

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.  
Scheda Progetto PA19

titolo  
**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

scala

data  
Maggio 2023

sost.

proprietari

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

**A**

Progettisti: Simone Coltelli geometra

Paolo Giannoni architetto

Andrea Lami geometra

# INDICE DEI CAPITOLI

<b>CAPITOLO 1° - INDIVIDUAZIONE CATASTALE E TOPOGRAFICA DEI BENI .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPITOLO 2° - TEMATICHE URBANISTICHE AFFRONTATE NELLA RICHIESTA DI VARIANTE SEMPLIFICATA ALLA SCHEDA PROGETTO PA 19, CONTESTUALE AL PPAC.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPITOLO 3° - STANDARD A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI DELLA MEDIA STRUTTURA DI VEDNTITA- DOTAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI E DEL VERDE.....</b>	<b>13</b>
<b>CAPITOLO 4° - NOTE ILLUSTRATIVE E DI ACCOMPAGNAMENTO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO CONVENZIONATO (PPAC) .....</b>	<b>17</b>



VISTA AEREA DELL'AREA

## CAPITOLO 1°

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE E TOPOGRAFICA DEI BENI.

REGIONE TOSCANA – SITA: CARTOTECA



ESTRATTO CTR – 1:2000

Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore STEFANO MASTRONARDO

Vis. tel. (0 90 euro)



## ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE 1:2000

I terreni, così come mostrano le cartografie, sono per un fronte di circa 57,00 m prospicienti su via Provinciale Fiorentina, per circa 194,00 m lungo via Giampiero Alvini e per circa 115,00 m lungo via Luigi Banti.

Sono da tempo immemorabile usati e sfruttati come coltivi e vengono ben definiti ed individuati nel Regolamento Urbanistico dall' UTOE 2 -Città Nuova- Scheda Progetto PA19.

Per una lettura più dettagliata, che chiarisce quanto sopra descritto, si rimanda alla lettura delle Tavole dello stato di fatto ed alla documentazione fotografica presente nella TAV 3, che riporta i principali scatti eseguiti nei terreni interessati dal Piano.

Al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio risultano come di seguito rappresentati con le relative e seguenti proprietà.

- **CERRINI VALENTINA**, nata a FIRENZE (FI) il 11/05/1973, C.F. CRRVNT73E51D612S, residente in Santa Croce sull'Arno via Corso G. Mazzini n. 137;
- **GIOVACCHINI AMBRA** nata a SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) il 01/08/1949, C.F. VCMBR49M41I177, Santa Croce sull'Arno via Giovanni Lami n. 54;
- **EREDI di GIOVACCHINI AUGUSTO** nato a FUCECCHIO (FI) il 05/02/1944, C.F. GVCGST44B05D815K, residente in Lucca via Fillungo n. 107;
- **GIOVACCHINI MARINELLA** nata a FUCECCHIO (FI) il 16/09/1939, C.F. GVCMNL39P56D815D, residente in Santa Croce sull'Arno via Dei Mille n.5;
- **GIOVACCHINI MARIO** nato a PISA (PI) il 29/07/1947, C.F. GVCMRA47L29G702C, residente in Santa Croce sull'Arno P.zza Giacomo Matteotti n. 23/A.

Sono proprietari di un'area in buona parte a destinazione commerciale, residenziale, parcheggi pubblici, verde attrezzato e strade ed in parte agricola, sita in Comune di FUCECCHIO, lungo via G. Alvisi per mq. 11.280,00 da catasto corrispondenti a mq. 11.155,00 come da rilievo, ricadente e soggetta per la superficie di mq. 8500,00 a Piano Attuativo (PA19) e distinta al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio, foglio 62, mappale n. 642, confinante nell'insieme con i mappali n. 621, 155 e 643. La parte agricola di cui sopra risulta essere mq. 2655,00 come da rilievo.

- **BINI LUCIANO**, nato a Fucecchio (FI) il 02 agosto 1949 C.F. BNILCN49M02D815I

residente in Fucecchio (FI) via Luigi Banti n. 22;

è proprietario di un'area, a destinazione residenziale, commerciale, parcheggi pubblici, verde attrezzato e strade, sita in Comune di Fucecchio (FI) soggetta a Piano Attuativo (PA19), posta lungo via L. Banti di mq. 8465,00 da catasto corrispondenti a mq. 8491,00 come da rilievo, e distinta al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio (FI) foglio 62 mappale n. 621 confinante nell'insieme con i mappali n. 155, 642, 622, 730 e 743 del medesimo foglio e di un'area destinata a strada pubblica, lungo Via Banti di mq. 260,00 da catasto e come da rilievo, quest'ultima ricadente e soggetta per la superficie di mq. 20,00 a Piano Attuativo (PA19) e distinta al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio (FI) foglio 62 mappale n. 622,

- **GORI STEFANIA**, nata a Fucecchio (FI) il 23/05/1984, C.F. GROSFN84E63D815M, residente in Fucecchio piazza La Vergine n. 26;

- **GORI STEFANO**, nato a Fucecchio (FI) il 9/07/1976, C.F. GROSFN76L09D815P, residente in Fucecchio via Porta Raimonda n. 2;

- **GRASSINI RENATA**, nata a Arezzo (AR) il 6/01/1930, C.F. GRSRNT30A46A390O, residente in Fucecchio via Trento, n. 228

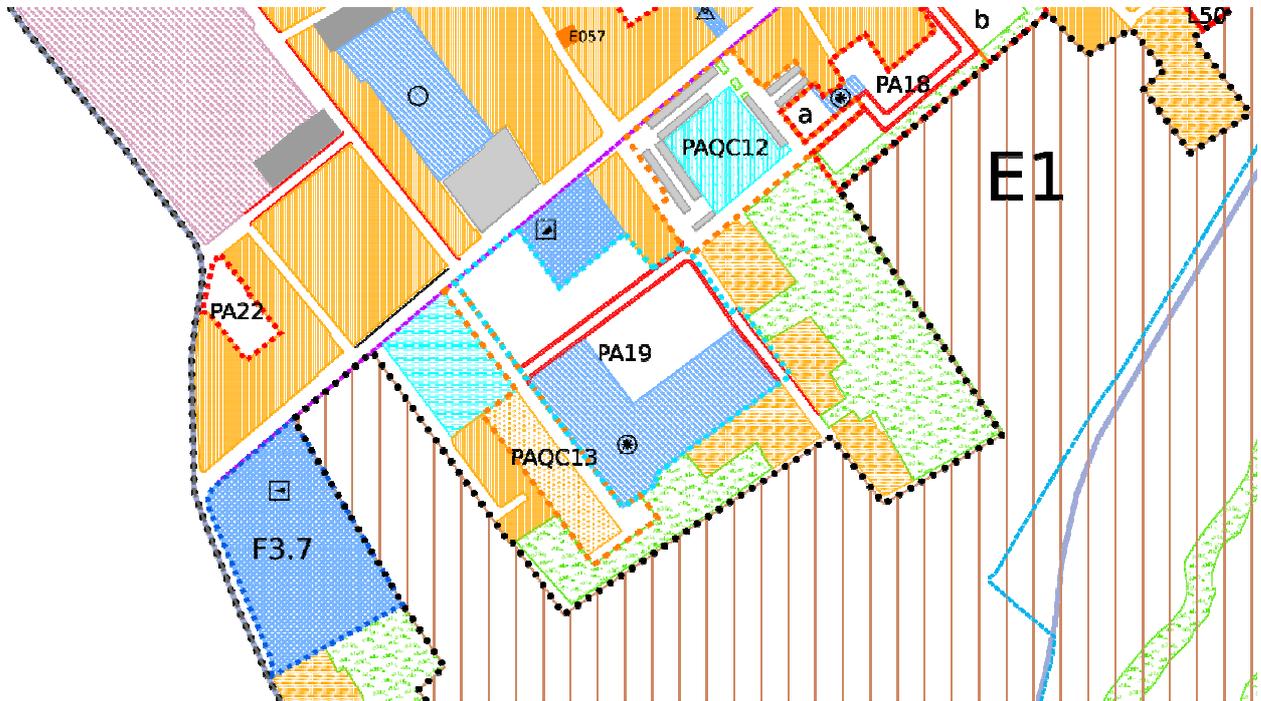
- **LUCACCINI GRAZIELLA**, nata a Fucecchio (FI) il 4/12/1952, C.F. LCCGZL52T44D815Z, residente in Fucecchio via Trento, n. 228

Sono proprietari di un'area, a destinazione residenziale, commerciale, parcheggi pubblici, verde attrezzato e strade, sita in Comune di Fucecchio (FI) soggetta a Piano Attuativo (PA19) posta lungo via L. Banti di mq. 5120,00 da catasto corrispondenti a mq. 5075,00 come da rilievo, e distinta al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio foglio 62 mappale n. 155 confinante nell'insieme con i mappali n. 642, 621, 302 e 303 del medesimo foglio.

## CAPITOLO 2°

TEMATICHE URBANISTICHE AFFRONTATE  
NELLA RICHIESTA DI VARIANTE  
SEMPLIFICATA ALLA SCHEDA PROGETTO  
PA19 CONTESTUALE AL PPAC.

## ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE



Il Piano Particolareggiato Attuativo Convenzionato (PPAC) da noi redatto sull'area interessata dalla Scheda Progetto PA19, fu presentato il 17.3.2020, numero di protocollo 8544. Il Piano fu redatto anche per scongiurare che l'area interessata dalla S.P. PA19, alla scadenza del Regolamento Urbanistico, che in prima istanza doveva decadere il 31.12.2020, venisse declassata in quanto non attuata nel quinquennio in cui lo Strumento la aveva contemplata tra le aree da riqualificare e completare specialmente sull'attuale margine urbano ritenuto "incerto e sfrangiato".

Per scongiurare un simile accadimento per questa ed altre aree individuate dalle Schede Progetto, l'Amministrazione Comunale si attivò e chiese a tecnici e proprietari dei sedimi non attuati se fra questi ve ne fossero alcuni da preservare, in quanto oggetto di futuro intervento attuativo.

A seguito di manifesta volontà espressa dalle proprietà, il Comune, con sua iniziativa, redasse un elenco limitato di aree da preservare e mantenere; successivamente compose una Variante di Minima (3° variante R.U.) che mise in "sicurezza" le stesse, al riparo da eventuali cambi di destinazione d'uso.

In questo elenco compariva anche quest' area, proprio in ragione dell'avvenuta presentazione del Piano Attuativo.

La Regione Toscana, stante la pandemia, prorogò poi di un anno la scadenza di tutti i R.U. ancora in vigore nei Comuni. Fra questi vi era anche il Comune di Fucecchio che beneficiò della proroga. Così il R.U. restò in vigore sino al 31.12.2021 anziché al 31.12.2020.

Approfittando di questa dilazione dei termini, l'Amministrazione Comunale predispose la 3° Variante dove comparivano l'elenco di tutte le aree di prossima attuazione, in modo che le stesse potessero essere attuate nel breve periodo.

La 3° Variante fu approvata il 30.11.2021 per il Comune di Fucecchio ed entrò in vigore il 15 Dicembre dello stesso anno.

La Regione nelle more dell'approvazione dello strumento di variante, chiese di inserire per la Scheda Progetto PA19, un collegamento pedonale alberato, che risultò l'unica sostanziale modifica alla scheda progetto sino ad allora in vigore.

Tutti quanti gli altri parametri urbanistici indicati nella PA19 quali Dimensionamento, Destinazioni d'Uso Ammesse, Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria rimasero inalterati ed in vigore con le quantità previste. La Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico da approvare contestualmente al Piano Particolareggiato Attuativo Convenzionato interessa solo e soltanto le quantità di Verde Attrezzato ed una minor superficie da destinare a Parcheggi Pubblici previsto lungo via Provinciale Francesca, che resterà a servizio oltre che della Media Struttura di Vendita anche degli abitanti delle circostanti aree residenziali.

**È pertanto una Variante alla Scheda Progetto PA19 che comporta:**

- A) Variazione del Rapp.cop (RC) / Sup.cop (SC) dal 30% al 35%.
- B) Riduzione del Verde Attrezzato che passa da mq. 9300,00 e mq. 5560,00 (in progetto mq 5560,00). Come relazionato nel successivo capitolo 3 tale riduzione avviene sì per il Verde Attrezzato ma questa lettura è del tutto fuorviante. Infatti se sommiamo tutto il verde presente nell'area, comprensivo del collegamento alberato e dell'esteso Verde Privato privo di potenzialità edificatoria, otteniamo una Superficie pari a mq. 11.087,00 maggiore di ben mq.

1787,00 di quanto indicato in scheda in vigore nel Regolamento Urbanistico. Pertanto da un punto di vista ambientale l'area avrà un consistente polmone di verde e un'area di circa mq. 4349,00, (Vedi TAV. 10) dotata di attrezzature per il tempo libero, per le attività motorie con un'area predisposta per accogliere un futuro campo polivalente. A tutti gli effetti un vero e proprio Parco Urbano con vialetti, sedute, illuminazione, aree prative ed alberature di alto fusto. Ad ogni buon conto; trattasi di vero e proprio "impianto sportivo di quartiere" con "aree verdi di quartiere e verde di uso pubblico di connessione con gli spazi aperti extra-urbani", così come previsto dalle NTA del RU, al Titolo III dall'art. 54, comma 5, punti f e j.

C) Riduzione nell'attuazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria dei Parcheggi Pubblici. Anche in questo caso soffermarsi sulla lettura delle nuove superfici sarebbe fuorviante. Infatti, come mostrano le TAV. 10 in aggiunta ai Parcheggi Pubblici previsti per MQ 1751,00 si devono aggiungere Mq. 75 di aree fuori comparto da destinare sempre a parcheggi pubblici lungo via Alvisi e MQ 2750,00 di Parcheggi Privati, fruibili sempre in ogni giorno della settimana, del mese e dell'anno negli orari di apertura della Media Struttura di Vendita.

Questi Parcheggi Privati sorgeranno in adiacenza alla Media Struttura di Vendita a confine con il Verde Privato comprensivi di stalli auto, aree di manovra ed aree a verde. Saranno raggiungibili sia da via Provinciale Fiorentina che dalla nuova viabilità in progetto.

Il Parcheggio Pubblico prevedrà stalli in numero di 49 e sarà a disposizione ed uso degli abitanti che vivono in zone residenziali adiacenti, fruibili sempre in ogni giorno della settimana, del mese e dell'anno per h 24.

Come mostrano le Tavole di Progetto i Parcheggi Pubblici sono stati posizionati, anche in prossimità del Parco Urbano. Se aggiungiamo a queste aree Pubbliche le superfici dei Parcheggi Stanziali e di Relazione previsti per la Media Struttura di Vendita avremo Superfici a Parcheggio per ben MQ 4576,00 complessivi con ben 166 Stalli di Parcheggio. Numeri assai importanti e consistenti.

D) Per quanto poi riguarda la superficie da destinare ad Edilizia Residenziale con finalità sociali si precisa quanto di seguito:

il PPAC ha una spiccata, marcata e prevalente destinazione di uso commerciale; ben 2100

MQ, sono impiegati per la realizzazione di una Media Struttura di Vendita.

Per questo si avrà una sentita diminuzione della superficie residenziale che passa da MQ 1200 a MQ 900; soltanto due lotti di terreno per una residenza contenuta e con modeste volumetrie anche in considerazione della H max = 7,00 m, altezza che consente solo tipologie monofamiliari, bifamiliari od a schiera.

Nella proposta di Variante Semplificata alla casella ... "Dimensionamento e Destinazioni d'Uso ammesse" dalla Scheda Norma PA19 si riporta in numeri MQ 300, pari al 10% della SUL prevista, da assegnare all'Edilizia Residenziale con finalità sociali.

Tale superficie così come previsto dall'art. 63, comma 3, lettera a) della L.R. 65/2014, viene individuata quale "cessione gratuita di quota percentuale della superficie edificabile residenziale" se determinata e se ne può consentire la monetizzazione essendo, come riporta il comma 4 dell'art. 63, "intervento di modesta rilevanza".

Pertanto, così come previsto dall'art. 56 delle NTA (comma 6, 3° Variante) la quota di edilizia sociale costituisce quota-parte aggiuntiva degli oneri di Urbanizzazione e potrà essere determinata attraverso un valore economico. Il tutto ... "secondo criteri e modalità che saranno stabiliti con successivo atto della Giunta Comunale". A tal proposito si rimanda alla Delibera della Giunta Comunale n. 45 del 23/02/2023 che tratta e definisce i criteri e le modalità di applicazione della quota aggiuntiva di Oneri di Urbanizzazione di Edilizia Sociale espressamente riferiti al Piano Attuativo Scheda Progetto PA19.

**Scheda Progetto: PA19 - 3° VAR - IN VIGORE**

**Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse**

	Esistente	Progetto	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria		
			Parcheggi pubblici	Verde attrezzato	Strade
Sup. territ. (St)	22350	22350			
Sup. fond. (Sf)		8850	2000	9300	2200
Sup. ut. Lorda (SUL)	3600	3000	<b>Attrezzature di interesse comune</b>		
Dest. D'uso residenziale		1200	<b>Istruzione:</b>		
produttivo			<b>Edilizia residenziale con finalità sociali:</b>		
comm/direz.	/	1800 /	10% della Sul (mq. 300)		
Rapp. cop. (Rc)/Sup. cop. (Sc)		30% /			
Altezza massima (Hmax)		7			
numero dei piani (Np)		2			
Num. All (Na)/abitanti		8 / 20			

**Disposizioni e modalità di attuazione:**

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un piano attuativo convenzionato che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. L'area a verde attrezzato può contribuire al fabbisogno di compensazione della cella idraulica sia localmente che in quota parte generale (art.54 delle NTA) (Rif.III°VAR.RUC-Mod.n.3). Il progetto dovrà rispettare le prescrizioni dettate da ARPAT in sede di verifica di assoggettabilità a VAS concernente la III Variante al RU e allegate alla relazione tecnica del responsabile del procedimento. Fermo restando che i nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dovranno, nell'ambito della lettura del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4, commi 3 e 4, della L.R. 65/2014, garantire la coerenza alla direttiva 1.2 del PIT, in fase di redazione del Piano Attuativo si dovrà garantire l'individuazione di un collegamento alberato e pedonale che attesti sulla Via Provinciale Fiorentina e che colleghi Piazza Samo al verde attrezzato di comparto a servizio dell'area residenziale esistente a sud, con funzione di riqualificazione del margine urbano e del sistema del verde/zona agricola.

**Scheda Progetto: PA19 - 3° VAR - PROPOSTA DI VARIANTE SEMPLIFICATA**

**Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse**

	Esistente	Progetto	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria		
			Parcheggi pubblici	Verde attrezzato	Strade
Sup. territ. (St)		22235			
Sup. fond. (Sf)		7700	1751	5560	2289
		* 4935			
Sup. ut. Lorda (Sul)		3000	<b>Attrezzature di interesse comune</b>		
Dest. D'uso residenziale		900	<b>Istruzione:</b>		
produttivo			<b>Edilizia residenziale con finalità sociali:</b>		
comm/direz.	/	2100 /	10% della Sul (mq. 300)		
Rapp. cop. (Rc)/Sup. cop. (Sc)		35% /			
Altezza massima (Hmax)		7			
numero dei piani (Np)		2			
Num. All (Na)/abitanti		6 / 12			

**Disposizioni e modalità di attuazione:**

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un piano attuativo convenzionato che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. L'area a verde attrezzato può contribuire al fabbisogno di compensazione della cella idraulica sia localmente che in quota parte generale (art.54 delle NTA) (Rif.III°VAR.RUC-Mod.n.3). Il progetto dovrà rispettare le prescrizioni dettate da ARPAT in sede di verifica di assoggettabilità a VAS concernente la III Variante al RU e allegate alla relazione tecnica del responsabile del procedimento. Fermo restando che i nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dovranno, nell'ambito della lettura del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4, commi 3 e 4, della L.R. 65/2014, garantire la coerenza alla direttiva 1.2 del PIT, in fase di redazione del Piano Attuativo si dovrà garantire l'individuazione di un collegamento alberato e pedonale che attesti sulla Via Provinciale Fiorentina e che colleghi Piazza Samo al verde attrezzato di comparto a servizio dell'area residenziale esistente a sud, con funzione di riqualificazione del margine urbano e del sistema del verde/zona agricola.

\* Si precisa che per quanto concerne la Superficie a Verde Privato questa è conteggiata per mq. 4935,00 nella Superficie Fondiaria e che la stessa non ha alcuna potenzialità edificatoria.

## CAPITOLO 3°

STANDARD A SERVIZIO DELLE ATTIVITA'  
COMMERCIALI DELLA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA -  
DOTAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI E  
DEL VERDE.



## DESTINAZIONE DI USO DELLE AREE ESTERNE

LIMITI TERRITORIALI		
	LIMITE COMPARTO - PA 19	
	LIMITE AREA COMMERCIALE	
VERIFICA STANDARD URBANISTICI		
 PARCHEGGIO PUBBLICO (D.M. 1444/68)	1.751,00	≥ 1.751,00
 PARCHEGGIO PER LA SOSTA STANZIALE	720,00	> 630,00
 PARCHEGGIO PER LA SOSTA DI RELAZIONE	2.030,00	> 2.010,00
 AREA RISERVATA AI CARRELLI PER GLI UTENTI	45,00	
 AMPLIAMENTO DEL SISTEMA STRADALE PREVISTO ALL'INTERNO DEL COMPARTO	2.289,00	≥ 2.289,00
 VERDE PRIVATO	4.935,00	
 VERDE PUBBLICO AMBIENTALE ED ATTREZZATO	5.560,00	≥ 5.560,00
VERIFICHE LR. 28/2005		
 NUMERO POSTI AUTO (Parcheggio di Relazione): $2026 / 25 = 81,04$ posti auto	82	> 81
 NUMERO ALBERI: $2026 / 100 = 20,26$ alberi	28	> 20

Questo capitolo si occupa delle dotazioni minime di standard richieste per l'edificio a destinazione commerciale che ospita la media struttura di vendita, così come previsto dal DPGR 1.4.2009

n. 15- R e successive modifiche e/o integrazioni.

L'argomento non è stato ancora affrontato ma lo si deve trattare; in queste righe se ne dà una descrizione più puntuale iniziando da quelli che devono essere i parcheggi pubblici. Nella fattispecie le superfici non vengono determinate così come previsto dall'art. 5 della DM n° 1444/68 in quanto è la Scheda Progetto nella sua nuova estensione di Proposta di Variante Semplificata che ne fissa il dimensionamento che vale per tutta l'area perimetrata. Infatti assegna a detti Parcheggi Pubblici una superficie pari a mq. 1751,00.

Il progetto ne prevede mq 1826,00 così suddivisi: mq 1376,00 lungo via Provinciale, mq 375,00 lungo via Alvisi e la nuova viabilità di progetto e mq. 75,00 quali aree fuori comparto.

L'area complessivamente da rilievo strumentale ammonta a mq. 22.235,00 (Superficie Territoriale) con una Superficie Fondiaria di mq. 7700,00 a cui si deve aggiungere mq. 4935,00 di verde privato privo di potenzialità edificatoria; i Parcheggi pubblici con le relative Aree di Manovra, come sopra riportato, raggiungono complessivamente i mq. 1826,00.

Nella fattispecie queste le quantità a standard introdotti nel Piano Attuativo:

**Parcheggio Pubblico                      mq    1751,00**

**MQ 1751,00 > MQ 1751 dotazione minima  
scheda Progetto PA19 3° VAR. -  
PROPOSTA DI VARIANTE SEMPLIFICATA**

**Parcheggio per la Sosta Stanziale**

**MQ 720 > MQ 630 (dotazione minima)**

**Parcheggio per la Sosta di Relazione**

**MQ 2030 > MQ 2010 (dotazione minima)**

**Posti auto nel Parcheggio per la Sosta di Relazione n° 82 > n° 81 (dotazione minima) Alberi nel Parcheggio per la Sosta di Relazione n° 28 > n° 20 (dotazione minima)**

Questo per quanto riguarda gli spazi destinati ai parcheggi ed alle aree di manovra.

Per il Verde Pubblico sempre la TAV. 10 ne indica il collocamento e la consistenza.

La TAV. 11 del Piano presenta tutte quante le scelte compiute per le piante ornamentali suddivisi

per Siepi ed Alberi. Per una analisi di dettaglio si rimanda anche alla lettura della relazione agronomica a firma della dottoressa Caterina Catassi di Pisa.

A conclusione di questo capitolo si evidenzia che la nuova viabilità in progetto è quella prevista nella Scheda Progetto con una superficie assegnata di mq. 2289,00. Di fatto ne viene realizzata un tratto che taglia in senso Est Ovest l'intera area collegando Via Alvisi con Via Banti. Un troncone collega poi anche i parcheggi di relazione della media struttura di vendita nella parte sud degli stessi realizzando un'uscita/ingresso opposto a quello di Via Provinciale Fiorentina.

Viene poi ampliata ed adeguata attraverso un completo rifacimento del nastro stradale, un tratto di Via Banti adiacente all'area residenziale prevista nel P.A.

L'area necessaria per questi interventi di viabilità sarà come quelli dei parcheggi pubblici ceduti bonariamente dalla proprietà che si avvarrà come in precedenza della facoltà di scomputo degli oneri di Urbanizzazione Primaria secondo le stime presenti nel Computo Metrico (Allegato D).

Per un più dettagliato esame si rimanda alle Tavole Grafiche specifiche.

## CAPITOLO 4°

NOTE ILLUSTRATIVE E DI ACCOMPAGNAMENTO  
AL PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO  
CONVENZIONATO.



## VISTA DELL'AREA CON INDIVIDUAZIONE DELLA FUTURA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA E DEL PARCHEGGIO PUBBLICO SU VIA PROV. FRANCESCA

Il Piano Particolareggiato Attuativo Convenzionato 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, predisposizione per un futuro campo polivalente 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) 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. 11.087,00 che è maggiore di ben mq. 1787,00 di quella indicata dalla scheda progetto PA 19 – 3° Var. in vigore al Regolamento Urbanistico, pari a mq. 9300,00.

Tornando alla proposta di progetto, questa si è potuta concretizzare a fronte di un concreto 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 di progetto.

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. 3000,00 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 2100,00, con conseguente riduzione di quella residenziale di MQ 300, che così viene definita in MQ 900.

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

La Scheda Norma in vigore prevede, tra le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, Parcheggi Pubblici per mq. 2000,00. 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 (Parcheggio Pubblico). Di questa quantità mq. 191 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, un importante complesso con varie tipologie commerciali e ove si trova uno dei due ingressi del Verde Pubblico, 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. 1826,00 di cui mq. 75 quali aree fuori comparto e pertanto risultano di poco inferiori di quelle indicate nella S.P. in vigore (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 dalla Scheda.

In termini "Ambientali" è doveroso sottolineare che ciò è valido anche 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 quantità di Aree a Verde che complessivamente si attestano mq. 11.087,00. 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.

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. 2100,00, con la facciata principale in prossimità del parcheggio pubblico, diviso da questo solo da un tratto stradale. Detto tratto stradale di proprietà privata sarà asservito ad uso pubblico, in maniera da consentire il transito ed il parcheggio dei veicoli che usufruiscono del parcheggio suddetto; questo nastro è anche uno degli ingressi che conducono ai parcheggi di sosta e di relazione. Questo sistema dei parcheggi, 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 privati confina con la nuova strada di piano, dove si trova 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 definiscono composizione architettonica ed articolazione dei volumi. Per comprenderne invece l'assetto territoriale e morfologico dell'area di

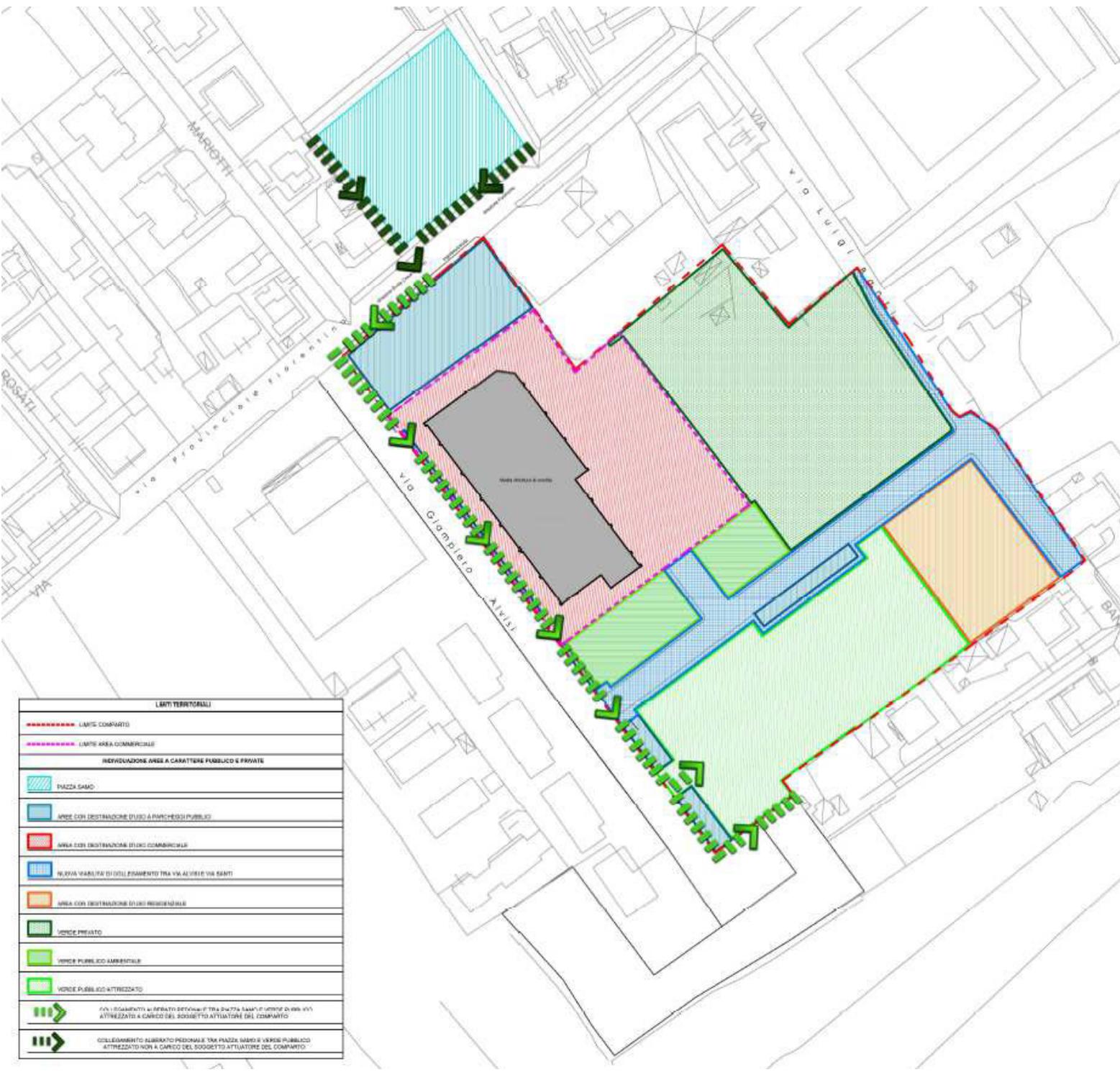
intervento si rimanda a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto ed in particolare alla TAV 4 (ortofoto e rendering).

Come accennato nelle precedenti pagine 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. 1.700,00 con una SUL pari a mq. 900. Tipologicamente sarà possibile intervenire con edifici monofamiliari, bifamiliari, plurifamiliari ed 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.

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 sarà monetizzata secondo quanto definito dalla Delibera della Giunta Comunale n. 45 del 23.02.2023.

Niente altro dovendo aggiungere si rimanda per una lettura più di dettaglio alle Tavole di progetto rappresentanti il Piano Particolareggiato Attuativo Convenzionato.



LIMITI TERRITORIALI	
	LIMITI COMPARTO
	LIMITI AREA COMMERCIALE
RIVOLUZIONE AREE A CARATTERE PUBBLICO E PRIVATE	
	PIAZZA GARDI
	AREE CON DESTINAZIONE D'USO A PARCHEGGIO PUBBLICO
	AREE CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE
	NUOVA VIABILITA' DI COLLEGAMENTO TRA VIA ALVISEI VIA SANI
	AREE CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE
	USO PRIVATO
	USO PUBBLICO AMBIENTALE
	USO PUBBLICO ATTREZZATO
	PER I COLLEGAMENTI AL SERVIZIO STRUTTURATI TRA DIVERSE SANI/USO PUBBLICO ATTREZZATO A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE DEL COMPARTO
	COLLEGAMENTO ALBERGATO PERSONALE TRA PIAZZE GARDI E USO PUBBLICO ATTREZZATO NON A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE DEL COMPARTO