

TAV. N.

1E

Scala:

Data:

11/2014

Agg.:

04/2015
06/2015

PIANO DI MASSIMA UNITARIO P.M.U. 4.9B

VIA COLOMBINA LOC. LA VILLA -CAPALLE
CAMPI BISENZIO (FI)

Oggetto: **E - PROGETTO PLANIVOLUMENTRICO**
- relazione tecnica illustrativa

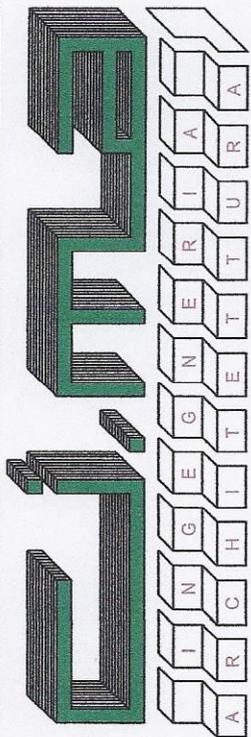
Proprietà:

SOC. COOPERATIVA UNICA

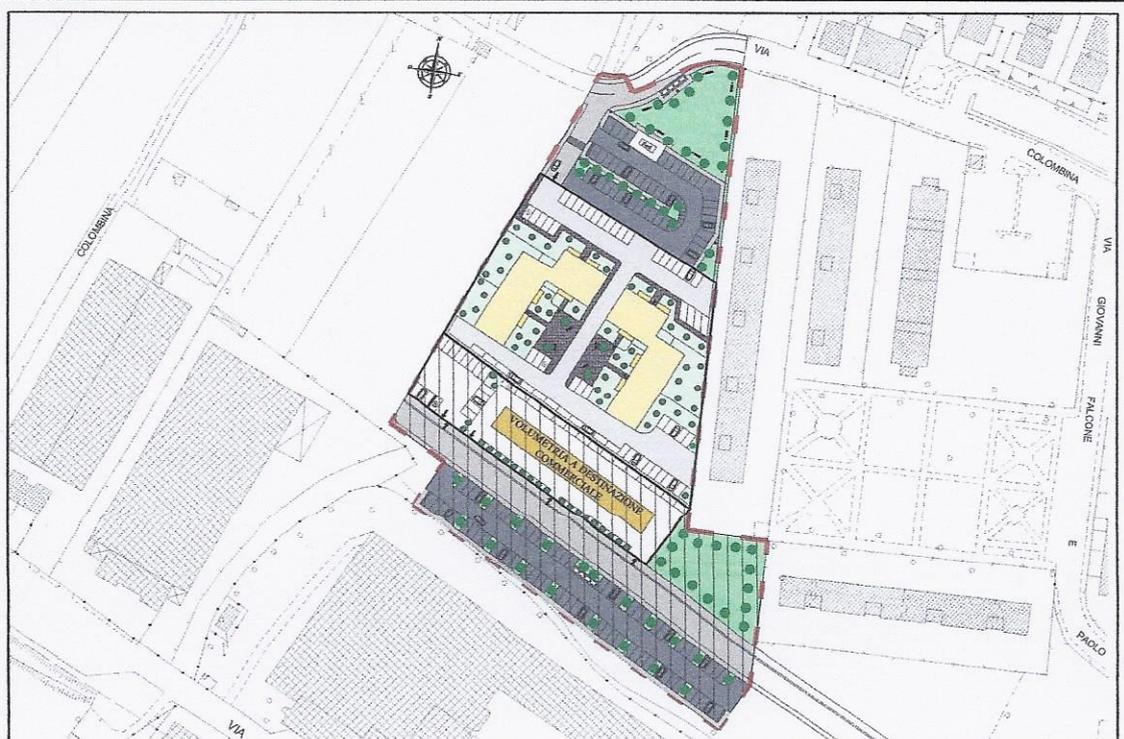
Viale Gramsci n. 53 - 50121 FIRENZE

Progetto:

Dott. Ing. FRANCO CIULLI



CAMPI BISENZIO Via de' Tintori, 3 Tel. 055/8964220 Fax 055/8964217 mail. studiocima83@libero.it



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA P.M.U. 4.9B

Il Piano Unitario di Massima denominato P.M.U. 4.9B è ubicato in località La Villa ed ha accesso da Via Colombina.

Per tali piani individuati dall'art. 128 delle N.T.A. come "*addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale*" sono previsti i seguenti indici:

Indice di Utilizzazione Territoriale ad uso residenziale = 0,14 mq./mq.

Indice di utilizzazione Territoriale ad altri usi = 0,19 mq./mq.

Il Piano interessa un'area di 15.714 mq. e presenta una forma irregolare pressochè trapezoidale, dove nella parte nord (quella più stretta) si accede da Via Colombina, che in questo tratto sarà oggetto di adeguamento, mentre nella parte sud (parte più larga) che confina con un'area industriale, il R.U.C. prevede il passaggio di una strada che, provenendo dal prolungamento di Via dell'Albero, si collegherà ad una nuova viabilità prevista nel vicino P.M.U. 4.10.

Sul lato est il Piano confina con un lotto già edificato dove sono presenti vari edifici residenziali con altezze 4/5 piani e sul lato ovest confina con un'area individuata come P.M.U. 4.9A con destinazione del tutto analoga a quella del presente piano.

L'intervento che viene proposto riguarda la realizzazione di un edificio con destinazione a "edilizia sociale" di cui all'art. 49 bis delle N.T.A. ed al Regolamento di Edilizia Sociale dove è prevista la possibilità di un incremento della S.U.L. realizzabile che nel nostro caso da luogo ad una S.U.L. complessiva di 2.892,95 mq. su un'area fondiaria di mq. 5511.

La volumetria commerciale che non verrà realizzata in questa fase, è stata ubicata nella parte sud del lotto dove il R.U.C. prevede anche, come già detto, il passaggio di una nuova strada e un'area a parcheggio.

Tutta questa area per un totale di mq. 7.841 verrà ceduta all'Amministrazione Comunale senza realizzazione di opere, unitamente a quella prevista per parcheggio, verde pubblico e viabilità nella parte nord dove tali opere verranno realizzate.

Inoltre verrà ceduta l'area esterna al piano costituita da porzione della particella 17 e dalla particella 310 del foglio 10 destinata a parcheggio e verde pubblico per un totale di mq. 5.289.

Per tale porzione di piano è stata verificata la fattibilità per la realizzazione di una volumetria a destinazione commerciale con annesse opere di urbanizzazione come meglio specificheremo nella parte finale della relazione.

L'accesso al lotto residenziale, che occupa la parte centrale dell'area, avverrà come già detto da Via Colombina dove lo spazio che residua tra questa strada ed il lotto viene destinato a verde e parcheggio pubblico oltre ad un tratto di viabilità.

La parte rimanente dei parcheggi e del verde pubblico nelle quantità previste dal R.U.C. e dagli standard rimane ubicata nell'area da cedere al comune che avrà accesso autonomo tramite la viabilità prevista.

L'assetto planovolumetrico scelto per l'edificio è quella di una forma a "U" rovesciata con un varco per il passaggio carrabile e pedonale così da individuare due parti a "L" simmetriche ciascuna delle quali presenta un'altezza di tre piani sul lato maggiore e di due sul lato minore.

Il basso indice di edificabilità ci consente di contenere le altezze e di valorizzare così lo spazio interno che consiste praticamente in un'ampia corte aperta verso sud particolarmente idonea ad assolvere alla funzione di spazio di aggregazione per il quale sono state previste aree pavimentate e dotate di alberature e panchine.

Il taglio delle tipologie degli alloggi previsti sarà di due e tre vani dove il numero di alloggi che figurano nei tipi edilizi è stato determinato tenendo conto di non scendere al di sotto dei 60 mq. di superficie netta media come prescritto nelle N.T.A.

E' stata fatta la scelta di non realizzare garage ma solo posti auto esterni pertanto è stato possibile prevedere dei giardinetti per gli appartamenti al piano terra facendo attenzione ad ubicare i posti auto nelle parti più esterne rispetto alle pertinenze dei vari alloggi.

La maggioranza degli appartamenti è prevista con zona giorno orientata a est/ovest e a sud.

L'intervento come già detto, risulta contornato da verde privato oltre che dotato di verde pubblico nella parte nord e questo fatto unicamente alla forma articolata dell'edificio dove l'altezza dei vari corpi è limitata a due tre piani fuori terra, ci consente di fare affidamento su un buon inserimento nel verde limitandone pertanto l'impatto visivo.

Le piantumazioni scelte per il verde pubblico sono costituite per lo più da tigli e lecci mentre nei giardinetti privati si prevedono olivi, cipressi ed alberi da frutto come meglio descritto nell'apposita relazione.

La tipologia scelta per l'edificio ci consente di realizzarlo sia con tecniche tradizionali, muratura e c.a., sia in legno mantenendo comunque la massima attenzione alla qualità architettonica e dei materiali oltre alla limitazione del consumo energetico.

Le acque meteoriche verranno in parte trattenute in appositi serbatoi di accumulo per l'uso annaffiatura e lavaggio prima di essere allontanate nell'apposito canale "nord-orientale" di prossima realizzazione, tramite apposita fognatura da realizzare lungo via Colombina, dove è già presente la fognatura nera che utilizzeremo come recapito finale degli appositi scarichi.

Le pavimentazioni esterne, esclusa la viabilità carrabile che sarà bitumata, saranno realizzate in autobloccanti.

Come accennato all'inizio è stata verificata la fattibilità della parte a sud del piano che verrà ceduta gratuitamente al comune, dove si è prevista la realizzazione di un edificio commerciale per un totale di mq. 1.473,60 di S.U.L. con una superficie coperta max pari a mq. 514,01 e relativo parcheggio pertinenziale (mq. 515,70) e parcheggio di relazione di circa mq. 570.

Per l'accesso a tale area sarà necessario realizzare la viabilità prevista dal R.U.C. (prolungamento di via dell'Albero) che ricade in gran parte nelle aree da cedere al comune ad esclusione delle particelle 645, 333 e 959 per mq. 450 circa appartenenti ad altre proprietà; l'accesso a tale area potrà avvenire anche attraverso le particelle 310 e porzione della 17 sopracitate.

Per quanto riguarda le quote altimetriche della nuova strada e parcheggio si fa notare che nelle tavole è chiaramente indicata la quota di 39,90 ml. in linea con quella dei piazzali degli attigui edifici residenziali. Tale quota riguarda anche

l'edificio commerciale con il relativo parcheggio privato oltre che il parcheggio pubblico e risulta maggiore di 35 cm. di quella dell'attigua area residenziale del P.M.U. (39,55 ml.); ciò al fine di creare una apposita pendenza per il deflusso delle acque meteoriche che, tramite apposita fognatura che attraversa il lotto residenziale in prossimità del confine ovest del piano, recapiterà in via Colombina dove è prevista la nuova fognatura meteorica. Le quote del terreno attuale nella parte sud del piano come si evince dalla tavola 3B si attestano intorno a 38,5-38,6 ml. In fase di progetto esecutivo si procederà comunque ad un maggior dettaglio nella definizione delle quote stesse.

Le altre previsioni del R.U.C. inerenti il parcheggio pubblico nella parte sud ed un'altra porzione di verde pubblico per raggiungere lo standard, ricadono all'interno dell'area di proprietà da cedere al comune.

Negli elaborati che costituiscono il P.M.U. sono state riportate le previsioni inerenti le sopraelencate verifiche di fattibilità.



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text "IL TECNICO" in the center and "CANTIERE" at the bottom. The signature is written in a cursive style and extends across the right side of the stamp.

