

Simone Coltelli geometra

via Basili n. 2
56029 Santa Croce sull'Arno (PI)
tel 057133101 - fax 0571382264
e-mail: simonecoltelli@gmail.com

Paolo Giannoni architetto

Largo Pietro Lotti n. 9/H
56029 Santa Croce sull'Arno (PI)
tel 057134587 fax 057134588
e-mail: giannoni.associati@leonet.it

Andrea Lami geometra

Via S. Tommaso n. 15
56029 Santa Croce sull'Arno (PI)
tel 057134977
e-mail: a.lami@geometralami.it

denominazione **Piano Particolareggiato Attuativo Convenzionato** di iniziativa privata per la realizzazione di un edificio commerciale di media struttura di vendita, di residenze, di parcheggi pubblici, di aree a verde pubblico ambientale, a verde pubblico attrezzato, con riorganizzazione della rete stradale esistente e di progetto, nel Comune di Fucecchio, via Provinciale Fiorentina, via Luigi Banti, via Giampiero Alvisi con Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico Contestuale al P.P.A.C.
Schema Progetto PA19

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

scala

data
Maggio 2023

sost.

proprietà
Bini Luciano, Cerrini Valentina, Giovacchini Ambra, Eredi Giovacchini Augusto, Giovacchini Marinella, Giovacchini Mario, Gori Stefania, Gori Stefano, Grassini Renata, Lucaccini Graziella.

F

Progettisti: Simone Coltelli geometra

Paolo Giannoni architetto

Andrea Lami geometra

COMUNE DI FUCECCHIO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0020026/2023 del 23/05/2023

Firmatario: SIMONE COLTELLI, PAOLO GIANNONI, ANDREA LAMI

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 Attuativo 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 PA19 e più in generale dalla 3° Variante al Regolamento Urbanistico in vigore.

A tal proposito l'intera Area va letta in un contesto più esteso che comprende la nuova viabilità di penetrazione interna che collega nella parte posta a Sud, via G. Alvisi con via L. Banti, il collegamento alberato e pedonale che da P.zza Samo raggiunge il Verde Attrezzato a servizio delle aree residenziali, esistente e di progetto di cui questo comparto ne rappresenta la testata occidentale.

In riferimento al 2° comma dell'art. 109 il PPAC 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 nella Variante al 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 PA19" con le note specifiche al riguardo composte.

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

II. Dimostrazione della Conformità al Nuovo Regolamento Urbanistico Comunale

Per essere conformi al Regolamento Urbanistico Comunale ed in particolare ai dati urbanistici previsti dalla Scheda Progetto PA19, contestualmente al Piano Attuativo viene presentata una Variante Semplificata che interessa la modifica di due parametri in questa contenuti. Trattasi del Verde Attrezzato che, come mostra la Scheda Progetto PA19 con la Proposta di Variante Semplificata, passa da MQ 9300 a MQ 5560, e dei Parcheggi Pubblici che passano da MQ 2000 a MQ 1826 di cui mq. 75 quali aree fuori comparto. A tal riguardo va comunque sottolineato che il Parcheggio previsto lungo via Provinciale Fiorentina di MQ 1376 sarà un Parcheggio Pubblico con utilizzo h 24. La manutenzione delle sue aree di parcheggio e delle aree verdi, ivi comprese le alberature presenti saranno a carico del soggetto attuatore della Media Struttura di Vendita che vi si insedierà nell'area solo fino al momento della cessione all'amministrazione pubblica di tali aree, ben disciplinati da uno degli articoli della Convenzione Urbanistica.

Per una maggior comprensione delle ragioni delle modifiche si rimanda alla lettura della Relazione Tecnica Illustrativa ed in particolare al Capitolo 2° della stessa.

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.

Infine si fa presente che per quanto riguarda la Scheda di Valutazione Ambientale il Piano Attuativo risponde a quanto previsto e dettato.

In particolare l'intervento proposto contemplando all'interno del comparto una ampia fascia di verde lungo via Provinciale Fiorentina e via Alvisi mitiga l'inserimento dei nuovi edifici, ne migliora l'estetica paesaggistica dell'area di intervento e ne qualifica il margine urbano e del sistema del verde/zona agricola.

Come riportato nella scheda ed a conclusione di questo paragrafo ci preme sottolineare come il progetto preveda una riduzione dell'uso del suolo e dell'edificato passando da un valore "medio-alto" ad un valore "medio-basso".

Per i servizi di rete questi sono tutti presenti lungo via Alvisi e via Banti. La nuova strada di Piano pertanto non verrà dotata di alcuni dei sottoservizi solitamente in essere nei nuovi tratti stradali. Sarà comunque provvista di rete di illuminazione pubblica e di fognatura di raccolta acque meteoriche.

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

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, riqualifica l'ambito territoriale ove sorgerà 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), anche con l'attuazione di una importante infrastruttura stradale prevista dal Regolamento Urbanistico che collega via G. Alvisi con via L. Banti.

Il tutto in modo da rendere maggiormente "permeabili" ed interconnesse due aree prossime, ma sino ad oggi separate, ricche entrambe, di attività commerciali e di residenze.

In particolare si fa presente che per quanto concerne il consumo del suolo come mostrano le tavole della Variante Semplificata al Piano Attuativo la SUL resta inalterata con riduzione delle volumetrie future.

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 Santa Croce dalla riva dell'Arno. L'intervento di fatto non crea un nuovo varco verso l'argine dell'Arno mantenendo e frapponendo tra questo e l'area di P.A. una vasta esistente zona agricola.

Sempre in merito all'Obiettivo 1 il Piano risponde del tutto al comma 1.5 in quanto "riqualifica l'espansione periferica e le conurbazioni lineari crescenti attorno ai centri urbani" attraverso un insieme sistematico di Aree a Verde a carattere lineare, ambientale ed attrezzato.

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 e all'Obiettivo 3.

Santa Croce sull'Arno

Arch. Paolo Giannoni

Geom. Andrea Lami

Geom. Simone Coltelli

Maggio 2023