

Simone Coltelli geometra

via Basili, 2

56029 Santa Croce sull'Arno (PI)

tel 057133101 - fax 0571382264

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 fax 057134977

denominazione

**Proposta di Piano Attuativo** di iniziativa privata - Scheda Progetto PA19 - per la realizzazione di un edificio commerciale di media struttura di vendita, di residenze, di parcheggi pubblici, di aree a verde pubblico, a verde attrezzato, con la riorganizzazione della rete stradale esistente e di progetto, nel Comune di Fucecchio, via Provinciale Fiorentina, via Luigi Banti, via Giampiero Alvisi

titolo

NOTE ILLUSTRATIVE

allegato

data

Maggio 2023

sost.

**A**

proprietà

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

**E**

COMUNE DI FUCECCHIO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0023477/2023 del 13/06/2023

Firmatario: SIMONE COLTELLI, PAOLO GIANNONI, ANDREA LAMI

Progettisti:

Simone Coltelli geometra

Paolo Giannoni architetto

Andrea Lami geometra



**NOTE ILLUSTRATIVE**

La proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata (Scheda Progetto PA19) interessa terreni delimitati da tratti viari posti nel Comune di Fucecchio, in prossimità del confine con il Comune di Santa Croce sull'Arno.

La parte Nord dell'area è tangente a via Provinciale Fiorentina, quella Ovest a via Giampiero Alvisi e quella Est a via Luigi Banti.

Il confine tra l'area e le strade coincide in buona parte con il perimetro della Scheda del Regolamento Urbanistico, che ne definisce gli obiettivi, oltre che i contorni geometrici.

Si tratta nel caso di un intervento per "Riqualificare e completare l'attuale margine urbano incerto e sfrangiato con la realizzazione di residenze, la riorganizzazione della rete viaria, prevedendo l'inserimento di funzioni commerciali e incrementando le dotazioni di standard".

Sempre nella Scheda Progetto PA19 si legge:

*R.U.C.: D10 – Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo.*

Il Progetto tiene conto di quanto appena scritto ed è nel suo sviluppo coerente agli indirizzi della pianificazione comunale.

In particolare, come previsto nella S.P. PA19 – 3° VAR, si sottolinea che in fase di redazione del Piano Attuativo sarà individuato un collegamento alberato e pedonale che attesta sulla Via Provinciale Fiorentina collegando Piazza Samo al Verde Pubblico Ambientale ed attrezzato di comparto a servizio dell'area residenziale esistente a Sud. Questo collegamento, che in senso lineare si estende per oltre m 220 all'interno del comparto, che verrà realizzato dal soggetto attuatore per quanto di sua competenza e nei limiti individuati dal comparto del Piano Attuativo, ha funzione di riqualificazione del margine urbano e del sistema del verde/zona agricola. I due capisaldi sono appunto a Nord Piazza Samo ed a Sud il Parco Urbano che si estende per circa Mq 4349,00. All'interno di quest'ultimo è prevista un'area Fitness con attrezzi e macchinari specifici per l'attività motoria, la previsione di un campo polivalente (Basket e Volley) ed un percorso pedonale che si muove sinuosamente in senso Est-Ovest e che collega i due ingressi del Parco. Vista la sua estensione, l'area a verde contribuirà al fabbisogno di compensazione della cella idraulica sia

localmente che in quota parte generale. Insieme al verde ambientale (Mq 1156,00) al collegamento alberato lungo via Alvisi (Mq 353,00) possiamo contare su una vera e propria "Infrastruttura Verde" di ben 5858,00 Mq.

Se poi si aggiungono l'area a verde presente nel Parcheggio Pubblico posto lungo Via Provinciale Fiorentina (Mq 114,00) e le aree verdi all'interno dei Parcheggi di Relazione della struttura commerciale (Mq 180,00) otteniamo aree verdi per complessivi Mq 6152,00. Sommando poi il Verde Privato presente nel Comparto (Mq 4935,00) si ottiene una superficie pari a Mq. 11087,00, che è maggiore di ben 1787,00 Mq di quella indicata dalla Scheda Progetto (PA19 - 3° var.) pari a MQ 9300.

Tornando alla proposta di progetto questa si è potuta concretizzare a fronte di un significativo e forte interessamento di una catena europea di distribuzione (food e non food) che in quest'area vuole trasferire un punto vendita presente oggi in un comune confinante.

In breve, ed a seguire, ulteriori note illustrative della proposta urbanistica rappresentata nelle tavole allegate.

Prima di descriverla una precisazione urbanistica; interessa le destinazioni d'uso riportate nella Scheda Progetto PA19. Questa prevede una Superficie Utile Lorda (SUL) di MQ 3000 di cui 1200 per residenze e 1800 per commerciale/direzionale.

Così come previsto e consentito dal R.U.C., è possibile trasferire e compensare tra le destinazioni d'uso presenti all'interno del comparto quantità di SUL; ciò sino ad un massimo del 20% delle stesse. Tale criterio è stato seguito ed adottato dalla proposta progettuale che, nella fattispecie, ha condotto ad individuare per la SUL commerciale una nuova superficie di MQ 2100, con conseguente riduzione di quella residenziale di MQ 300, che così viene definita in MQ 900.

Come si può leggere nella Scheda di Variante per adempiere a quanto sopra scritto, il Rapporto di Copertura (RC/SC) sarà il 35% e non il 30% previsto nella Scheda Progetto PA19 in vigore.

Ciò premesso ed a conclusione di queste note passiamo brevemente alla descrizione della Proposta di Piano Attuativo.

La Scheda Norma prevede, tra le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, Parcheggi Pubblici per MQ 2000. Il progetto li individua per buona parte in adiacenza a via Provinciale

Fiorentina, lungo tutto il fronte dell'area che su questa arteria si attesta, per una superficie di Mq 1376,00. Di questa quantità Mq 191,00 sono aree destinate a verde e di queste Mq 77,00 quale collegamento alberato e pedonale in adiacenza a via Alvisi.

Le restanti superfici sono sempre individuate lungo detta arteria dove dall'altro lato sono sorte, in tempi recenti, alcuni edifici residenziali ed un importante complesso con varie tipologie commerciali. Qui si trova anche uno dei due ingressi del Verde Pubblico, Ambientale ed Attrezzato, progettato come un vero e proprio Parco Urbano di Quartiere. Ulteriori stalli, infine, sono ricavati lungo la nuova strada di Piano, che attraversa i terreni in senso Est-Ovest, a circa metà del suo tracciato. Complessivamente le superfici a Parcheggio Pubblico ammontano a Mq 1751,00 e pertanto risultano di poco inferiori di quelle indicate nella S.P. PA 19 – 3° Var. (MQ 2000).

La realizzazione della nuova arteria, insieme all'ampliamento e rettifica di un troncone di via L. Banti comporta una superficie per strade di Mq 2289,00 di poco superiore a MQ 2200 previsti nella S.P. PA 19 – 3° Var.

In definitiva, per la viabilità il PA soddisfa i parametri assegnati nella S.P. PA 19 – 3° Var., mentre per i Parcheggi Pubblici questi risultano di poco inferiori.

In termini "Ambientali" è doveroso sottolineare quanto di seguito descritto per quanto riguarda il Verde Attrezzato.

Infatti, come già scritto, se consideriamo e sommiamo anche il Verde Privato, stimato in circa Mq 4935,00 allora otterremo nel comparto una maggior quantità di Aree a Verde, un esubero che complessivamente si attesta su Mq 1787,00 (Mq 11087,00 > Mq 9300). Ciò sta a indicare che, il Piano Particolareggiato proposto comporta un uso del suolo meno intensivo di quello ipotizzato dalla Scheda Norma, con un'edilizia residenziale assai contenuta ed un importante polmone verde che supera l'ettaro di estensione; per la precisione 11087,00 Mq.

A conclusione e brevemente, due righe sulla struttura commerciale, l'altro episodio edilizio previsto, grazie al quale sarà possibile attuare il piano e che, per volumetrie e consistenza, risulta essere l'edificio più significativo e connotativo dell'area. La sua superficie coperta sarà di circa Mq 2100, con la facciata principale in prossimità del parcheggio pubblico diviso da questo solo da un tratto stradale che è anche uno degli ingressi che conducono ai parcheggi di sosta e di

relazione. Detto tratto stradale sarà asservito da ad uso pubblico.

Questo sistema dei parcheggi di sosta e di relazione, così come mostrano gli elaborati grafici, sarà posto in adiacenza all'edificio commerciale ed al verde privato. Nelle sue parti più a Sud il sistema dei parcheggi confina con la nuova strada di piano, dove si trovano pure un altro ingresso ed un'altra uscita. Ovviamente il loro dimensionamento soddisfa quanto disposto dal DPGR 15/R/2009.

Stessa cosa vale per la zona carico-scarico (art.26), che è delimitata ed indipendente sia nel perimetro che nell'ingresso -uscita dal resto della struttura, in particolare dai parcheggi riservati alla clientela. In sintesi si verifica tutto quanto disposto e richiesto dagli artt.26, 27 e 29 del soprarichiamato DPGR.

Per una più dettagliata analisi in pianta ed in alzato della Media Struttura di Vendita si rimanda alle tavole di progetto, che ben definiranno composizione architettonica ed articolazione dei volumi. Per comprenderne invece l'assetto territoriale e morfologico dell'area di intervento si rimanda a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati.

Come accennato agli inizi di queste note l'area destinata ad interventi di Edilizia Residenziale è stata individuata sul vertice Sud-Est dei terreni. La sua estensione viene valutata in circa Mq 1.700 con una SUL pari a MQ 900. Tipologicamente sarà possibile intervenire con edifici monofamiliari, bifamiliari, plurifamiliari a schiera. A conclusione, due righe sull'edilizia residenziale con finalità sociali previste dalla Scheda, in ragione del 10% della SUL e pertanto pari a 300 MQ.

Così come previsto dall'art. 56 del R.U.C. comma 6 la quota di edilizia sociale così come sopra determinata costituirà quota parte aggiuntiva degli oneri di urbanizzazione e potrà essere monetizzata secondo criteri e modalità stabilite da specifico atto della Giunta Comunale, vedasi Delibera della Giunta Comunale n. 45 del 23.2.2023.

Niente altro dovendo aggiungere si rimanda per una lettura più di dettaglio alle Tavole di progetto rappresentanti la Proposta di Piano Attuativo.