



# COMUNE DI CAMPI BIENZIO

## PIANO DI MASSIMA UNITARIO 4.10 COMPRESO TRA VIA COLOMBINA E VIA ALFIERI CON CONTESTUALE PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE



### COMMITTENTI :

**EDILCIACCI s.r.l.**  
VIALE MONTEGRAPPA, 120  
59100 PRATO (PO)  
C.F. 2323310975

**CODEMA COSTRUZIONI s.r.l.**  
VIA DELL'ALBERO, 27  
50013 CAMPI BIENZIO (FI)  
C.F. 01819250976

**COMFIBRE s.p.a.**  
VIA SAN JACOPO, 32  
59100 PRATO (PO)  
C.F. 00801040486

### PROGETTISTA :

**ING. STEFANO CIUOFFO**  
VIA FRANCESCO FERRUCCI, 33  
59100 PRATO (PO)  
TEL. - FAX. 0574 24650  
e-mail - studiociuoffo@gmail.com - PEC - stefano.ciuoffo@ingpec.eu

### ELABORATO :

**BILANCIO AMBIENTALE STRATEGICO**

### DATA :

**GENNAIO  
2023**

### SCALA :

### TAVOLA :

**12**

## **BIODIVERSITA'**

### **A1 – Indicatore di stato**

Si tratta di un'area verde posta a margine di un contesto completamente antropizzato, in adiacenza ad uno dei futuri principali assi viari del Comune di Campi Bisenzio, in assoluto stato di abbandono, che la scheda valutativa del Bilancio Ambientale Locale del R.U.C. indica come "basso" rispetto alle alberature e "medio" per la naturalità del suolo.

### **A2 – Indicatore di pressione**

Lo "stress ambientale" a cui l'area risulta sottoposta deriva da:

- Stato di abbandono, l'area, su di un lato, risulta adiacente al tessuto urbanizzato e causa la presenza di animali a rischio infezioni (roditori in genere) e parassiti.
- Traffico, l'area risulta perimetrata su tre lati dalla nuova variante alla via Barberinese, via Alfieri e via Colombina.
- Incremento dello sfruttamento del suolo a fini edificatori.

### **A3 – Indicatore di sostenibilità**

L'intervento edilizio porta alla bonifica dello stato di abbandono, alla messa a dimora di 327 piante di alto fusto, al recupero, anche se in maniera ridotta, di una parte del verde rendendolo fruibile al pubblico, alla realizzazione di due tratte viarie di complemento della maglia stradale.

## **CONCLUSIONI**

A seguito delle analisi precedenti è possibile verificare che nonostante l'intervento edilizio comporti una maggiore impermeabilizzazione e modifica morfologica del suolo, tutta la zona circostante ne trae sicuramente un beneficio per l'inserimento delle piante di alto fusto (327), per il recupero al pubblico di una parte del verde, per la maggiore disponibilità di posti auto ombreggiati, per una rigenerazione dell'area sotto il profilo igienico sanitario e per il migliore scorrimento del traffico.

## **ACQUA**

### **B1 – Indicatore di stato**

Si tratta di un'area verde posta ai margini di un contesto antropizzato, quindi in prossimità di rete fognaria ed acquedottistica, in adiacenza alla frazione de La Villa, in assoluto stato di abbandono; non esistono in loco prelievi da acquedotto o da pozzi per usi industriali o civili. L'area è priva di zone impermeabilizzate.

### **B2 – Indicatore di pressione**

Le stime a cui fare riferimento, nell'uso dell'acqua, si espandono al contorno del comparto, ed in previsione al comparto stesso con approvvigionamento idrico direttamente dall'acquedotto. L'intervento comporta un aumento dell'impermeabilizzazione del suolo.

### **B3 – Indicatore di sostenibilità**

E' previsto, nel nuovo intervento edilizio, il recupero delle acque di prima pioggia dalle coperture che consentirà:

- di utilizzare l'acqua per l'innaffiamento;
- di evitare la sovrappressione delle fogne per eventi eccezionali a contenimento anche del rischio idraulico;
- la rete acquedottistica è ampiamente in grado di soddisfare le esigenze delle nuove strutture.

A fianco dell'intervento è già stato realizzato un ampio canale scolmatore con funzione di bacino di laminazione.

## **CONCLUSIONI**

A fronte di un futuro utilizzo dell'acquedotto a soddisfacimento delle nuove costruzioni, gli accorgimenti di cui al punto B3 rendono l'intervento sostenibile senza aggravio per il territorio circostante.

## **ARIA**

### **C1 – Indicatore di stato**

Si tratta di un'area verde posta ai margini di un contesto completamente antropizzato, in adiacenza ad uno dei futuri principali assi viari del Comune di Campi Bisenzio, in assoluto stato di abbandono. Gli indicatori fanno riferimento al consumo di gas metano per il riscaldamento degli edifici circostanti ed al traffico privato lungo la nuova via Barberinese.

### **C2 – Indicatore di pressione**

Indicatore può essere, in minima parte, l'aumento del traffico sulla viabilità di nuova realizzazione.

### **C3 – Indicatore di sostenibilità**

E' prevista la realizzazione di una rotatoria sull'incrocio fra via Alfieri e via Colombina. E' prevista inoltre un'importante opera pubblica, (circonvallazione Ovest) che consentirà alla via Barberinese di trasformarsi da arteria ad elevato scorrimento in strada di penetrazione con notevole diminuzione del traffico veicolare.

## **CONCLUSIONI**

La conclusione della connessione fra nuove viabilità consentirà un fluido scorrimento del traffico, ciò comporta una diminuzione degli inquinanti e quindi un miglioramento dello stato dell'aria.

La soluzione traffico sulla via Barberinese è prossima con la realizzazione della circonvallazione Ovest tangente all'intervento, finanziata dalla Regione Toscana, che dalla rotatoria della circonvallazione Sud, si collegherà con via dei Confini, oltre l'abitato di Capalle permettendo al traffico verso Prato e viceversa, di evitare il centro abitato de La Villa e di Capalle. Ciò comporterà un nettissimo miglioramento dello stato dell'aria.

## **ENERGIA**

### **D1 – Indicatore di stato**

Si tratta di un'area verde posta a margine di un contesto completamente antropizzato, in adiacenza ad uno dei futuri principali assi viari del Comune di Campi Bisenzio, in assoluto stato di abbandono, non esistono in loco, prelievi per approvvigionamenti energetici.

### **D2 – Indicatore di pressione**

Le stime a cui fare riferimento, nell'uso di energia, si espandono al contorno del comparto, ed in previsione, al comparto stesso con approvvigionamento di energia elettrica necessario a soddisfare le strutture produttive che gli impianti privati, di energie rinnovabili, non saranno in grado di produrre.

### **D3 – Indicatore di sostenibilità**

E' prevista, nel nuovo intervento edilizio, l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Inoltre gli edifici verranno costruiti con caratteristiche energetiche adeguate al contenimento del consumo energetico.

Non è previsto l'uso del metano.

Verranno realizzate n. 2 cabine di trasformazione Enel.

## **CONCLUSIONI**

A fronte di un futuro utilizzo di energia elettrica pubblica a soddisfacimento delle nuove strutture commerciali, gli accorgimenti di cui al punto D3 rendono l'intervento sostenibile.

I nuovi edifici verranno costruiti con caratteristiche energetiche adeguate al contenimento del consumo energetico. Gli edifici sono stati studiati con caratteristiche di esposizione tali da permettere l'uso di pannelli termico-solari e fotovoltaici.

## **RIFIUTI**

### **E1 – Indicatore di stato**

Si tratta di un'area verde posta a margine di un contesto completamente antropizzato, in adiacenza ad uno dei futuri principali assi viari del Comune di Campi Bisenzio, in assoluto stato di abbandono.

### **E2 – Indicatore di pressione**

Incremento di rifiuti del settore produttivo e parallela diffusione della cultura per la raccolta differenziata.

### **E3 – Indicatore di sostenibilità**

Nel nuovo intervento edilizio, sarà previsto il posizionamento di contenitori "scarrabili" che prevedono la raccolta differenziata dei rifiuti derivanti dall'attività produttiva svolta nelle nuove strutture di vendita.

## **CONCLUSIONI**

Previsione di raccolta differenziata tramite contenitori scarrabili.

## **SENSORIALITA'**

### **F1 – Indicatore di stato**

Si tratta di un'area verde posta a margine di un contesto completamente antropizzato, in adiacenza ad uno dei futuri principali assi viari del Comune di Campi Bisenzio, in assoluto stato di abbandono che produce una percezione pessima sotto l'aspetto sensoriale.

### **F2 – Indicatore di pressione**

L'aspetto visivo dell'attuale contesto urbano penalizzato dalla perdita della propria funzione agricola con potenziale rischio di degrado, i cattivi odori dovuti alla presenza di fossi scoperti che ancora oggi possono essere portatori di acque reflue con conseguente presenza di roditori e parassiti in genere.

### **F3 – Indicatore di sostenibilità**

Con il nuovo intervento sono previsti una serie di interventi atti a migliorare la sensorialità dei luoghi, e più precisamente:

- La costruzione di quattro nuovi edifici che si inseriscono architettonicamente nel panorama delle strutture presenti nella zona utilizzando schemi strutturali che pur nella semplicità degli edifici industriali si caratterizzano per la qualità dei materiali di finitura.
- Le strutture saranno circondate da 327 piante di alto fusto autoctone della zona.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione che, oltre alla realizzazione di nuovi posti auto, comporteranno il risanamento igienico/sanitario con la realizzazione di nuove fognature e l'eliminazione dei fossi a cielo aperto.

## **CONCLUSIONI**

Il nuovo intervento comporterà un notevole miglioramento della percezione sensoriale della zona. Si rimanda al punto E3.

## **CONCLUSIONI GENERALI**

Dal confronto delle valutazioni fra i vari stati dei sei sistemi ambientali: biodiversità, acqua, aria, energia, rifiuti e sensorialità, scaturisce un miglioramento delle stesse valutazioni ambientali conseguente al concretizzarsi della previsione urbanistica e delle opere pubbliche ad essa collegate.