

COMUNE DI SCANDICCI (FI)

## PROGETTO UNITARIO “CAPANNUCCIA”

Integrazione Residenziale - SCHEDA TR 09h del RU

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROPRIETA':

**S.E.I. spa, Via Baccio da Montelupo 16, Firenze**

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

**Arch. Matteo Cattaneo**

Arch. Massimo Cionini

16 Gennaio 2017

**mc2**  
architettura

Via dei Della Robbia 11r - 50132 - Firenze (FI) - tel/fax 055 5979386

## INDICE

|   |    |
|---|----|
| 1. INTRODUZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....                                      | 3  |
| 2. INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE.....                 | 4  |
| 3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....   | 6  |
| 4. ELEMENTI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTI..... | 10 |
| 5. OPERE DI URBANIZZAZIONE .....  | 11 |

## 1. INTRODUZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Oggetto dell'intervento è l'area di trasformazione **TR09h**, così come individuata dal vigente Regolamento Urbanistico.

Si tratta di un lotto ineditato immediatamente adiacente all'edificato di **Capannuccia**, con accesso da **Via S. Ilario** (viabilità storica che segna il confine con il territorio di Lastra a Signa). L'area confina a sud con terreni a verde privato nei pressi del **torrente Vingone**, a ovest con la **Via S. Ilario**, a nord con resedi di pertinenza di civili abitazioni, a est con terreni a verde privato.

La finalità principale dell'intervento è il **completamento dell'assetto insediativo** della frazione mediante un piccolo intervento residenziale ben inserito nel contesto.

L'area dell'intervento previsto dal Regolamento Urbanistico insiste su **due particelle catastali**, la **1031** e parte della **1034** del **foglio 4** del Comune di Scandicci. Entrambe le particelle sono di proprietà della **SEI spa**, committente del presente progetto unitario.

Di seguito si riportano alcuni dati quantitativi riguardo alla scheda suddetta.

|  |
|--|
| <b><i>Dati della scheda TR09h:</i></b>       |
| Superficie Fondiaria = Mq. 2400 circa        |
| S.U.L. Insediabile = Mq. 500 max.            |
| H. max. = 8,00 ml.                           |
| Destinazione d'uso insediabile: residenziale |

## 2. INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO, VINCOLI E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

L'area di intervento si trova in un **settore pianeggiante**, dove si individuano elementi paesaggistici ed infrastrutturali importanti:

A sud il **torrente Vingone** con, lungo i suoi argini, la presenza di vegetazione ripariale e di un ponte sulla Via di Sant'Ilario, che ne permette l'attraversamento. Oltre il torrente il paesaggio è prevalentemente agricolo, con la presenza di serre e coltivazioni orticole. A circa 400 metri a sud dell'area si individua un cambio di pendenza repentino ed il paesaggio assume le caratteristiche del paesaggio collinare toscano con la presenza di oliveti, boschi e ville storiche.

**Sempre a sud esiste una linea di alta tensione (380kV) di proprietà di Terna Spa. Tale linea elettrica impone il rispetto delle distanze riportate nella relativa tavola (7).**

A ovest si trova, oltre il confine comunale, ad una distanza di circa 250 m., la Strada di Grande Comunicazione **Fi-Pi-Li**, mentre a nord, lungo l'asse storico della via Pisana, troviamo la presenza di un tessuto urbano storicizzato.

Oltre questo asse viario si trovano invece numerosi fabbricati a funzione industriale e produttiva.

La fascia di territorio che si trova tra la via Pisana ed il Vingone è caratterizzata dall'alternanza di terreni a funzione agricola (principalmente orti urbani), residenze, aree ed edifici ad uso artigianale/industriale e di magazzino e perimetri in via di rinaturalizzazione.

Il terreno oggetto dell'intervento proposto ha attualmente perso il suo uso agricolo e risulta inutilizzato.

Il terreno si trova in un'area a **pericolosità idraulica I.3** e **classe di fattibilità**, per interventi di nuova edificazione, **F.I.4**. La scheda prescrive *“la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi “...”è subordinata all'esecuzione di **interventi di messa in sicurezza idraulica** per eventi con tempo di ritorno duecentenario ( $Tr = 200$ )”*.

A seguito della relazione geologico tecnica di supporto, redatta in data 30 ottobre dal Geologo Gabriele Grandini ed allegata al progetto, tali interventi di messa in sicurezza sono:

- **la compensazione, per l'altezza del battente duecentenario, dei volumi che verranno occupati in modo permanente da costruzioni o movimenti di terra, mediante altrettanti volumi resi disponibili all'afflusso dell'acqua, mediante scavi e movimenti di terra.** Tale volume di compensazione viene ricavato anche in una piccola porzione della particella 1034, non inclusa nel perimetro di progetto della scheda TR 09h, ma facente parte della proprietà. Si rimanda, a tal proposito, alla dimostrazione dei volumi compensati in **tavola 7**.
- a fronte del **battente duecentenario di 38,26 slm, considerando un franco di 30 cm. come da Relazione Geologica allegata, l'imposta del piano di calpestio del primo piano abitabile dovrà essere ad una quota minima di 38,56 slm.** Tuttavia, in modo da garantire ulteriore sicurezza in termini idraulici, si è scelto di impostare la quota del primo piano abitabile a **38,70 slm.**
- **Non possono essere previsti locali posti a quote inferiori. Il progetto quindi prevede, alle quote inferiori, solo spazi di parcheggio aperti e porte d'ingresso dei vani scala, che saranno a tenuta stagna.**

Gran parte del terreno ricade nelle **"Aree soggette a salvaguardia per stabilimenti a rischio di incidente rilevante, prevalentemente nel 'limite indicativo della fascia di inizio letalità";**

**l'intervento è comunque risultato compatibile**, come si evince dall'Elaborato Tecnico "Rischio di incidenti rilevanti", eseguito dal Comune di Lastra a Signa elaborato in collaborazione con il Comune di Scandicci, i cui contenuti sono stati recepiti dal vigente Regolamento Urbanistico (art.178, punto 2 delle Norme di Attuazione)

### 3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento si prefigge di **concludere e definire il tessuto urbano** della frazione, proponendo tipologia edilizia, uso dei materiali e sistemazioni esterne che lo inseriscano in modo armonico con il contesto.

Per questo i giardini condominiali e l'intero lotto saranno piantumati con **alberi da frutto e piante edibili in filari** che seguono l'andamento degli orti, delle alberature e dei lotti circostanti.

La ricerca della continuità paesaggistica con il tessuto agricolo, dei fossi, delle alberature, delle coltivazioni esistenti, ha costituito un elemento fondamentale nelle scelte di progetto.

**Filari di ciliegio (prunus avium), susino (prunus domestica), pesco (prunus persica), albicocco (prunus armeniaca) e ulivo (lythrum salicaria)** ritmeranno i giardini condominiali, alternati con file di arbusti aromatici o commestibili quali **rosmarino (rosmarinus officinalis), salvia (salvia officinalis), lavanda (lavandula)**.

Il trattamento paesaggistico si estenderà alla porzione della particella 1034 al di fuori del perimetro del Progetto Unitario. Questa porzione di terreno è classificata dal vigente RU come Verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti, normati dall'articolo 134 delle NTA del RU, che ammette usi quali giardini privati.

L' **alloro (laurus nobilis)** sarà utilizzato come siepe per delimitare i giardini privati.

Un filare di **albero di giuda (cercis siliquastrum)** sarà piantumato nel piazzale di manovra, in quanto un albero da frutto avrebbe prodotto qui un'eccessiva sporcizia in epoca di frutti.

In questo contesto il **fabbricato, composto da 7 unità immobiliari terra-tetto indipendenti**, si inserisce, perpendicolarmente alla via di Sant'Ilario, come un **segno architettonico contemporaneo** caratterizzato da un volume unico reso dinamico dalla presenza di diverse altezze della copertura e da un leggero sfalsamento volumetrico che ne riducono l'impatto visivo e la scala complessiva.

La scelta della **tipologia a schiera**, arricchita dal tema delle terrazze praticabili in copertura, consente, da un lato, di inserirsi in continuità tipologica con l'insediamento della Via Pisana, caratterizzato da alloggi terra-tetto, dall'altro di dotare ogni unità immobiliare di un **giardino di pertinenza** orientato secondo un andamento nord-sud come i filari di alberi e gli orti esistenti nei lotti contigui.

**L'accesso al lotto** si effettuerà tramite la Via di Sant'Ilario attraverso un varco aperto situato nel punto dell'attuale cancello. Parallelamente alla strada, schermato dal filare di robinie esistenti che verranno mantenute, si troverà il **piazzale di manovra** per visitatori e residenti. Esso sarà interamente pavimentato in conglomerato tipo "sacatrasparent" con finitura color ghiaia naturale.

In linea con l'ingresso del piazzale si troverà il vialetto che darà accesso **ai piani porticati** delle singole unità immobiliari.

Questo livello, schermato parzialmente da un **frangisole in legno**, ospiterà i parcheggi a raso pertinenziali dei singoli alloggi, oltre che le porte d'ingresso stagne che condurranno ai piani abitabili superiori.

Il volume del piano terreno sarà adibito in parte a parcheggi a raso pertinenziali, in parte a loggiati ed in ultimo a locali tecnici.

Grazie ai pannelli di schermatura sul lato sud che potranno essere ampiamente aperti per **dare accesso ai giardini privati**, saranno anche luoghi di vita, dove poter sostare in continuità con i giardini stessi.

Il fabbricato sarà caratterizzato da **ampie logge** lato sud sia al piano primo che al piano secondo, schermate da **frangisole mobili** con **struttura in acciaio e lamelle in legno naturale**. Il lato nord sarà invece trattato con **porte finestre verticali dotate di persiane scorrevoli in acciaio e legno**.

Gli alloggi saranno di due tipologie: 5 trilocali e 2 bilocali.

**Tutti gli alloggi** disporranno al piano terreno di un portico con **parcheggi a raso di pertinenza alle singole unità, con dotazione equivalente a quella minima definita dalla 122/89**, ai sensi dell'articolo 13, comma 2 del vigente regolamento urbanistico comunale per aree con pericolosità idraulica I.3. Dal

portico, che disporrà di aperture fisse e frangisole mobili sia sul lato nord che su quello sud, si accederà alla scala che collega al piano primo.

Ai sensi dell'Art. 9, comma 2, lettera h.2 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico, gli alloggi saranno serviti, per quanto riguarda il riscaldamento e l'ACS di un **impianto centralizzato a gas metano con produzione di ACS integrata da pannelli solari termici.**

A tale scopo dovrà essere ricavato un apposita Centrale Termica in una porzione di Piano Terreno che includa un accumulo centralizzato di ACS.

I singoli alloggi saranno dotati di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione individuali.

Nei trilocali al **piano primo** si troverà lo spazio giorno (**cucina, pranzo soggiorno**) dotato di una profonda loggia lato sud. Le dimensioni dell'ambiente e la distribuzione planimetrica di scala e aperture permetteranno diversi tipi di organizzazione e arredamento degli spazi, inclusa la possibilità di creare una **cucina abitabile separata dal soggiorno.**

Al **piano secondo** gli alloggi saranno dotati di una **camera doppia**, una **camera singola** e un **bagno** e di un ulteriore loggia lato sud.

Alcuni dei trilocali avranno accesso alla copertura dei bilocali, e godranno quindi anche di una **terrazza al piano secondo**, parzialmente protetta da un elemento **pergola/frangisole**, anch'esso in acciaio e legno.

Per quanto riguarda gli alloggi **bilocali** essi disporranno al piano primo di un **soggiorno pranzo cucina, un disimpegno, una camera matrimoniale e un bagno.**

Il fabbricato verrà intonacato e tinteggiato in **rosso mattone**, mentre l'interno delle logge verrà tinteggiato in **bianco**.

Gli elementi metallici presenti in facciata e copertura quali **balaustre, calate della acque piovane, scossaline e comignoli**, saranno in metallo con **finitura grigio antracite.**

Gli **infissi** saranno in **pvc finitura bianca.**

Sulle coperture sarà realizzato un muretto perimetrale di altezza 60 cm, che permetterà di mascherare gli

impianti tecnologici presenti in copertura (**impianto fotovoltaico e solare termico**).

Le coperture piane, opportunamente impermeabilizzate e coibentate, avranno finitura di uno strato drenante in **ghiaia** di granulometria media.

L'intervento, ai sensi del **Capo V, art. 11, comma 18.5** del vigente RUC, comprende **un incremento di 40 cm.** rispetto all'altezza massima indicata dalla scheda progettuale **TR 09h**. Detto incremento è il **minimo indispensabile** per assicurare il rispetto del vincolo di pericolosità idraulica ed allo stesso tempo realizzare locali abitabili ai piani superiori, come dimostrano le sezioni di progetto allegate nelle tavole.

#### 4. ELEMENTI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTI

L'intervento è stato integralmente concepito con criteri di **eco-sostenibilità**.

Le costruzioni verranno realizzate con strutture in **travi e pilastri in C.A.** e tamponate con **blocchi in laterizio rettificato ad alto potere isolante**. I **solai** saranno in **laterocemento**.

L'**isolamento** dell'intradosso del solaio di calpestio del piano primo e dell'estradosso dei solai di copertura, la **rottura dei ponti termici** in corrispondenza dei **pilastri** e dei **solai** della loggia e della terrazza, la **copertura isolata e ventilata**, gli **infissi** a taglio termico, garantiranno un involucro a **bassa trasmittanza**.

I frangisole scorrevoli sul lato sud offriranno la possibilità di **schermare le aperture nel periodo estivo**.

Gli alloggi saranno serviti, per quanto riguarda il riscaldamento e l'ACS di un **impianto centralizzato a gas metano con produzione di ACS integrata da pannelli solari termici** per la produzione di acqua calda sanitaria. Inoltre ogni unità disporrà di un **impianto solare fotovoltaico** della potenza picco di 0,7/1 KW che contribuirà alla produzione dell'energia elettrica.

Sia i pannelli solari termici che quelli fotovoltaici saranno collocati sulle coperture piane, totalmente schermati da un parapetto pieno di altezza 60 cm.

Gli impianti da fonti rinnovabili compresi nel progetto **non necessitano di pratiche abilitative separate** in quanto rientreranno nella Domanda di Permesso di Costruire che potrà essere presentata una volta approvato il Progetto Unitario, **ai sensi della vigente normativa regionale e statale (L.R. 39/2005 e ss.mm.ii., DLgs 28/2011)**.

Il complesso verrà dotato di una **cisterna di raccolta delle acque piovane** provenienti dai tetti e di impianto duale per l'uso delle acque meteoriche per l'**irrigazione** del giardino e l'alimentazione delle **cassette di scarico** dei wc.

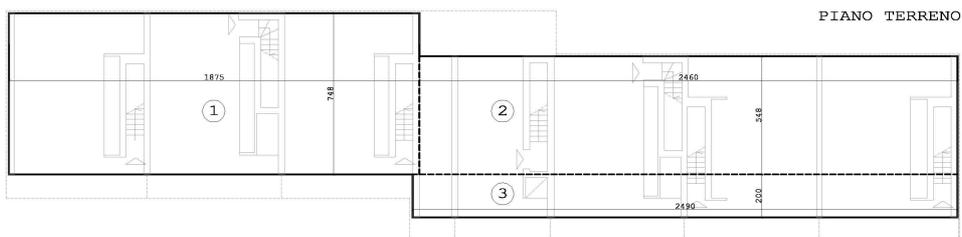
Ai sensi dell'Art. 9, Comma 2, lettera E il volume di tale cisterna di accumulo **sarà superiore a:**

$$2\text{mc} \times (324,85 \text{ mq (SC)} / 30) = 2 \times 10,82 = \mathbf{21,64 \text{ mc}}$$

La raccolta avverrà mediante una cisterna alloggiata sotto il percorso pedonale tra i due fabbricati.

Gli alloggi saranno dotati di **impianto di smaltimento** delle acque nere, con degrassatore, fosse settiche ed impianto di sollevamento interrati e posti nel vialetto di accesso lato nord e successivamente allacciate alla **fognatura di nuova realizzazione** compresa tra le **opere di urbanizzazione** a scomuto descritte nel prossimo paragrafo e situata sulla Via di Sant'Ilario, con recapito in Via San Colombano a nord della Via Pisana.

#### CALCOLO SUPERFICIE COPERTA



#### CALCOLO SUPERFICIE COPERTA

**1**  $18,75 \times 7,48 = 140,25 \text{ mq}$

**2**  $24,60 \times 5,48 = 134,80 \text{ mq}$

**3**  $24,90 \times 2,00 = 49,80 \text{ mq}$

**TOTALE = 324,85 mq**

## **5. OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione previste sono due, la prima consiste nel realizzare il tratto di fognatura tra l'area di intervento e il recapito più vicino posto in via san Colombano, la seconda invece prevede la riqualificazione del parcheggio pubblico di via Barontini.