

TAV. N.

**R1**

# PIANO RESIDENZIALE 7.2

all'interno di via San Giusto

PIANO DI MASSIMA UNITARIO (P.M.U)

Descrizione:

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULL'INTERVENTO

Data:

REV. 09\_01-2015

Progettisti:

Dott. Arch. SIMONA MANETTI  
Dott. Arch. MATTEO CALDIROLA

Collaboratori:

Geom. STEFANO SETTESOLDI  
Geom. SIMONE SORRENTINO

Proprietà:

## Relazione illustrativa P.M.U. 7.2

Il P.M.U. 7.2 è un piano attuativo di iniziativa privata, posto nel Comune di Campi Bisenzio, UTOE 7 e situato all'interno di Via San Giusto, Loc. San Piero a Ponti.

.....

### **Riferimenti al Piano Strutturale**

Nel Piano Strutturale del Comune di Campi Bisenzio approvato con Del. del C.C. n. 122 in data 27.09.2004, l'area in oggetto ricade in zona B (Sistema Funzionale Insediativo art. 21) sottozona B5 Sottosistema degli ambiti strategici art. 26.

L'art. 21 delle N.T.A. del P.S. definisce le direttive generali degli insediamenti ed indica nel Sottosistema degli ambiti strategici da assoggettare a Programmi Complessi disciplinato dall'art.26, le modalità attuative degli interventi ed i criteri generali a cui attenersi e precisamente:

- a) in tali aree solo in parte residenziali, la residenza dovrà essere ubicata in adiacenza alle zone residenziali esistenti,
- b) l'indice territoriale non dovrà superare 15.000mc./ha,
- c) equilibrata commistione fra residenziale e altre funzioni,
- d) cessione gratuita aree a destinazione pubblica e definizione degli standard urbanistici,
- e) nuove costruzioni in cui vengano adottate idonee soluzioni relative al contenimento dei consumi energetici e all'uso fonti rinnovabili,
- f) architettura moderna e ricerca formale dell'estetica,
- g) parcheggi pertinenziali dimensionati in riferimento alle esigenze connesse alle funzioni.

**Il presente progetto rispetta per intero tutte le sopracitate**

**prescrizioni.**

.....

**Riferimenti all'art. 67 della L.R.1/2005 come mod. art.92 L.R. 6/2012**

Con riferimento all'art. 67 della L.R. 1/2005 e dell'art. 92 della L.R. 6/2012 si dichiara la piena rispondenza del Piano Attuativo per quanto attiene la coerenza interna ed esterna dei contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, in attuazione di quanto previsto dal regolamento urbanistico. A tale proposito si rimanda alla Relazione Paesaggistica R7 e alla Certificazione Ambientale E1.

.....

**Piano Attuativo**

L'area interessata dall'intervento assomma ad effettivi mq. 9306,67 e le previsioni del R.U.C. sono esclusivamente residenziali.

Detto piano è la parte iniziale di un intervento di più ampio respiro, il comparto più a ridosso della viabilità esistente, la Via San Giusto.

La sua attuazione permetterà la successiva edificazione degli interventi attuativi previsti nell'adiacente e confinante P.M.U. 7.1. e della zona Bc, realizzabile sempre in forza di Piano Attuativo.

Le scelte progettuali pertanto tengono nel pieno conto le attuali previsioni del R.U.C. ed in particolare:

a) la realizzazione di un parcheggio pubblico nella parte interna lato Est, che possa assorbire la funzione di racchetta e spazio di manovra, in attesa della realizzazione di futura viabilità in proseguimento di quella ora prevista, con la realizzazione di una ampia area pubblica avente funzione di parcheggio, racchetta di ritorno e manovra oltre a verde pubblico attrezzato a piazzetta per aggregazione sociale. A tale proposito si è tenuto conto del fatto che la nuova zona di espansione Bc posta a Sud del nostro P.M.U. 7.2, dovrà necessariamente prevedere una nuova viabilità privata di penetrazione, viabilità che dovrà correre necessariamente a confine Sud con i lotti 2 e 3 permettendone pertanto una sua piena futura fruibilità,

- b) la localizzazione della eventuale cabina elettrica in adiacenza al citato parcheggio e quindi in zona centrale rispetto a quelle che sono le previsioni del R.U.C. per l'espansione della zona, il P.M.U. 7.1 e per la confinante zona Bc,
- c) la localizzazione dell'edificio promiscuo formante il lotto 1, in vicinanza alla viabilità esistente la Via San Giusto, come richiesto dalla Conferenza di Servizi del 02.07.2013 e successiva del 29.04.2015

In ordine a tali scelte, si integrato la Tav. 5 con un elaborato di sovrapposizione del piano proposto, con le previsioni del R.U.C. aree confinanti, ciò al fine di chiarire ed evidenziare la centralità dell'intervento rispetto alle previsioni di zona.

Si è tenuto inoltre nella giusta considerazione l'obtemperanza alle richieste della Conferenza di Servizi nel parere del 02.07.2013 e successiva del 29.04.2015, a seguito delle quali si è provveduto a:

- d) realizzare il fabbricato promiscuo con l'edilizia sociale in prossimità della viabilità esistente (Via San Giusto),
- e) contestualizzare dell'impianto dei nuovi edifici, che tengono ora conto degli allineamenti rispetto all'edificato esistente e della permeabilità strutturale,
- f) procedere ad un maggiore accorpamento delle tipologie proposte (riducendone il numero) e dei relativi spazi pertinenziali privati,
- g) operare una riduzione delle volumetrie del fabbricato promiscuo residenziale e direzionale, anche con una diversa impaginazione dei fronti e della progettazione planivolumetrica.

Dopo aver concordato, in via preliminare, con l'ufficio traffico del Comune di Campi Bisenzio le possibilità realizzative della viabilità di accesso anche in presenza di una differita realizzazione della restante viabilità di competenza del P.M.U. 7.1, si produce il progetto delle opere di urbanizzazione consistenti in viabilità pubblica diramantesi da Via San Giusto, occupante una superficie di mq. 1.872 oltre al parcheggio pubblico come previsto dal R.U.C., avente una superficie di mq. 1260 maggiore della quotazione minima cartografica di previsione R.U.C. pari a mq. 1176.

L'area a verde pubblico avrà una superficie di mq. 397, leggermente superiore rispetto alle previsioni prescrittive minime del R.U.C. corrispondenti a mq. 396.

Considerato che allo stato attuale la viabilità pubblica di progetto non ha collegamento con altra viabilità esistente, ed ai fini di una sua collaudabilità, si è provveduto a progettare il parcheggio pubblico in posizione tale da permettere l'inversione del senso di marcia di tutti i mezzi circolanti soprattutto quelli per la nettezza urbana, senza che su esso sia previsto alcun accesso ai lotti edificabili.

Il progetto prevede la sua attuazione in tre porzioni autonome, tre lotti considerati singolarmente dal punto di vista delle verifiche planivolumetriche, compreso la verifica delle aree a parcheggio privato edificio per edificio.

Si è provveduto a redigere una tavola esplicativa con le quantità volumetriche, rapporto di copertura e di SUL, area permeabile ed alberature, attribuite singolarmente ad ogni lotto.

Le aree a parcheggio pubblico sono verificate all'interno dell'intero P.M.U., sia come stalli di sosta che aree di manovra come previsto all'art. 138 e specificatamente ai commi 7, 8 e 10 delle N.T.A. del R.U.C..

### **Caratteristiche tipologiche degli edifici**

Le tipologie previste sono le seguenti:

Tipologia A) n. 4 villette bifamiliari, suddivisione orizzontale, per

complessive **8 u.i.** abitative e **mq. 635,92 di SUL**

Tipologia B) **n. 1** villetta unifamiliare di **mq. 102,97 di SUL**

Tipologia C) n. 2 villette a schiera bifamiliari per complessive

**4 u.i.** abitative e **mq. 418,76 di SUL**

Tipologia D) fabbricato promiscuo composto da:

**n. 2 uffici, per mq. 110,30 di SUL**

**n. 2 appartamenti destinati all'edilizia sociale**

**per mq. 139,58 di SUL**

Nel suo complesso il presente P.M.U. propone un utilizzo edificatorio dell'area in misura alquanto inferiore ad i massimi previsti dalla normativa.

Nella fattispecie a fronte di una SUL complessiva edificabile di **mq. 3071,23** se ne prevede la realizzazione di soli **mq. 1407,53** con un indice territoriale che raggiunge appena un **Ut. 0,15 mq./mq.** ben minore dell' Ut previsto dal R.U.C. pari a **Ut. 0.33 mq./mq.** Parimenti sono verificate le parzializzazioni relative alla SUL residenziale di progetto pari a **mq. 1297,23** inferiore a **mq. 1302,95** realizzabili e quella non residenziale pari a **mq. 110,30** ben minore dei **mq. 1768,29** realizzabili. Allo stesso modo si prevede di realizzare **mq. 139,58** di edilizia residenziale sociale, ben superiore al minimo edificabile previsto dalla normativa pari a **mq. 129,72** corrispondente al 10% della superficie residenziale di progetto.

L'allegato progetto di P.M.U. è comprensivo delle seguenti verifiche:

### **Verifica Geologica**

Si rimanda specificatamente alla relazione allegata redatta dal dott. Geol. Fabrizio Cicali nella quale viene espresso che dal punto di vista geologico, morfologico ed idrogeologico generale, non sussistono impedimenti alla fattibilità dell'intervento di progetto.

### **Verifica Idraulica**

A firma dell'ing. Andrea Sorbi, si è provveduto alla Analisi idraulica dell'intervento, alla cui relazione si fa rimando e riferimento.

Dato saliente dell'Analisi è il fatto necessario di :

- 1) Realizzare, il sistema fognario del Piano di tipo separato. Le fogne nere saranno collegate alla fognatura comunale di via San Giusto che non presenta note criticità.
- 2) Le acque meteoriche verranno invece allontanate mediante fossi di drenaggio già esistenti a guardia della Circonvallazione Sud che le convoglieranno previo il nuovo attraversamento di collegamento dei fossi di scorta, nel fosso Prunaia.
- 3) Lo scarico attuale è costituito da un fosso interpoderale di dimensioni adeguate. La quota di campagna in prossimità del fosso e dell'area della vasca è ml. 35,70 slm.
- 4) Posizionare il primo piano di calpestio degli interventi a quota non inferiore a 36,50 ml. s.l.m.
- 5) Non occorre la compensazione idraulica dei rilevati.
- 6) L'intervento idraulico previsto, corrisponde a quello indicato nella scheda di R.U.C.

### **Verifica acustica**

A firma del Per. Ind. Acustico Tommaso Robaudi, si è provveduto al Controllo del Clima acustico ai sensi della Legge 447, Dpr 142 del 30.03.2004 e ISO 9884.

Da tale relazione si evince che i livelli sonori dell'area oggetto dell'intervento, sia in fascia diurna che notturna sono congrui con i limiti previsti dalla classificazione acustica del Comune di Campi Bisenzio ed all'interno dei parametri previsti dal DM 30.03.2004.

### **Verifica agronomica e del verde**

A firma del Dott. Vincenzo Buonfiglio Agronomo-Paesaggista si è provveduto e far redigere ed ad allegare la Relazione Illustrativa del Sistema del Verde, alla quale si attiene il presente progetto di P.M.U.

Si è inoltre provveduto a richiedere agli enti erogatori, Enel, Estra Energie, Publicacqua, Telecom, i preventivi ed i pareri con i progetti di estensione reti di competenza, in corso di rilascio.

Per quanto attiene la fornitura Enel si è provveduto a riservare un'area idonea al posizionamento di una eventuale cabina elettrica, in posizione strategica ricavata all'interno dell'area a verde pubblico in fregio al parcheggio pubblico.

Si rimanda agli elaborati, relazioni e verifiche effettuate per i particolari.

Campi Bisenzio 17.10.2016