



COMUNE DI CAMPI BISENZIO

- AREA " BC " -

P.U.C. 1

VIA ERBOSA / VIA VASCO PRATOLINI
FRAZIONE SAN DONNINO



COMMITTENTE :

R.P. IMMOBILIARE s.r.l. -

con sede in Signa - Via Arte della Paglia nc. 21

Amministratore unico :

RINDI CORRADO - C.F. RND CRD 36A27 I728Q

PROGETTISTA :

ARCH. ANTONIO MATHIEU

VIA VINGONE N°254/C 50013 - CAMPI BIS. (FI) - TEL. 055 8997803 333 5200309

P.I. 01743450973

e-mail - studiomathieu@libero.it - PEC - antonio.mathieu@pec.architettifirenze.it

RELAZIONE TECNICA

DATA :
APRILE 2019

SETTEMBRE
2019

SCALA :

TAVOLA :

E1

“PROGETTO – P.U.C.” COMPRESO TRA VIA ERBOSA E VIA VASCO PRATOLINI

RELAZIONE GENERALE

Il progetto urbanistico affronta in maniera unitaria la progettazione di un'intera area ricadente nel “Perimetro del Territorio Urbanizzato” di cui alla Delibera di C.C. n. 155 del 06.10.2015 destinata all'edificazione previa approvazione del PROGETTO-PUC come definito dal Titolo V – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI, Capo II – Disciplina dei tessuti insediativi, di cui all'Art. 117, Interventi di ricucitura prevalentemente residenziale, meglio definito dall' Art. 118- Zone residenziali di completamento del tessuto insediativo (zona “BC”) delle NTA, delimitata da Via Erbosa e Via Vasco Pratolini.

Lo Statuto dei Luoghi, elaborato 13 del Piano Strutturale, definisce le caratteristiche peculiari dei singoli contesti del territorio che coincidono con le UTOE che sono state definite in riferimento ai sottosistemi territoriali della Piana Fiorentina. L'area oggetto dell'intervento si pone nel: “Sottosistema della ex statale Pistoiese e compresa fra il Fosso Reale e l'Arno, esso è definito quale UTOE 8 .

La parte del territorio di Campi Bisenzio si articola in più aree tipiche, quella in cui ricade l'area oggetto di intervento è decentrata e spostata a Sud, rispetto all'asse viario della Via Pistoiese. Nell'UTOE 8 si considerano risorse essenziali: centro storico di San Donnino con la Torre dei Tornaquinci, la chiesa ecc., il museo di Arte Sacra nella Chiesa di Sant'Andrea, la stazione ferroviaria, le funzioni idrauliche a nord della Pistoiese, il parco Chico Mendes facente parte della porzione di Parco Fluviale in destra d'Arno.

La disciplina del R.U.C., adottato con del. C.C. n.201 del 02/12/2004 ed approvato con delib. C.C. n.90 del 20/07/2005, come modificata con le successive varianti fra cui la variante del 30.11.2015 con delib. di C.C. n. 194, ed ultima la variante del 12.04.2018 con del. di C.C. n° 68 dispone per questa area la preliminare approvazione di un PROGETTO (P.U.C.), consentendone l' utilizzazione, oltre a quello residenziale, anche a quello: commerciale, direzionale e turistico ricettivo come previsto dagli Art.li 117 e 118 delle NTA allegata al suddetto RUC.

L'Art. 117, Interventi di ricucitura prevalentemente residenziale, detta i parametri urbanistici per l'edificabilità dell'area (indice di Utilizzazione Territoriale UT) introduce la possibilità di utilizzare il P.U.C., individua le destinazioni d'uso ammesse e gli standard urbanistici.

L'Art. 118, Zone residenziali di completamento del tessuto insediativo (zona "BC")

Aree inedificate a prevalente destinazione residenziale all'interno dei perimetri di cui all'art.117. Definisce i residui parametri urbanistici:

- Il rapporto di Copertura che non può superare il 40% della Sup. Fondiaria
- Il rapporto di permeabilità che non può essere inferiore al 25% della Sup. Fondiaria
- L'altezza massima che non può superare i 13,50 ml.

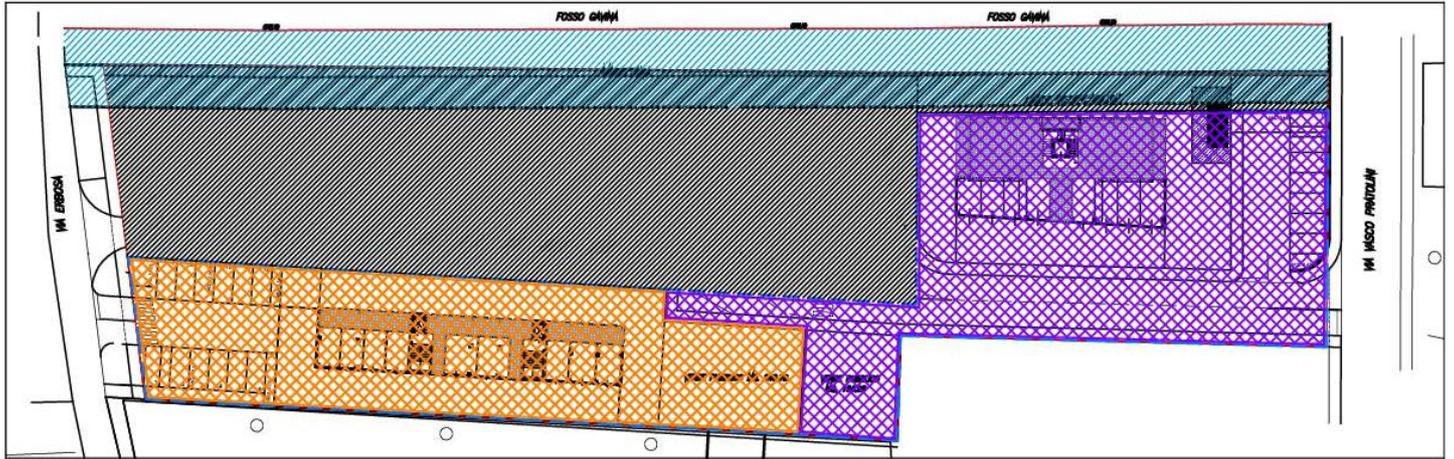
Al comma "4", detta le indicazioni per la presentazione del PROGETTO (PUC)

L'area "BC" individuata dal R.U.C. consente di procedere con la presentazione di due Progetti indipendenti. Quello di cui trattasi, che insiste su porzione della p.lla 900 del foglio 37, genera diritti edificatori pari a mq 545,42 di SUL – LOTTO 1 - con destinazione Residenziale. La suddetta potenzialità viene di fatto esaurita prevedendo Mq 545,00 di SUL residenziale . Previsione confermata anche per quanto concerne lo sfruttamento della potenzialità edificatoria riguardante la destinazione d'uso a Direzionale che consente una S.U.L. pari a mq 545,42 ,00 – LOTTO 2 – anche questa esaurita in quanto viene prevista la realizzazione di 545,00 mq di SUL con destinazione direzionale.

L' area pubblica necessaria a soddisfare la dimensione di standard (parcheggi e verde) disposti dal D.M. 1444/68 e dall'art. 138 delle NTA è pari a mq 845,09 oltre alla nuova viabilità che collega Via Erbosa con Via Vasco Pratolini. (vedi Tav E4). La superficie dell'area a parcheggio pubblico individuata nella "BC" dal RUC, (vedi Tav B) viene ritrovata nel PUC

La TAV.E4 documenta il pieno rispetto di quanto progettato nei limiti delle dimensioni massime (o minime) imposte dal RUC di cui alla Tav. D.

Di seguito le tabelle dei due lotti minimi di intervento - U.M.I. – in cui è stato suddiviso il PROGETTO (PUC):



P.U.C. "1"	
UMI "1"	SUL MQ. 545,00 RESIDENZIALE
V	MQ. 545,00 x 2,70 = MC. 1471,50
H max=	= ML. 13,50
Sf	= MQ. 798,00
STANDARD URBANISTICI	
RICHIESTI	
Parcheggio Pubblico	MQ. 545,00 / 33 x 10 = MQ. 165,15
verde alb.to 20%	MQ. 175,00 x 20 / 100 = MQ. 35,00
Verde Pubblico	MQ. 545,00 / 33 x 9 = MQ. 148,64
DI PROGETTO	
Parcheggio Pubblico	
Sup. Parch. complessivo (stalli + corsia)	MQ. 212,24
mq. 212,24 : 25 = possibili 8,49 posti auto	
Parcheggio di cui art. 138 dell'NTA	stalli n.7 MQ. 25 x 7 = MQ. 175,00
TOT. Sup. Parcheggio computabile (MQ. 175,00 < MQ. 212,24)	= MQ. 175,00
verde alb.to 20% (31,86+6,94)	= MQ. 38,80
Verde Pubblico	= MQ. 164,98
VERIFICHE	
Parcheggio Pubblico	MQ. 175,00 > MQ. 165,15 richiesti
verde alb.to 20%	MQ. 38,80 > MQ. 35,00 richiesti
Verde Pubblico	MQ. 164,98 > MQ. 148,64 richiesti
PARAMETRI DI PROGETTO EDILIZIO	
Sup. Coperta Sc	Sf 798,00 x 40 : 100 = MQ. 319,20
Sup. Permeabile Sp	Sf 798,00 x 25 : 100 = MQ. 199,50
DI PROGETTO	
Sup. Coperta Sc	MQ. 318,00
Sup. Permeabile Sp	MQ. 287,36
VERIFICHE	
Sup. Coperta Sc	MQ. 318,00 < MQ. 319,20 ammessa
Sup. Permeabile Sp	MQ. 287,36 > MQ. 199,50 richiesti
VERIFICHE ALBERATURE	
Sup. Fondiaria	MQ. 798 / 100 = n. 8
Alberi di progetto	n. 8

P.U.C. "1"	
UMI "2"	SUL MQ. 545 DIREZIONALE
V	MQ. 545 x 2,70 = MC. 1471,50
H max=	= ML. 13,5
Sf	= MQ. 859,00
STANDARD URBANISTICI	
SUL MQ. 545 x 80 / 100 = MQ. 436	
RICHIESTI	
Parcheggio Pubblico	MQ. 436 x 50 / 100 = MQ. 218,00
Verde alberato 20%	MQ. 264 x 20 / 100 = MQ. 52,87
Verde Pubblico	MQ. 436 x 50 / 100 = MQ. 218,00
DI PROGETTO	
Parcheggio Pubblico	
Sup. parch. complessivo (stalli + corsia)	MQ. 264,33
mq. 264,33 : 25 = possibili 10,57 posti auto	
Parcheggio di cui art. 138 dell'NTA	stalli n.12 MQ. 25 x 12 = MQ. 300,00
TOT. Sup. Parcheggio computabile (MQ. 300,00 > MQ. 264,33)	= MQ. 264,33
verde alb.to 20% (18,08+12,51+12,51+6,54+9,08)	= MQ. 58,72
Verde Pubblico	= MQ. 240,78
VERIFICHE	
Parcheggio Pubblico	MQ. 264,33 > MQ. 218,00 richiesti
verde alb.to 20%	MQ. 58,72 > MQ. 52,87 richiesti
Verde Pubblico	MQ. 240,78 > MQ. 218,00 richiesti
PARAMETRI DI PROGETTO EDILIZIO	
Sup. Coperta Sc	Sf 859,00 x 40 : 100 = MQ. 343,60
Sup. Permeabile Sp	Sf 859,00 x 25 : 100 = MQ. 214,75
DI PROGETTO	
Sup. Coperta Sc	MQ. 287,86
Sup. Permeabile Sp	MQ. 309,88
VERIFICHE	
Sup. Coperta Sc	MQ. 287,86 < MQ. 343,60 ammessa
Sup. Permeabile Sp	MQ. 309,88 > MQ. 214,75 richiesti
VERIFICHE ALBERATURE	
Sup. Fondiaria	MQ. 859 / 100 = n. 9
Alberi di progetto	n. 12

La soluzione urbanistica, che indubbiamente emerge dalla lettura del progetto che coinvolge anche il PUC2, è la nuova viabilità predisposta per alleggerire, se non annullare il carico veicolare sul “vecchio” ponte del fosso Gavina, che unisce i due tratti della vecchia e nuova Via Erbosa,. Per ragioni di ridotte dimensioni del fronte dei due PUC, la nuova viabilità, che inizialmente insiste principalmente sul PUC 2, si innesta su Via Erbosa ed a senso unico raggiunge un “parcheggio/rotatoria” per poi proseguire a doppio senso di marcia, fino a raggiungere Via V. Pratolini. E’ utile evidenziare che il completamento della nuova viabilità, avverrà, soltanto, al momento della realizzazione della UMI 1 del PUC 1 e delle UMI 1 e 2 del PUC 2.. Il tratto a doppio senso, che rende funzionali le UMI 1 del PUC1 e del PUC 2, insiste totalmente su porzione della p.lla 900.

Inoltre si evidenziano le nuove aree a parcheggio che si attestano sulla “vecchia” Via Erbosa e sulla nuova Via V. Pratolini. Soprattutto il parcheggio su Via Erbosa, tenderà a risolvere il problema del bisogno di posti auto. Bisogna che porta ad una sosta “selvaggia” lungo la Via Erbosa.

Nonostante la modestia dell’intervento, **la proposta progettuale, letta nel suo complesso**, è in grado di dare una risposta concreta, anche se parziale, al fabbisogno locale di aree per la sosta e risolverà, con la nuova viabilità, **il problema cronico del carico veicolare sul vecchio ponte.**

Anche la posizione del verde insieme ai parcheggi, ha un senso. Come si evince dagli elaborati, esiste un collegamento “verde”, longitudinale, pubblico (Comune + Consorzio di Bonifica) che da Via Erbosa raggiunge Via V. Pratolini e viceversa. Questo collegamento con innesti a “pettine”, permette l’accesso, solo pedonalmente, alle nuove aree pubbliche di progetto. Facciamo riferimento sia alle aree destinate a Parcheggio Pubblico, sia alle aree destinate a Verde Pubblico del PUC 1 che del PUC 2

Per quanto concerne l’inserimento nel contesto generale della Frazione di San Donnino, 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 la **realizzazione della nuova viabilità e delle nuove aree a parcheggio**

La soluzione Urbanistico/Architettonica ha tenuto di conto della collocazione dell’area nel sistema antropizzato risultante dal suo recente sviluppo urbanistico e riconducibile alla struttura reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali ed urbani.

Il progetto mantiene la logica della proprietà fondiaria che in questo caso, valorizza il parallelismo con il Fosso Gavina che scorre poco distante. Da qui la nuova viabilità ed un percorso verde che rende fruibili le nuove aree ad uso pubblico.

Notevole attenzione è stata posta nel trattamento delle acque. E' previsto, nel nuovo intervento edilizio, il recupero delle acque di prima pioggia dalle coperture che consentirà di utilizzare l'acqua per l'innaffiamento e di evitare il collasso delle fognature per eventi eccezionali ed a contenimento anche del rischio idraulico. La compensazione idraulica avverrà all'interno dell'area interessata dal PROGETTO (PUC) (vedi relazione idraulica)

Sotto il profilo energetico evidenziamo che i nuovi edifici verranno costruiti con caratteristiche energetiche adeguate alle normative vigenti. Gli immobili sono stati studiati con caratteristiche tali da permettere l'uso di pannelli termico-solari e fotovoltaici.

P.I.T. – Riferimento Art. 3 della Disciplina di Piano.

Art. 6: Caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici.

Gli interventi edilizi previsti dal PROGETTO (PUC) rispettano le N.T.A. del PROGETTO che assoggettano gli interventi edilizi al rispetto di condizioni e prescrizioni quali la realizzazione di piani di calpestio utili degli edifici, in sicurezza idraulica (+37,50 m s.l.m.)

Il parcheggio di cui alla L.122/89 e relativi spazi di manovra sono stati previsti a quota campagna, dotati di una griglia perimetrale idraulicamente trasparente.

La realizzazione del parcheggio pubblico, compreso spazi di manovra e corselli di accesso, sono posti a quota di campagna

Ai fini della salvaguardia delle risorse idriche le N.T.A. del PROGETTO prescrivono l'uso di sistemi e dispositivi atti a garantire un'erogazione razionale dell'acqua potabile unitamente a tecniche atte a garantire una riduzione dei consumi anche mediante il riuso a scopi non potabili delle acque meteoriche, nonché l'utilizzo di strategie e misure idonee a:

- limitare il pompaggio delle falde idriche locali;
- favorire un razionale allontanamento delle acque reflue mediante la locale rete fognaria o sistemi di equivalente capacità depurativa.

Art. 8: I caratteri ecosistemici del paesaggio

I contenuti del PROGETTO non rilevano alcuna attinenza in merito all'invariante in oggetto in quanto non si riscontrano reti ecologiche, e non introducono alcuna innovazione interferente con il carattere ecosistemico del paesaggio urbano in cui si colloca.

Art.10: Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani

Gli interventi previsti dal PROGETTO non vanno ad alterare il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi e infrastrutturali in quanto, collocandosi all'interno del tessuto urbano, interviene a completare, riconnettere e valorizzare funzionalmente l'ambito urbano in cui si colloca.

Art. 12: I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani

I contenuti del PROGETTO rilevano alcune attinenze in merito all'invariante in oggetto in quanto l'area in esame, anche se abbandonata, ricade nel territorio urbanizzato di completamento, ed in un tessuto urbano, che in termini di previsioni urbanistiche, conferma lo sviluppo della città. Non sono comunque presenti vincoli che impediscano il corretto inserimento urbanistico se non la sensibilità di salvaguardare, ove possibile, le caratteristiche del paesaggio della "Piana":

SCHEDA D'AMBITO 6. FIRENZE – PRATO - PISTOIA

E' possibile raggiungere l'obiettivo di tutelare e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana Firenze- Prato-Pistoia, preservandone gli spazi e recuperando la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra la città di Firenze, i centri urbani principali.

Direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - salvaguardare la continuità delle relazioni territoriali tra pianura e sistemi collinari circostanti al fine di garantire il miglioramento dei residuali livelli di permeabilità ecologica della piana, impedendo la saldatura delle aree urbanizzate;

1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.4 - Definire e qualificare i margini degli insediamenti all'interno della grande conurbazione della Piana e gli assi stradali di impianto storico.

Le direttive individuate intercettano gli obiettivi e le azioni del PROGETTO sia direttamente che indirettamente. Il PROGETTO interviene in un'area libera che si attesta lungo due vie della frazione

La previsione urbanistica consente destinazioni d'uso prevalentemente residenziali con altre miste (commerciale, servizi, direzionale, artigianale compatibile con la residenza, turistico ricettiva, residenziale) in adiacenza a tessuti prevalentemente residenziali.

In riferimento a quanto detto appare evidente che il PROGETTO persegue indirettamente le direttive di cui ai punti 1.1 e 1.4 in quanto interviene nel territorio urbanizzato in un'area di completamento all'interno del tessuto urbano e pertanto contribuisce a ricostituire i collegamenti ortogonali (verde e parcheggi) con il tessuto antropizzato completa un'area urbanizzata, ridefinisce i margini degli insediamenti posti internamente alla viabilità storica della zona (Via Erbosa).

Il PROGETTO persegue direttamente le direttive di cui al punto 1.2 attraverso un sistema di prescrizioni riscontrabili nelle N.T.A. del medesimo e preliminarmente visualizzabili dagli elaborati. In riferimento a quanto detto si riscontra comunque una disomogeneità del paesaggio urbano in cui si colloca dovuta ai diversi lessici architettonici utilizzati nella stratificazione diacronica delle trasformazioni insediative nel tempo anche se principalmente residenziali

P.T.C.P. Provincia di Firenze

La Provincia di Firenze, con deliberazione del Consiglio provinciale n. 1 del 10 gennaio 2013, ha approvato il Piano territoriale di coordinamento provinciale.

Nel P.T.C.P., Campi Bisenzio ricade nel **Sistema Territoriale dell'area Fiorentina**, il quale comprende il Comune di Firenze (FI), Bagno a Ripoli (FI), Calenzano (FI), Fiesole (FI), Lastra a Signa (FI), Scandicci (FI), Signa (FI) e Sesto Fiorentino (FI).

Negli ultimi decenni questo paesaggio è stato notevolmente modificato a causa della fortissima pressione antropica dell'area metropolitana. Dal punto di vista ambientale, sono rilevanti diversi fenomeni, quali:

- il crescente isolamento delle zone umide, ubicate in un contesto quasi completamente urbanizzato;
- l'inquinamento delle acque e locali fenomeni di inquinamento del suolo;
- la presenza di assi stradali e ferroviari esistenti e la previsione di nuovi assi in corso di realizzazione o progettati;
- l'urbanizzazione diffusa;
- l'intenso inquinamento acustico di varia origine;
- la diffusione di specie esotiche di fauna e di flora;

- la diffusa presenza di discariche abusive con prevalenza di siti di modeste dimensioni con scarico di inerti;
- la realizzazione della terza corsia autostradale e delle opere connesse;
- la realizzazione di impianti energetici.

Per quanto riguarda l'area del piano, si può notare dall'estratto di mappa del P.T.C. della Provincia di Firenze, che non vi ricade alcuna peculiarità o criticità.

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) di cui alla Legge 447/95 e L.R. 89/99 predisposto ed approvato dal Comune di Campi Bisenzio prevede l'inserimento dell'area oggetto del presente intervento in classe acustica IV, "aree di intensa attività umana" come mostrato nella figura seguente, assegnando i limiti riportati di seguito.

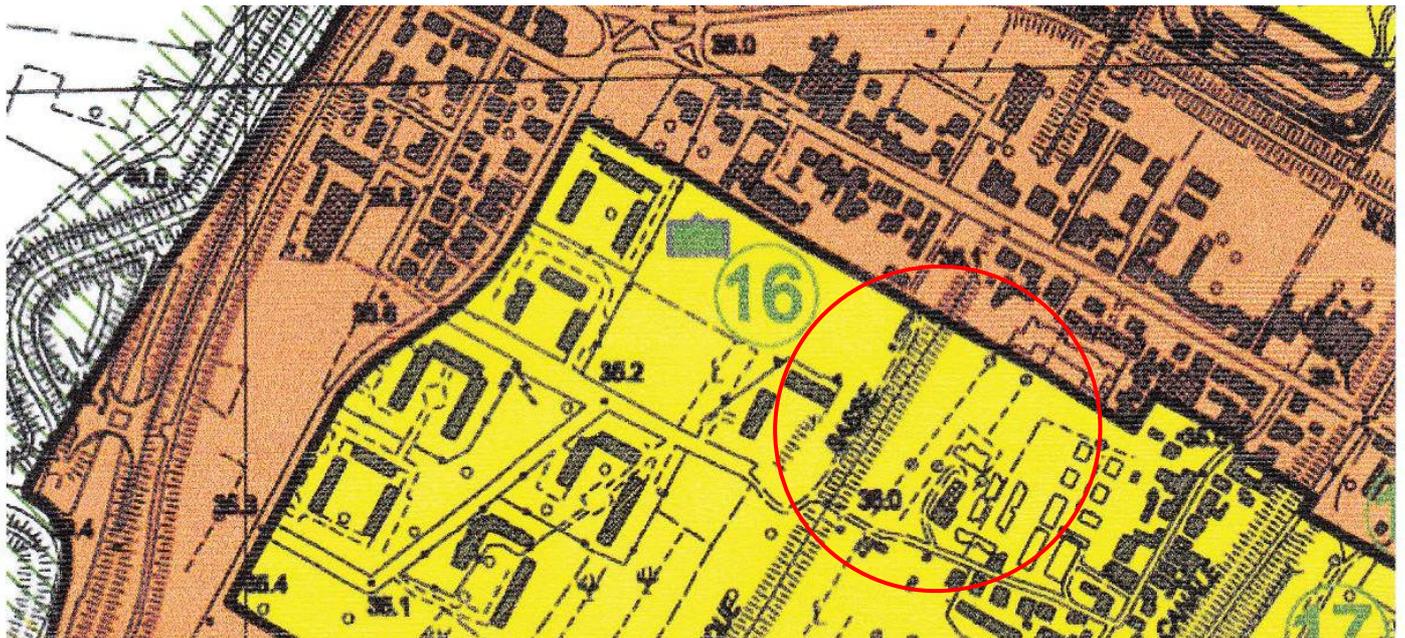


Figura 1 - Estratto Tavola PCCA

PERIODO DIURNO (DALLE ORE 06.00 ALLE ORE 22.00)

- emissioni: $Leq = 55 \text{ dB (A)}$
- immissioni: $Leq = 60 \text{ dB (A)}$
- valori di qualità: $Leq = 57 \text{ dB (A)}$
- valori di attenzione: $Leq = 70 \text{ dB (A)}$

PERIODO NOTTURNO (DALLE ORE 22.00 ALLE ORE 06.00)

- emissioni: $Leq = 45 \text{ dB (A)}$
- immissioni: $Leq = 60 \text{ dB (A)}$
- valori di qualità: $Leq = 47 \text{ dB (A)}$

PROGETTO ARCHITETTONICO

UMI 1

Il fabbricato progettato esaurisce la potenzialità edificatoria con destinazione d'uso "Residenziale" per complessivi mq 545,00 di SUL

Si pone sul lotto di terreno avente una Superficie Fondiaria di mq 798,00 derivante dalla sottrazione di verde e parcheggio dalla Sup. Territoriale di mq 3.266,00 di cui alla verifica della Tav.D. I parametri di progetto risultano tutti verificati, e più precisamente:

- La Sf di mq 798,00 risulta inferiore a quella potenzialmente consentita di mq 1.216,00
- La SUL di mq 545,00 risulta inferiore a quella ammessa di mq 545,20
- La SC di mq 319,00 risulta inferiore a quella ammessa di mq 486,00
- La Sp di mq 200,00 risulta superiore alla minima ammessa di mq 199,50
- L'altezza massima del fabbricato è di m 11,70 inferiore a quella ammessa di m 13,50
- Il numero degli alberi di progetto, n. 8, risulta uguale al minimo richiesto di n. 8.
- I rapporti aero-illuminanti dei vani abitabili sono verificati
- La Superficie dei posti auto pertinenziali, posizionati alla quota del piano di campagna per la verifica della L.122/89, (vedi Tav. E7) risulta essere di mq 180,83, maggiore della minima richiesta pari a mq 105,00. Tutti gli spazi occupati dai posti auto ed il vano scala risultano perimetrati da una struttura in "corten" definita: "GRIGLIATO IDRAULICAMENTE TRASPARENTE"

Il fabbricato si articola su quattro piani fuori terra:

- Al Piano Terra si ritrovano i POSTI AUTO con gli spazi di manovra, il vano scala con ascensore per l'accesso ai piani superiori ed una vasta zona condominiale a pilotis. L'accesso, sia pedonale che carrabile, avviene dalla nuova viabilità.

- Al Piano primo sono stati previsti 3 appartamenti con ampie terrazze a servizio degli stessi. L'accesso avviene dall'unico vano scala.
- Al Piano secondo abbiamo la stessa distribuzione del piano primo.
- Al Piano Terzo sono stati previsti due appartamenti di dimensione maggiore, con ampie terrazze.
- Nella intercapedine della copertura, realizzata con tetto a "capanna" aperto su due lati, verranno poste le pompe di calore per la produzione di "caldo e freddo" Le stesse saranno approvvigionate da una batteria di pannelli fotovoltaici posti sulla falda inclinata, posizionata a sud della copertura stessa.
- Lo smaltimento dei reflui è quello previsto dal "Regolamento di fognatura del gestore"

Gli appartamenti verranno realizzati seguendo il principio del risparmio energetico e rientreranno nella specifica "classe A"

UMI 2

Il fabbricato progettato esaurisce la potenzialità edificatoria con destinazione d'uso "DIREZIONALE " per complessivi mq 545,00 di SUL

Si pone sul lotto di terreno avente una Superficie Fondiaria di mq 852,00 derivante dalla sottrazione di verde e parcheggio dalla Sup. Territoriale di mq 3.266,00 di cui alla verifica della Tav. D. I parametri di progetto risultano tutti verificati, e più precisamente:

- La Sf di mq 852,00 risulta inferiore a quella potenzialmente consentita di mq 1.216,00
- La SUL di mq 545,00 risulta inferiore a quella ammessa di mq 545,20
- La SC di mq 343,00 risulta inferiore a quella ammessa di mq 343,60
- La Sp di mq 215,00 risulta superiore alla minima ammessa di mq 214,75
- L'altezza massima del fabbricato è di m 11,70 inferiore a quella ammessa di m 13,50
- Il numero degli alberi di progetto, n. 12, risulta superiore al minimo richiesto di n. 9.
- I rapporti aero-illuminanti dei vani in cui è prevista la presenza di addetti, sono verificati
- La Superficie dei posti auto pertinenziali, posizionati alla quota del piano di campagna per la verifica della L.122/89, (vedi Tav. E7) risulta essere di mq 180,83, maggiore della minima richiesta pari a mq 105,00. Tutti gli spazi occupati dai posti auto ed il vano scala risultano perimetrati da una struttura in "corten chiaro" definita: "GRIGLIATO IDRAULICAMENTE TRASPARENTE"

Il fabbricato si articola su quattro piani fuori terra:

- Al Piano Terra si ritrovano i POSTI AUTO con gli spazi di manovra, i vani scala con ascensore per l'accesso ai piani superiori ed una vasta zona condominiale a pilotis. L'accesso, sia pedonale che carrabile, avviene dall'adiacente parcheggio.
- Al Piano primo sono state previste 4 unità immobiliari con destinazione direzionale. L'accesso avviene dai due vani scala.
- Al Piano secondo sono state previste 3 unità immobiliari con destinazione direzionale.
- Al Piano Terzo è stata prevista una sola unità immobiliare.
- Sulla copertura piana, sia del secondo che del terzo piano, verrà posizionata una batteria di pannelli fotovoltaici con esposizione a sud.
- Lo smaltimento dei reflui è quello previsto dal "Regolamento di fognatura del gestore"
- Dalle fioriere posizionate sulle due coperture, a cascata, è prevista la realizzazione di "pareti verdi" tramite piante rampicanti su supporto metallico.

Le unità immobiliari direzionali, verranno realizzate seguendo il principio del risparmio energetico e rientreranno nella specifica "classe A"

Campi Bisenzio 18.09.2019

Il progettista
Arch. Antonio Mathieu