

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 **TESTO VIGENTE E PROPOSTA DI VARIANTE SEMPLIFICATA PA19**

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.

E

Progettisti: Simone Coltelli geometra

Paolo Giannoni architetto

Andrea Lami geometra

COMUNE DI FUCECCHIO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

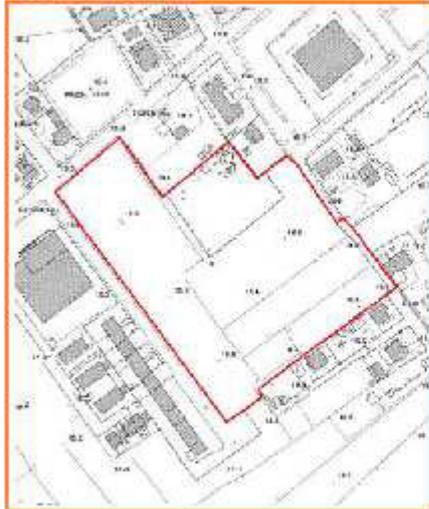
Protocollo N.0023479/2023 del 13/06/2023

Firmatario: SIMONE COLTELLI, PAOLO GIANNONI, ANDREA LAMI

SCHEDA PROGETTO 3° VAR PA19 VIGENTE

Scheda Progetto: PA19 - 3° VAR.

Estratto cartografico (scala 1:4000)



Estratto ortofoto 2009 (scala 1:4000)



Ubicazione:

Via Prov.le Fiorentina Fuocochilo
 UTOE : UTOE 2 - Città nuova
 Inv. Strutturali:-
 RUC: D10 - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo

Pericolosità 5/R 2020 :

	Pericolosità PAI	Pericolosità 6/R
Geologia		G2
Irradiazione		F2
Sismica		S3

Obiettivi:

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 la dotazioni di standard.

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse:

	Esistente		Progetto		Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:		
	Superficie (mq)	Volume (mc)	Superficie (mq)	Volume (mc)	Parcheggi pubblici	Verde attrezzato	Strade
Sup.territ.(St)	22350		22350				
Sup.fond.(St)			8850		2000	9300	2200
Sup.uf.ord.(Sul)	3500		3000		Attrezzature di Interesse comun		
Dest.d'uso: residenziale produttivo			1200		Istruzione:		
commdirez.	✓		1800	✓	Edilizia residenziale con finalità sociali :		
Rapp.oop. (Ro)/Sup.oop.(So)			30%	✓	10% della Sul (mq. 300)		
Altezza massima (Hmax)			7				
Numero dei piani (Np)			2				
Num.ab. (Na)/ Abitanti			8	✓			

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.II°VAR/RUC-Mod.n.3). Il progetto dovrà rispettare le prescrizioni dettate da ARPAT in sede di verifica di assoggettabilità a VAS concernente la II Variante al RU e allegata 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 Sarno 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/agricolo.



Specifiche fattibilità:

Fattibilità geologica con normali vincoli F2

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione ed alla eventuale esecuzione di verifiche alla liquefazione.

Fattibilità sismica condizionata F3

La misura tromometrica effettuata (Tr3) poco a nord dell'area, indica la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi pleistocenici. La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente nella classe I3, all'interno della cella di riferimento del PAI VI_009, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con $T_r=200$ anni è fissata a 16,28 mslm.

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 18,1 e 19,0 mslm, ben al di sopra della quota di riferimento per la sicurezza idraulica di 16,78 mslm, valore comprensivo di 50 cm di franco sul livello duecentennale previsto per la suddetta cella.

L'area è tuttavia fragile dal punto di vista idraulico essendo interessata dal transito delle acque in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con T_r pari a 200 anni.

In fase di progettazione degli interventi dovrà quindi essere valutata l'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito, al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

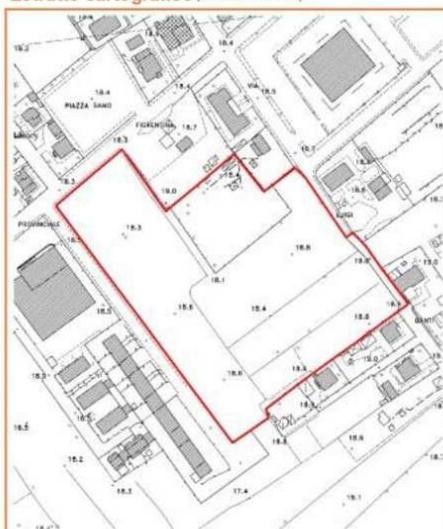
Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità.



SCHEDA PROGETTO 3° VAR PA19 PROPOSTA DI VARIANTE SEMPLIFICATA

Scheda Progetto: PA19 - 3° VAR.

Estratto cartografico (scala 1:4000)



Estratto ortofoto 2009 (scala 1:4000)



Ubicazione:

Via Prov.le Fiorentina Fucecchio
UTOE : UTOE 2 - Città nuova
Inv. Strutturali: -
RUC: D10 - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo

Pericolosità 5/R 2020 :

	Pericolosità PAI	Pericolosità 5/R
Geologic		G2
Idraulica		P2
Sismica		S3

Obiettivi:

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 la dotazioni di standard.

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

	Dimensionamento		Opere di urbanizzazione primaria e secondaria		
	Esistente	Progetto	Parcheggi pubblici	Verde attrezzato	Strade
Sup. territ. (St)		22235			
Sup. fond. (Sf)		7700	1751	5560	2289
		* 4935			
Sup. ut. Lorda (Sul)		3000	Attrezzature di interesse comune		
Dest. D'uso residenziale produttivo		900	Istruzione:		
comm/direz.	/	2100 /	Edilizia residenziale con finalità sociali:		
Rapp. cop. (Rc)/Sup. cop. (Sc)		35% /	10% della Sul (mq. 300)		
Altezza massima (Hmax)		7			
numero dei piani (Np)		2			
Num. Ab (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 VA5 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.



Regolamento Urbanistico - Schede normative e di indirizzo progettuale

Specifiche fattibilità:

Fattibilità geologica con normali vincoli F2

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione ed alla eventuale esecuzione di verifiche alla liquefazione.

Fattibilità sismica condizionata F3

La misura tromometrica effettuata (Tr3) poco a nord dell'area, indica la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi pleistocenici. La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente nella classe I3, all'interno della cella di riferimento del PAI VI_009, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 16,28 mslm.

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 18,1 e 19,0 mslm, ben al di sopra della quota di riferimento per la sicurezza idraulica di 16,78 mslm, valore comprensivo di 50 cm di franco sul livello duecentennale previsto per la suddetta cella.

L'area è tuttavia fragile dal punto di vista idraulico essendo interessata dal transito delle acque in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

In fase di progettazione degli interventi dovrà quindi essere valutata l'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito, al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità.

