriali integrati nel tessuto edilizio, che la possibilità di intervento sia “finalizzata al completamento o all'ampliamento funzionale del tessuto insediativo esistente”.

Per dette zone, l'art. 82, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente indica le seguenti destinazioni d'uso possibili:

- a) residenziale
- b) artigianale
- c) attività commerciali di vicinato
- d) direzionale
- e) di servizio

Le destinazioni di cui alle lettere b) c) e d) sono consentite anche ai piani primi degli edifici, esclusivamente quali estensioni dei piani terreni e purché esista un accesso diretto alla viabilità principale.

Obiettivo dell'allegato Piano di Recupero è quello di recuperare la porzione “A”, attualmente completamente produttiva, mediante la demolizione totale e la ricostruzione di un edificio, completamente adibito a residenza, staccato dalla porzione “B”. In fase di richiesta di Permesso di Costruire, le destinazioni d'uso delle varie unità possono essere modificate, rimanendo in quelle previste, con le limitazioni indicate dalla Norme Tecniche di Attuazione allegate al Regolamento Urbanistico.

Tale previsione si concretizzerà mediante la realizzazione di un edificio residenziale elevato due piani fuori terra, composto da due gruppi adiacenti di n° 4 appartamenti, ciascuno con vano scala condominiale che serve i 4 appartamenti.

L'orientamento del nuovo edificio è quello dettato dalla dimensione del lotto da edificare, ed è allineato con gli orientamenti degli edifici adiacenti e/o limitrofi.

E' inoltre prevista la realizzazione di un portico condominiale al piano terra sul lato nord-est, che unisca l'edificio in progetto con un piccolo fabbricato ad uso pertinenza, elevato un solo piano fuori terra, posto nella proprietà adiacente a confine, così da formare un unico corpo di fabbrica; l'edificio principale in progetto sarà edificato a distanza minima di m. 10,00 dagli edifici principali circostanti.

\* \* \*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****B.1- NOTIZIE GENERALI - CARATTERISTICHE PREVALENTI - MATERIALI**

Oggetto del presente Piano di Recupero sono gli immobili di proprietà dei Sig.ri Sani Piero, Sani Andrea, Sani Antonio e Sani Fabio, distinti al Catasto Urbano nel Foglio di Mappa 49 dalle particelle 277 e 166 Sub. 3 e Catasto Terreni Foglio di Mappa 49 particella 559, ubicati nella frazione di Ponte a Cappiano in Viale Colombo e Via D. Fortini.

Il vigente Piano Strutturale e le Norme Tecniche di Attuazione del R.U. identificano l'area in cui si trova l'edificio da demolire come "Zona B1 tessuto urbano consolidato", mentre il terreno adiacente è in "Zona a verde urbano".

L'intorno è costituito da edifici, realizzati in epoche assai diverse, elevati alcuni due altri (la maggior parte) tre piani fuori terra, destinati essenzialmente alla residenza, ad eccezione di quelli fronteggianti Viale Colombo, per i quali il piano terra è utilizzato anche per attività commerciali o di servizio.

Le modalità di intervento prevedono inizialmente la totale demolizione della porzione di edificio esistente e la bonifica del terreno per le parti asfaltate o con pavimentazione in calcestruzzo; le attività che si sono svolte nell'edificio ( falegnameria, borsettificio, confezione capi in pelle) non fanno presupporre che la bonifica del terreno si debba spingere oltre la normale asportazione della parte superficiale; inoltre si presume, per quanto sopra detto, non siano necessarie le analisi del terreno che proverrà dagli scavi delle nuove fondazioni; in ogni caso esso sarà riutilizzato in loco per le aree a verde e/o per la modellazione dei nuovi piani dei piazzali.

L'altezza massima sarà di due piani fuori terra, come per la maggior parte degli edifici circostanti, quindi un'altezza massima di m. 7,00 , misurata dal piano di imposta indicato nella scheda di progetto PA63 (50 cm sopra il battente idraulico previsto -cm. 20 sopra il piano di campagna attuale); ciascun piano abitativo avrà una altezza utile massima di m. 2,70, oltre ai solai intermedi.

Non sarà compresa e computata nell'altezza, di conseguenza nel volume, la quota di cm. 70 (battente idraulico + cm 50 di franco), così come indicato nella più volte citata scheda di progetto PA63, così da rispettare la fattibilità idraulica condiziona; sarà inoltre necessario riprofilare il resede così da raccordarlo alla quota delle proprietà confinanti, senza creazione di dislivelli o confini.

In base alla scheda norma più volte citata, il piano di calpestio del piano terra dell'edificio è stato posizionato alla quota di +16,70, quindi +70 cm rispetto alla quota del

<i>Sig.ri SANI Piero, Andrea, Antonio e Fabio</i>	<i>07/09.01.2017</i>
<b><i>Relazione Tecnica - Norme Tecniche di Attuazione</i></b>	

piano di campagna attuale e +50 cm rispetto alla quota di esondazione per eventi con Tr fino a 200 anni, franco richiesto dagli studi di Piano; inoltre si è provveduto a riprofilare le quote del marciapiede e del resede, così da evitare, come detto, condizioni di aggravio rispetto alla situazione esistente.

Le verifiche di cui sopra sono esplicitate nella tavola n. 3 – Stato Futuro.

Tutti i parametri urbanistici (superficie coperta, volume, superficie utile lorda, altezza, superfici accessorie, superfici condominiali, ecc.) saranno calcolati con le modalità previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, oltre che dalle Normative Statali e Regionali se applicabili e prevalenti sui Regolamenti locali, e saranno al massimo quelli previsti nella scheda di progetto PA63.

Lo spessore delle murature sarà quello derivante dai calcoli energetici, ed entrerà nel computo dei parametri urbanistici fino allo spessore di cm. 30; i solai intermedi saranno indicati con uno spessore convenzionale di cm. 30, così come la copertura; eventuali eccedenze di spessore, con un massimo di cm. 25 per gli elementi verticali e la copertura, e di cm. 15 per i solai intermedi, volti ad ottenere un miglioramento dell'indice di prestazione energetica, di cui al D.Lgs 192/2005 e successive modifiche, di almeno il 10 %, non saranno computati ai fini della distanza minima tra edifici, dai confini di proprietà, dal nastro stradale e ai fini dell'altezza massima degli edifici, rispettando comunque il disposto dell'art. 11 comma 1 del D.Lgs 115/2008, modificato dal D.Lgs 56/2010, o delle norme in vigore al momento della edificazione.

Le pertinenze realizzabili, anche private, previste dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Statali e Regionali, se applicabili e ad esso prevalenti, non entrano nel computo della superficie coperta, del volume e della S.U.L. se non superano i limiti dimensionali previsti dalle normative vigenti applicabili. Si precisa che il solo portico condominiale è stato invece computato nel calcolo della superficie coperta, mentre viene computato nella S.U.L. e nel volume solo per la parte eccedente la distanza di 2 m. dagli edifici adiacenti.

All'interno del lotto edificabile, la parte scoperta dell'edificio sarà adibita in parte a parcheggio condominiale, rispettando quanto previsto dalla Legge 122/89, mediante la realizzazione di due stalli di sosta per ogni alloggio in progetto; in questi è compresa la realizzazione di uno stallo di dimensioni adatte ad un disabile; gli accessi carrabili e pedonali avverranno da Via Fortini, mentre un accesso pedonale potrà essere realizzato da Viale Colombo attraverso il resede dell'edificio, sempre di proprietà Sani, che non è oggetto del presente intervento.

Dovranno inoltre essere rispettate tutte le normative inerenti: la permeabilità dell'area, il superamento delle barriere architettoniche, le cadute dall'alto delle coperture, il



contenimento dei consumi energetici, sia invernale che estivo, la verifica del clima acustico, le costruzioni in zone a rischio sismico, ecc., e comunque tutte quelle in vigore e applicabili al momento della realizzazione dell'intervento.

I nuovi appartamenti saranno organizzati in gruppi elevati due piani fuori terra, costruiti l'uno in aderenza all'altro, con il corpo scala in condivisione fra due gruppi.

La tipologia edilizia potrà essere modificata in tutto o in parte in sede di redazione della pratica edilizia, purché vengano rispettate la S.U.L., la superficie coperta, il volume e l'altezza massima realizzabili.

La tipologia costruttiva strutturale potrà essere con telaio portante in travi e pilastri, muratura portante, muratura armata od altro, i solai in latero-cemento o a pannelli, eventuali tamponamenti in laterizio o altro materiale idoneo a rispettare le normative sismiche, di contenimento dei consumi energetici ed acustiche.

Le superfici a vista saranno tutte intonacate e tinteggiate; la copertura sarà a falde con manto con tegole in laterizio o cemento, salvo l'eventuale realizzazione di impianti fotovoltaici integrati, i quali potranno sostituire tutta o parte della copertura con pannelli o tegole fotovoltaiche, il cui dimensionamento sarà quello previsto dalle norme in vigore al momento dell'edificazione; sulla copertura, in aderenza a questa, potranno essere installati pannelli per la produzione di acqua calda sanitaria, almeno nella misura minima stabilita dalle norme in vigore al momento dell'edificazione.

Gli infissi esterni saranno in legno o alluminio a taglio termico, completi di vetri camera dello spessore adatto a rispettare le normative energetiche e/o per l'abbattimento del rumore.

La pavimentazione esterna sarà realizzata con materiali permeabili, così da rispettare le norme sulla permeabilità dei suoli, almeno per la superficie permeabile minima richiesta dalle normative; la restante parte, escluso le parti a verde, sarà pavimentata con materiali da esterno tipo pietra, escludendo la bitumatura e il calcestruzzo.

La recinzione verso Via Fortini, fra il lotto e il Verde Urbano, sarà realizzata con muretto di altezza massima cm. 90 e sovrastante ringhiera in ferro zincata e tinteggiata, così come in ferro zincato e tinteggiato saranno costituiti i cancelli sia pedonali che carrabili; questi ultimi saranno dotati di automatismo di apertura; le recinzioni esistenti costituite da muri saranno mantenute e ristrutturare; eventuali parti mancanti saranno realizzate con muri della tipologia ed altezza di quelli adiacenti, tutte le murature saranno intonacate e tinteggiate; la recinzione verso la restante parte della proprietà non oggetto del presente Piano di Recupero, sarà realizzata con ringhiera metallica o rete elettrosaldata a maglia sciolta dell'altezza massima di cm. 120 su cordolo di altezza massima cm. 30; su det-

ta recinzione potrà essere realizzato un cancello pedonale che permetta il passaggio fino a Viale Colombo, la stessa potrà essere sostituita con altra recinzione più alta quando sarà recuperata la porzione "B" non oggetto del presente Piano di Recupero.

La recinzione che suddivide il verde urbano su Via Fortini sarà realizzata con rete a maglia sciolta dell'altezza di m. 1,50, senza cordolo visibile.

Tutti i materiali e prodotti da utilizzare saranno del tipo ad alta eco-compatibilità, pertanto saranno da escludere tutti quelli che non disporranno di apposite certificazioni emesse da Enti o Organi appositi, oppure che possano dimostrare le loro caratteristiche da prove di laboratorio eseguite presso Istituti preposti.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire, dovrà essere prevista la realizzazione di una o più cisterne interrate per la raccolta delle acque meteoriche delle coperture, dotata di "troppo pieno" da convogliare nella fognatura delle acque meteoriche, con recapito nella fognatura mista di Via Fortini. L'acqua della cisterna servirà per tutti gli usi in cui è vietato utilizzare l'acqua del pubblico acquedotto.

Il verde urbano e gli accessi carrabili e pedonali su Via Fortini saranno realizzati, previa demolizione della porzione di recinzione esistente interessata dagli accessi, solo dopo una apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale che definisca tutte le quantità e tipologie di lavoro, i materiali da utilizzare, i costi previsti, i tempi di realizzazione, ecc., così che dette opere possano essere scomutate dagli oneri da corrispondere per la realizzazione del fabbricato.

In sintesi i lavori per la realizzazione del Verde urbano consisteranno in:

- a- asportazione della parte superficiale del terreno (che sarà riutilizzato per le aiuole previste);
- b- dove sono previsti gli accessi carrabili e pedonali: realizzazione di fondazione e sottofondo in pietrame, finitura in bitume come i marciapiedi pubblici;
- c- posa in opera di tutti i cordonati a delimitazione delle aiuole;
- d- piantumazione del verde, sicuramente con piante autoctone, di essenza e numero da definire in sede di stipula della convenzione.

## **B.2- DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

Sono consentite, nel rispetto del R.U. e delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale
- Direzionale
- di Servizio

### **B.3- MODALITÀ E UNITA' MINIME DI INTERVENTO**

Nella prima fase la realizzazione del Piano di Recupero potrà avvenire anche in due stralci funzionali composti ciascuno da due gruppi di appartamenti e dal relativo vano scala, alle seguenti condizioni:

- a- tutte le demolizioni avvengano prima dell'inizio dei lavori;
- b- che ogni stralcio sia composto da due gruppi di alloggi collegati dal vano scala, o da un edificio di dimensione equiparabile;
- c- che quando verrà realizzato il gruppo più ad ovest venga contemporaneamente realizzato il portico condominiale;
- d- che le opere esterne e gli accessi da Via Fortini siano realizzati contestualmente al secondo stralcio;
- e- che il completamento dell'opera avvenga entro il termine previsto per il completamento del Piano di Recupero.

Il tempo massimo per il completamento del Piano di Recupero sarà di 10 (dieci) anni ai sensi dell'art. 110 della L.R. 65/2014. Trascorso questo periodo il P. di R. risulterà inefficace limitatamente alle opere non ancora realizzate, per la realizzazioni delle quali si dovrà comunque attenersi agli allineamenti e alle prescrizioni stabiliti dal Piano di Recupero.

Nella prima fase il procedimento autorizzativo da adottare sarà quello del Permesso di Costruire (L.R. 65/2014 art. 134) o altro analogo o equivalente, in vigore al momento della presentazione.

Successivamente al completamento del Piano di Recupero, l'unità minima di intervento sarà la singola unità immobiliare ed il procedimento autorizzativo sarà quello previsto per la tipologia di intervento in progetto.

Fucecchio, lì 10/01/2017

Il Progettista

*Dott. Arch. Massimo PAPINI*