

TAV. N.

R7

PIANO RESIDENZIALE 7.2

all'interno di via San Giusto

PIANO DI MASSIMA UNITARIO (P.M.U)

Descrizione:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Data:

REV. 08-2015

Progettisti:

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

Collaboratori:

Geom. STEFANO SETTESOLDI
Geom. SIMONE SORRENTINO

Proprietà:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

di cui all'Art.146 comma 3 del D.Lgs. N° 42 del 22 gennaio 2004 e successivo D.P.C.M del
12 dicembre 2005

OGGETTO : Piano di Massima Unitario 7.2 per realizzazione zona residenziale

UBICAZIONE : Campi Bisenzio, lotto interno a Via San Giusto

PROPRIETA' : Edilsanmartino srl, via della Chiesa , 24. Signa (Firenze)



Il Territorio

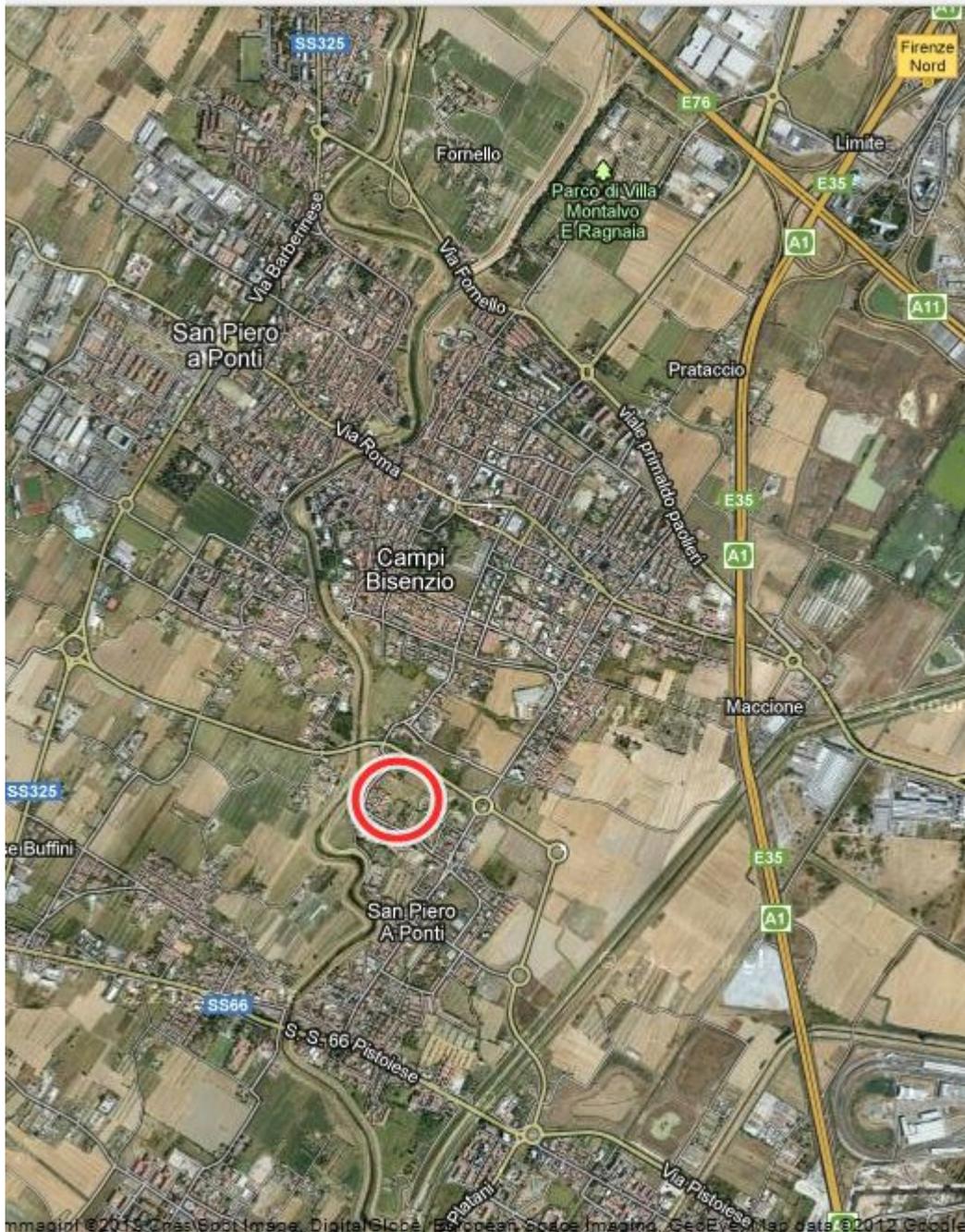


FOTO AEREA N° 1

Foto aerea del Comune di Campi Bisenzio con evidenziata l'area interessata dal PMU, appartenente all' UTOE n° 7. L'area si trova a Sud del centro cittadino in una porzione di territorio compresa tra il Fiume Bisenzio e la Circonvallazione Sud. L'Unità Organica Elementare n° 7 è ampiamente descritta nelle sue peculiarità attraverso lo studio compiuto per la redazione del Piano Strutturale.



FOTO AEREA N° 2

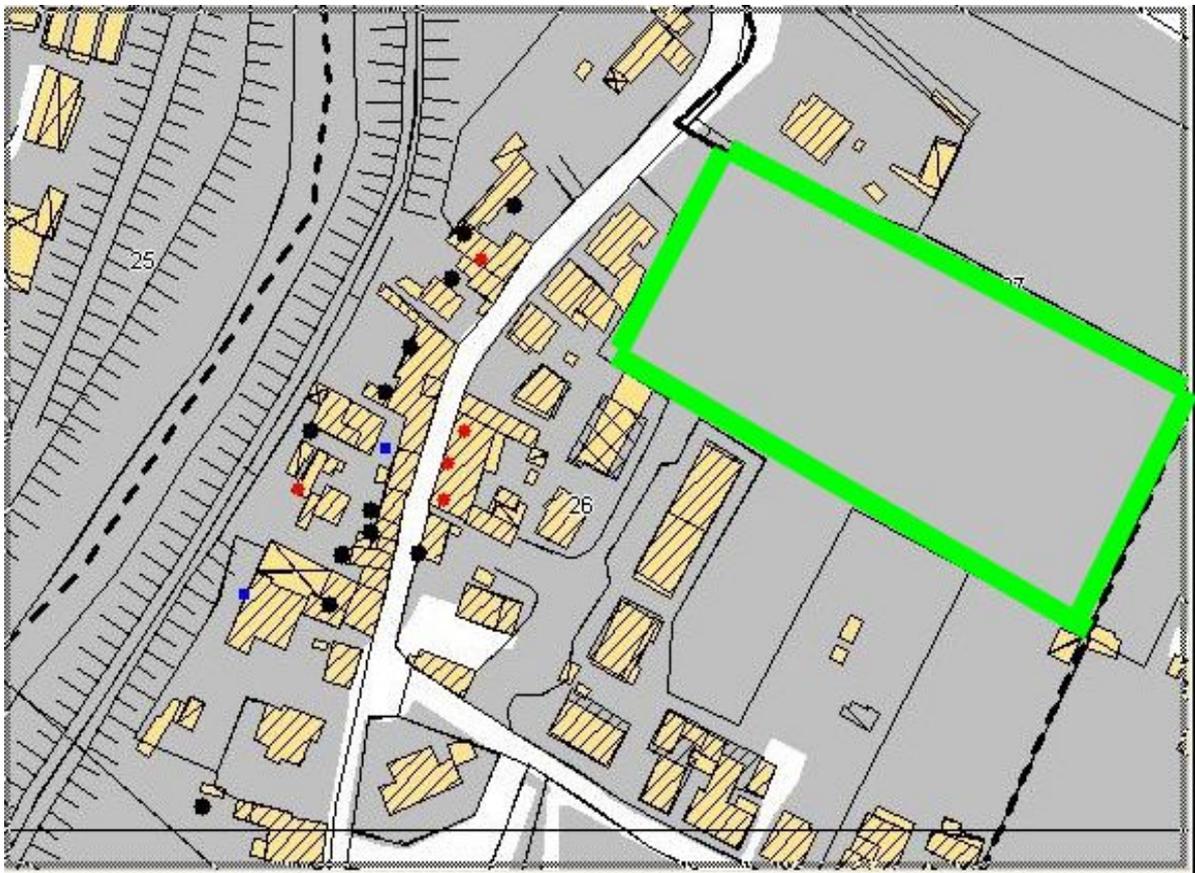
Operando una riduzione di scala rispetto alla foto area di pagina 1 si individua la posizione dell'area di intervento rispetto al centro cittadino e all'abitato di San Piero a Ponti. La viabilità di progetto prevista nel R.U.C., una volta completata, renderà l'area in progetto completamente servita dalla Circonvallazione.

Preesistenze storiche dell'intorno

La borgata di San Giusto esiste ormai solo nella toponomastica. Le frazioni storiche in cui si divide il territorio Comunale di Campi Bisenzio sono sempre state identificate dalle presenza di una Chiesa attorno alla quale cresceva l'edificato.

Della Chiesa di San Giusto non si hanno più notizie a partire dal XVII secolo, ecco perchè non è identificabile un "cuore" storico della borgata, ridotta ad un allinearsi di edifici lungo la strada denominata, appunto Via San Giusto.

L'informazione sul dato storico dell'abitato ci proviene del Portale SIT che fornisce una datazione del costruito.



L'area interessata dall'intervento è quella evidenziata in verde. L'abitato lungo Via San Giusto segnalato con il simbolo nero è quello databile precedentemente al 1860; le costruzioni con il simbolo rosso sono databili tra il 1861 ed 1918. I restanti fabbricati sono da datarsi dal dopo guerra ad oggi, con la maggioranza da datarsi negli ultimi 20 anni.

Letture dal punto di vista urbanistico

L'area da edificare ricade per una porzione profonda circa 90 metri in area vincolata ai sensi del D.L. 22.01.2004 n° 42, articolo 142, comma 1 lettera c) vista la presenza del fiume Bisenzio

L'intervento si attua attraverso un Piano di Massima Unitario : il P.M.U. 7.2



Il P.M.U 7.2 è un piano attuativo di iniziativa privata posto nel Comune di Campi Bisenzio. L'area interessata dall'intervento assomma ad effettivi mq. 9266 (Superficie Territoriale) e le previsioni del R.U.C. sono prevalentemente residenziali, "fermo restando che non può essere la sola funzione, tra quelle ammesse, ivi collocata " (art. 13 comma 3 delle N.T.A.) Il P.M.U. 7.2 definisce norme e vincoli per la realizzazione di un piccolo complesso di costruzioni ad uso abitativo corredato dalla realizzazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata per il sociale nella misura minima del 10% della SUL residenziale.

Come stabilito dall' art. 13 comma 3 delle N.T.A. dovrà esserci anche una commistione di funzioni che potrà essere direzionale e/o commerciale di vicinato, e naturalmente

dovranno essere previste aree di verde pubblico e parcheggi, dimensionate nel rispetto della normativa vigente.

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 confinante Zona BC

Caratteristiche tipologiche del contesto ed inserimento del progetto:

L'area di progetto è collocata nei pressi della Circonvallazione Sud, nel tratto compreso tra la rotatoria di via Palagetta ed il fiume Bisenzio .

L'intorno del lotto si presenta già urbanizzato: ad est l'abitato storico lungo Via San Giusto ed a sud l'edificazione relativamente recente.

Essendo un'area relativamente piccola, residua tra l'urbanizzato e la Circonvallazione, non si rilevano particolari emergenze di flora e fauna.

Secondo il P.S. l'area appartiene al comparto agricolo "caratteri misti" ed il suo grado di naturalità è riportato come "medio". Non si rilevano elementi vegetali di pregio. Sono presenti alcune residue arboree di populaceae e salicacee.

Dal punto di vista dell'urbanizzazione, il contesto vede poche preesistenze con cui raffrontarsi .

La foto aerea ci mostra come l'abitato si sviluppi principalmente lungo la Via San Giusto con tipologie edilizie tradizionali che riportano fino ad un massimo di tre piani fuori terra .

Il contesto è chiarito dalla successiva foto n°3.

Lo stesso dicasi per i lotti posti a sud dell'area di intervento, lotti di recente edificazione che vedono villette a schiera di disegno tradizionale su lotti disposti a lato di una viabilità interna al lotto : foto n° 4 .

L'area di intervento risulta praticamente non visibile dalla viabilità attuale (Via San Giusto) , schermata dai fabbricati esistenti.



Foto n° 3



Foto n° 4

Miglior veduta dell'area si avrebbe percorrendo la Circonvallazione Sud, se non fosse che le previsioni del Piano 7.1 e del passante ferroviario faranno sì che i tipi edilizi previste dal

nostro P.M.U. 7.2 ,con un così modesto sviluppo in altezza rimangono in secondo piano rispetto alla visuale dalla Circonvallazione e comunque quasi totalmente schermate dalla piantumazioni delle 66 alberature previste, tra spazi privati e pubblici, dal progetto del verde.

Si veda la successiva foto n° 5 con le frecce che indicano il bordo stradale delle circonvallazione Sud a circa 90 metri di distanza dal confine nord del lotto di intervento.

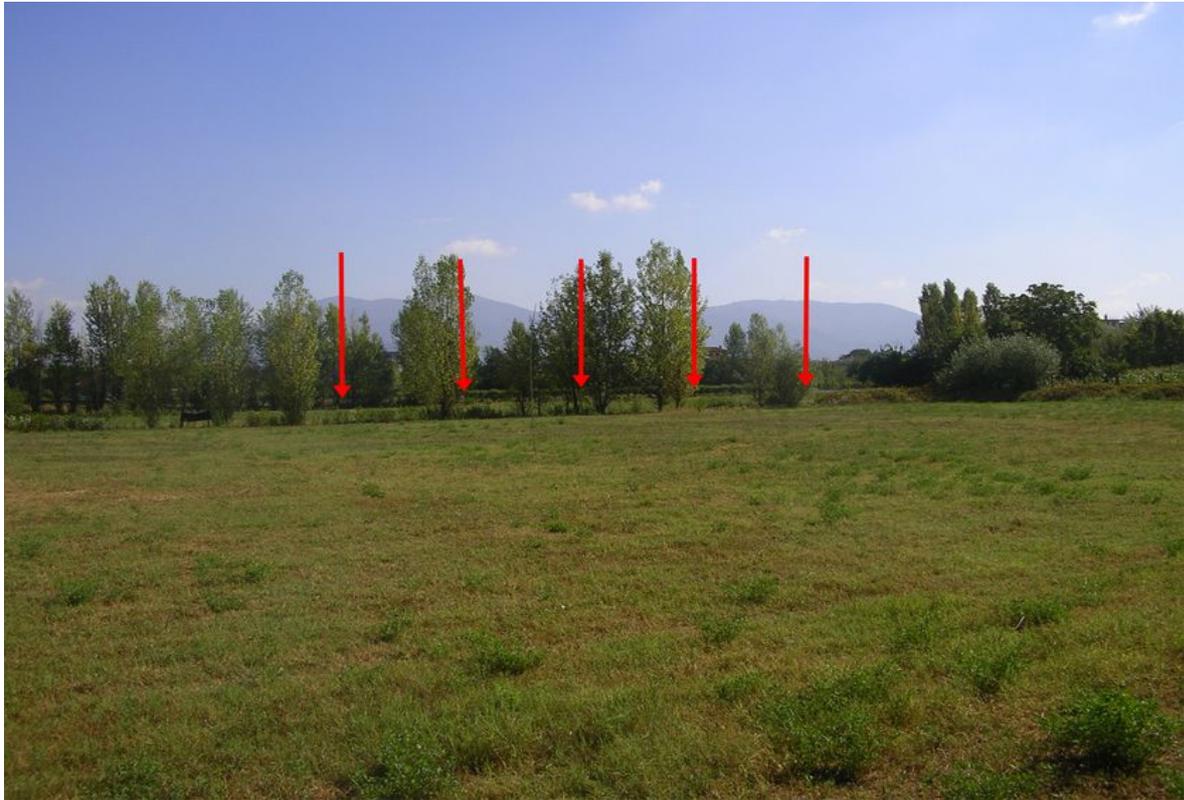


Foto n° 5



FOTO AEREE n° 6 – 6 A : con coni di ripresa e rapporto tra Fiume e Circonvallazione.
 Il tratteggio in viola rappresenta la distanza di metri 150 dal piede dell'argine, ovvero il limite della fascia di Vincolo ambientale di cui alla L.142/04 comma 1 lettera c) , vincolo confermato con Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 29.01.1997;



La miglior descrizione di quale potrà essere l'impatto ambientale della nuova edificazione rispetto al Fiume Bisenzio si avrà in seguito all'osservazione dall'argine.

La veduta dell'area è totalmente schermata dalle costruzioni di 2/3 piani fuori terra allineate lungo Via San Giusto, in primo piano rispetto ai coni di ripresa delle foto scattate percorrendo l'argine del fiume. L'unico punto in cui si possa intravedere da tale argine il nuovo edificato, è il punto in corrispondenza del quale sono state scattate le foto n° 7-8 di seguito allegate. Da qual punto sarà appena possibile intravedere il fabbricato promiscuo di cui al lotto 1, di tre piani fuori terra.

Le frecce verdi indicano gli scorci attraverso i quali si intravede il nostro lotto.

Il foto inserimento del progetto in rapporto al fiume è visibile nella Tavola di Progetto 7b.

Foto n° 7 :



Foto n° 8



Descrizione del progetto:

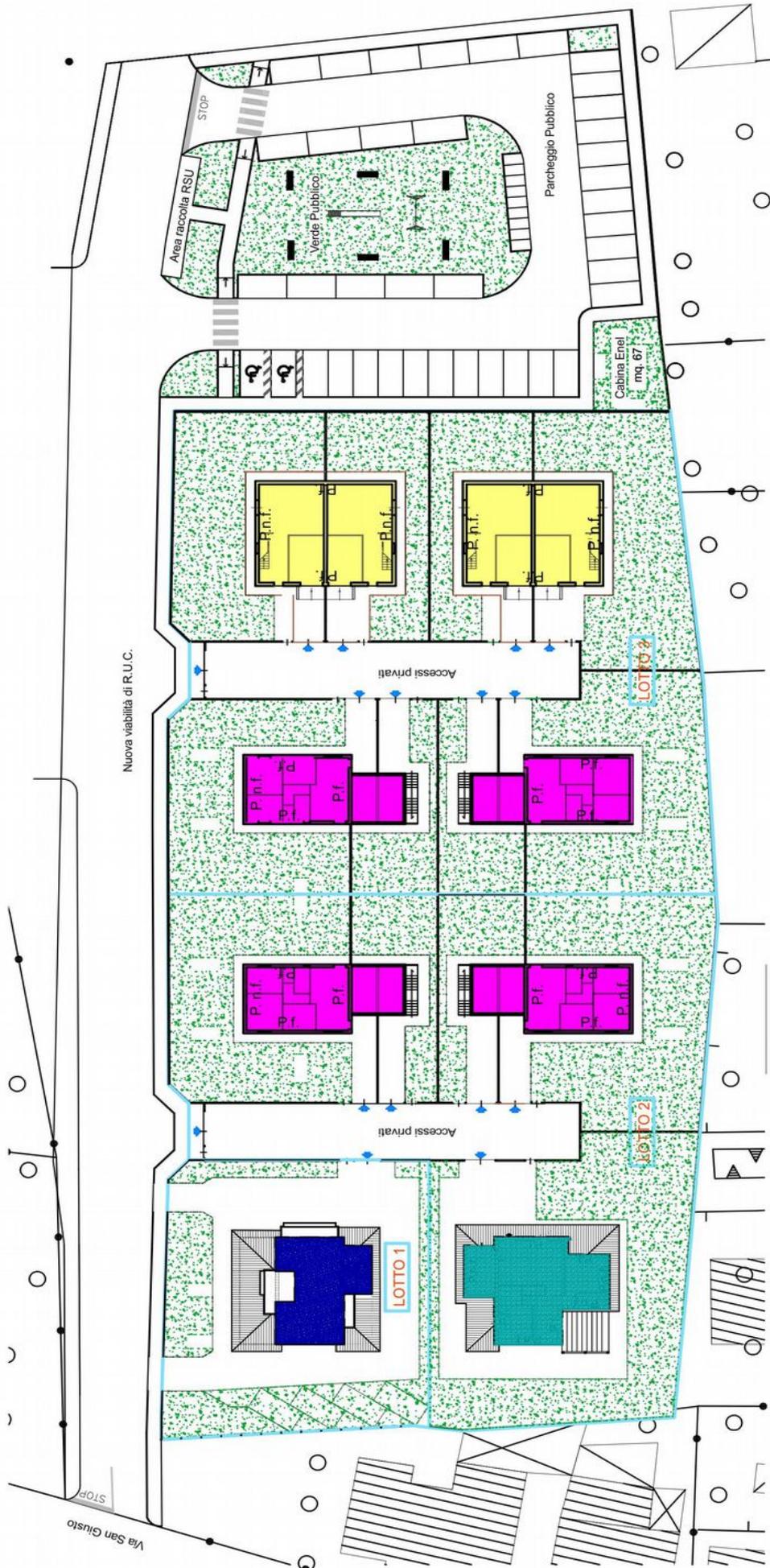
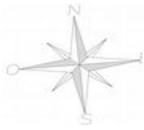
Il progetto prevede la sua attuazione in tre lotti, oggetto di tre distinti Permessi di Costruire. I lotti sono così articolati :

Lotto 1) primo lotto in prossimità di via Giusto : è prevista l'edificazione di un fabbricato promiscuo di tre piani fuori terra, (vedi tavola n° D) con destinazione direzionale al piano terreno (n° 2 uffici) e destinazione residenziale al piano primo e secondo, con la realizzazione di due appartamenti per edilizia convenzionata.

Lotto 2) lotto intermedio, con accesso privato, destinato all'edificazione di n° 2 villette bifamiliari con suddivisione orizzontale (per la tipologia vedi tavola n° A) e n° 1 villetta unifamiliare (vedi tavola n° B)

Lotto 3) lotto adiacente al giardino ed al parcheggio pubblico, con accesso privato, destinato all'edificazione di n° 4 villette bifamiliari : una tipologia con suddivisione orizzontale (vedi tavola n° A) ed una tipologia con suddivisione verticale (vedi tavola n° C)

Si allega una schematizzazione del progetto con l'individuazione dei lotti perimetrata in celeste.



La disposizione dei fabbricati all'interno dei lotti rispetta un allineamento lungo la direttice nord-est / sud-ovest, già seguita dai fabbricati contermini di più recente edificazione. Tale scelta nasce da una precisa richiesta della Conferenza dei Servizi a seguito dell'esame della precedente versione del progetto. A chiarimento di quanto descritto si veda l'inserimento del progetto sulla cartografia di R.U.C allegato in ultima pagina.

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

Nella fattispecie a fronte di una volumetria complessiva edificabile di mc. 9173,34 si prevede la realizzazione di soli mc. 4221,39 con un indice territoriale di 0,46 mc/mq. ben minore dell' IT previsto dal R.U.C. pari a lt. 0.99 mc/mq.

Si tratta di una lottizzazione di largo respiro, estensiva e non intensiva con la distanza tra le pareti finestrate sempre maggiore di ml. 15,00 e la distanza dai confini maggiore di ml. 7,50.

La Superficie Coperta è appena del 19%, contro il 40% ammissibile.

Tra i fronti principali delle abitazioni è interposto uno stradello privato con larghezza ml. 6,00 per l' accesso carrabile alle stesse.

La tipologia delle costruzioni in progetto è in linea con l'edificato esistente :

l' altezza dei fabbricati residenziali non supera i tre piani fuori terra, con un altezza massima per il fabbricato di tipo D, di ml. 9,00, contro i ml.13,50 previsti dalla normativa ; dal punto di vista tipologico siamo in presenza di costruzioni mono e bifamiliari come quelle che in prevalenza fiancheggiano Via San Giusto .

I tipi edilizi utilizzano materiali di finitura quali intonaco e manti di copertura in laterizio ; nel caso siano previsti pannelli fotovoltaici o solari saranno di tipo integrato.

Elemento caratterizzante tutti i tipi edilizi potrà essere il rivestimento in pietra o laterizio per i vani scale o per alcune pareti maggiormente esposte, senza tuttavia discostarsi dai materiali e dai colori della tradizione toscana.

Lo stesso dicasi per le caratteristiche del fabbricato ad uso promiscuo : sarà, per forme e colori, assolutamente in linea con i fabbricati residenziali, se si eccettua il piano terreno, più grande dei piani superiori ma alleggerito dalla presenza di logge e di grandi infissi vetrati, idonei a realizzare ambienti versatili nella distribuzione interna.

Le caratteristiche descritte sono da intendersi come linee guida generali nel disegno dei fabbricati in progetto : maggiori puntualizzazioni nelle scelte di dettaglio saranno fornite in fase di richiesta dei Permessi di Costruire per i singoli lotti.

In ultima analisi, ma di grande importanza per la caratterizzazione ambientale della zona si rileva che il progetto è contraddistinto dalla realizzazione di un area di verde attrezzato di

524 metri quadri e di un parcheggio pubblico circostante di 1182 metri quadri con 39 posti auto. La dotazione di alberature consta di 67 piantumazioni : 59 alberi presenti nei lotti privati oltre a n° 8 alberi previsti per l' area a verde pubblico adiacente al parcheggio (cfr. tav. 8) . Le essenze arboree sono scelte tra quelle suggerite dal Piano Strutturale le cui caratteristiche sono meglio precisate nel Progetto del Verde (cfr. elaborato R3)

E' importante osservare che in proporzione all'edificato, il Verde Pubblico sarà molto ampio in modo da costituire una vera e propria piazzetta tale da potervi posizionare panchine ed attrezzature per il gioco, mentre il grande Parcheggio Pubblico risulta localizzato in posizione strategica sia per l'edificazione attuale sia per quella futura .

Nel progetto attuale la posizione scelta per la "piazzetta" risponderà alla necessità di realizzare una racchetta per l'inversione di marcia delle auto che devono tornare verso via San Giusto, oltre ad essere un area di gioco e ritrovo che nella zona è mancante.

Per l'edificazione futura, potrà essere il principale accesso alla zona BC adiacente, visto che non è garantita la realizzazione della rotonda di distribuzione che ricade all'interno di un altro PMU (il 7.1), piano di problematica realizzazione vista la complessa presenza di infrastrutture (passante ferroviario e nuovo ponte sul Bisenzio) che lo caratterizzano e di cui oggi non è più certa la realizzazione .

Si ritiene quindi che la soluzione presentata sia rispondente alle richieste espresse nell'ultimo parere dagli uffici, ovvero :

“spazio caratterizzato come piazza o altro spazio aggregativo distinto dal parcheggio”

“realizzazione di una racchetta per l'inversione di marcia attraverso il parcheggio”

“verificare la funzionalità della viabilità a regime con l'attuazione delle previsioni edificatorie delle zone contermini”

Per una miglior comprensione si veda la sovrapposizione tra Ruc e progetto di piano allegata alla pagina seguente.

Campi Bisenzio.....

I Tecnici :

Arch. Simona Manetti

Arch. Matteo Caldirola Settesoldi

I Collaboratori :

Geom. Stefano Settesoldi

Geom. Simone Sorrentino

