

TAV. N.

E1

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

PIANO DI MASSIMA UNITARIO P.M.U 4.11
a destinazione produttiva

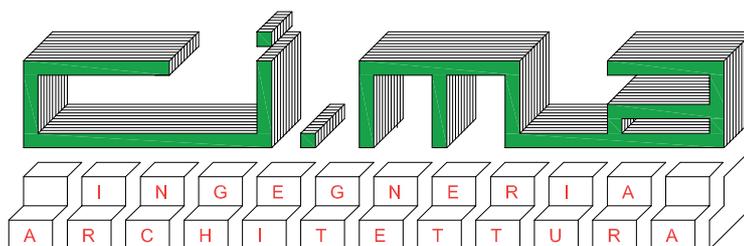
compreso tra via Castronella e via Alfieri

Scala:

Descrizione: E - PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Data: 06/2019
Agg.: 02/2020
Agg.: 06/2020

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



CAMPI BISENZIO Via de' Tintori, 3 Tel. 055/8964220 - Fax 055/8964217

Progetto:

Dott. Ing. FRANCO CIULLI

Coll.: Geom. MAURIZIO BACCI

Proprietà:

M.E. S.p.A.

CODEMA COSTRUZIONI S.r.l.



***PIANO DI MASSIMA UNITARIO (P.M.U.) 4.11 A DESTINAZIONE
PRODUTTIVA D2 COMPRESO TRA VIA CASTRONELLA E VIA
ALFIERI***

RELAZIONE TECNICA

Il P.M.U. 4.11 è un piano a destinazione produttiva D2 posto tra le vie Castronella e Alfieri avente superficie territoriale pari a mq. 53.368 e superficie fondiaria pari a mq. 35.496.

L'area del P.M.U. risulta divisa in due parti da una strada prevista nel R.U.C. che collega le vie Castronella e Alfieri; in ciascuna delle intersezioni è prevista una rotatoria.

Ferma rimanendo la posizione delle due rotatorie come appaiono nel R.U.C., il tracciato stradale che le collega ha subito una lieve modifica rispetto al R.U.C. per far fronte all'esigenza di ubicare due edifici, uno nella parte superiore del piano (Lotto 1) avente superficie coperta pari a mq. 7.890,13 con destinazione a logistica, l'altro nella parte inferiore (Lotto 2) con superficie coperta pari a mq. 7.298 con destinazione produttiva in cui sono previste cinque unità immobiliari e dove al momento non sono definite le attività che vi si svolgeranno.

Si fa presente che a fronte di una superficie copribile massima pari a mq. 17.277,75 ne realizziamo mq. 15.188,13.

La rete viaria che interessa il piano è costituita oltre che dalla nuova strada di R.U.C. sopra descritta, anche dalle vie Castronella e Alfieri, delle quali la prima subirà un adeguamento dovuto all'allargamento della carreggiata

e la seconda un prolungamento di quella già esistente fino alla variante ovest.

La viabilità di maggior interesse sarà quella costituita dalla Variante Ovest, della quale è in corso il progetto definitivo, che delimita il P.M.U. 4.11 sul lato nord-ovest, dove sull'intersezione del prolungamento di via Alfieri è previsto un innesto in entrata e in uscita.

Oltre a ciò è stata prevista, in corrispondenza del limite nord del Piano, una viabilità interna di collegamento tra le vie Castronella ed Alfieri per consentire ad eventuali veicoli pesanti che dovessero erroneamente entrare dalla rotatoria in via Castronella, dove non è possibile l'inversione di marcia, di proseguire collegandosi con via Alfieri.

Il contesto in cui si inserisce questo piano è caratterizzato da aree produttive lungo l'asse della viabilità intermedia prima descritta e da edifici produttivi già esistenti sul confine sud-est.

Nella parte superiore del P.M.U. il lotto 1 si presenta con un edificio adibito a logistica ad un piano con altezza interna pari a ml. 9,00 a partire dal piano rialzato a quota ml. 1,10 rispetto al piazzale. La forma è costituita da un corpo di fabbrica rettangolare con due appendici minori sul fronte di via Alfieri che configurano una sorta di T. Sul lato di via Castronella sono previsti gli uffici mentre sugli altri tre lati sono previste n. 57 bocche di carico per ciascuna delle quali è previsto un dispositivo a mantice per il collegamento con il retro del camion in assetto di carico/scarico. Come si vede il lotto 1 è caratterizzato da ampi piazzali che sui lati di carico/scarico hanno distanze non inferiore a ml. 30,00 per consentire le manovre dei mezzi pesanti. L'edificio verrà realizzato con

struttura prefabbricata in cls con ampie finestre alte lungo il perimetro e copertura piana con travi precomprese.

Nella parte inferiore il lotto 2 si presenta come un unico fabbricato costituito da corpi rettangolari avente fronte principale sulla nuova strada di R.U.C. Ciascuna delle cinque unità previste sarà dotata di un primo piano, su parte della superficie, adibito ad uffici mentre nel caso delle due unità lungo via Alfieri sarà prevista anche una porzione di magazzino. Come si vede intorno all'edificio è prevista una viabilità di ml. 6,00 di larghezza che definisce rispetto al perimetro dell'area, una serie di parcheggi pertinenziali per far fronte allo standard richiesto. La struttura sarà in cls prefabbricato con ampie finestre esterne e copertura a shed. In corrispondenza del lotto 2 si nota come al confine sud-est sia stata lasciata una fascia a verde avente profondità di ml. 8,00 dove verrà riposizionato un tubo della Snam che attualmente taglia in due il lotto. Tale verde, cui si accede dalle vie Castronella e Alfieri sarà destinato a verde pubblico per il raggiungimento dello standard del verde e parcheggi di cui al D.M. 1444 del 1968.

In entrambi i lotti la pavimentazione degli stalli di sosta interni per automobili è prevista in autobloccanti su sottofondo permeabile; la superficie dei piazzali invece sarà interamente bitumata, non essendo possibile prevedere pavimentazioni filtranti dato il passaggio dei mezzi pesanti. Si è previsto quindi l'impiego di vasche interrato per l'accumulo delle acque meteoriche a compensazione delle superfici permeabili che dovrebbero essere pari al 25% dell'area fondiaria che tuttavia non è possibile realizzare per intero. Le acque meteoriche così raccolte confluiranno nel collettore appositamente realizzato sul lato nord-ovest

(via Castronella) del piano, mentre gli scarichi fognari confluiranno nella fognatura costituita da un tubo in cls dal diametro 120 cm da realizzare sotto la nuova strada e sotto via Castronella, che sostituisce quello già esistente dello stesso diametro che taglia attualmente in due parti l'area del lotto 2.

Le alberature di alto fusto previste nella misura di 1/100 mq di superficie fondiaria (vedasi apposita relazione del progetto del verde) saranno costituite prevalentemente da cipressi nelle aree di verde pubblico e da tigli nelle aree all'interno dei parcheggi pubblici lungo le strade, evitandone l'ubicazione all'interno dei lotti essendo di intralcio per la viabilità dei mezzi.

Ciò comporterà la necessità di ubicare, per soddisfare gli standard previsti dalle NTA, c.a 300 piante in un'area da indicare da parte del Comune oppure di procedere alla monetizzazione come specificato in convenzione.

Pur trattandosi di due edifici di importanti dimensioni con sagome composte da parallelepipedi di altezza esterna intorno a ml. 12,00, facciamo notare che risultano, in particolar modo il lotto 1, ben distanti dal fronte strada principale e ciò attenua la percezione visiva di questi volumi.

In fase di progettazione edilizia armonizzeremo l'aspetto estetico dell'insieme dei due edifici con scelte mirate sui materiali di finitura, i colori, le vetrate, ecc. in modo da ottenere un risultato di buona qualità architettonica.

Per la messa in sicurezza idraulica duecentennale oltre al collettore nord-orientale per la raccolta delle acque meteoriche, già realizzato, è previsto apposito contributo a carico dei proponenti, per la realizzazione di una porzione della cassa di espansione Vingone-Lupo.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla certificazione ambientale si rimanda alle apposite schede che risulteranno opportunamente semplificate rispetto agli interventi con destinazione residenziale e commerciale. Oltre all'impiego di vasche di accumulo per compensare il deficit di permeabilità come già detto, si prevede l'impiego di pannelli solari per la produzione di almeno il 50% dell'acqua calda sanitaria e di pannelli fotovoltaici. Inoltre è previsto uno studio per il contenimento del rumore, nonché la scelta di materiali certificati che consentano il massimo delle prestazioni dal punto di vista dell'isolamento termico e della bio compatibilità.

Per quanto riguarda il B.A.L. si evidenzia dalla schede compilate come si riesca a ottenere un punteggio in linea con quanto previsto nell'UTOE 4.

Il progetto del P.M.U. si compone di:

n. 19 tavole grafiche;

n. 16 elaborati;

oltre a Norme tecniche di attuazione e Schema di convenzione.

Rispetto dell'art. 109 co,2 let. D (L.R. 65/14 coord. L.R. 69/19)

Il progetto del PMU 4.11 è stato condotto nel pieno rispetto di quanto previsto nella zonizzazione che prevede un'area produttiva divisa in due parti dalla nuova strada di RUC la quale fa parte della viabilità di collegamento di vari Piani industriali (PMU 4.12 - 4.11- 4.10) tra la rotatoria della bretella di Capalle e via Tosca Fiesoli.

Tutta l'area interessata da questi tre piani sopracitati è compresa fra la nuova viabilità costituita dalla variante ovest che dalla rotatoria della nuova bretellina di Capalle proseguirà fino all'indicatore raccordandosi

successivamente alla Fi-Pi-Li e le zone già edificate con destinazione per lo più produttiva.

Per quanto detto sopra il nostro intervento si inserisce in un contesto produttivo che risulta coerente con la scelta di aver delimitato queste aree attualmente servite dalle vie Tosca Fiesoli, Castronella, Alfieri provenienti dalla via Barberinese, con la nuova viabilità della variante ovest in modo che, quest'ultima diventi l'asse viario principale per il traffico prevalentemente pesante, facendo sì che la via Barberinese diventi gradualmente una strada urbana com'è nei programmi dell'amministrazione comunale.

Per quanto riguarda il PMU 4.11 nel lotto 1 verrà realizzata la sede di una nota delle principali aziende di logistica che occuperà in modo stabile un centinaio di persone oltre all'indotto.

Nel lotto 2 verrà realizzato un edificio produttivo con attività non ancora definite per il quale sono in corso trattative di vendita con alcune aziende locali e non che certamente creeranno nuovi posti di lavoro sia diretti che nell'indotto, con evidenti ricadute positive socio-economiche.

Le infrastrutture prima descritte miglioreranno anche l'accessibilità e la fruizione degli immobili produttivi già esistenti.

Dal punto di vista paesaggistico la variante ovest, attualmente in fase di progettazione definitiva cui è affiancato un collettore di raccolta delle acque meteoriche, definirà un limite all'espansione dovuta ai Piani sopracitati, in quanto oltre tale viabilità, il paesaggio sarà prevalentemente costituito dalla campagna.

Per quanto riguarda il Nuovo Piano Strutturale adottato in data 18/06/2020 per quanto abbiamo potuto constatare il PMU 4.11 non contiene elementi in contrasto con detto Piano Strutturale.

Il tecnico progettista:

Dott. Ing. FRANCO CIULLI