

AL SIG. SINDCO DEL COMUNE DI FUCECCHIO

OGGETTO: Piano Attuativo PA31 -2° VAR.

UBICAZIONE: Fucecchio Via di Stieta angolo via di Fucecchiello

RICHIEDENTE: Eurospin Tirrenica S.p.a. ed altri

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

La presente relazione tecnica viene redatta a supporto della progettazione delle opere di cui al Piano Attuativo PA 31- 2° VAR.

Nel vigente regolamento Urbanistico comunale di Fucecchio l'area è classificata D10-"Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo".

Il comparto è ubicato in prossimità della via di Fucecchiello con la quale confina nel lato Est; confina a sud con via Stieta e a Ovest e a Nord con terreni agricoli.

Il comparto prevederà il miglioramento della viabilità esistente su via Stieta e via Foscolo, con la realizzazione di una rotatoria.

Il comparto prevederà anche la realizzazione di 800 mq. di parcheggi pubblici.

Attualmente il comparto è attraversato da una linea elettrica ENEL il cui tracciato verrà modificato anche in relazione al fatto che verrà costruita una nuova cabina elettrica a servizio del nuovo edificio commerciale.

Lungo la via di Stieta è presente una fogna pubblica in cls del diametro di 800 mm di recente costruzione. Di detta fognatura sarà tenuto conto in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione e per lo smaltimento dei reflui derivanti dalla nuova costruzione di cui al PA31- 2°VAR.

E' stato eseguito il rilievo strumentale della zona interessata dal PA31-2° VAR; per il suo posizionamento sul terreno in base alla cartografia di piano, alla viabilità, ai fabbricati limitrofi e alla superfici territoriale risultante dalla scheda.

Detto rilievo, eseguito con strumentazione topografica elettronica e con strumentazione GPS, è stato riferito alla maglia dei vertici fiduciali. Tale Georeferenziazione non ha mostrato discordanze significative fra lo stato di fatto e quello di diritto.

Nel progetto planivolumetrico si sono rispettate le indicazioni e le prescrizioni della scheda allegata al regolamento Urbanistico; sia per quanto concerne le aree a parcheggio sia per quanto riguarda la SUL sia per quanto riguarda le schede di fattibilità e Pericolosità.

Nel progetto abbiamo tenuto conto delle problematiche legate alla riduzione della permeabilità dei suoli; e nel rispetto della "Relazione Tecnica Idraulica" allegata abbiamo individuato le quote d'imposta del fabbricato e le opere di compensazione idraulica e le opere per lo smaltimento idraulico.

Come si evidenzia dalle tavole di progetto il parcheggio Pubblico ha una superficie di mq. 800,00 >= 800 mq. previsti nella scheda.

La superficie territoriale del comparto è pari a mq. 11.175

Detratti gli spazi Pubblici di strade e parcheggi rimane una superficie fondiaria pari a mq. 8302 in linea con quanto previsto dal piano.

La SUL prevista dal piano è pari a 2200 mq. e verrà utilizzata nel progetto della nuova struttura commerciale.

Il comparto PA-31-2° Var è collocato ai margini della zona edificabile col confine con la zona agricola; tale posizione richiede che venga posta nella progettazione del comparto, particolare attenzione alla sistemazione delle aree scoperte e ancora maggiormente per quelle destinate a verde. In particolare verranno piantumate, per tutto il perimetro Est, Nord, Ovest e nella zona destinata ad accogliere la cassa di espansione idraulica, essenze arboree locali in modo da mitigare l'impatto visivo, del nuovo insediamento e creare una naturale continuità con le aree agricole circostanti. Attenzione particolare va posta nella schermatura arborea rispetto alle abitazioni poste a Est e Nord del nuovo comparto. Questi due confini verranno schermati da una fascia di alberature per tutta la lunghezza.

Per quanto riguarda la tipologia edilizia si prevede di realizzare un unico fabbricato ad un piano o più piani fuori terra con altezza massima di mt. 8,00.

Per la distanza minima dalle strade si ritiene valido uniformarsi al valore di mt. 5.00.

La distanza minima dai confini di proprietà sarà di mt. 5,00, mentre quella fra i fabbricati sarà di mt. 10,00. La distanza minima dai limiti di Zona sarà 0 mt. Cioè si potrà costruire fino al limite del comparto.

I parcheggi pubblici saranno individuati nella zona adiacente via di Fucecchiello angolo via di Stieta, avranno accesso carrabile da via di Stieta.

Per questo parcheggio pubblico così come per quello privato verranno previste alberature per n° 1 albero ogni 100 mq. di superficie a parcheggio. Gli accessi carrabili da via di Stieta saranno muniti di cancelli scorrevoli filo interno marciapiede e verranno aperti dagli addetti solo all'apertura dell'attività rimanendo chiusi quando l'attività non è aperta al pubblico.

La sistemazione lungo via di Stieta prevederà la realizzazione dei marciapiedi lato comparto, e l'allargamento della sede stradale per avere a finito una larghezza compreso i marciapiedi di mt. 8,30/8,70 così come riportato negli elaborati allegati.

Attualmente via Stieta è illuminata da n°5 pali posti a interasse di circa 35,00 mt. A seguito dei lavori di realizzazione del comparto questa illuminazione verrà integrata, se necessario, fino al raggiungimento del grado di illuminazione richiesto dalle norme in materia di illuminazione pubblica.

Il percorso pedonale esistente sul lato sinistro di via Stieta rimarrà in essere; verranno installati i capitelli aggiuntivi per completare il percorso in modo protetto fino al percorso pedonale di via Fucecchiello.

La realizzazione della nuova intersezione a raso fra via di Fucecchiello, via Stieta e via Foscolo, prevede la costruzione di una rotatoria delle dimensioni di cui al progetto allegato, con la sistemazione dei marciapiedi, dell'illuminazione pubblica direttamente interessata dai lavori.

La nuova rotatoria verrà illuminata da pali simili a quelli presenti e che garantiscono il grado di illuminazione previsto dalla normativa vigente in materia di illuminazione stradale-

Per i servizi inerenti le opere di urbanizzazione quali: luce, acqua, telefono, sono stati interpellati i vari enti competenti (Enel Distribuzione, Acque Spa e Telecom) che ci trasmetteranno le loro ipotesi progettuali da recepire nello schema di progetto delle opere di urbanizzazione. Relativamente all'utenza Gas non si è provveduto alla richiesta in quanto l'edificio, verrà alimentato esclusivamente ad energia elettrica e non avrà necessita di impianto alimentato a gas naturale.

Le opere di Urbanizzazione indicate in maniera schematica nelle tavole allegate, saranno oggetto di apposito progetto completo di relazione estimativa, specifiche di capitolato e comunque secondo

le tipologie generalmente in uso nel comune di Fucecchio e adottate dall'amministrazione comunale.

Fucecchio li

Il richiedente

Il tecnico