ARKEMM studio di architettura associato
via San Cresci 167 - 169 - 50013 - San Piero a Ponti - Campi Bisenzio - Firenze
tel/fax 055 8966143 email: arkemm@arkemm.it c.f./p.iva 05942450486

progetto	VARIANTE ai sensi L.R. 65/2014 a PIANO DI RECUPERO "EX MAGLIFICIO SIMON"
comune	CAMPI BISENZIO Via della Crescia 232
proprieta'	Propietà: Simon Srl - p.i. 00438600488 - Legale rappresentante Piero Desii - c.f. DSEPRI34R28B507G Sig.ra Desii Sofia - c.f. DSESFO63R50D612F Sig.ra Pettirossi Sara - c.f. PTTSRA79M64D612P
progettista	ARCH. MICHELE AZZARRI
elaborato	VERIFICA DISTANZE STATO DI PROGETTO - SCALA 1:200 SCHEMA COMPARATIVO PROGETTO APPROVATO - SCALA 1:200 — 15 — 11.11.2021

LEGENDA

- U.M.I. 1
- U.M.I. 2
- U.M.I. 3
- U.M.I. 4
- U.M.I. 5
- U.M.I. 6

VERIFICA DISTANZE STATO DI PROGETTO

Note Tecniche

La presente Variante ai sensi dell'art. 112 della L.R.T. 65/2014 al Piano di Recupero denominato "Ex-Maglificio Simon", letti i disposti della Variante al R.U.C. vigente, in ossequio all'osservazione presentata dai proponenti ed approvata dall'Amministrazione Comunale, riguarda l'area posta nella frazione di San Piero a Ponti tra la tra la via della Crescia e la strada privata via Pisacane.
Tale area si trova all'interno di una zona urbanizzata caratterizzata da un'edificazione prossima agli anni '20, ed ha avuto un'ulteriore evoluzione negli anni '60 del Novecento.
Il complesso oggetto di P.d.R. ha un ampio accesso carrabile e pedonale da Via della Crescia al civico 232, dal quale si accede, tramite un secondo cancello interno, ai principali fabbricati dell'ex maglificio.
L'intera proprietà si estende con un lotto inedificato che costeggia sul lato est la via della Crescia e sul lato nord la via privata Carlo Pisacane e comprende n. 7 posti auto di proprietà privata aventi accesso dallo stesso civico 232.

L'area su cui si estende l'intero Piano di Recupero si divide in due zone urbanistiche una parte in zona Br ed una parte in zona centro storico A sottozona b.
A margine della perimetrazione del Piano di Recupero è individuata un'area destinata a parcheggio pubblico dall'attuale R.U.C. a confine con la strada privata Via Carlo Pisacane.

Il progetto approvato si articolava in due zone distinte, la prima consistente nel recupero dei fabbricati in zona A e la seconda con la totale demolizione di tutte le volumetrie esistenti in zona Br e l'edificazione di un nuovo corpo di fabbrica.
Quest'ultimo, per caratteristiche planivolumetriche e una forma ad "U" andava ad occupare la quasi totalità del lotto tanto da essere prospiciente e a ridosso sia della strada pubblica via della Crescia che del parcheggio pubblico previsto su via Pisacane.
Tutti gli spazi verdi erano infatti previsti nella sola zona A dove si prevedeva di realizzare una piazza privata aperta al pubblico.
Erano invece quasi inesistenti spazi verdi privati nella zona Br.

Il progetto a variante proposto mira a, rivedere totalmente la distribuzione delle volumetrie da costruire, il totale recupero degli edifici esistenti di maggior pregio e, soprattutto, lo spostamento del parcheggio pubblico da via Pisacane nella zona di via della Crescia, con la creazione di più spazi verdi e spazi aperti dislocati in vari punti dell'intera area.
Tale principio ha portato ad individuare tre spazi aperti dei quali uno a destinazione parcheggio pubblico prospiciente via della Crescia, uno interno alla zona di recupero ed uno alla zona di nuova costruzione.
In tutte queste aree è prevista la piantumazione di alberi di alto fusto che donerebbero all'intero progetto una maggiore vivibilità e qualità per i futuri residenti e per tutti gli abitanti dell'intera frazione.
Nella zona Br i nuovi volumi saranno pertanto distinti e separati, nell'assetto plani volumetrico generale andranno a concludere l'area inedificata allineandosi con l'intorno e con l'edificio esistente e prospiciente la Via Pisacane individuato dal civico 2.
Il loro posizionamento crea un'alternanza di vuoti e pieni che denota un maggiore respiro e un migliore impatto sull'abitato circostante che verrà sicuramente rivalutato e riqualificato.

Infine, ai fini della deroga delle distanza dagli spazi pubblici, si sottolinea come gli allineamenti proposti seguono quelli già approvati andando anzi a migliorare l'impatto generale eliminando la maggior parte delle volumetrie su Via Pisacane e limitando l'ingombro di quelle su Via della Crescia.

Una diversa dislocazione e un ridimensionamento della superficie utilizzabile renderebbe inapplicabile tutta la linea progettuale costringendo ad un'edificazione più massiva ed ingombrante nel lotto.
Le sole deroghe delle distanze dagli spazi pubblici riguardano quindi gli edifici di progetto ed esistenti che prospettano via della Crescia ed il parcheggio pubblico e quello dell'UMI 2 prospiciente il futuro allargamento del marciapiede sulla Via Pisacane, passando da una superficie in deroga alle distanze approvata di mq 295,29 contro i mq 214.35 della variante.

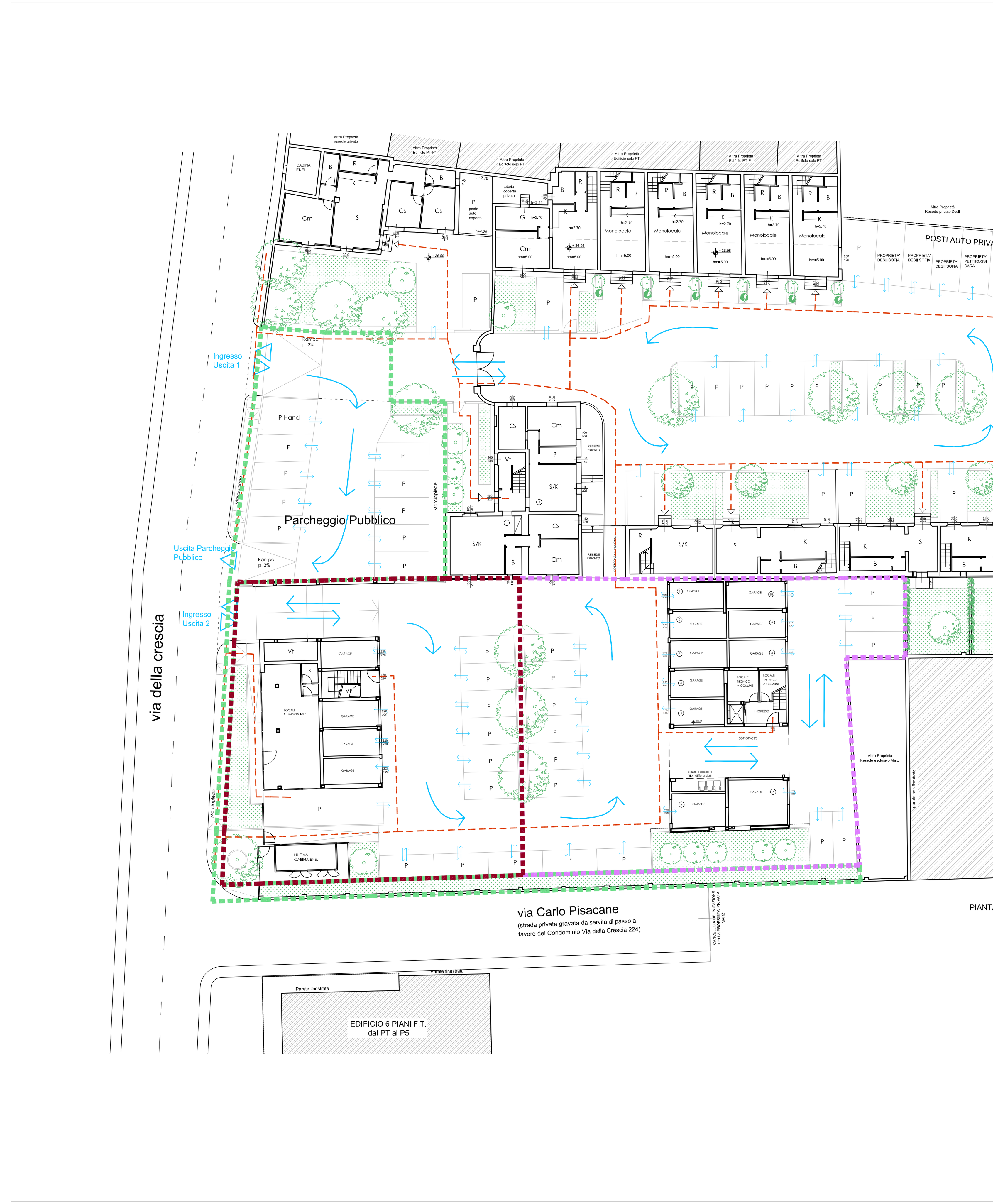
	DEROGA ALLE DISTANZE DA AREE PUBBLICHE			
	art. 42 delle NTA RUC			
	Delibera di Giunta n. 6 del 2011			
	Piani primo e secondo			
UMI 2	2x(1,50x7,50)	mq	22,50	
	Piano terzo			
UMI 2	1,50x5,40	mq	8,10	
UMI 3	(14,20x(0,38+1,45)/2)x3 + (5,00x5,98 + 2,23x3,60 + 1,50x0,90)x2	mq	117,54	
UMI 4	(6,17x5,00 + 0,49x4,61)x2	mq	66,22	
	Totale	**mq**	**214,35**	
	Coefficiente di abbattimento		0,10	

LEGENDA

- INGRESSO/USCITA CARRABILE E PEDONALE
- INGRESSO PARCHEGGIO PUBBLICO
- 7.75 DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE E NON
- 4.87 DISTANZE DEGLI ACCESSI CARRABILI DAGLI INCROCI PIU' PROSSIMI
- 7.75 DISTANZE DEI CANCELLI DALLA SEDE STRADALE AMPIEZZA DEI PASSI E DELLE STRADE
- ALLINEAMENTO CON GLI EDIFICI ESISTENTI
- PORZIONI DI EDIFICI NELLE FASCE DI RISPETTO PER I QUALI SI RICHIEDE DEROGA DELLE DITANZE

DEROGA DISTANZE DA SPAZI PUBBLICI - PIANI PRIMO E SECONDO

PIANO TERZO



LEGENDA

- Circolazione veicolare
- Circolazione pedonale
- Ingressi/uscite carrabili e pedonali
- Ingressi/uscite dai garage e stalli di sosta

SCHEMA FLUSSI CIRCOLAZIONE