



PROPRIETÀ

IL PALAGIO S.R.L.

Via dell'albero, 27, Campi Bisenzio

Progettisti

PROGETTO URBANISTICO

Tobia Balli Architetto

Laura Landi Ingegnere

Collaboratori

Giuseppe Raeli Architetto

ASPETTI PAESAGGISTICI E SISTEMA DEL VERDE

Vincenzo Buonfiglio Agronomo

ASPETTI IDRAULICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Andrea Sorbi Ingegnere

ASPETTI GEOLOGICI

Maurizio Negri Geologo

Collaboratori

Dott.ssa Cinzia Lombardi

ASPETTI AMBIENTALI E CERTIFICAZIONE

Prof. Claudio Franceschi

C1

C. PROGETTO URBANISTICO

Relazione tecnica

RELAZIONE

PREMESSA

I **PIANI DI MASSIMA UNITARI (PMU)**, secondo quanto disposto dalle NTA del RUC, sono sottoposti a PIANO ATTUATIVO con i contenuti indicati agli artt. 11, 12 e 13 e dalla modulistica predisposta dal Comune di Campi Bisenzio. Seguendo quelle indicazioni, vista anche la multidisciplinarietà delle competenze richieste, gli elaborati costituenti la proposta sono stati articolati in blocchi "disciplinari" così suddivisi:

- A INQUADRAMENTO URBANISTICO**
- B RILIEVO E VERIFICHE CATASTALI**
- C PROGETTO URBANISTICO**
- D SISTEMA DEL VERDE**
- E OPERE PUBBLICHE**
- F CERTIFICAZIONE AMBIENTALE**
- G ASPETTI IDRAULICI**
- H ASPETTI GEOLOGICI**

Questa relazione si riferisce agli aspetti più propriamente Urbanistici rimandando per le trattazioni dei singoli aspetti alle specifiche note tecniche di accompagnamento dei singoli blocchi.

La relazione, come tutti gli elaborati, sono stati rivisti alla luce dei pareri ricevuti dal Comune per posta certificata rispettivamente il 15, 22 maggio e 27 giugno 2018 e a quanto introdotto dalla normativa con la "Variante per interventi puntuali..." approvata con DCC n° 68 del 12/04/2018; in riferimento al nuovo art. 156 ter si è proceduto a stilare, così come richiesto, una apposita relazione (vedi elaborato C 1.1), del parere ricevuto per PEC in data 25/02/2019 contenente anche il parere della Conferenza dei Servizi ex art. 23 c. 3 del PIT-PPR del 23/01/2019.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come si evince dagli estratti riportati nell' **INQUADRAMENTO URBANISTICO (tavole A)**, il PMU 4.16 è regolato nella strumentazione urbanistica del comune di Campi Bisenzio nel modo seguente:

P.S. L'area corrispondente al P.M.U. 4.16 (interna all'UTOE 4) è compresa nel Sottosistema degli Ambiti Strategici ART. 26.

R.U.C. La zona perimetrata è sottoposta a P.M.U. indicato con la sigla 4.16; essa è normata dall' ART. 128: le quantità edilizie realizzabili sono quelle derivanti dai parametri individuati dal vigente RUC, così come modificato con delibera Consiliare n° 108 del 30/06/2015. I dati di piano, espressi in SUL, sono i seguenti:

usi residenziali	IT	0,14 MQ/MQ
altri usi	IT	0,19 MQ/MQ
tot.	IT	0,33 MQ/MQ

intendendo per "altri usi": commercio, produttivo, turistico/ricettive direzionali e di servizio.

La citata normativa, pur dichiarando che l'uso è "prevalentemente residenziale", consente nell'ambito del PMU, di variare le quantità ammesse. A tale proposito precisa che le quantità da destinare a residenza non possono essere superate, viceversa le quantità da destinare al commercio e/o direzionale (contestualmente alla riduzione delle quantità residenziali) possano essere aumentate, fermo restando l'Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) massimo indicato dalle norme (0,33 MQ/MQ).

Sempre all'art. 128 si stabilisce che, se all'interno del perimetro del PMU sono presenti "altre aree edificabili ad uso pubblico o di interesse pubblico (...) la relativa superficie non è computata per l'applicazione dell'indice Ut e la SUL ad esse pertinente...". Questo è il caso di questo PMU dove compare un'area destinata ad Attrezzature di interesse comune (At) per una superficie di mq 8.200.

Sulla base della polilinea fornita dal Comune (in data 25/09/2014), materializzata nel rilievo strumentale appositamente eseguito, "rettificata" ai sensi dell' art. 11 commi 6 e 8Bis delle NTA del RUC, allo scopo di renderla coerente con lo stato dei luoghi, è stata determinata l'esatta **superficie territoriale del PMU 4.16 che ammonta a mq 31.245.**

Come detto, in questo perimetro è presente un'area riservata ad Attrezzature comuni; pertanto l'ammontare della superficie territoriale su cui determinare la SUL complessivamente ammessa è pari a mq 23.045.

Questi dati planimetrici hanno consentito di stabilire le quantità massime edificabili nel PMU 4.16; esse sono:

SUL usi residenziali (massima)	mq 3.226	(mq 23.045 X 0,14)
SUL altri usi	mq 4.378	(mq 23.045 X 0,19)
SUL Attrezzature comuni (massima)	mq 8.200	(mq 8.200 X 1,00)

Sulla base della cartografia disponibile si è potuto verificare la relazione del PMU 4.16 con la strumentazione urbanistica vigente anche sovracomunale; sinteticamente:

Livello Sovracomunale

PIT Il Piano di Indirizzo Territoriale (con valenza di Piano Paesaggistico): l'area di intervento non è più soggetta alle limitazioni stabilite dalle misure di salvaguardia poste nella normativa contenuta nella Variante stessa all'art. 9.

PTCP Il Piano di Coordinamento Provinciale per l'area in oggetto non individua alcuna peculiarità o criticità, ma la sola vicinanza con la *Villa il Palagio*, al quale fa riferimento l'Art. 14 – "*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*".

PGRA Il Piano Grandi Rischi e Alluvioni individua una quota di sicurezza idraulica pari a 36,27 m s.l.m., come da specifica comunicazione della Autorità di Bacino.

Livello Comunale

L'area è compresa nel **Perimetro del Territorio urbanizzato e risulta esterna al Perimetro dei centri abitati**

Il piano di classificazione acustica riserva a questa area la classe acustica III.

Infine Il PMU 4.16 rientra per una piccola porzione tra le aree poste nella fascia dei 150 metri dal fiume Bisenzio. Ciò ha comportato la contestuale stesura della RELAZIONE PAESAGGISTICA necessaria all'ottenimento del relativo parere.

PROPOSTA DI ASSETTO URBANISTICO

IPOTESI URBANISTICHE PRELIMINARI

Sulla base dei parametri urbanistici assegnati dal RUC a questo PMU, si è proceduto a sviluppare alcune soluzioni di assetto urbanistico.

Il punto di partenza per la progettazione nasce dalla espressa volontà degli Uffici comunali preposti (Ufficio Traffico) di voler eliminare il collegamento Nord-Sud, indicato nella tavole di RUC, tra Via Saffi e Via Manetti perché ritenuto non necessario e anzi foriero di aggravii del sistema del traffico in quella zona. Va sottolineato che questo collegamento veicolare avrebbe determinato una netta separazione del Comparto in due porzioni, collocando a Ovest le Aree per Attrezzature Pubbliche e ad Est i lotti destinati alla residenza e Uffici/Commercio.

La volontà condivisa in tutte le soluzioni (compresa poi quella scelta come definitiva) è quella quindi di voler eliminare all'interno dell'area il traffico veicolare concentrandolo esclusivamente verso i margini, nelle viabilità esistenti (Via Saffi, Via Manetti e Via Pimentel).

Le soluzioni "1" e "2" (fig. 1 e 2), si sviluppano secondo un assetto che tende a privilegiare, da un lato la centralità della struttura pubblica e dall'altro la visuale verso il parco della Villa "Il Palagio".

In entrambe le soluzioni i parcheggi Pubblici richiesti dalle NTA del RUC (circa 3'400 mq), vengono suddivisi in più aree e collocati sui bordi dell'intervento mentre i parcheggi di servizio per le residenze e gli spazi commerciali/terziari sono posti nell'immediata vicinanza degli edifici.



Figura 1 – soluzione 1



Figura 2 – soluzione 2

La soluzione "3", a differenza delle precedenti, presenta degli assi ordinatori del progetto definiti da una ortogonalità ben precisa, mutuata dagli elaborati grafici del RUC. Coerentemente con la soluzione "1" e "2" (fig. 1,2), anche qui le zone destinate a Parcheggio Pubblico vengono poste ai margini del PMU, garantendo quindi, anche in questo caso, l'assenza di veicoli all'interno dell'intervento.



Figura 3 – soluzione 3

Dai confronti con gli uffici comunali (Settore Urbanistica) sulle soluzioni sviluppate si è convenuto di orientare la stesura definitiva del PMU verso un assetto che, pur eliminando la previsione di attraversamento Nord-Sud dell'area (sostituendola con un'area a parcheggio pubblico), mantenesse sostanzialmente l'assetto graficizzato nelle tavole di RUC (vedi soluzione "4" fig.5).

Anche in quest'ultima soluzione si possono riscontrare i medesimi concetti che si è cercato di applicare ai vari "assetti" studiati: una collocazione dei parcheggi pubblici ai margini dell'intervento in modo da evitare il traffico veicolare di "attraversamento" all'interno dei lotti, la vicinanza delle aree di sosta a servizio della residenza e degli spazi commerciali e per uffici e la valorizzazione dell'asse Est-Ovest a favore della visuale verso il parco di Villa "Il Palagio".

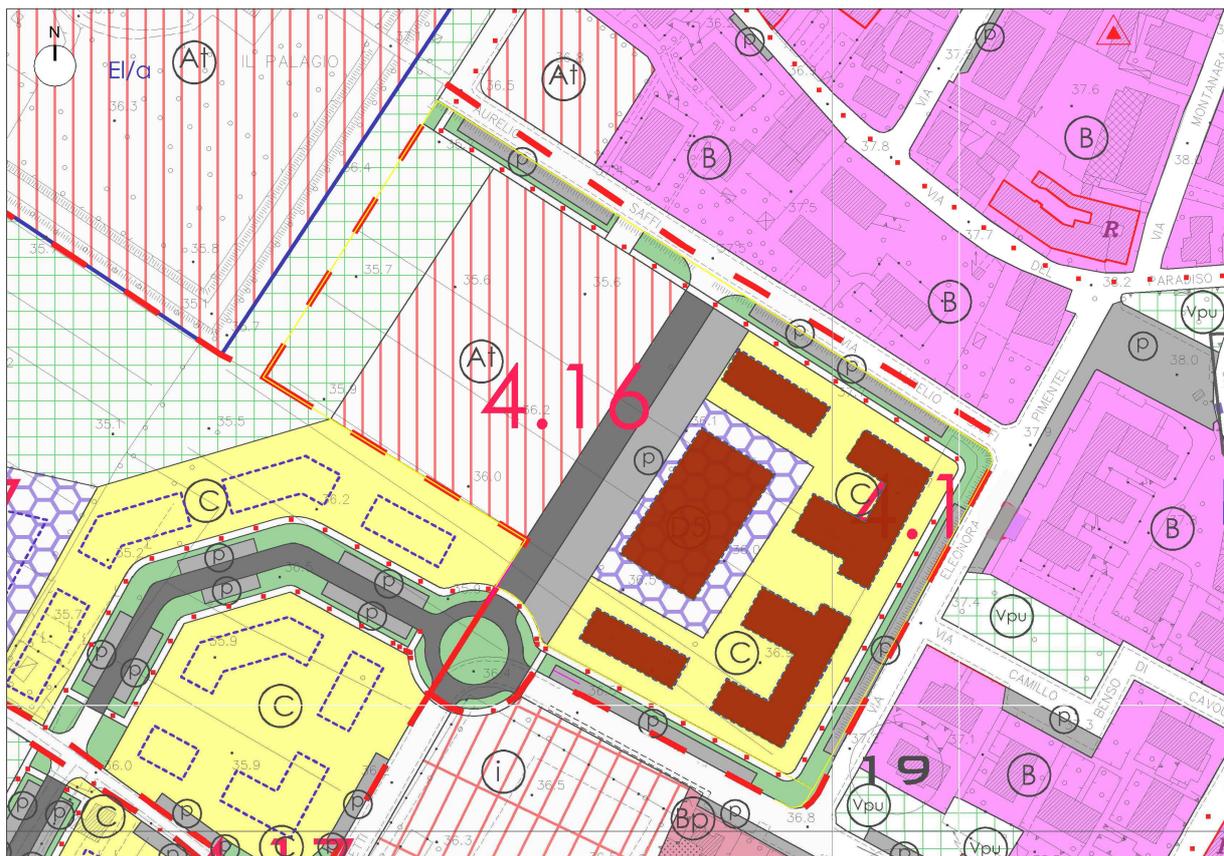


Figura 4 – R.U.C. Vigente



Figura 5 – soluzione 4 (proposta presentata nell'istanza del 13/02/2017)

Alla luce del nuovo quadro di riferimento introdotto dalla Variante approvata con DCC 68 del 12/04/18 in particolare dall'art 156 ter e dal parere della "Conferenza Paesaggistica" tenuta presso la Regione Toscana l'11/04/2018, si è provveduto a redigere una nuova proposta di assetto urbanistico; la nuova soluzione (vedi soluzione 5 – figura 6) che modifica proprio il Lotto At dell'UMI 2 che è il più prossimo alla vicina Villa il Palagio.



Figura 6 – Progetto di assetto urbanistico esaminato dalla Conferenza dei servizi il 23/01/2019

Questa soluzione progettuale è stata sottoposta in data 23/01/2019. all'esame della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con valenza di piano Paesaggistico per la verifica dell'adeguatezza alle finalità di tutela Paesaggistica. Nella seduta sono state stabilite alcune prescrizioni. Nello specifico:

- 1) Rivedere l'impianto insediativo affinché contribuisca ad una effettiva qualificazione e riordino dell'edificato esistente, secondo un progetto ordinatore chiaro che completi e renda continue le maglie del costruito per dare unitarietà e struttura all'edificato, stabilendo connessioni sia con il tessuto esistente che con gli spazi aperti.
- 2) Riconfigurare la UMI 1 eliminando il corpo di fabbrica centrale che insiste sul lotto 5 e andando a redistribuire le funzioni e le volumetrie previste sia sugli edifici dei lotti 1, 2, 3,4 sia su un eventuale ulteriore corpo di fabbrica collocato sul limite ovest tra la UMI 1 e la UMI 2.....

- 3) Riconfigurare l'assetto planivolumetrico della UMI 2 al fine di consentire una consistente porzione di aree a verde soprattutto verso la Villa....

Alla luce di queste prescrizioni si è proceduto a ridefinire un nuovo progetto .

NUOVA PROPOSTA DI ASSETTO URBANISTICO

- 1) Viene ridisegnato il Piano assumendo l'asse rappresentato dalla Via Cavour. Ciò ha comportato il ridisegno dei 2 lotti centrali dell' UMI 1 (lotti 1 e 2) ed il riallineamento dell'edificio terziario previsto sul lotto 5.

Vengono migliorate le connessioni con il PMU 4.17. Il nuovo Verde pubblico (raddoppiato nello spessore) garantisce appieno il “collegamento” con il verde pubblico previsto nel PMU 4.17. Ciò garantisce la permeabilità del territorio da via Saffi in corrispondenza di uno dei due ingressi della Villa il Palagio e il territorio sottostante. In sostanza il contesto della Villa (compreso l'ampio parco) avrà un “filtro” significativo tale da mantenere invariata la lettura del Bene.

Questa connessione è sottolineata anche dalla presenza di una pista ciclabile che si raccorda con quelle previste nel 4.17.

- 2) Il verde pubblico a filtro della Villa il Palagio viene più che raddoppiato, passando da 12 a 25 ml di larghezza.

Ciò è stato possibile attraverso:

- la riduzione dei parcheggi pubblici che, in questo nuovo assetto, vengono proposti nel limite minimo ammesso dalle NTA vigenti (cioè a 3.400 mq) e eliminando la previsione della striscia di verde pubblico a sud con conseguente ridisegno della pista ciclabile.

- Il Parcheggio lungo via Saffi (a servizio della At) è stato ridotto drasticamente passando da 1200 mq a 400 mq.

Si è verificata la possibilità di “redistribuire” i parcheggi pubblici lungo le tre vie esistenti a contorno dell' UMI 1 ma ciò comporterebbe la eliminazione dei marciapiedi esistenti sulle vie Saffi, Pimentel e Manetti. In particolare su questa strada il percorso ciclabile (confermato) sarebbe continuamente interrotto dalla presenza dei parcheggi pubblici.

Inoltre queste aree di sosta inciderebbero solo marginalmente per il raggiungimento del minimo richiesto di 3.400 mq.

- 3) Riprogettazione delle aree più prossime alla Villa il Palagio.

L'area dell' UMI 2 (comprendente la Attrezzatura Pubblica) è stata completamente ridisegnata partendo dalla rotazione dell'edificio riservato alla RSA. Ciò ha consentito un significativo allontanamento dalla Villa. Ora la Struttura, pur mantenendo la parte prevalente di parcheggi pertinenziali (l.122/89), ha il proprio ingresso principale sul lato est a ridosso del

parcheggio pubblico in modo da garantire ai degenti un affaccio sul nuovo verde pubblico e sul parco monumentale.

L'area destinata a verde pubblico costituirà un abbondante "varco ecologico" interessante tutti i lati della Villa. A est, verso il PMU 4.16, il verde si deve pensare in aggiunta agli esistenti orti urbani.

Questo Verde sarà direttamente collegato a sud con quello già previsto dal progetto del PMU 4.17.

La connessione è accentuata dal progetto della pista ciclabile che partendo da via Saffi si ricollega con quella prevista nel sottostante PMU.

Occorre inoltre precisare che il Comune sta ultimando il progetto di una scuola nell'area (appositamente destinata dal RUC in sostituzione di un verde pubblico) e posta a sud della via Manetti.

- 4) Le aree riservate a spazi pubblici ed attrezzature richieste dal DM 2/4/68 e dalle NTA per le quantità progettate ammonterebbero a mq 4850 circa. Questa proposta di assetto urbanistico contiene aree riservate agli standard pari a circa mq 14.300 (di cui 8.200 mq riservati ad attrezzature) su una superficie complessiva del PMU di mq 31.245, pari quindi al 45% dell'area di intervento.

Sulla base delle vigenti NTA a tali quantità andrebbero aggiunti ulteriori mq 3.150 da riservare a parcheggi pubblici che è consentito "monetizzare" almeno parzialmente.

- 5) Riprogettazione del lotto con l'edificio riservato al commercio e attività terziarie.

E' stata preventivamente presa in esame l'indicazione di "ridistribuire" il commercio anche nei lotti esclusivamente residenziali arrivando alla conclusione che questa sorta di integrazione comporta (alla luce delle vigenti NTA) conseguenze assai pesanti: per ogni 10 mq di superficie riservata al commercio, sarebbe necessario realizzare almeno 14,55 mq di aree a parcheggi (4,55 mq per l'art 44 e 10,00 mq per l'art 44 bis); se venissero ricollocati ai piani terra dei fabbricati dei lotti 1, 2, 3 e 4, 800 mq di superfici commerciali (negozi di vicinato) sarebbe necessario prevedere ulteriori 1165 mq di aree scoperte da riservare ai parcheggi e ciò comporterebbe un notevole aumento delle aree da riservare a questo scopo. A ciò si deve aggiungere che non sarebbe più possibile prevedere (come ora) i garages al piano terra degli edifici con la conseguenza che questi lotti vedrebbero l'aumento delle superfici asfaltate a discapito dei verdi pertinenziali (peraltro richiesti anche per la presenza dell'edilizia sociale). Per rendere funzionale il commercio sarebbe inoltre necessario prevedere ulteriori collegamenti carrabili con le pubbliche vie.

Si precisa che è stata scartata la possibilità di creare la commistione tra e uffici visti i pessimi risultati ottenuti con queste esperienze.

Viene proposto quindi un nuovo assetto del lotto 5 che vede la drastica riduzione delle quantità progettate che ora si assestano a 2.800 mq (anziché 3.900 originari, già inferiori ai 4380 ammessi dal RUC).

Il nuovo edificio non presenta più la precedente forma quadrata centrata sul lotto, ma è composto da un corpo di fabbrica articolato in più volumi. L'edificio, ora alto tre piani fuori

terra (viene infatti eliminato il quarto piano), si affaccia su una ampia piazza attrezzata ad uso pubblico che si viene a trovare al centro degli edifici previsti nell' UMI 1. Questa piazza attrezzata è valorizzata anche dalla presenza (al piano terreno) di esercizi di vicinato.

L'edificio è attraversato da un passaggio che permette il collegamento diretto con il parcheggio pubblico.

Il tutto per realizzare un complesso residenziale che richiami l'isolato e comunque offra una immagine meno impattante.

Va precisato che lo spazio centrale di aggregazione per il nuovo quartiere non è stato indicato come area pubblica semplicemente perché se così fosse (sulla base delle NTA vigenti) gli edifici dovrebbero distare almeno 7,5 ml dai confini e ciò di fatto vanificherebbe la possibilità di realizzare la piazza stessa.

Si sottolinea infine, come tutte le soluzioni studiate che hanno portato a questo impianto urbanistico, sono estremamente condizionate dal fatto che le vigenti norme comunali non consentono la realizzazione di parcheggi interrati; è ovvio come questo vincolo porti inevitabilmente a dover ricercare le necessarie quantità a parcheggio a livello stradale, togliendo di fatto la possibilità di "liberare" ampie aree da poter invece destinare ad altre funzioni e limitando la progettazione nella sua capacità di creare un migliore "effetto urbano".

Il nuovo assetto predisposto prevede, in coerenza con l'attuale Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, una pluralità di aree fabbricative. Sono stati previsti quattro lotti residenziali, un lotto riservato al commercio e/o al terziario, oltre ad un lotto destinato ad Attrezzature di interesse comune. Il piano è completato con l'individuazione di zone riservate al verde pubblico, ai parcheggi e alla viabilità corredata dei verdi di rispetto stradale.

Il progetto urbanistico finale così predisposto è stato redatto tenendo conto di quanto prescritto dalla Conferenza Paesaggistica dell'11/04/2018 in occasione dell'esame della "Variante al Regolamento Urbanistico per interventi puntuali e per adeguamenti normativi all'interno del territorio urbanizzato" predisposta dal Comune di Campi Bisenzio, laddove si diceva che "in riferimento alle previsioni PMU 4.16 e 4.17 prescrive che la progettazione in sede di Piano attuativo dovrà tener conto della presenza limitrofa della Villa Il Palagio tutelata ai sensi della Parte seconda del Codice, al fine di non compromettere la leggibilità e non alterarne negativamente il contesto".



Figura 7– Assetto urbanistico predisposto a seguito delle prescrizioni Conferenza dei Servizi del 23/01/2019

Vista la pluralità di funzioni ed il particolare assetto urbano al contorno, si è ritenuto di confermare l'attuazione del Piano Attuativo, che è unico, attraverso due distinte U.M.I. (Unità Minime di Intervento). Esse presentano tra loro una autonomia urbanistica e funzionale: Infatti l'UMI 1 ha ragione d'essere indipendentemente dall'UMI 2, essendo la stessa dotata di tutte le infrastrutture. Ciò vale anche per l'UMI 2 in relazione all'UMI 1. Ciò potrà comportare, così come indicato nello Schema di Convenzione proposto, il collaudo delle opere di urbanizzazione indipendente tra le due UMI. Per questa ragione, quando necessario, i dati del PMU verranno illustrati separandoli tra le due UMI.

U.M.I. 1

In questa UMI sono stati confermati 5 distinti lotti edilizi; per i quali vengono fissati i parametri urbanistici a cui deve attenersi la successiva progettazione edilizia; essi sono:

LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3 e LOTTO 4

Questi lotti sono stati progettati per accogliere esclusivamente la residenza per una SUL complessiva di mq 3.220 a fronte di una SUL massima ammessa pari a mq 3.226.

LOTTO 5

Questo lotto è destinato ad accogliere funzioni diverse da quelle residenziali; esse sono: Commerciale (comprese le attività di servizio complementari alla residenza), turistico ricettiva, direzionale, di servizio. La SUL massima di progetto ammonta a mq 2.800 a fronte di una SUL della precedente proposta pari a mq 3.900.

La superficie complessiva di questi 5 lotti ammonta a mq 14.701.

In questa UMI sono state previste ulteriori aree destinate ad opere pubbliche e standard con le seguenti superfici:

- Viabilità e verdi di rispetto	mq 1.793	
- Verde Pubblico	mq 2.843	
- Parcheggi pubblici	mq 3.180	(a questa quantità devono essere aggiunti ulteriori mq 231 riservati all'accesso ai lotti privati e aree di corredo aggiuntive)

Il totale delle aree pubbliche progettate ammonta pertanto a mq 7.732

In questa UMI è stata riservata anche un'area pari a mq 65 riservata ad accogliere la cabina di trasformazione ENEL.

Il totale delle superfici afferenti all'UMI 1 ammonta pertanto a mq 22.582.

U.M.I. 2

Questa UMI è riservata prevalentemente ad accogliere l'area per Attrezzature di interesse comune. Le aree individuate sono:

LOTTO At

In questo lotto, che presenta una superficie fondiaria di mq 8.200 (pari a quella indicata nelle tavole del RUC), è stato previsto di insediare Attrezzature limitando la quantità massima di SUL a mq 5.200 a fronte di una SUL ammissibile di mq 8.200.

Le destinazioni possibili ed i parametri urbanistici consentiti saranno quelle indicate all'art. 137 del vigente RUC.

A fini illustrativi, in questa fase urbanistica, si è ritenuto di sviluppare un progetto di Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA); la scelta è ricaduta su questo tipo di destinazione vista la crescente

domanda di queste attrezzature para-sanitarie e le caratteristiche del sito che si adatta perfettamente ai requisiti richiesti dalle vigenti normative Nazionali e Regionali nel campo sanitario.

Va peraltro sottolineato il particolare contesto urbanistico caratterizzato, da un lato, dalla presenza nelle immediate vicinanze di varie attività socio-sanitarie (in particolare si segnalano i presidi della Misericordia di Campi Bisenzio), dall'altro dalla vicinanza della Villa il Palagio. Questa emergenza architettonica ha imposto una profonda rivisitazione della progettazione del Piano allo scopo di valorizzarne la presenza e consentire di mantenere la visibilità dal contesto, così come richiesto dalla citata nuova normativa. Il tutto come sviluppato nella nuova "Relazione ai sensi dell'art. 156 ter delle NTA.

In questa UMI è stato inoltre previsto un **parcheggio pubblico** (a completamento di quello già individuato nell'UMI 1) **per una superficie di mq 463.**

Pertanto il totale delle aree computabili come **parcheggi pubblici (sommando quelli dell'UMI 1 e dell'UMI 2) ammontano a mq 3.412 (mq 2.949 + 463)**

Il totale delle superfici ricadenti nell'UMI 2 risultano pertanto pari a mq 8.662.

il Piano Attuativo PMU 4.16 ammonta complessivamente (UMI 1 + UMI 2) a mq 31.245.

CONTENUTI URBANISTICI DEL PIANO ATTUATIVO

Nel terzo "blocco" di elaborati, caratterizzati dalla lettera "C", sono stati affrontati gli aspetti più propriamente urbanistici del Piano. Gli elaborati predisposti a tale proposito, oltre alla presente **relazione (elaborato C 1)**, vengono di seguito descritti.

Relazione ai sensi dell'art. 156 ter delle NTA (elaborato C 1.1)

Le NTA del RUC, recentemente approvate, come già detto, hanno introdotto un nuovo articolo, il 156 ter, che trova applicazione nel PMU 4.16, infatti al primo comma si stabilisce che "nelle aree poste all'interno del territorio urbanizzato (...) classificate come beni paesaggistici ai sensi della Parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia debbono rispettare le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, nonché risultare coerenti con le direttive della disciplina statutaria del PIT-PPR".

Il PMU 4.16 rientra in questa fattispecie, poiché il vertice Nord-Est del Piano Attuativo risulta compreso all'interno dei 150 dall'argine del Fiume Bisenzio.

E' stata pertanto redatta questa relazione illustra la coerenza del progetto urbanistico con il dettato del primo comma del menzionato articolo.

Norme Tecniche di Attuazione (elaborato C 2)

Le norme proposte sono state sviluppate partendo da quelle " tipo" predisposte dal Comune. Esse sono state adattate alla specificità del presente PMU. Esse sono state aggiornate alle richieste espresse nei pareri comunali ricevuti a più riprese.

Le principali sono:

- vengono modificate le prescrizioni stabilite dalla Relazione di Analisi Idraulica (adeguata alla nuova scheda idraulica);
- visto che il Comune è intenzionato, anche in questa zona, a procedere all'estensione del servizio di raccolta rifiuti del tipo "porta a porta" (così come comunicato con il parere del 22/05/2018), si è provveduto ad adeguare le norme: esse prevedono che, in sede di progettazione edilizia, si dovranno individuare: per la residenza (lotti 1, 2, 3, 4): idonee aree di conferimento (in aree private accessibili dalla pubblica viabilità) nella misura di 0,60X0,60 ml per unità abitativa;. Mentre per l'attività commerciale/direzionale (lotto 5) sarà prevista, in sede di progettazione edilizia, una piazzola di 25 mq e nell'area At (riservata ad attrezzature) di mq 50;
- viene stabilito di procedere in questa fase alle valutazioni previsionali del clima acustico;
- vengono fornite alcune indicazioni circa la posa delle alberature ad alto fusto;
- viene indicata una collocazione precisa riguardo i posti auto destinati a portatori di handicap.

Superfici dei lotti e delle aree a destinazione pubblica (tav. C 3)

In questo elaborato, sulla base di quanto indicato dagli elaborati catastali (di cui al "blocco" B) vengono evidenziate le aree secondo la destinazione urbanistica proposta.

Planimetria Tecnica (tav. C 4)

In questa tavola, sulla base della polilinea rettificata ai sensi dell'art. 11, commi 6 e 8 bis, riscontrate dal rilievo (elaborato B 3), si è proceduto a indicare la zonizzazione del Piano Attuativo. Il piano proposto, come fatto cenno, prevede due distinte U.M.I. all'interno delle quali, per i rispettivi lotti vengono stabilite le destinazioni d'uso ed i parametri edilizi e urbanistici di progetto.

I parametri indicati dal piano, distinti tra le due UMI, sono i seguenti:

U.M.I. 1

<u>LOTTO 1</u>	
Destinazioni d'uso	Residenziale
Superficie Fondiaria	Mq 3.322
Superficie Utile Lorda (SUL)	Mq 1.315
di cui SUL minima per Edilizia Sociale (1)	Mq 180
Rapporto di Copertura (Rc)	35%
Distanza tra fabbricati: - con pareti finestrate -con pareti non finestrate	Mt 15,00 Mt 6,00
Distanza dalle strade	Mt 7,50
Altezza massima (Hmax)	Mt 11,50
Rapporto di permeabilità (Rp)	25%
Quota minima di imposta piano terra edifici	36,80 ml SLM

(1) Le NTA precisano che nel rispetto della quantità minima indicata, in sede di P. di C., i progetti relativi saranno sviluppati in modo da rispondere al "Regolamento per l'Edilizia Sociale approvato con D.C.C. N°40 del 03/03/2015, Artt. 4, 5, 6 e 7.

<u>LOTTO 2</u>	
Destinazioni d'uso	Residenziale
Superficie Fondiaria	Mq 2.829
Superficie Utile Lorda (SUL)	Mq 1.005
di cui SUL minima per Edilizia Sociale (1)	Mq 142
Rapporto di Copertura (Rc)	35%
Distanza tra fabbricati (2): - con pareti finestrate -con pareti non finestrate	Mt 15,00 Mt 6,00
Distanza dalle strade	Mt 7,50
Altezza massima (Hmax)	Mt 11,50
Rapporto di permeabilità (Rp)	25%
Quota minima di imposta piano terra edifici	+ 36,80 ml S

(1) Le NTA precisano che nel rispetto della quantità minima indicata, in sede di P. di C., i progetti relativi saranno sviluppati in modo da rispondere al "Regolamento per l'Edilizia Sociale approvato con D.C.C. N°40 del 03/03/2015, Artt. 4, 5, 6 e 7.

<u>LOTTO 3</u>	
Destinazioni d'uso	Residenziale
Superficie Fondiaria	Mq 1.733
Superficie Utile Lorda (SUL)	Mq 450
Rapporto di Copertura (Rc)	35%
Distanza tra fabbricati: - con pareti finestrate -con pareti non finestrate	Mt 15,00 Mt 6,00
Distanza dalle strade	Mt 7,50
Altezza massima (Hmax)	Mt 8,50
Rapporto di permeabilità (Rp)	25%
Quota minima di imposta piano terra edifici	+ 36,80 ml SLM

LOTTO 4	
Destinazioni d'uso	Residenziale
Superficie Fondiaria	Mq 1.657
Superficie Utile Lorda (SUL)	Mq 450
Rapporto di Copertura (Rc)	35%
Distanza tra fabbricati: - con pareti finestrate -con pareti non finestrate	Mt 15,00 Mt 6,00
Distanza dalle strade	Mt 7,50
Altezza massima (Hmax)	Mt 8,50
Rapporto di permeabilità (Rp)	25%
Quota minima di imposta piano terra edifici	+ 36,80 ml SLM

LOTTO 5	
Destinazioni d'uso	- Commerciale (comprese attività artigianali di servizio complementari alla residenza) -Turistico ricettiva -Direzionale -di Servizio
Superficie Fondiaria	Mq 5.160
Superficie Utile Lorda (SUL)	Mq 2.800
Superficie di vendita massima (2)	Mq 590
Rapporto di Copertura (Rc)	35%
Distanza tra fabbricati: - con pareti finestrate -con pareti non finestrate	Mt 15,00 Mt 6,00
Distanza dalle strade	Mt 7,50
Altezza massima (Hmax)	Mt 13,50
Rapporto di permeabilità (Rp)	25%
Quota minima di imposta piano terra edifici	+ 36,80 ml SLM

(2) Sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato (Superficie di Vendita Massima per ogni esercizio inferiore a 300 mq).

U.M.I. 2

LOTTO At	
Destinazioni d'uso	Attrezzature di interesse comune (vedi art. 137 delle vigenti N.T.A. del R.U.C.)
Superficie Fondiaria	Mq 8.200
Superficie Utile Lorda (SUL)	Mq 5.200
Rapporto di Copertura (Rc)	50%
Distanza tra fabbricati: - con pareti finestrate - con pareti non finestrate	Mt 15,00 Mt 6,00
Distanza dalle strade	Mt 7,50
Altezza massima (Hmax)	Mt 13,50
Rapporto di permeabilità (Rp)	25%
Quota minima di imposta piano terra edifici	+ 36,80 ml SLM

Nelle norme si precisa che sono esclusi, ai fini del calcolo della Sul, della Superficie Coperta e del Volume, i maggiori spessori finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, così come precisato dalle definizioni contenute nell'allegato al vigente Regolamento Edilizio ("Parametri urbanistici ed edilizi e definizioni tecniche"), approvato con Delibera Comunale n.107 del 30 giugno 2015, con particolare riferimento a: SUL (punto 1.9, comma 5), Superficie Coperta (punto 1.14, comma 4) e Volume (punto 1.22, comma 4).

Verifica Indice Territoriale, Verifica Standards e art. 138 NTA (tav. C 5)

In questo elaborato sono riportate alcune verifiche richieste dalla normativa. In particolare:
- l'indice territoriale massimo ammesso. La proposta urbanistica indica un indice territoriale massimo realizzabile di **1,23** quindi inferiore a quello massimo ammesso (1,50).

Nella stessa tavola si è proceduto alla verifica degli standard nei termini stabiliti dal RUC e dal DM 1444/1968. In particolare è stata verificato:

STANDARD GENERALI RICHIESTI

VERDE PUBBLICO e ATTREZZATURE

Richiesti:	residenza	mq	1.464
	Commercio/direzionale	mq	1.090
	totale	mq	2.554

PARCHEGGI PUBBLICI

Richiesti:	residenza	mq	976
	Commercio/direzionale	mq	1.150
	totale	mq	2.126

TOTALE AREE A STANDARD RICHIESTE mq 4.680

A fronte di queste richieste il P.A. propone una quantità ampiamente superiore pari a mq 14.456.

Per quanto attiene la verifica dei **parcheggi pubblici** si è proceduto a riformulare i calcoli secondo la nuova stesura introdotta con la recente variante al RUC. In particolare:

Art 138 comma 4:

viene richiesto un rapporto tra aree di stallo, aree a manovra e spazi destinati a verde alberato pari almeno al 20%; a fronte di una richiesta minima di mq **682**, viene proposta una quantità di mq **1.283**.

Art 138 commi 8 e 9:

Il comma 8 delle NTA richiede che per strutture come quella prevista nell'area At (RSA) siano progettati 20 mq di parcheggi ogni 33 mq di sul edificabile. Nel nostro caso le aree richieste per la RSA ammontano a mq 3.152. Complessivamente i parcheggi pubblici richiesti sono mq **5.278** (976 per la residenza, 1.150 per il commercio e terziario e 3.152 per la RSA). La proposta urbanistica individua aree per parcheggi e manovre pari a **4.411**. Per accordo con il Comune la quantità mancante, pari a mq **1.867**, verrà "monetizzata" sulla base della Delibera Consiliare n° 41 del 2015.

Le citate norme prescrivono, sempre al comma 8, che *"qualora nelle tavole grafiche sia indicata una quantità superiore, questa costituisce la dotazione minima ammessa"*. Nel nostro caso i parcheggi graficizzati nelle tavole di RUC all'interno del perimetro ammontano a mq 3.400. Le aree a parcheggio pubblico progettate, come precisato, sono pari a mq **3.412**.

Art 138 comma 10:

in questo comma è richiesto di escludere dal calcolo delle superfici dei parcheggi le aree di accesso ai lotti che ammontano a mq **231**.

Art 138 comma 11:

questo nuovo comma prescrive che le aree a parcheggio siano computate nei limiti di 25 mq per ogni stallo progettato. Nel nostro caso sono stati progettati 110 posti auto a fronte di 109 richiesti.

In ultimo si è proceduto a verificare la sussistenza della quantità di parcheggi da riservare a persone diversamente abili. A fronte di una richiesta di 4 p.a. Il progetto prevede 5 p.a..

Individuazione delle aree da cedere (tav. C 6)

Nella tavola sono evidenziate le aree oggetto di cessione al Comune nell'ambito della attuazione del Piano Attuativo suddivise per le due UMI. Tali superfici sono distinte tra aree pubbliche (da cedere al Comune) pari a mq **8.279** (mq **7.816** per l'UMI 1 e mq **463** per l'UMI 2).

E' prevista un'ulteriore area pari a mq 77 da cedere all'Enel per la realizzazione della Cabina elettrica.

Planivolumetrico (tav. C 7)

Questo elaborato è necessario ad evidenziare l'inserimento planimetrico e volumetrico della proposta urbanistica nel contesto urbano.

Planimetria Generale (tav. C 8.)

In questa tavola viene riportato il progetto al livello terreno. L'elaborato evidenzia il rapporto tra gli edifici, i percorsi pedonali, carrabili e ciclabili e il sistema del verde (redatto ai sensi dell'art. 46, comma 6 delle NTA del RUC) riportato nell'apposito elaborato (tav. D 1) a cui si rimanda.

Contestualizzazione della Proposta (tav. C 9)

Questo elaborato si è reso necessario per verificare la coerenza urbanistica di questo Piano Attuativo con il contesto esistente e i Piani e progetti in corso di approvazione. L'elaborato riporta (sulla base anche dei disegni forniti dalla A.C.) le previsioni del PMU 4.17 (a sud-ovest della ns area) e la nuova scuola per l'infanzia che sarà realizzata a sud di via Manetti in sostituzione di un verde pubblico esistente.

Profili e Sezioni (tav. C 10)

In questa tavola sono riportati i profili e le sezioni principali del Piano Urbanistico.

Le tavole successive sviluppano, a titolo esemplificativo, un possibile progetto di massima per i Lotti individuati nelle due UMI.

Nelle tavole C 11 (Lotto 1), C 12 (Lotto 2), C13 (Lotto 3), C 14 (Lotto 4), C 15 (Lotto 5), UMI 1, e C 16 (lotto At), UMI 2, ai soli fini dimostrativi, abbiamo elaborato i progetti di massima, (piante, prospetti e sezioni) procedendo quindi alla **verifica dei parametri urbanistici** assegnati dal presente Piano Attuativo quali: destinazioni d'uso ammesse, superficie fondiaria, rapporto di copertura, superficie utile lorda (SUL), altezza massima, rapporto di permeabilità; le verifiche hanno riguardato: anche il rispetto degli art. 44 e 44 bis delle NTA del RUC. Nello stesso elaborato si è proceduto infine alle verifiche di cui alle leggi n° 13/89 e DPGR 41/R del 2009 in ordine al rispetto dei posti da riservare alle persone diversamente abili.

Simulazioni dell'inserimento urbanistico e ambientale – modellazioni 3D (tav. C 17)

Tra le tavole urbanistiche del P.A. sono state inserite alcune restituzioni tridimensionali del progetto allo scopo di rendere maggiormente comprensibile la proposta avanzata.

Relativamente al **SISTEMA DEL VERDE, OPERE PUBBLICHE, CERTIFICAZIONE AMBIENTALE, ASPETTI IDRAULICI e ASPETTI GEOLOGICI**, come già precisato in premessa si rimanda alle documentazioni contenute nei rispettivi elaborati.

Relativamente alla **BOZZA DI CONVENZIONE**, partendo da quella predisposta dal Comune, l'**Avvocato Piero Narese**, ha proceduto ad elaborare una **Bozza di Convenzione** che si adattasse ai concreti contenuti del Piano Attuativo progettato. Tale Bozza è stata successivamente discussa con il Comune per formulare una soluzione condivisa.ù

Relativamente alla VAS il piano contiene sia il **Rapporto Ambientale** che la **Sintesi non tecnica** redatte **dall'arch. Michela Chiti**.

Per quanto non esplicitato si rimanda agli elaborati tecnici.

I Progettisti del Piano

Tobia Balli Architetto

Laura Landi Ingegnere

Febbraio 2019