



Proponente

**POLISTRAD**  
COSTRUZIONI GENERALI



Progettisti

COORDINAMENTO GENERALE

Studio Balli A. & U.

PROGETTO URBANISTICO

Tobia Balli Architetto

Collaboratori

Giuseppe Raeli Architetto

ASPETTI PAESAGGISTICI E SISTEMA DEL VERDE

Vincenzo Buonfiglio Agronomo

ASPETTI IDRAULICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Andrea Sorbi Ingegnere

ASPETTI GEOLOGICI

Maurizio Negri Geologo

Collaboratori

Dott.sa Cinzia Lombardi

RILIEVO E VERIFICHE CATASTALI

Laura Landi Ingegnere

SERVITU' E PARERI ENTI EROGATORI

Franco Squilloni Architetto



**C. PROGETTO URBANISTICO**

**C1.1**

Relazione ai sensi dell'art. 156 Ter delle NTA

## RELAZIONE ai sensi Art. 156 ter DEL RUC

### PREMESSE

I **PIANI DI MASSIMA UNITARI (PMU)**, secondo quanto disposto dalle NTA del RUC, sono sottoposti a **PIANO ATTUATIVO** con i contenuti indicati agli artt. 11, 12 e 13 . Con l'ultima variante al RUC, per queste aree, viene richiesta una specifica relazione che dia atto del rispetto delle seguenti disposizioni (art 165ter):

- gli interventi debbono attenersi alle indicazioni per la riqualificazione del confine tra le aree urbanizzate ed il territorio rurale;
- gli interventi di nuova edificazione debbono essere finalizzati al completamento del disegno urbano ed alla ricucitura dei tessuti esistenti con una particolare attenzione alla valorizzazione dei segni territoriali di interesse storico e paesaggistico.

Partendo da queste richieste si è proceduto a redigere la presente relazione.

### DATI URBANISTICI

Il PMU in oggetto è regolato nella strumentazione urbanistica del comune di Campi Bisenzio nel modo seguente:

L'area relativa al PMU è compresa nell'UTOE 5 del P.S. (e del RUC). Essa, sulla base della nuova SCHEDA D'AMBITO (la SA\_1 – Area “Palagetta”), sarà destinata ad accogliere un'area commerciale distinta in due lotti: nel primo verrà realizzata una Grande Superficie di Vendita, mentre nel secondo è previsto un edificio riservato ad una Media Superficie di Vendita. Complessivamente la SUL realizzabile è pari a mq 10.000 (7.700 mq nel lotto 1 e 2.300 mq nel lotto 2).

Le aree comprese nel nuovo perimetro del PMU ammontano a mq 46.795

La proposta di assetto generale (riveduta alla luce dei pareri della Conferenza di Copianificazione Regionale) contiene anche l'indicazione di “riqualificare” aree già di proprietà pubblica poste lungo la circonvallazione SUD e interessate parzialmente dal passaggio della pista pedo-ciclabile. Per tale motivo viene proposto di modificare la destinazione urbanistica di tali aree da “verde di rispetto” a “verde pubblico

attrezzato” allo scopo di consentire una progettazione unitaria di queste aree che si relazioni a quelle con la stessa destinazione urbanistica ma interne al nuovo perimetro del PMU SA\_1-Palagetta.

Il piano attuativo è accompagnato inoltre dalla messa a disposizione (da parte dei proponenti) delle aree necessarie al prolungamento della Circonvallazione EST e rammagliatura con via di Padule (per mq 3.725) e delle aree per la realizzazione della “Cassa di Compensazione e Laminazione” necessaria alla messa in sicurezza idraulica dell'intervento proposto, la cui superficie ammonta a 26.090 mq. Queste aree ricadono interamente all'interno delle “casce di espansione idraulica” indicate nelle tavole di RUC. Queste aree saranno riservate anche alla mitigazione naturalistica prevista dal documento VINCA.

Complessivamente quindi le aree esterne al nuovo perimetro del PMU coinvolte nella proposta e messe a disposizione dai proponenti per l'attuazione del Piano, ammontano a 29.815 mq.

Da un punto di vista urbanistico generale l'area del PMU oggi risulta coerente con il PIT e rientra nel perimetro del Territorio Urbanizzato, infatti:

- il Comune con delibera del C.C. Del 30/10/2018 n° 133 ha concluso l'iter relativo al recepimento del Parco Agricolo della Piana – PIT. Le aree del PMU 5.8 ricadono all'interno dei centri urbani.

- il Comune, con delibera Consiliare n° 155 del 6/10/2015, ha proceduto ad individuare il perimetro del "territorio urbanizzato", così come definito all'Art. 4 della LRT 65/2014 (vedi tav. A 5). L'area del P.M.U. è stata ricompresa all'interno di tale perimetro.

## LO STATO DEI LUOGHI



**figura 1**

Dalla lettura dei luoghi, così come risulta dalla foto aerea estratta da MAPS (figura 1), l'area del PMU si trova circondata da importanti infrastrutture:

- 1) a sud è presente la cosiddetta Circonvallazione Sud di Campi Bisenzio che marca l'area del Piano Attuativo con due importanti rotatorie: quella ad est che collega il tratto di Circonvallazione Est con il Ponte alla Baccellina; la rotatoria a ovest che permette la connessione con la via Palagetta (importante arteria di collegamento tra viale Buozzi e la via Pistoiese a San Piero a Ponti).
- 2) A ovest l'area è delimitata sia dalla citata rotatoria che dalla via Palagetta.
- 3) A nord l'area risulta per un lungo tratto, confinante con l'antica via di Padule che prosegue poi verso l'Autostrada del Sole. A nord, lungo questa via, sono presenti numerosi fabbricati nati a partire dagli anni sessanta, un gruppo di alti edifici verso via Palagetta e di più recente costruzione aventi altezza di due piani fuori terra. Al margine est del PMU sono presenti infine alcuni edifici produttivi .

La porzione est del PMU confina sia con la rotatoria (quella che conduce al ponte alla Baccellina) che con i campi che oggi si protendono sino all'Autostrada del Sole. Su questo lato il Piano, confermando le previsioni di RUC, prevede il

prolungamento della Circonvallazione est fino alla Via di Padule. Si sottolinea inoltre che, sempre come da disegno di RUC e confermato anche dalla volontà dell'Amministrazione Comunale, lungo questo asse è prevista la prosecuzione in direzione nord della suddetta Circonvallazione est, importante infrastruttura che permetterà di assorbire il traffico lungo la direttrice nord-sud e di liberare sensibilmente dai flussi veicolari il centro di Campi Bisenzio (Viale Buozzi) e quello di San Piero a Ponti.

Si può pertanto affermare che il PMU risulta in gran parte contenuto in processi urbanizzativi avviati nel corso degli anni sessanta e conclusi nello scorso decennio e che l'area in esame risulta quindi quasi interamente "isolata" dall'antico territorio agricolo mantenendo un unico collegamento verso est grazie alla via di Padule qualificata in questo tratto come "strada bianca".

#### **ART. 156 ter, comma 2**

L'Art. 156 ter, comma 2 da una serie di indicazioni progettuali e qualitative che sono state recepite nella definizione del Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo è intervenuto mantenendo inalterata l'ampia fascia di territorio agricolo ad est dove è stata collocata l'area destinata a cassa di compensazione e laminazione idraulica che assume anche il ruolo di area per la mitigazione ambientale. L'invertenti proposti, in questa parte di territorio, consentono di mitigare la perdita di aree verdi (consumo di suolo agricolo), l'aumento del grado di frammentazione delle aree verdi (aree agricole) della pianura, la perdita di ecosistemi e di ridurre gli effetti sulle specie conseguenti alla realizzazione del Piano Attuativo.

Come si evince dalla Relazione del Verde (D0) *"La presenza fisica della vegetazione arborea ed arbustiva definita attraverso gerarchie dimensionali e di portamento diventa un elemento strutturante del progetto determinando il riordino complessivo e la ricucitura dell'area d'intervento con il territorio.*

*In un'area occupata per lo più da viabilità veicolare e pedonale nonché da parcheggi si è ritenuto importante utilizzare le gerarchie dimensionali delle piante facendo assumere al verde il ruolo ordinatore e di orientamento.*

*E' importante sottolineare come la proposta attribuisca molta importanza non solo alle alberature, ma soprattutto alle siepi, vere barriere sensoriali necessarie a separare il verde dalla circostante viabilità di grande scorrimento."*

Con questa strategia si può contenere l'impatto dell'intervento ed eventualmente implementare la biodiversità del sito.

Il progetto prevede inoltre la piantumazione di essenze arboree ed arbustive studiate secondo precisi criteri ambientali e agronomici che vengono specificati in una apposita relazione (D0) e nella tavola dedicata alla sistemazione del verde (D1).

Da questi elaborati si evince come grazie al verde pubblico, collocato prevalentemente ad ovest, alla riqualificazione delle aree che costeggiano il tracciato della pista ciclabile a sud ed infine alle scelte adottate per la mitigazione ambientale previste nella cassa di compensazione e laminazione, si possa ottenere una importante riqualificazione del confine tra le aree urbanizzate ed il contesto rurale.

Anche i percorsi pedonali e ciclabili sono stati progettati nell'ottica di una ricucitura ed un potenziamento dei tracciati esistenti, senza peraltro alterare e compromettere caratteri e caratteristiche del luogo. Oltre che ad una serie di percorsi pedonali è stato previsto un tracciato destinato a pista ciclabile che costeggia l'attuale circonvallazione est, prosegue in direzione nord e che una volta realizzata la prosecuzione della menzionata circonvallazione potrà portare fino alla zona del centro di Campi Bisenzio.

Infine il Piano, nella sua progettazione, ha tenuto conto della presenza della antica Via di Padule, mantenendone il tracciato inalterato garantendo un collegamento con questo percorso del XV secolo attraverso un raccordo tra la viabilità del piano e quest'ultimo.

Il Progettista del Piano

Tobia Balli Architetto

Maggio 2019