



# COMUNE DI CAMPI BISENZIO

## PIANO ATTUATIVO AREA "BC" COMPRESA TRA VIA BARBERINESE, VIA T. FIESOLI E VIA CASTRONELLA



COMMITTENTE :

**POLISTRAD E S.P.A.**

P.IVA 00752930487

**ALBA S.A.S. DI FRESCHI RICCARDO & C.**

C.F. 04996040483

**MONTICELLI MAURIZIO**

C.F. MNT MRZ 61H29 D6120

**TARDUCCI GIANCARLO**

C.F. TRD GCR 53A13 B507S

**TARDUCCI MARIA GRAZIA**

C.F. TRD MGR 44M50 B507U

**TARDUCCI FRANCO**

C.F. TRD FNC 40L29 B507C

**TARDUCCI RENZO**

C.F. TRD RNZ 43D04 B507D

PROGETTISTA :

**ING. STEFANO CIUOFFO**

VIA FRANCESCO FERRUCCI N°33

59100 - PRATO

TEL. 0574 24650 FAX 0574 605210

e-mail - ciuoffo@tin.it

PEC - stefano.ciuoffo@ingpec.eu

ELABORATO :

**RELAZIONE GENERALE**

DATA :

APRILE  
2017

SCALA :

ALLEGATO :

**A**

# PIANO ATTUATIVO

“AREA BC” COMPRESA TRA VIA BARBERINESE, VIA T. FIESOLI E VIA CASTRONELLA

## RELAZIONE GENERALE

Il presente Piano Attuativo affronta in maniera unitaria la progettazione di un'intera area destinata all'edificazione ad uso prevalentemente residenziale all'interno dei perimetri di completamento del tessuto insediativo (BC), posta in fregio alla via Barberinese, ed in angolo con altre due importanti sedi viarie quali: Via Tosca Fiesoli (ex decumano centuriazione romana) e Via Castronella in prossimità del cimitero comunale.

Lo Statuto dei Luoghi, elaborato 13 del Piano Strutturale, definisce le caratteristiche peculiari dei singoli contesti del territorio che coincidono con le UTOE che sono state definite in riferimento ai sottosistemi territoriali della Piana Fiorentina. L'area oggetto dell'intervento si pone nel: “Sottosistema della provinciale Lucchese e dell'ex decumano” comprendente, per il territorio campigiano le aree in destra e sinistra del fiume Bisenzio, urbanizzate e non; esso è definito quale UTOE 4.

Sin dagli anni '50 in occasione della elaborazione di atti di pianificazione sovracomunale la direttrice viaria, prima richiamata, è stata denominata “asse delle industrie” definendo con ciò lo sviluppo delle aree produttive dall'Osmannoro ai Macrolotto 1 e 2 di Prato.

La parte del territorio di Campi Bisenzio si articola in più aree tipiche, quella in cui ricade l'area oggetto di intervento è quella del centro abitato “La Villa”. L'UTOE 4 comprende l'intero territorio omogeneo risultante in riva destra del Bisenzio verso Prato poiché il fiume citato ha di fatto rappresentato nella storia dei popoli una frattura fra la riva destra e la riva sinistra.

In prossimità dell'intervento sono da considerare “risorse essenziali” specifiche dei luoghi: le attività produttive esistenti; il carattere storico e documentario di Via Tosca Fiesoli (tracciato del decumano della centuriazione romana)

Le invarianti strutturali che principalmente interessano la nostra area sono: il mantenimento del corridoio infrastrutturale dall'Osmannoro e da Signa verso Prato con la realizzazione, modificando quello attuale, della variante Ovest di via Barberinese; l'integrazione delle aree pubbliche esistenti con ulteriori aree

destinate a verde e parcheggi; la caratterizzazione architettonica dei nuovi edifici con adozione di sistemi idonei per l'uso delle fonti rinnovabili

La disciplina del R.U.C., adottato con del. C.C. n.201 del 02/12/2004 ed approvato con delib. C.C. n.90 del 20/07/2005, come modificata con le successive varianti, ultima la variante del 30.11.2015 con delib. di C.C. n. 194, dispone per questa area la preliminare approvazione di una pianificazione attuativa, consentendone anche la piena utilizzazione ai fini commerciali come previsto dagli art.li 117 e 118 delle NTA allegate al suddetto RUC.

L'Art. 118, detta alcuni parametri urbanistici per l'edificabilità dell'area, essi sono:

- Il rapporto di Copertura che non può superare il 40% della Sup. Fondiaria
- Il rapporto di permeabilità che non può essere inferiore al 25% della Sup. Fondiaria
- L'altezza massima che non può superare i 13,50 ml

Lo stesso art. 118, per l'attuazione del Piano Attuativo, rimanda all'Art. 117 in cui vengono specificati tutti gli ulteriori parametri urbanistici e le norme da rispettare.

Le pertinenze individuate dal R.U.C. generano diritti edificatori pari a 5.208,29 mq, ma la previsione del presente Piano Attuativo, individuando esclusiva destinazione commerciale, non consente di superare il limite di S.U.L. pari a mq 3.600 in conseguenza dell'elevata dotazione di standard necessari.

Il combinato disposto delle diverse normative nel merito della dimensione dei parcheggi e delle aree a standard, commisurata alla prevista realizzazione di due edifici commerciali, ciascuno con 1.200 mq di aree vendita e 600 mq di magazzino, determina la previsione di aree interne ai due lotti ciascuna pari a 2.619 mq da destinare a parcheggio.

L'area pubblica necessaria a soddisfare la dimensione di standard (parcheggi e verde) disposti dal D.M. 1444/68 è inoltre pari a mq 2.880,00.

Questi sono i parametri minimi, individuati nella TAV.4 di progetto.

La successiva TAV.5 documenta il pieno rispetto di quanto necessario, prevedendo:

LOTTO A    Parcheggi di progetto    mq 3.444,90 > mq 2.619,00

LOTTO B    Parcheggi di progetto    mq 2.819,28 > mq 2.619,00

AREE STANDARD D.M. 1444/68      mq 2.910,50 > mq 2.888,00

Ed in particolare, diritti edificatori pari a:

S.U.L. complessiva P.A. (due lotti)   mq 3.600,00 < mq 5.208,29

La scelta progettuale che finalizza la destinazione d'uso in maniera integrale all'attività commerciale, è effettuata verificando nei due lotti i parametri urbanistici necessari per due medie strutture di vendita.

Qualora fossero frazionate in esercizi di vicinato i parametri di parcheggio previsti risulterebbero sovradimensionati rispetto alla disciplina vigente.

L'attenta disamina della collocazione dell'area, in fregio ad una tratta viaria di scorrimento a valenza regionale, la presenza di edifici limitrofi con destinazione a servizi ed attività terziarie oltre che commerciali, individua certamente in quest'area una forte caratterizzazione d'attività commerciali per nuove strutture di vendita. Queste del resto non sono condizionate dalla prossimità del principale Cimitero Comunale che, essendo tenuto con elevata qualità e decoro, non determina alcun elemento di difficoltà. Diversa sarebbe, senza dubbio, l'attrattività dell'area per l'insediamento di nuove residenze. Non solo e non tanto per la presenza del complesso cimiteriale, quanto per il disagio determinato dalla continuità del fronte sulla via Barberinese. Il territorio di Campi Bisenzio ha aree molto più attrattive per la residenza, che prima e meglio di questa potranno rispondere al soddisfacimento del fabbisogno individuato dal R.U.C..

Per quanto concerne l'inserimento nel contesto generale del centro abitato "La Villa" è possibile verificare che nonostante l'intervento edilizio comporti una maggiore impermeabilizzazione e modifica morfologica del suolo, tutta la zona circostante ne trae sicuramente un beneficio per l'inserimento di circa 120 piante di alto fusto, per il recupero al pubblico di una parte del verde, (al momento in stato di abbandono), per la maggiore disponibilità di posti auto ombreggiati dovuti alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico e per la rigenerazione dell'area sotto il profilo igienico sanitario.

Inoltre si sottolinea come i due nuovi edifici vengono inseriti, architettonicamente, nel panorama delle strutture presenti, utilizzando la tecnica costruttiva del mattone a faccia vista e come la rumorosità del traffico possa essere ridotta con la realizzazione della rotatoria e con la costruzione della nuova pista ciclopedonale che semplificherà il camminare nella zona ampiamente urbanizzata

Notevole attenzione è stata posta nel trattamento delle acque. E' previsto, nel nuovo intervento edilizio, il recupero delle acque di prima pioggia dalle coperture che consentirà di utilizzare l'acqua per l'innaffiamento e di evitare il collasso delle fognature per eventi eccezionali a contenimento anche del rischio idraulico. Inoltre si prevede la realizzazione di un bacino di laminazione a compensazione del maggior volume occupato dalle nuove costruzioni.

Sotto il profilo energetico evidenziamo che i nuovi edifici verranno costruiti con caratteristiche energetiche adeguate alle normative vigenti. Gli immobili sono stati studiati con caratteristiche di esposizione tali da permettere l'uso di pannelli termico-solari e fotovoltaici.

La soluzione progettuale proposta risolve con due lotti (A e B) distinti l'intera edificazione ammessa. Ambedue sono dotati di accessi da viabilità secondarie ed entrambi avranno un ulteriore accesso, attraverso una nuova via di scorrimento parallela alla via Barberinese.

I due lotti sono separati da un parcheggio pubblico, che sarà oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale, dove sono previsti n. 80 posti auto e n. 2 ulteriori per disabili, per una consistenza complessiva di mq 2.910,50.

Le opere di urbanizzazione primaria in progetto si caratterizzano innanzi tutto per l'attuazione di una previsione del R.U.C. con la realizzazione di una nuova rotonda sulla via Barberinese all'intersezione con la via Castronella.

Questa opera, ancorché esterna al perimetro del Piano Attuativo, risponde ad una corretta gestione dei flussi di traffico prevedibili e ad una messa in sicurezza delle intersezioni. Il sedime della nuova rotonda in parte inciderà su aree estranee alla proprietà proponente il Piano Attuativo, che dovranno essere acquisite.

Le opere stradali saranno completate dalla realizzazione di una corsia di entrata-uscita dalle aree commerciali e dal parcheggio pubblico, con una sezione di ml 5, percorribile in un unico senso di marcia in direzione Prato.

E' inoltre prevista la realizzazione di una tratta di pista ciclabile che riconnette la via Castronella all'area prossima al complesso cimiteriale. Le opere fognarie, le reti dei sottoservizi saranno attuate nel rispetto dei disciplinari concordati con gli Enti erogatori.

Tutte le aree pubbliche sono dotate di nuovo impianto di pubblica illuminazione progettato in accordo con le indicazioni dei competenti uffici comunali.

## **P.I.T. – Riferimento Art. 3 della Disciplina di Piano.**

### **Art. 6: Caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici.**

Gli interventi previsti dal P.A. non alterano il deflusso delle acque in quanto le N.T.A. del Piano assoggettano gli interventi edilizi al rispetto di condizioni e prescrizioni quali la realizzazione di piani di calpestio utili degli edifici, del parcheggio di relazione, del parcheggio di cui alla L.122/89 e del parcheggio pubblico, compreso spazi di manovra e corselli di accesso, posti a quota non inferiore alla livelletta di sicurezza idraulica fissata in 37,94 m s.l.m., e ottenuta dalla somma tra il livello di inondazione duecentennale definito dagli studi dell’Autorità di Bacino del fiume Arno in 37,44 m s.l.m. ed un franco di sicurezza di 50 cm. Ai fini della salvaguardia delle risorse idriche le N.T.A. del piano prescrivono l’uso di sistemi e dispositivi atti a garantire un’erogazione razionale dell’acqua potabile unitamente a tecniche atte a garantire una riduzione dei consumi anche mediante il riuso a scopi non potabili delle acque meteoriche, nonché l’utilizzo di strategie e misure idonee a:

- limitare il pompaggio delle falde idriche locali;
- favorire un razionale allontanamento delle acque reflue mediante la locale rete fognaria o sistemi di equivalente capacità depurativa.

### **Art. 8: I caratteri ecosistemici del paesaggio**

I contenuti del P.A. non rilevano alcuna attinenza in merito all’invariante in oggetto in quanto non si riscontrano reti ecologiche, vista la sua completa inclusione nel tessuto urbano consolidato della città, e non introducono alcuna innovazione interferente con il carattere ecosistemico del paesaggio urbano in cui si colloca.

### **Art.10: Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani**

Gli interventi previsti dal P.A. non vanno ad alterare il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi e infrastrutturali in quanto, collocandosi all’interno di tessuti urbani consolidati, interviene a completare, riconnettere e valorizzare funzionalmente l’ambito urbano in cui si colloca.

### **Art. 12: I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani**

I contenuti del P.A. non rilevano alcuna attinenza in merito all’invariante in oggetto in quanto l’area in esame ricade nel territorio urbanizzato, in un tessuto urbano consolidato della città in cui non sono pertanto presenti caratteri identitari propri del paesaggio rurale.

## **SCHEDA D'AMBITO 6. FIRENZE – PRATO - PISTOIA**

Verificate le invarianti 1 e 3 è possibile raggiungere l'obiettivo di tutelare e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana Firenze-Prato-Pistoia, preservandone gli spazi e recuperando la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra la città di Firenze, i centri urbani principali.

### **Direttive correlate**

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - salvaguardare la continuità delle relazioni territoriali tra pianura e sistemi collinari circostanti al fine di garantire il miglioramento dei residuali livelli di permeabilità ecologica della piana, impedendo la saldatura delle aree urbanizzate;

1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa, preservare e valorizzare gli spazi aperti inedificati assicurandone la multifunzionalità, definire e qualificare i margini degli insediamenti all'interno della grande conurbazione della Piana e gli assi stradali di impianto storico.

Le direttive individuate intercettano gli obiettivi e le azioni del P.A. sia direttamente che indirettamente. Il P.A. interviene in un'area libera che si attesta lungo la via Barberinese, un asse stradale caratterizzato dalla presenza consolidata di destinazioni d'uso miste (commerciale, servizi, direzionale, artigianale compatibile con la residenza, residenziale, standard pubblici quali il cimitero) e in adiacenza a tessuti prevalentemente residenziali a est.

In riferimento a quanto suddetto appare evidente che il P.A. persegue indirettamente le direttive di cui ai punti 1.1 e 1.4 in quanto interviene nel territorio urbanizzato e in un'area di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato e pertanto contribuisce a impedire "la saldatura delle aree urbanizzate" nonché i "processi di dispersione insediativa".

Il P.A. persegue direttamente le direttive di cui al punto 1.2 attraverso un sistema di prescrizioni riscontrabili nelle N.T.A. del medesimo e preliminarmente

visualizzabili dagli elaborati anche riportati al paragrafo 2.3 del presente Documento. In riferimento a quanto detto si riscontra comunque una disomogeneità del paesaggio urbano in cui si colloca non soltanto dovuta alla diversificazione delle destinazioni d'uso presenti ma anche ai diversi lessici architettonici utilizzati nella stratificazione diacronica delle trasformazioni insediative nel tempo.

### **P.T.C.P. Provincia di Firenze**

La Provincia di Firenze, con deliberazione del Consiglio provinciale n. 1 del 10 gennaio 2013, ha approvato il Piano territoriale di coordinamento provinciale.

Nel P.T.C.P., Campi Bisenzio ricade nel **Sistema Territoriale dell'area Fiorentina**, il quale comprende il Comune di Firenze (FI), Bagno a Ripoli (FI), Calenzano (FI), Fiesole (FI), Lastra a Signa (FI), Scandicci (FI), Signa (FI) e Sesto Fiorentino (FI).

Negli ultimi decenni questo paesaggio è stato notevolmente modificato a causa della fortissima pressione antropica dell'area metropolitana. Dal punto di vista ambientale, sono rilevanti diversi fenomeni, quali:

- il crescente isolamento delle zone umide, ubicate in un contesto quasi completamente urbanizzato;
- l'inquinamento delle acque e locali fenomeni di inquinamento del suolo;
- la presenza di assi stradali e ferroviari esistenti e la previsione di nuovi assi in corso di realizzazione o progettati;
- l'urbanizzazione diffusa;
- l'intenso inquinamento acustico di varia origine;
- la diffusione di specie esotiche di fauna e di flora;
- la diffusa presenza di discariche abusive con prevalenza di siti di modeste dimensioni con scarico di inerti;
- la realizzazione della terza corsia autostradale e delle opere connesse;
- la realizzazione di impianti energetici.

Per quanto riguarda l'area del piano, da come si può notare dall'estratto di mappa del P.T.C. della Provincia di Firenze, non vi ricade alcuna peculiarità o criticità, ma il solo attraversamento della strada già esistente a livello sovracomunale (art. 30 N.T.A.)



## PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) di cui alla Legge 447/95 e L.R. 89/99 predisposto ed approvato dal Comune di Campi Bisenzio prevede l'inserimento dell'area oggetto del presente intervento in classe acustica IV, "aree di intensa attività umana" come mostrato nella figura seguente, assegnando i limiti riportati di seguito.



Figura 1 - Estratto Tavola PCCA

### PERIODO DIURNO (DALLE ORE 06.00 ALLE ORE 22.00)

- emissioni:  $Leq = 60 \text{ dB (A)}$
- immissioni:  $Leq = 65 \text{ dB (A)}$
- valori di qualità:  $Leq = 62 \text{ dB (A)}$
- valori di attenzione:  $Leq = 75 \text{ dB (A)}$

### PERIODO NOTTURNO (DALLE ORE 22.00 ALLE ORE 06.00)

- emissioni:  $Leq = 50 \text{ dB (A)}$
- immissioni:  $Leq = 65 \text{ dB (A)}$
- valori di qualità:  $Leq = 52 \text{ dB (A)}$