

Committente

IMMOBIL GREEN srl



officinaprogetti

Studio Tecnico Associato
Arch. Stefano Talini
Geom. Simone Coltelli
Arch. Marco Neri
Geom. Romina Proietti

Oggetto

Proposta di Piano Attuativo di Iniziativa Privata - PA98

Ubicazione

Fucecchio

Viale Colombo

Foglio di Mappa 54 - Particella 804-805

Progettista

GEOM. SIMONE COLTELLI - ARCH. MARCO NERI

Direttore dei lavori

Rappresentazione

RELAZIONE GENERALE

scala

NESSUNA

Tavola

1 / 9

Data **GIUGNO 2022**

Arch. Stefano Talini - Arch. Neri Marco - Geom Simone Coltelli

Via Basili 2_ 56029 Santa Croce Sull'Arno PI_ Tel. 0571 33101 Fax. 0571 382264

A termini delle vigenti leggi sul diritto d'autore, questi elaborati non potranno essere copiati, prodotti o comunicati ad altre persone o aziende, anche parzialmente, senza ns. esplicita autorizzazione

Sommario

| | |
|--|---|
| 1. Relazione Stato di Progetto | 2 |
| 2. Variazioni alla pianificazione infrastrutturale - Introduzione | 4 |
| 3. Variazioni alla pianificazione infrastrutturale | 6 |
| 4. Verifiche di visibilità in corrispondenza dell'intersezione su Via di Mistieta..... | 7 |

1. Relazione Stato di Progetto

La presente proposta viene inoltrata da **Immobilgreen srl** semplificata con sede in Fucecchio codice fiscale 07021760488 rappresentata da Alberto Beconcini nato a Fucecchio il 05 settembre 1973 residente in Fucecchio via Dè Medici n.4 cod. fisc BCNLR73P05D815C quale unico proprietario dei terreni che costituiscono il Piano Attuativo PA98.

Ubicazione e consistenza

Appezamento di terreno di forma regolare ubicato in Comune di Fucecchio viale Colombo della superficie complessiva di mq 11.881,00 di conformazione pianeggiante.

Si accede a tale terreno direttamente dalla via Stieta e da viale Colombo.

Rappresentazione catastale

I sopracitati beni sono altresì rappresentati al Catasto Terreni dello stesso comune nel foglio di mappa n.54

- p.lla 804, qualità semin. arbor., classe 1, superficie mq. 4.495, R.D. Euro 32,99, R.A. Euro 17,41;
- p.lla 805 qualità semin. arbor., classe 1, superficie mq. 3.404, R.D. Euro 24,98, R.A. Euro 13,19;
- p.lla 806 qualità semin. arbor., classe 1, superficie mq. 3.982, R.D. Euro 29,22, R.A. Euro 15,42 (in parte);

L'intero comparto di mq 8030,00 rientra completamente nella proprietà del proponente avendo titolarità esclusiva alla richiesta.

La scheda norma prevedeva la realizzazione di una strada di collegamento tra via Stieta e viale Colombo oltre a parcheggi pubblici e verde.

Lo studio della viabilità dell'intera area, come riportato nella relazione allegata alla presente redatta dall'ing. Pinori, ha evidenziato delle criticità nell'intersezione tra la nuova strada di lottizzazione e via Stieta.

Pertanto nella proposta inoltrata abbiamo eliminato il collegamento stradale e proponiamo di realizzare un tratto di ciclabile parallela a viale Colombo oltre al collegamento sempre ciclabile con via Stieta.

Il progetto quindi prevede la realizzazione di parcheggio pubblico, il verde e mentre la mancata realizzazione della viabilità viene sostituita con la pista ciclabile oltre chiaramente alla compensazione per la mancata cessione delle aree all'amministrazione.

Il tutto è meglio evidenziato nell'elaborato tecnico delle verifiche urbanistiche

Rischio Idraulico

Le opere di urbanizzazione come il piano di posa dei fabbricati verranno posizionati in sicurezza idraulica alla quota di 16,78m come riportato nella relazione geologica allegata.

Il rilievo planialtimetrico dello stato attuale prodotto con quote riferite alla Carta Tecnica Regionale evidenzia che l'intera area necessita di minimi rialzamenti rispetto al piano attuale che verranno compensati con allargamenti e ripulitura delle fosse di scolo come riportato nella tavola della regimazione idraulica.

Destinazioni D'uso

Le destinazioni ammesse sono direzionale/commerciale per una SUL complessiva di 2200mq.

La previsione è di realizzare una struttura di circa 1100mq su lotto 1 destinata a direzionale, mentre sul lotto 2 un fabbricato da destinare a commerciale di vicinato con superficie di vendita minore di 250mq.

Allacci servizi.

Sono stati richiesti i pareri di fattibilità per allacci alla fognatura, acquedotto, telecom e elettrico con esito positivo.

Santa Croce sull'Arno (PI) 23 giugno 2022

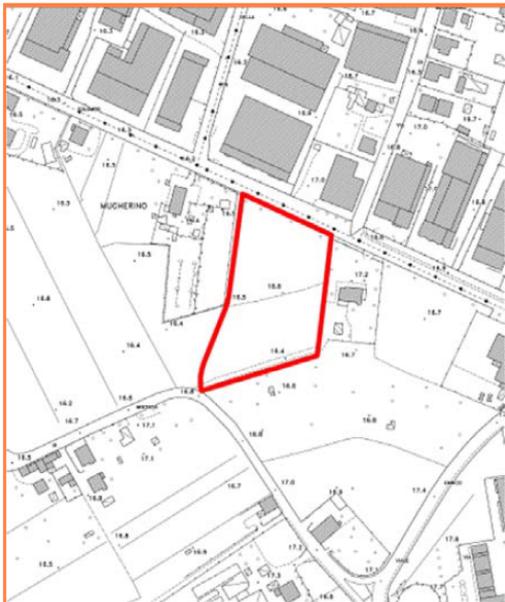
Geom Simone Coltelli
Arch, Neri Marco

2. Variazioni alla pianificazione infrastrutturale - Introduzione

La presente relazione viene redatta per analizzare le caratteristiche della viabilità afferente e in prossimità dell'intervento di Realizzazione di fabbricati ad uso direzionale all'interno del Comune di Fucecchio, come previsto dalla scheda di progetto PA98 del vigente Regolamento Urbanistico.

Scheda Progetto: PA98 - 2° VAR.

Estratto cartografico (scala 1:5000)



Estratto ortofoto 2009 (scala 1:5000)



Figura 1 Estratto Scheda progetto PA98

A livello infrastrutturale, per l'area oggetto di studio, gli strumenti di pianificazione urbanistica prevedono la realizzazione di una pista ciclabile lungo il fronte su Viale Cristoforo Colombo separata dalla zona edificabile mediante la realizzazione di una fascia a verde. Inoltre, prevede la realizzazione di una viabilità di penetrazione che consenta di congiungere Viale Colombo con Via di Mistieta, con la conseguenza di dover procedere alla realizzazione di una nuova intersezione in corrispondenza di Via di Mistieta al fine di mettere in sicurezza i flussi di traffico per tutte le manovre disponibili.

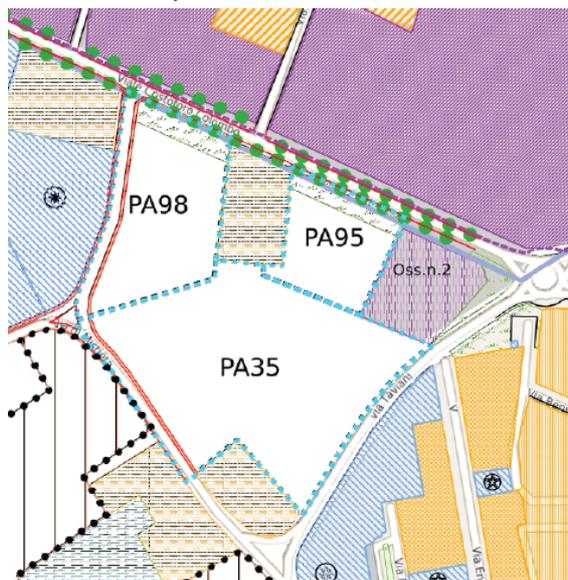
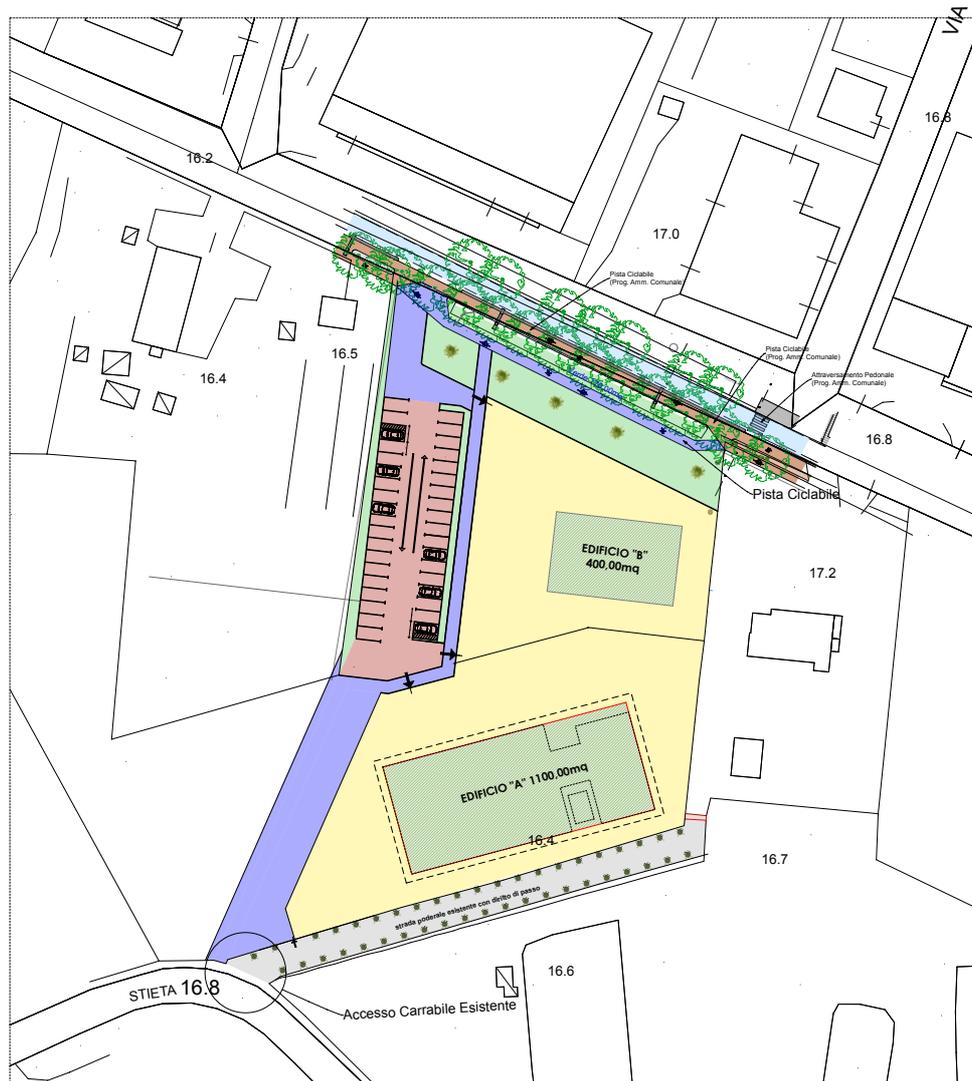


Figura 2 Pianificazione infrastrutturale PA98

In fase di progettazione è stato previsto un diverso sviluppo dell'area, che, in ragione di alcune necessità veicolari sopraggiunte nel corso del tempo e non previste al momento della redazione degli strumenti urbanistici, prevede

anche una diversa configurazione infrastrutturale.



E' stata confermata la presenza di una viabilità di penetrazione con immissione lungo Viale Colombo, ma questa ha la sola funzione di connessione con la zona adibita a parcheggio del nuovo complesso edilizio, senza connessione veicolare con la Via di Mistieta. Da quest'ultima si prevede di accedere, utilizzando una strada privata già presente sul confine del lotto, solamente ad un piccolo parcheggio ad uso esclusivo dei lavoratori.

La presente relazione descrive i principi che hanno condotto ad una progettazione dell'area che al momento non prevede la realizzazione di una viabilità che connette viale Colombo a via Mistieta. Per non pregiudicare futuri sviluppi viabili il comune acquisisce ugualmente le aree inizialmente prevista per la realizzazione della strada di connessione fra le due arterie principali

4. Verifiche di visibilità in corrispondenza dell'intersezione su Via di Mistieta

Come mostrato nella tavola di progetto la soluzione prescelta prevede la realizzazione di una piccola zona dedicata a parcheggio dipendenti in prossimità della zona posta più a sud dell'area oggetto d'intervento.

Per connettere la zona a parcheggio con la viabilità principale (Via di Mistieta) si prevede l'utilizzo di una viabilità privata attualmente presente e utilizzata esclusivamente per raggiungere un'abitazione privata attigua al lotto in oggetto.

Non si prevede che il numero di movimenti in corrispondenza di tale area possa essere considerevole, ma si procede ugualmente con la verifica dell'esistenza di visuale libera tale da garantire la manovra di immissione.

Per la verifica di visibilità si è fatto riferimento al D.M. 19 Aprile 2006 che impone la verifica del triangolo di visibilità.

Il lato maggiore del triangolo, misurato lungo l'asse della strada principale oggetto di immissione, viene rappresentato dalla distanza di visibilità principale D , data dall'espressione:

$$D = v \times t$$

Con

- V = velocità di riferimento in m/s, pari al valore della velocità di progetto caratteristica del tratto considerato o, in presenza di limiti imposti di velocità, del valore prescritto dalla normativa. Nel caso in oggetto si assume cautelativamente pari alla velocità di progetto 16,66 m/s.
- t = tempo di manovra pari a:
 - in presenza di manovre regolate da precedenza: 12 sec;
 - In presenza di manovre regolate da STOP: 6 sec (come nel caso in oggetto).

Tali valori devono essere incrementati di un secondo per ogni punto percentuale di pendenza longitudinale del ramo secondario superiore al 2%.

Il lato minore del triangolo di visibilità sarà commisurato ad una distanza di 20 m dal ciglio della strada principale per le intersezioni regolate da precedenza, e di 3 m dalla linea di arresto per le intersezioni regolate da STOP come nel caso in oggetto.

All'interno del triangolo non devono esistere ostacoli di alcuna natura che ostacolino la continua e diretta visione reciproca dei veicoli afferenti al punto di intersezione considerato.

Di seguito si riportano il triangolo considerato per ciascuna corsia di marcia.

Nel caso in oggetto la distanza D del lato lungo del triangolo di visibilità risulta pari a 99.96m.

Ramo 1 (proveniente da Fucecchio)

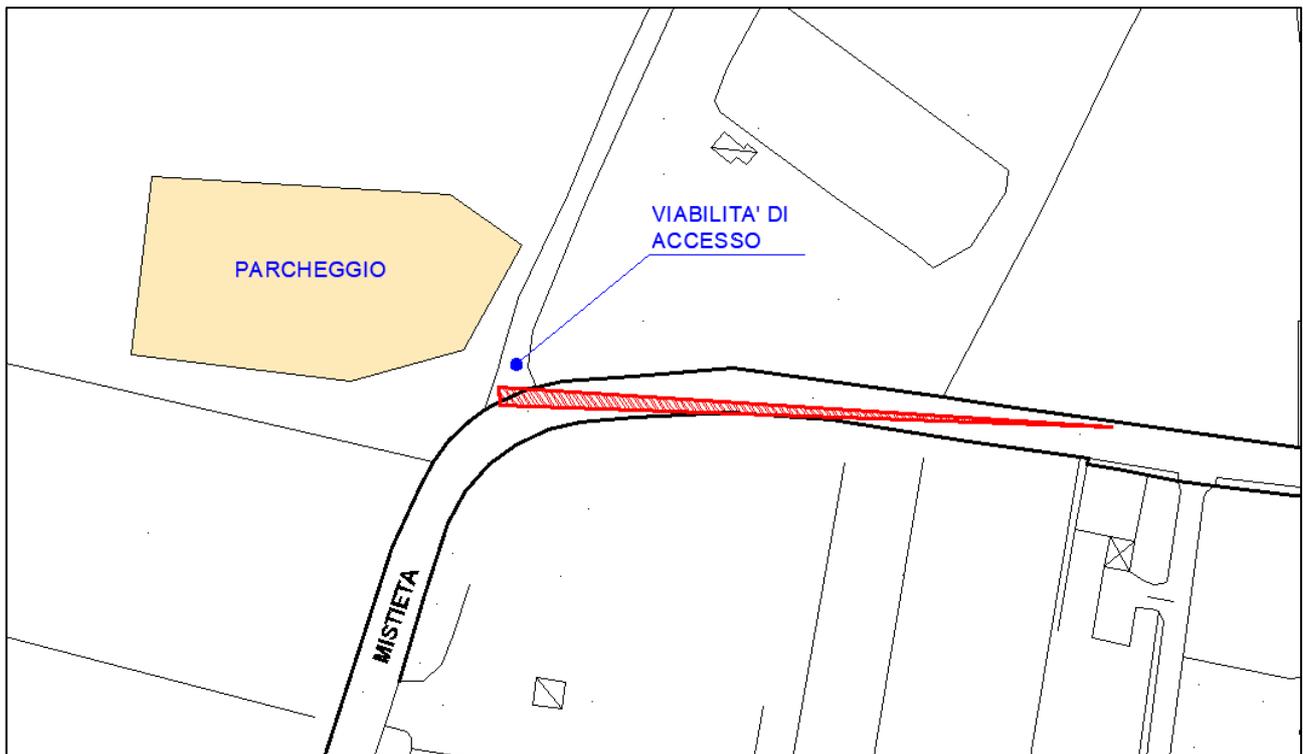


Figura 4 Triangolo di visibilità ramo 1

Ramo 2 (proveniente da Ponte a Cappiano)

Il ramo numero 2 non necessita di verifica poiché in ragione della particolare configurazione geometrica dell'intersezione, la Via di Mistieta risulta quasi completamente allineata con la zona di STOP e per questo con visuale pienamente libera.



Figura 5 Visuale dal ramo di strada Via di Mistieta proveniente da Ponte a Cappiano

Santa Croce sull'Arno (PI) 23 giugno 2022

Dott. Ing. Pinori Umberto