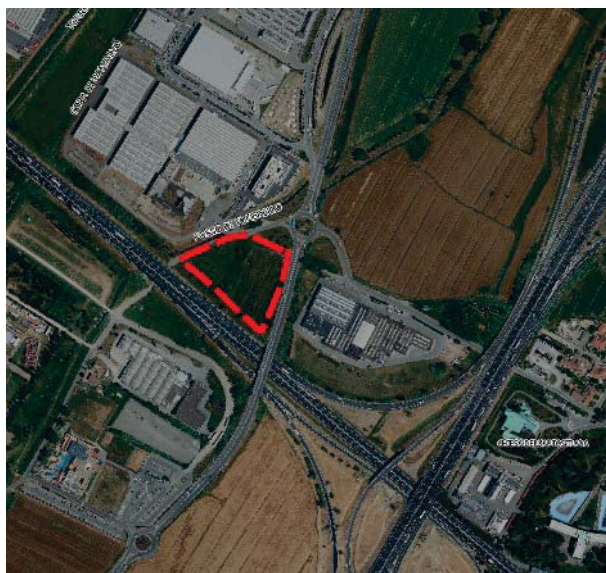
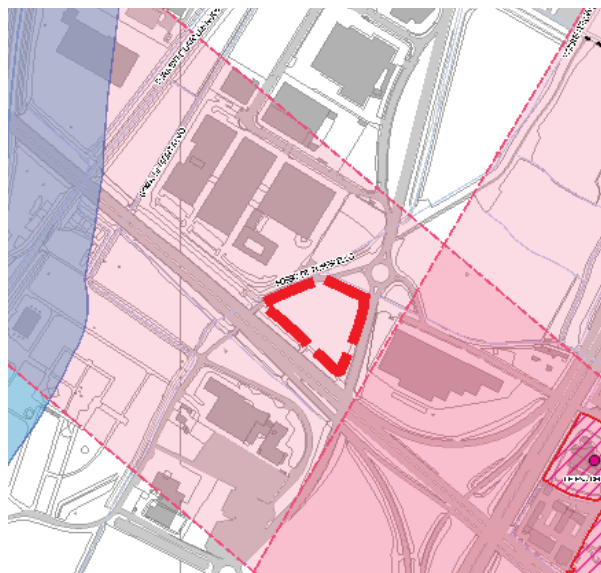


COP.C8 - Parcheggio privato con verde drenante nel triangolo fra via Allende e via di Limite

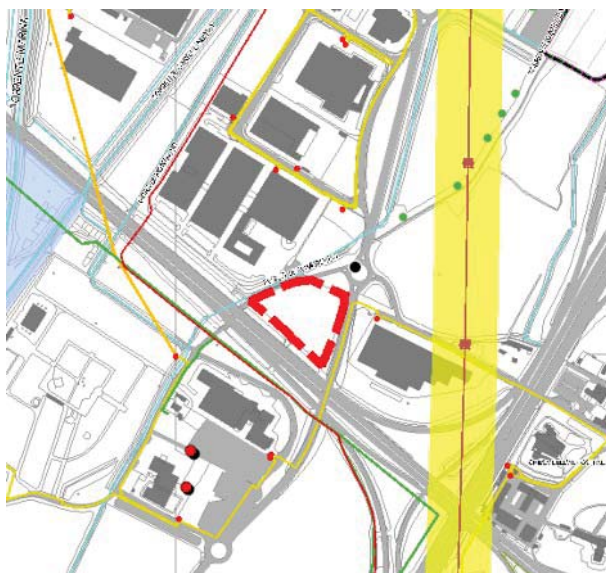
inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici



aree di rispetto, vincoli e tutele



inquadramento tavola P04 strategie comunali



Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area oggetto dell'intervento è posta tra via di Limite, l'Autostrada A11 e via Allende. Attualmente il terreno è un campo incolto; l'area di proprietà privata è stata recintata sulla parte adiacente via di Limite per evitare il continuo sversamento e deposito di rifiuti. La proprietà ha quindi manifestato l'interesse per un cambio di destinazione d'uso a parcheggio. La porzione dell'area di proprietà pubblica, sarà destinata a zona di forestazione, per ottemperare alle indicazioni strategiche del PS, di creazione di zone filtro con nuove piantumazioni arboree finalizzate alla decarbonatazione lungo le infrastrutture viarie di maggior scorrimento.

La localizzazione del parcheggio privato deriva dalla carenza di aree per la sosta in un contesto di sviluppo logistico e direzionale. La scelta dell'area di forestazione è chiaramente giustificata dalla vicinanza all'asse di grande scorrimento di via Allende.

Parametri urbanistici

ST (mq)	SE ind (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
13.001	-	-	-	-	-

Destinazioni d'uso ammesse

Parcheggio privato e area per forestazione urbana

Esiti conferenza di copianificazione

La previsione è stata sottoposta all'esame della conferenza di Copianificazione che nella seduta del 11.02.2022 ha espresso il parere di coerenza ai sensi dall'art.25 comma 5 della LR 65/2014, con la prescrizione che l'Amministrazione valuti un aumento della superficie destinata agli interventi di verde pubblico/forestazione urbana, al fine di aumentare le opere di mitigazione ambientale, e diminuire la superficie a parcheggio concentrandolo in interventi lungo strada. A tal scopo si richiamano le prescrizioni di cui alla Sezione C della scheda del PIT-PPR relativa al vincolo di cui al DM 140/67 riportate nella sezione "Rilievi". Nel verbale della seduta del 15/04/2024 della Conferenza di Copianificazione relativa alla Variante n.1 al Piano Strutturale di Campi Bisenzio ai sensi degli artt.25 e 26 della LR 65/2014, è stato precisato che il parcheggio della previsione C8 sarà un parcheggio privato.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

L'intervento si inserisce nel programma dell'Amministrazione di potenziare, attrezzare e qualificare gli insediamenti produttivi, favorendone il mantenimento delle attività esistenti anche attraverso il miglioramento dei servizi.

Il parcheggio non sarà asfaltato ma verrà realizzato con materiale drenante, come ad esempio lo stabilizzato naturale, e verranno piantumati alberi per garantire ombreggiature e riduzione di CO2. Saranno necessarie le principali opere di urbanizzazione tra cui fognature per lo smaltimento delle acque meteoriche e illuminazione stradale; per la loro realizzazione dovranno essere applicati i criteri i Criteri Ambientali Minimi indicati nel Decreto 24 dicembre 2015, "Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione edifici e per la gestione dei cantieri della Pubblica Amministrazione". Per la infrastrutturazione primaria, ad esempio, si dovrà prevedere:

-almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita da copertura verde con alberatura idonea per tale tipo di area

-il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore ad un metro e di opacità superiore al 75%

-le eventuali coperture devono essere realizzate con pensiline fotovoltaiche a servizio dell'impianto di illuminazione del parcheggio

-devono essere presenti spazi per moto e ciclomotori rapportati al numero di addetti/utenti/potenziali abitanti del quartiere

-al fine di eliminare il rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e di garantire un consistente risparmio idrico, deve essere prevista la realizzazione di una rete separata per la raccolta delle acque meteoriche. Le acque provenienti da superfici scolanti non soggette ad inquinamento (marciapiedi, aree e strade pedonali o ciclabili, giardini, etc...) vengono convogliate direttamente nella rete delle acque meteoriche e poi in vasche di raccolta per essere utilizzate a scopo irriguo. Le acque provenienti da superfici scolanti soggette ad inquinamento (strade carrabili, parcheggi) dovranno essere convogliate in sistemi di depurazione e disoleazione anche di tipo naturale prima di essere immesse nella rete delle acque meteoriche. Il progetto deve essere redatto sulla base della normativa di settore UNI/TS 11445 "Impianti per la raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi diversi dal consumo umano -Progettazione, installazione e manutenzione" o norma equivalente.

-Al fine di minimizzare i consumi idrici e quelli energetici sarà previsto per l'irrigazione del verde pubblico un impianto di irrigazione a goccia automatico (con acqua proveniente dalle vasche di raccolta delle acque meteoriche), alimentato da fonti energetiche rinnovabili. Il progetto deve essere redatto sulla base della normativa UNI/TS 11445 "Impianti per la raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi diversi dal consumo umano -Progettazione, installazione e manutenzione" o norma equivalente.

- Devono essere previste apposite aree che possono essere destinate per la raccolta differenziata locale dei rifiuti provenienti da uffici, commercio, etc quali carta, cartone, vetro, alluminio, acciaio, plastica, tessile, cuoio, gomma, umido, RAEE, coerentemente con il regolamento comunale di gestione dei rifiuti

L'area è interessata da vincoli paesaggistici (Immobili ed aree di notevole di interesse pubblico, art.136 co.1 lett.d).

Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata.



esemplificazione progettuale di dettaglio