

progetto	VARIANTE ai sensi L.R. 65/2014 a PIANO DI RECUPERO "EX MAGLIFICIO SIMON"	
comune	CAMPI BISENZIO	
	Via della Crescia 232	
proprietà'	Proprietà: Simon Srl - p.i. 00438600488 - Legale rappresentante Piero Desii - [REDACTED]	
	Sig.ra Desii Sofia - [REDACTED]	Sig.ra Pettirossi Sara - [REDACTED]
progettista	ARCH. MICHELE AZZARRI	
elaborato	RELAZIONE TECNICA - RELAZIONE STORICO CRITICA	

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

PROVINCIA DI FIRENZE

VARIANTE

AL PIANO DI RECUPERO "EX MAGLIFICIO SIMON"

DI INIZIATIVA PRIVATA PER RECUPERO E NUOVA COSTRUZIONE
DEL COMPLESSO EDILIZIO POSTO IN VIA DELLA CRESCIA N. 232

RELAZIONE TECNICA

La proprietà

Arch. Michele Azzarri



PREMESSA INTRODUTTIVA

La presente Variante ai sensi dell'art. 111 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 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 ineditato 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.

La Variante

La presente Variante al Piano di Recupero nasce da molteplici esigenze che sono emerse fin da subito dopo l'approvazione stessa dello strumento attuativo.

Infatti non appena il Piano è stato approvato è stato presentato ricorso al TAR Toscana di cui al protocollo comunale n. 78071 del 15.11.2012, ricorso presentato dalla proprietà confinante sig. Giuseppe Marzi proprietario della Via Pisacane e confinante con l'area perimetrata nel Piano stesso contro il Comune ed i proponenti, con la motivazione di non creare alcun passaggio né per le zone private né per le zone pubbliche (parcheggio) previsti da tale strada.

Il ricorso che ancora oggi non è stato discusso al TAR per vari rinvii richiesti sia dal ricorrente sia ultimamente e congiuntamente anche dal Comune e dai proponenti il Piano di recupero rischia in caso di accoglimento delle motivazioni addotte di fatto l'annullamento giuridico amministrativo.

Per tale motivo la Società Simon Srl, che non aveva al suo interno una linea univoca di condotta, ha operato prima un riassetto societario ad inizio 2020 e poi ha presentato una Variante al Piano di Recupero.

Con la Variante i proponenti oltre a scongiurare l'annullamento amministrativo del Piano hanno voluto un riassetto dell'area urbanistica Br diverso meno impattante, più moderno, nonché la correzione di un errore materiale sfuggito sia al precedente tecnico che all'A.C. ovvero l'inserimento nel perimetro di un'area non di proprietà dei proponenti.

In più nei termini di validità decennale del Piano Attuativo l'A.C. non ha mai provveduto ad espropriare la via Pisacane e/o a renderla definitivamente pubblica come promesso nella Delibera di Giunta Comunale n. 256 del 26.11.2013 pertanto rendendo inefficace la realizzazione del PdR.

Proprietà

Le proprietà delle aree comprese all'interno del Piano di Recupero sono:

- Società SIMON srl, con sede in Campi Bisenzio, via della Crescia 232, cap. 50013, CF 04876160484, rappresentata dal legale rappresentante Sig. Piero Desii, nato a Campi Bisensi (Fi), il 28/10/1934, C.F. DSEPRI 34R28 B507G, residente a Scandicci (Fi), via di Mosciano, 56, cap. 50018;
- Sig.ra Sofia Desii, nata a Firenze il 10.10.1963, c.f. DSESFO63R50D612F, residente a Campi Bisenzio (Fi), in Via San Cresci n. 55, 50013;
- Sig.ra Sara Pettirossi, nata a Firenze il 24.08.1979, c.f. PTTSRA79M64D612P residente a Campi Bisenzio (Fi) in via San Cresci, n. 53/A, 50013.

Dati catastali

Le particelle inserite nella perimetrazione del Piano di recupero sono censite all'Agenzia del Territorio di Firenze al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel foglio di mappa 35 e più precisamente:

1. Particella 58 sub. 500, categoria D/7 rendita € 12.600,00, via della Crescia 232 piani Terra e primo intestata per l'intera proprietà a Simon Srl;
2. Particella 235, categoria C/2 classe 1, consistenza mq 58 rendita € 59,91, via della Crescia Vecchia, piano Terra, intestata per l'intera proprietà a Simon Srl;
3. Particella 58 sub. 511, categoria C/6, classe 1, mq 14 rendita € 39,04, via della Crescia 232, piano Terra, intestata per l'intero a Sofia Desii;
4. Particella 58 sub. 512, categoria C/6, classe 1, mq 13 rendita € 36,26, via della Crescia 232, piano Terra, intestata per l'intero a Sofia Desii;
5. Particella 58 sub. 513, categoria C/6, classe 1, mq 13 rendita € 36,26, via della Crescia 232, piano Terra, intestata per l'intero a Sofia Desii;
6. Particella 58 sub. 514, categoria C/6, classe 1, mq 13 rendita € 36,26, via della Crescia 232, piano Terra, intestata per l'intero a Sofia Desii;
7. Particella 58 sub. 513, categoria C/6, classe 1, mq 13 rendita € 36,26, via della Crescia 232, piano Terra, intestata per l'intero a Sofia Desii;
8. Particella 58 sub. 515, categoria C/6, classe 1, mq 13 rendita € 36,26, via della Crescia 232, piano Terra, intestata per l'intero a Sara Pettirossi;
9. Particella 58 sub. 516, categoria C/6, classe 1, mq rendita € 61,36, via della Crescia 232, piano Terra, intestata per l'intero a Sofia Desii;
10. Particella 58 sub. 517, categoria C/6, classe 1, mq rendita € 64,14, via della Crescia 232, piano Terra, intestata per l'intero a Sofia Desii.

Inquadramento urbanistico

Nella Variante al R.U.C. vigente l'area interessata dal Piano di Recupero è suddivisa in tre diverse zone urbanistiche:

- in parte a zona "A - Centro storico lettera b" di cui all'art. 110 delle NTA del RUC;
- in parte a zona "Br - Zona residenziale di ristrutturazione urbanistica" di cui all'art. 119 delle NTA del RUC;
- in parte ad area per "Parcheggio pubblico" di cui all'art. 138 delle NTA del RUC.

Tutta l'area ricade in "Zone con compensazione idraulica in relazione al battente di inondazione" – cella 06 - nella rispettiva carta per il calcolo dei volumi di compensazione e delle quote di sicurezza idraulica.

Dal vigente Piano Strutturale si deduce che gli obiettivi primari dell'attività urbanistica comunale debbano volgere al miglioramento della qualità degli insediamenti e alla loro valorizzazione.

Il quadro conoscitivo del territorio evidenzia riguardo all'area oggetto di Piano di Recupero le seguenti informazioni:

- Ricostruzione storica: dal Medioevo l'area fa già parte della centuriazione romana all'interno dei confini territoriali del Comune di Campi Bisenzio, all'interno delle direttrici Crescia, S. Giusto, Palagetta, Limite – Carraia, Baracca, Pistoiese. La direzione della via Pisacane è segnalata come strada di lunga percorrenza.
Alla fine del XVI secolo l'area è segnalata Popolo della Podesteria di S. Cresci con edificato lungo l'attuale via della Crescia e lungo strade che si ipotizza circuitassero tutta l'area di intervento (tra cui anche la via Pisacane). Il ponte principale di attraversamento della zona si trova in corrispondenza dell'attuale ponte pedonale sul Bisenzio.
Nella seconda metà del Settecento nell'area è indicato solo il borgo lineare in sviluppo lungo l'attuale via Pistoiese che ha già assunto il ruolo di confine amministrativo. Fino agli inizi del Novecento la Pistoiese devia all'interno dell'edificato di San Piero a Ponti lungo l'attuale via di S. Cresci. Dalla cartografia del 1950 è riconoscibile l'insediamento oggetto del presente Piano di Recupero.
- Rilevazioni sul territorio aperto e tematiche ambientali: l'area di intervento risulta molto urbanizzata e quindi sono poco rilevabili elementi di naturalità. Il quadro conoscitivo comunque fornisce uno studio globale sul Comune per quanto riguarda la vegetazione presente, la fauna e le principali coltivazioni agricole residue.
- Sensorialità urbana: l'area risulta con un basso generale valore sensoriale. I valori più bassi riguardano le visuali urbane, le sonorità, il tatto, gli odori, gli stimoli comunicativi, l'operosità, i valori tradizionali, ed i servizi per i giovani. Valori medi invece riguardano i fattori disturbanti ma anche quelli dell'aggregazione sociale, delle attività e dei luoghi ludici, il grado di "metropolitanità", servizi per anziani e bambini.
- Piano Energetico Comunale: indica le norme da rispettare per l'uso efficiente dell'energia e la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili per tutto il territorio comunale così come nello specifico per la U.T.O.E. 7.
- Programmazione Commerciale: l'attività commerciale è incentivata nell'area per quanto riguarda la piccola e media distribuzione in armonia con il contesto edilizio circostante. Nel caso specifico del Piano di Recupero si incentiva l'attività commerciale lungo l'asse viario principale in modo da favorire anche l'area di socializzazione e interscambio nel quartiere.
- Attività industriali e artigianali: non sono previste aree produttive nella zona. Sono ammesse solo attività artigianali non nocive per la residenza. Il presente Piano di Recupero segue la linea di eliminazione di aree produttive/artigianali a favore del cambio di destinazione d'uso a civile abitazione.
- Aspetti geologici, idrogeologici ed idraulici: L'area della proprietà non ricade entro la fascia di tutela assoluta dei corsi d'acqua (ex ambito A) secondo le disposizioni del R.D. 523/1904 e del DCRT 72/2007 (nuovo PIT) che si estende fino a 10 metri di distanza dal piede esterno dell'argine. Nel PGRA è attribuita alla classe di pericolosità idraulica P2, associata a un battente bicentenario posto

a 35.93 nell'area ove disponibile. Il Piano Strutturale vigente di Campi Bisenzio, variante contestuale al RU del 2018, comprende adeguamento del quadro conoscitivo al DPGR 53/R/2011, con le seguenti classi di pericolosità:

- G1 – pericolosità geologica bassa
- I3 – pericolosità idraulica elevata per inondazioni duecentennali
- S2 - pericolosità sismica media. La classificazione in questione prende atto dagli studi di microzonazione sismica.

Il nuovo PS 2020 adottato, redatto ai sensi del DPGR 53/R/2011, conferma per il sito le seguenti classi di pericolosità:

- G1 – pericolosità geologica bassa
- I3 – pericolosità idraulica elevata per inondazioni duecentennali; battente tra 0.5 e 1 m, magnitudo moderata e severa, battente assoluto fornito dagli uffici comunali che oscilla tra 36.50 slmm (vertice NE) e 36.7 (vertice SW), con gradiente da WSW a ENE.
- S2 - pericolosità sismica media. La classificazione in questione prende atto dagli studi di microzonazione sismica.

Dal punto di vista geologico tutta l'area comunale insiste su depositi alluvionali recenti e attuali dell'Olocene.

- Mobilità del Territorio Comunale: nell'area sono previste due importanti trasformazioni a livello di viabilità: la nuova bretella urbana di collegamento tra la rotatoria del ponte di Maccione e il "ring", già realizzata, e la nuova stazione FS-metropolitana di S. Giusto. Entrambe le infrastrutture renderanno all'area un carattere marcatamente più metropolitano, ovvero un collegamento diretto ed agevole ai centri di interesse vicini, oltre a ridurre situazioni di congestionamento veicolare soprattutto sulla via della Crescia, fino ad oggi unico asse di penetrazione della zona.

Il progetto di Piano Strutturale vigente individua l'area d'intervento all'interno dell'U.T.O.E. 7 (tavola 13.9) disciplinata dall'art. 7 dello Statuto dei Luoghi. La perimetrazione della zona è facilmente individuabile da importanti assi, quali la S.S. 66 Pistoiese, il fiume Bisenzio, la nuova bretella già realizzata e la circonvallazione Sud. Così come evidenziato anche dal Quadro Conoscitivo sull'area è previsto un incremento consistente di standard urbanistici in risposta al nuovo assetto territoriale che comporteranno le due nuove infrastrutture (bretella e stazione metropolitana), a cominciare dai parcheggi, dai servizi e le attività commerciali di quartiere e dalle aree verdi.

Nel Nuovo Piano Strutturale Adottato con Delibera di approvazione del C.C. n. 101 del 16.06.2020 e contro dedotto con Deliberazione C.C. n. 29 del 11.02.2021, l'area ricade nell'UTOE 3.

Il quadro conoscitivo del territorio evidenzia riguardo all'area oggetto di Piano di Recupero le seguenti informazioni:

- 2.2.1 Doc.3A Analisi socio economiche. La distribuzione media della popolazione residente a Campi Bisenzio nella zona di San Cresci varia tra 8,3 – 11,00 %, mentre per l'intera UTOE 3 è del 32,3% del totale. I residenti a San Cresci sono nel 2018 2.824 pari al 6% del totale. La distribuzione degli stranieri a San Cresci è inferiore al 20%. Nel periodo 2004-2018 il saldo tra arrivi e partenze a San Cresci è di 122 unità risultando una delle 7 zone sulle 20 totali del territorio campigiano con il saldo positivo.
- 2.2.2. Doc.3B Studio sulla mobilità e il traffico. L'abitato di San Cresci è circondato dalla circonvallazione Sud che da San Donnino si congiunge con le rotonde di Via Palagetta e Via Barberinese incrociando i due assi principali per il centro di Campi Bisenzio e Prato e con la direttrice Firenze Pistoia rappresentata da Via Pistoiese. Un reticolo di strade locali poi distribuisce il traffico nell'abitato di San Cresci. Il PdR Simon

si trova nel tratto finale di via della Crescia, a doppio senso di marcia, prima dell'immissione nella Via Pistoiese. Per ovviare alla sempre più incombente richiesta di posti auto e parcheggi ne è previsto uno nuovo di modeste dimensioni in fregio alla Via della Crescia. Per quanto riguarda il sistema ferroviario metropolitano è prevista una nuova linea (linee 4.2a e 4.2b) che da Firenze passando per San Donnino e San Cresci (zona Misericordia) termini nel centro di Campi Bisenzio.

- 2.2.3. Doc.3C Aspetti ecologici. Il presente PdR è nel perimetro dei centri abitati nella frazione di San Cresci lontano dai siti ecologici tutelati. Non avrà nessun tipo di impatto sulla fauna e sulla flora di tali siti.
- 2.2.4 Doc.3D Stato di attuazione degli strumenti urbanistici. Il PdR ex maglificio Simon risulta tra quelli confermati anche se ancora non convenzionato, pertanto non rientra nella verifica dello Stato di attuazione degli strumenti urbanistici.
- 2.2.5 Doc.3E Rischio incidente rilevante RIR. L'area del PdR ex maglificio Simon si trova molto distante dai siti considerati a rischio di incidente rilevante.
- 2.2.5 Tav. QC.01 Inquadramento territoriale.
- 2.2.6 Tav. QC.02 Periodizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture viarie. Da questa tavola si evince come il nucleo originario della fabbrica Simon Srl sia nei sedimi presenti al 1954 (volo GAI) mentre le altre porzioni nei sedimi presenti al 1978.
- 2.2.7 Tav. QC.03 Uso del suolo. L'intera area del PdR ex maglificio Simon risulta nelle zone residenziali a tessuto discontinuo – 112 e nelle aree artificiali al 1954 e in quelle urbanizzate al 1978 e 2016.
- 2.2.9 Tav. QC.05 Dinamiche socio-demografiche. La zona risulta con una densità di popolazione residente (ab/kmq) tra 5000-8000 nel 2001 e tra 1500-5000 nel 2011 e di nuovo tra 5000-8000 nel 2018; densità di popolazione disoccupata (ab/Kmq) 100-250 al 2001, 250-500 al 2011; densità addetti nel settore industriale al 2011 tra 500-1000; abitazioni vuote e occupate da persone non residenti (densità per kmq) >250 al 2001, tra 100-250 nel 2011; stranieri residenti in Italia (densità per kmq) tra 500-1000 nel 2011; popolazione residente che si sposta giornalmente fuori dal proprio comune (densità per kmq) tra 1000-2500.
- 2.2.10 Tav. QC.06 Mobilità e servizi di interesse pubblico. Presenza della filiale del Monte dei Paschi di Siena a pochi metri, caserma dei Carabinieri nella piazza del Popolo nel Comune di Signa, presidio della Misericordia e della posta e farmacia in via XIII Martiri.
- 2.2.11 Tav. QC.07 Insediamenti produttivi, commerciali e turistico ricettivi. Presenti in zona una struttura di vendita mista e media struttura di vendita non alimentare commerciali e agriturismi e affittacamere come strutture ricettive.
- 2.2.12 Tav. QC.08 Risorse e attività agricole.
- 2.2.13 Tav. QC.09 Aspetti ecologici.
- 2.2.14 Tav. QC.10 Risorse storico culturale e paesaggistiche ambientali. Porzione degli edifici nel PdR Simon Srl sono considerati emergenze storiche poiché nei sedimi presenti al 1954 (volo GAI).
- 2.2.15 Tav. QC.11 Criticità ambientali. Nell'area del PdR ex maglificio Simon e nelle area contermini non vi sono criticità ambientali.
- 2.2.16 Tav. QC.12 Servizi a rete. Nella zona del PdR vi è presenza di rete Gas ed acqua, fognaria, elettrica e di telefonia.
- 2.2.17 Tav. QC.13 proprietà pubbliche. Il PdR in oggetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico dell'allargamento del marciapiede su via della Crescia e la cessione di una striscia di ml 1.50 per la futura realizzazione del marciapiede su via Pisacane.
- 2.2.18 Tav. QC.14 Edificato esistente altezza degli edifici. L'edificio immediatamente accanto è alto tra i 13 ed i 16 metri. Ci sono poi su via della Crescia altri edifici di 4 e 5 piani quindi tra i 9-13. Mediamente poi il resto dei fabbricati sono di 2-3 piani fuori terra

quindi tra 6-9 metri. Le due nuove palazzine in zona Br sono rispettivamente previste di 4 e 3 piani fuori terra per cui entro i 13 metri di altezza.

- 2.2.19 Tav. QC.15 Edificato esistente destinazione dei piani terra. Nell'attuale tavola tutto il piano terra è a destinazione a magazzini, mentre nelle previsioni del PdR si prevedono residenze, garage ed un fondo commerciale.
- 2.2.20 Tav. QC.16 Stato di attuazione degli strumenti urbanistici. Nella tavola l'area Br e del parcheggio pubblico del PdR sono riconfermate nelle previsioni di Piano con la dicitura PdR Simon.
- 2.3.1 Doc.4 Ricognizione dei beni paesaggistici. L'area del PdR è lambita dal vincolo di tutela paesaggistico della fascia di rispetto dei fiumi e torrenti (allegato L) e corsi d'acqua (allegato E), ma la zona ne è esclusa in quanto perimetrata nelle zone B negli strumenti urbanistici alla data del 06.09.1985.
- 2.3.2 Tav.V.01 Beni paesaggistici e culturali. L'area rientra marginalmente nel vincolo di tutela ma ne è esclusa per quanto detto al precedente punto.
- 2.3.3 Tav.V.02 Aree di rispetto vincoli e tutele. Presenza della cabina Enel nel perimetro del PdR nel quale ne verrà inserita una seconda per migliorare la distribuzione della corrente elettrica all'intero isolato.
- 2.4.1 Tav.PP.01 Ambito territoriale e sistema agro-ambientale del Parco agricolo della Piana. L'intero PdR è escluso da tale perimetrazione.
- 2.4.2 Tav.PP.02 Il sistema delle connessioni e delle emergenze architettoniche del Parco agricolo della Piana. L'area rientra nel nucleo storico di San Piero a Ponti.
- 2.4.3 PP.03 Disciplina normativa. Il presente PdR non ha nessuna attinenza con la disciplina del Parco agricolo della Piana.
- 2.5.1 Tav.P.01 Statuto del territorio – Patrimonio territoriale. L'intera area del PdR rientra negli insediamenti storici nel centro storico di San Piero a Ponti con edificato presente al 1954.
- 2.5.2. Tav P.02-I STATUTO DEL TERRITORIO - INVARIANTE STRUTTURALE I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici. L'intera area del PdR è inserita nella pianura pensile PPE.
- 2.5.3. Tav P.02-II STATUTO DEL TERRITORIO - INVARIANTE STRUTTURALE II: i caratteri ecosistemici del paesaggio. L'intera area è nel territorio urbanizzato e aree urbanizzate.
- 2.5.4. Tav P.02-III STATUTO DEL TERRITORIO - INVARIANTE STRUTTURALE III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali. L'intera area fa parte della struttura insediativa storica sedimenti presenti al 1954 (volo GAI). Il tessuto storico fa parte dei centri storici di San Piero a Ponti.
- 2.5.5. Tav P.03-IV STATUTO DEL TERRITORIO - INVARIANTE STRUTTURALE IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali. L'area non ricade in nessun sistema agro ambientale.
- 2.5.6. Tav P.03 Le strategie dello sviluppo sostenibile – le strategie di livello sovra comunale.
- 2.5.7. Tav P.04 Le strategie dello sviluppo sostenibile – le strategie comunali. L'intera area è inserita nelle aree degradate da rigenerare e riqualificare.
- 2.5.8. Doc.5 Relazione di coerenza e conformità.
- 2.5.9. Tav,M.01 Mappa dei percorsi accessibili.

Per quanto attiene agli studi geologici, a quelli idrologici-idraulici si rimanda alla Relazione di fattibilità Geologica e idraulica della Geol. Benedetta Polverosi allegata al Piano di Recupero ed aggiornata alle recenti normative vigenti.

Per quanto riguarda la coerenza della Variante al Piano di Recupero con lo strumento del Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, nell'ambito 6 Firenze-Prato-Pistoia, trattandosi di un Piano Attuativo di modeste dimensioni in un'area antropizzata ed urbanizzata a ridosso del centro storico di San Piero a Ponti al margine sud del Comune di Campi Bisenzio, tra l'altro in area non soggetta ai vincoli disposti dall'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, è del tutto evidente che non abbia una rilevanza tale da modificare né alterare significativamente né i sistemi morfogenitici, né la rete ecologica, né i morfotipi rurali, né il patrimonio territoriale e paesaggistico, né le criticità potenziali evidenziate dal PPR.

Descrizione dell'area

L'area oggetto di recupero è situata all'interno del tessuto urbano di San Piero a Ponti e confina a nord con la strada privata via Pisacane, a est con via della Crescia, a sud ed a ovest con altre proprietà.

Lungo le due vie la proprietà è recintata da un muro, alto circa 2,00 metri. L'unico accesso carrabile e pedonale al complesso è individuato lungo via della Crescia laddove il muro compie una rientranza dal filo strada. Da rilevare che il marciapiede di uso pubblico lungo via della Crescia ha una profondità minima per l'utilizzo pedonale, mentre è completamente assente nella strada privata via Pisacane.

Sulla sinistra dell'ingresso da via della Crescia si sviluppano una serie di fabbricati ad un piano fuori terra utilizzati come mensa/spogliatoi e magazzini dell'ex maglificio.

Sulla destra dell'ingresso si trova edificio su due piani fuori terra, utilizzato come sede degli uffici e di fronte addossato al muro perimetrale un immobile ad uso spaccio e vendita al dettaglio. La restante parte dei fabbricati si sviluppa con una forma ad L per due piani fuori terra, a circoscrivere un ampio piazzale interno.

Gli spazi aperti sono in parte asfaltati e in parte a verde con la presenza di numerose alberature (*Pino domestico*, *Pinus pinea*, *Lecci*, *Quercus ilex*, *pioppi populus alba*).

Lo stile architettonico dei corpi di fabbrica principali (Villino e corpo ad L), risalente ai primi decenni del Novecento è caratterizzato da una scansione regolare dei vuoti e dei pieni con elementi di pregio quali cornicioni, marcapiani e riquadrature delle finestre, che conferiscono al fabbricato un aspetto austero ed elegante soprattutto all'interno del cortile. Le pareti esterne intonacate a civile sono tinteggiate di bianco e le coperture risultano regolari a uno o due falde con finitura in tegole di cotto del tipo marsigliese.

Entrando dall'ingresso principale e proseguendo sulla destra si trova l'area destinata alla nuova edificazione, area inedita con la presenza di alcune superfetazioni da demolire delimitata dal muro di cinta sulla via della Crescia e via Pisacane.

Generalità

L'organizzazione esecutiva del Piano individua sei unità minime di intervento (U.M.I.) e più precisamente:

- **U.M.I. 1** relativa alle opere di urbanizzazione da realizzare dai proponenti il Piano di Recupero o suoi aventi causa, ovvero dell'allargamento del marciapiede lungo via della Crescia, la realizzazione e cessione del parcheggio pubblico, la cessione dell'area lungo Via Pisacane in prospettiva della futura realizzazione di marciapiede pubblico;
- **U.M.I. 2** prevede la realizzazione dell'edificio residenziale di 4 piani fuori terra (da terra al terzo) in zona Br;

- **U.M.I. 3** prevede la realizzazione dell'edificio residenziale e commerciale di 3 piani fuori terra (da terra al secondo) in zona Br;
- **U.M.I. 4** prevede il recupero con cambio d'uso a residenziale e frazionamento dell'ex palazzina degli uffici;
- **U.M.I. 5** prevede il recupero con cambio d'uso a residenziale e frazionamento dell'ex locale mensa / spogliatoio e deposito magazzino;
- **U.M.I. 6** prevede il recupero con cambio d'uso a residenziale e frazionamento del corpo di fabbrica ad L.

Come già detto in premessa la proposta a Variante del P.d.R. riguarda l'intera proprietà insistente sia in zona centro storico A lett. b (U.M.I. 4-5-6), sia in zona ristrutturazione urbanistica Br (U.M.I. 2-3). Nella previsione di RUC e nel perimetro del PdR approvato era inserita un'area da destinare a Parcheggio pubblico lungo la via Pisacane, pur essendo al di fuori degli standard urbanistici dello stesso.

Con la presente Variante si prevede lo spostamento dell'area adibita a parcheggio pubblico ad un'area con accesso diretto da via della Crescia.

Il presente progetto a Variante si pone l'obiettivo di riqualificare l'intera proprietà mantenendo gli edifici esistenti di particolare pregio sia in zona A che in zona Br, enfatizzandone gli aspetti architettonici e contrapponendoli alla realizzazione di nuovi fabbricati più moderni.

Le due zone così progettate saranno completate da un sistema di due piazze private per i residenti collegate fra loro da un passaggio al di sotto del fabbricato esistente (edificio B).

Nello specifico gli ex-edifici artigianali, ricadenti in parte in zona A lett. b e in parte in zona Br, che delimitano la corte interna privata accessibile da via della Crescia vengono recuperati ai fini residenziali frazionandoli in più unità immobiliari terra tetto e appartamenti per un totale di 19 U.I..

Il recupero prevede il mantenimento di tutti gli aspetti architettonici di pregio quali le sagome dei fabbricati, le altezze esterne, le falde delle coperture, i cornicioni ed i marcapiani, le finiture esterne, gli aspetti caratteristici delle facciate, esaltandone le qualità, ed evitando manomissioni importanti nella trama dei vuoti e dei pieni pur rivalutandone alcuni tratti nell'attualità degli usi.

Di contro si prevede la demolizione dei fabbricati o porzione di essi, insistenti in zona Br, di più recente costruzione e di scarsa coerenza morfologica con l'intorno.

Le aree così ricavate verranno riorganizzate in spazi esterni privati dei nuovi e dei vecchi fabbricati.

La piazza interna, oggi piazzale di deposito di materiali artigianali e parcheggio occasionale, verrà riqualificata rendendola in parte comune e in parte privata per le abitazioni; la parte comune, accessibile da un cancello esclusivo per i residenti, sarà adibita ad aree a verde, aree di sosta e spazi di manovra. Le parti private quali resede delle abitazioni saranno delimitate da elementi amovibili quali siepi, fioriere e reti a maglia sciolta e/o ringhiere metalliche.

Il disegno del P.d.R. viene completato prevedendo in zona Br la realizzazione di due edifici in linea a destinazione residenziale e commerciale, disposti uno prospiciente via della Crescia, allineato con i fabbricati esistenti, ed uno sulla parte retrostante.

Le due palazzine avranno altezze diverse, minore quella su via della Crescia, maggiore quella sul retro, in modo da attenuare l'impatto visivo sulla pubblica via.

Lo spazio interno interposto verrà utilizzato come spazio a verde, di sosta e spazi di manovra, ad uso esclusivo dei residenti con la sola eccezione dei parcheggi di relazione per l'attività commerciale. L'accesso avverrà da via della Crescia tramite un passaggio coperto sotto l'edificio prospiciente la via ed un secondo pedonale nei pressi di via Carlo Pisacane.

L'aspetto architettonico previsto per i nuovi edifici è previsto moderno per una voluta contrapposizione con il recupero degli edifici esistenti che verranno così messi in risalto.

A completamento dell'isolato di progetto è previsto l'allargamento del marciapiede pubblico su via della Crescia per tutta l'estensione della proprietà fino all'incrocio con la Via Pisacane.

Pertanto il progetto a variante elimina qualsiasi accesso previsto sia alle aree interne al PdR che al parcheggio pubblico da via Pisacane.

Tutte le aree pubbliche realizzate saranno cedute gratuitamente all'A.C. come meglio specificato e concordato nella Convenzione.

In deroga alle distanze dagli spazi pubblici e come previsto nella precedente soluzione progettuale verrà edificato l'edificio dell'UMI 3 attestato all'area a parcheggio e allineato ai limitrofi su via della Crescia, prevedendo la corresponsione al Comune di una somma per l'occupazione permanente.

Gli accessi alle aree private e pubbliche da Via della Crescia sono previsti ad una distanza consona secondo il codice della strada dall'innesto con la futura via Pisacane.

Calcolo e verifica parametri urbanistici

Preliminarmente alla variante al progetto è stato eseguito un rilievo strumentale con GPS dell'intera area per avere l'effettiva consistenza dei fabbricati e degli spazi esterni (vedi Tav. 3 stato di rilievo).

E' stata verificata l'attuale proprietà con la sovrapposizione dello stato rilevato con le particelle catastali. Si sono quindi calcolati i volumi e le superfici massime edificabili secondo gli indici di zona previsti dalla Variante al R.U.C. vigente (Tav. 10).

Il volume massimo ammissibile è dunque pari alla superficie dell'area Br per l'Indice Fondiario della zona ($I_f = 2$; S.F. zona Br = 1.914,42 mq; $V_{max} = 1.914,42 \times 2 = 3.828,84$ mc come indicato nella Tav. 11).

Dal volume realizzabile è stato detratto il volume degli edifici esistenti che vengono mantenuti pari a mc 865,10, pertanto il volume realizzabile in zona Br è mc 2.963,75.

Dalla verifica di progetto il volume dei due nuovi edifici delle UMI 2 e 3 è pari a mc 2.940,75.

TOTALE Superficie fondiaria zona A lett. b	mq	2.384,31
TOTALE Superficie esistente SUL in zona A lett. b	mq	1.349,73
TOTALE Volume esistente in zona A lett. b	mc	4.049,20

TOTALE Superficie fondiaria zona Br	mq	1.914,42
TOTALE Superficie esistente SUL in zona Br da mantenere	mq	288,07
TOTALE Volume esistente in zona Br da mantenere	mc	865,10

TOTALE Volume massimo in zona Br con IF 2,00 mc/mq	mc	3.828,84
TOTALE Volume che si mantiene in zona Br	mc	865,10
TOTALE Volume nuove costruzioni in zona Br	mc	2.940,75
TOTALE Volume di progetto a variante in zona Br	mc	3.805,85
TOTALE Volume di progetto approvato	mc	4.252,75

H altezza massima ammissibile in zona Br	ml	13,50
H altezza massima di progetto a variante in zona Br	ml	12,00
H altezza massima progetto approvato	ml	13,50

Permeabilità minima 25%	mq	1.074,68
Permeabilità di progetto a variante	mq	1.168,07
Permeabilità progetto approvato	mq	1.184,93

Parcheggi L. 122/89 e parcheggio di sosta di relazione	mq	785,51
Parcheggi di progetto a variante	mq	1.582,37
Parcheggi progetto approvato (verificata solo zona Br)	mq	937,26
 TOTALE Superficie coperta 40%	mq	1.719,49
TOTALE Superficie coperta di progetto a variante	mq	1.527,56
TOTALE Superficie coperta progetto approvato	mq	1.584,64
 TOTALE Superfici da cedere al Comune	mq	498,14
TOTALE Superfici da cedere al Comune nel progetto approvato	mq	320,80

Numero Unità Immobiliari e loro dimensione

Il numero delle unità immobiliari previste dagli elaborati allegati al Piano è da ritenersi indicativo (e prescrittivo nelle UMI 2 e 3 qualora gli attuatori del Piano optino per la realizzazione con titoli autorizzativi più specifici).

Per tale soluzione progettuale è comunque verificata la superficie media non inferiore a 45 mq delle unità immobiliari residenziali sia sulle singole zone urbanistiche Br e A lett. b che nel totale (vedi anche Tav. 5).

VERIFICA SUPERFICI MINIME UNITA' RESIDENZIALI

UMI ZONA Br

UMI 2		S.U.
Unita' immobiliare n°1	mq	76,91
Unita' immobiliare n°2	mq	64,01
Unita' immobiliare n°3	mq	46,30
Unita' immobiliare n°4	mq	76,91
Unita' immobiliare n°5	mq	64,01
Unita' immobiliare n°6	mq	46,30
Unita' immobiliare n°7	mq	76,91
Unita' immobiliare n°8	mq	67,45

UMI 3		S.U.
Unita' immobiliare n°1	mq	62,84
Unita' immobiliare n°2	mq	62,84
Unita' immobiliare n°3	mq	62,84
Unita' immobiliare n°4	mq	62,84

TOTALE S.U.	mq	770,14
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	n	12
SUPERFICIE MEDIA	mq	64,18 > mq 45,00

UMI ZONA A lett. b

UMI 4		S.U.
Unita' immobiliare n°1	mq	60,50
Unita' immobiliare n°2	mq	50,95
Unita' immobiliare n°3	mq	60,50

Unita' immobiliare n°4 mq 50,95

UMI 5		S.U.
Unita' immobiliare n°1	mq	93,77
Unita' immobiliare n°2	mq	57,90
Unita' immobiliare n°3	mq	37,40
Unita' immobiliare n°4	mq	37,54
Unita' immobiliare n°5	mq	37,47
Unita' immobiliare n°6	mq	37,69
Unita' immobiliare n°7	mq	38,25

UMI 6		S.U.
Unita' immobiliare n°1	mq	104,78
Unita' immobiliare n°2	mq	88,16
Unita' immobiliare n°3	mq	73,22
Unita' immobiliare n°4	mq	79,66
Unita' immobiliare n°5	mq	63,61
Unita' immobiliare n°6	mq	66,58
Unita' immobiliare n°7	mq	82,33
Unita' immobiliare n°8	mq	75,19

TOTALE S.U. mq 1.196,45
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI n 19
SUPERFICIE MEDIA **mq 62,97** > mq 45,00

Rapporto di Copertura

Dal calcolo delle superfici si è proceduto alla verifica del Rapporto di copertura, in particolar modo per la zona Br dove la norma del RUC prevede una superficie coperta massima pari al 40% della superficie fondiaria. Quindi applicandolo sulla superficie di mq 1.914,42 il massimo eseguibile è pari a mq 765,77 mentre la proposta progettuale prevede mq 624,19 ben al di sotto del massimo consentito.

Per una maggiore coerenza del Piano è stato verificato il parametro anche in zona A lett. b col medesimo parametro pur mantenendo le sagome e gli ingombri degli edifici esistenti.

La superficie totale della zona A è mq 2.384,31 pertanto il 40% di rapporto di copertura è mq 953,72. I mq di copertura che rimangono in tale zona sono 903,37 quindi al di sotto di tale soglia.

Aree Permeabili

Il rapporto di permeabilità per la zona Br è fissato dalle NTA al 25 %. Data la sua superficie pari a 1.914,42 mq, si ha che la superficie permeabile dovrà essere almeno di mq 478,60. La superficie permeabile di progetto è pari a 544,70 mq e quindi tale valore verifica il minimo richiesto.

E' stato verificato il rapporto di permeabilità anche per la zona A lett. b che ha una superficie complessiva di 2.384,31 mq per cui la superficie minima ammissibile permeabile, calcolata al 25%, è mq 596,08. Nel progetto a variante del P.d.R. la superficie permeabile è pari a 623,36 mq, superiore alla quantità minima richiesta.

Progetto e sistemazioni del verde

Il Piano di Recupero prevede molte aree destinate al verde. Il progetto del verde allegato individua sia le zone che le specie da impiegare, o quanto meno da prediligere, per le varie sistemazioni. Le specie vegetali infatti sono del tutto indicative, anche se nelle associazioni

proposte si favoriscono specie autoctone e tipiche della toscana, e nello specifico di Campi Bisenzio.

Il progetto paesaggistico, infatti, ha come base lo studio della flora dell'immediato intorno dell'area di intervento e delle ricognizioni già effettuate dal Comune stesso (vedi tema 4.2 del Piano Strutturale approvato "Relazioni e schede sull'assetto vegetazionale"). Per questo motivo si propongono gruppi di piante tipiche degli ambienti umidi che colonizzano gran parte del territorio aperto comunale e nello specifico le zone ripariali del Bisenzio che lambisce il tessuto urbano vicino all'area di intervento. In questo contesto l'uso del verde vuole avere quindi non solo una funzione decorativa ma anche di valorizzazione e di richiamo a quello che è la flora autoctona, spesso dimenticata a vantaggio di specie esotiche e alloctone.

Per quanto riguarda il verde esistente, composto essenzialmente da specie ornamentali tipiche dell'area toscana (pini, lecci, ecc.), si è cercato di confermare per quanto possibile le presenze vegetali maggiormente determinanti, ovvero quelle specie arboree che con le loro masse verdi oltre a caratterizzare l'area di intervento fanno anche parte delle visuali consolidate su via della Crescia.

Il verde privato all'interno del Piano di Recupero è limitato a qualche resede di pertinenza delle unità immobiliari nella zona di recupero, ovvero in quelle tipologie edilizie del tipo terra tetto in cui è maggiormente richiesto. Infatti in luogo del fabbricato demolito in zona Br a confine con la proprietà Marzi, viene creata una corte esclusiva aperta dove vengono allestiti tre giardini privati. Le piantumazioni previste in questi giardini sono tre *Prunus avium* comunemente detto ciliegio selvatico (nr. 3).

Nella corte interna dei resede più esigui saranno punteggiati da alberature di alto fusto ma di taglia media quali *Acer campestre* comunemente detto loppio poiché in prossimità degli edifici esistenti (nr. 7).

L'isola al centro della corte interna manterrà i tre *Quercus ilex* (Lecci) esistenti mentre ne sarà piantumato un quarto a conclusione dell'aiuola centrale (nr. 4).

Il resede/giardino dell'abitazione che prenderà il posto dell'edificio dell'ex mensa e spogliatoio manterrà le quattro essenze arboree presenti ovvero due *Quercus ilex* (Lecci) e due *Pineus pinea* (Pino domestico), ed implementato con un *Acer campestre* (nr. 5).

La delimitazione delle aree private di pertinenza tra loro e con gli spazi a comune sarà caratterizzata da siepi composte da specie vegetali tipiche toscane quali *Laurus nobilis* (alloro), *Rosa canina*, *Cornus sanguinea* (sanguinella), *Spartium junceum* (ginestra odorosa).

Il nuovo accesso laterale all'ex palazzina degli uffici sarà piantumato con tre *Cupressus sempervirens* (Cipressi) per un motivo di prossimità sia all'edificio esistente che alla piazza privata aperta al pubblico, sia perché il fittone delle radici andando in profondità non sciuperà nel tempo le pavimentazioni da realizzare (nr. 3).

La piazza interposta tra le due palazzine delle UMI n. 2 e 3, nell'aiuola centrale di delimitazione dei posti auto sarà piantumata con tre essenze di *Populus nigra* (pioppo), alberi caducifoglie che assolveranno al duplice compito di far passare i raggi solari d'inverno quando il sole è basso, ed ombreggiare d'estate con le loro chiome verdi sia i posti auto che i fabbricati (nr. 3).

In angolo all'intersezione tra la via della Crescia e via Pisacane, nell'aiuola che delimita il marciapiede pubblico da quello privato dell'esercizio commerciale è prevista la piantumazione di un *Acer campestre* (acero campestre nr. 1).

Lungo la via Pisacane è previsto il mantenimento dell'attuale muro di delimitazione con la creazione di stalli di sosta ed aree a verde con la piantumazione di un *Acer campestre* (acero campestre nr. 1) dopo la nuova cabina Enel, e di *Cupressus Sempervirens* (Cipressi n. 5) in corrispondenza dell'edificio dell'UMI 2.

In totale nell'area facente parte il P.d.R., tra essenze che vengono mantenute e nuove piantumazioni, sono previste 33 piante di alto fusto.

Ai sensi dell'art. 46 delle NTA del RUC è da prevedere per tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica la piantumazione di un albero di alto fusto ogni mq 100 di superficie fondiaria.

Nel caso di specie si considera la sola superficie fondiaria della zona Br ovvero quella deputata agli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica ovvero mq 1.910,33 (zona Br) che diviso 100 = nr **19** essenze arboree.

Nella zona Br è prevista la piantumazione di nr. **13** nuove alberature (*Cupressus sempervirens* 5, *Populus nigra* 3, *Prunus avium* 3, *Acer Campestre* 2).

Le restanti **6** essenze saranno piantumate nelle residue aree verdi della zona A (lett. b), che oltre il mantenimento delle **7** essenze (*Quercus Ilex* 5, *Pinus Pinea* 2), prevede l'inserimento di **12** nuove essenze (*Quercus Ilex* 1, *Acer Campestre* 8, *Cupressus sempervirens* 3), per un totale complessivo tra nuove ed esistenti di nr. **32** alberature di alto fusto, oltre 1 nuova essenza di *Quercus Ilex* nel parcheggio pubblico per un totale complessivo di n. **33**.

Nel caso non fosse ritenuto sufficiente dall'A.C. la piantumazione delle 6 essenze necessarie al rispetto dell'art. 46 del RUC si provvederà a piantumarle con la maggiorazione del 30% (8 totali) in zone che indicherà il Comune o in alternativa saranno monetizzate.

Sistemazioni lungo via della Crescia

Lungo via della Crescia viene previsto l'allargamento del marciapiede esistente in modo da creare un percorso più protetto e sicuro per i pedoni rispetto a quello esistente. Il marciapiede attuale infatti risulta avere un'ampiezza di circa 1 metro mentre quello di progetto avrà ampiezza di 1.50 metri. E' prevista anche la realizzazione di un'aiuola su suolo privato antistante il fondo commerciale dove si planteranno specie erbacee a bassa manutenzione in modo da non ingombrare oltre i limiti dell'area adibita a verde, sia per la sicurezza dei veicoli, che dei pedoni, sia per l'impossibilità di posizionare specie più grandi con un giusto distanziamento dal fabbricato. Eventualmente si potranno mettere a dimora piccole specie arbustive.

Riassumendo il Piano prevede i seguenti spazi destinati al verde:

Superficie di progetto destinata a giardini privati = 626,13 mq

Superficie di progetto destinata ad aiuole a comune = 176,86 mq

Parcheggi

Il progetto prevede la realizzazione di 32 nuove unità immobiliari, di cui 31 ad uso residenziale e 1 ad uso commerciale (esercizi di vicinato). Per ogni unità è verificata la dotazione di almeno un posto auto. Per le unità con SU maggiore di 70mq sarà verificata la dotazione di numero due posti auto. Per l'esercizio di vicinato è verificato lo spazio a parcheggio sia secondo la L.122/89 e l'Art. 44bis delle NTA.

Aspetti Idraulici

Ai fini idraulici tutta l'area ricade nelle Zone con compensazione idraulica in relazione al battente dell'inondazione con Tr 200, cella 6 e con quota di sicurezza idraulica a +36.55 m s.l.m..

In adeguamento alle previsioni del nuovo piano Strutturale del Comune di Campi Bisenzio come da procedimento di formazione avviato con determina del V Settore n. 1158 del 29/12/2017 ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 65/2014 e come da Vs comunicazione del mese di Ottobre 2019 si è ritenuto di adeguare la soluzione progettuale nella zona A lett. b di tutti i piani terra pari alla quota di 36,90 mt s.l.m. ovvero ben sopra la quota di sicurezza idraulica, mentre per i nuovi edifici UMI 2 e 3 la quota prevista è pari a 36.49 ad eccezione del fondo commerciale, della piazza privata fronte Via della Crescia e dei giardini privati tergali.

Per la parte restante dell'intera Area Br verrà garantita l'invarianza idraulica grazie alla verifica della compensazione dei volumi fra i demoliti e i costruiti come da verifica Tav. 13.

I garage al piano terra per garantire la trasparenza idraulica saranno dotati di portoni basculanti in lamiera microforata e griglie con lamelle o lamiere microforate per il passaggio dell'acqua di esondazione.

Aspetti Infrastrutturali

Tutto il complesso oggetto di P.d.R. e l'intorno risulta dotato di tutte le infrastrutture di base. Nel dettaglio la rete fognaria, l'approvvigionamento idrico, elettrico, la rete del gas metano e quella telefonica. Pertanto da questo punto di vista l'intervento risulta assolutamente fattibile con il semplice potenziamento ove si rendesse necessario delle forniture dei servizi di cui sopra.

Verrà posta attenzione in fase di progetto esecutivo alla riduzione dell'impatto con il sistema di smaltimento refluo e l'utilizzo di risorse primarie, quali l'acqua, adottando criteri di recupero delle acque meteoriche per usi non potabili quali vasche di raccolta e stoccaggio di prima pioggia riutilizzabili ai fini irrigui e/o sistemi di riutilizzo duale delle acque di scarico.

Con molta probabilità la cabina Enel esistente ai margini del perimetro del PdR non sarà sufficiente per il numero delle U.I. previste, pertanto in accordo con l'Ente erogatore è stato previsto l'inserimento di una nuova Cabina Enel nei pressi dello svincolo con via Pisacane, delle dimensioni di mt 5.75x2.52.

Aspetti Energetici e di Bioedilizia

Il P.d.R. oltre a rispettare per intero le normative comunali, regionali e nazionali in materia di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia e di isolamento termo-acustico, pone massima attenzione alla sperimentazione di fonti di energia indipendenti che si cercherà di introdurre con il minor impatto architettonico possibile ed all'utilizzo di materiali di bioedilizia, al fine di raggiungere il maggior compromesso tra qualità architettonica, comfort abitativo, limitato impatto ambientale e conseguente massimo risparmio energetico.

Al fine di garantire lo sviluppo sostenibile, improntato su un uso delle risorse del territorio compatibile con la loro capacità di riprodursi, l'intervento si conforma ai requisiti di ecocompatibilità e biocompatibilità, ponendosi l'obiettivo di raggiungere una qualità urbanistico-edilizia che consenta la realizzazione di spazi e fabbricati adeguati alle esigenze biologiche dell'uomo e al sistema eco-ambientale, compatibilmente con le esigenze normative di isolamento termico ed acustico.

Convenzione

L'atto di convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed i proponenti dovrà regolamentare il pagamento degli Oneri di Urbanizzazione dovuti, l'eventuale scomputo di urbanizzazione primaria e secondaria (ove previste) per la realizzazione delle opere pubbliche oltre alla regolamentazione di tutto il processo edilizio e di recupero.

Campi Bisenzio, 24.11.2021

In fede

Arch. Michele Azzarri



COMUNE DI CAMPI BISENZIO

PROVINCIA DI FIRENZE

VARIANTE AL

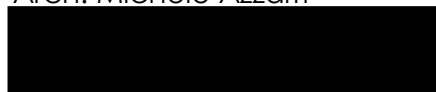
PIANO DI RECUPERO "EX MAGLIFICIO SIMON"

DI INIZIATIVA PRIVATA PER RECUPERO E NUOVA COSTRUZIONE
DEL COMPLESSO EDILIZIO POSTO IN VIA DELLA CRESCIA N. 232

RELAZIONE STORICA

La proprietà

Arch. Michele Azzarri



PREMESSA INTRODUTTIVA

La presente relazione storica allegata alla Variante al Piano di Recupero è la rielaborazione di quella a suo tempo presentata dai colleghi Arch. Stellacci e Arch. Agostini che hanno redatto la prima versione del piano di Recupero dell'ex Maglificio Simon.

Per l'area ed i fabbricati in oggetto non è stato facile raccogliere dati documentali e/o foto d'epoca, se non quelle reperibili dal sito della Regione Toscana nelle mappe storiche.

Gran parte della ricerca è basata, trattandosi di edifici realizzati in gran parte tra le due Grandi Guerre, su testimonianze dirette di ex operai e di vecchi e nuovi proprietari.

La Frazione di San Piero a Ponti, che si è sviluppata nel tempo lungo la strada che collega Firenze a Pistoia, è da sempre stata caratterizzata da una vivace presenza di attività artigianali, facilitata dalla strategica posizione sul crocevia tra la strada per Campi Bisenzio, e dunque per la direzione Sesto/Calenzano, e la storica direttrice via Pistoiese.

Il borgo è sempre stato ricco di laboratori artigianali con annessi magazzini, case di abitazione ed uffici di pertinenza, trovando grande sviluppo dopo l'unità d'Italia e nel primo dopoguerra in particolare.

La creazione dei laboratori era seguita molto spesso da successivi ampliamenti, rimaneggiamenti, modifiche e sostituzioni, dettate dalle esigenze del momento in cui si trovava la ditta ovvero di espansione produttiva, di ingrandimento dei processi produttivi, di diversificazione delle produzioni e dei mercati commerciali.

Molto spesso l'abitazione del titolare dell'attività si trovava a stretto contatto coi laboratori stessi, come ne è un caratteristico esempio la mixité di Prato.

A questa realtà locale non sfugge il complesso e l'area in oggetto che ha seguito il medesimo iter formativo di tutti i laboratori della zona.

Il primo edificio fu realizzato ai primi del novecento sulla via principale, aveva destinazione artigianale e terminava con il "Villino" su due piani che probabilmente ospitava il proprietario dell'intero complesso. La corte si è venuta a sviluppare nel tempo perimetrata da successive aggiunte volumetriche dei fabbricati esistenti, sempre a destinazione di laboratorio/magazzino, e con disposizione rigorosa su 2 piani fuori terra.

In una seconda fase furono realizzati i magazzini a chiudere l'anello della corte con i locali mensa/spogliatoi e deposito. Le ultime addizioni funzionali invece risalgono presumibilmente agli anni ottanta relative a tutto il corpo di fabbrica a nord addossato all'edificio di due piani verso la proprietà Marzi; ampliamento ben riconoscibile dall'utilizzo di tecniche quali il cemento armato e la prefabbricazione del tutto inutilizzate fino agli anni '60 dello scorso secolo.

Lo stato attuale ricalca, di fatto, questa ultima espansione.

A supporto di questa ricostruzione storica si allegano le foto aeree tratte dal sito della Regione Toscana che testimoniano la presenza dell'antico impianto al 1954, la presenza del corpo di fabbrica del deposito magazzino e mensa/spogliatoi alla fine degli anni '70, mentre alla fine degli anni '80 il corpo a nord.

Infine nell'ultima foto aerea del 2013 la situazione identica all'attuale.

Notizie Storiche

La Ditta di paglie Ballerini nacque per iniziativa del Sig. Ugo Ballerini Sindaco del Comune di Campi Bisenzio quando era ancora dipendente della Ditta Franceschini (prima e più importante ditta di paglie di San Piero a Ponti).

L'edificio faceva parte di un complesso edilizio posto lungo la via San Cresci (ex via Regia da Firenze a Poggio a Caiano) adibito in origine ad abitazione. Nel 1901, data presumibile della fondazione dell'azienda Ballerini Ugo, fu costruito sul retro della casa un altro corpo di fabbrica ad un piano con copertura a capanna e capriate in legno. Questo edificio fu il primo vero nucleo lavorativo della fabbrica che andò in seguito sviluppandosi.

Infatti mentre nell'edificio posto lungo la via S. Cresci c'era una doppia funzione di lavorazione al piano terreno e di uffici al piano primo, in quello tergale si svolgeva prettamente l'attività lavorativa.

Dopo alterne vicende dovute alla Prima Guerra Mondiale ed all'avvento del Fascismo nel 1930 la Ditta si sviluppò diventando la più grande azienda del paese di San Piero a Ponti.

Negli anni dal 1930 al 1934 furono avviate le opere di ampliamento dell'azienda. Fu ampliato e raddoppiato il primo nucleo finché assunse la struttura ad L che conserva attualmente.

Questo corpo di fabbrica si sviluppa su due piani; ha una struttura in mattoni pieni con intonaco esterno, marcapiani in calce idraulica, copertura in struttura lignea e manto in cotto tipo marsigliesi.

Al 1946 risale l'ultima fase di ampliamento e la costituzione dell'attuale struttura a corte chiusa sul piazzale interno. Fu collegato infatti la fabbrica al primo nucleo posto lungo la via S. Cresci costruendo il corpo di fabbrica a confine con la proprietà Falcini sul lato Ovest.

Sul lato Sud fu costruito un nuovo edificio che dal retro della residenza si prolunga fino all'ingresso della fabbrica da via della Crescia. Questo edificio con struttura in cemento armato fu eseguito dalla Ditta Troni Omilde e furono poste in opera delle capriate in cemento armato.

La struttura definitiva della fabbrica è quella chiusa a corte con doppio cancello su via della Crescia.

La corte ha sempre avuto una primaria importanza in quanto gran parte del lavoro avveniva dall'esterno durante i mesi estivi e poi fungeva da filtro, collegamento e spazio di manovra per i mezzi.

La fabbrica che aveva rapporti esterni con le lavoranti a domicilio e con i fornitori di materie prime fu dotata di un secondo accesso da via della Crescia, di fatto poi divenendo quello principale e predominante poiché di collegamento diretto con il piazzale della corte.

Tale impianto del resto presenta quasi le stesse caratteristiche urbanistiche di quello della citata fabbrica Franceschini a San Piero a Ponti e di altre similari della zona.

Descrizione Stato Attuale

La descrizione delle caratteristiche costruttive degli edifici ci aiuta nella fase della ricostruzione storica dell'intero complesso immobiliare.

Infatti mentre l'edificio relativo alla palazzina degli uffici e del corpo a L, presenta caratteristiche simili alla vecchia abitazione su via San Cresci, le porzioni più recenti hanno caratteristiche del tutto o in larga parte diverse.

Sugli edifici più antichi le strutture portanti sono in mattoni pieni, i solai intermedi in latero cemento, i controsoffitti sono alti e intonacati e realizzati o in cannicciato o in latero cemento, le strutture di copertura lignee, le pareti interne ed esterne intonacate con cornicioni marcapiani e marca davanzali in calce idraulica tinteggiati di grigio, gli infissi in legno con oscuranti in persiane in legno, i pavimenti prevalentemente in mattonelle di graniglia di marmo, in clinker e battuto di cemento.

Nelle porzioni di più recente realizzazione abbiamo strutture portanti in cemento armato o gettato in opera o prefabbricato, solaio in latero cemento, intonaci interni a calce idraulica, infissi a nastro in alluminio o ferro, altezze dei vani del tutto diverse.

La stessa qualità degli spazi interni si ritrova nelle sistemazione esterne: al rigore della corte interna, della simmetria dell'alternanza dei vuoti e dei pieni della facciata, all'eleganza delle volumetrie che vi si affacciano fa da contraltare la sistemazione a ghiaia dell'area inedificata, la realizzazione dei corpi incongrui della tettoia, del corpo di fabbrica dello spaccio e vendita lungo via della Crescia e l'aggiunta del corpo a nord.

Quanto sopra dimostra che questi ultimi fabbricati aggiunti sono nati senza una progettualità nel tempo ma legati ad esigenze contingenti dell'attività lavorativa del momento.

Allegati

Per completare il quadro storico si allegano i pochi documenti a disposizione che testimoniano parte delle notizie storiche riportate:

- Mappa storica dal sito Castore della Regione Toscana;
- Scheda tecnica della mappa storica dal sito Castore della Regione Toscana;
- Foto Aerea dal sito della Regione Toscana del 1954;
- Foto Aerea dal sito della Regione Toscana del 1978;
- Foto Aerea dal sito della Regione Toscana del 1988;
- Foto Aerea dal sito della Regione Toscana del 2013;
- Foto Aerea: volo del 1948, I.G.M.
- Foto Aerea: volo del 1965, I.G.M.
- Foto Aerea: volo del 2001, C.G.R.

Campi Bisenzio, 23 giugno 2021

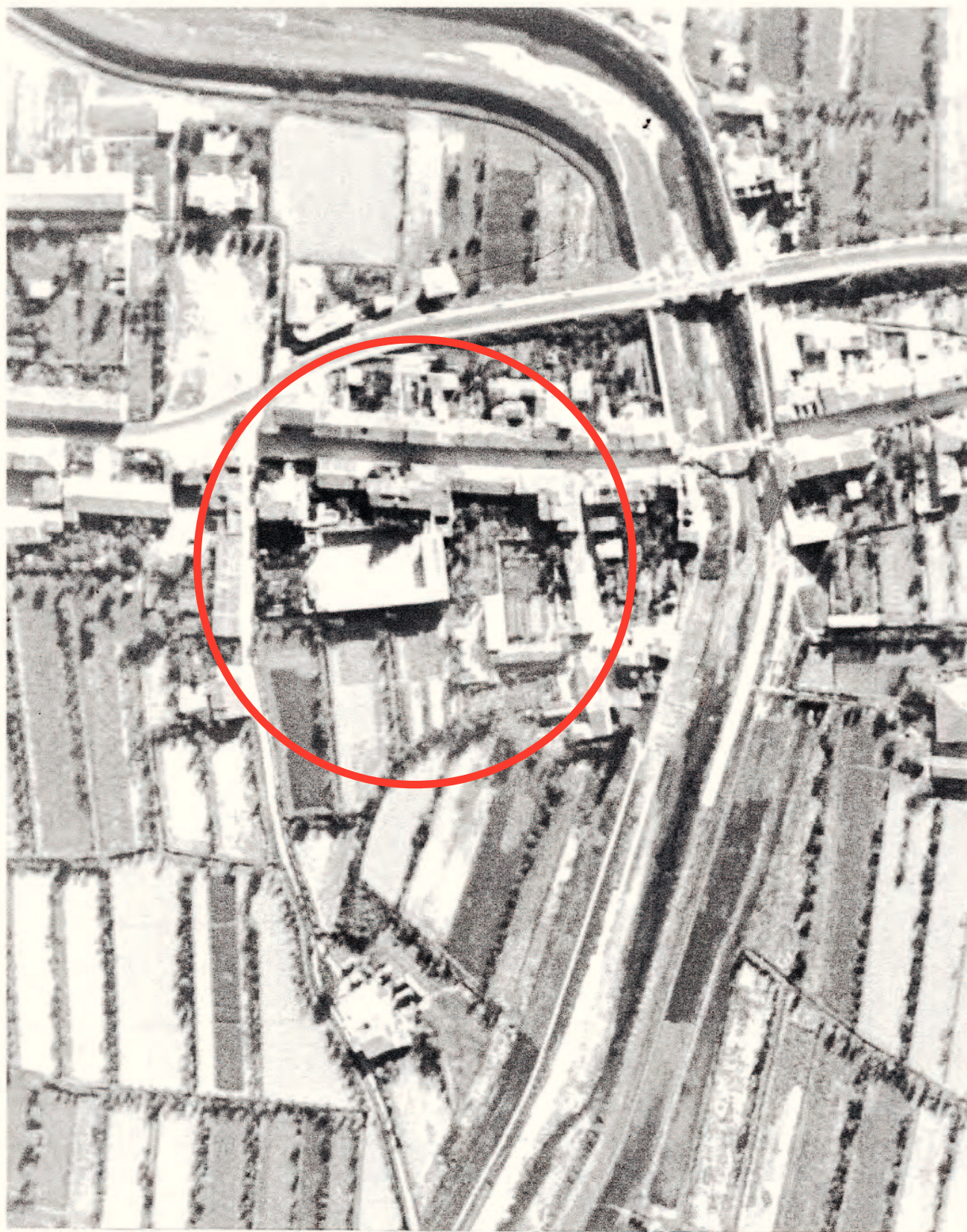
In fede

Arch. Michele Azzarri





VOLO I.G.M. DEL 1965



VOLO I.G.M. DEL 1948



Terraitaly
www.terraitaly.it

Aerial Digital Image
Acquisition Date: 14/07/01
Scale: - 1:9000

FIRENZE

Photo Center Lat.: N45° 48' 21"
Photo Center Long.: E11° 08' 24"
Photo ID: CG-2001-ITA-F5645-0249-7605

 Compagnia
Generale
Riprese aeree S.p.A.
www.cgr.it

italy
pro

VOLO C.G.R. DEL 2001



Regione Toscana



Regione Toscana - SITA: Fototeca e punti geodetici e di appoggio fotografico

Scala 1 : 2,000

671,804.8

4,852,439



4,852,065

671,441.3

EPSG:25832



Regione Toscana



Regione Toscana - SITA: Fototeca e punti geodetici e di appoggio fotografico

Scala 1 : 2,000

671,804.8

4,852,439



4,852,065

671,441.3

EPSG:25832



Regione Toscana



Regione Toscana - SITA: Fototeca e punti geodetici e di appoggio fotografico

Scala 1 : 2,000

671,804.8

4,852,439



4,852,065

671,441.3

EPSG:25832



Regione Toscana



Regione Toscana - SITA: Fototeca e punti geodetici e di appoggio fotografico

Scala 1 : 2,000

671,804.8

4,852,439



4,852,065

671,441.3

EPSG:25832



Rapporto

Identificativo 048_D03A
 Tipo di mappa Foglio
 Comunità Campi
 Comune Campi Bisenzio
 Nome sezione S. CRESCI A CAMPI
 Sezione D
 Foglio 3
 Particelle da 1215 a 1903

Anno

Dimensione (mm) 778 x 589
 Scala numerica 1:2500

Edizione Attivazione

Autore/i Senza Autore
 Revisore/i Senza Revisore

Catasto Catasto Generale della Toscana - Continente

Tipo di supporto Carta
 Stato di conservazione Discreto
 Restaurata Sì

Ente di conservazione Archivio di Stato di Firenze
 Segnatura archivistica Catasto Generale Toscano - Mappe - Campi Bisenzio - 27

Descrizione Nella mappa sono rappresentati i limiti delle particelle catastali in inchiostro nero o rosso, i confini con gli altri fogli e le Sezioni confinanti sono in verde e viola, mentre il disegno dell'idrografia e' eseguito in azzurro, la viabilità in ocra bordata da doppio tratto nero e gli insediamenti in rosso con i relativi annessi, aje o incolti anch'essi in ocra. La mappa presenta minime informazioni riguardanti soltanto la Comunità di appartenenza, la Sezione, il foglio, la scala e i numeri delle particelle catastali. Non vi sono rimandi ne' agli autori, ne' ai revisori ne' alla data di esecuzione. Inoltre, non presenta la rosa dei venti ne' il reticolato geometrico, ma in alto e' riportata la "Tramontana". La mappa si presenta in un discreto stato di conservazione nonostante delle piccole lacune.

Toponimi	Fosso Reale	<i>Corso d'acqua</i>
	Fiume Bisenzio	<i>Corso d'acqua</i>
	S. Cresci a Campi	<i>Nucleo abitato</i>
	Malalloggio	<i>Nucleo abitato</i>
	La Crescia	<i>Nucleo abitato</i>

