

TAV. N.

E1



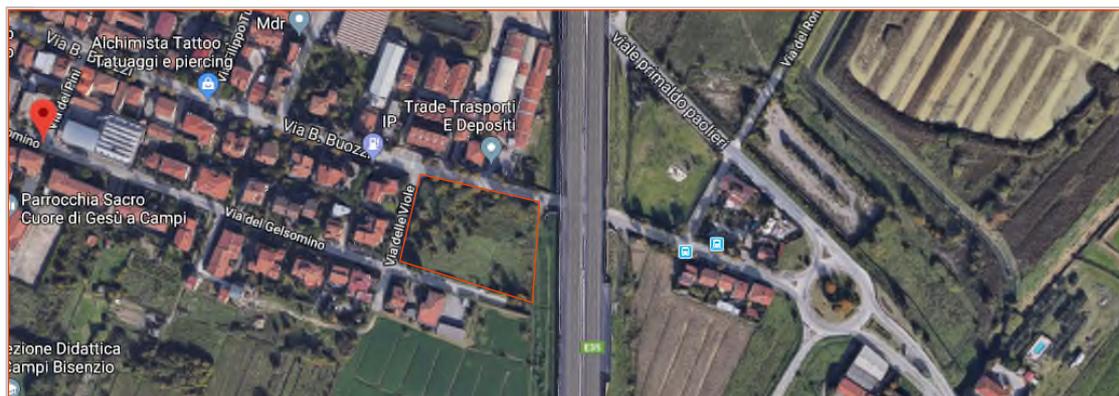
COMUNE DI CAMPI BISENZIO

PIANO ATTUATIVO AREA "BC" COMPRESA FRA VIA B. BUOZZI, VIA DELLE VIOLE E VIA DEL GELSOMINO

Data:

Rev. 1:
Agosto 2019
Rev. 2:
Aprile 2020
Rev. 3:
Febbraio 2021
Rev. 4:
Maggio 2022
Rev. 5:
Agosto 2022
Rev. 6:
Luglio 2023

Scala:



Descrizione:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Progettista: Arch. SIMONA MANETTI
Collaboratore: Geom. SIMONE SORRENTINO

Studio tecnico : Via B. Buozzi n. 50
50013 Campi B.zio (FI) Tel. : 055.890917

338.7417182 arch.manetti@gmail.com
334.2678374 sorrentinosimone@gmail.com

Committente :

Oggetto : *Piano attuativo denominato "Bc_Via B.Buoizzi, Via delle Viole, Via del Gelsomino" per realizzazione media struttura di vendita.*

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L' area oggetto di richiesta si trova nel Comune di Campi Bisenzio, interna alla perimetrazione individuante il cento abitato, in fregio al km 282,600 ed il km. 282,670 della carreggiata sud dell'autostrada Milano-Napoli.

L' identificazione catastale dell'area interessata, al Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio è : Foglio 21, particella 465. (Visura catastale allegata in calce alla presente Relazione)
Detta particella confina, lungo il lato est, con la particella 2270 di proprietà di Autostrade S.p.A.

Il confine è correttamente individuato dalla presenza di una recinzione a maglia sciolta (vedi foto n° 2, 4 , e 7 in Tav.B6 Documentazione fotografica).

Inquadramento dell'area di intervento

Le tavole di Regolamento Urbanistico Comunale prevedono, all'interno della fascia di inedificabilità, anche la realizzazione di un parcheggio pubblico, ricadente in parte sulla proprietà Giusti Costruzioni (p.IIa 465), in parte sulla proprietà Autostrade Spa (p.IIa 2270) ed in parte su altrui proprietà.

Poiché la realizzazione di detto Parcheggio Pubblico in fascia di rispetto è ammissibile secondo le N.T.A. del Comune di Campi Bisenzio, ma ribadita come inammissibile dalla circolare ANAS n° 109707/2010 del 29 luglio 2010, si opta per considerare come area di intervento da parte di Giusti Costruzioni, solamente una parte dell'area BC di proprietà, secondo la possibilità descritta dall' art. 118 delle NTA, punto 4 lettera b. che recita " *per le zone BC di superficie territoriale superiore a mq 6000 è consentito dare attuazione alle previsioni mediante più progetti unitari convenzionati aventi ciascuno una superficie territoriale non inferiore a mq. 3000 ed a condizione che non sia modificato l'assetto urbanistico interno...* "

Inquadramento urbanistico (*per una miglior comprensione ed un'analisi più approfondita si rimanda agli elaborati del punto C1C2 C3 C4 – Quadro conoscitivo*);

Piano Strutturale :

Secondo la Tavola P01 "Statuto del Territorio - Patrimonio Territoriale" del Nuovo Piano Strutturale l'area ricade in "Aree a destinazione residenziale e mista" ed in Tav P04 "Strategie dello Sviluppo sostenibile_ Strategie Comunali _la troviamo in " Aree Urbane Consolidate "

R.U.C.:

L'area oggetto di intervento, porzione della particella F.21, p.lla 465 (si veda l' Estratto di Mappa Tav. B2), di proprietà del richiedente Giusti Costruzioni Srl, ricade, secondo la zonizzazione Urbanistica del Comune di Campi Bisenzio, *in Zone residenziali di completamento del Tessuto insediativo – Zona Bc – (Art.118 NTA)*. Viene esclusa dal progetto la rimanente porzione di proprietà che ricade in zona destinata a *Parcheggio Pubblico (Art. 138 NTA)*

Una porzione consistente dell'area oggetto di intervento (oltre il 30%) ricade in zona "Aree sottoposte a totale inedificabilità", (art. 102 NTA), stante la presenza della fascia di rispetto autostradale .

Vincoli, assoggettabilità a VAS ed a VincA

L'area da edificare ricade interamente in area vincolata ai sensi del D.L. 22.01.2004 n° 42 , articolo 136, come area di notevole interesse pubblico (D.M. n° 182 del 23/06/1967) in quanto ricadente nella fascia di 300 metri dalla linea di mezzzeria dell' autostrada A1.

E' doveroso segnalare che, ad oggi, rispetto natura del vincolo, l'inserimento del fabbricato nel contesto del paesaggio visibile da chi transita sull'A1 non è apprezzabile in quanto sono state installate, in corrispondenza del cavalcavia autostradale ed oltre, barriere antirumore a schermatura visiva totale rispetto al paesaggio circostante.

Ad ogni modo si ritiene, attraverso il progetto proposto, di aver tenuto in dovuta considerazione l'inserimento paesaggistico, in ossequio alla natura del vincolo, lavorando "come se" le barriere visive autostradali non ci fossero.

Per l'approfondimento sul tema si rimanda all' elaborato *O1 Relazione Paesaggistica* ed alle tavole allegate *O1A Finiture a Terra* ed *O1B Il Verde*

A seguito dell' esame del *Documento Preliminare art.22-23 L.R.10/2010*, l' autorità competente, con verbale del 19.02.2020, ha ritenuto che il presente Piano attuativo non sia da assoggettare a VAS.

Per quanto riguarda il disposto dell'art. 88 comma 1 della L.R. 30/2015, che stabilisce che che i piani, programmi, progetti che, benchè esterni ad essi, possano determinare "incidenze significative" sui Siti della Rete Natura 2000, debbano essere sottoposti a Valutazione di Incidenza Ambientale, si osserva che :

sono due le aree di valenza ambientale poste nei dintorni del nostro lotto di intervento :

una ad est, l' Anpil Stagni di Focognano, di 65 ettari recentemente estesa a 112 ettari ed una a sud, lungo il Collettore Acque Basse, ricadente nella ZcS Stagni della Piana Fiorentina, cassa di espansione idraulica.

La prima, il cui perimetro si incrocia in linea d'aria a circa 160 metri dal nostro lotto di intervento, è nettamente separata da esso stante la barriera autostradale definita anche nel Rapporto Vas del Nuovo Piano strutturale "*una delle maggiori cause di frammentazione delle aree centro-settentrionali della pianura*", per cui quanto da realizzarsi nel nostro lotto di 6700 mq non può avere incidenza significativa rispetto ai 112 ettari posti al di là dell' Autostrada A1

Lo stesso si può sostenere per l'area posta a sud, in quanto distante 200 metri in linea d'aria, separata da ulteriori lotti edificabili e soprattutto enormemente estesa rispetto all'esiguità del nostro lotto di intervento.

Per quanto fin qui enunciato, si ritiene che il Piano Attuativo BC via Buozzi, Via delle Viole, via del Gelsomino, NON possa avere incidenza significativa sull'equilibrio naturalistico dei siti descritti e sulla salvaguardia delle specie che li popolano.

Pericolosità idraulica:

L'area si trova in quota di sicurezza idraulica con un battente idraulico di m. 35,68 slm, cui vanno aggiunti cm. 50 di franco, il che significa che il fabbricato si troverà in sicurezza idraulica a quota 36,18 slm.

Il piano di calpestio del fabbricato in progetto si troverà a m. 36,20 slm. Per una descrizione più esaustiva si rimanda agli *Elaborati N01a ed N05* specifici sulle tematiche idrauliche.

Piano di Classificazione acustica

L'area ricade in Classe IV : area ad intensa attività umana

Dati di Progetto e fattibilità:

La zona Bc nella sua interezza ammonta a mq. 17.074 mq di Superficie Territoriale ed è frazionata in diverse proprietà, alcune molto piccole.

L'area oggetto di intervento è pari a mq. 6.689 di Superficie Territoriale e mq. 5.063 di Superficie Fondiaria, suddivisa in due lotti: il Lotto 1 (mq. 4569), edificabile, ed il Lotto 2 (mq.494), totalmente in Fascia di Rispetto Autostradale ad uso Verde Privato.

Per il dettaglio vedi gli elaborati del gruppo D : *Dimensionamento del Piano*

Le destinazioni ammesse sono la residenza e le destinazioni con essa compatibili, già elencate nell'art. 116 delle N.T.A., cui l'art. 118 delle N.T.A. rimanda.

L'art. 116 prevede che, nel caso si opti per una media struttura di vendita, come nel nostro caso, è necessario sottostare ai dettami dell'art. 118 delle NTA che prevede come strumento d'intervento il Piano Attuativo e riporta specifiche disposizioni per le attività commerciali.

Distanze dai confini

Le restanti distanze dai confini risultano regolamentari, ovvero 5 metri rispetto al confine su Via delle Viole, maggiori di 5 metri sugli altri lati .

S.U.L.:

A fronte di mq. 6689 di Superficie Territoriale, applicati gli opportuni correttivi per la presenza della fascia di rispetto è ammissibile l'edificazione di mq 1612 di SUL , ottenuta applicando per due volte l'indice UT 0,167 mq/mq, come disposto dall' art.117 comma 2 lettera b., con i dovuti correttivi per la presenza della fascia di rispetto autostradale (art. 102, comma 11 delle NTA - Vincolo di inedificabilità assoluta).

La SUL di progetto è pari a mq 1500,00 < mq 1612,00 ammissibili: (Rif. Tav. D1-D2-D3)

Il fabbricato da realizzarsi avrà, in pianta, un'impronta rettangolare, orientato nord-sud. Il disegno in alzato del fabbricato sarà oggetto di Permesso di Costruire e quanto rappresentato nei rendering è indicativo, ma non vincolante ; certamente ci saranno prospetti vetrati, per le superfici opache si prediligerà l'utilizzo di colori e materiali della tradizione (pietra-cotto) o loro richiami. Prospiciente alla zona di ingresso (ovvero il lato corto frontale rispetto a Via Buozi) è prevista un'area esclusivamente pedonale dotata di rastrelliere, da potersi utilizzare anche come luogo di aggregazione

Per una visione d'insieme di quanto progettato si rimanda agli elaborati grafici ed in special modo alle *Tavv. E8 Tipologia edilizia* ed *E11 Simulazione inserimento urbanistico*

-

Altezza :

L'altezza massima ammissibile del fabbricato, secondo l'art. 118 comma 2 bis delle NTA comunali sarebbe pari ml. 9,50, per la presenza di Vincolo Paesaggistico, anziché ml.13,50 canonici per una zona Bc senza Vincolo. Tuttavia risulta necessario conformarsi a quanto stabilito dall'art. 117, comma 7 lettera a, in cui si richiede, per la coerenza col disegno unitario dell'edificazione circostante, che l'altezza massima del nuovo fabbricato sia non superiore all'altezza dell' edificio più alto nel raggio di 100 metri.

A tale scopo è stata redatta la Tav. E2, che individua le altezze dei fabbricati circostanti, dove il più alto è stimato in metri 8,40.

Il fabbricato in progetto è previsto di un'altezza pari a **ml. 5,50 (altezza misurata secondo le disposizioni dell'art. 18 del D.P.G.R. 64R del 11.11.2013) < ml. 8,40 ammissibili (Rif. Tav. E8)**

Considerato nella sua interezza, con i rivestimenti esterni ed i parapetti che occultano la falda di copertura, il fabbricato in progetto riporta un'altezza, in valore assoluto, di ml. 7, misurata dalla quota di calpestio esterna (m. +36,20 slm), al suo punto più alto (m +43, 20 slm). Tale altezza è sempre inferiore ai m.8,40 ammissibili. (Rif.Tav. E3 ed E8)

Parcheggi privati :

A fronte di una SUL di progetto pari a 1500 mq si prevede una Superficie di Vendita di mq. 900. SUL e Superficie di Vendita producono la necessità di mq. 1875 di aree di parcheggio e manovra. Tale quantità è sommatoria tra i parcheggi dovuti per la L.122/89 ed i parcheggi per la Sosta di Relazione. (Rif. Tav. D1-D2-D3)- **L' area a parcheggio privata, tra stalli di sosta ed aree di manovra sarà pari a mq 2019,50 > di mq 1875 richiesti (Rif. Tav. E7)**

Il progetto del parcheggio uso privato della media struttura, prevede 67 stalli di sosta, compresi n° 3 stalli per disabili.

La dimensione degli stalli sarà di mt.2,5x 5,0 le corsie di manovra saranno di mt.7,00

Alcuni di questi stalli di sosta privati (n° 4 stalli) saranno dotati di colonnina di ricarica elettrica, quindi riservati ai veicoli emissioni zero.

Per incoraggiare la mobilità ciclabile l'area a parcheggio del punto vendita sarà dotata di un congruo numero di rastrelliere

L' accesso e l' uscita della clientela al parcheggio di relazione saranno su Via Buozzi. L'uscita avrà svolta obbligata verso destra; la rotonda su Via Lucchese, permetterà poi il rientro verso il centro cittadino. La corsia d' ingresso avrà larghezza di ml. 9,00 per permettere anche l'ingresso di un camion VVFF in situazione di emergenza; l' uscita avrà larghezza di ml. 7,40. L'uso del parcheggio sarà impedito, in orario di chiusura, dalla presenza di sbarre automatiche.

Dei 67 stalli di sosta privati previsti, 20 sono da realizzarsi in fascia di rispetto autostradale, secondo il Nulla Osta ricevuto da Società Autostrade prot. SVCA-UT-BO-19494 del 14/09/2018 e successivo Atto d'Obbligo sottoscritto da Giusti Fabrizio (si allega).

Superficie Coperta :

- **La Superficie Coperta di progetto è pari a mq. 1500,00 < della Superficie Coperta massima ammissibile nel Lotto 1 , che è pari a mq 1556,00**

Alberature :

Per quanto riguarda la progettazione del verde si ritiene di aver proposto una progettazione del verde che non sia residuale : nella sua qualità di "area urbana consolidata", pur assolvendo ai criteri progettuali richiesti da una progettazione propria di un area urbana (che richiede standard precisi di parcheggi privati e pubblici) vede in valore assoluto, rispetto ai 6700 metri quadri della superficie territoriale, ben 1072 metri quadri come area verde continuativa, oltre ad altri mq.400 tra aiuole piccole e grandi. Per quanto riguarda la scelta delle alberature e degli arbusti essi assolvono a coerenza con elementi vegetazionali tipici del territorio (acero campestre), contributo per l'avifauna ed insetti impollinatori (però da fiore), gradevolezza sensoriale (lagerstroemia e lentaggine). Il viale di platani è adeguatamente rispettato col re-impianto di uno di essi a seguito della rimozione dell'ultimo del filare.

Considerata la Superficie Fondiaria pari a mq. 5.063 (Mq 4569 Lotto 1+ Mq 494 Lotto 2) e tenuto conto che la norma prevede 1 albero ogni 100 mq di superficie fondiaria, il numero totale di piante da mettere a dimora sarebbe 51 ;

Il numero di piante inserite all' interno della Superficie Fondiaria del progetto risulta pari a 8.

Poiché gran parte del verde privato, ove potremmo prevedere la messa a dimora, ricade in fascia di Rispetto Autostradale, ove abbiamo limitazioni alla piantumazione imposte da Società Autostrade, siamo costretti a ricorrere alla possibilità offerta dall'art. 46 comma 5 delle NTA del R.U.C. che prevede la monetizzazione di ogni albero non messo a dimora.

Nel nostro caso mancano n° 43 alberi a raggiungere la Densità Arborea minima pari a 51 alberi.

Tuttavia il progetto prevede la piantumazione di altri 35 alberi che sorgeranno nelle aree di Verde Pubblico, ombreggianti per i parcheggi e per l' area cani.

Si precisa che i platani esistenti su via Buozzi non sono conteggiati, e che, come richiesto, verranno mantenuti, ad eccezione di uno, quello più prossimo all'autostrada, ovvero l'ultimo del filare. I platani attuali rimanenti (4) verranno integrati con 1 nuovo platano per compensare quello rimosso.

Riassumendo, in totale, nella Superficie Territoriale di progetto avremo 48 alberi : 8 alberi distribuiti sulla Superficie Fondiaria, 35 sul Verde Pubblico e 5 platani su Via Buozzi.

Per maggiori dettagli sulle essenze e sulle modalità di messa dimora si rimanda agli elaborati specifici *E10 Relazione Tecnica del Verde e Tav. 01B Il verde*

Densità Arborea n° 8 < Piante necessarie n° 51 : Monetizzazione necessaria per 43 piante

Mobilità ed accessi :

- Per i fruitori della media struttura sono previsti accesso ed uscita dal parcheggio privato, dedicati e separati: entrambi su via Buozzi, l'uscita avrà obbligo di svolta a destra .

- Lo stesso dicasi per i fornitori: l'accesso, dedicato in modo esclusivo ai fornitori, sarà tergale, su Via del Gelsomino, ed il parcheggio temporaneo per lo scarico merci sarà interno alla recinzione di proprietà su rampa con piano scaricatore.

L'uscita dei fornitori sarà anch'essa su Via Buoizzi, anch'essa con obbligo di svolta a destra.

L'accesso al parcheggio del punto vendita sarà regolamentato da sbarra, al cui apertura sarà comandata dal negozio; per evitare la commistione di transito tra i mezzi dei fornitori e le auto private, si stabilisce in Convenzione che il rifornimento del punto vendita (e quindi il passaggio in uscita attraverso il parcheggio auto per raggiungere l'uscita da Via Buoizzi) debba avvenire fuori dall'orario di apertura al pubblico.

Il parere di Società Autostrade, ad oggi, non permette la realizzazione della Pista Ciclabile in adiacenza a via Buoizzi in fascia di rispetto Autostradale, ovvero nei 30 metri misurati a partire dalla recinzione di confine. Il disegno della pista è previsto dall'attuale R.U.C., ma visto il diniego si procede alla previsione del solo marciapiede.

Aspetti idraulici e permeabilità:

L'area oggetto di intervento risulta essere lambita da battenti trentennali esclusivamente nella parte ad Est con valori compresi tra 0 e 25 cm. , inoltre risulta essere parzialmente coperta da battenti duecentennali con valori compresi tra 0 e 25 cm nella parte centrale del lotto e compresi tra 25 e 50 cm nelle aree a Sud e ad Est.

Sulla base delle quote del modello digitale del terreno Lidar è possibile concludere che nell'area oggetto di intervento il terreno presenta una quota media pari a 35.50 m s.l.m.

Il livello assoluto relativo ad un evento duecentennale è pari a 35.68 m. s.l.m..

Il piano di calpestio sarà realizzato alla quota del livello assoluto più un franco di 50 cm che porta ad una quota finita pari a 36.20 m. s.l.m.

Dato che quasi tutto il lotto verrà rialzato rispetto al terreno attuale e messo in sicurezza idraulica, tutti i volumi sottratti all'esondazione dovranno essere compensati. La compensazione sarà pari a 720 mc. e verrà effettuata tramite lo stoccaggio temporaneo all'interno dell'intercapedine realizzata sopra il piano di fondazione dell'edificio.

Per quanto attiene al volume dovuto alla riduzione di permeabilità dei suoli, i volumi saranno compensati attraverso un sistema di smaltimento delle acque e di materassi drenanti.

Per i dettagli sui temi illustrati si rimanda agli elaborati *N01a Relazione Idraulica ed N05 Opere di laminazione.*

L'area permeabile richiesta è pari al 25% della Superficie Fondiaria, ovvero mq. 1.142,00 per il Lotto 1, soddisfatta con mq. 1372,50 come sommatoria tra le superfici previste in grigliato erboso, e le aiuole verdi. (Grafico di riferimento Tav. E7)

Il Lotto 2 di mq. 494,00 è invece totalmente permeabile.

Il piazzale di manovra del parcheggio privato sarà pavimentato in autobloccanti, come specificatamente richiesto dal parere di Società Autostrade per la porzione ricadente in fascia di rispetto, tuttavia non si conteggiano tali aree ai fini della permeabilità dei suoli.

Superficie Permeabile di progetto del Lotto 1 mq. 1372,50 > mq. 1142,00 superficie pari al **30 %** della S.F.

Superficie Permeabile di progetto del Lotto 2 mq. 494 = mq. 494 superficie pari al 100%

Verifica Standards

Parcheggio Pubblico e verde alberato a servizio del parcheggio

Nel rispetto del D.M. 1444/ 68 si considera che a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edificio previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq.80 di spazio dedicata al soddisfacimento standard, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Quindi a fronte di una SUL di mq. 1500 ($1500/100= 15$ poi, $15 \times 40 \text{mq} = 600 \text{mq}$) si stabilisce che almeno 600 mq siano destinati a parcheggio pubblico. I restanti 600 mq saranno tradotti in verde pubblico, che verranno individuati nella fascia di rispetto autostradale.

L'area di parcheggio pubblico, tradotto in numero di stalli di sosta, di dimensione mt 2,5 x mt 5,0 disposti a pettine, secondo quanto stabilisce l'art. 138 punto 11 lettere a),b),c) , dovrà essere di almeno 24 posti auto.

I posti auto pubblici vengono disposti a pettine per la quasi totalità lungo Via delle Viole (n° 24 stalli) e su via del Gelsomino (n° 2 stalli) con 2 colonnine per la ricarica elettrica

- **Area a Parcheggio Pubblico, stalli in progetto: 26 di cui uno per disabili > 24 stalli richiesti.**

Il verde alberato da realizzarsi a servizio del parcheggio pubblico secondo l'art. 138 c. 4 delle NTA, dovrà corrispondere ad almeno un 10% dell' area a parcheggio.

Considerato che il parcheggio pubblico è pari a 600 mq, si individuano i 60 mq necessari di verde alberato, in adiacenza al Parcheggio Pubblico su via delle Viole, con un'area totale di mq. 203 ($\text{Val1} + \text{Val2} + \text{Val3} + \text{Val4} = \text{mq } 203 > \text{di mq. } 60$).

- **Verde alberato a servizio del Parcheggio Pubblico in progetto: mq 203,00 > necessari mq.60,00.**

Per il dettaglio sui temi illustrati si veda la Tav *E7 Verifica superfici di progetto*

Verde Pubblico :

I 600 mq di verde pubblico necessari al soddisfacimento delle quantità richieste dal D.M. 1444/68, vengono ricavati con l' aiuola d' angolo tra Via delle Viole e Via Buoizzi ($\text{VP2}=\text{mq.44}$) ma soprattutto all'interno della fascia di rispetto autostradale ($\text{VP1}=\text{mq.619}$)

Tale previsione trova una sua specifica destinazione, finalizzata al soddisfacimento di un bisogno che si registra in tutto il territorio comunale, ovvero la disponibilità di aree recintate ed attrezzate per passare il tempo libero in compagnia dei propri cani.

L'area in questione si pone come idonea a tale uso, una volta unita all'area destina a verde privato adiacente: considerate nella loro interezza e disciplinato il loro uso attraverso la convenzione con la proprietà, le due aree vengono ad avere un'estensione di circa 1113 mq, sono idonee ad essere recintate con rete a maglia sciolta, tipologia di recinzione già esistente a confine con la Società Autostrade, e possono essere dotate di panchine, di alberature ombreggianti e di una fontanella. (Rif. Tavv. H1a-H2/ O1B)

- **Verde Pubblico in progetto: mq 663,00 > necessari mq.600,00.**

Opera pubblica :

Su via Buozzi il marciapiede pubblico di nuova realizzazione sarà separato dall'area privata da un muretto basso con parapedoni. Parte del marciapiede pubblico sarà realizzato con masselli autobloccanti, non grigi, ma di un rosso ad imitazione "cotto" della stessa tipologia di quelli utilizzati per la piazzetta frontistante l'esercizio commerciale.

L'accorgimento sarà utile a creare una continuità visiva che direzioni la persona a piedi verso l'area a verde attrezzato (in parte pubblico in parte privato ad uso pubblico, regolamentato da convenzione) di oltre 1000 mq. lungo il terrapieno autostradale.

In merito al completamento della carreggiata di via delle Viole (1° tratto), il bordo del parcheggio pubblico di progetto si allineerà al filo del marciapiede esistente in fregio al lotto di proprietà. Il nuovo marciapiede avrà una larghezza di cm. 150 ; a fianco del marciapiede sarà realizzata un'aiuola alberata a servizio del parcheggio pubblico anch'essa larga cm.150.

Su via del Gelsomino invece verrà realizzato ex novo il marciapiede in fregio al lotto di proprietà, dimensionando la larghezza della carreggiata a ml. 10.50.

Allegati :

- Richiesta e Parere Società Autostrade Spa
- Visura catastale F.21, P.IIa 465

Campi Bisenzio 11/07/2023

I tecnici

Arch. Simona Manetti

Geom. Simone Sorrentino

autostrade//per l'italia

Società per azioni
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Atlantia S.p.A.
Capitale Sociale € 622.027.000,00 interamente versato
Codice Fiscale e n. di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 07516911000
C.C.I.A.A. ROMA n. 1037417 - P.IVA 07516911000 - Sede Legale: Via A. Bergamini, 50 - 00159 Roma

LETTERE : DIREZIONE IV TRONCO
Casella Postale 51
50013 Campi Bisenzio (FI)
TELEF. : 055 4203.1
TELEFAX : 055 4203.234
E-MAIL : direzionetronco.firenze@autostrade.it
WEBSITE : www.autostrade.it
PEC : autostradepertaliad4firenze@pec.autostrade.it

NS. RIF. DT/TEC/SPC/JC

Spett.le
Giusti Costruzioni S.r.l.
Via G. Giusti 24 - 50013
Campi Bisenzio (FI)
giusticostruzioni@cert.cna.it

OGGETTO: A1 MILANO - NAPOLI

Richiesta di autorizzazione per intervento in fascia di rispetto autostradale, consistente nella realizzazione di opere a sistemazione a verde, di pavimentazione autobloccante e filtrante, marciapiede e pista ciclabile, il tutto ubicato tra il Km 282+600 e il Km 282+670, in Comune di Campi Bisenzio (FI).

Facciamo riferimento alla Vs. comunicazione del 24.05.2018 con la quale ci è stata trasmessa la richiesta di cui all'oggetto, che riguarda la realizzazione di opere a sistemazione a verde, di pavimentazione autobloccante e filtrante, marciapiede e pista ciclabile, in fascia di rispetto autostradale.

Come da comunicazione SVCA-UT-BO Prot. 0019494 del 14.09.2018 del nostro concedente Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Ufficio Territoriale di Bologna, che integralmente viene ripresa ai fini prescrittivi, si trasmette il fac-simile dell'atto d'obbligo che dovrà essere sottoscritto dal richiedente, registrato all'Agenzia delle Entrate e presentato in originale alla scrivente Direzione IV Tronco.

Una volta che avremo ricevuto l'atto d'obbligo di cui sopra, provvederemo a rilasciare la nostra autorizzazione ai lavori.

Distinti saluti

autostradellper l'italia S.p.A.
DIREZIONE 4° TRONCO - FIRENZE
Ing. Alessandro MELEGARI

documento firmato digitalmente

ATTO D'OBBLIGO



Il sottoscritto FABRIZIO GIUSTI nato a FIRENZE

il 23-08-1977 e residente in CAMP. BISENZIO via TOSCA FIESOLI 145/1

- visto il nulla - osta prot. SVCA-UT-BO-19494 del 14/09/2018 rilasciato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Ufficio Territoriale di Bologna, per la realizzazione da parte della scrivente di un intervento in fascia di rispetto autostradale dal Km 282+600 al Km 282+670 lato carr. Sud, in Comune di Campi Bisenzio, consistente in:
 - 1 piantumazione di 30 piante ad una distanza minima di mt 18,00;
 - 2 piazzale da adibire a parcheggi, realizzato in betonelle autobloccanti ad una distanza minima di mt 18,00;
 - 3 realizzazione di un marciapiede lungo il sedime della Via Bruno Buozzi, che sottopassa l'autostrada;
- vista la condizione cui il predetto nulla - osta è subordinato:
 - diniego alla realizzazione della pista ciclabile lungo Via Bruno Buozzi in quanto non autorizzabile;
 - subordinazione, nella realizzazione di un marciapiede in Via Bruno Buozzi, alle indicazioni tecniche del competente Comune di Campi Bisenzio che, quale Ente proprietario, e' responsabile anche delle caratteristiche geometriche della viabilità;
 - esecuzione delle opere autorizzate come da richiesta, ponendo ogni prescrizione a tutela del patrimonio ed a garanzia della sicurezza del traffico.

Per quanto riguarda

Il sottoscritto FABRIZIO GIUSTI

DICHIARA DI IMPEGNARSI

come si impegna per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a :

- rimuovere a propria cura e spese ogni opera realizzata in fascia di rispetto in caso di future esigenze autostradali;
- farsi carico di ogni onere necessario per fronteggiare qualsiasi tipo di inquinamento sia attivo che passivo.

Il sottoscritto si impegna, altresì, ad inserire la clausola di impegno sopra annunciata in ogni atto attraverso il quale dovesse disporre, a qualunque titolo, della proprietà e/o del possesso del bene in argomento.



DATA: 01-10-2018

Firma

25/10/18

IACOPO CASINI

1 OTT. 2018

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO

(*) Firmare in presenza del Dirigente Territoriale

autostrade // *per l'italia*

Società per azioni

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Atlantia S.p.A.
Capitale Sociale € 622.027.000,00 interamente versato
Codice Fiscale e n. di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 07516911000
C.C.I.A.A. ROMA n. 1037417 – P.IVA 07516911000 – Sede Legale: Via A. Bergamini, 50 – 00159 Roma

LETTERE : DIREZIONE IV TRONCO
Casella Postale 51
50013 Campi Bisenzio (FI)
TELEF. : 055 4203.1
TELEFAX : 055 4203.234
E-MAIL : direzionetronco.firenze@autostrade.it
WEBSITE : www.autostrade.it
PEC : autostradeperialiad4firenze@pec.autostrade.it

NS. RIF. DT/TEC/SPC/JC

Spett.li
Giusti Costruzioni S.r.l.
giusti.costruzioni@cert.cna.it

e, p.c.:

Autostrade per l'Italia S.p.A.
AD/DG/DCOP/COO - ASPI
autostradeperialitalia@pec.autostrade.it

OGGETTO: A1 MILANO – NAPOLI

Richiesta di autorizzazione per intervento in fascia di rispetto autostradale, consistente nella realizzazione di opere a sistemazione a verde, di pavimentazione autobloccante e filtrante, marciapiede e pista ciclabile, il tutto ubicato tra il km 282+600 e il km 282+670, in Comune di Campi Bisenzio (FI).

Richiedente: Giusti Costruzioni S.r.l.

Invio autorizzazione

Con la presente Vi autorizziamo all'esecuzione dei lavori di cui all'oggetto, come dal nulla-osta del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Ufficio Territoriale di Bologna, SVCA-UT-BO Prot. 0019494 del 14/09/2018.

E' resa obbligatoria la comunicazione d'inizio lavori ante operam.

A lavori ultimati, dei quali ci darete notizia, dopo opportuno sopralluogo congiunto, verrà sottoscritto dal legale rappresentante della Ditta e dall'Addetto al Catasto e Patrimonio di questa Direzione di Tronco, un verbale di accertamento di regolare esecuzione e conformità dei lavori alla autorizzazione concessa dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Distinti saluti

autostradellper l'italia S.p.A.
DIREZIONE 4° TRONCO – FIRENZE
Ing. Alessandro MELEGARI

documento firmato digitalmente

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/06/2020

Dati della richiesta	Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)
Catasto Terreni	Provincia di FIRENZE Foglio: 21 Particella: 465

INTESTATO

1	GIUSTI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in CAMPI BISENZIO	05134360485*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 26/07/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	21	465		-	SEMIN ARBOR 2	66	18	A2	Euro 35,17	Euro 15,38	FRAZIONAMENTO del 26/07/2006 protocollo n. FI0124577 in atti dal 26/07/2006 (n. 124577.1/2006)
Notifica						Partita					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 21 particella 124 - foglio 21 particella 2246 - foglio 21 particella 134 - foglio 21 particella 2247 - foglio 21 particella 135 - foglio 21 particella 2248 - foglio 21 particella 136 - foglio 21 particella 2249 - foglio 21 particella 2250 - foglio 21 particella 2251 - foglio 21 particella 137 - foglio 21 particella 2252 - foglio 21 particella 139 - foglio 21 particella 2253 - foglio 21 particella 2254 - foglio 21 particella 218 - foglio 21 particella 2255 - foglio 21 particella 2256 - foglio 21 particella 2257 - foglio 21 particella 219 - foglio 21 particella 2258 - foglio 21 particella 2259 - foglio 21 particella 2260 - foglio 21 particella 220 - foglio 21 particella 2261 - foglio 21 particella 2262 - foglio 21 particella 2263 - foglio 21 particella 221 - foglio 21 particella 2264 - foglio 21 particella 222 - foglio 21 particella 2265 - foglio 21 particella 2266 - foglio 21 particella 223 - foglio 21 particella 2267 - foglio 21 particella 265 - foglio 21 particella 2268 - foglio 21 particella 2269 - foglio 21 particella 2270 - foglio 21 particella 467 - foglio 21 particella 2271 - foglio 21 particella 472 - foglio 21 particella 2272 - foglio 21 particella 497 - foglio 21 particella 2273 - foglio 21 particella 2274 - foglio 21 particella 2275 - foglio 21 particella 2276 - foglio 21 particella 558 - foglio 21 particella 536 - foglio 21 particella 552 - foglio 21 particella 555 - foglio 21 particella 2277 - foglio 21 particella 562 - foglio 21 particella 2278

Situazione dell'Immobile dal 07/05/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	21	465		-	SEMIN ARBOR 2	78	00	A2	Euro 41,45 L. 80.262	Euro 18,13 L. 35.100	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/1982 in atti dal 03/01/1986 (n. 518382)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/06/2020

Notifica		Partita	8940		
-----------------	--	----------------	------	--	--

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	21	465		-	SEMIN ARBOR 2	78 00	A2	L. 80.262	L. 35.100	Impianto meccanografico del 26/08/1974
Notifica				Partita	3523					
Annotazioni				a7						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/02/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIUSTI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in CAMPI BISENZIO	05134360485	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/02/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/02/2018 Repertorio n.: 49175 Rogante: GUNNELLA VINCENZO Sede: FIRENZE Registrazione: Sede: COMPRVENDITA (n. 5271.1/2018)		

Situazione degli intestati dal 12/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MEDIA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in CAMPI BISENZIO	02340890488	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 15/02/2018
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2006 protocollo n. FI0018076 Voltura in atti dal 02/02/2018 Repertorio n.: 110986 Rogante: NOTAIO MARRESE Sede: PISTOIA Registrazione: AP Sede: PISTOIA n: 2672 del 14/06/2006 COMPRVENDITA (n. 1805.1/2018)		

Situazione degli intestati dal 07/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARRIGHETTI Andrea nato a CAMPI BISENZIO il 30/08/1943	RRGNDR43M30B507M*	(1) Proprieta` per 5/6 fino al 12/06/2006
2	FIASCHI Giancarlo nato a CAMPI BISENZIO il 08/04/1944	FSCGCR44D08B507E*	(1) Proprieta` per 5/16 fino al 12/06/2006
3	MEDIA COSTRUZIOPNI S.R.L. con sede in EMPOLI	02340890488	(1) Proprieta` per 6/16 fino al 12/06/2006
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 07/09/2001 protocollo n. 333290 Voltura in atti dal 05/10/2001 Repertorio n.: 46148 Rogante: PANSA LONGOBARDO Sede: EMPOLI Registrazione: UR Sede: EMPOLI n: 597 del 11/09/2001 AUTENTICA A COMPRVENDITA (n. 325717.1/2001)		

Situazione degli intestati dal 07/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARRIGHETTI Andrea nato a CAMPI BISENZIO il 30/08/1943	RRGNDR43M30B507M*	(1) Proprieta` per 5/16 in regime di separazione dei beni fino al 07/09/2001
2	FIASCHI Giancarlo nato a CAMPI BISENZIO il 08/04/1944	FSCGCR44D08B507E*	(1) Proprieta` per 5/16 in regime di separazione dei beni fino al 07/09/2001