

**COMUNE DI CAMPI BISENZIO
(FIRENZE)**

COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE E DIREZIONALE

PIANO DI MASSIMA UNITARIO

**PMU Bc VIA MASCAGNI
(ex area campo sportivo)**



RELAZIONE TECNICA GENERALE

Architetto Antonio Oliveti

RELAZIONE TECNICA

1- COLLOCAZIONE DELL' INTERVENTO NEL CENTRO URBANO

L' area oggetto del PMU occupa buona parte dell' ex campo sportivo " Lanciotto Ballerini " : la parte restante dello stesso , oltre il prosieguo della via Mascagni , che confluirà in via Vittorio Veneto , previsto dal RUC , costituirà un consistente ampliamento del parco Iqbal , incrementando le aree a verde pubblico , presenti nel centro di Campi .

Si può ipotizzare quindi che il complesso di nuova realizzazione ridefinirà il centro di Campi e darà un moderno volto architettonico alla nuova edilizia residenziale , incrementando il verde e le attrezzature pubbliche e creando una nuova viabilità di collegamento tra via Buoizzi e la circonvallazione nord , oggi limitata , dopo la rotonda al ponte di Maccione , alla sola via Saliscendi , sottoposta ad un fortissimo carico di traffico .

Può quindi essere colta l' opportunità di dare un nuovo cuore al centro di Campi , costituendo nelle aree a verde e parcheggio prossime al parco un nuovo centro per l' attività del quartiere , peraltro uno dei più popolosi della città , tutto da inventare .

2- CARATTERISTICHE TECNICHE DEL PIANO UNITARIO DI MASSIMA (PMU)

L' area interessata dal PMU comprende una zona classificata come " zona Bc - di completamento residenziale per il consolidamento dell' assetto urbano " , della superficie di mq 4563 , di proprietà della soc. Liberta srl , ed una zona destinata a verde privato , di proprietà del Comune di Campi Bisenzio , della superficie di ma 1049 , sulla quale sarà attuata una compensazione di volumi con l' altra area , rappresentate entrambe al Catasto Terreni di Campi Bisenzio al foglio 13 , rispettivamente dalla particella 1637 e 1640 , per una superficie complessiva di mq 5612 .

Il RUC vigente nella zona urbanistica Bc consente l' attuazione di una superficie residenziale lorda per una utilizzazione territoriale (Ut) di 0.167 mq/mq , pari a 937.20 mq , e di superficie destinata ad altri usi della stessa entità , di mq 937.20 .

L' impianto del PMU prevede la realizzazione di una viabilità privata interna all' area , in posizione pressoché baricentrica di collegamento fra il proseguimento di via Verdi , compreso nelle obbligazioni assunte dalla soc. Liberta nel rogito di trasferimento unitamente al parcheggio pubblico da realizzare sul fronte opposto di tale via , e la strada che sarà attuata prolungando via Mascagni , confluendo in via Vittorio Veneto .

L' opera pubblica costituita dal suddetto prolungamento di Via Verdi e dal parcheggio pubblico oggetto delle obbligazioni assunte nell' atto di trasferimento con il Comune di Campi Bisenzio , è già in attuazione .

Lungo i due fronti della viabilità interna è prevista la realizzazione di n° 11 costruzioni unifamiliari a destinazione residenziale ed ad altri usi , così come a seguito specificato , di tipologia e dimensioni varie e di una costruzione destinata ad usi diversi dalla residenza , come ammesso dal RUC , articolata su quattro piani compreso il piano terra , posto all' incrocio fra il proseguimento di Via Verdi e di via Mascagni (vedi elaborati grafici 8.1-8.2-8.3-8.4) , in modo tale da riprendere il tipo di intervento che ha caratterizzato la realizzazione del quartiere delle " case nuove " , dove le costruzioni erano a " schiera " secondo la logica

delle case costruite in cooperativa negli anni " 20 - " 30 , ma dando un carattere nuovo alle costruzioni , in chiave con lo stile fiorentino sviluppatosi fino agli anni 60 – 70 , poi annacquato in un non - stile di tipo post moderno , spesso di cattivo gusto .

Ogni unità unifamiliare avrà superfici ad uso residenziale articolate su due piani e superfici destinate ad altri usi ai vari piani , nelle quali potranno trovare spazio studi professionali , uffici o laboratori , combinati fra loro in un giusto rapporto , offrendo quindi all' utenza una vasta gamma di utilizzazioni ; sarà prevista sia un' ampia autorimessa , sia servizi e spazi tecnici accessori .

Le costruzioni avranno una copertura piana sulla quale potrà attuarsi in parte un giardino o orto pensile , o in parte uno spazio coperto da destinarsi ad usi compatibili e complementari con la residenza .

La costruzione più piccola avrà una superficie di circa mq 140 e la più grande di circa 280 mq .

Vi sarà un giardino privato di rigiro a tutte le costruzioni , che in parte saranno collegate da un vasto terrazzo , suddiviso fra due unità contigue , sotto il quale potranno essere realizzati spazi coperti da utilizzare a parcheggio .

Sarà prestata particolare attenzione ai materiali , da usarsi in modo equilibrato tra il cemento a vista trattato anche con forme curve delle gronde e delle terrazze , il rivestimento in pietra del Fiora del corpo scala , l' intonaco con colori dal melange , al sabbia al marrone per le pareti esterne , alternate da ampie superfici vetrate (per questo si rimanda alla lettura delle tav. 5 , 9, 9.1) .

Gli standards sono stati rispettati , attuando oltre alla viabilità privata un parcheggio pubblico e spazi a verde pubblico , posti lungo la grande viabilità , nella misura posta dal RUC .

Il verde privato , per una superficie pari a quella dell' area oggetto della compensazione di volumi , è stato ridistribuito all' interno dei giardini delle singole costruzioni e non contribuirà alla determinazione delle verifiche urbanistiche .

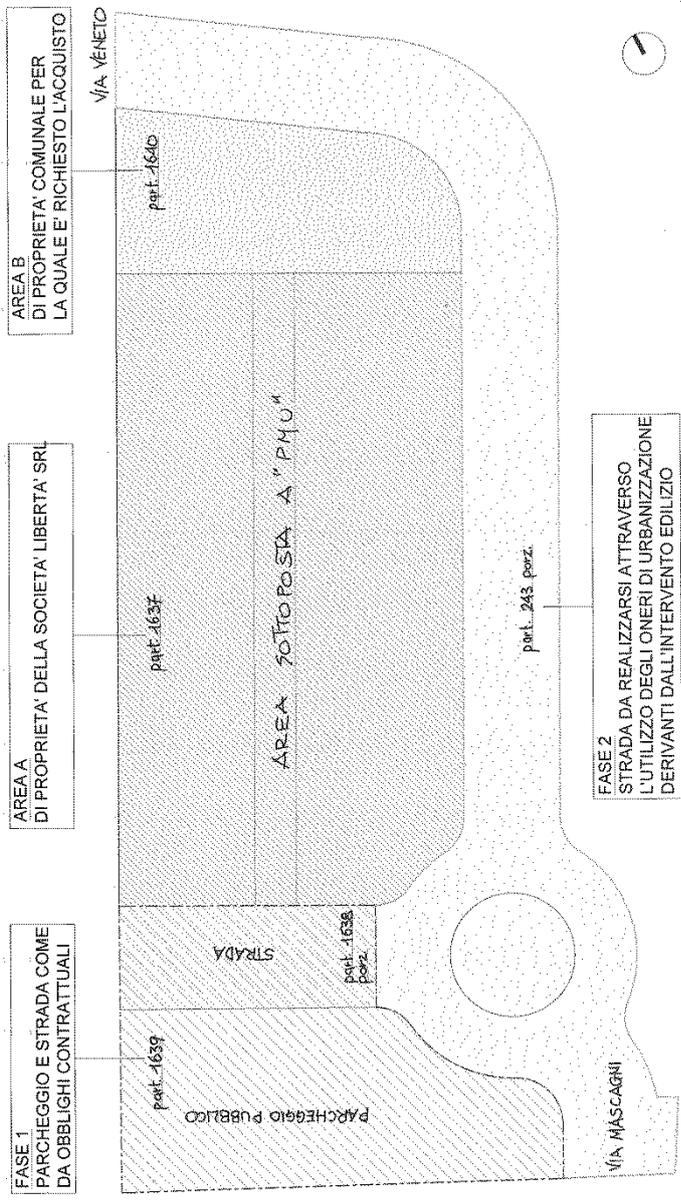
3- VIABILITA' ED INFRASTRUTTURE DA REALIZZARE

Oltre alla strada ed al parcheggio pubblico , da realizzarsi per effetto dell' obbligazione posta dal Comune , già in realizzazione , costituenti la fase 1 prevista nell' elaborato allegato , sarà realizzato anche il proseguimento di via Mascagni fino alla confluenza con via Vittorio Veneto , in conformità con il RUC vigente , utilizzando sia le somme acquisite dal Comune attraverso la vendita alla soc. Libertà , che ha già avanzato formale richiesta di acquisto dell' area a verde privato inserita nel PMU , sia le cifre dovute dalla soc. Libertà per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi alle costruende cubature dell' intero PMU .

In questo modo sarà possibile attuare completamente il nuovo collegamento tra via Buoizzi , via Orly e la circonvallazione nord , così importante per Campi , dando una svolta significativa alla sostenibilità della vita nel suo centro .

Per ogni particolare tecnico si rimanda alla lettura degli elaborati allegati ; la convenzione dei rapporti fra la soc. Libertà ed il Comune di Campi , sarà elaborata utilizzando lo schema base già deliberato dal consiglio Comunale , da compilare in accordo con la Segreteria e l' Ufficio Tecnico Comunale .

PLANIMETRIA GENERALE INDIVIDUAZIONE FASI DI ATTUAZIONE PROGRAMMA OPERA PUBBLICA
SCALA 1:500



VERIFICA DI COERENZA CON GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI E SOVRACOMUNALI

Il PMU risulta coerente con i seguenti vigenti piani a carattere comunale e sovracomunale :

1 PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale di Campi Bisenzio adottato con Del. C.C. n. 65 del 14.04.2003 e definitivamente approvato con Del. C.C. n. 122 del 27.09.2004 classifica l'area nei seguenti sottosistemi:

D5- Art. 40 - Sottosistema funzionale degli uffici e delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico di livello urbano (amministrative, sociali, sanitarie, ricreativo-culturali, religiose, sportive).

Esso comprende le strutture esistenti che saranno verificate e classificate nel Regolamento Urbanistico; quest'ultimo dovrà prevedere anche l'adeguamento in maniera idonea del disegno urbano delle aree pubbliche adiacenti al fine di caratterizzare le strutture esistenti come luoghi centrali della città. L'Amministrazione Comunale (omissis)

B4- Art. 25 - Il sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili

Comprende tutte le aree, già edificate non ricomprese nei precedenti sottosistemi, prive di alcun tipo di valore, per le quali il Regolamento Urbanistico proporrà una possibile ridefinizione edilizia per la qualificazione dei singoli contesti.

Il Regolamento definirà altresì la consistenza e l'articolazione del premio volumetrico, in aggiunta a quello dell'indice edificatorio delle aree, per il miglioramento estetico e la caratterizzazione architettonica dei nuovi edifici, anche in sostituzione di quelli preesistenti, per le soluzioni adottate in merito al contenimento dei consumi energetici e all'uso delle fonti rinnovabili di energia, alla costruzione dei serbatoi idrici ove convogliare le acque di prima pioggia, alla definizione degli spazi condominiali idonei ove praticare la raccolta differenziata dei

RSU. In riferimento agli spazi di sosta pertinenziali in caso di ampliamento dell'edificio saranno conteggiati esclusivamente le superfici degli stalli di sosta



estratto Tavola 13.7b del Piano Strutturale

Estratto Tavola 13.7b del Piano Strutturale

2 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 172 del 29 novembre 2004 e successivamente modificato con variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 dell' 11.04.2013 , classifica le aree in classe acustica III



QUADRO D'INSIEME

CLASSE ACUSTICA	LIMITI (Log In dB(A)) GIORNALI/NOTTURNI	LIMITI (Log In dB(A)) GIORNALI/NOTTURNI			
		Residenze	Industria	Commercio	Attività
I	55/48	48/38	47/37	50/43	
II	55/48	50/40	51/41	55/50	
III	60/50	55/45	57/47	70/60	
IV	65/55	60/50	62/52	75/65	
V	70/60	65/55	67/57	80/70	
VI	75/65	70/60	72/62	85/75	

NOTA: LE AREE DESTINATE A SPETTACOLO A CARATTERE TEMPORANEO, MOBILE E ALL'APERTO SONO SEGNALATE CON BORDI IN NERETTO E TRATTEGGIO DELLE CLASSI CORRESPONDENTI

Estratto cartografico del Piano di Classificazione Acustica Comunale

Il PMU è compatibile con il PCAC e non incide sulle problematiche acustiche

3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIA DI FIRENZE



Estratto PTCP

- 1- L'area ricade all'interno dei centri abitati.

4 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE DELLA REGIONE TOSCANA (PIT)

In data 24.07.2007 con Del. Di CRT n° 72/2007 è stato approvato il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana cioè lo strumento di pianificazione che delinea la strategia dello sviluppo territoriale regionale ; successivamente con Del. C.R.T. n. 32 del 16.06.2009 “ *Implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica*” è stata approvata una variante al fine di integrare lo strumento di pianificazione della disciplina paesaggistica e assumere quindi i contenuti di Piano Paesaggistico in attuazione dell'art. 143 del D.lgs 42/2004 cioè del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

[Il PMU risulta coerente con i contenuti della pianificazione regionale.](#)

5 PGRA - PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI

Il PAI (Piano Assetto Idrogeologico)-stralcio rischio idraulico così come modificato con Decreti del Presidente dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno datati 2007 e 2010 classifica l'area in oggetto in “*a Pericolosità Moderata P.I. 1*”

Successivamente

Con le delibere del Comitato Istituzionale n. [231](#) e [232](#) del 17 dicembre 2015 è stato adottato il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno con apposizione delle misure di salvaguardia e definitivamente approvato con delibera del Comitato Istituzionale n. [235](#) del 3 marzo 2016 .

to.

La disciplina di PGRA va quindi a subentrare alle disposizioni previste dalle norme di PAI con particolare riguardo ai disposti del “Capo I – Pericolosità Idraulica”.



Estratto dallo stralcio 231 della cartografia del P.R.G.A. .



P.I.2 – Pericolosità da alluvione

L'area in esame ricade nella categoria: “**P2 – pericolosità media**”. Secondo il più aggiornato studio idraulico eseguito dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno (ormai assorbita nel Distretto Appennino Settentrionale) in merito ad un eventuale fenomeno di esondazione con tempo di ritorno pari a 200 anni non è previsto nella zona un apprezzabile tirante di esondazione, ma soltanto un transito delle acque con un battente esattamente non valutabile, nell'ordine di pochi centimetri. Dunque la messa in sicurezza delle nuove unità immobiliari sarà garantita con un modesto rialzamento del piano di calpestio: avendo previsto una quota di almeno 50 cm superiore al piano campagna attuale si può di certo affermare che tali manufatti si troveranno in posizione di sicurezza idraulica.

Sulla base di quanto fin qui esposto si può affermare che il Piano Attuativo in progetto risulta è compatibile con le prescrizioni impartite dal PRGA

Aspetti paesaggistici e socio - economici

La verifica del rispetto dei minimi di standard previsti è stata effettuata mantenendo i parametri finali conformi ai limiti imposti dalle disposizioni normative e dal RUC vigente .

I parcheggi posti sul fronte strada con il verde di corredo , così come il verde pubblico , sono localizzati sul fronte strada in prossimità della viabilità in modo da mantenere le costruzioni, all' interno dell' area ed arretrate rispetto alla viabilità , bilanciando così il verde di progetto con il verde sul lato opposto del parco lqbal .Complessivamente si è cercato di garantire all' intervento un equilibrato assetto planivolumetrico - architettonico e cromatico , con il verde pubblico ed il parcheggio , per la maggior parte arborato , ben integrati e posizionati in prossimità della nuova viabilità creando con la stessa un necessario filtro .

Si può quindi concludere che l' attuazione del PMU in oggetto non potrà che migliorare gli aspetti ambientali dell' intera zona e , sostanzialmente , l' ambiente urbano esistente .

Non vi è alcun incremento di nuovi posti di lavoro , gli altri usi previsti dal RUC per la zona , oltre la residenza ma ad essa assimilabili , come studi professionali e/o uffici , non garantiscono alcun ritorno in materia di occupazione .

Per quanto riguarda i potenziali effetti sulla salute umana non esiste alcun indicatore tale da far presupporre una situazione critica . Sono previste risposte adeguate in modo da mitigare gli effetti negativi delle pressioni esercitate dall' intervento ; in particolar modo per quanto riguarda le pressioni sul sistema aria , rifiuti ed energia .

Aspetti idraulici

In merito alla sicurezza idraulica il piano di imposta dei pavimenti al piano terra è posto alla q.ta di + 36.70 mt slm a + 50 cm rispetto alla q.ta del terreno corrispondente alla q.ta di + 36.20 mt slm (vedi tav 13) ad una buona quota di sicurezza ; pertanto per la zona non sono previsti interventi di compensazione per la messa in sicurezza idraulica .

Le acque meteoriche di prima pioggia raccolte dalle coperture e dalle aree impermeabilizzate non è possibile recapitarle in corpi recettori superficiali , in quanto in prossimità dell' area , inserita nel centro storico in un contesto urbanizzato , non sono presenti reticoli di scolo quali canali o fossi . Esse saranno pertanto mitigate e convogliate parte in appositi serbatoi di accumulo posti nei resedi annessi alle unità immobiliari e riutilizzate per l' irrigazione dei giardini e del verde , e parte canalizzate in canalette tombate , posizionate lungo la strada privata interna al PMU (vedi tavola 14) , dimensionate secondo le indicazioni riportate nella relazione geologica (punto 7) , e successivamente , in tempi differenti rispetto al loro evento , saranno rilasciate nella pubblica fognatura in maniera graduale .

Tale accorgimento consentirà di immettere acqua nella rete di scarico nel tempo compensando parte degli effetti derivanti dalla impermeabilizzazione del suolo.

Arch. Antonio Oliveti