

Architetto Simone Perini

Galleria G. di Vittorio n° 23 – Campi Bisenzio (FI)
Tel. 055891213 – mail: studiotecnicoperini@gmail.com
P.IVA: 06785560480



COMUNE DI CAMPI BISENZIO

UBICAZIONE: Zona di addizione del tessuto insediativo produttivo tra via di Centola e Via di Maiano

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO denominato 4.4



La Proprietà

Il Progettista

Manifattura Maiano SPA

Immobiliare Pegasus SRL

S.C.R. SRL

Querci Roberto

Arch. Simone Perini

.....

Titolo elaborato: NOTA DI COERENZA COL COMMA 2
DELL'ART. 156 ter DELLE N.T.A. DEL R.U.C. VIGENTE.

ALLEGATO

E1b

Febbraio 2019

NOTA DI COERENZA COL COMMA 2 DELL'ART. 156 ter DELLE N.T.A. DEL R.U.C. VIGENTE.

L'area interessata dal PMU 4.4. occupa una porzione di territorio di circa mq. 33213 e si presenta completamente pianeggiante senza elementi di conformazione o naturalistico-ambientali significativi, con vegetazione tipica dell'ambiente di fondovalle in più punti ma senza alcun ordine o valore.

Quest'area si insinua verso la parte alta e a sinistra tra lotti ampiamente edificati e con destinazione produttiva, verso il basso e verso sinistra confina con il torrente Vingone-Lupo e con un parcheggio pubblico ora inesistente ma previsto dal RUC ed è tagliata in due parti da un nuovo ramo di viabilità il quale, dopo un'ampia rotonda, si dirige verso il confine estremo del paese a contatto quindi con il Comune di Prato.

Infine, verso destra si attesta su aree agricole ma interessate ugualmente da perimetrazioni con previsioni edificatorie.

L'edificazione al di là del perimetro del PMU è rappresentata da diversi capannoni industriali abbastanza vicini (uno è addirittura sul confine) di cui due verso sinistra e gli altri in alto.

Di conformazione molto compatta, le loro altezze rientrano approssimativamente entro i 10 ml.

Il disegno generale perseguito dalla proposta progettuale non implica impatti sul contesto.

L'intervento è configurato nel rispetto dello stato dei luoghi e prevede soluzioni volte a integrarsi con i valori presenti.

Per l'incidenza dell'intervento sul paesaggio, ricordando che comunque l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico, possiamo dire che l'insieme delle possibili modificazioni non risultano rilevanti e del tutto coerenti con gli obiettivi di qualità e le direttive correlate della Scheda di Ambito di Paesaggio 06 Firenze Prato Pistoia.

Dal confronto con questa Scheda (segnatamente obiettivo 1 e 4) e le valenze e caratteristiche della nuova opera messe in luce accuratamente nelle relazioni di accompagnamento del PMU stesso ne emerge la piena compatibilità e coerenza appunto con gli obiettivi di qualità e direttive, coerenza del resto già messa in evidenza dalla "*Variante per interventi puntuali e per adeguamenti normativi all'interno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014*" divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 22 del 30/05/2018 con la quale il PMU 4.4. è stato riconfermato nella propria previsione.

Per le Modificazioni della morfologia, per adeguarsi alla quota della nuova strada di RUC e a quella dei resedi al contorno si prevede un livellamento in rilevato sia dell'area a parcheggio che quella edificabile del tutto trascurabile. Si tenga presente che le aree prative alberate con siepature sono pari a mq. 4752.65, cioè il 14.35% della superficie del comparto.

Soprattutto l'area di rispetto del canale verrà lasciata nel livello di naturalità che le è proprio.

Non si rendono necessarie ricuciture di assi viari o di percorsi pedonali.

Per la Modificazione della compagine vegetale, come detto la formazione

di sponda del canale rimarrà tale.

Nella parte specifica dove sorgeranno gli edifici, i parcheggi privati e le corsie d'accesso avremo una riorganizzazione del verde presente che ora si addensa disordinatamente in alto nel lotto nella parte che si insinua tra i fabbricati preesistenti. Con la sistemazione a ridosso dei confini di fitte spalliere di *Cupressus Sempervirentes*.

Nella parte dove verrà sistemato il parcheggio pubblico abbiamo pochi alberi sparsi della famiglia delle Salicacee e *Cupressus Sempervirentes*. Qui la trasformazione sarà estremamente migliorativa perché saranno sistemati in ampie zone verde con alberi ad alto fusto.

Alla base degli alberi saranno previste delle bordure con cespugli di *Photinia fraseri nana compacta* dalla bella colorazione dinamica.

Per la Modificazione dello skyline antropico, trattandosi comunque di un intervento all'interno del paesaggio urbano e in una zona ampiamente pianeggiante e densissima in termini di edificazioni, i nuovi fabbricati non avranno incidenza sullo skyline naturale inteso come profilatura dei crinali. Su quello antropico, nella distanza ravvicinata, possiamo dire che riallineandosi con quelli esistenti e non varcando gli assi generati dalle cortine murarie estreme, i fabbricati sembrano completare uno scacchiere appunto incompleto e quindi vengono riassorbiti nel contesto con una certa naturalezza. Anzi, celando alla vista specialmente dalla futura strada di RUC le parti tergali dei fabbricati industriali presenti, caotiche e poco belle, portano con loro una valenza mitigatoria.

I fabbricati poi non si impongono né per particolari altezze né per forma, colore o aspetto delle superfici.

Infatti, il colore scelto in prima istanza è il grigio chiaro per le cortine murarie e il bianco per il sistema di infissi e pensiline che ben si armonizzano con il tonalismo presente nell'edificato esistente al contorno.

Per la Modificazioni dell'assetto insediativo possiamo dire che il PMU progettato comporta ovviamente la trasformazione di un'area già agricola ma non pienamente usata per questo fine in quanto la zona ha ben altra vocazione già riconosciuta dagli strumenti di pianificazione. Va notato che nell'area non esistono manufatti residuali del primitivo uso tali da essere investiti di valenze storico-documentarie. Non siamo insomma assolutamente in presenza di un paesaggio agrario con permanenze storiche. Inoltre, vista la storia dei cantieri al contorno, è certo che l'area non possa assolutamente dar luogo a ritrovamenti archeologici.

La progettazione mantiene i varchi visuali verso il sistema di alture che si elevano ai margini della piana verso nord.