

COMUNE DI FUCECCHIO

RELAZIONE PREVISIONALE SUGLI IMPATTI DI TRAFFICO VEICOLARE INDOTTI DALLA PROPOSTA DI VARIANTE ALLA SCHEDA PROGETTO: PA10-3° VAR DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 22 del 14-05-2015.

La vigente previsione urbanistica di trasformazione del compendio immobiliare denominato ex-cinema Excelsior posto in Via Cesare Battisti a Fucecchio è normata dalla Scheda Progetto: PA10-3° VAR che è parte integrante del vigente R.U.C.

La medesima (cfr. All. 1) prevede la completa demolizione dell'immobile, il parziale trasferimento di parte della volumetria legittima esistente e la nuova edificazione di circa mq 2130 di SE in loco con destinazione residenziale per circa n. 14 nuove residenze.



Ortofoto

La proposta di variante prevede invece il mantenimento dell'attuale compendio mediante un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso a commerciale/direzionale di servizio, da operare attraverso un modesto incremento di SE all'interno della volumetria complessiva legittima esistente ed il reperimento di standard di parcheggio sia all'interno della sagoma attraverso la creazione di un parcheggio seminterrato di circa mq 800 sia all'esterno della struttura stessa attraverso la creazione di posti auto di uso pubblico in superficie in misura maggiore di quelli già previsti dalla previsione vigente del RUC.

Si tratta dunque di valutare l'impatto veicolare e di traffico generato dalle due previsioni (vigente e di variante) comparandole e tenendo conto:

1. dell'ubicazione del compendio
2. delle vie di accesso al transito veicolare esistenti
3. delle modalità di utilizzo effettive da parte dell'utenza del compendio esistente una volta ristrutturato in conseguenza delle nuove destinazioni d'uso proposte: commerciale al piano terra e direzionale ai restanti piani
4. degli effetti generali della proposta di variante.

1. UBICAZIONE

L'ex-cinema Excelsior si trova all'estremità ovest dell'asse viario di via Cesare Battisti, una delle strade principali che consente di entrare in città (vedi Foto 1). L'area oggetto di studio si trova ai margini del centro storico in un ambito strategico per le nuove destinazioni d'uso proposte rispetto a quelle di previsione attuali della scheda progetto. Le aree a servizio infatti rientrano tra quelle ben compatibili sia con il contesto, sia con le destinazioni presenti attualmente nella zona e pertanto la proposta contribuisce a consolidare e al tempo stesso a valorizzare l'intorno.

Le destinazioni d'uso proposte, spazio commerciale (con area di vendita non superiore a circa 400 mq al piano terra) e terziario ai piani superiori, garantisce la rigenerazione di un'ambito di quartiere attualmente in uno stato precario di semi abbandono e comunque di un'area critica perché sottoutilizzata dagli abitanti nonostante la presenza del Giardino Tommaso Cardini (già Fattoria Bombicci) (vedi foto 2). Il giardino, in particolare, risulta infatti essere oggi parzialmente in uno stato trascurato e non accogliente e comunque in grado di non esprimere le sue reali potenzialità di sviluppo.



Foto 1: Via Cesare Battisti (a sinistra) - Foto 2: Giardino Bombicci (destra)

2. VIABILITA' PRINCIPALE DI ACCESSO

La principale via di accesso veicolare al complesso è rappresentata dalla Via Cesare Battisti (vedi foto1) una delle principali arterie di penetrazione dai margini del centro abitato fino ai limiti della zona a traffico limitato esistente che delimita il centro storico.

L'asse viario ha il compito di consentire l'avvicinamento alla zona traffico limitato di larga parte del traffico veicolare proveniente da est . La sede stradale ha corsia a senso unico con ai lati parcheggi di superficie e si snoda in forma tale da consentire il ritorno in senso opposto, ovvero dal centro città verso l'esterno, mediante più vie di sfogo alternative, in grado di non provocare quasi mai code e/o ingorghi.

Siamo dunque in presenza di una localizzazione (quella del compendio immobiliare in parola) che lungi dallo svolgere effetti "attrattivi" di nuovo traffico, si giova di una posizione già compatibile con i flussi in entrata verso il centro e dotata di zone parcheggio ai lati della carreggiata.

L'effetto provocato sull'aumento del traffico, indotto dalle nuove destinazioni proposte in variante, è dunque prevedibile in misura molto modesta se non trascurabile e comunque assorbito dalla presenza dei nuovi parcheggi previsti sia interrati che di superficie a corredo del progetto di recupero dell'immobile.

D'altra parte il carico urbanistico già previsto dalla scheda norma vigente (conseguente al recupero di porzione della volumetria esistente a residenza) e quindi già valutato in sede di approvazione dello strumento urbanistico come compatibile comporterebbe un aggravio certamente maggiore sia per la natura della destinazione (non transitoria come i servizi) che per la capacità attrattiva di un nucleo residenziale di nuova costruzione.



Foto 3: Giardino Tommaso Cardini (già Bombicci)

3. MODALITA' DI UTILIZZO E CONSEGUENTE IMPATTO

Il recupero del compendio proposto con destinazioni commerciale/direzionale di servizio si presta sia per posizione (ai margini del centro) che per tipologia di utenza a un traffico soprattutto pedonale e non carrabile, vista anche la nuova connessione pedonale che verrà realizzata fra la via Cesare Battisti e il Parco Bombicci che rappresenta la zona verde più vicina al centro storico (vedi Foto 3).

Il progetto infatti prevede la realizzazione di un varco pedonale che metta in comunicazione diretta il giardino con la strada secondo l'asse nord-sud. Questo contribuirà sicuramente a rendere più accessibile un'area, il giardino, che attualmente rimane nascosto e per questo poco frequentato ma che in realtà ha un potenziale di utilizzo e fruizione molto alto con evidenti vantaggi per lo svago e la salute degli abitanti del quartiere e non solo. Lo spazio commerciale poi, che si potrebbe configurare come un piccolo supermercato sottocasa darebbe la possibilità anche alle persone anziane di fare la spesa in una superficie commerciale facile da raggiungere, più economica e senza essere costretti a prendere un autobus o peggio ancora andare in macchina perché tutti i centri commerciali esistenti sono lontani. Questo invece sarebbe raggiungibile a piedi dal centro storico e pertanto incentiverebbe l'uso della bicicletta o la percorrenza pedonale con enormi vantaggi su inquinamento atmosferico, acustico e ambientale in generale e offrendo un servizio primario ai residenti nel centro storico.

4. EFFETTI GENERALI DERIVANTI DALLA PROPOSTA DI VARIANTE

Il nuovo progetto di variante si pone come obiettivo principale, quello di rigenerare l'intorno e di essere l'attivatore sociale del quartiere e dell'area sulla quale insiste, vicina e meno prossima. Le nuove destinazioni d'uso che, per la loro natura soft dovuta alla modesta superficie che si prevede di realizzare, sono capaci di riqualificare gli insediamenti del tessuto esistenti. In particolare:

- **Rumore:** non essendoci aumento del carico urbanistico, anzi la proposta di variante è in diminuzione perché si passa da una destinazione residenziale (attuale) ad una commerciale e direzionale (di progetto), ci sarà una riduzione di traffico (mobilità tra l'altro assorbita dai parcheggi di nuova realizzazione) e pertanto un miglioramento della qualità acustica, incentivando l'uso della bicicletta e della mobilità pedonale;
- **Aria:** la nuova proposta contribuisce ad una sensibile riduzione di emissione di sostanze nocive perché disincentiva l'uso della macchina a favore della mobilità pedociclabile per le considerazioni fatte sopra (le persone useranno meno la macchina per andare a fare la spesa ai centri commerciali fuori dal centro storico, grazie alla presenza della superficie commerciale di vendita di progetto) e per una riduzione del carico veicolare indotto dall'insediamento dell'uso previsto;
- **Acque superficiali:** anche in questo caso è prevista una riduzione, se pur modesta, di superficie impermeabile grazie all'ampio varco di collegamento tra la via Cesare Battisti e il giardino Bombicci retrostante e la demolizione (sempre sul lato Bombicci) di una porzione adibita a depositi e spazi accessori del corpo di fabbrica esistente;
- **Energia:** la realizzazione di quanto previsto prevede la possibilità di soddisfare autonomamente il proprio fabbisogno energetico attraverso infrastrutture di produzione, recupero, trasporto e distribuzione di energia da fonti rinnovabili. In particolare saranno garantiti i livelli prestazionali migliorativi di eccellenza ed in riferimento alla prestazione 1.2 (prestazione energetica complessiva) deve essere raggiunta la classe A;

- Verde: la proposta è orientata a collegare lo spazio verde pubblico esistente per migliorarne l'utilizzo e la sua stessa fruibilità. L'aumento di superficie permeabile contribuisce ad aumentare l'area non costruita con un bilancio positivo della situazione ante e post operam;
- Suolo: la progettazione è orientata a conservare la massima quantità di suolo non antropizzato e prevede di includere l'utilizzo di materiale proveniente da impianto di recupero di inerti da demolizione in relazione agli usi e alle diverse caratteristiche nei singoli componenti l'intervento, anche al fine di soddisfare un livello di eccellenza;
- Impatto sulla mobilità e sul traffico: come già detto sopra le nuove destinazioni d'uso garantiscono una riduzione dei flussi di traffico generato/attratto ante e post operam (anche di quello pesante) sia dell'area di influenza che di quella limitrofa più estesa incentivando l'uso la mobilità pedociclabile.



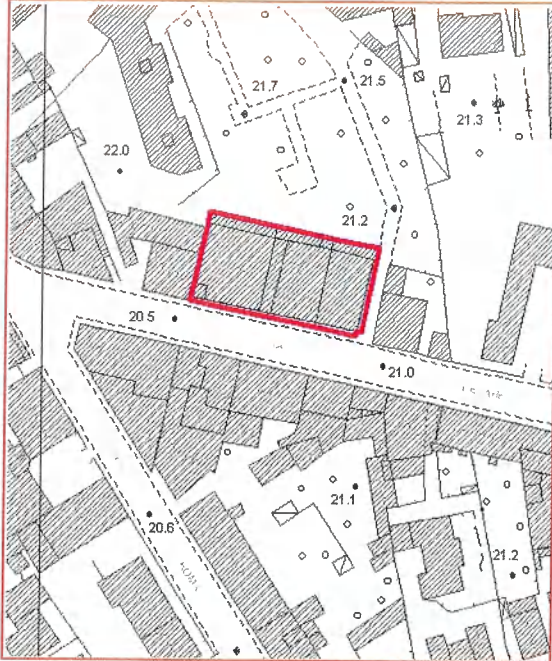
Dettaglio sull'ex-cinema Excelsior

Lì, 16-11-2023

Arch. Marcello Marchesini
(MDU architetti)

Scheda Progetto: PA10 - 3° VAR.

Estratto cartografico(scala 1:2000):



Estratto ortofoto 2009(scala 1:2000):



Ubicazione:

Via C.Battisti n.21 Fucecchio

UTOE : UTOE 2 - Città nuova

Inv. Strutturali: -

RUC: C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo

Pericolosità 5/R 2020 :

	Pericolosità PAI	Pericolosità 5/R
Geologica		G2
Idraulica		P1
Sismica		S2

Obiettivi:

Migliorare la qualità urbana di questa parte della città, recuperando l'esistente e la qualità dello spazio pubblico, con la finalità di rendere visibile e accessibile da Via C.Battisti il Giardino Tommaso Cardini (già Fattoria Bombicci).

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse:

	Esistente	Progetto	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:		
			Parcheggi pubblici	Verde attrezzato	Strade
Sup.territ.(St)	1150	1150	250		
Sup.fond.(Sf)		900			
Sup.ut.lorda(Sul)	2130	2130	Attrezzature di interesse comune:		
Dest.d'uso: residenziale produttivo comm/direz.		2130	Istruzione:		
	/ 2130	/	Edilizia residenziale con finalità sociali :		
Rapp.cop. (Rc)/Sup.cop.(Sc)		45% /			
Altezza massima (Hmax)		10			
Numero dei piani (Np)		3			
Num.all. (Na)/ Abitanti		14 / 35			

Disposizioni e modalità di attuazione:

Edificio esistente (Ex Cinema) da demolire.L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art.28 della L. n.457/1978 di iniziativa privata) 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. Dovrà essere garantito il percorso pedonale di uso pubblico di attraversamento per l'accesso al Giardino Tommaso Cardini (già Fattoria Bombicci) . Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità (Rif.IIPVAR.RUC-Mod.n.2). 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.



Criteri di fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 5/R

Oltre ai criteri generali di fattibilità indicati dal D.P.G.R. 5/R 2020 in relazione alle classi di pericolosità, si dettano i seguenti condizionamenti:

Aspetti geologici

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, immediatamente a Sud del rilievo collinare su cui sorge il centro storico di Fucecchio.

Le indagini geognostiche e geotecniche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo, ed alla verifica della compressibilità dei terreni. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali e dei sottostanti depositi pliocenici.

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.

Aspetti sismici

La misura tromometrica effettuata immediatamente all'esterno dell'area (Tr32), indica che la zona è ubicata all'interno di un settore di territorio in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Ovest.

La campagna geofisica potrà essere integrata da nuove misure tromometriche al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Aspetti Idraulici:

Nessuna limitazione discende dal D.P.G.R. 5/R e dalla L.R. 41/2018 in riferimento agli aspetti idraulici poiché:

- l'area è ricompresa nella cella di riferimento del PAI VI_007, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con $Tr=200$ anni è fissata a 17,32m slm;
- le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 20,0 e 20,5m slm, ben al di sopra della quota di riferimento per la sicurezza idraulica di 19,62m slm, valore quest'ultimo comprensivo dei 30 cm di franco sul livello duecentennale;
- l'area è ricompresa inoltre tra quelle a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1) ai sensi del D.P.G.R. 5/R e della L.R. 41/2018.