

REV.	DATA	STATO	DESCRIZIONE	PREPARATO	VERIFICATO	APPROVATO
00	12/2019		EMISSIONE			TVA


COMUNE DI SCANDICCI

PROGETTAZIONE

Progettazione
Prof. Ing. Enio Paris

Responsabile area Real Estate
arch. Tommaso Vanni



Progetto: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO Area di riqualificazione RQ-07b VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	N. DOC. COMMITENZA	
  <p>Direttore tecnico Ing. Carlo Farcomeni</p> <p>00198 Roma - Via Savoia,72 - tel. 06 84240100 - aicom.roma@aicom.it 20129 Milano - Viale Bianca Maria, 22 - tel. 02 99020020 - aicom.milano@aicom.it 52028 Terranuova B.ni (AR) - Via Lungarno,75/95 - tel. 055 9198030 - aicom.valdarno@aicom.it 73100 Lecce - Via Cicoletta, 8/B - tel. 0832 217716 - aicom.lecce@aicom.it</p> <p>www.aicom.it</p>   	CODICE PROGETTAZIONE	
	AREA	RE
	ID. PROGETTO	CDP-FI016
	FASE PROGETTAZIONE	P
Titolo: STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO	DISCIPLINA	
	NUMERO ELABORATO	
	NOME FILE:	

Committente  <small>CDP INVESTIMENTI SGR</small>	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI) STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO	Progettazione  <small>Engineering Systems</small>	ID Prog. Codice n. pagina	CDP-FI016 ID.R01 1/21
--	---	---	---------------------------------	-----------------------------

INDICE

1	PREMESSA.....	2
2	LO STATO ATTUALE.....	2
3	IL PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI SCANDICCI	3
4	LO STATO DI PROGETTO E LA COMPABILITA' IDRAULICA	6
5	LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE.....	12
6	IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO.....	14
	Documentazione consultata.....	15

Committente  CDP INVESTIMENTI SGR	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione  Engineering Systems	ID Prog. CDP-FI016 Codice ID.R01 n. pagina 2/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO		

1 PREMESSA

La presente relazione costituisce la versione preliminare dello studio idrologico-idraulico che lo scrivente sta elaborando per la sistemazione e la riqualificazione dell'area ove è ubicato l'ex edificio Palazzo delle Finanze a Scandicci di proprietà di Cassa Depositi e Prestiti.

Le elaborazioni e i risultati di seguito descritti sono basati sull'analisi della documentazione resa disponibile da AICOM, dal Comune di Scandicci e da quella reperibile in letteratura.

Prime verifiche sono state condotte presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze, integrate da sopralluoghi diretti nell'area di interesse.

Ulteriori verifiche e approfondimenti sono tuttora in corso relativamente agli allacciamenti dell'immobile alla rete fognaria e alle eventuali prescrizioni in merito alla sistemazione delle superfici esterne.

2 LO STATO ATTUALE

L'area oggetto del presente studio è ubicata nel territorio del Comune di Scandicci ed è delimitata a Sud dall'argine destro del Torrente Vingone, ad Est da Via del Parlamento Europeo e ad Ovest dalla Centrale Elettrica dell'ENEL (Fig. 1).

L'immobile, originariamente progettato per ospitare gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, è stato costruito negli anni 1991-1994, sospendendone la realizzazione a circa il 90% dell'assetto definitivo. Attualmente sono presenti due corpi di fabbrica tra loro collegati, con 28700 m2 di superficie edificata su un'area di circa 57000 m2.

Tale area, protetta perimetralmente da un muro di sicurezza, è provvista al suo interno di un anello viario che circonda l'immobile e serve tutti gli accessi ai vari livelli.

L'immobile si articola in due corpi di fabbrica ("EDIFICIO A" ed "EDIFICIO B". [1]) separati da un percorso carrabile impostato alla quota del piano interrato, ma uniti da percorsi orizzontali di collegamento. I due corpi comprendono entrambi un piano "interrato" realizzato ad una quota leggermente più alta del piano di campagna esterno all'area, circondato da un riporto di terra fino all'altezza del piano terra.

Committente 	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione 	ID Prog. Codice n. pagina	CDP-FI016 ID.R01 3/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO			



Figura 1 - Area ex-Palazzo delle Finanze (in rosso):

La quota del piano campagna circostante l'area può essere assunta mediamente pari a 38.0 msm (v. analisi di dettaglio riportata in seguito). La quota del piano terra è posta a 42.76 msm mentre il piano di calpestio dei locali "interrati" è pari a 38.26 msm [2].

3 IL PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI SCANDICCI

Il Consiglio Comunale di Scandicci, con deliberazione n. 34 del 10 aprile 2019 ha approvato il Piano Operativo Comunale, quale nuovo strumento generale di pianificazione urbanistica, contenente la programmazione delle trasformazioni degli assetti insediativi e infrastrutturali per il quinquennio 2019-2024. Il Piano Operativo, divenuto efficace a far data dal **08.06.2019**, definisce le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi [3].

Le condizioni di fattibilità degli interventi ammessi sul territorio [4] a partire dallo scenario di pericolosità geologica, idraulica e sismica sono state definite sulla base delle nuove carte della pericolosità geologica, idraulica e sismica, oltre allo studio idrologico-idraulico [5] e lo studio di Microzonazione Sismica di I° livello .

Committente  CDP INVESTIMENTI SGR	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI) STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO	Progettazione  Engineering Systems	ID Prog. Codice n. pagina	CDP-FI016 ID.R01 4/21
---	---	--	---------------------------------	-----------------------------

In particolare, per gli interventi soggetti a Piano Attuativo ed a Progettazione Unitaria con scadenza quinquennale (Aree "TR" di trasformazione degli assetti insediativi, Aree "RQ" di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali ed Aree "CP" di edificazione di completamento), sono state redatte le Schede Normative e di Indirizzo Progettuale ove oltre a definire la classe di fattibilità geologica, idraulica e sismica per ciascun intervento proposto si danno indicazioni e prescrizioni per la realizzazione in ragione del contesto specifico di pericolosità. Le condizioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali del Piano Operativo vengono articolate secondo diversi livelli di attenzione riassunti in quattro categorie di fattibilità:

Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali

per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità Condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Fattibilità Limitata (F4): si riferisce a eventuali previsioni urbanistiche e infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione preliminare di interventi di messa in sicurezza già individuati e definiti a livello del Piano Operativo.













L'area di interesse è individuata come **Area di Riqualificazione RQ 07b** [6] alla quale è assegnata la classe di fattibilità idraulica è **Fi.2 - Fattibilità con normali vincoli** (Fig. 2).

Committente  CDP INVESTIMENTI SGR	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione  Engineering Systems	ID Prog. Codice n. pagina	CDP-FI016 ID.R01 5/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO			

La determinazione della fattibilità degli interventi ammessi dal Piano Operativo si è basata sulla cartografia riportante la mappatura della pericolosità geologica, idraulica e sismica.

Nella Fig. 3 è riportata la mappatura delle pericolosità idraulica per il Comune di Scandicci. L'area di interesse si trova in Classe di pericolosità Idraulica P1- Bassa Pericolosità.



 Aree "TR" - Trasformazione degli assetti insediativi  Aree "RQ" - Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali  Aree "CP" - Edificazione di completamento	Fattibilità geologica  Fg.2 - fattibilità con normali vincoli  Fg.3 - fattibilità condizionata  Fg.4 - fattibilità limitata
Fattibilità idraulica  Fi.2 - fattibilità con normali vincoli  Fi.3 - fattibilità condizionata  Fi.4 - fattibilità limitata	Fattibilità sismica  Fs.2 - fattibilità con normali vincoli  Fs.3 - fattibilità condizionata  Fs.4 - fattibilità limitata

Committente  CDP INVESTIMENTI SGR	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione  Engineering Systems	ID Prog. Codice n. pagina	CDP-FI016 ID.R01 6/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO			

Figura 2 - Area di interesse (in rosso) e classi di fattibilità [4]

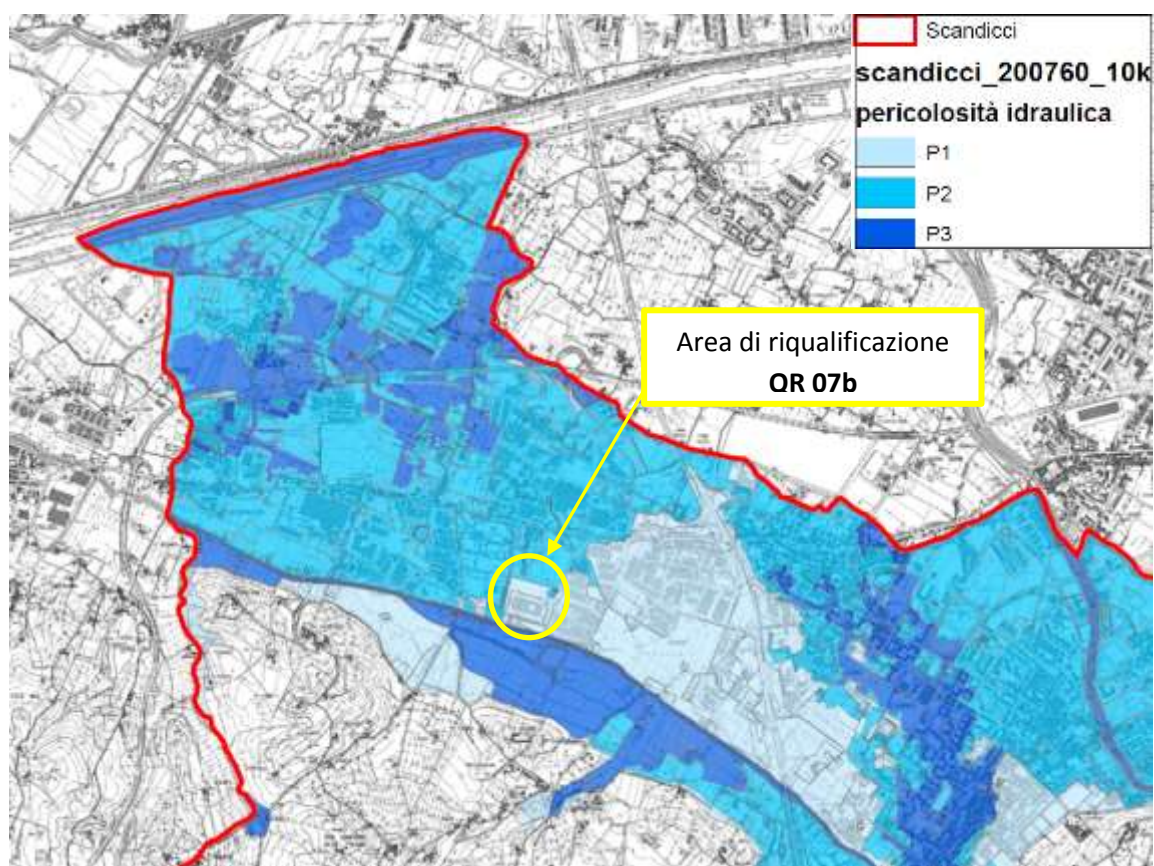


Figura 3 - Mappa della pericolosità idraulica di Scandicci

4 LO STATO DI PROGETTO E LA COMPABILITA' IDRAULICA

Le caratteristiche delle opere di sistemazione e completamento all'interno dell'area di riqualificazione RQ07b sono state desunte dal documento [1] e comprendono in sintesi:

- la demolizione dei muri perimetrali, la rimozione dei terrapieni e degli scannafossi;
- l'utilizzo del piano "interrato" che una volta liberato dai terrapieni circostanti diventa il nuovo piano terra del complesso edilizio;
- la realizzazione di parcheggi per la sosta stanziate, di parcheggi di uso pubblico, di aiuole alberate e spazi verdi per un totale di 34.500 mq.

Committente  CDP INVESTIMENTI SGR	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione  Engineering Systems	ID Prog. CDP-FI016 Codice ID.R01 n. pagina 7/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO		

In particolare, il piano interrato dei due immobili sarà trasformato di fatto nel nuovo piano terreno dei fabbricati dalla eliminazione dei terrapieni. Questi erano stati realizzati perché il volume interrato doveva essere destinato a locali tecnici e magazzini. Eliminati i terrapieni e gli scannafossi si tratterà di realizzare pareti finestrate e portelloni al nuovo piano terra dei due edifici che manterrà la quota del piano calpestabile al valore di 38.26 msm.

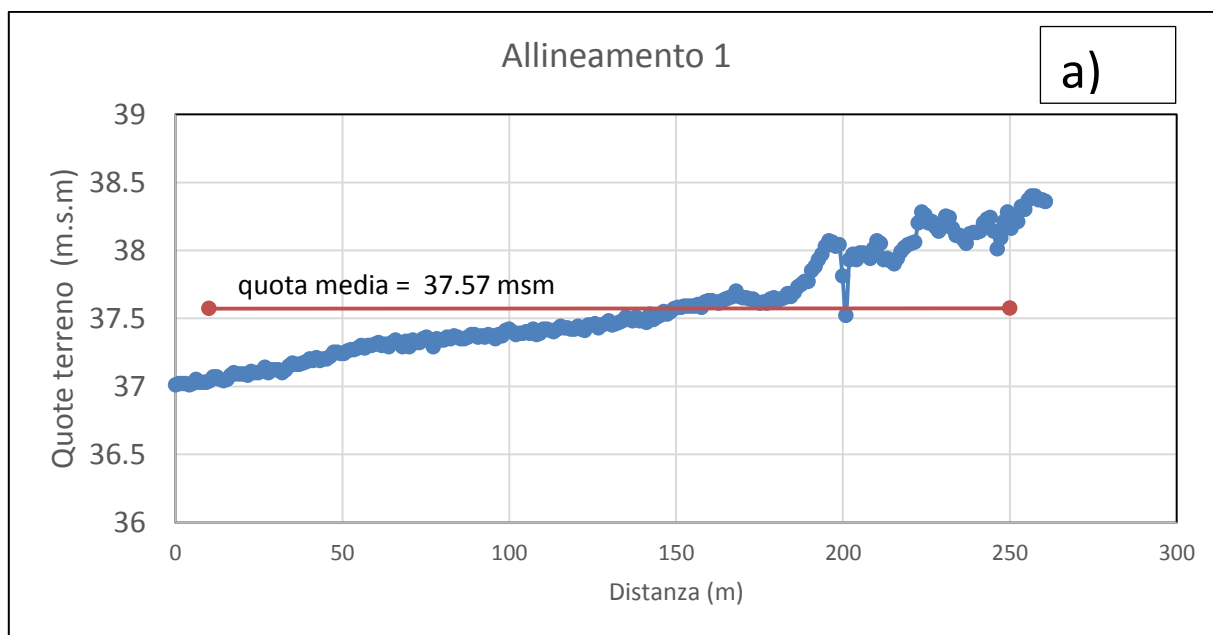
Il rimodellamento del terreno per la eliminazione dei terrapieni comporterà una riduzione delle quote dell'area circostante l'immobile. Dalla Tavola 11 di [1] si deduce che nello stato di progetto le quote del terreno circostante l'edificio sono tutte superiori o uguali al valore di 38.60 msm (una sola quota posta sul lato Sud risulta essere 38.26 msm. La quota del piano campagna dell'area circostante può essere definita a partire dal DTM della Regione Toscana. Con riferimento alla Figura 4, l'area considerata è planimetricamente rappresentata insieme alla delimitazione dell'area inondabile desumibile dal sito dell'Autorità di Distretto dell'Appennino Settentrionale. La quota del piano di campagna circostante l'area in esame non può che essere riferita a quella relativa all'area interessata dall'inondazione, rispetto alla quale viene computato il battente idraulico di allagamento. Ai fini del calcolo vengono considerati i due allineamenti riportati in Figura 4, tracciati al bordo dell'area inondata.



Fig. 4 - Planimetria dell'area di interesse (in giallo) e perimetrazione dell'area inondabile per $T_r= 200$ anni

Committente  CDP INVESTIMENTI SGR	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione  Engineering Systems	ID Prog. CDP-FI016 Codice ID.R01 n. pagina 8/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO		

Utilizzando il DTM della Regione Toscana, nelle Figura 5° e 5 b sono riportati i profili del terreno lungo gli allineamenti n.1 e n. 2. Le quota media del terreno valutate lungo i suddetti allineamenti sono rispettivamente pari a **37.57 msm** e **37.62 msm**.



Committente  CDP INVESTIMENTI SGR	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione  Engineering Systems	ID Prog. CDP-FI016 Codice ID.R01 n. pagina 9/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO		

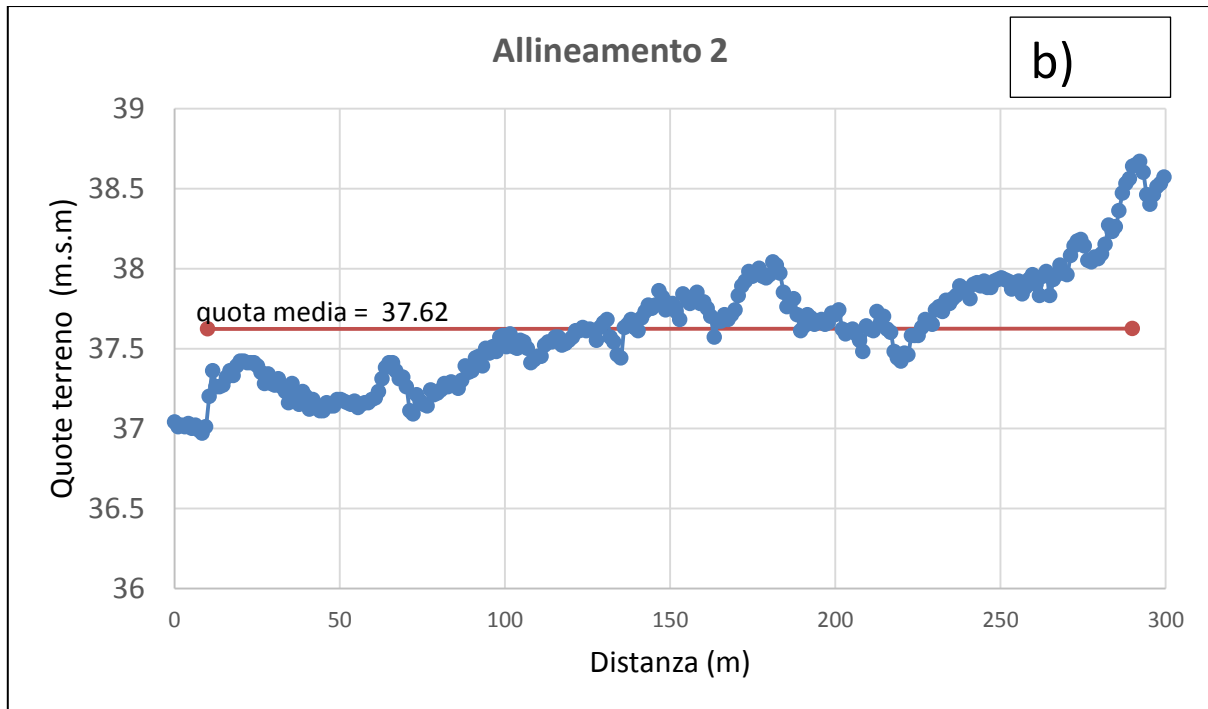


Fig. 5 - Profili del terreno, a) allineamento n. 1 ; b) allineamento n. 2

Come si osserva dalla Figura 4, l'area è praticamente esente dai battenti di inondazione per evento $T_r = 200$ anni, ad eccezione di una modestissima porzione nell'angolo Nord-Est dell'area stessa.

Nel suo intorno l'area è lambita da livelli di inondazione che per l'evento duecentennale raggiungono la quota di **+38.26 msm** (Fonte: Autorità di Distretto Appennino Settentrionale-<https://geodata.appenninosettentrionale.it/mapstore/#/viewer/openlayers/646>)

Il confronto tra tale quota e quelle desumibili dal DTM fornisce un **valore medio della quota del piano di campagna** intorno all'area di interesse pari a circa **37.60 msm** (Fig. 5).

Per quanto riguarda la fattibilità idraulica Fi.2, nell'art. 39 c.3 punto 3.2 della Norme di Attuazione del Piano Operativo [7] si legge:

3.2. Fattibilità idraulica con normali vincoli (Fi.2)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità idraulica media (I.2), corrispondenti alle aree con pericolosità da alluvione 'bassa'

Committente  CDP INVESTIMENTI SGR	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione  Engineering Systems	ID Prog. CDP-FI016 Codice ID.R01 n. pagina 10/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO		

*(P1) del P.G.R.A.. Per tali previsioni possono non essere dettate particolari prescrizioni salvo che per il mantenimento dell'efficienza del microreticolo superficiale, ovvero per previsioni di elevata vulnerabilità o in situazioni morfologiche sfavorevoli, **quali volumi interrati in aree limitrofe a zone esondabili.***

Per l'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali in tali aree non sono di norma dettate dal presente Piano Operativo condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, fatte salve le eventuali prescrizioni di cui all'art. 42, punto 2.

Art. 42, punto 2:

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media (I.2) per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture non sono di norma dettate dal presente Piano Operativo condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, salvo specifiche prescrizioni contenute nelle singole 'SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme, volte a garantire i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste e/o ad individuare gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno (Tr) superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree.

La Scheda Normativa e di Indirizzo Progettuale di cui all'Allegato 'A' delle NTA del Piano Operativo [6], per l'area in esame è riportata in Appendice 1. Per le problematiche idrauliche sono riportate le seguenti prescrizioni:

Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è lambita sul perimetro esterno dall'accumulo di acqua che può verificarsi per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr=200). In queste condizioni non si rendono necessarie particolari prescrizioni di carattere idraulico se non la raccomandazione di mantenersi comunque al di sopra delle quote attuali del piano di campagna sia per i piani di calpestio degli edifici sia per le sistemazioni esterne delle aree verdi e dei parcheggi (Fi.2).

Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, nonché alle limitazioni di cui all'art. 36, punto 3, delle norme medesime, in quanto l'area oggetto di intervento ricade per buona parte all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad

Committente  CDP INVESTIMENTI SGR	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione  Engineering Systems	ID Prog. Codice n. pagina	CDP-FI016 ID.R01 11/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO			

uso acquedottistico. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, poiché l'intervento ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, il piano di protezione civile dovrà essere aggiornato con specifiche misure per la gestione del rischio di alluvioni entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo.

Sulla base della normativa richiamata, e a seguito dei colloqui avuti con i tecnici del Genio Civile di Firenze in data 29 agosto 2019, si espone quanto segue:

- 1) L'area soggetta a intervento ricade nella classe di pericolosità idraulica media I.2. Tutta l'area è posta a quote altimetriche **superiori alla quota di inondazione duecentennale**, pari a +38.26 msm. Allo stato attuale, il piano di calpestio del piano terreno è posto alla quota +42.86 msm, mentre quello del piano interrato è alla quota +38.26 (esattamente uguale al livello di inondazione duecentennale)
- 2) Ai sensi dell'art. 42 c.2 nel NTA del Piano Operativo, tale area **non è soggetta a prescrizioni di carattere idraulico** se non alla *raccomandazione di mantenersi comunque al di sopra delle quote attuali del piano di campagna sia per i piani di calpestio degli edifici sia per le sistemazioni esterne delle aree verdi e dei parcheggi.*
- 3) L'intervento di progetto prevede il rimodellamento morfologico del terreno con ribassamento delle quote del piano campagna adiacente all'edificio, finalizzato al recupero dei locali attualmente interrati da destinarsi a uffici. La quota minima del piano campagna nello stato di progetto sarà pari a +38.60 msm, mentre i locali interrati manterranno inalterata la quota attuale del piano di calpestio, pari a +38.26 msm.
- 4) Il ribassamento delle quote del piano di campagna, sebbene queste siano **ancora al di sopra della quota di inondazione duecentennale**, costituisce comunque una riduzione del livello di sicurezza idraulica dell'immobile in relazione a eventi più intensi o comunque non previsti dall'attuale Piano di Gestione del Rischio Alluvionale. Si ritiene pertanto cautelativo accrescere la "difesa idraulica" mediante una perimetrazione dell'intero immobile con un alto morfologico avente quota minima di + 38.76 msm.

Committente  CDP INVESTIMENTI SGR	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione  Engineering Systems	ID Prog. CDP-FI016 Codice ID.R01 n. pagina 12/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO		

In questo modo si ottiene un franco sul battente di inondazione di 50 cm, pari al valore massimo previsto dall'art. 39 c.3 punto 3.5 della Norme di Attuazione del Piano Operativo [7].

- 5) Per quanto esposto, l'intervento di progetto non altera le condizioni di rischio idraulico a valle.

5 LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

La normativa

In base alla Legge Regionale L.R. 31-5-2006 n. 20 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento, le acque meteoriche si dividono in acque meteoriche dilavanti non contaminate (AMDNC) e acque meteoriche dilavanti contaminate (AMDC) che includono anche le acque meteoriche di prima pioggia.

Sulla base del progetto preliminare, le superfici di dilavamento comprendono le strutture di copertura dell'immobile e le superfici esterne destinate a parcheggi e viabilità. L'uso di tali superfici non è compreso tra quelle indicate nell'allegato 5 tabella 5 del D.P.G.R. Toscana 8/09/2008 n 46/R - Regolamento di attuazione della L.R. 31/05/2006 n. 20 ("*Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento*") modificato ed aggiornato con DPGR 17/12/2012 n. 76/R.

Pertanto, sia le acque di pioggia raccolte dai tetti che le acque di pioggia dei piazzali e parcheggi bitumati sono catalogabili come "*acque meteoriche dilavanti non contaminate*" per le quali è ammesso il recapito diretto nel reticolo idrografico naturale, ivi incluso le acque di prima pioggia.

Per quanto riguarda le acque reflue, sulla base delle attuali informazioni reperite dai documenti progettuali e attraverso ispezioni sul luogo, si può ritenere che l'immobile sia allacciato alla pubblica fognatura per quanto riguarda la portata nera. Questa portata dovrebbe essere convogliata verso un sistema con vasca bi- o tricamerale, posto in adiacenza all'esistente impianto di sollevamento per le acque meteoriche. Una tubazione di troppo pieno parrebbe collegare il serbatoio di compenso dell'impianto di sollevamento alla vasca terminale di raccolta

Committente  CDP INVESTIMENTI SGR	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione  Engineering Systems	ID Prog. CDP-FI016 Codice ID.R01 n. pagina 13/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO		

della portata nera. Occorre tuttavia procedere a verifiche più approfondite per avere un quadro di dettaglio su tale sistema di smaltimento.

Lo scarico delle acque meteoriche

Attualmente esiste in destra idraulica del T. Vingone un manufatto di scarico che dovrebbe asservire l'area di interesse per lo smaltimento delle acque meteoriche (V. Figg. 6-7) tramite tubazione di collegamento con la stazione di sollevamento presente all'interno dell'area. La costruzione di tale manufatto è stata autorizzata dal Genio Civile di Firenze con Nulla-osta idraulico prot. 2872 del 3.05.1990.

Lo scarico nel T. Vingone avviene tramite condotta in pressione con sbocco sulla sommità arginale destra posto alla quota di **44.90** msm. Nella situazione attuale risulterebbe che il manufatto di scarico presente in sponda destra del T. Vingone sia collegato all'esistente impianto di sollevamento mediante una condotta in acciaio il cui tracciato presunto è indicato a tratteggio nella Figura 6. Anche tale configurazione necessita di verifiche più approfondite per stabilire le reali caratteristiche di tale tubazione.



Figura 6 - Manufatto di scarico sul T. Vingone

Committente  CDP INVESTIMENTI SGR	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione  Engineering Systems	ID Prog. CDP-FI016 Codice ID.R01 n. pagina 14/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO		

6 IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO

In base al D.P.G.R. 24 luglio 2018, n. 39/R , **Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.**

(Bollettino Ufficiale n. 32, par te prima, del 25.07.2018), l'art. 26 riporta:

Art. 26

Indice di permeabilità (voce n. 10 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 10 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di permeabilità" (IPT/IPF) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria).

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF).

3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) oppure ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile (SP) non reperito;
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Committente  CDP INVESTIMENTI SGR	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione  AICOM Engineering Systems	ID Prog. CDP-FI016 Codice ID.R01 n. pagina 15/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO		

Documentazione consultata

[1] Comune di Scandicci, *Richiesta di autorizzazione paesaggistica per le opere di sistemazione e completamento all'interno dell'area di riqualificazione RQ07b - Via del Parlamento Europeo a Scandicci*, Elaborato: RELAZIONE PAESAGGISITICA AI SENSI DEL D.lgs. 42 del 22/01/2004, a cura di Arch. P. A.Martini, Luglio 2018

[2] Comune di Scandicci, *Richiesta di autorizzazione paesaggistica per le opere di sistemazione e completamento all'interno dell'area di riqualificazione RQ07b - Via del Parlamento Europeo a Scandicci*, Elaborato: STATO ATTUALE-Tav. 3, a cura di Arch. P. A.Martini, Luglio 2018

[3] Piano Operativo Comune di Scandicci

<https://www.comune.scandicci.fi.it/index.php/strumenti-urbanistici-general/piano-operativo/6753.html>

[4] Comune di Scandicci, *Relazione sulla fattibilità geologica, idraulica e sismica di supporto al Piano Operativo con Allegato A "Carta della fattibilità delle previsioni quinquennali del Piano Operativo"* aprile 2019

[5] Comune di Scandicci, *Studio idrologico-idraulico di supporto al Piano Operativo e alla Variante del Piano Strutturale*, West System Srl - Divisione Physis Ingegneria per l'Ambiente, Febbraio 2019.

[6] Comune di Scandicci, *Piano Operativo - Norme per l'attuazione - Allegato A: Schede normative e di indirizzo progettuale Aree RQ Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali*, aprile 2019.

[7] Comune di Scandicci, *Piano Operativo - Norme per l'attuazione*, , luglio 2019.

Committente  <small>CDP INVESTIMENTI SGR</small>	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione  <small>Engineering Systems</small>	ID Prog. CDP-FI016 Codice ID.R01 n. pagina 16/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO		

APPENDICE 1

(Da: *Piano Operativo Scandicci - Norme per l'attuazione - Allegato A*
Schede normative e di indirizzo progettuale Aree RQ Riqualificazione degli assetti insediativi
e/o ambientali)

Committente  CDP INVESTIMENTI SGR	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione  Engineering Systems	ID Prog. CDP-FI016 Codice ID.R01 n. pagina 17/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO		

AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 07b VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELL'AREA DELL'EX CENTRO SERVIZI DEL MINISTERO DELLE FINANZE	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per riconversione attrezzature pubbliche: UTOE n° 7 varie destinazioni: mq 28.700 SE
--	---

DESCRIZIONE	Area in località l'Olmo-Casellina, posta all'interno del comparto industriale scandiccese in adiacenza all'argine destro del torrente Vingone e con accesso da Via del Parlamento Europeo. Vi ricadono due edifici per uffici, tra loro collegati, originariamente destinati ad ospitare un Centro Servizi del Ministero delle Finanze: la loro consistenza complessiva ammonta a circa 28.700 mq di superficie di calpestio. Gli edifici, non perfettamente utilizzati, sono oggi in condizioni di evidente degrado dovuto al prolungato abbandono. L'area che li racchiude è delimitata da un muro di sicurezza e da un doppio anello viario carrabile, interno ed esterno al detto muro, rispettivamente con funzione di collegamento e di ronda.
--------------------	--

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - superamento dell'attuale stato di abbandono e di degrado manutentivo dell'area attraverso un progetto complessivo di riqualificazione urbanistica e recupero funzionale del complesso edilizio; - integrazione fisica e funzionale dell'area con il contesto di riferimento, attenuandone le caratteristiche di separazione e di specializzazione funzionale e migliorandone le condizioni di fruibilità complessiva; - inserimento di destinazioni d'uso di pregio che rendano possibile la valorizzazione e il recupero funzionale del complesso edilizio, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale.
------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	ST = mq 56.200 circa
--------------------------------	----------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	In caso di interventi di demolizione e ricostruzione (parziale o totale) il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie edificabile (SE) massima realizzabile in ricostruzione pari alla SE legittima esistente; - indice di copertura (IC): max 40%. Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, la superficie edificata (SE) legittima esistente è determinata mediante perizia giurata. In ipotesi di ristrutturazione edilizia conservativa del complesso edilizio esistente le eventuali riduzioni di superficie edificata (SE) derivanti dall'intervento possono essere compensate mediante interventi di nuova edificazione all'interno dell'area di riqualificazione, il tutto a parità di SE complessiva e fermo restando il rispetto dell'indice di copertura (IC) sopra indicato. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) - laboratori e attività di ricerca (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) - attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato "C" alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - strutture turistico-ricettive, limitatamente all'ospitalità alberghiera - attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita), nei limiti sotto specificati - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) - attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico
---	--

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome. Le superfici ristrutturate o ristrutturate possono essere impiegate per una sola delle destinazioni d'uso consentite ovvero realizzando un mix funzionale tra due o più funzioni. L'eventuale utilizzo di superfici per la destinazione d'uso turistico-ricettiva è finalizzato alla realizzazione di un albergo di elevata qualità, con relativi servizi e attrezzature di corredo. La superficie di vendita (SV) degli eventuali esercizi commerciali non può superare i 5.000 mq complessivi. Non è consentita la realizzazione di grandi strutture di vendita.
---	--

DISPOSIZIONI GENERALI	Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e/o di demolizione e ricostruzione (parziale o totale) con contestuale mutamento della destinazione d'uso del complesso edilizio esistente, finalizzati alla realizzazione di un nuovo edificio o complesso edilizio a destinazione specialistica di elevata qualità architettonica e funzionale. In alternativa alla disciplina di cui alla presente scheda è consentita la realizzazione di interventi di riorganizzazione funzionale dell'insediamento finalizzati allo svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico. In tale ipotesi si applica la disciplina di cui all'art. 83 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Il relativo Progetto Unitario - esteso all'intera area di riqualificazione o a parte di essa - individua, in accordo con l'Amministrazione Comunale, le eventuali opere di urbanizzazione e/o interventi di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente nell'ambito urbano di riferimento. L'eventuale porzione residua dell'insediamento da destinarsi ad interventi ed utilizzazioni di interesse privato è attuata con separato strumento attuativo, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda. La progettazione delle singole parti del complesso edilizio (nuovo e/o ristrutturato) privilegia i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea e tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnici, tipologici e impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
------------------------------	---

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'intervento di recupero funzionale dell'area con introduzione di destinazioni d'uso per attività a carattere privato comporta - indipendentemente dalle categorie di intervento urbanistico-edilizio previste dal Piano Attuativo o dal Progetto Unitario - la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste nell'area di riqualificazione ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: - fermo restando il rispetto delle vigenti norme in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, prevede obbligatoriamente - richiamato quanto all'epoca previsto dal Protocollo d'intesa sottoscritto dal Ministero delle Finanze con il Comune di Scandicci in data 05.08.2003 - la corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma corrispondente al 15% del prezzo di vendita dell'immobile, in caso di alienazione a privati del complesso immobiliare, o di parte di esso; - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.
---------------------------------	---

Committente  CDP INVESTIMENTI SGR	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione  Engineering Systems	ID Prog. Codice n. pagina	CDP-FI016 ID.R01 18/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO			

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale non devono comportare riduzione del quantitativo di posti auto previsto dal titolo abilitativo originario (Min. LL.PP. / Provvedimento n. 115 U.T. del 19.10.1990, d'intesa con la Regione Toscana ai sensi e per gli effetti dell'art. 81 del D.P.R. 27.07.1977 n. 616 e della delibera n. 05583 del 25.06.1990).</p> <p>In caso di interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11, sulla base del quantitativo di superficie edificata (SE) ricostruita.</p> <p>Le eventuali dotazioni aggiuntive di parcheggio (dovute in caso di presenza di esercizi commerciali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, attività artigianali di servizio alla residenza, attività private di servizio alla persona) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 12.</p>
---	--

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi per parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione, comprensivi di verde di corredo nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di superficie edificata (SE); - completamento e adeguamento della viabilità pubblica (Via del Parlamento Europeo) nel tratto prospiciente all'area di riqualificazione; - realizzazione di un tratto di viabilità pubblica di collegamento tra Via del Parlamento Europeo e Via delle Fonti, all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione; - eventuali ulteriori interventi di adeguamento e riqualificazione della viabilità e degli spazi pubblici, compresi i relativi impianti di illuminazione, in zone prossime all'area di riqualificazione. <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p>
---	--

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 22.04.1969.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 5 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato "B" alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>L'area di intervento rientra altresì nella perimetrazione contenuta nella tav. Pae 2 "Aree gravemente compromesse o degradate / ipotesi di individuazione validata dalla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 22 della "Disciplina del Piano" del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale" dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale, ed è pertanto soggetta alle disposizioni aggiuntive di cui all'art. 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato "B" alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>L'intervento dovrà in particolare concorrere alla riqualificazione paesaggistica della fascia di territorio posta in destra idrografica del torrente Vingone, assicurando l'elevata qualità architettonica del progetto di riorganizzazione funzionale del complesso edilizio e delle sue aree di pertinenza, in ossequio agli obiettivi di recupero e riqualificazione perseguiti dall'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio per le aree nelle quali si riscontrano significativi livelli di compromissione o degrado dei valori paesaggistici presenti all'epoca di adozione del provvedimento ministeriale di tutela.</p>
--	---

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<p>In caso di intervento di demolizione e ricostruzione (parziale o totale) la progettazione assume a riferimento i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee identificati nella tav. Inv 3 del Piano Strutturale, tenendo conto - in quanto pertinenti alla natura ed entità dell'intervento ed alle caratteristiche del contesto di riferimento - delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" (Allegato 2 al P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale) riferite a ciascun morfotipo, nonché dei correlati obiettivi generali e specifici per la qualità degli insediamenti, recepiti all'art. 55 delle Norme del Piano Strutturale.</p>
--	--

COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi è interessata da un'area con evidenze archeologiche (art. 47).</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio esistente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 48)
---	---

DISCIPLINE SPECIALI	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>
----------------------------	--

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	<p>Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi i due edifici per uffici tra loro collegati (Classe 12) ed alcuni volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p>
--	---

PERICOLOSITA'	<table border="1"> <tr> <td>geologica</td> <td>idraulica</td> <td>sismica</td> </tr> <tr> <td>G.2</td> <td>I.2</td> <td>S.3</td> </tr> </table>	geologica	idraulica	sismica	G.2	I.2	S.3
geologica	idraulica	sismica					
G.2	I.2	S.3					

FATTIBILITA'	<table border="1"> <tr> <td>Fg.2</td> <td>Fi.2</td> <td>Fs.3</td> </tr> </table>	Fg.2	Fi.2	Fs.3
Fg.2	Fi.2	Fs.3		

Prescrizioni	<p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato lapideo sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore ai 50 metri. In queste condizioni è necessario elaborare uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione strutturale delle nuove realizzazioni in ordine ai possibili effetti di amplificazione sismica locale (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è lambita sul perimetro esterno dall'accumulo di acqua che può verificarsi per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr=200). In queste condizioni non si rendono necessarie particolari prescrizioni di carattere idraulico se non la raccomandazione di mantenersi comunque al di sopra delle quote attuali del piano di campagna sia per i piani di calpestio degli edifici sia per le sistemazioni esterne delle aree verdi e dei parcheggi (Fi.2). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, nonché alle limitazioni di cui all'art. 35, punto 3, delle norme medesime, in quanto l'area oggetto di intervento ricade per buona parte all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad uso acquedottistico. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, poiché l'intervento ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, il piano di protezione civile dovrà essere aggiornato con specifiche misure per la gestione del rischio di alluvioni entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo.</p>
---------------------	--

Committente  CDP INVESTIMENTI SGR	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione  Engineering Systems	ID Prog. Codice n. pagina	CDP-FI016 ID.R01 19/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO			

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Piano Operativo.</p> <p>L'elaborazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), c), d), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati > 10.000 mc/anno), h), i), j) (per la lett. j la valutazione deve includere la verifica della fattibilità di adozione di tecniche di riduzione dei rifiuti alla fonte), k), nonché all'art. 35 ed all'art. 36, punto 3.</p>
ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	<p>E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare indicazioni e prescrizioni per gli interventi pubblici e privati da realizzarsi in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, al fine di assicurare livelli prestazionali e dotazioni anche superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.</p> <p>Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti dell'elaborato denominato <i>"Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano"</i>, costituente parte integrante del presente Piano Operativo.</p>
MODALITA' DI ATTUAZIONE	<p>Piano Attuativo di iniziativa privata - o, in alternativa, Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) - in caso di interventi comportanti la totale demolizione e ricostruzione del complesso edilizio, ovvero la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, pur in assenza di incrementi di superficie edificata (SE). Progetto Unitario convenzionato negli altri casi.</p> <p>Per eventuali interventi di riorganizzazione funzionale dell'insediamento, o di parte di esso, finalizzati allo svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico si applica la disciplina di cui all'art. 83 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
NOTE	<p>La realizzazione del complesso, destinato ad ospitare un Centro Servizi del Ministero delle Finanze, è stata autorizzata dal Ministro dei Lavori Pubblici, ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. n. 616/77, con atto del 19.10.1990 prot. UT 115. I lavori hanno avuto inizio nel 1991 e sono stati interrotti nel 1994: gli edifici, non perfettamente ultimati e privi di dotazioni impiantistiche e di opere di finitura, sono oggi in condizioni di degrado.</p> <p>In data 05.08.2003 - avendo il Ministero delle Finanze definitivamente rinunciato alla collocazione di un Centro Servizi nell'area in questione - è stato sottoscritto dal Ministero stesso e dal Comune di Scandicci un Protocollo d'Intesa nel quale si prevedeva tra l'altro la modifica della disciplina urbanistica riferita all'area in questione "ai fini del cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile, tale da consentire l'insediamento di funzioni di elevato pregio, quali attività direzionali e/o produttive e/o turistico-ricettive" e si specificava che "la quota spettante al Comune di Scandicci per effetto delle operazioni di valorizzazione è pari al 15% calcolato sul valore dell'immobile determinato come base d'asta dello stesso ai fini della sua successiva vendita".</p> <p>Nel dicembre 2003 l'Agenzia del Demanio ha ceduto il complesso immobiliare a Fintecna S.p.A., che nel dicembre 2006 lo ha conferito alla controllata Fintecna Immobiliare S.r.l.</p> <p>Attualmente il complesso è di proprietà di CdP Investimenti S.G.R. S.p.A. / CdP Immobiliare S.r.l.</p>

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario (e la stipula della relativa convenzione, in caso di iniziativa privata), e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del complesso edilizio e relativo sedese di pertinenza: aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 83); - complesso edilizio esistente: Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, ferma restando la destinazione d'uso per attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109. <p>Per eventuali interventi di riorganizzazione funzionale dell'insediamento, o di parte di esso, finalizzati allo svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico si applica la disciplina di cui all'art. 83 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, nel rispetto di quanto specificato nella presente scheda alla voce "disposizioni generali".</p>
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - viabilità integrativa o di penetrazione pubblica o ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79); - parcheggi pubblici (o ad uso pubblico) e verde di corredo: aree ad edificazione speciale per standard "resistenti" (art. 86); - area di sedime del complesso edilizio per attività private a carattere specialistico e relative aree di pertinenza: insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 117); - nuovo/i edificio/i specialistico/i (con destinazione d'uso terziario-direzionale, di servizio, turistico-ricettivo, commerciale) o produttivo/i: Classe 12. Su di esso/i sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) o di superficie di vendita (SV). Restano ferme le disposizioni di cui alla presente scheda per quanto riguarda le destinazioni d'uso consentite; - nuovo/i edificio/i specialistico/i per attività pubbliche o di interesse pubblico (eventuale) e relative aree di pertinenza: aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 83); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).

Committente 	PROGETTAZIONE PRELIMINARE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR "EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI" VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)	Progettazione 	ID Prog. CDP-FI016 Codice ID.R01 n. pagina 20/21
	STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO		



Committente



PROGETTAZIONE PRELIMINARE

RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE CDP INVESTIMENTI SGR
"EX DEMANIO - CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI"
VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO - SCANDICCI (FI)

STUDIO IDRAULICO-IDROLOGICO

Progettazione



ID Prog.
Codice
n. pagina

CDP-FI016
ID.R01
21/21

