

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PROGETTAZIONE URBANISTICA E COORDINAMENTO TECNICO

MENICHETTI + CALDARELLI architetti

Arch. Stefano Menichetti

COLLABORATORI ALLA PROGETTAZIONE

Arch. Alessandro Cappannelli

COMMITTENTE

Pierangelo Presenti

Gaetanina Giuffrè

INDAGINI GEOLOGICHE

Geol. Raffaele Rotoli

Area di trasformazione TR 01c
Via di S.Giusto
Integrazione residenziale

Stato attuale

L'area di trasformazione TR01c fa parte di una porzione di terreno inedificato situata in adiacenza a via S.Giusto, nel quartiere di S.Giusto a Signano, a poca distanza dall'ospedale di Torregalli.

L'area posta sul lato meridionale di via S.Giusto, nel tratto compreso tra via Amendola e via Vittorio Emanuele Orlando è costituita da tessuti prevalentemente di recente costruzione, di varia tipologia, e da spazi inedificati.

L'area oggetto di intervento è attualmente incolta.

La tipologia prevalente nell'intorno è quella "in linea" con alcune eccezioni per le costruzioni del dopoguerra con tipologia a casa singola di grandi dimensioni.

L'isolato, che racchiude l'area oggetto di intervento, risulta quindi con un vuoto urbano nel centro che la scheda TR01c ha il proposito di ricucire con edifici che possano colmarlo senza saturare lo spazio verde.

L'edificato esistente si presenta disomogeneo per tipologie, dimensioni, allineamenti e qualità architettonica; via San Giusto, strada con senso unico di marcia in direzione di via Torre Galli presenta un fronte edificato disarticolato, la prima parte, a partire dall'incrocio con via Ronco Corto, partendo con edifici a due piani di inizio secolo ed un edificio a 4 piani in aderenza al primo entrambe allineati con l'interno del marciapiede.

La via presenta inoltre alcuni arretramenti degli edifici sul lato destro occupati da piccole porzioni di verde privato, il lato sinistro è per la maggior parte suolo privo di costruzioni.

L'area di trasformazione è prevalentemente occlusa sul lato ovest e sud mentre ad est confina con l'area d'intervento 2 ed un ampio spazio libero da costruzioni.

Le vie che contornano, senza accesso, l'area di trasformazione sull'asse nord-est e sud-est via Vittorio Emanuele Orlando, attualmente questa via ha forma ad "L" e costituisce una via di penetrazione agli edifici che si affacciano sulla via stessa.

La disarticolazione dell'edificato rende difficile l'individuazione di allineamenti precisi e netti, mentre è particolarmente evidente la barriera che l'edificato erige nei confronti del suolo sul lato di via San Giusto, l'unico fronte di penetrazione del verde è l'area individuata per le trasformazioni.

Il lato ovest è libero in corrispondenza di una piccola porzione di verde pubblico le cui particelle catastali risultano ancora intestate ad un soggetto privato.

Stato di progetto

L'intervento persegue le seguenti finalità, realizzazione di una nuova edificazione residenziale finalizzato ad integrare i tessuti insediativi del quartiere di S.Giusto a Signano e integrazione del patrimonio comunale mediante reperimento di aree per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali.

La Superficie Fondiaria dell'area di trasformazione è di circa 6825 mq, così come è emerso dal rilievo dei confini esistenti, pertanto il dimensionamento finale è di circa 2975 mq per l'unità di intervento 1 e di 3850 mq per l'unità di intervento 2.

Il dimensionamento le destinazioni d'uso dell'intervento sono determinate come segue:

Unità di intervento n°1:

- superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 1000
- altezza massima (Hmax): ml 10,00

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;
- attività terziarie;
- (limitatamente agli spazi localizzati al piano terreno degli edifici): esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, attività artigianali di servizio alla residenza.

L'unità di intervento 1 sarà divisa a sua volta in due lotti che ospiteranno due edifici di 500 mq di Sul ciascuno.

Il posizionamento degli edifici, all'interno delle aree di galleggiamento, tiene conto del fronte principale su via San Giusto e l'allineamento con gli edifici esistenti e le relative distanze; particolare attenzione verrà posta al prospetto dell'edificio di via San Giusto.

I due edifici si svilupperanno su due piani fuori terra; la separazione dei due edifici è frutto di un progetto teso a riconnettere il tessuto urbano e viario trovando altresì spazio per le dotazioni di parcheggio.

I parcheggi pertinenziali sono individuati con uno schema a pettine perpendicolare alla nuova viabilità di penetrazione.

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione prevedono percorsi pedonali che collegheranno ogni parte del lotto anche in previsione dello sviluppo dell'Unità di intervento 2.

La nuova viabilità di penetrazione sarà realizzata unitariamente all' Unità di intervento con relativi sottoservizi e predisposizioni per servizio all'Unità di intervento 2.

Lungo la nuova via saranno predisposte due aree di 1,80x5,00 m circa per la raccolta dei rifiuti, una per ogni edificio in progetto.

Sarà realizzato un parcheggio pubblico di circa 400 mq con accesso sia dalla nuova viabilità di penetrazione che da Via Emanuele Orlando, tale spazio di sosta sarà caratterizzato da una viabilità centrale di manovra di ml 6,00 e parcheggi ml 2,50x5,00 per un totale di 20 parcheggi più 2 parcheggi per disabili.

In continuità con il parcheggio pubblico è prevista, come da richiesta della scheda TR01c, la realizzazione di un ulteriore spazio a parcheggio sull'area attualmente destinata a verde pubblico ma risultante ancora catastalmente di proprietà privata, probabilmente standard mai ceduti al Comune di Scandicci; in accordo con l'amministrazione comunale si procederà allo sviluppo di tale area o all'individuazione di altra area, in aderenza all'area di trasformazione, per la realizzazione dell'ulteriore spazio a parcheggio.

Unità di intervento n°2:

L'unità di intervento è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali, con dimensionamento stabilito dall'Amm./ne comunale in fase di progettazione preliminare.

Previa variante al Regolamento Urbanistico – con prelievo dei corrispondenti quantitativi dall'edificabilità disponibile nel Piano Strutturale per “nuovi insediamenti” da realizzarsi nell'UTOE n°1 – è altresì consentita la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.