STUDIO

COMUNE DI CAMPI BISENZIO (FI)
Progetto Unitario Convenzionato (PUC) (art.121 L.R. 65/2014)

"VIA CASTRONELLA 2021"

PROPRIETA': EDILTOSCANA s.a.s. di Simonetti Massimo e C.
Società in liquidazione - fallimento n. 143/2020 Tribunale di Firenze
Curatore: Dott. Matteo Rondini
via Giovanni del Pian dei Carpini 96/6, 50127 Firenze (FI)
CF: RNDMTT81S29D612W

Calogero Andolina
via di Mezzo, n.1, 50013 Campi Bisenzio (FI)
CF. NDLCGR50T20L603U

Francesco Capici
via Palagetta, n.25, 50013 Campi Bisenzio (FI)
CF. CPCFNC53S04G273K

Giuseppa Di Carlo
via Santa Maria, n.122, 50013 Campi Bisenzio (FI)
CF. DCRGPP55B55H428K

Calogero Nobile
via Santa Maria, n.122, 50013 Campi Bisenzio (FI)
CF. NBLCGR50C20L603J

PROGETTISTA: Arch. Marianna Coglievina

GEOLOGO: Dott. Franco Ceccarini

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

E1_i4

AGOSTO 2023

FIRME PROPRIETARI

TIMBRO PROGETTISTA

PREMESSA

Il presente PUC, denominato “via Castronella 2021”, viene redatto in seguito dell’adozione del nuovo Piano Strutturale avvenuta con deliberazione C.C. n.101 del 16.06.2020. A causa della suddetta adozione infatti il PUC denominato “via Castronella”, approvato con delibera del C.C. n. 56 del 13.03.2019 e con delibera G.C. n.40 del 19.03.2019, e non ancora convenzionato, necessitava di modifiche in merito alle disposizioni in materia di pericolosità idraulica.

Il presente PUC, quindi, riprende nella sostanza quello già presentato e approvato, apportando le opportune modifiche conseguenti all’applicazione delle nuove normative in materia di pericolosità idraulica e rendendo il progetto conforme al nuovo PS adottato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L’area oggetto di intervento è inquadrata negli strumenti urbanistici come segue (vedi allegati C):

PIT Il Piano di Indirizzo Territoriale non pone alcun vincolo sull’area interessata dal PUC.

P.S. vigente (approvazione definitiva del Piano Strutturale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 221 del 28.10.2021, divenuto efficace in data 14.01.2022)
L’area ricadente nel PUC è compresa nell’UTOE 2-centro e ricade nelle “aree urbane da consolidare e riqualificare” nella Tav. P04 “Strategie comunali”.

R.U. L’area ricadente nel PUC risulta all’interno del perimetro dei centri abitati, è priva al suo interno di vincoli e, per quanto riguarda le definizioni d’uso, è classificata come segue:
- parte come Bc, “zone di completamento residenziali complesse, normate dall’art.118 delle NTA;
- parte come Verde privato vincolato, normato dall’art. 115 delle NTA

PARAMETRI URBANISTICI:

SUPERFICIE TERRITORIALE	4.775,44 mq
Superficie fondiaria	2.108,69 mq
Superficie coperta	841,32 mq
Superficie permeabile di pertinenza	535,63 mq
Rapporto di copertura	39,90 %
Rapporto di permeabilità	25,40 %
Altezza massima	12,90 ml

SUL	
Residenziale	796,31 mq
Altri Usi	797,38 mq

Una piccola porzione di verde privato vincolato, inoltre, ricade all’interno dell’area sottoposta a vincolo di inedificabilità cimiteriale.

Il piano Comunale di Classificazione Acustica pone l’area nella classe IV.

Come stabilito nell’art.118 delle NTA del RU per le zone di completamento del tessuto insediativo (Bc), viene data attuazione all’intervento mediante Progetto Unitario Convenzionato che coinvolge non la totalità dell’area perimetrata nelle tavole grafiche del RU, ma solo una parte.
A questo riguardo l’art.118 prevede alcune condizioni che vengono rispettate in quanto l’intervento coinvolge una superficie territoriale di 4.775,44 mq > 3.000 mq, mentre la superficie territoriale dell’intera area Bc coinvolta è di 31.991,15 mq > 6.000 mq (vedi allegano A1). Inoltre l’intervento non modifica l’assetto urbanistico interno dell’area Bc.

DIMENSIONAMENTO

Dalla determinazione della Superficie territoriale (4.775,44 mq) si ricava il dimensionamento dell’edificabilità complessiva come segue (art.117 NTA):

- Usi residenziali = 4.775,44 x 0,167 = 797,50 mq
- Altri usi = 4.755,44 x 0,167 = 797,50 mq

(vedi allegati D1-D2-D3)

INQUADRAMENTO CATASTALE

L’area oggetto del PUC è identificata catastalmente come segue:

particelle comprese nel PUC:

foglio 10 - particella 1596 (tutta)	324,45 mq
foglio 10 - particella 1597 (tutta)	2.278,865 mq
foglio 10 - particella 1598 (porzione)	949,315 mq
foglio 10 - particella 1600 (porzione)	42,57 mq
foglio 10 - particella 1605 (tutta)	972,16 mq
foglio 10 - particella 1606 (porzione)	307,30 mq
TOTALE	4.874,67 mq

particelle non comprese nel PUC:*

foglio 10 - particella 1602 (tutta)	296,12 mq (verde di rispetto)
foglio 10 - particella 1604 (tutta)	206,75 mq
TOTALE verde di rispetto	502,87 mq

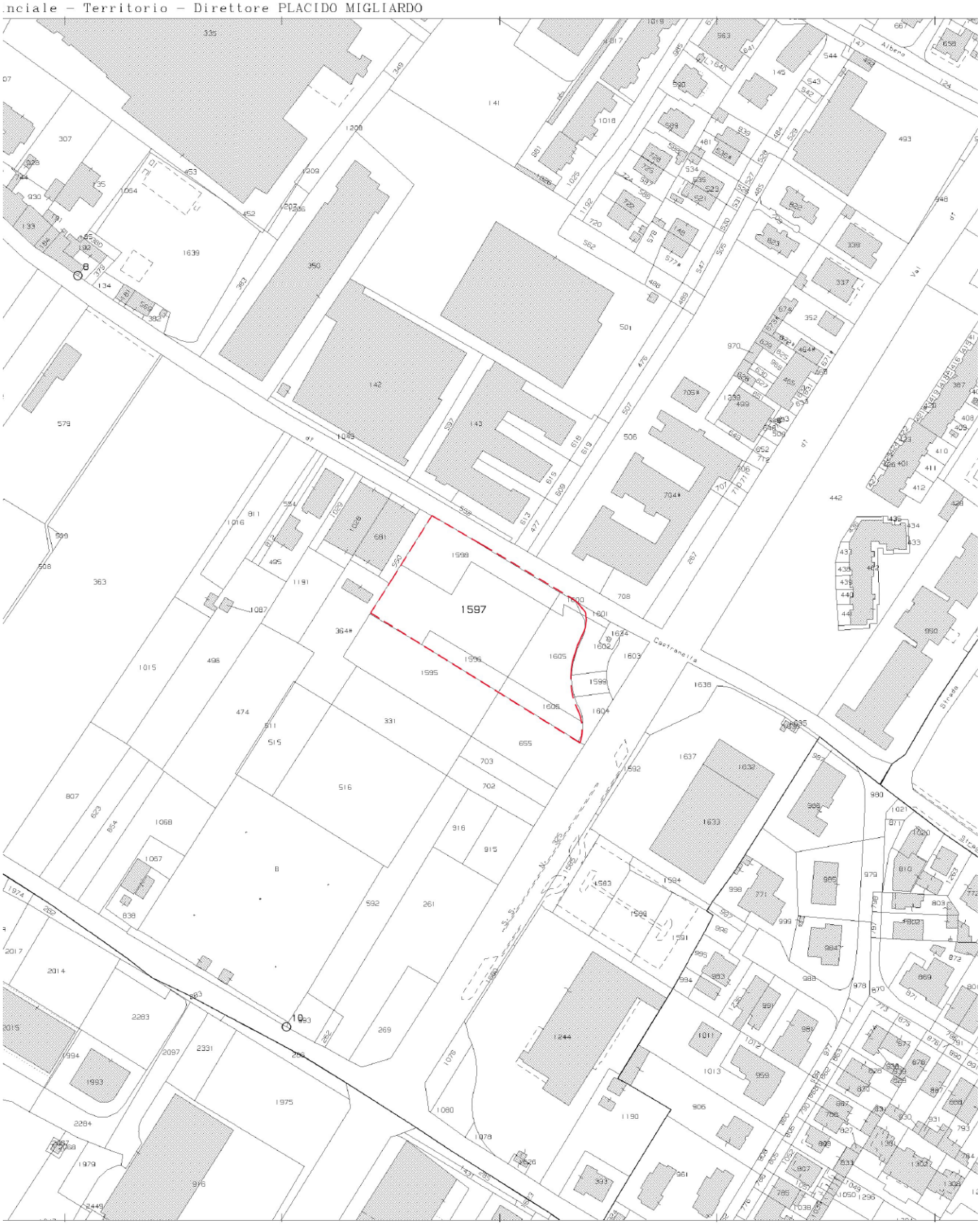
foglio 10 - particella 1595 (tutta)	1.659,04 mq (realizzazione verde
foglio 10 - particella 331 (tutta)	1.307,34 mq pubblico)
TOTALE verde pubblico	2.966,38 mq

*tali aree vengono cedute al Comune per la realizzazione del verde di rispetto della nuova rotonda sull'incrocio tra via Barberinese e via Castronella e per la realizzazione del verde pubblico attrezzato prevista dal RU sull'area interessata dal vincolo cimiteriale.

ELENCO PROPRIETA' COMPRESE NELL'AREA DI INTERVENTO DEL PUC

foglio	*particella*	*sup. catastale da visura (mq)*	*sup. grafica da mappa catastale * (mq)*	*sup. catastale compresa nel PUC **	*% di superficie compresa nel PUC*	*proprietà*	*quota*	*valore catastale particella*	*valore porzione compresa nel PUC*	*valore porz. per proprietario*	*valore % rispetto all'intero del PUC*
10	1596	344,00	324,46	324,46	100,00%	EDILTOSCANA S.A.S.	1/1	2,31 €	2,31 €	2,31 €	7,01%
10	1597	2.299,00	2.278,865	2.278,865	100,00%	EDILTOSCANA S.A.S.	1/1	15,44 €	15,44 €	15,44 €	46,82%
10	1598	1.057,00	1.079,595	949,315	87,93%	EDILTOSCANA S.A.S.	1/1	7,10 €	6,24 €	6,24 €	18,93%
10	1600	57,00	67,17	42,57	63,38%	ANDOLINA Calogero	1/3	0,38 €	0,24 €	0,08 €	0,24%
						CAPICI Francesco	1/3			0,08 €	0,24%
						DI CARLO Giuseppa	1/6			0,04 €	0,12%
						NOBILE Calogero	1/6			0,04 €	0,12%
10	1605	972,00	972,16	972,16	100,00%	ANDOLINA Calogero	1/3	6,53 €	6,53 €	2,18 €	6,60%
						CAPICI Francesco	1/3			2,18 €	6,60%
						DI CARLO Giuseppa	1/6			1,09 €	3,30%
						NOBILE Calogero	1/6			1,09 €	3,30%
10	1606	377,00	351,76	307,30	87,36%	ANDOLINA Calogero	1/3	2,53 €	2,21 €	0,74 €	2,23%
						CAPICI Francesco	1/3			0,74 €	2,23%
						DI CARLO Giuseppa	1/6			0,37 €	1,12%
						NOBILE Calogero	1/6			0,37 €	1,12%
*superficie calcolata graficamente sulla sovrapposizione tra la mappa catastale e il rilievo dello stato di fatto							**TOTALE**		**32,97 €**		**100,00%**

così come meglio rappresentato negli allegati “A1_Ricomposizione catastale”, “A2_Sovrapposizione catasto e RUC” e “A3_Dati catastali”.



estratto di mappa catastale

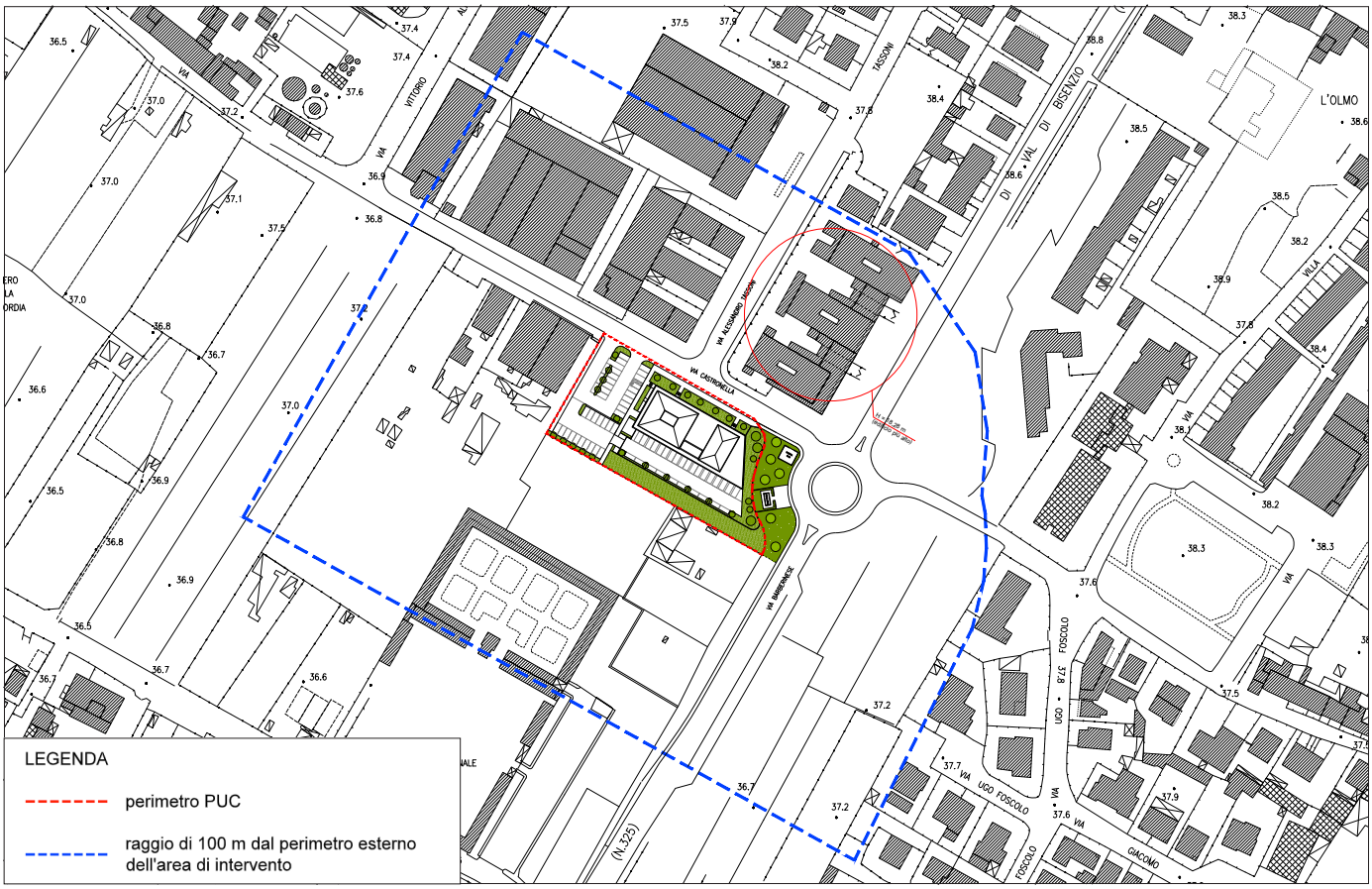
PROPOSTA DI ASSETTO URBANISTICO

Il contesto

L’area oggetto del presente PUC è situata nella parte nord-ovest di Campi Bisenzio, in corrispondenza dell’intersezione tra via Barberinese e via Castronella.

In particolare il lotto rappresenta la “testa” del sistema residenziale che il RU prevede lungo via Castronella. A nord dell’area, lungo via Barberinese, si trova una zona residenziale già consolidata, caratterizzata da una serie di edifici condominiali collegati al livello del piano terra da una “piastra” commerciale-direzionale. Più nell’interno, sempre sul lato nord, troviamo una zona produttiva che presenta una varietà di funzioni e tipologie edilizie che variano dai capannoni industriali a piccoli edifici a destinazione mista di scarsa rilevanza architettonica o privi di alcun tipo di valore. A sud dell’area di progetto troviamo invece l’area cimiteriale e la relativa fascia di rispetto dove il RU prevede la realizzazione di verde pubblico attrezzato. Sul lato est della via Barberinese è stato recentemente realizzato di un nuovo impianto commerciale. Sul lato ovest è presente un volume a destinazione produttiva.

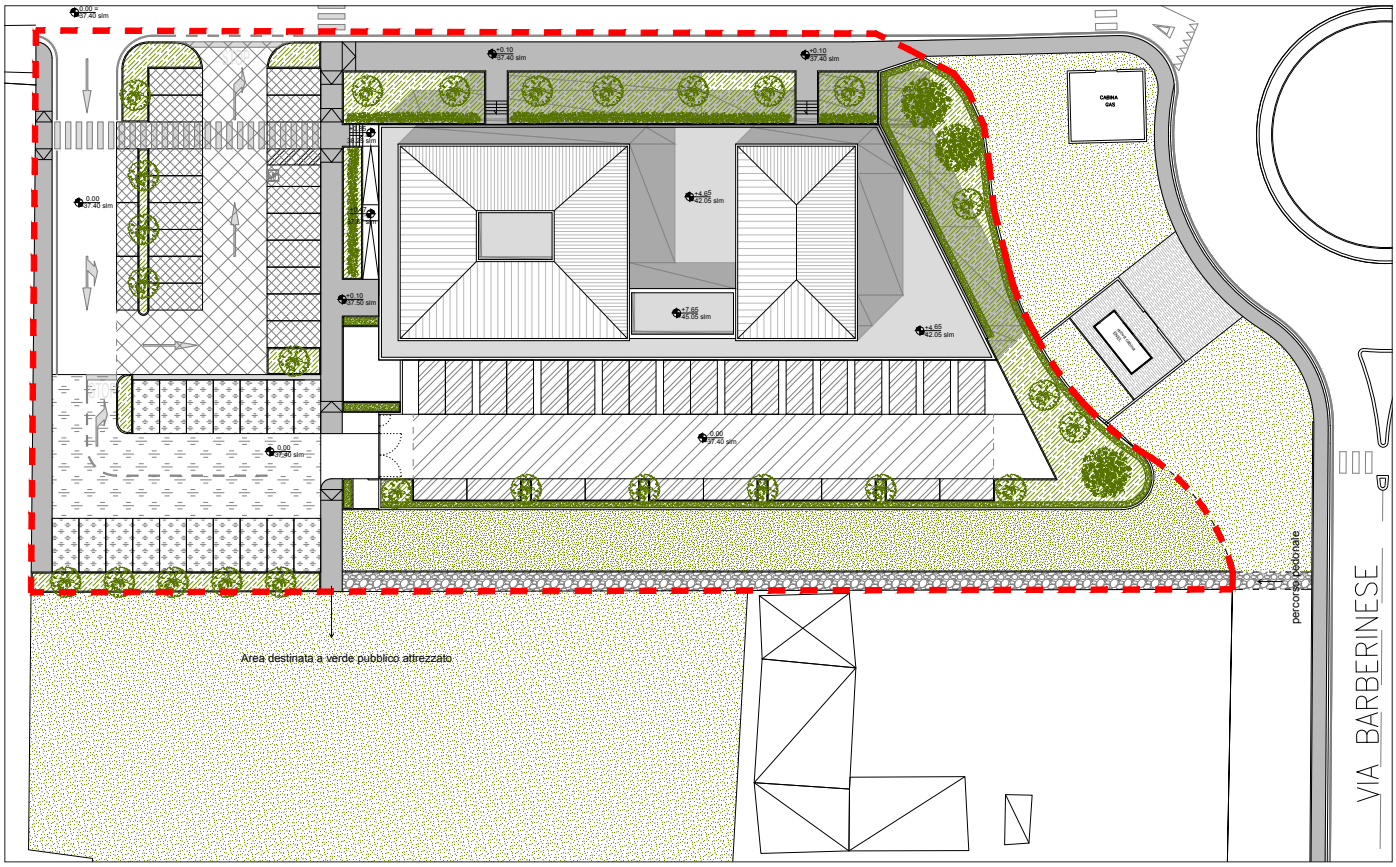
Attualmente l’area oggetto del PUC versa in stato di abbandono, precedentemente era utilizzata come deposito di materiali edili e non presenta al suo interno costruzioni. Sono presenti esclusivamente alcune coperture o manufatti di carattere provvisorio atti a riparare dagli agenti atmosferici i suddetti materiali depositati.



Configurazione planivolumetrica

Il progetto si propone di realizzare una ricucitura nel tessuto esistente ridefinendo l’angolo tra via Barberinese e via Castronella e realizzando un insediamento con un mix di funzioni: si tratta di un unico edificio composto da una piastra al livello del piano terra che ospita spazi commerciali (esercizi di vicinato) e da due blocchi che si sviluppano su due ulteriori livelli che ospitano le residenze.

Il piano terra risulta sopraelevato rispetto alla quota di campagna di 85cm in modo da mettere in sicurezza il piano commerciale dal rischio idraulico ottenendo il “non aggravio” della situazione idraulica dell’area (art.8 comma1 lettera c della LR 41/2018). L’impatto estetico della sopraelevazione viene poi notevolmente ridotto dalle aree a verde presenti intorno all’edificio, mentre l’accesso al piano rialzato viene garantito attraverso piccole rampe di pochi gradini e da una rampa laterale che garantisce il superamento della barriera architettonica.



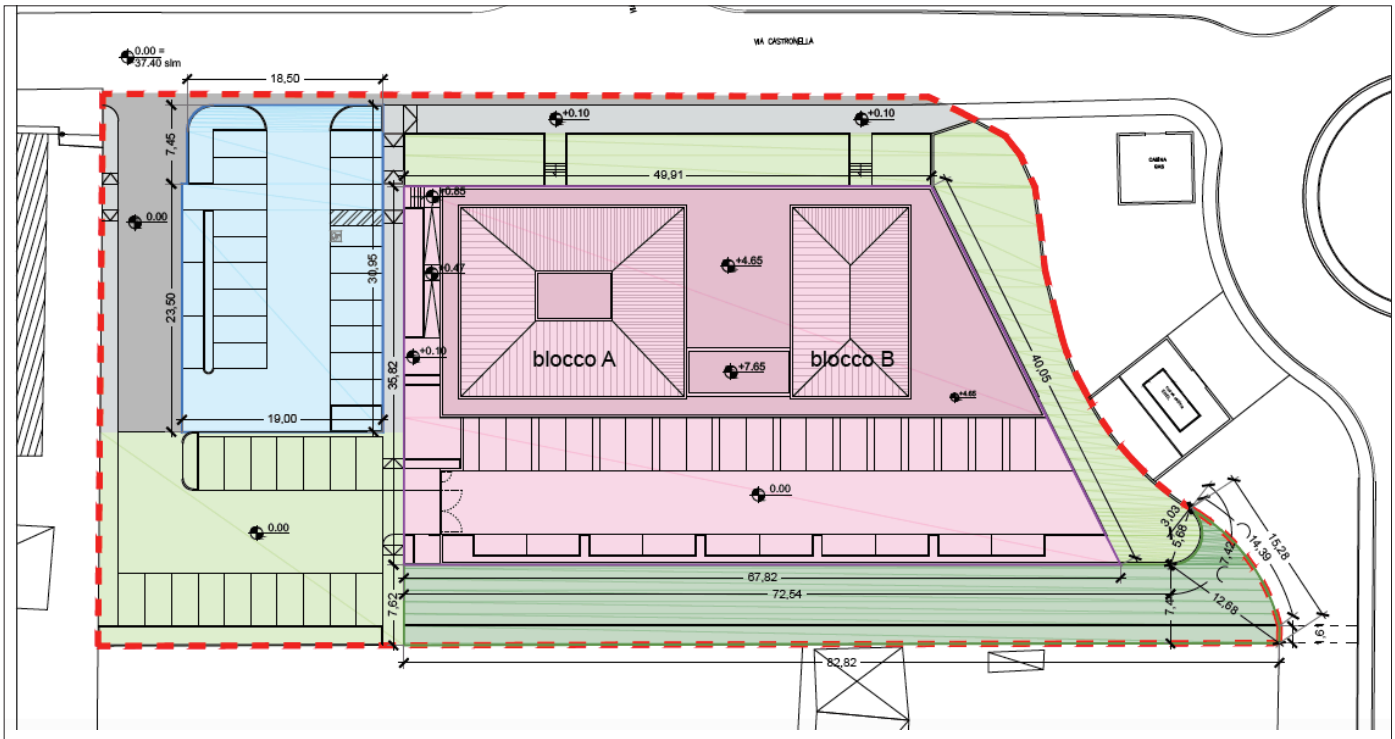
LEGENDA

- perimetro PUC:
- parcheggi pubblici
- parchegi di relazione
- parcheggi pertinenziali
- collegamento pedonale
- verde pubblico
- verde privato
- verde pubblico esterno al PUC

ALTIMETRIA

La quota altimetrica +0.00 m corrisponde a +37.40 m slm

Il piano terra, rialzato a +0.85 m, corrisponde a +38.25 m slm



VERIFICA STANDARD

Verde pubblico: (dm 1444 /68)

Quantità richieste:
Residenze = 9mq per abitante
1 abitante = 25mq di SUL => 796,31 / 25 = 31,85 => 32 abitanti
32 x 9,00mq = 288,00 mq

Altri usi (commerciale) = 80mq ogni 100mq di SUL di cui almeno la metà destinate a parcheggio
=> 797,38 / 100 x 80 / 2 = 318,95 mq

Totale Verde pubblico richiesto = 288,00 + 318,95 = 606,95 mq

Quantità di progetto = 631,24 mq (area calcolata con metodo CAD)

Parcheggi Pubblici: (dm 1444 /68 e art.138 NTA)

Quantità richieste:

Residenze = 10mq ogni 33mq di SUL => 796,31 / 33 x 10 = 241,31 mq

Altri usi (commerciale) = 80mq ogni 100mq di SUL di cui almeno la metà destinate a parcheggio
=> 797,38 / 100 x 80 / 2 = 318,95 mq

Totale Parcheggi richiesti = 560,26 mq

Quantità di progetto

Totale di progetto= 582,98 mq > di 560,26 mq

di cui:
stalli: 247,50 mq
corsie di manovra: 235,99 mq
verde alberato: 66,98 mq

10% verde alberato da realizzare = 58,30 mq (art. 138 comma 4 NTA)
verde alberato di progetto = 66,98 mq > 58,30 mq

1 posto auto ogni 25mq di parcheggio (art. 138 comma 11 NTA) =>
(247,50+235,99) / 25 = 483,49 / 25 = 19,34 posti auto
n. posti auto di progetto = 20 => di cui n.1 posti riservati alle persone disabili

LEGENDA planimetria

- perimetro PUC
- parcheggi pubblici
- superficie fondiaria
- viabilità
- verde pubblico
- verde privato
- marciapiedi

La sistemazione esterna prevede una zona pertinenziale comprendente una fascia di verde privato posizionata come un filtro tra la nuova viabilità prevista su via barberinese (rotonda) e l’edificio e una zona sul retro adibita a parcheggio. Inoltre all’interno del PUC è prevista la realizzazione di una zona adibita a parcheggio pubblico e di relazione nella zona ovest, e di una fascia di verde pubblico nella zona sud, realizzato in continuità con il verde pubblico previsto dal RU nella zona interessata dal vincolo cimiteriale. Questa fascia inoltre permetterà di collegare queste attrezzature pubbliche al percorso ciclopedonale presente lungo via Barberinese.

L’assetto planivolumetrico è studiato in continuità con gli edifici presenti su via Barberinese che sono caratterizzati appunto da una piastra commerciale-direzionale a piano terra e da residenze ai piani superiori. Seppur con le dovute differenze, data la minor volumetria prevista per questo lotto, il progetto segue questo schema.

Verifica degli standards
Il progetto risulta verificato per quanto riguarda tutte le dotazioni di attrezzature pubbliche così come meglio illustrato nell’allegato D2.
In particolare la dotazione di verde pubblico è stata calcolata con riferimento al DM 1444/68 mentre per la dotazione di parcheggi pubblici si è fatto riferimento sia al DM 1444/68 sia all’art. 138 delle NTA del RU, come meglio descritto dalle tabelle sopra riportate (vedi anche allegati D2-D3)

Le dotazioni pubbliche sono state progettate tenendo conto delle relazioni con il tessuto circostante e con le dotazioni già esistenti.

I parcheggi pubblici sono inseriti in un’area ad ovest del nuovo progetto, con accesso da via Castronella. E’ stata ipotizzata una viabilità a senso unico di marcia in maniera da rendere più agevole l’ingresso e l’uscita delle auto.
Per accedere al parcheggio si prevede quindi di un piccolo tratto di nuova viabilità pubblica, che funziona anche da accesso all’area dei parcheggi di relazione e alla zona pertinenziale privata. La nuova strada è stata posizionata il più possibile distante dall’incrocio con via A.Tassoni per evitare interferenza nel flusso veicolare.
I parcheggi verranno realizzati con materiale permeabile per quanto riguarda gli stalli, mentre le corsie di manovra saranno asfaltate, così come meglio rappresentato negli allegati H. Per quanto riguarda le alberature si è scelto di inserire specie che privilegiano il più possibile la facilità di manutenzione (quercus ilex, acer campestre).

L’area di verde pubblico prevista dagli standard urbanistici è stata posizionata in continuità con quella prevista dal RU per la fascia che costeggia l’area cimiteriale. In questa fascia è previsto anche un collegamento pedonale con il percorso pedonale di via Barberinese (vedi allegati H).

Il progetto

Come detto in precedenza il progetto prevede un mix di funzioni tra residenziale e commerciale, in particolare la parte commerciale è situata al piano terra ed è caratterizzata da un portico sopraelevato che si estende su tre lati dell’edificio e che sottolinea la presenza di sette fondi commerciali dotati di una “superficie di vendita” in corrispondenza delle vetrine continue su tutti e tre i lati dell’edificio, e di zone tecniche di magazzini e servizi verso l’interno. Si tratta di fondi commerciali per esercizi di vicinato che andranno idealmente a completare la dotazione di servizi della zona data dalle zone commerciali già presenti su via Barberinese. Alla zona residenziale si accede tramite due vani scala separati che servono 2 livelli oltre il piano terra. I blocchi (denominati negli allegati come “A” e “B”) sono di dimensioni differenti ed entrambi caratterizzati dalla presenza di una loggia all’ultimo piano. Il blocco A, più grande, contiene otto unità immobiliari, quattro al piano primo e quattro al piano secondo; al primo piano troviamo appartamenti con un taglio da 80 mq circa, mentre al secondo piano troviamo tagli più piccoli (tre bilocali e un trilocale). Il blocco B, più piccolo, contiene quattro unità, due al primo piano con taglio di 80 mq e 2 al secondo con taglio di 50 mq. Il prospetto è articolato da un basamento svuotato, costituito dal portico commerciale e di accesso alle residenze, sul quale si impostano due volumi residenziali, a loro volta suddivisi verticalmente in due fasce: una piena al primo livello, scandita da aperture regolari; una superiore caratterizzata da una loggia continua sui quattro lati dei volumi. Tutte le unità immobiliari residenziali usufruiscono di ampie terrazze ricavate per il primo piano sulla copertura del piano commerciale, mentre per il secondo sulla loggia che caratterizza entrambi i volumi. I due blocchi prevedono una copertura con tetto a falde. Il progetto non prevede l’installazione di impianti tecnologici visibili in facciata o in copertura; in caso di inserimento futuro, saranno installati pannelli a lamelle orizzontali come dispositivi di schermatura.

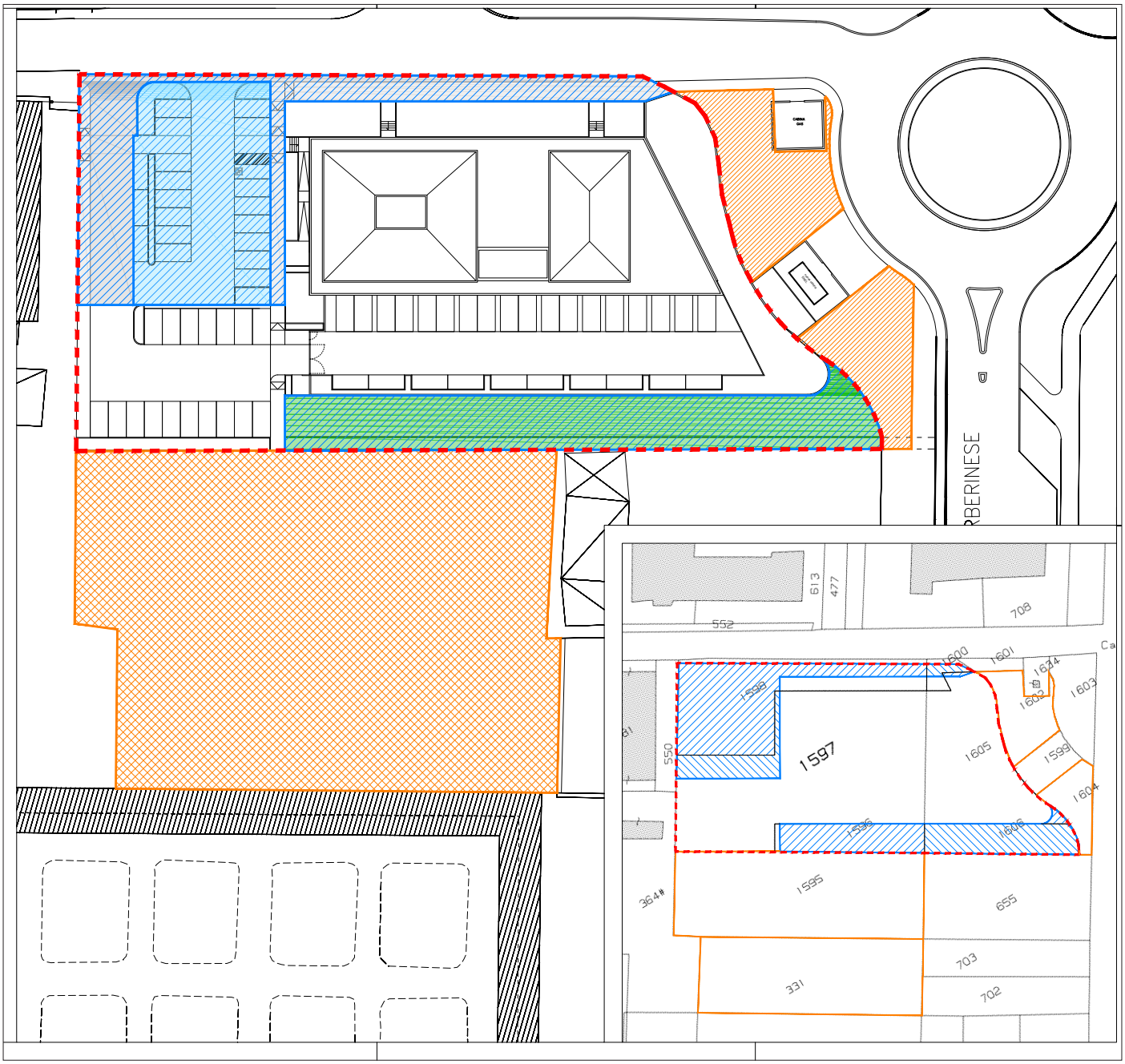
Aree da cedere al Comune

Le aree da cedere al Comune sono rappresentate nell’Allegato E5 e consistono nella viabilità, parcheggi pubblici e verde pubblico:

- viabilità	517,26 mq
- parcheggio pubblico	582,98 mq
- verde pubblico	631,24 mq
TOTALE AREE DA CEDERE =	1.731,48 mq

Aree da cedere al Comune esterne al PUC

I proponenti si impegnano a cedere al Comune due aree di fatto esterne al perimetro del PUC stesso, ma che serviranno a realizzare due aree a verde pubblico che andranno a completare le dotazioni urbanistiche della zona. Si tratta dell’area dove sarà realizzato il verde di rispetto della nuova rotonda tra via Castronella e via Barberinese e dell’area destinata a verde pubblico interessata dal vincolo di inedifcabilità cimiteriale.
Per quanto riguarda la prima area, si tratta delle particelle identificate al NCT al n.1602 e 1604 del foglio 10, per una superficie complessiva di 502,87 mq.
La seconda area è composta dalle particelle n.331 e n.1595 del foglio 10, per una superfcie complessiva di 2.966,38 mq. Tale area viene ceduta dai proponenti al fine di consentire una migliore riqualifcazione dell’area sottoposta a vincolo cimiteriale; pur essendo quest’ultima esterna al PUC, la riqualifcazione dell’area cimiteriale risulta infatti un’operazione funzionale ad una realizzazione qualitatvamente soddisfacente dell’intervento.



LEGENDA

perimetro PUC

Aree da cedere al Comune = 1.731,48 mq

di cui:

Viabilità (nuova sede stradale e marciapiedi) = 517,26 mq

Parcheggi pubblici di progetto = 582,98 mq

Verde Pubblico di progetto = 631,24 mq

Aree esterne al PUC da cedere al Comune:

Area per realizzazione di verde pubblico = 2.966,38 mq

Area per realizzazione verde di rispetto =502,87 mq