

studio di architettura

simone durettil antonio gatta luca lenzini

Via S.Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel 050 775207- fax 050-769635 - e mail architetti.dgl@alice.it

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

PROVINCIA DI FIRENZE

DOMANDA DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

(art. 107 e seguenti della legge regionale 10/11/2014, N° 65)

Piano di recupero per ampliamento media struttura di vendita e modifica zona "B" in zona "Br"

04	P.D.R.Integrazioni	20/06/2017
03	P.D.R.Integrazioni	25/05/2017
02	P.D.R.Integrazioni	10/01/2017
01	P.D.R.Integrazioni	20/12/2016
00	P.D.R.	21/09/2016
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA

RICHIEDENTI

Ballerini Auto S.r.l. C.F. 01953430483	Ceccherini Vilma C.F. CCCVLM39D53D612E
BALLERINI Daniele C.F. BLLDNL44E20B507B	Scontini Cristina C.F. SCNCST65L50D612R
BALLERINI Masimo C.F. BLLMSM46A11B507V	Scontini Roberta C.F. SCNRRT70P42D612B
LIDL Italia S.r.l. C.F. 02275030233	TALANTI Fiorenza C.F. TLNFNZ34E55D612B

UBICAZIONE: Località Campi Bisenzio, Via Guinizelli-Via Barberinese-Via T. Fiesoli	OGGETTO: Istanza di Variante Contestuale
--------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------

PROGETTISTA: Dott. Arch. ANTONIO GATTA	Allegato: 
--------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

DATA: 20/06/2017	SCALA:
----------------------------	--------

Oggetto: proposta di perimetrazione per piano di recupero ed istanza di variante urbanistica relativa ad area ubicata tra via Barberinese, via T. Fiesoli e via Guinizelli, Campi Bisenzio (FI)

Richiedenti:

I proprietari delle particelle catastali oggetto della presente istanza sono i seguenti:

LIDL ITALIA S.R.L. con sede in ARCOLE (VR) C.F.02275030233

BALLERINI AUTO S.R.L. con sede in CAMPI BISENZIO C.F.:01953430483

CECCHERINI Vilma nata a FIRENZE il 13/04/1939 C.F.CCCVLM39D53D612E (Proprietà per 4/12);

SCONTINI Cristina nata a FIRENZE il 10/07/1965 C.F.SCNCST65L50D612R (Proprietà per 1/12);

SCONTINI Roberta nata a FIRENZE il 02/09/1970 C.F.SCNRR70P42D612B (Proprietà per 1/12)

TALANTI Fiorenza nata a FIRENZE il 15/05/1934 C.F.TLNFNZ34E55D612B (Proprietà per 6/12)

BALLERINI MASSIMO nato a CAMPI BISENZIO (FI) il 11/01/1946 C.F.BLLMSM46A11B507V

BALLERINI DANIELE nato a CAMPI BISENZIO (FI) il 20/05/1944 C.F. BLLDNL44E20B507B

Descrizione generale e destinazione urbanistica:

L'area in oggetto è ubicata tra via Barberinese, via T. Fiesoli e via Guinizelli, Campi Bisenzio (FI).

Sull'area insistono diversi fabbricati a destinazione d'uso commerciale e residenziale.

Nella zona nord è presente un fabbricato a destinazione commerciale utilizzato dalla Società LIDL Italia Srl come media struttura per la vendita di generi alimentari e non.

A confine con la suddetta media struttura è presente un'area su cui insiste un fabbricato attualmente in disuso. Poco più a sud è ubicato un fabbricato a destinazione commerciale sede di n°2 attività.

Nella zona sud dell'area è presente un fabbricato di n°3 piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale. In corrispondenza della rotatoria tra via Barberinese e via T. Fiesoli è ubicato un ampio parcheggio pubblico. Lungo la via Barberinese si attesta un'ampia fascia costituita da marciapiede pubblico, pista ciclabile pubblica e area a verde pubblico.

In base a quanto descritto nel vigente R.U. l'area in oggetto ricade in parte in "zona D5" ed in parte in "zona B"

Le "zone D5" sono descritte nell'art. 133 delle N.T.A. vigenti come *"Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione" - Sono le parti del territorio comunale destinate a nuove aree prevalentemente terziarie. Esse possono essere ubicate in più sottosistemi funzionali del piano strutturale e cioè sia nel sottosistema funzionale degli ambiti strategici, sia nel sottosistema funzionale delle aree produttive, che nel sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili.*

Le "zone B" sono descritte nell'art. 116 delle N.T.A. vigenti come *"Zone residenziali da consolidare" - Sono le aree di completamento residenziale, già urbanizzate e parzialmente edificate. In esse il Regolamento urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi in cui le presenti norme prescrivano una forma di piano attuativo.*

Richiesta:

Premesso che:

a) La società LIDL Italia Srl, in accordo con le Proprietà dell'area in oggetto, è intenzionata a realizzare un progetto di sostituzione edilizia che preveda la demolizione totale dell'immobile esistente, la demolizione del fabbricato attualmente in disuso posto a confine della media struttura, la conseguente realizzazione di nuovo fabbricato a destinazione commerciale per la creazione di un punto vendita di generi alimentari e non (media struttura di vendita) di dimensioni maggiori rispetto a quello esistente;

b) In base a quanto descritto nel vigente R.U. l'area in oggetto ricade in parte in "zona D5" ed in parte in "zona B";

c) In base a quanto dettagliato nell'art. 18 delle N.T.A. vigenti *"La realizzazione di nuove attività commerciali eccedenti le dimensioni dell'esercizio di vicinato (mq 250) è subordinata, in ogni caso, nell'osservanza delle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico, all'approvazione di un Piano attuativo di cui al precedente art. 11 ed alla verifica del rispetto dei requisiti previsti dal Regolamento di attuazione della L.r. 28/2005 Codice del Commercio approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 1 aprile 2009, n. 15/R."*;

d) per la realizzazione del suddetto intervento si rende necessaria la presentazione di un Piano di Recupero;

e) il suddetto Piano di Recupero dovrebbe coinvolgere aree a destinazioni d'uso diverse, aree a verde pubblico, aree adibite a viabilità pubblica e aree a parcheggio pubblico;

f) Il nuovo fabbricato a destinazione commerciale, adibito a media struttura di vendita, ricadrebbe in larga parte all'interno della "zona D5" ed in minima parte all'interno della "zona B" (circa 405 mq).

Tutto ciò premesso:

I richiedenti

PROPONGONO:

di realizzare l'intervento attraverso un Piano di Recupero la cui perimetrazione sia quella indicata nella Tav. n°2 Pdr allegata alla presente istanza;

CHIEDONO:

La possibilità di ri-perimetrazione delle suddette zone mantenendo inalterate le superfici generali così come indicato nella Tav. n°2 Pdr La presente ipotesi permetterebbe alla nuova media struttura di ricadere interamente in "zona D5".

Motivazioni a supporto della presente richiesta

La modifica dei confini tra "zona D5" e "zona B" interni al perimetro del piano di recupero, così come indicato nella Tav. n°2 Pdr, permetterebbe alla nuova media struttura e a tutti i suoi spazi di pertinenza, di ricadere interamente in "zona D5". Così come descritto nell'art. 133 delle N.T.A. Vigenti, le "zone D5" sono le parti del territorio comunale destinate a nuove aree prevalentemente terziarie, mentre le "zone B" (art. 116 delle N.T.A. Vigenti) sono le aree di completamento residenziale. Come si evince dalle stesse definizioni del R.U. la "zona D5" risulta la più idonea ad accogliere una media struttura di vendita.

L'intervento in oggetto prevede la modifica dell'ampia fascia, attestata lungo la via Barberinese, costituita da marciapiede pubblico, pista ciclabile pubblica e area a verde pubblico. In particolare è prevista la redistribuzione del marciapiede pubblico e della pista ciclabile per la creazione di una corsia di accelerazione/decelerazione. L'intervento previsto ha come finalità quella di migliorare la viabilità di ingresso ed uscita all'area omogeneizzando così tutto l'isolato e creando benefici anche alle due attività commerciali già presenti in loco.

L'intervento in oggetto prevede la sistemazione di spazi a verde pubblico attraverso la piantumazione di nuove essenze arboree in prossimità della rotatoria esistente.

La realizzazione di nuovi spazi a parcheggio derivanti dall'operazione proposta permetterebbe di potenziare ulteriormente le dotazioni a parcheggio attualmente presenti.

Cascina, 20/06/2017

I richiedenti