

*Comune di Scandicci*

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**  
Area di Riqualificazione RQ-07b Via del Parlamento Europeo

*Riqualificazione e Riconversione Funzionale dell'area  
dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze*

Marzo 2020

Comune di Scandicci

# PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Area di Riqualificazione RQ-07b Via del Parlamento Europeo

*Riqualificazione e Riconversione Funzionale dell'area  
dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze*

Proprietà



CDP INVESTIMENTI SGR

## SOGGETTO ATTUATORE

CDP INVESTIMENTI

SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SPA

## PROGETTAZIONE

AICOM SPA:

arch. Tommaso Vanni

ing. Davide Monfredini

arch. Giulia Rotesi

geol. Luca Pagliuzzi

prof. ing. Enio Paris

Ing. Luca Trabalzini

Progettazione



## INDICE

Inquadramento	4
Inquadramento urbanistico	7
Inquadramento catastale	20
Stato attuale	21
Progetto	24
Stato legittimato	38
Calcolo SE	39
Verifica dei parametri Urbanistici	41
Opere di Urbanizzazione	42
Regime giuridico dei suoli	49
Relazione tecnica sugli aspetti ambientali	50

## Allegati:

- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione geologica di fattibilità
- Studio idraulico e idrologico
- Valutazione previsionale di impatto acustico
- Report indagini ambientali Fase 1
- Report indagini ambientali Fase 2
- Bozza di Convenzione

Proprietà



INDICE

Progettazione



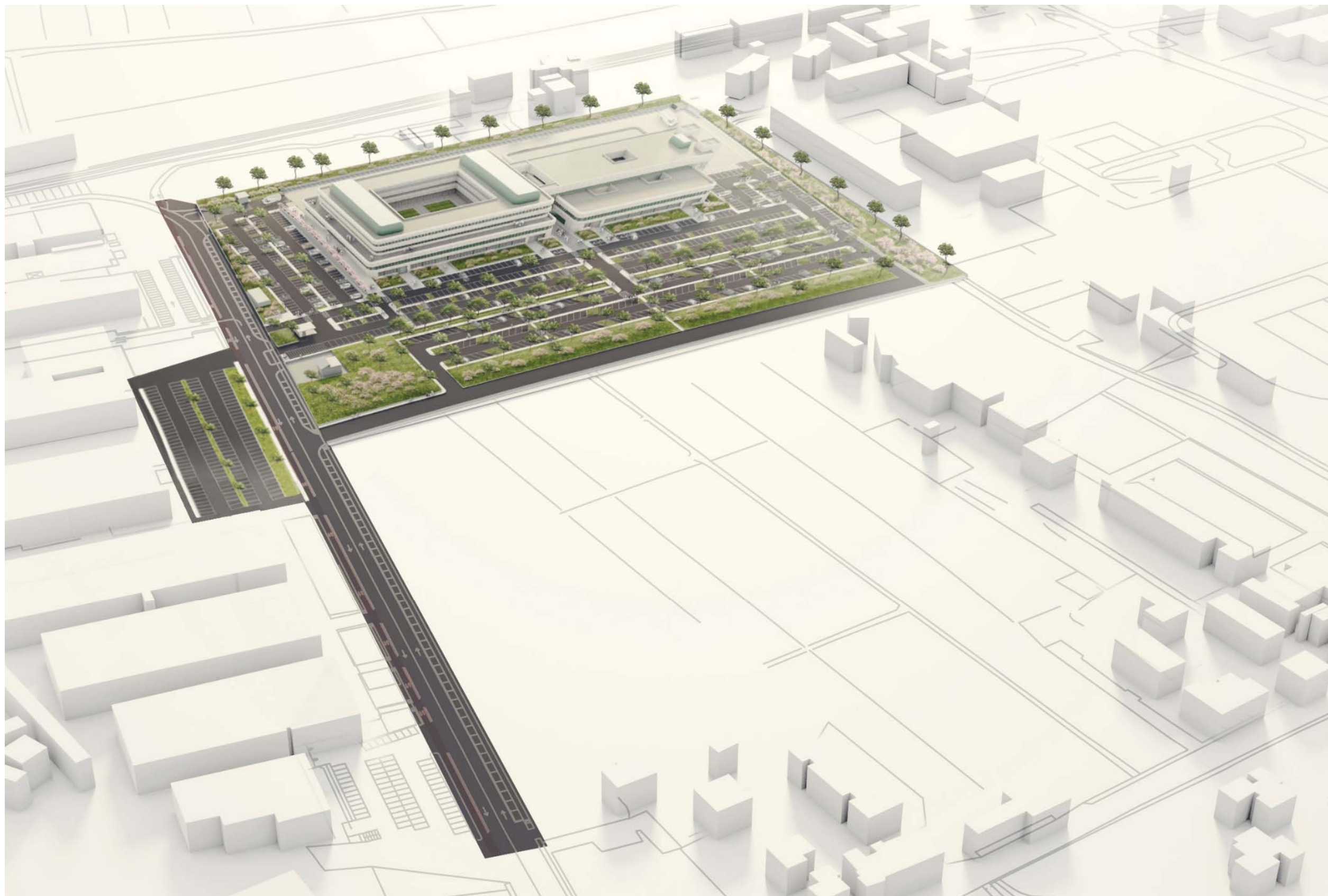
# Riqualificazione dell'Ex Centro Servizi

Una nuova opportunità per Scandicci

COMUNE DI SCANDICCI

## RQ-07b

PROGETTO UNITARIO



Proprietà

**cdp**  
CDP INVESTIMENTI SGR

INQUADRAMENTO

Progettazione

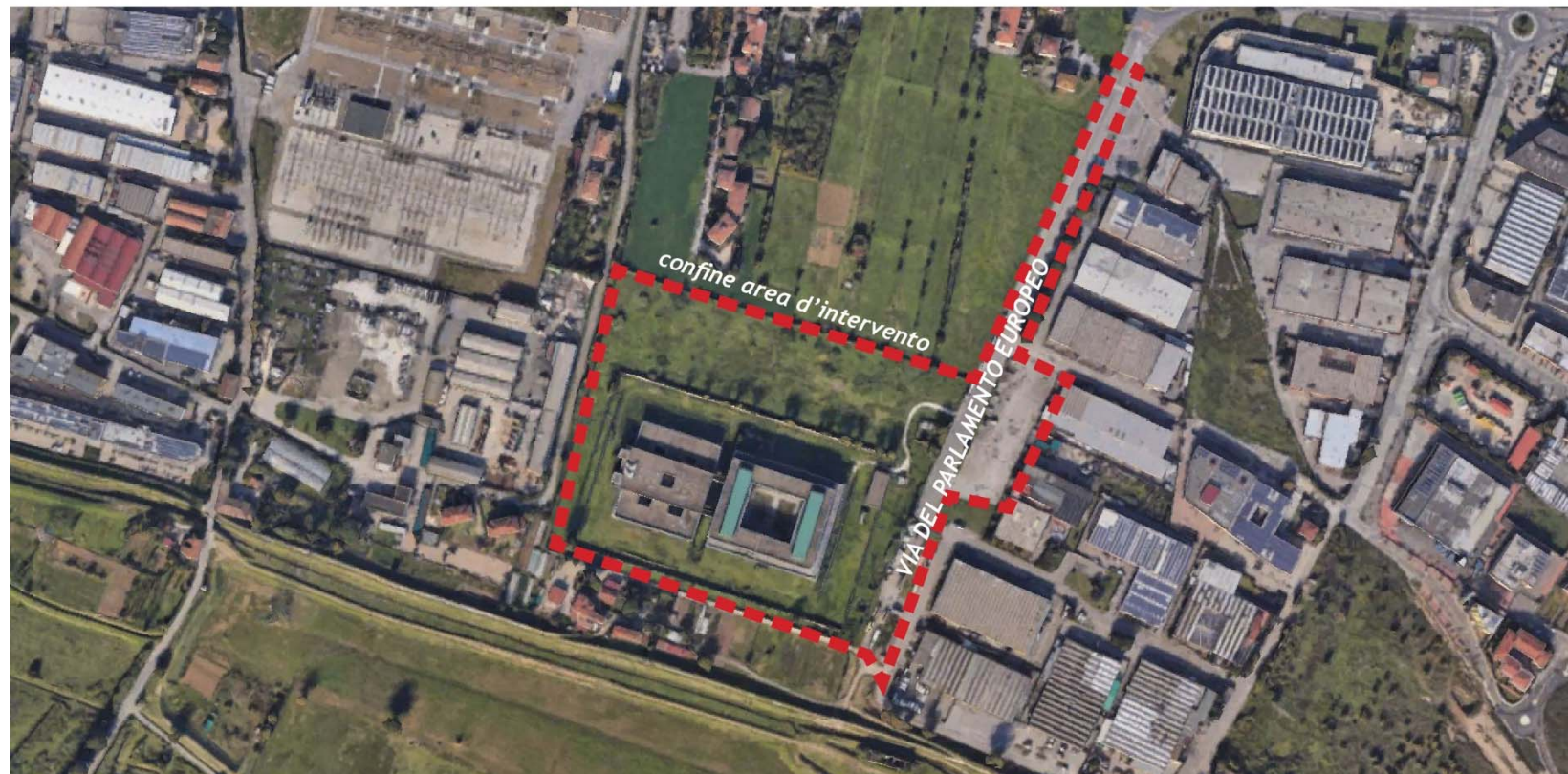
**AICOM**  
Engineering Systems

# Inquadramento

## Posizione



Il complesso è collocato nel Comune di Scandicci, in località l'Olmo-Casellina; si trova posizionato all'interno del comparto industriale scandiccese in adiacenza all'argine destro del torrente Vingone e vi si accede 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. I due blocchi, non perfettamente ultimati, sono oggi in condizioni di evidente degrado dovuto al prolungato abbandono. L'area di pertinenza è delimitata da un muro di sicurezza.



Proprietà

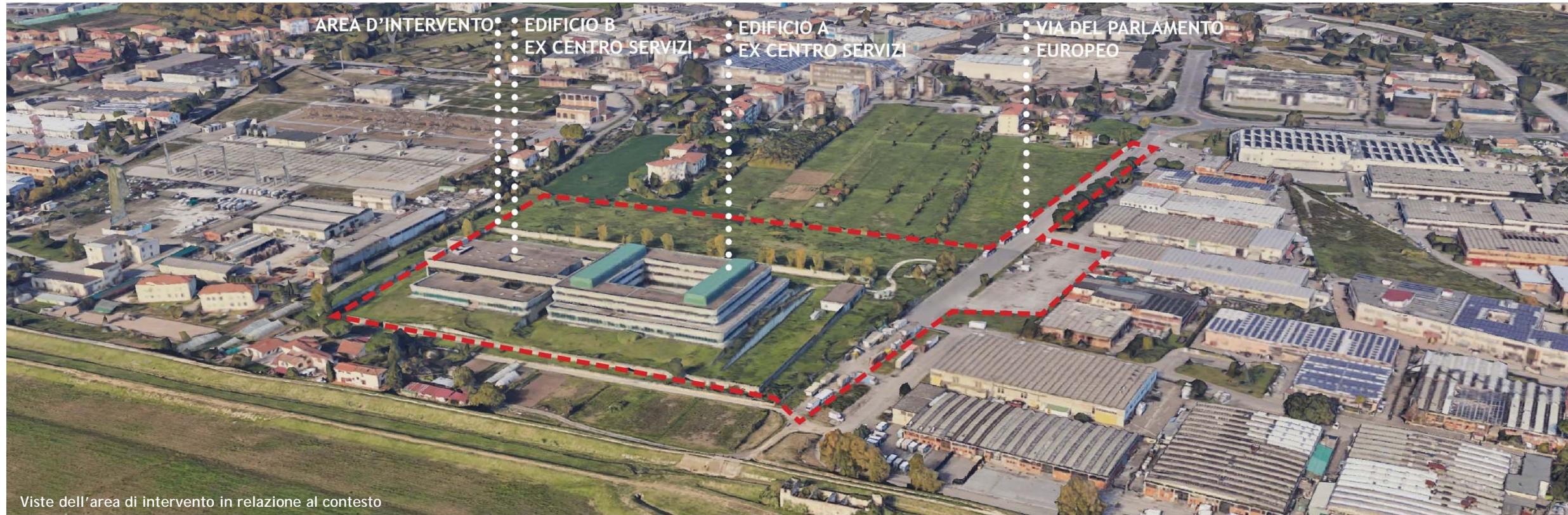


Progettazione



# Inquadramento

## Introduzione



Proprietà



INQUADRAMENTO

Progettazione



# Inquadramento

## Introduzione

L'intervento di riqualificazione e riconversione funzionale dell'area dell'Ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze persegue, come descritto nella scheda RQ 07b, di cui all'Allegato A delle Norme per l'attuazione del Piano Operativo del Comune di Scandicci, le seguenti finalità:

*"1 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;*

*2 Integrazione fisica e funzionale dell'area con il contesto di riferimento, attenuandone le caratteristiche di separatezza e di specializzazione funzionale e migliorandone le condizioni di fruibilità complessiva;*

*3 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."*

Il nuovo progetto prevede l'inserimento della destinazione industriale per la riqualificazione del manufatto che si trova in condizioni d'abbandono dal 1994.

Tale funzione è prevista dalle indicazioni della scheda RQ 07b che, nel capitolo dedicato al "Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse", prescrivono le indicazioni riportate di seguito.

*Sono consentite, fra le altre, le seguenti destinazioni d'uso:*

*attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo). È altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.*

Nella scheda si trovano anche le disposizioni per la tipologia di intervento urbanistico:

*Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (...) 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.*

Il progetto persegue l'obiettivo di una generale riorganizzazione funzionale finalizzata al recupero del manufatto esistente, mediante una sostanziale riconfigurazione del seminterrato e l'inserimento di nuove funzioni agli altri piani.



Proprietà

cdp  
CDP INVESTIMENTI SGR

INQUADRAMENTO

Progettazione

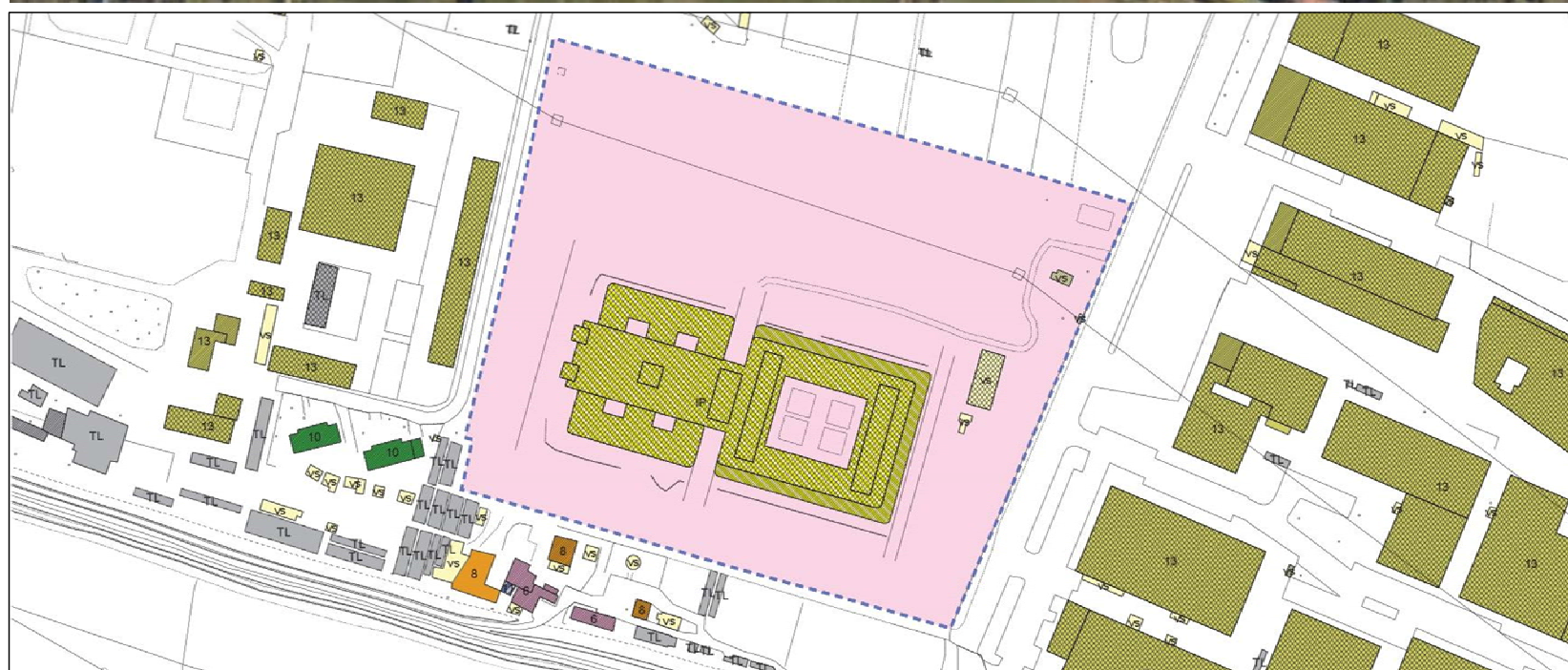
AICOM  
Engineering Systems

# Inquadramento urbanistico

## Introduzione



Vista aerea dell'Ex Centro Servizi all'interno del contesto.



Scheda RQ-07b di cui all'Allegato A delle Norme per l'attuazione del Piano Operativo

### Il contesto

L'area oggetto dell'intervento ricade nel comparto industriale di Scandicci; un luogo che, per la sua posizione vicina ai collegamenti stradali e per la storica presenza di artigiani, è diventato un polo di riferimento per le aziende legate al mondo della moda.

Sono ormai molti i marchi presenti sul territorio che operano in questo settore. Un altro dato di rilevanza è l'aumento in zona di laboratori artigianali e di scuole di formazione di design.

Tutti questi elementi costituiscono il presupposto per la creazione di un contesto ad alta specializzazione, in grado di attirare altri brand del settore.

Il territorio è delimitato a sud dal torrente Vingone e dalle aree agricole coltivate che si estendono fino alle pendici delle colline; a nord troviamo l'autostrada e gli svincoli della FI-PI-LI. Il tessuto urbano si presenta con la sua eterogeneità caratterizzata dalla compresenza di aree verdi, palazzine residenziali, insediamenti artigianali e industriali, esempi di abitazioni rurali, antiche ville di campagna.

### Norme per l'attuazione - Allegato A

#### Schede normative e di indirizzo progettuale

Nel piano operativo del Comune di Scandicci il complesso dell'Ex Centro Servizi è indicato come area RQ-07b, area di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali.

La scheda permette il cambio di destinazione d'uso, consentendo l'introduzione del produttivo; la modalità d'intervento è il Progetto Unitario Convenzionato, il tipo di intervento permesso è la ristrutturazione edilizia conservativa.

La scheda RQ-07b delimita i margini dell'intervento fissando alcuni presupposti necessari alla realizzazione. Le indicazioni che troviamo in questo documento indirizzano il progetto alla ristrutturazione edilizia conservativa o demolizione/costruzione, permettendo il cambio di destinazione e fissando l'eguaglianza tra superficie edificabile dello stato di fatto e superficie edificabile di progetto.

Proprietà

cdp

CDP INVESTIMENTI SGR

Progettazione

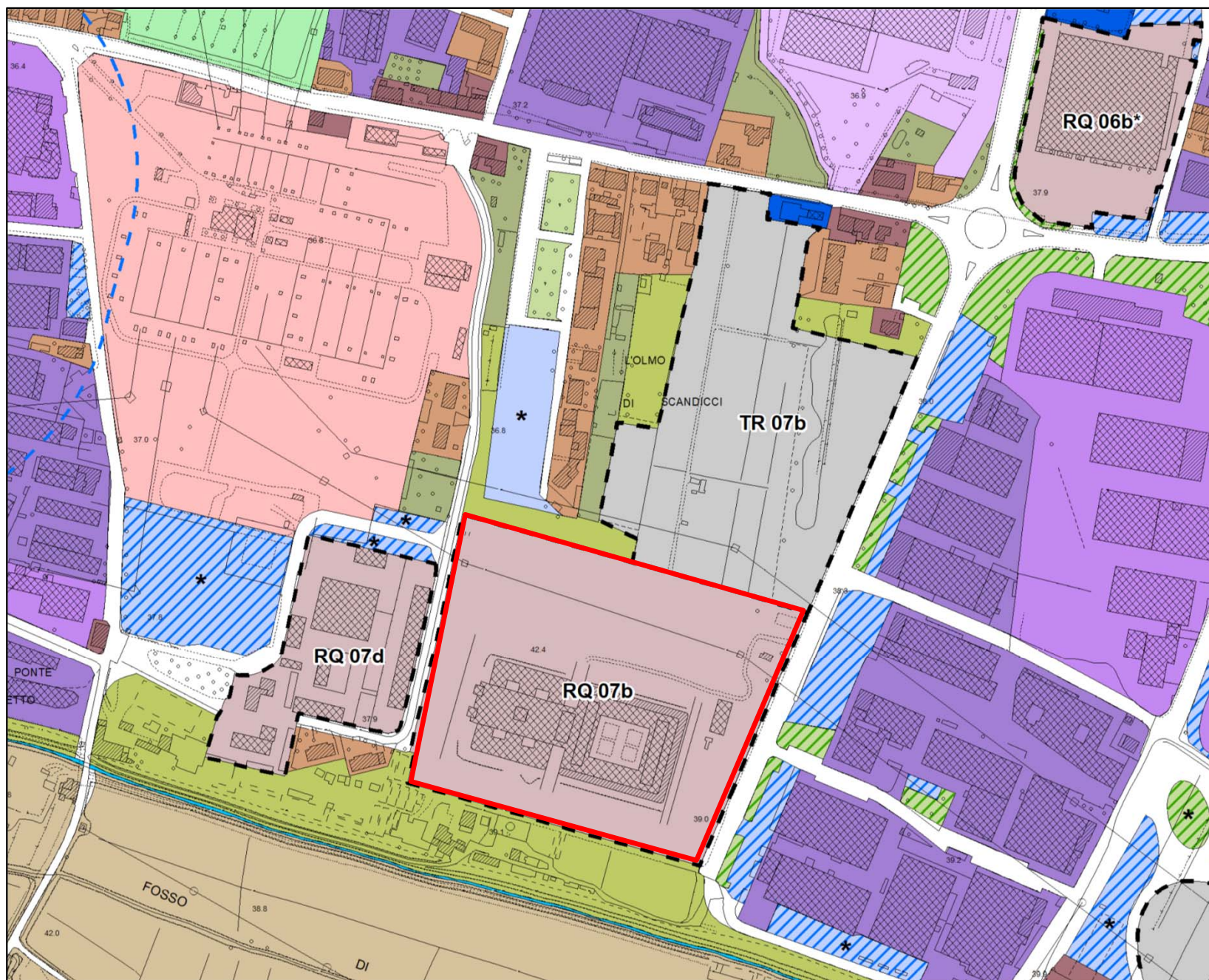
AICOM  
Engineering Systems



# Inquadramento urbanistico

## Piano Operativo - Disciplina dei suoli e degli insediamenti

Proprietà



**Ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali**

- TRnn** art. 3 - Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi
- RQnn** art. 4 - Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
- CPnn** art. 5 - Aree CP / Edificazione di completamento
- art. 20 - Aree soggette a perequazione urbanistica
- Aree a destinazione pubblica all'interno di aree TR, RQ e CP non soggette a perequazione urbanistica. (vedi all. A)
- TRnn** / **CPnn** Aree TR CP previste dal PO 2018 soggette a prescrizioni per la fase successiva alla realizzazione dell'intervento. (vedi all. A)

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Estratto cartografico P.O.  
TAV. LIVELLO A - DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

Progettazione



# Inquadramento urbanistico

## Piano Operativo - Scheda RQ 07b - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Proprietà



### Legenda

- art. 94 - Classe 1:  
edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico
- art. 95 - Classe 2:  
edifici o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico
- art. 96 - Classe 3:  
edifici o complessi edilizi di valore storico-architettonico
- art. 97 - Classe 4:  
edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale
- art. 98 - Classe 5:  
edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano
- art. 99 - Classe 6:  
edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o testimoniale
- art. 100 - Classe 7:  
edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico
- art. 101 - Classe 8:  
edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
- art. 102 - Classe 9:  
edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico
- art. 103 - Classe 10:  
edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
- art. 104 - Classe 11:  
edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento
- art. 105 - Classe 12: edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico
- art. 106 - Classe 13: edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico
- art. 107 - Classe 14:  
edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto rurale
- art. 108 - Classe 15:  
edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo
- art. 109 - VS:  
volumi secondari
- art. 110 - TL:  
edifici e manufatti a trasformab. limitata
- art. 92, comma 2 - IP:  
edifici di pubblico interesse

Estratto cartografico P.O.  
SCHEDA RQ 07b - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

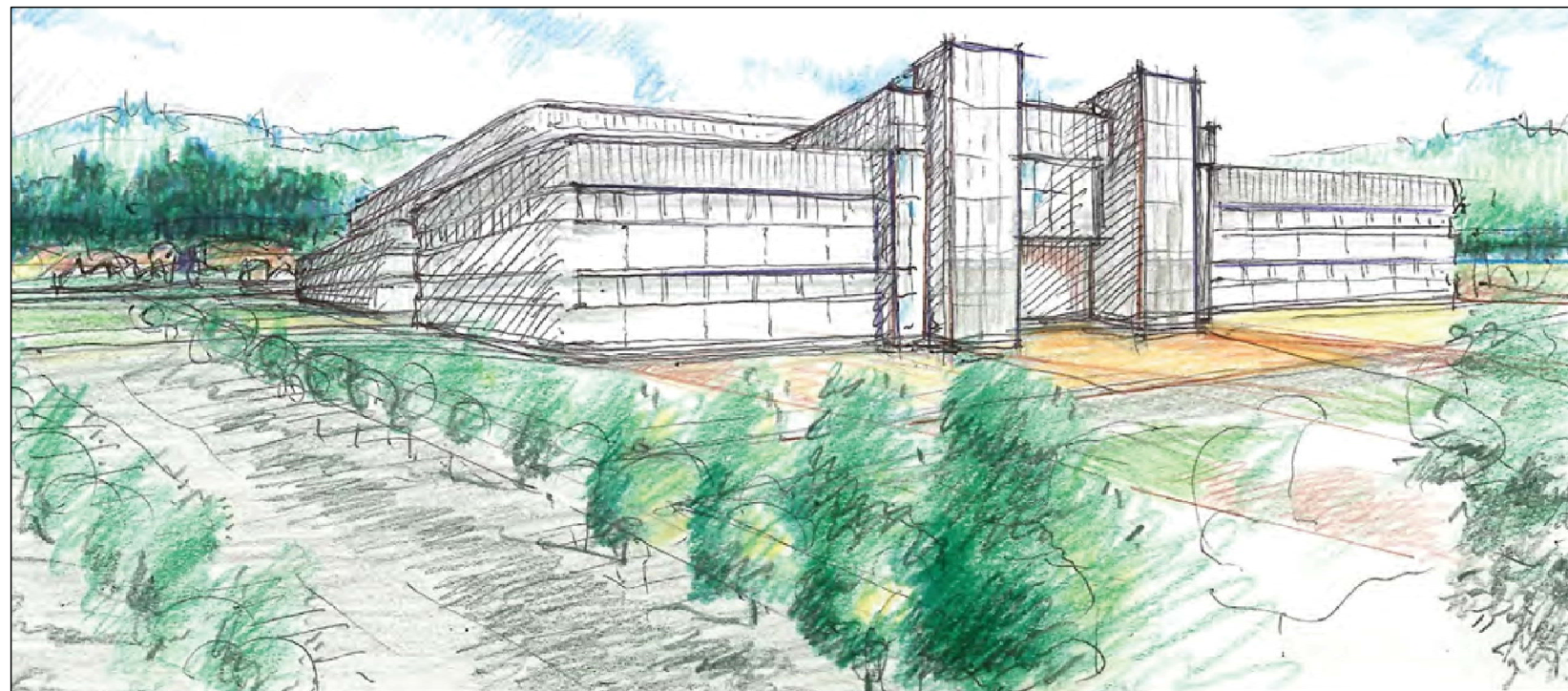
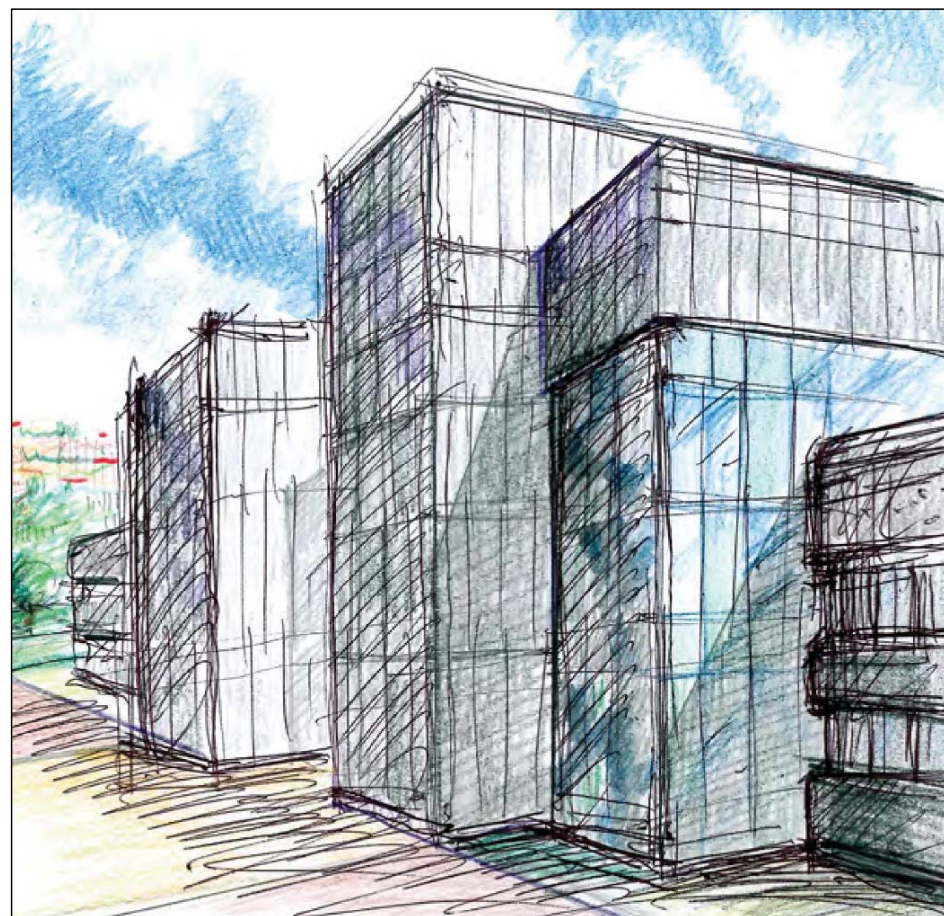
INQUADRAMENTO URBANISTICO

Progettazione



# Inquadramento urbanistico

## Paesaggistica



L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 22.04.1969. 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.

Nella scheda di cui all'Allegato A delle Norme per l'attuazione del Piano Operativo, troviamo anche le seguenti indicazioni: "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."

"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, (...)"

Il progetto ha ottenuto un'autorizzazione paesaggistica per gli interventi principali che riguardano la riqualificazione del complesso edilizio attraverso la realizzazione delle sistemazioni esterne a parcheggi, verde e viabilità.

Autorizzazione Paesaggistica n°427 del 28.09.2018.

Estratti delle Relazione Paesaggistica (Studio Martini)

Proprietà

cdp  
CDP INVESTIMENTI SGR

Progettazione

AICOM  
Engineering Systems

# Inquadramento urbanistico

## Pericolosità geologica

Schematicamente l'assetto strutturale del territorio su cui insiste l'intervento è rappresentato dalle Unità tettoniche di substrato sottostanti ai depositi plio-quadernari marini sul versante del Torrente Pesa ed ai depositi villafranchiani lacustri nel bacino di Firenze (sintemi). Nel substrato pre-pliocenico sono distinte le Unità tettoniche "Liguri" (Monte Morello e Sillano), "Subliguri" (Arenarie/Brecciole/Argilliti rosse di Mosciano) e "Toscane" (Macigno, Marne di San Polo e Olistostromi).

### Depositi alluvionali

L'Ex Centro Servizi si trova nella porzione meridionale della pianura alluvionale dell'Arno, la cui genesi è da ricondursi ai processi deposizionali, anche relativamente recenti, di sedimenti fini da parte del Fiume Arno

e, secondariamente, del Fiume Greve, che divagavano nella pianura, con frequenti cambiamenti di corso ed esondazioni, fino alla loro definitiva sistemazione entro argini antropici in epoca storica.

I sedimenti presenti nell'area sono rappresentati da depositi alluvionali recenti ed attuali di fondovalle, caratterizzati da composizione prevalentemente limosa nello spessore superficiale e da sottostanti livelli granulari (ghiaie e sabbie).

Dalla ricostruzione litostratigrafica scaturita dallo studio per la stazione elettrica si evince che il sottosuolo dell'area di intervento risulta caratterizzato dalla presenza prevalente di

materiali incoerenti in facies da sabbiosa a ghiaiosa in cui sono presenti lenti o letti di terreni argillosi o argilloso-limosi; più in profondità sono invece presenti terreni nettamente argillosi e argilloso-limosi di origine fluvio-lacustre.

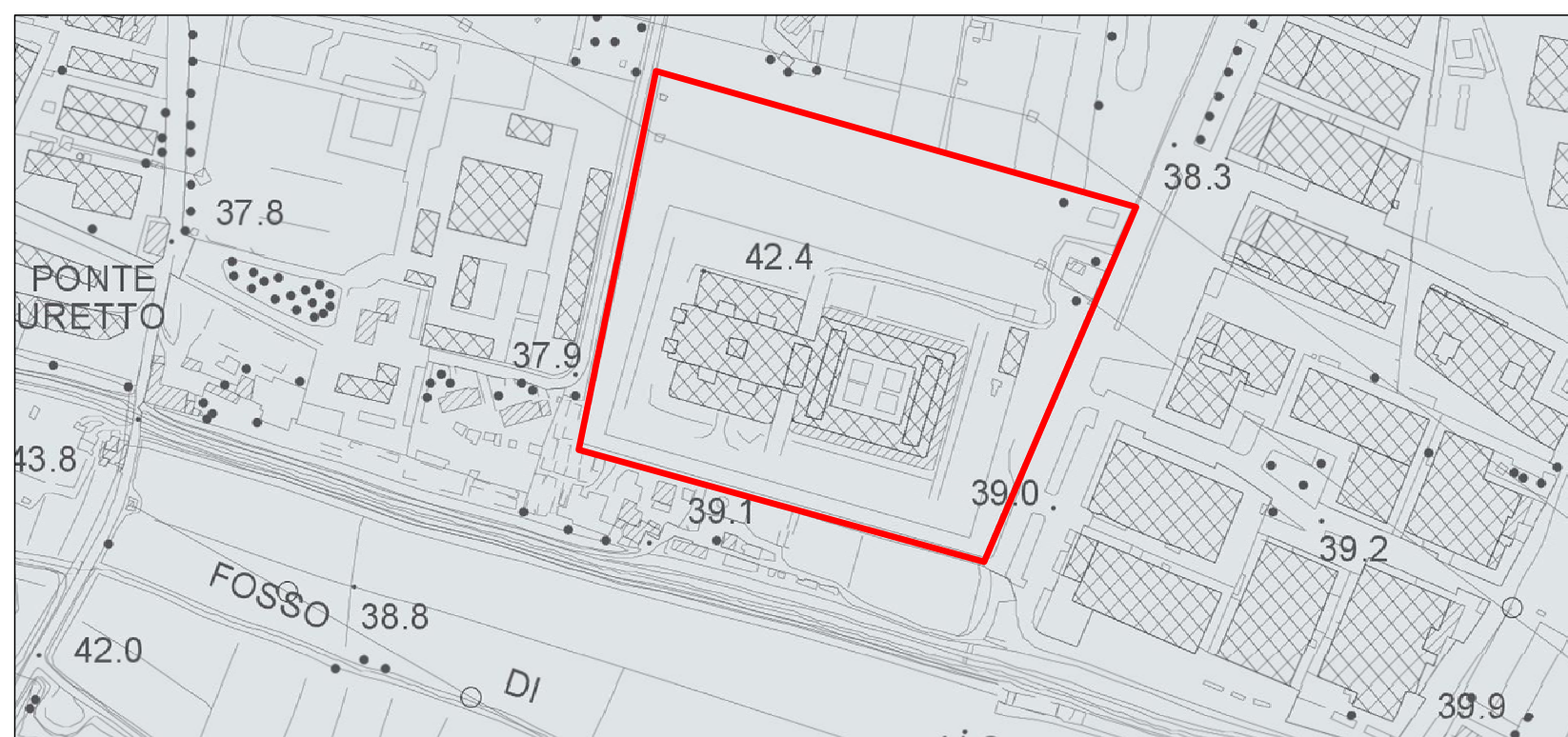
L'Ex Centro Servizi si trova in Comune di Scandicci, nella porzione occidentale dell'abitato, lungo via del Parlamento Europeo, in destra idrografica del Torrente Vingone.

L'area è posta in una zona pianeggiante, urbanizzata, geologicamente caratterizzata dai depositi alluvionali recenti ed attuali.

A sud dell'area interessata dagli interventi in progetto, in corrispondenza dei primi rilievi collinari, affiorano i litotipi appartenenti alle Unità tettoniche liguri, in particolare la Formazione di Sillano e quella di Monte Morello.

L'area è posta in una zona pianeggiante, urbanizzata, alla quota di circa 42 metri sul livello del mare e non è interessata in alcun modo da fenomeni di instabilità e/o di dissesto di alcuna tipologia.

**Nelle indagini geologiche di supporto al Piano Strutturale l'area di intervento ricade in pericolosità geologica media G.2, mentre risulta esterna alle aree perimetrate dal Piano di Bacino, Stralcio "Assetto Idrogeologico".**



### Terreni sciolti alluvionali e di copertura recenti

b	Depositi alluvionali attuali
bn	Depositi alluvionali terrazzati
b2a	Depositi eluvio colluviali
h3	Depositi antropici: riempimenti di cava

Estratto cartografico Piano Strutturale  
TAV. Fi 1 - CARTA GEOLOGICA

Proprietà

cdp  
CDP INVESTIMENTI SGR

Progettazione

AICOM  
Engineering Systems

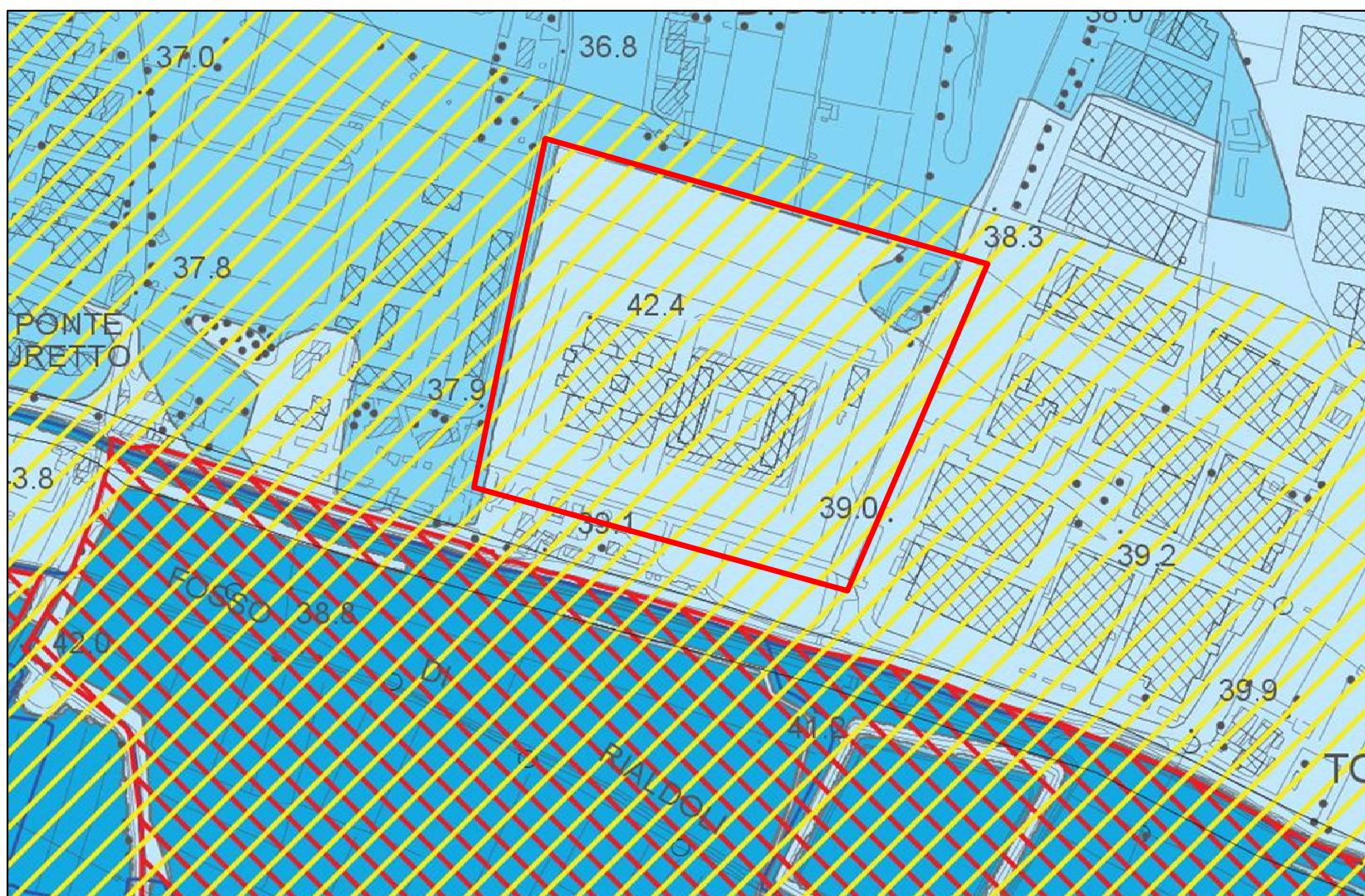


# Inquadramento urbanistico

## Pericolosità idraulica

"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 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."



### Perimetrazione delle aree con pericolosità da alluvione

P3 - pericolosità da alluvione elevata (artt.7-8)

aree interessate da allagamenti per eventi alluvionali con  $Tr$  inferiore e/o uguale a 30 anni

P2 - pericolosità da alluvione media (artt.9-10)

aree soggette ad allagamenti per eventi alluvionali con  $Tr$  compreso tra 30 e 200 anni

P1 - pericolosità da alluvione bassa (art.11)

aree soggette ad allagamenti per eventi alluvionali con  $Tr$  superiore a 200 anni

### Mappa delle aree di contesto fluviale ai sensi dell'art.6 del P.G.R.A.

aree di contesto fluviale (art.15)

### Aree a pericolosità e sistemi arginali ai sensi dell'art.12 del P.G.R.A.

aree presidiate da sistemi arginali definite ai sensi dell'art.2 della l.r.n.41/2018

reticolo idrografico

Estratto cartografico Piano Strutturale  
TAV. Fi 8 - PERIMETRAZIONE DELLE AREE CON PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONE INDIVIDUATE DAL P.G.R.A.

Proprietà



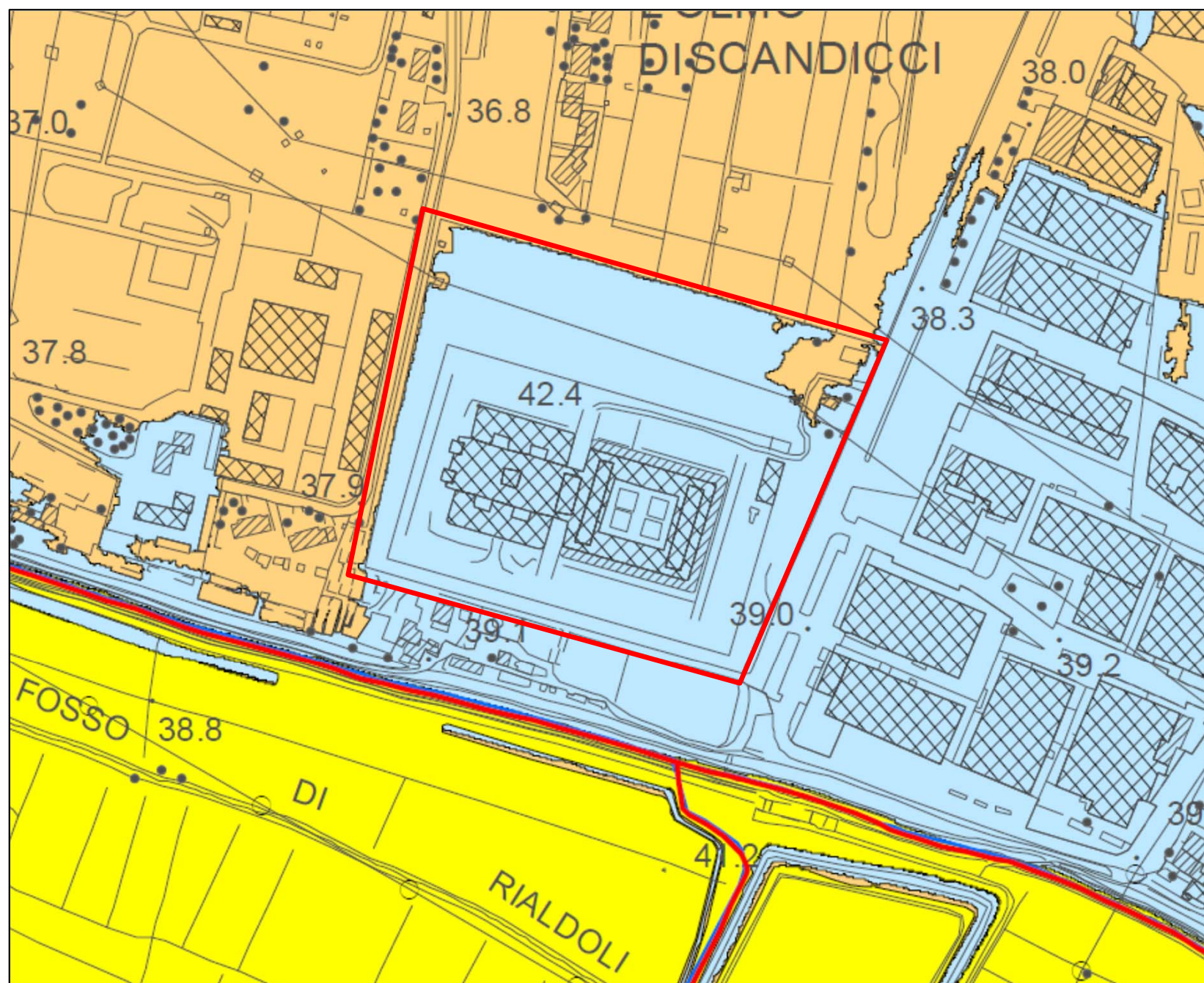
Progettazione



# Inquadramento urbanistico

## Pericolosità idraulica


Proprietà




### CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

Perimetrazioni definite sulla base di studi idrologico-idraulici di dettaglio (Tr=tempo di ritorno)


Pericolosità per alluvioni frequenti, pericolosità idraulica molto elevata (I.4), pericolosità da alluvione elevata (P3)


 aree soggette ad allagamenti per eventi alluvionali con Tr inferiore e/o uguale a 30 anni

Pericolosità per alluvioni poco frequenti, pericolosità idraulica elevata (I.3), pericolosità da alluvione media (P2)

 aree soggette ad allagamenti per eventi alluvionali con Tr compreso tra 30 e 200 anni

Pericolosità idraulica media (I.2), pericolosità da alluvione bassa (P1)

 aree soggette ad allagamenti per eventi alluvionali con Tr superiore a 200 anni

 reticolo idraulico del modello di studio

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Estratto cartografico Piano Strutturale  
TAV. Fi 11 - CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA

Progettazione



# Inquadramento urbanistico

## Pericolosità sismica

L'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003 n. 3274, all'Allegato 1 *Criteri per l'individuazione delle zone sismiche - individuazione, formazione ed aggiornamento degli elenchi delle medesime zone*, ha inserito il Comune di Scandicci in zona 2, caratterizzata da valori dell'accelerazione orizzontale con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni compresi tra 0.15 e 0.25 g.

Con la Deliberazione della Giunta Regionale 19 giugno 2006 n. 431, *Riclassificazione sismica del territorio regionale: "Attuazione del D.M. 14.9.2005 e O.P.C.M. 3519 del 28 aprile 2006 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'11.5.2006"*, il territorio comunale è stato inserito in zona 3s. Con la Delibera della Giunta Regionale Toscana 8 ottobre 2012 n. 878, il territorio del Comune di Scandicci è passato in zona 3, caratterizzata da valori dell'accelerazione orizzontale con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni compresi tra 0.05 e 0.15 g. Nella Carta Microzone Omogenee in prospettiva Sismica dello Studio di Microzonazione sismica di livello 1 del luglio 2013 l'Ex Centro

Servizi ricade nelle Zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza tra copertura e substrato lapideo.

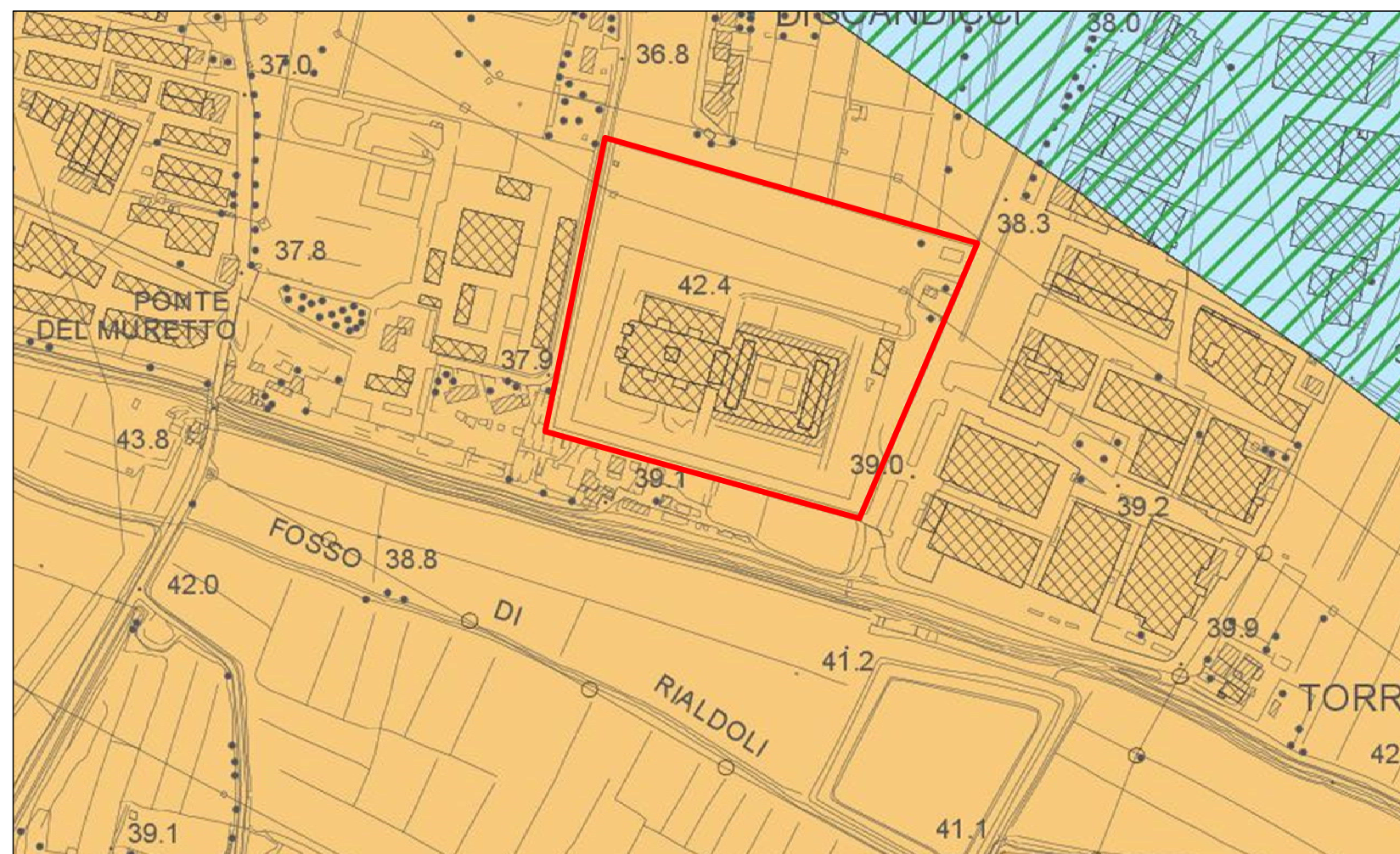
Nelle indagini geologiche di supporto al Piano Strutturale l'Ex Centro Servizi ricade in pericolosità sismica elevata S.3. La scheda RQ 07b di cui all'Allegato A delle Norme per l'attuazione del Piano Operativo riporta che "... Relativamente alle problematiche sismiche l'area di intervento può essere 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). In corrispondenza della Stazione Elettrica di Casellina, confinante a nord ovest con l'area in esame, sono state condotte numerose indagini sismiche.

Per una indicazione sulla categoria di suolo di fondazione si può

fare riferimento alle indagini geofisiche condotte negli anni precedenti in corrispondenza della Stazione Elettrica di Casellina; dai valori della velocità media delle onde s registrata sui primi 30 metri, pari a circa 220-230 metri/secondo e dalla stratigrafia del terreno, il suolo di fondazione ricade nella Categoria C, comprendente "Depositati di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti con spessori superiori a 30 m, caratterizzati da un miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di velocità equivalente compresi tra 180 m/s e 360 m/s", secondo la tabella 3.2.11 delle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018.


Per quanto riguarda il fenomeno della liquefazione, le indagini geognostiche condotte nell'area della stazione elettrica hanno evidenziato la presenza di terreni a composizione prevalentemente limosoargillosa oppure caratterizzati da granulometria grossolana ed eterogenea; questi terreni pertanto non presentano caratteristiche tali da renderli suscettibili al fenomeno sotto sollecitazione sismica.

Proprietà



### CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICA

#### Pericolosità sismica molto elevata S.4


 zona suscettibile di instabilità di versante per fenomeni geomorfologici attivi

#### Pericolosità sismica elevata S.3

 aree in cui si possono verificare:

- effetti di amplificazione locale per particolari condizioni stratigrafiche, litologiche o topografiche
- instabilità di versante per fenomeni geomorfologici quiescenti
- cedimenti diffusi per presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti
- terreni potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica

#### Pericolosità sismica media S.2

-  aree con presenza di bedrock sismico ( $V_s > 800$  m/s) su versanti con pendenza superiore ai 15°
- aree con presenza di litotipi lapidei assimilabili al substrato rigido alterato
- aree con presenza di forti spessori di coperture alluvionali al di sopra del substrato rigido
- aree con presenza di litotipi riferibili ai cicli marini e fluvio-lacustri pliocenici (versanti della Pesa)

 S2\* - possibile presenza di livelli ghiaiosi molto addensati giacenti a profondità significativa

 area interessata dallo studio di Microzonazione Sismica di livello 1

Estratto cartografico Piano Strutturale  
TAV. Fi 13 - CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA

Progettazione





# Inquadramento urbanistico

## Salvaguardia delle acque sotterranee

ART. 36 Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico

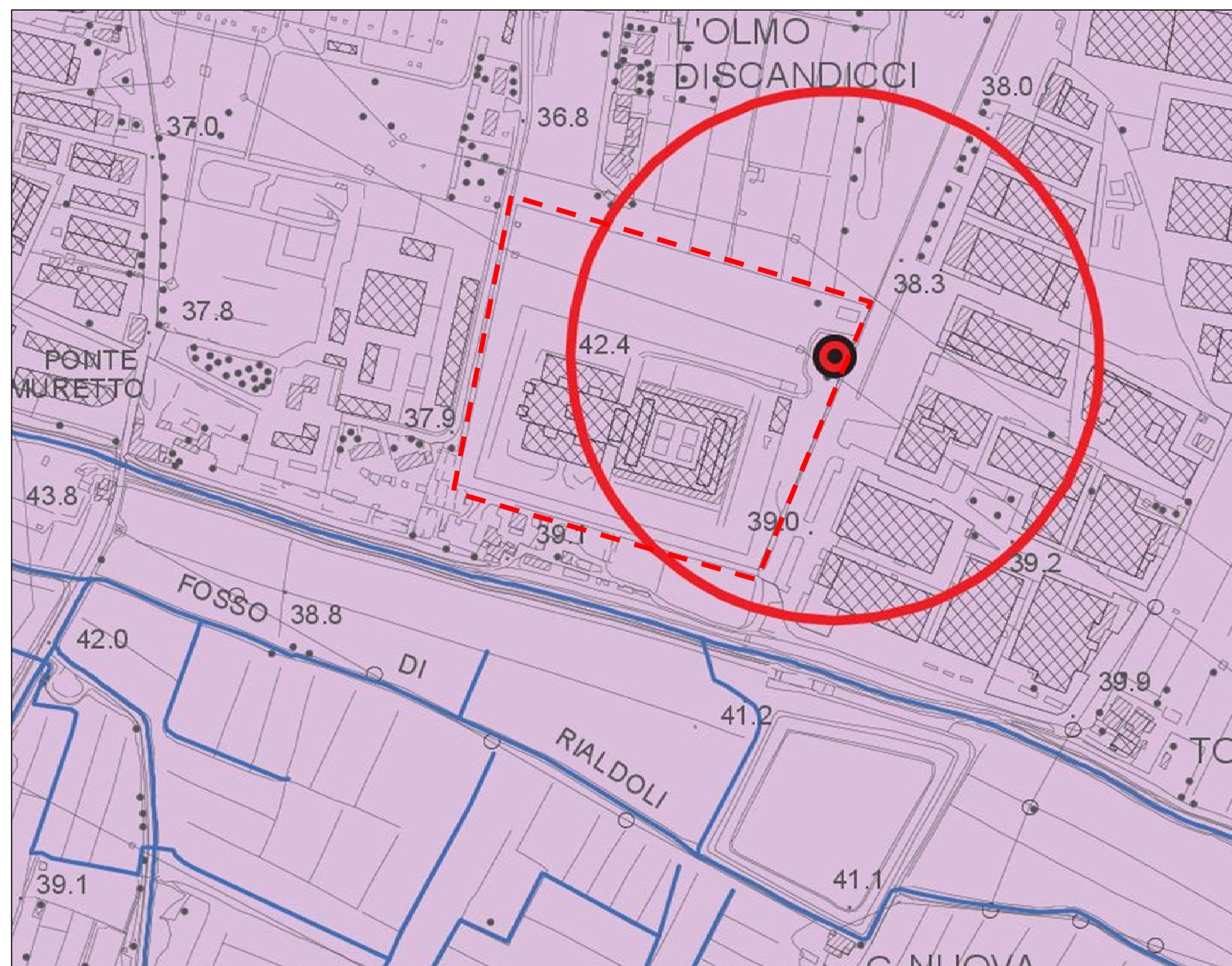
1. Nella tav. Fi 14 "Carta della pericolosità idrogeologica" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000, sono individuati con apposito segno grafico i principali punti di captazione ad uso acquedottistico presenti sul territorio comunale. [...] sono altresì individuate - con criterio geometrico - le seguenti aree di salvaguardia dei citati punti di captazione: - zone di rispetto: includono le zone di tutela assoluta, ed in assenza della individuazione da parte della

Regione sono costituite dalle aree di raggio pari a ml 200 intorno ai punti di captazione o derivazione.

Le "zone di rispetto" dei punti di captazione ad uso acquedottistico sono sottoposte a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. All'interno di esse vengono in generale considerate come fattori potenziali di rischio, e pertanto vietate, le seguenti attività: [...] d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade; [...] g) apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo

umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica; [...] i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; [...] m) pozzi perdenti; Per tali insediamenti ed attività, se preesistenti - ad eccezione delle aree cimiteriali - sono adottate misure per il loro allontanamento. In ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Proprietà



### PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

Vulnerabilità dell'acquifero				Potenzialità dell'acquifero
elevata	media	bassa	bassissima	
				elevata
AL			AR	media
	SG	AG	CM	bassa
DT			AA-LA	nulla

AL - alluvioni DT - coperture detritiche SG - sabbie e ghiaie AG - flysh argillitico-calcarei  
AR - arenarie CM - calcari e marne AA-LA - argilliti, argille limose

### Classi di pericolosità

- Elevata
- Media
- Bassa

### Approvvigionamento idrico dell'acquedotto

- pozzo ad uso acquedottistico
- Area di rispetto dei pozzi per un raggio di 200 metri (D.Lgs.n.152/06)

Estratto cartografico Piano Strutturale  
TAV. Fi 14 - CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA E DELLA SALVAGUARDIA DEGLI ACQUIFERI

Progettazione



# Inquadramento urbanistico

## Aree con evidenze archeologiche

ART. 47 Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - Aree con evidenze archeologiche

1. Le aree con evidenze archeologiche presenti sul territorio comunale sono riconosciute dallo Statuto del Territorio del Piano Strutturale come "componente identitaria del patrimonio territoriale". Tali aree - individuate dal Piano Strutturale sulla base di una ricognizione delle fonti disponibili - sono indicate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Per quanto riguarda le tutele di cui alla Parte II del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", nel territorio comunale di Scandicci non sono presenti siti archeologici notificati o in corso di notifica.

...» 5. Il patrimonio archeologico eventualmente reperito nelle aree di cui al presente articolo - ancorché non soggette a dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" - nonché gli elementi qualificativi di dette aree:

- sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al fine

di salvaguardare l'integrità e la leggibilità dei reperti e delle relative aree di sedime, preservandone la valenza storico-culturale e identitaria;

- possono essere oggetto di azioni di valorizzazione, volte a promuovere la conoscenza dei valori archeologici, storici, culturali, artistici ed etnoantropologici del territorio.

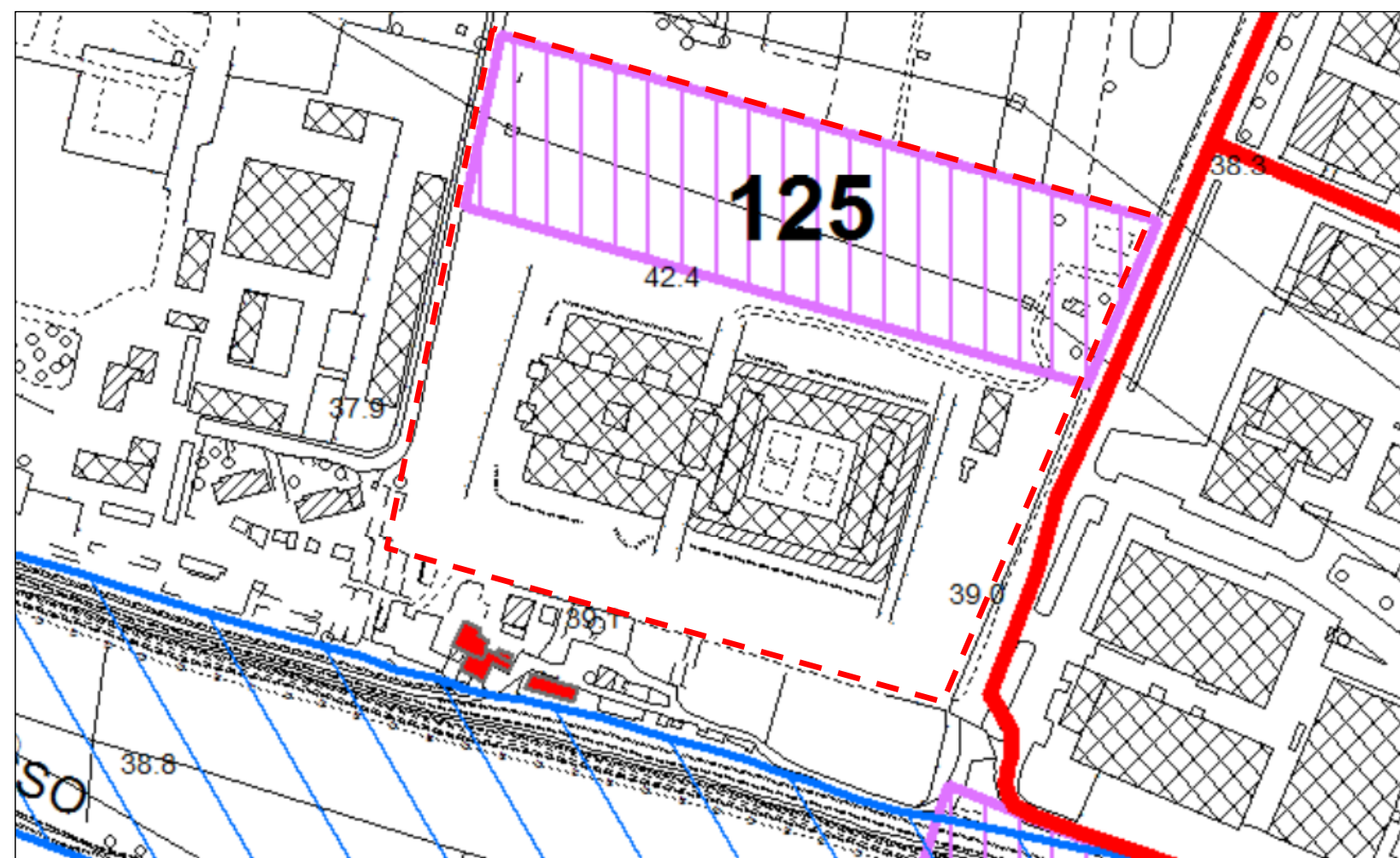
6. Fermo restando quanto specificato al successivo punto 7, ogni azione di trasformazione del suolo nelle aree di cui al presente articolo, sia correlata ad interventi urbanistico-edilizi, sia modificativa dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte. A tal fine:

a) gli interventi soggetti a Piano Attuativo o a Progetto Unitario, o comunque comportanti la previa stipula di convenzione, sono subordinati al rispetto di specifiche pattuizioni da definire in accordo con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, settore 'Archeologia'. Quest'ultima, sulla base di una ponderata valutazione del rischio, potrà concordare con il soggetto attuatore l'esecuzione in via cautelativa di controlli

preventivi o in corso d'opera, anche finalizzati ad acquisire elementi utili alla progettazione dell'opera così da scongiurare - sia nell'interesse del privato che ai fini della tutela del patrimonio archeologico - la sospensione dei lavori in caso di ritrovamento o di danneggiamento di strutture e reperti archeologici;

b) le istanze di permesso di costruire relative a interventi comunque denominati che prevedano l'esecuzione di opere di scavo o movimentazione dei terreni, ancorché non comportanti la previa stipula di convenzione, devono essere corredate da idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità delle opere di scavo. L'Amm./ne Comunale provvede ad informare tempestivamente il settore 'Archeologia' della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, dell'avvenuto inoltro dell'istanza. Per tali interventi la Soprintendenza può dettare specifiche avvertenze e/o prescrizioni da recepire in sede di rilascio del titolo edilizio;

c) per altri interventi edilizi, comunque denominati, che comportino l'esecuzione di opere di scavo o movimentazione dei



codice sito art. 47 - Aree con evidenze archeologiche

CODICE SITO: 125

DENOMINAZIONE: EX MINISTERO DELLE FINANZE

DESCRIZIONE:

Rinvenimento di frammenti di ceramica di impasto, alcuni cordoni e industria litica presumibilmente riferibili all'Età del Bronzo.

FASI DI FREQUENTAZIONE:

Pre-protostoria

RICOGNIZIONI:

Gruppo Archeologico Scandiccese, 2006

FONTI E BIBLIOGRAFIA:

Schede GAS

art. 48 - Patrimonio edilizio presente al 1940

art. 49 - Tracciati viari fondativi

art. 50 - Strade vicinali

Estratto cartografico Piano Strutturale

TAV. Pt 3 - COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

Proprietà

cdp  
CDP INVESTIMENTI SGR

Progettazione

AICOM  
Engineering Systems

## Inquadramento urbanistico

### Aree con evidenze archeologiche

terreni per una profondità eccedente l'asportazione dell'humus superficiale, e per i quali non sia previsto il rilascio di un titolo abilitativo da parte dell'Amm./ne Comunale, l'avente titolo è tenuto - con anticipo di almeno 20 giorni sull'esecuzione di dette opere - ad inoltrare al settore 'Archeologia' della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, un'apposita comunicazione di preavviso recante idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità delle opere di scavo e/o di movimentazione dei terreni correlate all'attività edilizia programmata, in modo da rendere possibile l'esecuzione di tali opere sotto il controllo della Soprintendenza, senza costi aggiuntivi per l'interessato;

d) in caso di interventi da realizzarsi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del Codice dei Contratti (D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.), resta salva l'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 25 del medesimo decreto legislativo.

7. In ogni caso, qualora si verificassero scoperte archeologiche fortuite in corso d'opera - anche se prive di estensione e di ogni apparente rilevanza estetica - è fatto obbligo, in base alle vigenti norme in materia, di sospendere immediatamente i lavori e di avvertire entro 24 ore la Soprintendenza o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Resta inteso che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche tutelate a norma del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", può comportare varianti, anche consistenti, al progetto e/o alle caratteristiche tecniche dei manufatti edilizi in corso di realizzazione, nonché la necessità di effettuare indagini archeologiche volte alla documentazione e alla tutela dei rinvenimenti sotto la direzione scientifica della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio competente per territorio. Le eventuali indagini archeologiche, l'eventuale modifica del progetto in corso e la continuazione dei lavori sono comunque subordinate ad autorizzazione della Soprintendenza medesima. Nell'ambito delle propri compiti istituzionali le autorità competenti, o le persone delegate dalle stesse, possono accedere in qualunque momento - previo preavviso - nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro.

Sono comunque riservate allo Stato le competenze di tutela in materia di "ricerche e rinvenimenti fortuiti nell'ambito del territorio nazionale" di beni di interesse archeologico, di cui agli artt. da 88 a 93 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Nel caso di ritrovamento di testimonianze archeologiche, i beni sono di proprietà dello Stato e, come tali, non possono in alcun modo essere sottratti. L'eventuale scavo archeologico per riportarli in luce può essere esercitato esclusivamente da parte dello Stato, o suoi concessionari.

In caso di rinvenimento di emergenze di valore archeologico, al fine di garantire la tutela e valorizzazione delle strutture e dei reperti, il Soprintendente, anche su motivata richiesta dell'Amm./ne Comunale, avvia il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 14 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

8. Per gli interventi da effettuarsi nelle aree con evidenze archeologiche di cui al presente articolo il Regolamento Edilizio - su indicazioni della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio competente per territorio - può definire le modalità di gestione dei movimenti di terra nei cantieri per la prevenzione del rischio, nonché le precauzioni da adottare per la tutela di potenziali resti archeologici presenti nel sottosuolo.

ART. 49 Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - Tracciati viari fondativi

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come "componente identitaria del patrimonio territoriale" i percorsi, in genere di antica formazione, che hanno avuto un ruolo fondativo nei confronti dei centri abitati o delle frazioni, e che sono espressione di una modalità compatibile di infrastrutturazione del territorio rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno. I tracciati viari fondativi ancora presenti per la maggior parte del loro sviluppo, e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità [...].

2. Sono considerate parti integranti di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

I progetti relativi ad interventi di modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi sono corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento.

La cartellonistica e i corredi agli impianti stradali devono risultare congrui - per dimensione, tipologia e materiali - ai caratteri di naturalità o di ruralità dei luoghi e ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Proprietà



CDP INVESTIMENTI SGR

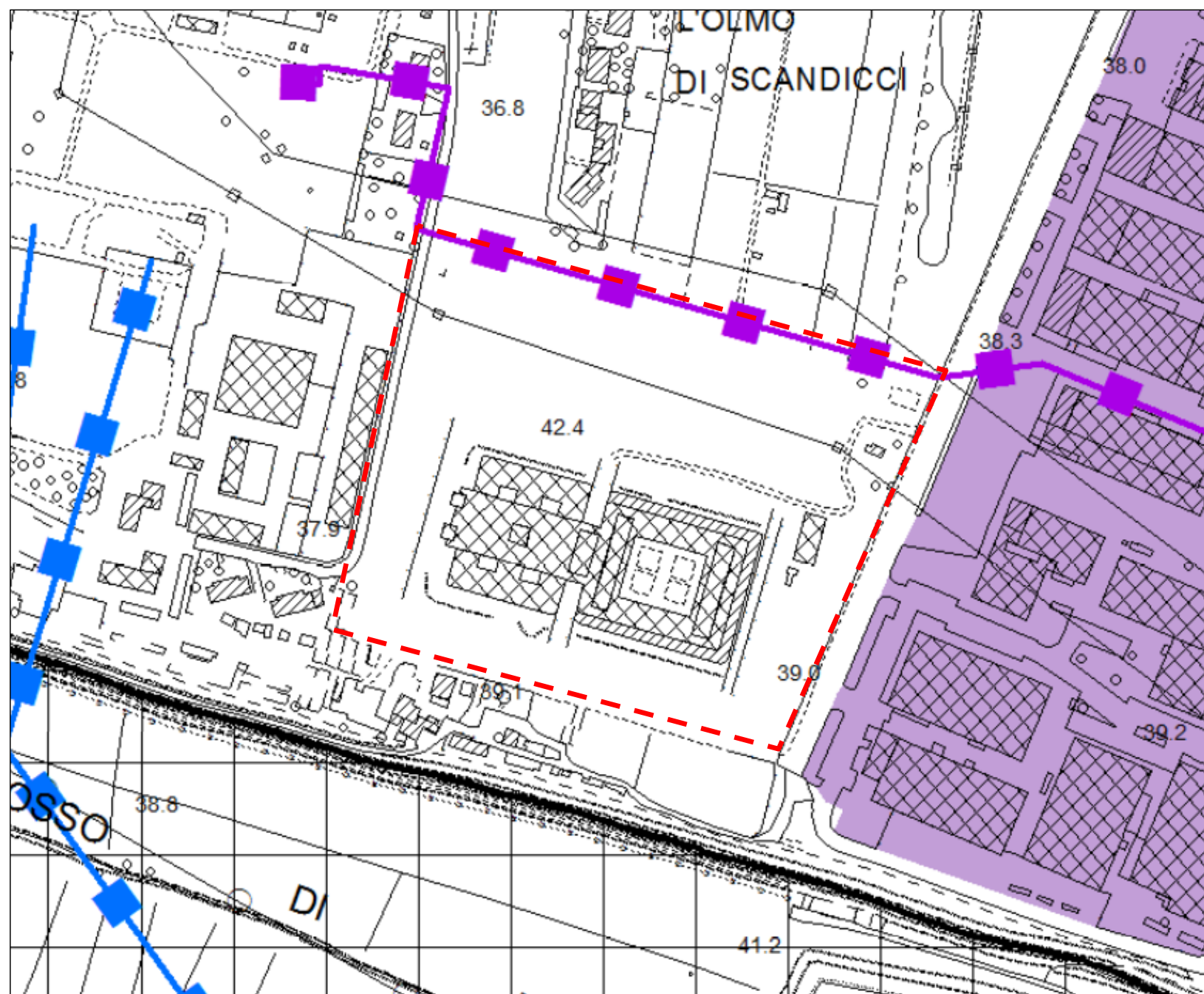
Progettazione



# Inquadramento urbanistico

## Discipline speciali e salvaguardie

Proprietà



art. 90 - Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica

- Linee KV 132 - aerea esistente
- Linee KV 132 - interrata esistente
- Linee KV 132 - aerea da demolire
- Linee KV 132 - interrata da realizzare
- Linee KV 220 - interrata esistente
- Linee KV 380 - aerea esistente
- art. 91 - Impianti e/o installazioni di radiocomunicazioni

Estratto cartografico Piano Operativo  
 Livello B02 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DLE PATRIMONIO TERRITORIALE:  
 DISCIPLINE SPECIALI E SALVAGUARDIE

Progettazione



# Inquadramento catastale

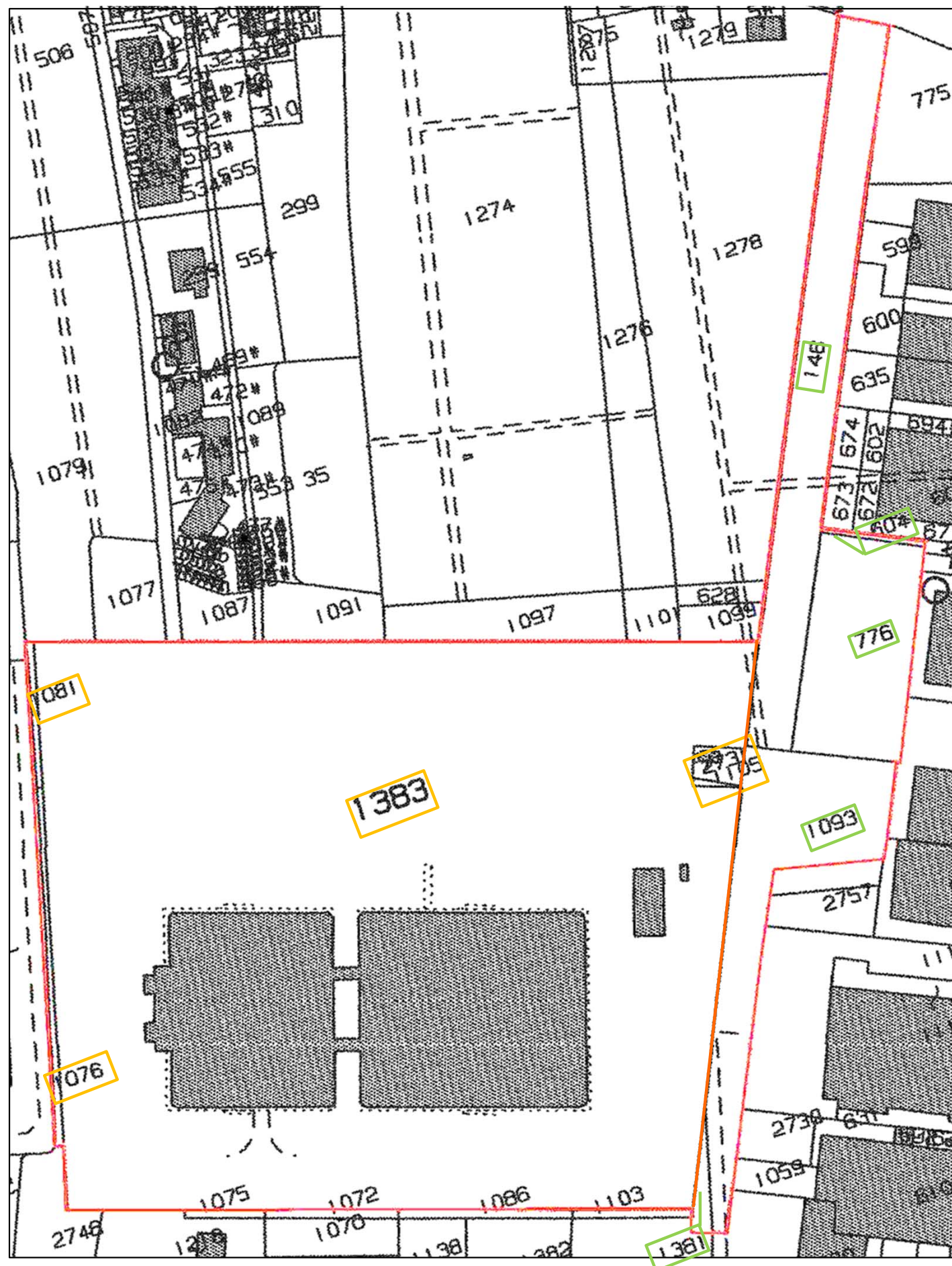
L'area oggetto di intervento è individuata catastalmente al Foglio 7 e comprende le seguenti particelle:

AREA INTERNA AL PERIMETRO DELL'AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 07b

- PART. 1383 FONDO INVESTIMENTI PER LA VALORIZZAZIONE - COMPARTO PLUS
- PART. 2731 FONDO INVESTIMENTI PER LA VALORIZZAZIONE - COMPARTO PLUS
- PART. 1105 FONDO INVESTIMENTI PER LA VALORIZZAZIONE - COMPARTO PLUS
- PART. 1081 FONDO INVESTIMENTI PER LA VALORIZZAZIONE - COMPARTO PLUS
- PART. 1076 FONDO INVESTIMENTI PER LA VALORIZZAZIONE - COMPARTO PLUS

AREA ESTERNA AL PERIMETRO DELL'AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 07b

- PART. 146 COMUNE DI SCANDICCI
- PART. 776 COMUNE DI SCANDICCI
- PART. 604 PRE EDIL SOCIETA` PER AZIONI
- PART. 1093 MELI Cesare nato a FIRENZE il 30/06/1941
- PART. 1381 SOFINCO IMMOBILIARE E AGRICOLA S.P.A.



INQUADRAMENTO CATASTALE



## Stato attuale

### Ex Centro Servizi



Il lotto di progetto è inserito nel tessuto industriale di Scandicci nell'area vicina agli svincoli autostradali. È delimitato a nord da aree verdi a carattere residenziale, a est e ovest lo fronteggiano anonimi capannoni industriali, mentre a sud è lambito dal margine naturale del torrente Vingone.

Gli edifici all'interno dell'area di progetto sono circondati da un anello viario carrabile e da un muro di cinta su tutti i lati. Nella parte più a nord doveva sorgere l'area dei parcheggi.

L'intero complesso è il frutto della progettazione dell'arch. Pierluigi Spadolini che aveva disegnato quello che sarebbe dovuto essere il Centro Servizi del Ministero delle Finanze.

Con Legge del 24 aprile 1980 n. 146 - D.P.R. n° 787 del 28/11/1980 - vennero istituiti, nell'ambito dell'Amministrazione delle Finanze, nuovi uffici denominati "Centri di Servizio". Il Ministero delle Finanze - Dipartimento del Territorio - Direzione Centrale del Demanio affidò in concessione al CO.E.FIN. - Consorzio per l'Edilizia Finanziaria con sede in Roma Piazza F. De Lucia 37, la progettazione e la realizzazione, mediante appalti, di tutte le opere occorrenti per la realizzazione di tutti i Centri di Servizio dislocati sul territorio nazionale, tra i quali quello di Firenze (Convenzioni n. 653 di repertorio del 04/05/1983 e n. 669 di repertorio del 19/12/1988 - approvata e resa esecutiva con D.M. 23/12/1988 n. 107661, registrato alla Corte dei Conti il 27/01/1989 al Registro 4 Finanze Foglio n. 395).

La realizzazione dell'immobile è stata autorizzata dal Ministero dei LL.PP. ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. n° 616/77 con atto del 19.10.1990 (prot. UT115) conservato presso il Ministero Infrastrutture e Trasporti (ex Direzione Generale per il Coordinamento Territoriale).

L'intervento rientrava nella riorganizzazione funzionale che avrebbe dovuto interessare il territorio della provincia di Firenze. Tali previsioni non furono confermate e i lavori, iniziati nel marzo del 1991, terminarono nell'agosto del 1994.

L'edificio si trova in un evidente stato di abbandono tuttavia sono state completate la maggior parte delle opere che erano state previste. Le strutture sono complete ed in buono stato e non presentano situazioni di degrado.

*Viste del complesso.*

Proprietà

cdp  
CDP INVESTIMENTI SGR

STATO ATTUALE

Progettazione

AICOM  
Engineering Systems

## Stato attuale

### Ex Centro Servizi

Il complesso architettonico si divide in due edifici collegati mediante passerelle aeree coperte. L'edificio A si sviluppa su 4 piani ed è caratterizzato da una grande corte centrale che parte dal primo livello. Il piano più basso è interrato tramite un corposo sistema di terrapieni che cingono l'edificio su tre lati. L'ingresso avviene al primo livello mediante una monumentale rampa carrabile in calcestruzzo sulla quale i terrapieni fanno la battuta.

Il linguaggio costruttivo delle facciate è costituito da finestre a nastro in alluminio che girano intorno a tutto il blocco. I marcapiani sono invece delle fasce continue in pannelli prefabbricati di calcestruzzo sulle quali è stata realizzata una decorazione geometrica in bassorilievo. L'elemento del verde è molto presente e si ritrova nella scelta del posizionamento dei terrapieni, che avrebbero dovuto accogliere la vegetazione, nella cromia di molti elementi di dettaglio come gli infissi in alluminio, nella colorazione della caratteristica soluzione di copertura dei due locali tecnici del tetto.

Internamente i vari piani sono collegati ai quattro spigoli da altrettanti corpi scala, contenenti anche i vani degli ascensori.

L'edificio B si sviluppa su tre piani, al secondo livello contiene 4 corti, mentre al terzo ed ultimo livello è presente una corte centrale. Come nell'edificio A il piano più basso è interrato dai terrapieni. L'ingresso di questo blocco avviene o dal blocco A oppure da un ingresso di servizio posto sul retro. Le facciate sono in parte simili al fabbricato A, con l'utilizzo di finestre a nastro in alluminio e fasce marcapiano in calcestruzzo; in

parte sono realizzate con un sistema di facciata in alluminio e vetro. La distribuzione dei vari piani avviene mediante due corpi scala posizionati a ovest.

L'inserimento del complesso architettonico all'interno del paesaggio risulta particolarmente riuscito in ragione della marcata accentuazione allo sviluppo dei volumi nella direzione orizzontale.

La struttura è una maglia in acciaio dalle grandi luci, arretrata rispetto alla facciata. Questa tipologia si integra in maniera flessibile con gli intenti di riorganizzazione funzionali previsti.

Lo stato di conservazione generale dei due edifici risulta buono, anche se sono del tutto assenti i pavimenti e i rivestimenti a parete.

I controsoffitti sono solo parzialmente presenti e matasse di isolante si possono trovare sparse sui pavimenti un po' ovunque. Gli impianti sono stati completati per buona parte, come pure si trovano installate molte componenti dell'impianto antincendio del pianoterra quali porte rei e portelloni scorrevoli rei. Gli ascensori non sono stati installati, pur essendo previsti dal progetto originale.

All'esterno sono presenti due fabbricati accessori; il primo è la portineria, costituita da un edificio ad un solo livello risulta in un evidente stato di abbandono; l'altro è la cabina Enel che ha invece l'ingresso da via del Parlamento Europeo.



Proprietà

cdp   
CDP INVESTIMENTI SGR

STATO ATTUALE

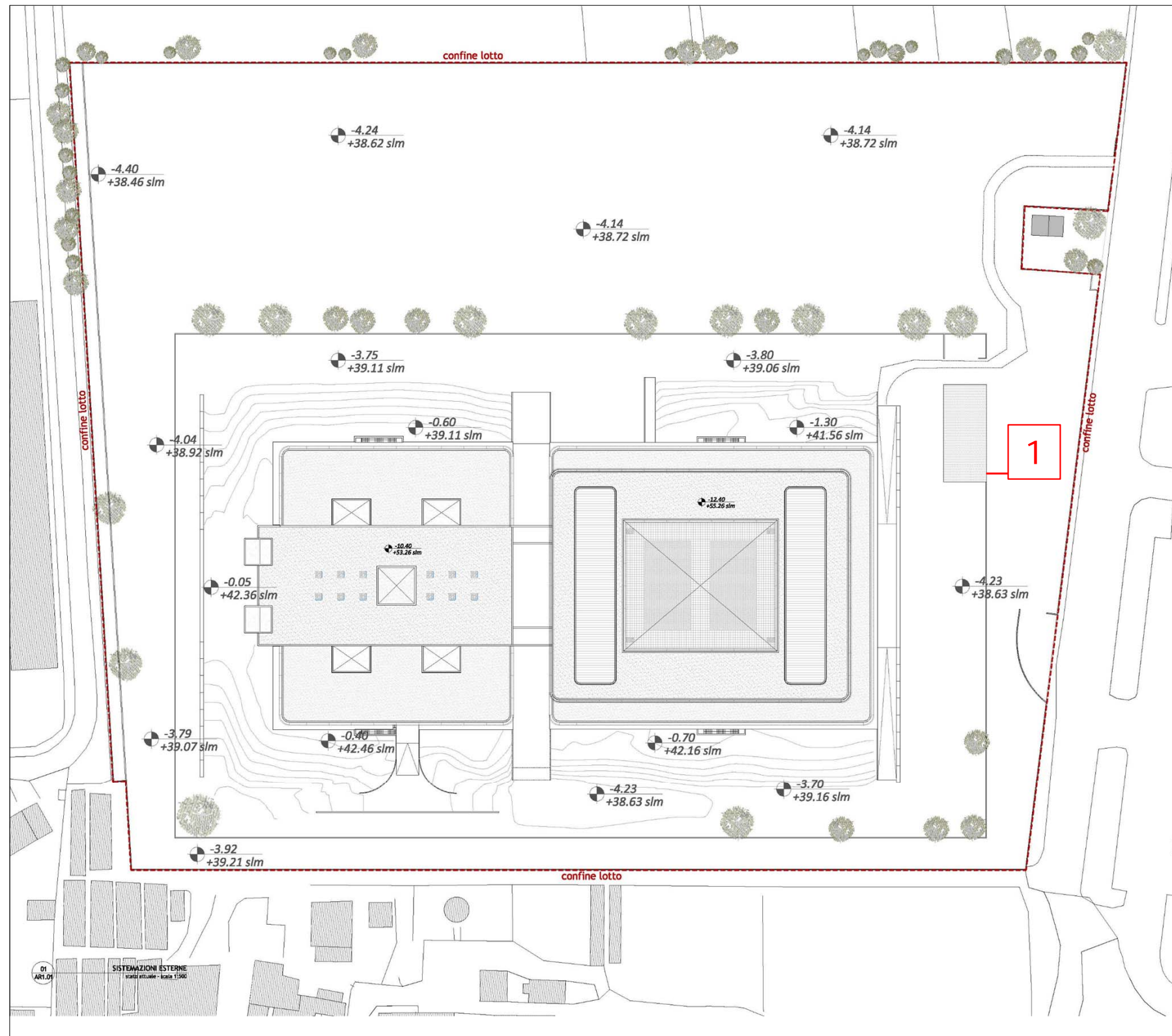
Progettazione

AICOM  
Engineering Systems

# Stato attuale

## Planimetria Esterno

Proprietà



MANUFATTI IN DEMOLIZIONE

**1** PORTINERIA

Planimetria generale: Scala 1:1500

Progettazione





# Progetto

## Introduzione



Il progetto si configura come un intervento di recupero dei manufatti tramite la rimozione dei terrapieni al pianoterra, l'introduzione delle nuove destinazioni d'uso produttive, la valorizzazione e il riutilizzo degli elementi architettonici presenti. Queste azioni sono alla base di una rifunzionalizzazione degli spazi mirata al soddisfacimento delle esigenze produttive.

L'intervento di sbancamento dei terrapieni permette il completo recupero del pianoterra che, con l'introduzione di pareti vetrate, potrà ospitare la zona produttiva dell'azienda. La diretta conseguenza è una ritrovata accessibilità che garantisce un adeguato inserimento di tutta la proposta all'interno del contesto territoriale.

Il progetto è stato redatto nel pieno rispetto delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Sono stati analizzati e verificati i principali indici urbanistici, in un percorso di dialogo e confronto con l'Amministrazione. Come si evince dai disegni di progetto allegati sono stati calcolati e verificati i parametri urbanistici quali superficie edificabile, superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie da cedere al Comune, superficie permeabile, superficie coperta, numero parcheggi.

Il progetto soddisfa i requisiti di norma per quanto riguarda i parametri edilizi come altezza degli ambienti e superfici minime.

Sono stati verificati anche i parametri del Regolamento Igienico-Sanitario come le verifiche RAI.

*Planimetria generale: Scala 1:2500*

Proprietà

**cdp**  
CDP INVESTIMENTI SGR

PROGETTO

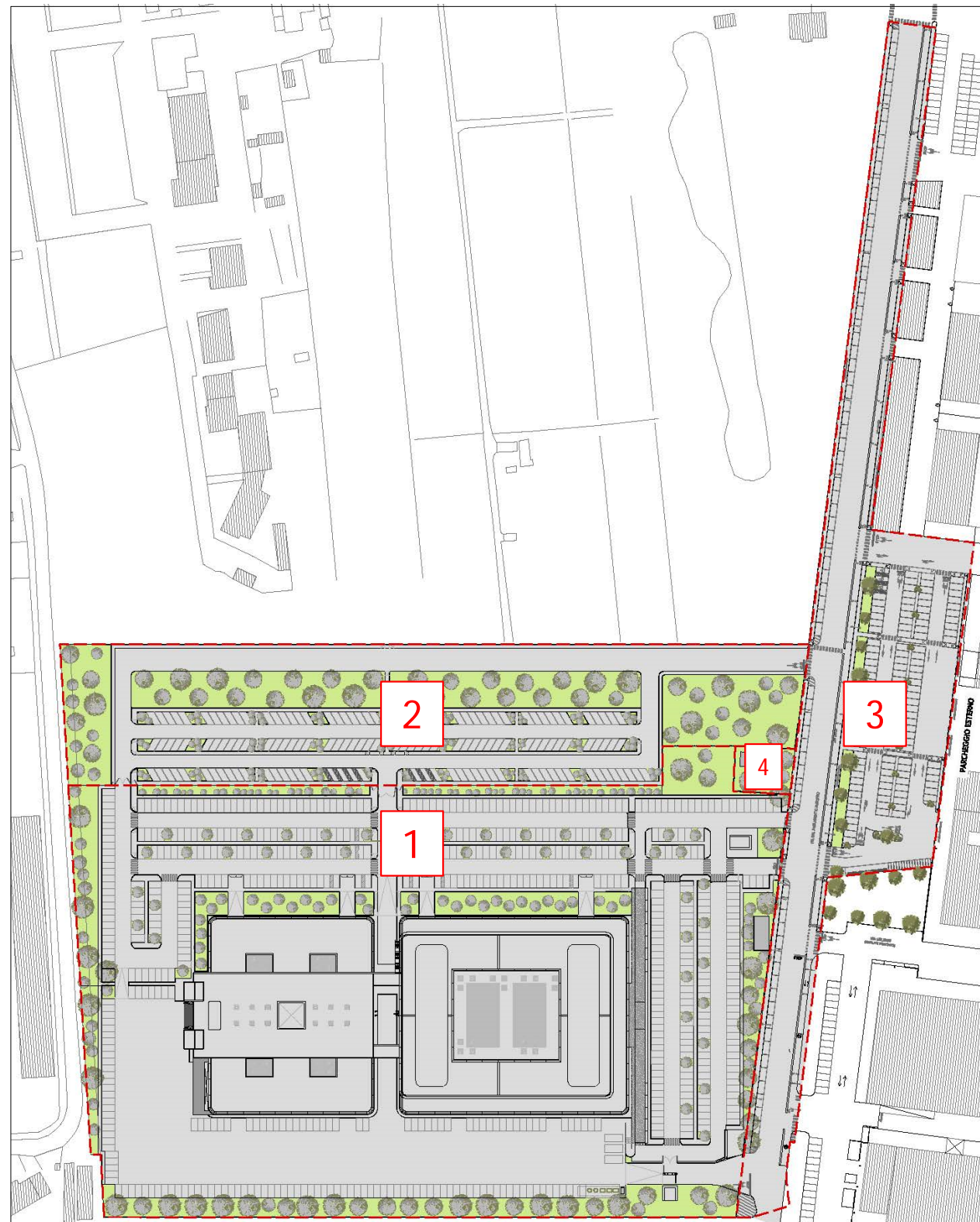
Progettazione

**AICOM**  
Engineering Systems

# Progetto

## Aree di intervento

Proprietà



- 1** AREA PRIVATA
- 2** AREA DA CEDERE
- 3** AREA DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO
- 4** AREA NON INTRESSATA DALL'INTERVENTO (CABINA IDRICA PUBBLICA)

Planimetria generale: Scala 1:2500

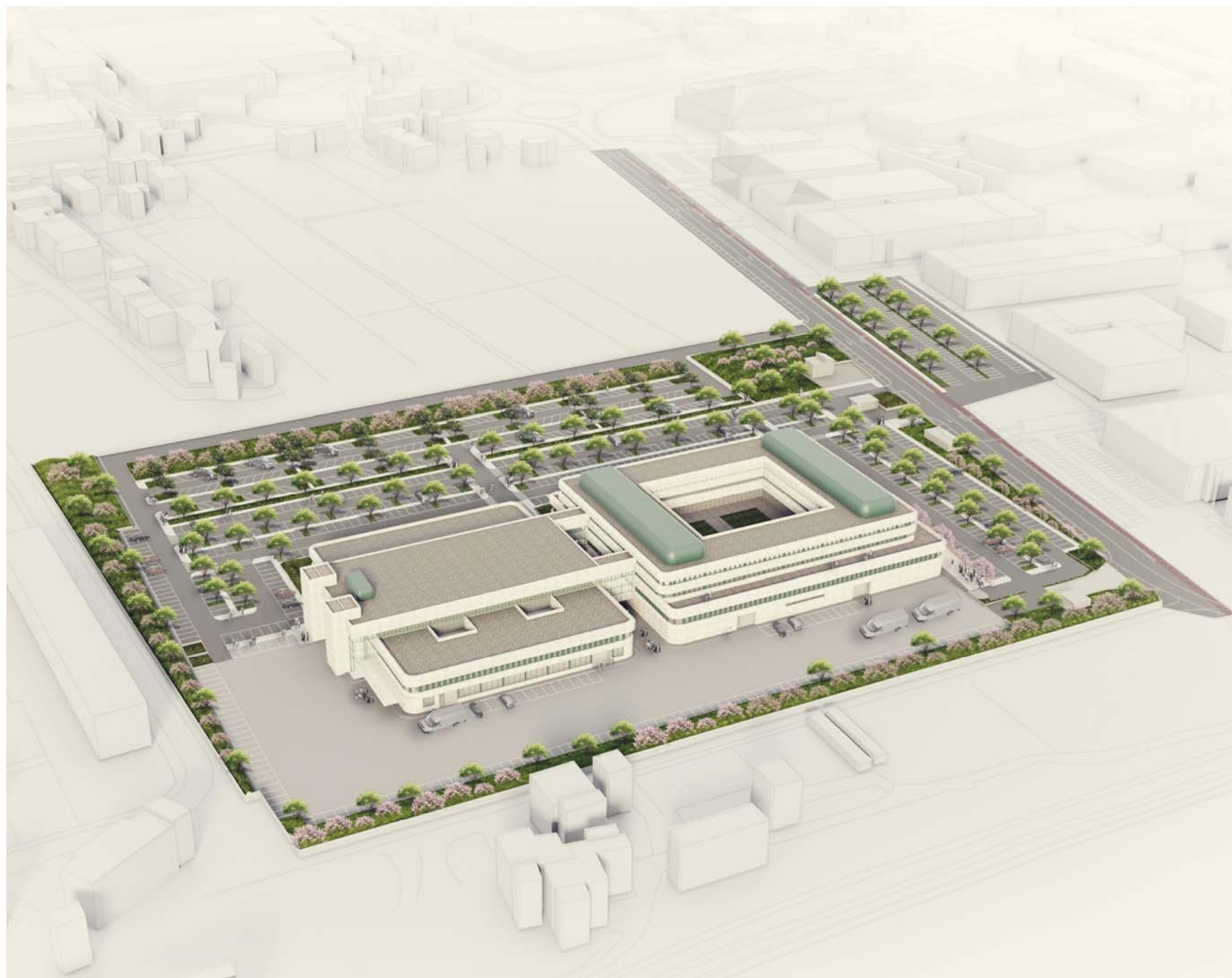
PROGETTO

Progettazione



# Progetto

## Sistemazioni Esterne



Gli interventi previsti coinvolgono anche il disegno delle sistemazioni esterne ricadenti nella proprietà del lotto, nonché la riqualificazione del contesto stradale di tutta la via del Parlamento Europeo. La scheda RQ 07b di cui all'Allegato A delle Norme per l'attuazione del Piano Operativo, prescrive alcuni parametri per la realizzazione delle opere esterne quali la cessione all'Amministrazione delle aree a parcheggio, la riqualificazione di via del Parlamento Europeo, la realizzazione di una viabilità di collegamento. Nella fattispecie troviamo scritto:

“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'Amm.ne Comunale delle relative aree:

- 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.

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.”

Proprietà



Progettazione



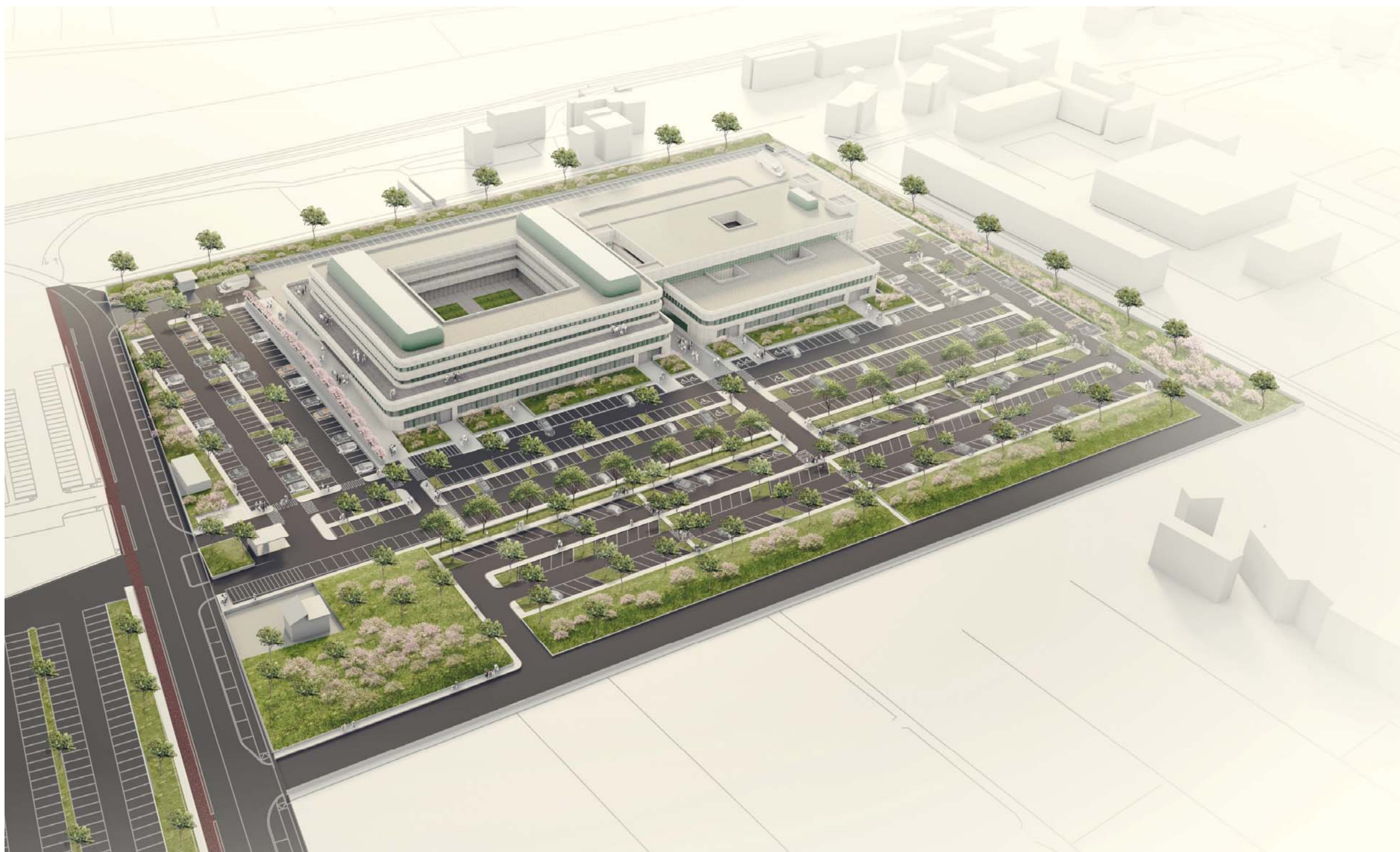
# Progetto

## Sistemazioni Esterne

COMUNE DI SCANDICCI

# RQ-07b

PROGETTO UNITARIO



Proprietà

**cdp**  
CDP INVESTIMENTI SGR

PROGETTO

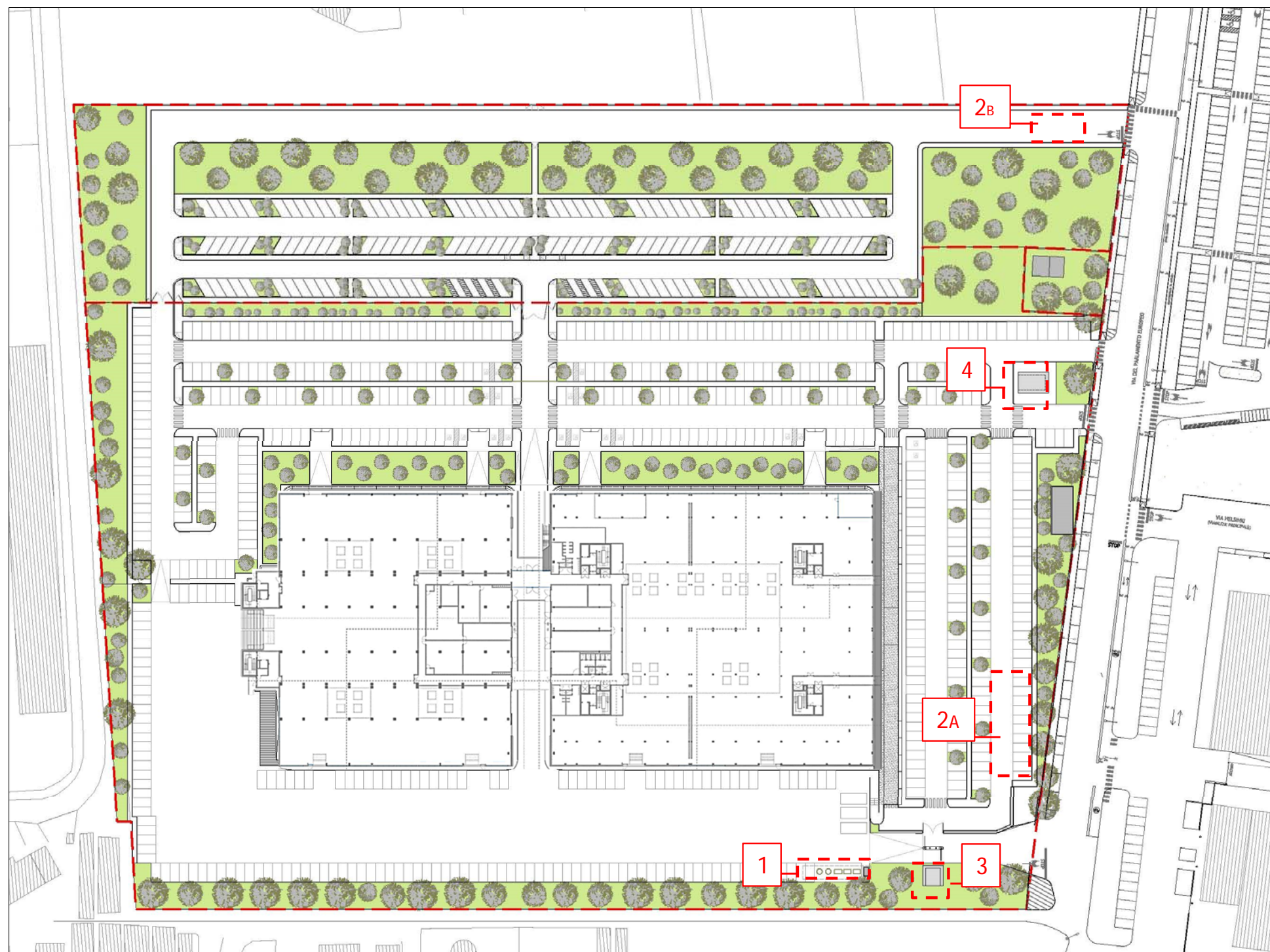
Progettazione

**AICOM**  
Engineering Systems

# Progetto

Planimetria delle sistemazioni esterne ricomprese nel perimetro dell'area di riqualificazione RQ-07b

Proprietà  
**cdp**  
CDP INVESTIMENTI SGR



**MANUFATTI DI FUTURA REALIZZAZIONE**

- 1** VASCA ANTINCENDIO INTERRATA
- 2** VASCA VOLANO INTERRATA
- 3** PORTINERIA MERCI
- 4** PORTINERIA PRINCIPALE

Planimetria generale: Scala 1:1500

PROGETTO

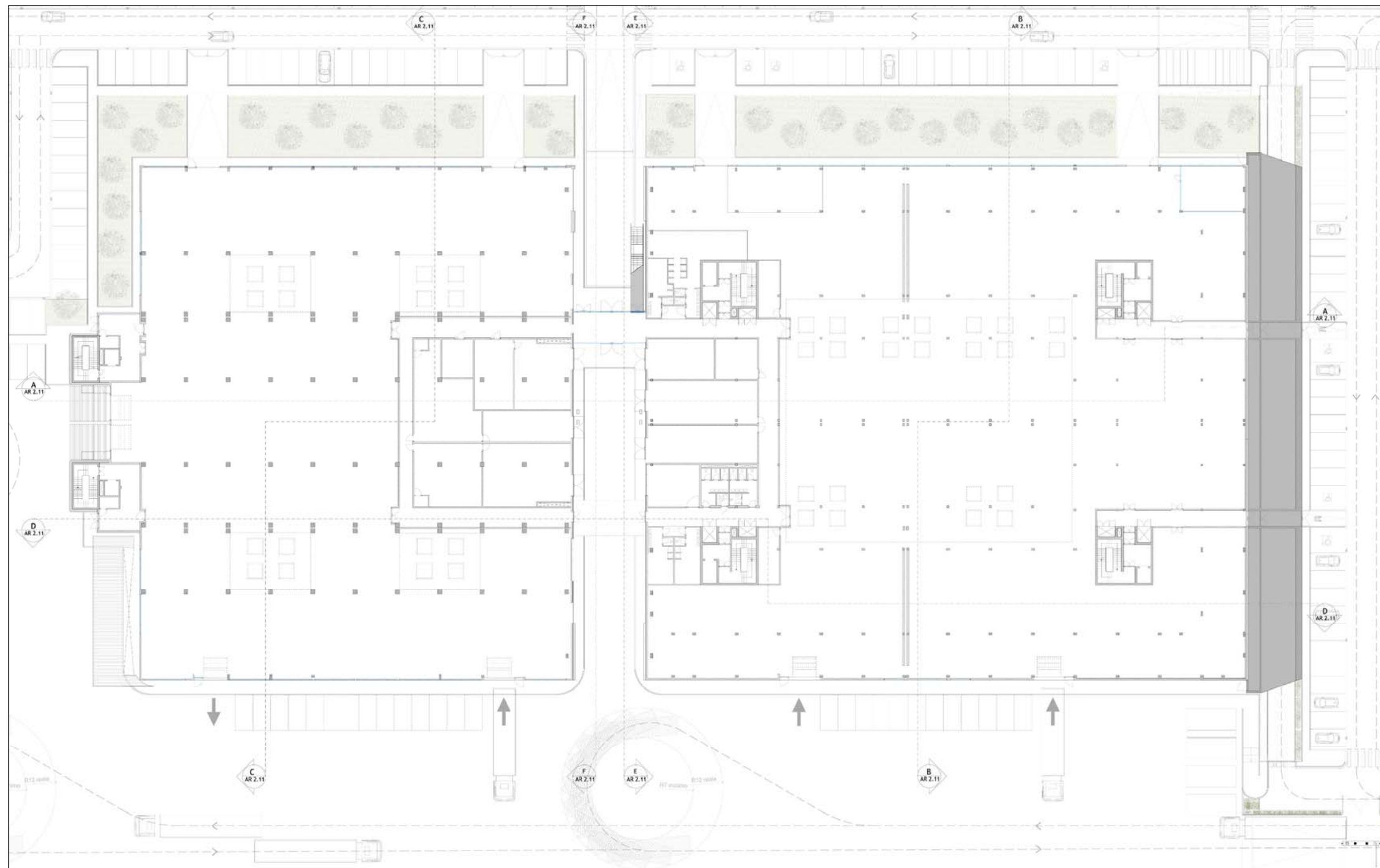
Progettazione

**AICOM**  
 Engineering Systems

# Progetto

## Schema Pianta Piano Terra

Proprietà



Scala 1:750

PROGETTO

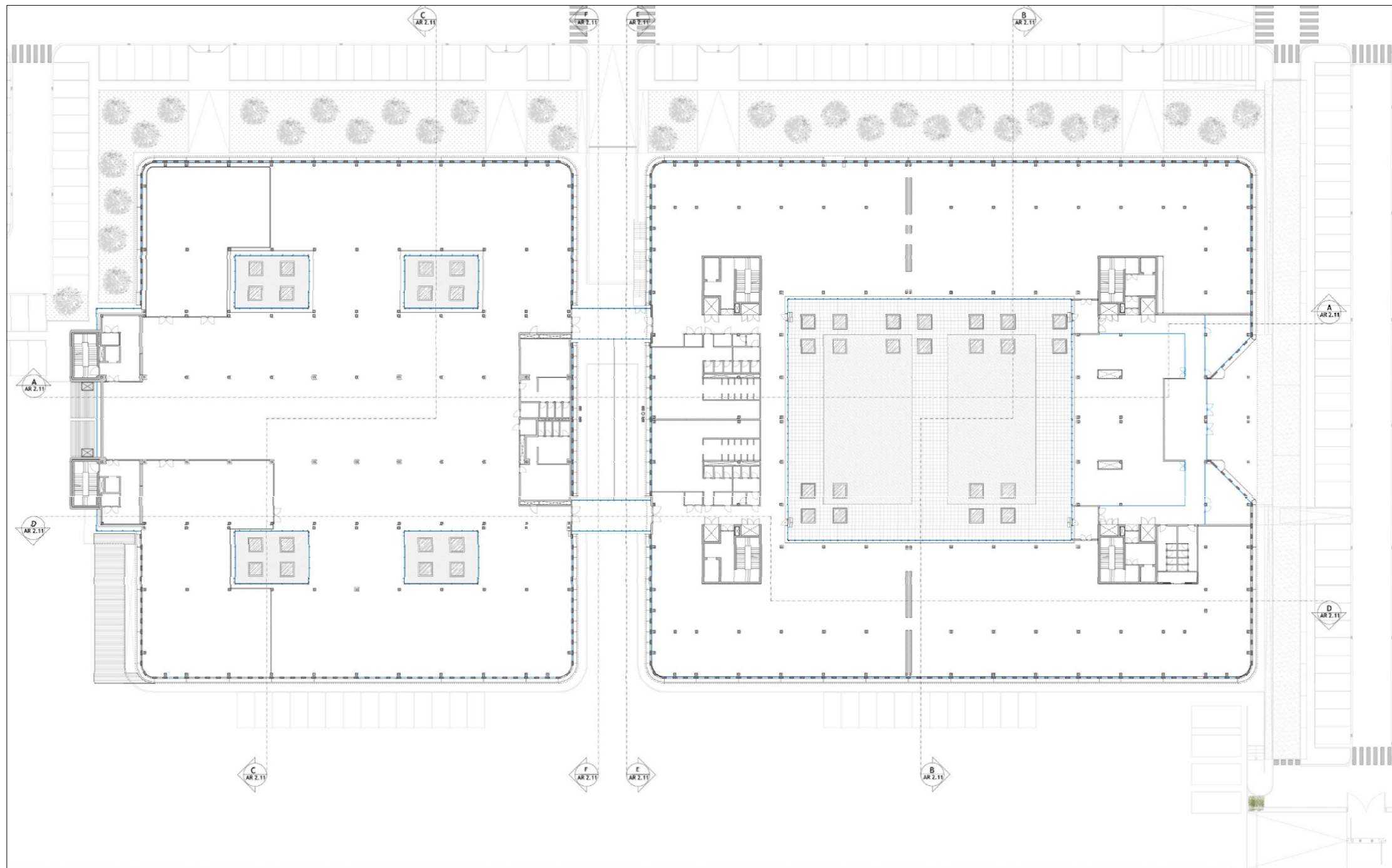
Progettazione



# Progetto

## Schema Pianta Piano Primo

Proprietà



Scala 1:750

PROGETTO

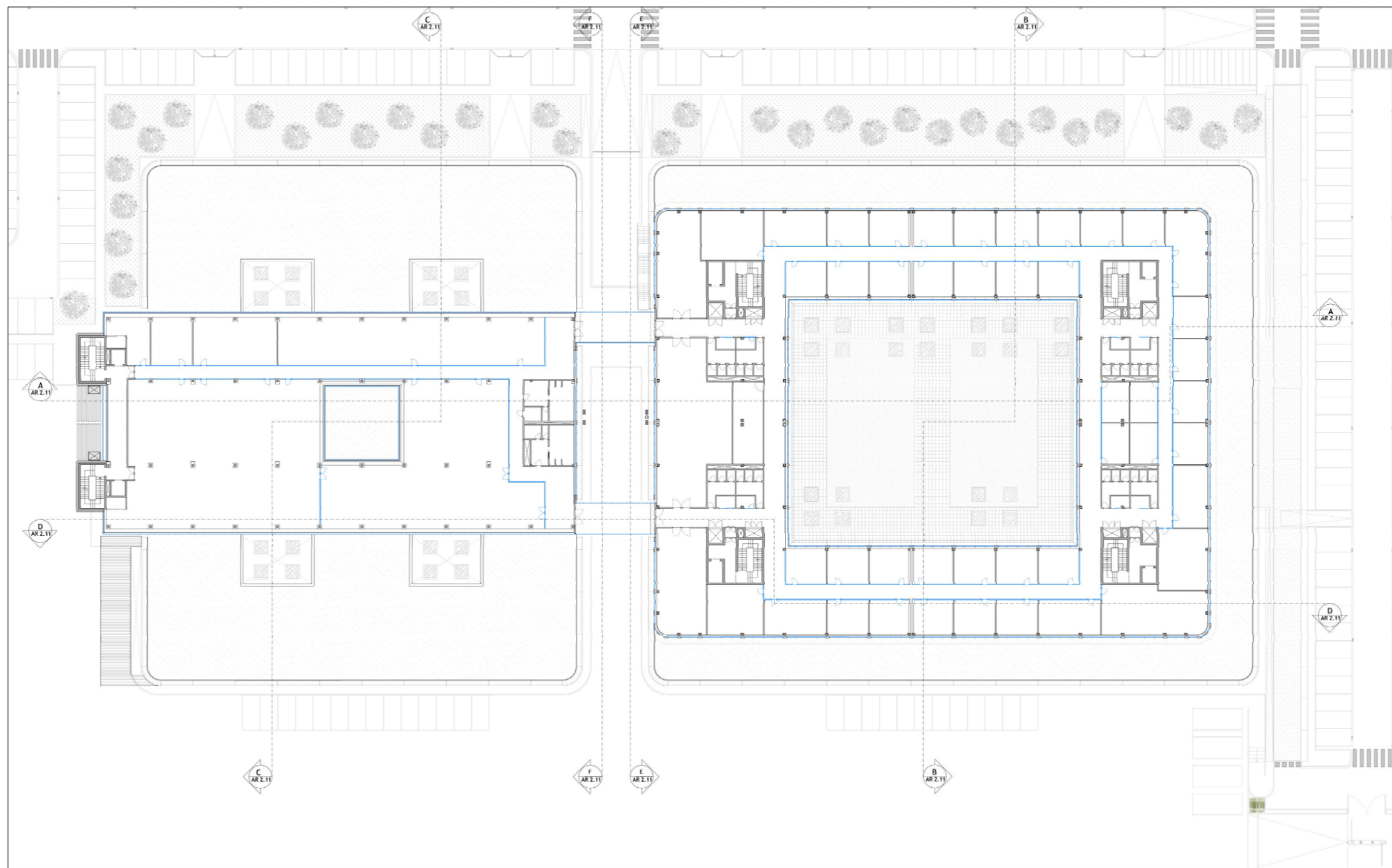
Progettazione



# Progetto

## Schema Pianta Piano Secondo

Proprietà



Scala 1:750

PROGETTO

Progettazione

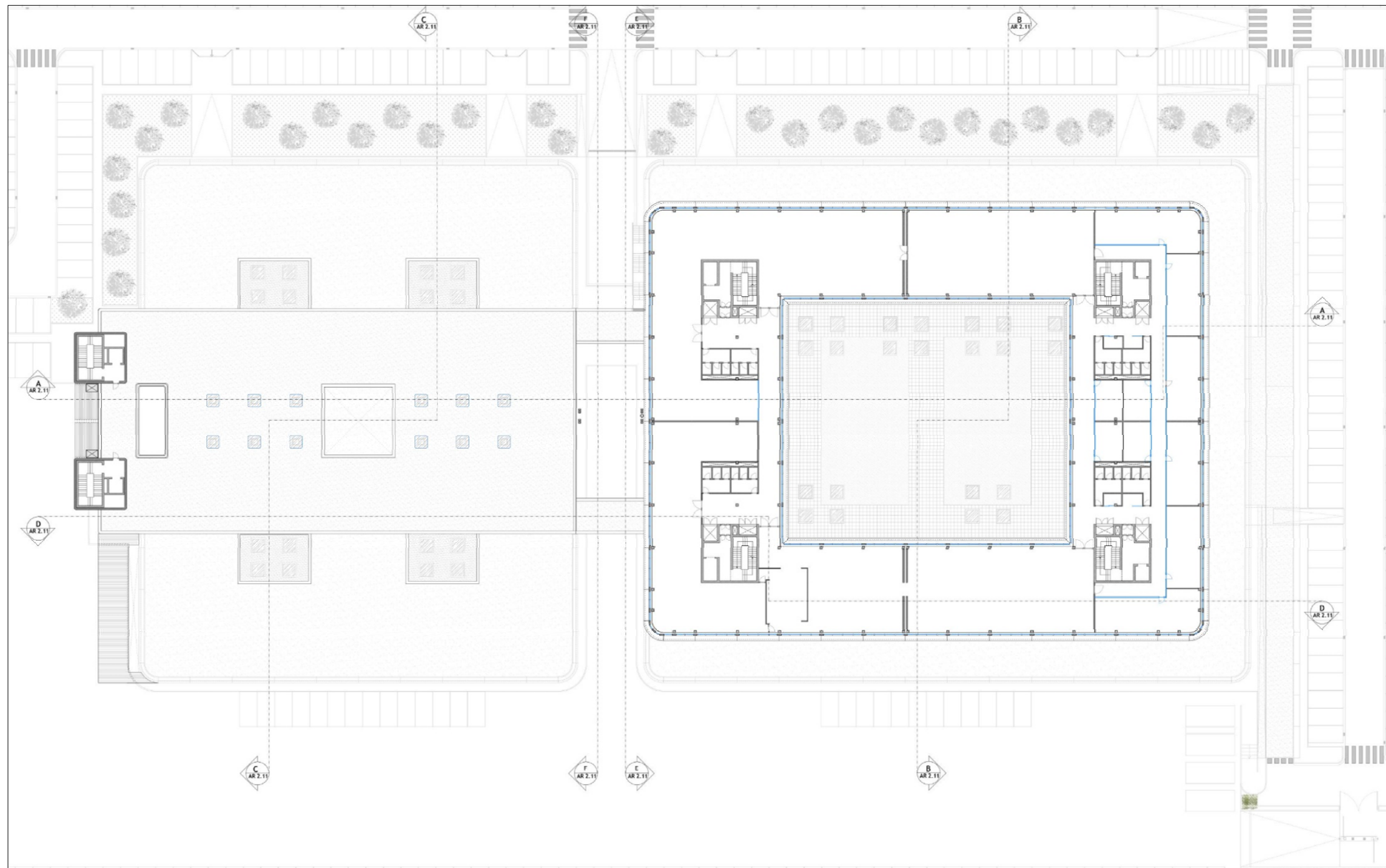




# Progetto

## Schema Pianta Piano Terzo

Proprietà



Scala 1:750

PROGETTO

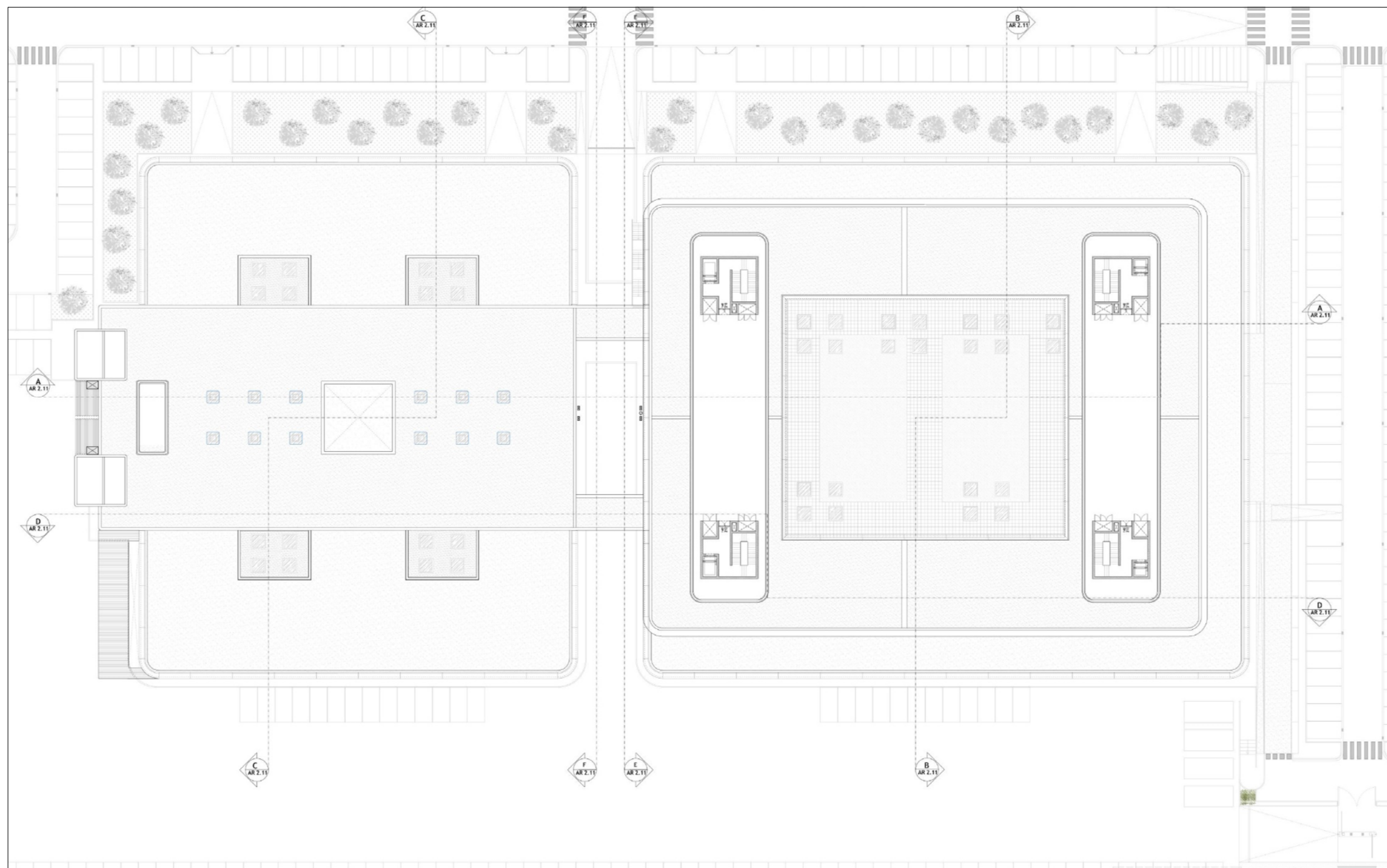
Progettazione



# Progetto

## Schema Pianta Piano Quarto

Proprietà



Scala 1:750

PROGETTO

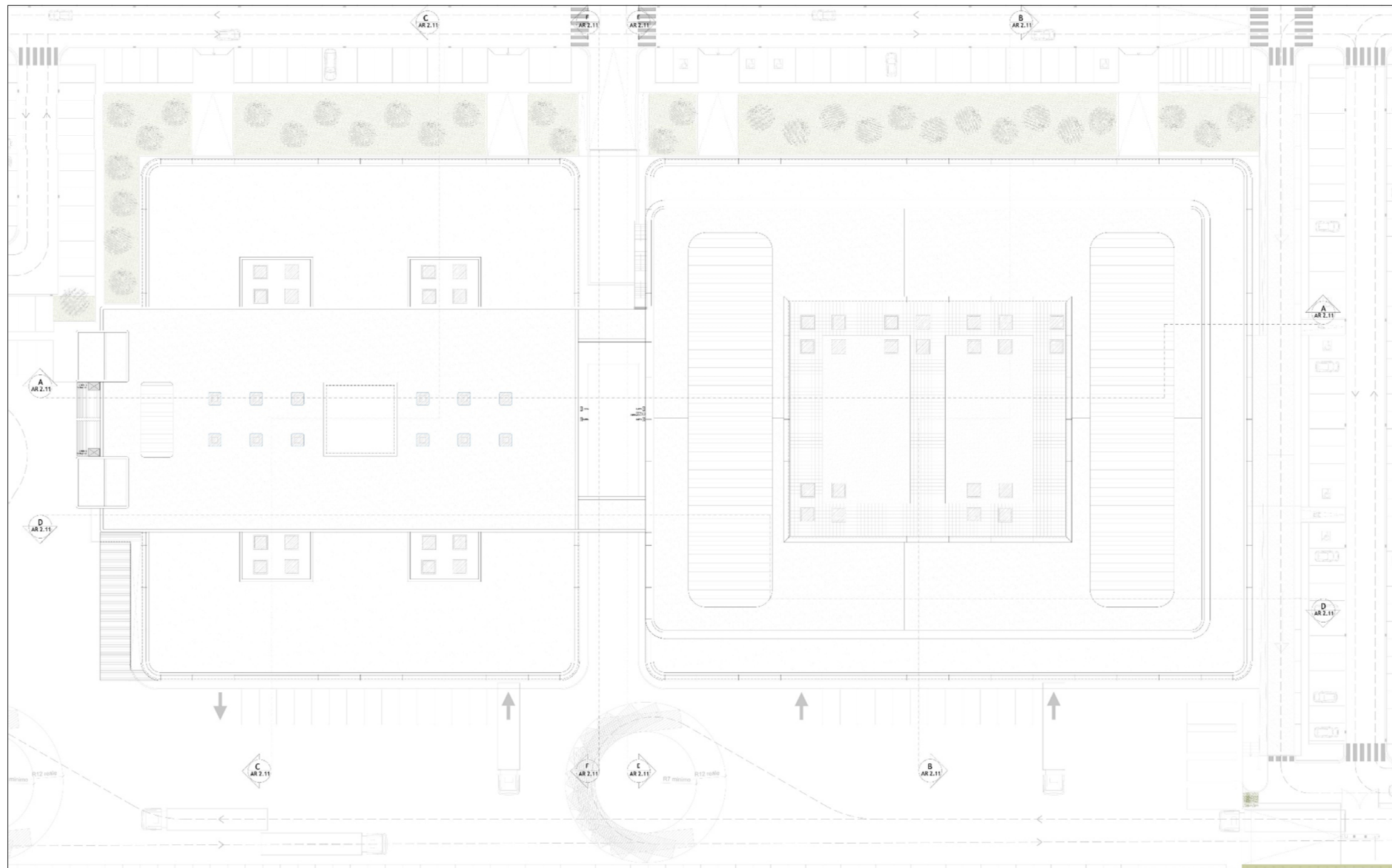
Progettazione



# Progetto

## Schema Pianta Piano Copertura

Proprietà



Scala 1:750

PROGETTO

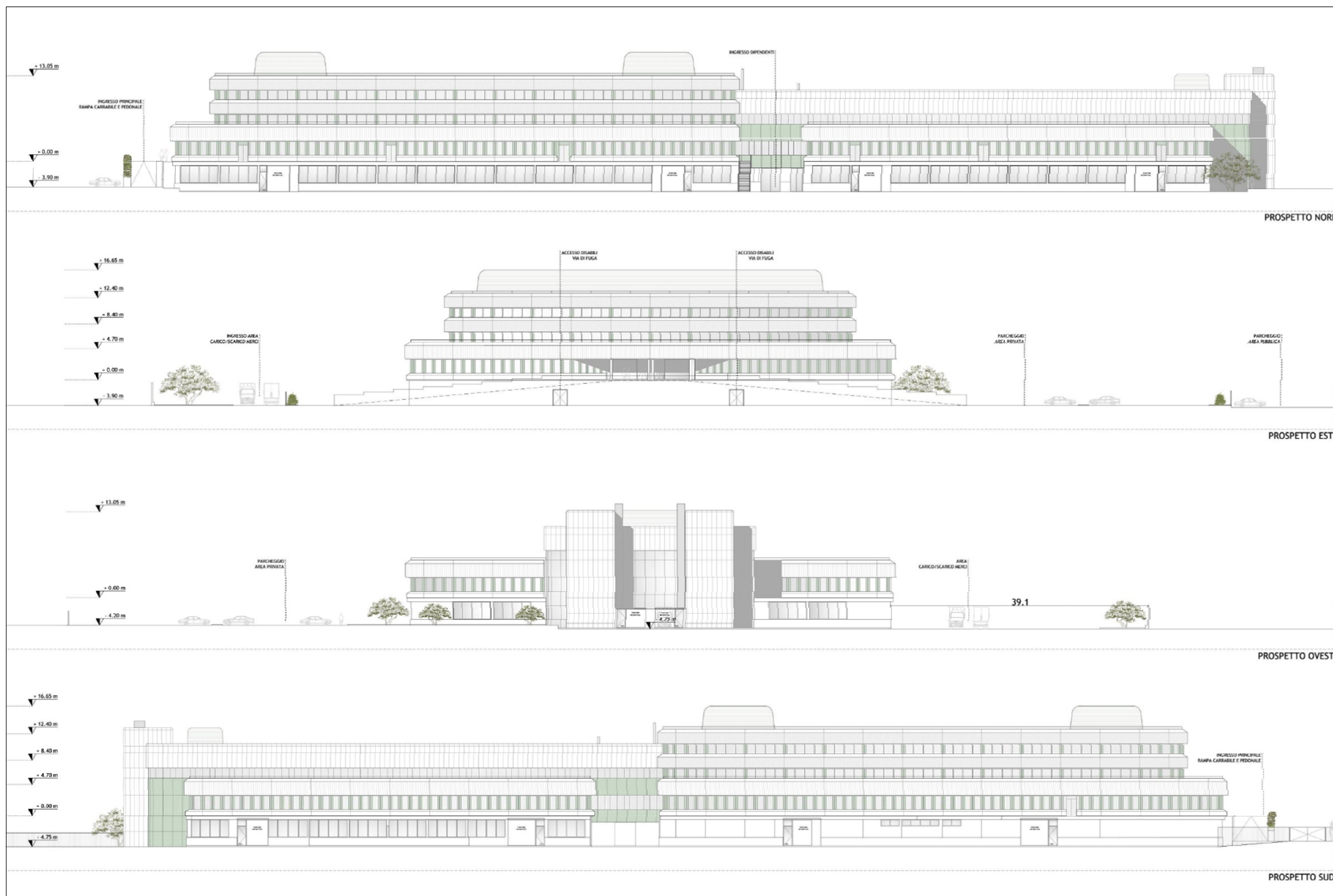
Progettazione



# Progetto

## Schema Prospetti

Proprietà



PROGETTO

Scala 1:750

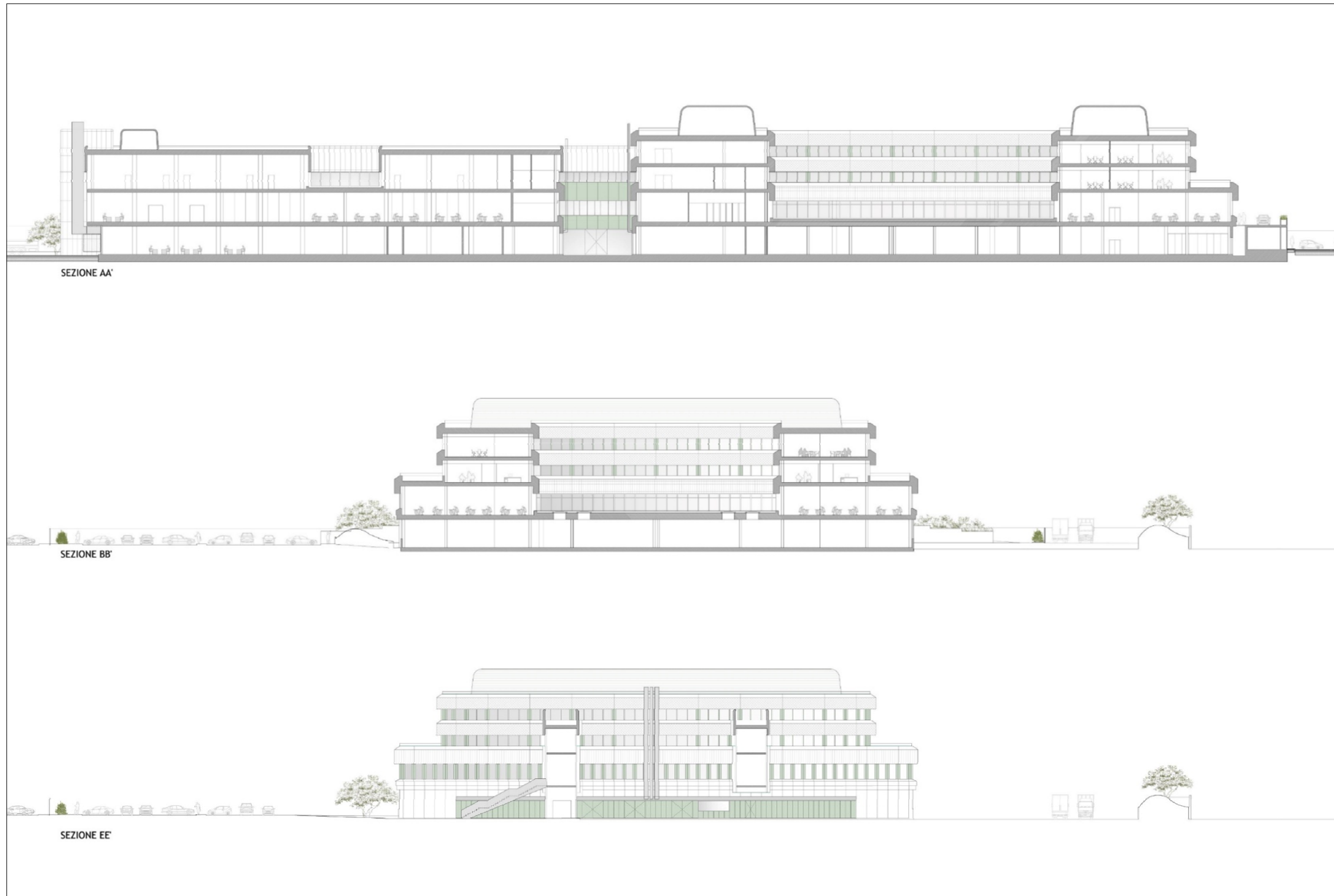
Progettazione



# Progetto

## Schema Sezioni

Proprietà



PROGETTO

Scala 1:750

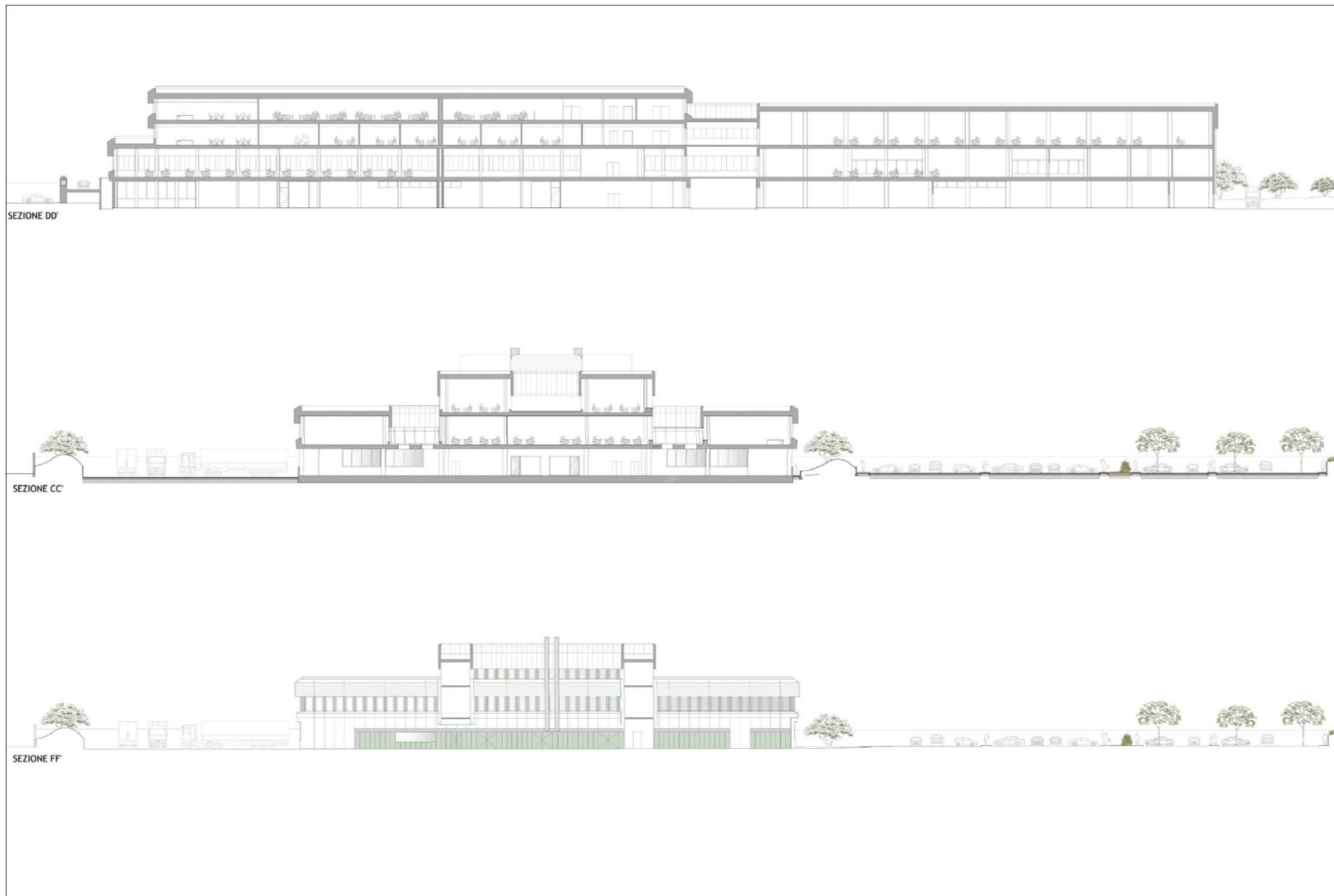
Progettazione



# Progetto

## Schema Sezioni

Proprietà



PROGETTO

Scala 1:750

Progettazione



# Stato legittimato

La realizzazione dell'immobile è stata autorizzata dal Ministero dei LL.PP. ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. n° 616/77 con atto del 19.10.1990 (prot. UT115) conservato presso il Ministero Infrastrutture e Trasporti (ex Direzione Generale per il Coordinamento Territoriale).

Proprietà



**DATI DIMENSIONALI GENERALI**

- I dati generali di consistenza sono:
- Superficie totale area interessata all'intervento mq. 58.000
- Superficie lorda coperta piano terra mq. 10.000
- Volume fuori terra compresi volumi tecnici e Port. Esterna (calcolata dalla quota del marciapiede circostante l'edificio, marciapiede impostato a + 4,80 m. dell'attuale p.c. e a +0,20 dal calpestio del piano terra) mc. 80.275
- Volume entro terra compresa intercapedine (calcolato dall'attuale piano di campagna al marciapiede circostante l'edificio) mc. 56.217
- Vol. totale (compresi Vol. tecnici e portin. est.) mc. 136.492
- Volumi tecnici mc. 1.230
- Volume portineria esterna mc. 983
- Area lorda parruggi mq. 16.775
- Totale posti auto (n. addetti previsti circa 780) n. 620
- Indice di fabbricabilità :  $\frac{136.492 - 1.230}{58.000} = 2,29 \text{ mc./mq.}$

**CODICE CONFORME AL PROGETTO APPROVATO DAL CONS. SUP. LL.PP.**

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO

VOTO N. 343  
DEL 26-7-1990

COEFIN.  
CONSORZIO EDILIZIA FINANZIARIA  
Il Direttore Totano

N°	DATA	AGGIORNAMENTI	DISEGNATO	APPROVATO
<b>CO. E. FIN. CONSORZIO EDILIZIA FINANZIARIA</b>				
PROGETTAZIONE:	SVEI S.p.A. Roma - Via Vivaldi 12			● ARCHITETTONICO
SOCIETA' CONSORZIATA				IMPIANTI
				STRUTTURE
				PREL. MAX. ESEC. PROG. N° 405
PROGETTO:	CENTRO DI SERVIZIO DI FIRENZE			DIS. DATA 31/03/90
				APPR. PROT. 3299
DISEGNO:	STRALCIO PRG PLANIMETRIA CATASTALE AREA DI INTERVENTO			TAVOLA N°
				A 1
				SCALA 1:5000 1:2000

COMUNE DI SCANDICCI  
F. 7 499. MAGGIO 1982  
SCALA 1:2000

PROGETTO

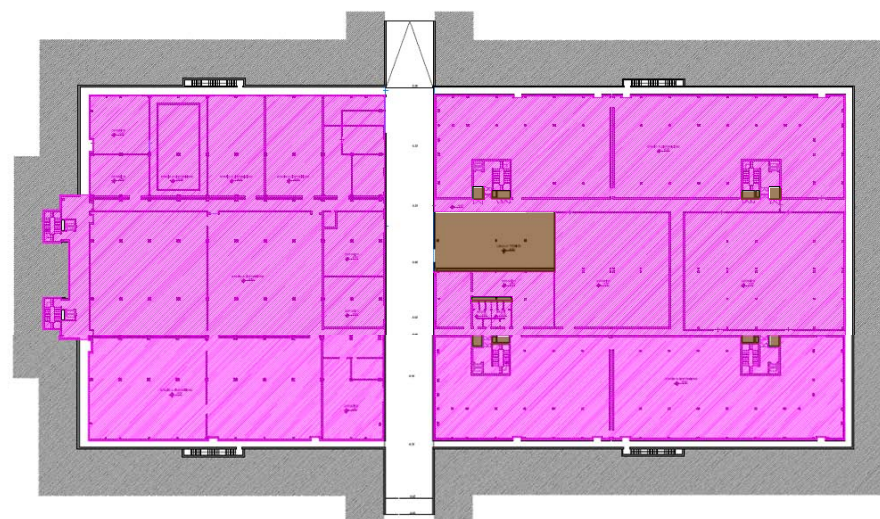
Estratto progetto autorizzato



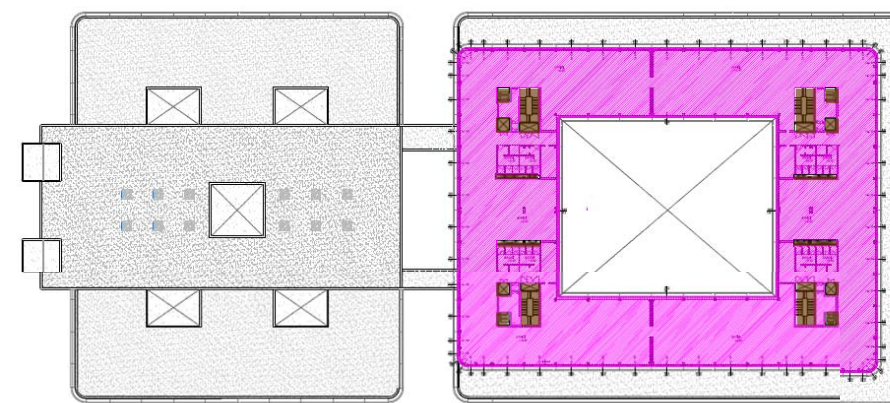
# Calcolo Superficie Edificabile

## Stato di fatto

Proprietà  
**cdp**  
CDP INVESTIMENTI SGR



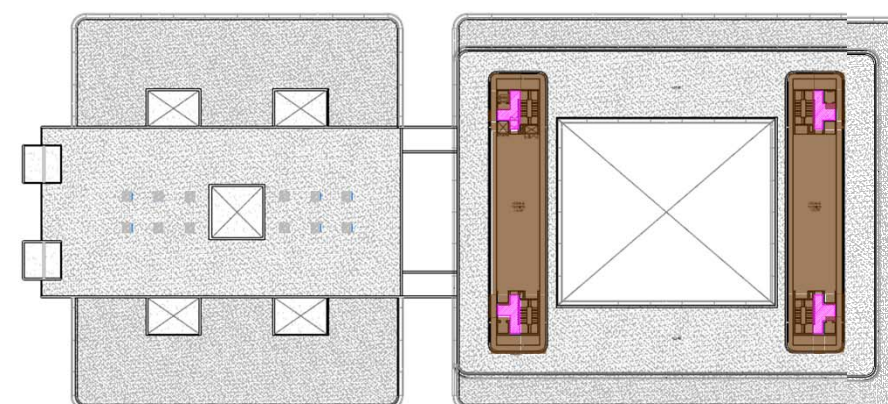
Piano Terra



Piano Terzo



Piano Primo



Piano Quarto



Piano Secondo

<b>SE - SUPERFICIE EDIFICABILE</b>				
<b>STATO DI FATTO</b>				
PIANI (n)	BLOCCO A (mq)	BLOCCO B (mq)	PORT. (mq)	TOTALE (mq)
<b>Piano Terra</b>	5833,59	4688,12	296,4	<b>10818,11</b>
<b>Piano Primo</b>	4743,29	4272,44	/	<b>9015,73</b>
<b>Piano Secondo</b>	3304,03	1983,7	/	<b>5287,73</b>
<b>Piano Terzo</b>	3207,65	/	/	<b>3207,65</b>
<b>Piano Quarto</b>	76,94	0	/	<b>76,94</b>
				<b>28406,16</b>

Superfici NON ricadenti nella SE (Locali tecnici, collegamenti,...)

Superfici ricadenti nella SE

Progettazione

**AICOM**  
 Engineering Systems



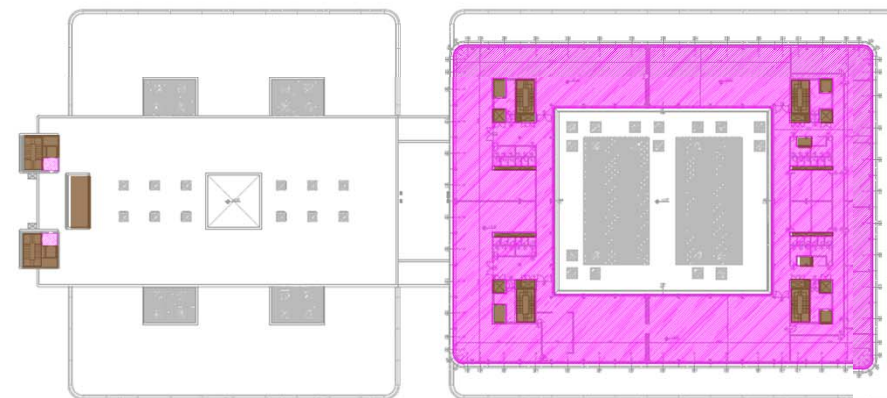
# Calcolo Superficie Edificabile

Stato di progetto

Nuova portineria 

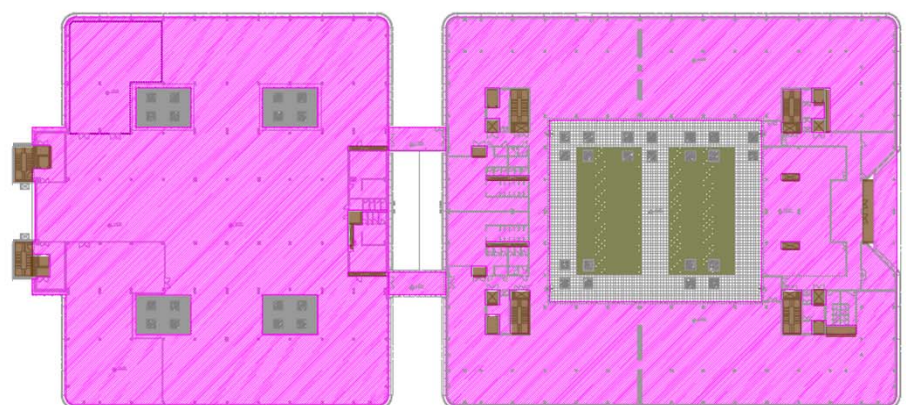


Piano Terra

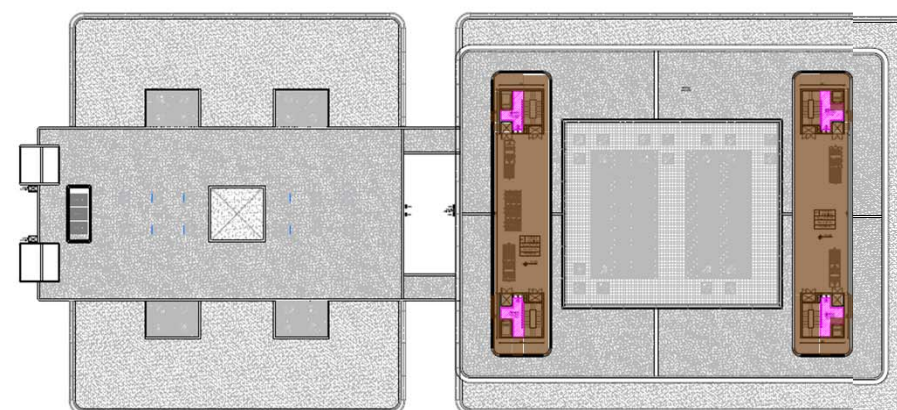


Piano Terzo

Nuova portineria 



Piano Primo



Piano Quarto



Piano Secondo

<b>SE - SUPERFICIE EDIFICABILE</b>				
<b>STATO DI PROGETTO</b>				
PIANI (n)	BLOCCO A (mq)	BLOCCO B (mq)	PORT. (mq)	TOTALE (mq)
<b>Piano Terra</b>	5826,42	4133,95	74,79	<b>10035,16</b>
<b>Piano Primo</b>	4706,21	4293,82	/	<b>9000,03</b>
<b>Piano Secondo</b>	3274,76	1970,75	/	<b>5245,51</b>
<b>Piano Terzo</b>	3175,49	15,77	/	<b>3191,26</b>
<b>Piano Quarto</b>	76,94	/	/	<b>76,94</b>
				<b>27548,90</b>

 Superfici NON ricadenti nella SE (Locali tecnici, collegamenti,...)

 Superfici ricadenti nella SE

Proprietà  
**cdp**  
CDP INVESTIMENTI SGR

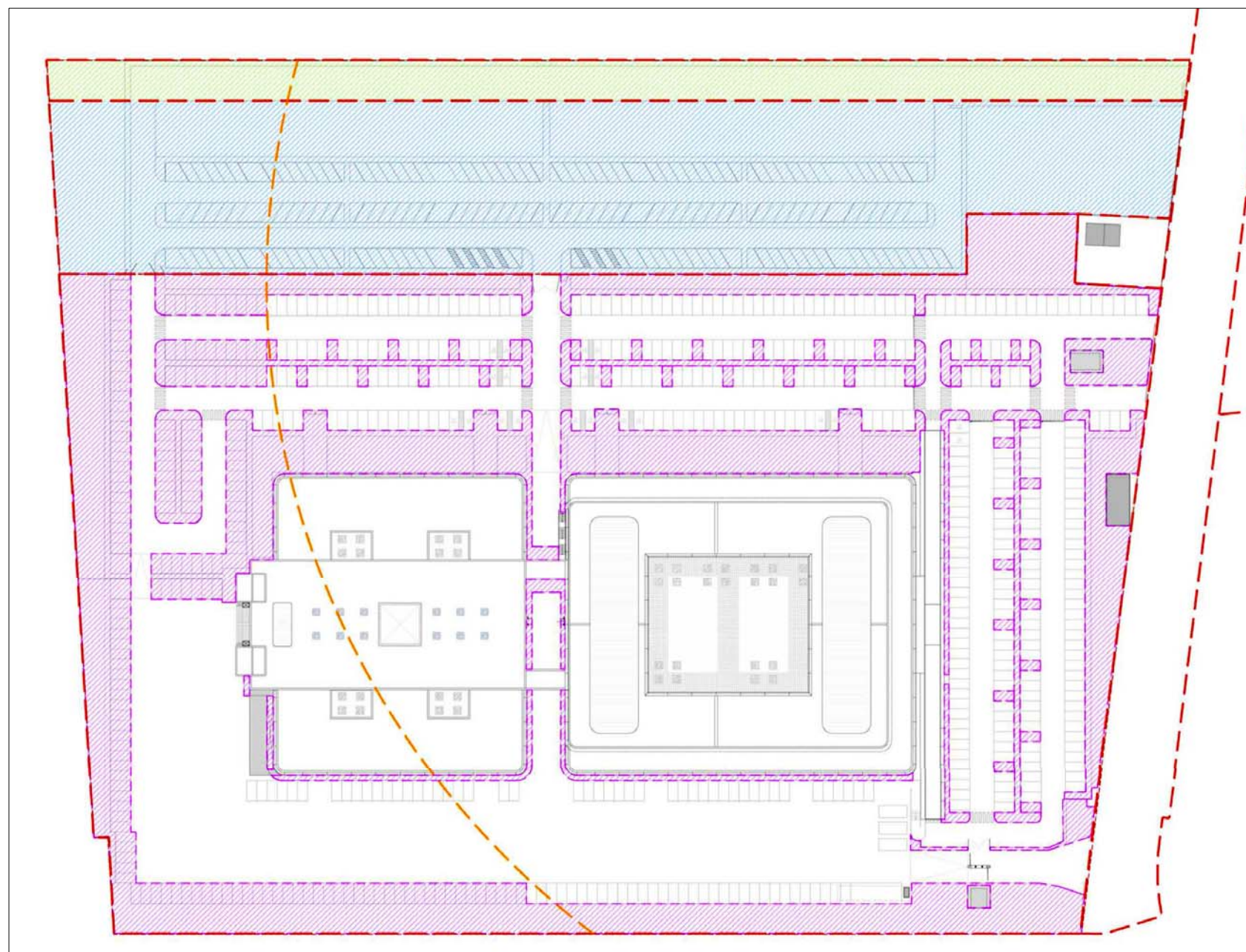
Progettazione

**AICOM**  
Engineering Systems

# Verifica dei parametri urbanistici

## Standard Urbanistici

Proprietà



### RIEPILOGO SUPERFICI

AREA LOTTO - SUP. TERRITORIALE	56 374.76 mq
SUP. EDIFICABILE DI PROGETTO (SE)	27 548.90 mq

#### LOTTO PUBBLICO

SUP. PARCHEGGIO PUBBLICO E VERDE DI CORREDO (1)	11 125.10 mq
Richiesta 11 019.56 mq (SEx0.40)	

SUP. VIABILITA' DI COLLEGAMENTO (2)	2 813.41 mq
-------------------------------------	-------------

TOTALE AREA CEDUTA (1+2)	13 938.51 mq
--------------------------	--------------

SUP. FONDIARIA	42 436.25 mq
SF = lotto - (ceduta+viabilita')	

#### LOTTO PRIVATO

SUP. PERMEABILE	11 767.68 mq
Richiesta 10 609.06 mq (SFx0.25)	

Area di sosta di parcheggi indicati nel perimetro di rispetto dell'area di tutela del pozzo, in osservanza alle disposizioni di cui all'art.36 delle norme per l'attuazione del vigente piano operativo

AREA DI TUTELA DEL POZZO	raggio 200m
--------------------------	-------------

PARCHEGGI RICHIESTI	n° 620
PARCHEGGI AUTO	n° 620
DI CUI PER DISABILI	n° 20

SUPERFICIE COPERTA ATTUALE	11 745.80 mq
----------------------------	--------------

SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO	11 617.77 mq
--------------------------------	--------------

Scala 1:1500

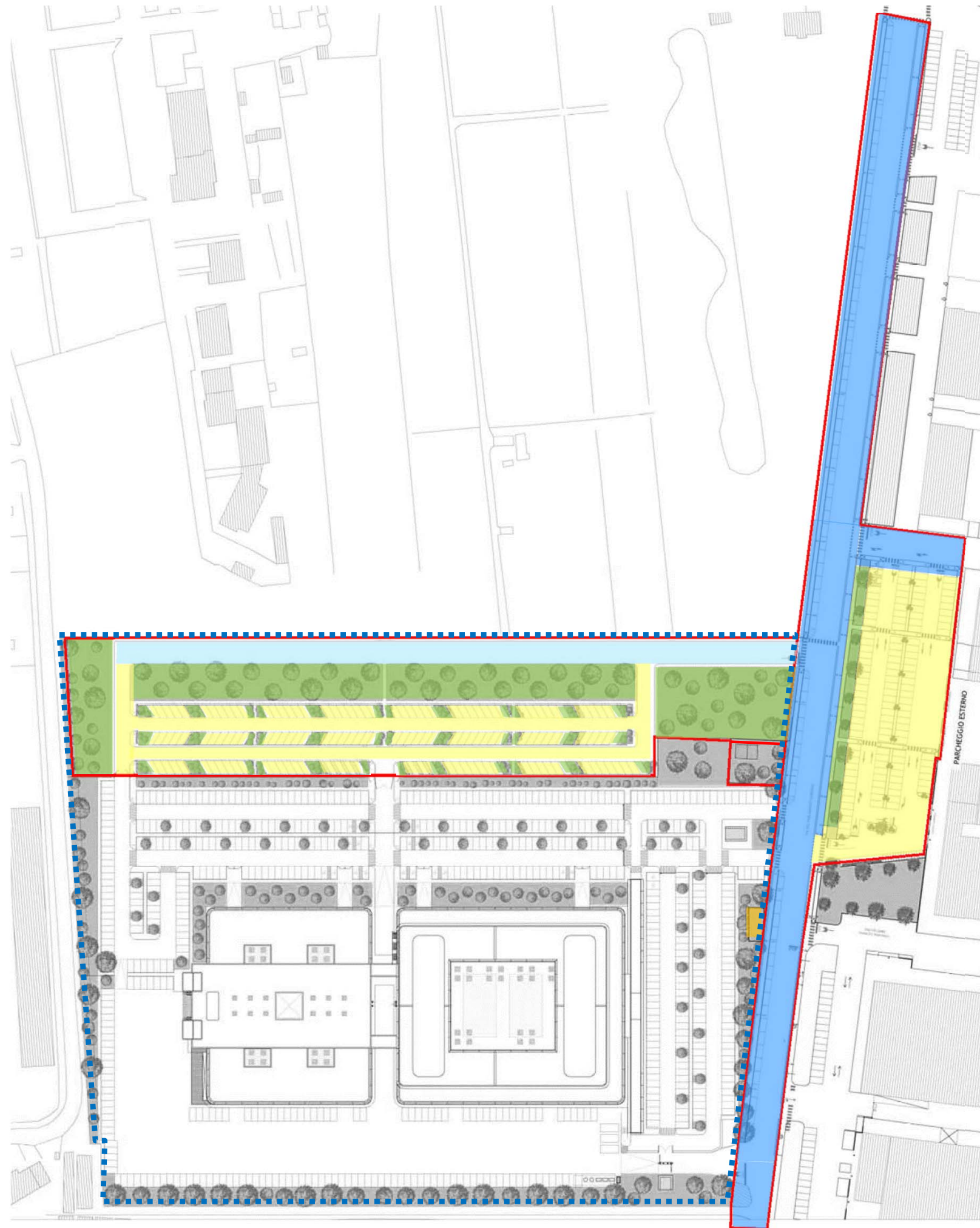
VERIFICA STANDARD

Progettazione



# Opere di urbanizzazione

## Schema indicativo delle Opere di Urbanizzazione - Planimetria generale



- ..... AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 07b
- AREA DI INTERVENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- VERDE DI CORREDO
- RIFACIMENTO SEDE STRADALE, REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE, MARCIAPIEDI E, OVE MANCANTI, RELATIVI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
- CABINA ENEL
- REALIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO E RELATIVI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
- REALIZZAZIONE SEDE STRADALE

Le Opere di Urbanizzazione oggetto del presente Progetto Unitario sono localizzate sia in area privata che in area pubblica, nel soddisfacimento di quanto richiesto dalla scheda di Piano RQ 07b.

Tali opere consistono in:





- spazi per parcheggio pubblico all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione;
- realizzazione del verde di corredo;
- completamento e adeguamento della viabilità pubblica (Via del Parlamento Europeo) nel tratto prospiciente all'area di riqualificazione attraverso il rifacimento della sede stradale, la realizzazione di una pista ciclabile, dei marciapiedi e, ove mancanti, degli impianti sia di illuminazione che di smaltimento acque meteoriche;
- realizzazione di un tratto di viabilità pubblica, all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione e degli impianti sia di illuminazione che di smaltimento acque meteoriche;
- interventi di adeguamento e riqualificazione della viabilità e degli spazi pubblici, attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico e del verde di corredo, compresi i relativi impianti sia di illuminazione che di smaltimento acque meteoriche, in zone prossime all'area di riqualificazione.

# Opere di urbanizzazione

## Schema sottoservizi - Rete distribuzione metanodotto

Proprietà



-  RETE DISTRIBUZIONE ESISTENTE
-  ALLACCIAMENTO ALLA RETE
-  POZZETTO ESISTENTE
-  POZZETTO DI PROGETTO



Scala 1:1500

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Progettazione



# Opere di urbanizzazione

## Schema sottoservizi - Rete distribuzione telecomunicazioni

Proprietà



- - - RETE DISTRIBUZIONE ESISTENTE
- ALLACCIAMENTO ALLA RETE
- POZZETTO ESISTENTE
- POZZETTO DI PROGETTO



Scala 1:1500

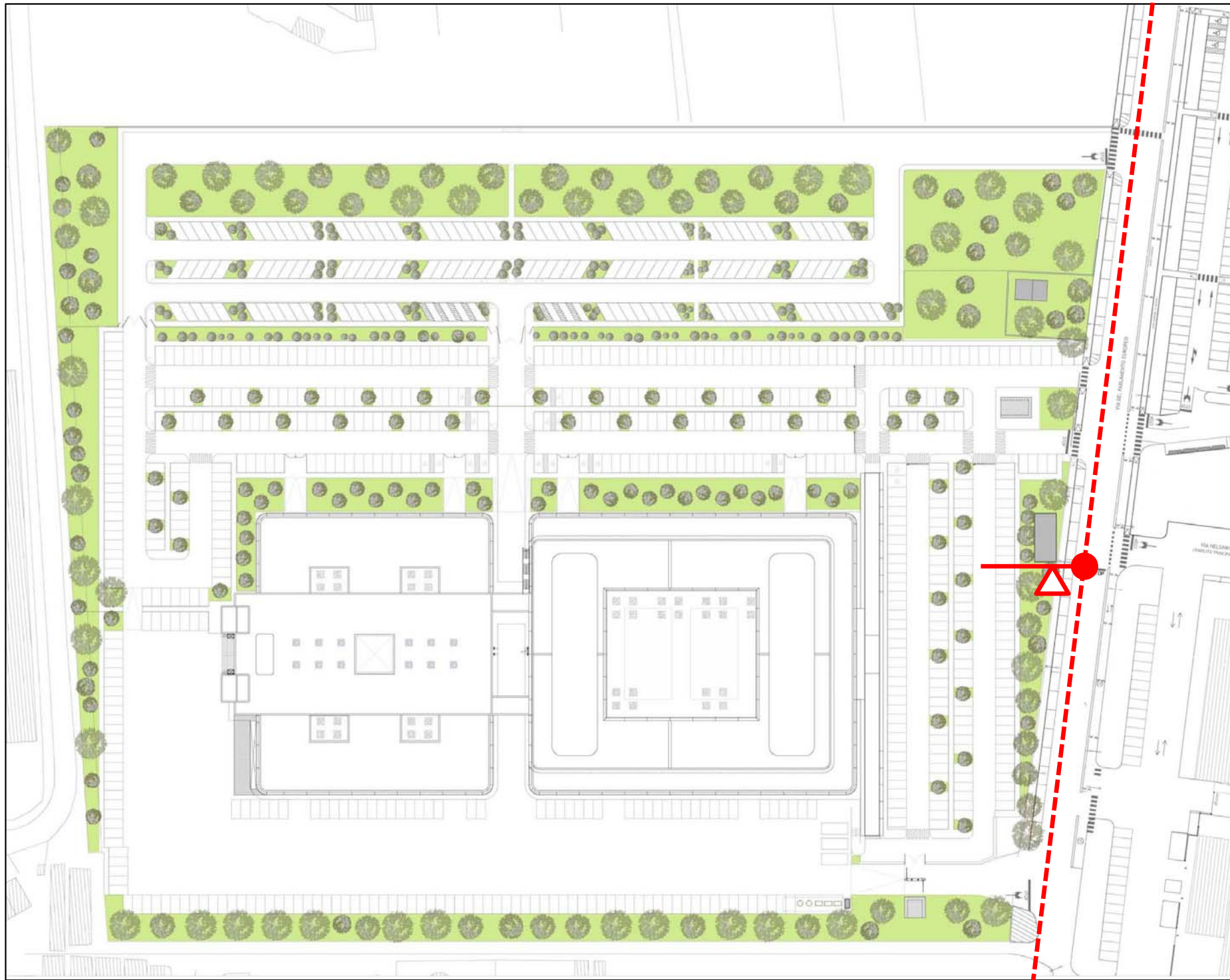
OPERE DI URBANIZZAZIONE

Progettazione



# Opere di urbanizzazione

## Schema sottoservizi - Rete distribuzione acquedotto



- - - RETE IDRICA ESISTENTE
- ALLACCIAMENTO ALLA RETE IDRICA
- POZZETTO DI PROGETTO
- △ CONTATORE NUOVA UTENZA

Scala 1:1500

Proprietà



OPERE DI URBANIZZAZIONE

Progettazione



# Opere di urbanizzazione

## Schema sottoservizi - Smaltimento acque meteoriche

Proprietà



- RETE FOGNATURA ESISTENTE
- RETE METEORICHE ESISTENTE
- RETE METEORICHE PROGETTO
- Vv VASCA VOLANO METEORICHE PROGETTO + SOLLEVAMENTO



Scala 1:1500

OPERE DI URBANIZZAZIONE






Progettazione



# Opere di urbanizzazione

## Schema sottoservizi - Rete fognaria



-  NUOVO SCARICO IN FOGNA
-  RETE FOGNATURA ESISTENTE
-  RETE FOGNATURA DI PROGETTO
-  POZZETTO FOGNA ESISTENTE
-  POZZETTO FOGNA PROGETTO

Scala 1:1500

Proprietà  
**cdp**  
CDP INVESTIMENTI SGR

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Progettazione  
**AICOM**  
Engineering Systems



# Opere di urbanizzazione

## Schema sottoservizi - Rete distribuzione elettrica

Proprietà



-  CAVIDOTTO Kw 15000  
MEDIA TENSIONE ESISTENTE
-  RETE ELETTRICA ESISTENTE MT
-  CABINA CONSEGNA MT  
PROGETTO
-  ALLACCIAMENTO ALLA RETE  
ELETTRICA

Scala 1:1500

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Progettazione

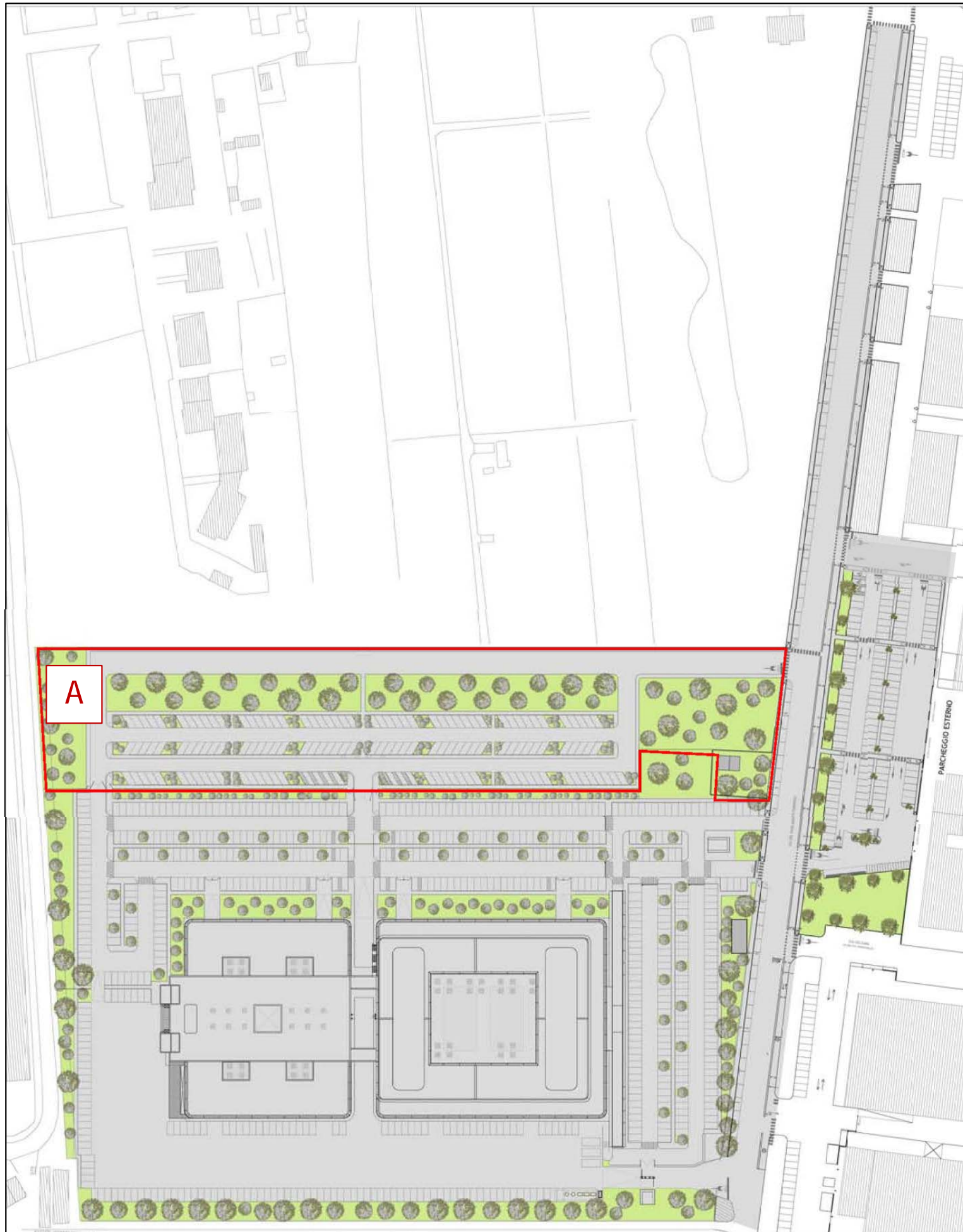


# Regime giuridico dei suoli

A

AREA DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO ATTUATORE, INTERNA AL PERIMETRO DELL'AREA DI RIQUALIFICAZIONE INTERESSATA DALLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE, OGGETTO DI FUTURA CESSIONE AL COMUNE

Proprietà



REGIME GIURIDICO DEI SUOLI

Progettazione



Planimetria generale : Scala 1:2000

# Relazione tecnica sugli aspetti ambientali

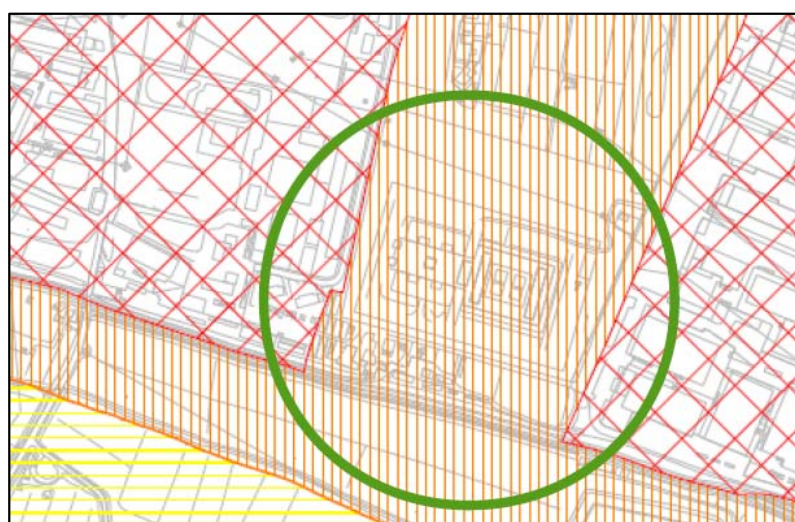
## EMISSIONI ED IMMISSIONI ATMOSFERICHE ED ACUSTICHE

### Compatibilità con il PCCA

(Art. 8 punto 2 lettera a) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo)

Il Comune di Scandicci è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica, approvato con D.C.C. n.93 del 12/07/2005 e successivamente modificato con D.C.C. n.152 del 29/11/2011.

Nel PCCA l'area di interesse ricade in classe acustica IV, come mostrato nel seguente estratto cartografico:



Estratto cartografico P.C.C.A.

### Retinatura ai sensi della DCR 77/00

COLORE	CLASSE	ASSOLUTI DI IMMISSIONE		EMISSIONE	
		DIURNO (L50-50)	NOTTURNO (L50-45)	DIURNO (L50-50)	NOTTURNO (L50-45)
Light Green	CLASSE I	50	40	45	35
Light Yellow	CLASSE II	55	45	50	40
Yellow	CLASSE III	60	50	55	45
Orange	CLASSE IV	65	55	60	50
Red	CLASSE V	70	60	65	55
Dark Red	CLASSE VI	70	70	65	65

La classe IV è definita nel modo seguente dalla tabella A allegata al DCPM 14/11/1997:

*"CLASSE IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie."*

In data 05.08.2003 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"

La destinazione d'uso prevista dal progetto e ammessa dalla Scheda RQ 07b, di cui all'Allegato A delle Norme per l'attuazione del Piano Operativo, è la seguente:

- *attività industriali e artigianali, (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo). È altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.*

La destinazione d'uso prevista dal progetto, come sopra descritta, risulta compatibile con la Classe IV prevista dall'attuale PCCA.

### Emissioni acustiche ed atmosferiche degli insediamenti ed Emissione acustiche ed atmosferiche della viabilità (Art. 8 punto 2 lettera c) e lettera d) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo)

Per la valutazione degli effetti del rumore dell'attività prevista è stata effettuata una prima analisi del potenziale impatto acustico verso i recettori circostanti.

In primo luogo sono state individuate, in linea di massima, le sorgenti di rumore che caratterizzeranno l'attività; si tratta in particolare degli impianti di trattamento aria che saranno installati in copertura degli edifici A e B.

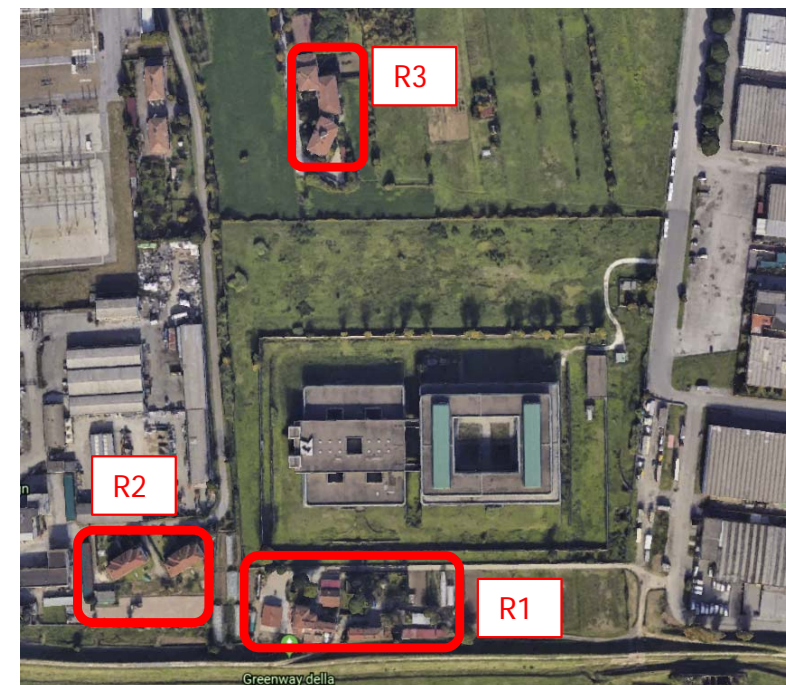
Inoltre tra le due torri dell'edificio B sono previsti due canali di espulsione per gli estrattori delle zone di produzione.

Successivamente, sulla base dell'ubicazione delle sorgenti di rumore sono stati individuati tutti i recettori potenzialmente impattati dalle sorgenti elencate; si tratta in particolare di tre gruppi di recettori individuati nella foto aerea e denominati di seguito R1, R2 ed R3.

I recettori R1 ed R3 sono inseriti in Classe IV all'interno del Piano di Classificazione Acustica, mentre il recettore R2 in Classe V.

Sulla base dell'esperienza acquisita nel settore, riteniamo i recettori a distanza di sicurezza dalle sorgenti di rumore per il rispetto dei limiti assoluti di emissione ed immissione imposti dal legislatore.

Per quanto riguarda i limiti del criterio differenziale, in particolare per i recettori del gruppo R1, dovrà essere svolta indagine accurata per valutare la necessità di un intervento di mitigazione della rumorosità, sia esso di tipo attivo (silenzianti), o di tipo passivo (barriere).



Per lo svolgimento dell'indagine si ritiene necessaria una campagna di rilevamenti fonometrici che saranno svolti con la seguente strumentazione:

- Fonometro integratore (Classe1) Fusion della 01dB;
- Preamplificatore 01dB tipo PRE 21S;
- Calibratore 01dB tipo Cal 21.

Per valutare l'emissione della rumorosità degli impianti ai recettori, una volta definita con dettaglio l'elenco delle sorgenti, sarà utilizzato il modello previsionale del rumore CadnaA.

Il software implementa tutti gli standard richiesti a capitolato ed in particolare quanto richiesto dalla Direttiva Europea 2002/49/CE e dalla Raccomandazione 2003/613/CE per quanto riguarda la rumorosità dell'attività industriale: ISO 9613-2.

Concludendo si può affermare che le distanze tra le sorgenti ed i recettori sono tali da lasciar presupporre il rispetto dei limiti assoluti di emissione ed immissione, e garantiscono la possibilità di intervenire con opere di mitigazione qualora si riscontrasse un superamento del limite di immissione differenziale a seguito di indagini fonometriche approfondite.

Le opere previste potranno essere sia di tipo passivo, con l'utilizzo di barriere antirumore, sia di tipo attivo, intervenendo direttamente sulla sorgente riducendone la rumorosità. Tutto quanto sopra come meglio descritto nella Valutazione Preliminare di Impatto Acustico allegata al presente Progetto Unitario.

# Relazione tecnica sugli aspetti ambientali

## APPROVVIGIONAMENTI E SCARICI IDRICI

### Approvvigionamenti idrici

(Art. 8 punto 2 lettera e) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo)

La Scheda RQ 07b, di cui all'Allegato A delle Norme per l'attuazione del Piano Operativo, richiede che la valutazione di cui al punto in oggetto sia effettuata qualora si abbiano fabbisogni idropotabili stimati superiori a 10.000 mc/anno.

Per la stima del fabbisogno idropotabile da attivare a seguito dell'attuazione della trasformazione, si fa riferimento al numero di abitanti equivalenti (AE) riportato nel Regolamento Igienico-sanitario del Comune di Scandicci in cui all' art.34 è riportato:

- 1 Abitante Equivalente / 5 addetti, in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori.

Da progetto sono stimati circa 600 addetti e quindi 120 AE. Considerando una dotazione idrica pro-capite di circa 200 litri/giorno (secondo i dati di letteratura e di normativa tecnica), in un anno, si stima una fornitura idropotabile pari a 8.760 mc/anno.

$$Q = 200 \text{ l/g} \times 120 \text{ AE} \times 365 \text{ g} = 8.760 \text{ mc/anno}$$

Se il calcolo della fornitura idropotabile invece, viene effettuato tenendo conto dei consumi di acqua pro-capite fatturati dal Comune di Firenze (stimati in circa 50.2mc/anno) si stima una fornitura pari a 6.022 mc/anno.

$$Q = 137.5 \text{ l/g} \times 120 \text{ AE} \times 365 \text{ g} = 6.022 \text{ mc/anno}$$

Il fabbisogno stimato risulta in entrambi i casi inferiore alla soglia di 10.000 mc/anno fissato dalla Scheda RQ07b, pertanto, quanto richiesto dall'Art.8 punto 2 lettera e) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo non deve essere verificato.

Si riportano comunque alcune considerazioni effettuate in base all'articolo in oggetto e del quale si riporta un estratto:

Art.8 punto 2 lettera e) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo:

*"[...] Ai fini della suddetta verifica risulta necessario che vengano valutati:*

- *il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione;*
- *l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo dell'A.T.O.;*

*- la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:*

*- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;*

*- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;*

*- Il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;*

*- l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;*

*- l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico.*

Di seguito le considerazioni effettuate:

### Fabbisogno idrico per i diversi usi

Le attività che si insedieranno nell'area non necessitano di acqua per i propri cicli produttivi: il fabbisogno idrico futuro sarà ad uso di tipo civile.

Al fabbisogno interno si aggiunge la necessità delle acque per l'irrigazione degli spazi a verde del comparto, per la quale è prevista la realizzazione di un pozzo.

### Impatto del fabbisogno idrico sul bilancio idrico dell'ATO

Dal sito di Publiacqua si evince quanto segue per il Comune di Scandicci: l'approvvigionamento idrico del capoluogo e delle frazioni limitrofe (Le Bagnese, San Giusto, Vingone, Badia a Settimo, San Colombano), è assicurato dai pozzi della Marzoppina integrati da acqua prodotta dall'impianto di Mantignano (Firenze).

San Martino alla Palma, San Romolo e Rinaldi sono alimentati da acqua di pozzo sempre integrata da Mantignano. I pozzi di Pesa Vecchia, con integrazione di quelli della Ginestra, riforniscono la zona di Giogoli, Mosciano e Marciola, mentre la frazione di S. Niccolò è alimentata dai pozzi di Pesa Nuova.

Nella "Carta del servizio idrico integrato" di Publiacqua in vigore da Dicembre 2018 è riportato il numero di abitanti servito dal gestore. Considerando il numero di abitanti equivalente che insisterà nell'area oggetto di intervento, si evince che la loro incidenza sul fabbisogno idrico è del tutto trascurabile.

Fattibilità di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e degli sprechi

L'Art.8 punto 2 lettera e) all'ultimo capoverso prescrive che per i nuovi insediamenti derivanti sia da nuova edificazione che ristrutturazione urbanistica è obbligatorio realizzare reti duali per il riutilizzo delle acque di dilavamento delle coperture, destinandole ad usi non pregiati.

Essendo l'intervento oggetto del presente Piano Operativo una Ristrutturazione Edilizia tale obbligo non deve essere soddisfatto.

E' comunque necessario fare le seguenti considerazioni:

- i consumi idrici sono limitati e non particolarmente significativi;
- l'eventuale rete duale potrebbe essere impiegata solo per usi non nobili (scarichi dei WC), con conseguente riduzione dei consumi non importante.

Al fine di limitare il consumo e gli sprechi si prevede, all'interno del fabbricato, di mettere in opera quanto segue:

- installazione di contatori, con lo scopo di rendere edotti gli utenti dei loro consumi e incentivare così un utilizzo più razionale della risorsa idropotabile;
- installazione di rubinetterie che consentano di ridurre i consumi idrici; in generale saranno utilizzati rubinetti monocomando con miscelatori aria-acqua; tali rubinetti hanno il vantaggio di permettere una regolazione veloce e migliore della temperatura dell'acqua, che poi viene successivamente miscelata con aria al fine di ridurre la quantità d'acqua necessaria per realizzare una determinata operazione, quale ad esempio lavarsi le mani, rispetto ai rubinetti tradizionali. Tali dispositivi, complessivamente, consentono di ottenere un risparmio idrico superiore al 50%.

Per migliorare l'integrazione ambientale della trasformazione si prevede, per l'irrigazione delle aree verdi, la realizzazione di un pozzo dedicato, assieme ad una progettazione del verde con essenze erbacee ed arbustive poco idroesigenti.

In questo modo si eliminerà il fabbisogno idrico per l'irrigazione degli spazi verdi, riducendo le pressioni ambientali dell'intervento.

# Relazione tecnica sugli aspetti ambientali

## FABBISOGNO ENERGETICO

### Risparmio energetico e fonti rinnovabili / prescrizioni generali

(Art. 8 punto 2 lettera h) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo)

Il cambio di destinazione d'uso, di per se, non comporta alcuna prescrizione aggiuntiva rispetto a quanto già previsto dal D.M. 26 giugno 2015 (requisiti minimi) che fa riferimento, esclusivamente, alla tipologia di intervento edilizio o impiantistico.

Tale assunzione è avvalorata dal fatto che gli spazi interrati sono già dotati di impianto di riscaldamento.

Stante le considerazioni di cui sopra, ai sensi del Decreto requisiti minimi, l'intervento si configura come riqualificazione energetica: infatti la superficie disperdente oggetto di riqualificazione è inferiore, in percentuale, al 25%.

Date queste assunzioni, i requisiti da rispettare, ai fini del decreto requisiti minimi, sono i seguenti:

- Riqualificazione energetica dell'involucro (All. 1 Art. 1.4.2);
- Ristrutturazione di impianto (All. 1 Art. 1.4.2 e Art. 6.1)

In considerazione della categoria dell'edificio (E. 8 Edifici adibiti ad attività industriali e artigianali e assimilabili), e della zona climatica (D) le verifiche da effettuare sono le seguenti:

Relativamente all'involucro:

- verificare che la trasmittanza delle strutture opache e delle chiusure tecniche rispetti i valori limite  $U < 0,32$  (W/m<sup>2</sup>K);
- verificare l'assenza di rischio di formazione di muffe e di condensazioni interstiziali.

Relativamente agli impianti:

- verificare che i rendimenti nH (efficienza media stagionale dell'impianto di climatizzazione invernale), nW (efficienza media stagionale dell'impianto di produzione dell'acqua calda Sanitaria) e nC (efficienza media stagionale dell'impianto di climatizzazione estiva compreso l'eventuale controllo dell'umidità) siano maggiori dei rispettivi valori limite;
- realizzare una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto;

- rispettare i limiti e le regole per la termoregolazione;
- rispettare i limiti e le regole per la contabilizzazione del calore.
- rispettare i limiti e le regole per l'installazione di generatori di calore a biomasse;
- rispettare i limiti e le regole per l'installazione, sostituzione o riqualificazione degli impianti di ventilazione;
- rispettare i limiti e le regole per il trattamento dell'acqua di impianto e la contabilizzazione del volume di acqua calda sanitaria.

Relativamente alle prescrizioni del decreto 28/2011 (fonti rinnovabili), il decreto si applica a:

- edifici di nuova costruzione;
- o ad edifici esistenti soggetti a ristrutturazione rilevante (ovvero edificio con sup. utile > 1000 mq e soggetto a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro);
- oppure edificio soggetto a demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria.

Non essendo l'intervento in oggetto ricadente in alcuna delle due fattispecie, **non ci sono prescrizioni relativamente alle energie rinnovabili.**

### Fattori climatici

(Art. 8 punto 2 lettera i) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo)

*"nella previsione di nuovi insediamenti deve essere tenuto conto, per quanto possibile, dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte di assetto urbanistico e di indirizzare le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale, con particolare riferimento al contenimento del consumo di energia e di risorse ambientali in generale."*

L'intervento in progetto non prevede nuovi insediamenti, ma esclusivamente la riqualificazione di fabbricati esistenti ad oggi in stato di abbandono. Risulta quindi ovvio che non è possibile approcciarsi alla progettazione urbanistica andando a tenere conto dei parametri meteorologici nella ottimizzazione delle scelte, in quanto i fabbricati risultano già esistenti.

Si evidenzia comunque che, il progetto prevede la messa a dimora di numerose essenze arboree, la realizzazione di aree verdi e piccole collinette, che avranno il duplice

scopo di ridurre il soleggiamento e di attenuare l'impatto visivo dell'imponente massa volumetrica del complesso, in piena coerenza con quanto disciplinato dal Piano Operativo.

## RIFIUTI

(Art. 8 punto 2 lettera j) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo)

Sono state valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

In base a quanto sopra è stata prevista, all'interno dell'area oggetto di intervento, un'area che soddisfa le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti dal complesso secondo il sistema porta a porta attivo sul territorio comunale di Scandicci.

## QUALITA' DI SUOLO E SOTTOSUOLO

### Verifica assenza contaminazione

(Art. 8 punto 2 lettera k) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo)

A supporto del presente Progetto Unitario sono state eseguite due campagne di indagini ambientali effettuate dallo studio SOLUZIONE AMBIENTE SRL una chiamata FASE 1 nel periodo febbraio-aprile 2017, l'altra chiamata FASE 2 nel periodo febbraio-aprile 2019 " (allegate al presente Progetto Unitario).

Nella Fase 1 sono state svolte indagini sulla matrice «terreno», ed i risultati analitici sui campioni prelevati hanno mostrato il rispetto delle CSC previste per una destinazione d'uso commerciale/industriale (col. B, della Tabella 1), ma anche il rispetto delle CSC previste per una destinazione d'uso residenziale/verde pubblico (col. A della Tabella 1).

E' stato quindi possibile affermare che sia stata accertata l'assenza di contaminazione dei suoli, secondo quanto richiesto dall'Art.8 punto 2 lettera k delle NORME del vigente RU del Comune di Scandicci.

Pertanto tali materiali possono essere gestiti come "sottoprodotti", con riutilizzo sia sull'area senza necessità di pratiche di riutilizzo ai sensi del DPR 120/2017 (purché riutilizzati tal/quale senza l'uso di normali pratiche industriali) oppure anche fuori sito, ma a seguito di presentazione di pratica di riutilizzo (DU, esecuzione dei lavori, DAU). Quest'ultima procedura è prevista anche nel caso di riutilizzo qualora si preveda l'impiego di normali pratiche industriali.

Proprietà



CDP INVESTIMENTI SGR

Progettazione



## Relazione tecnica sugli aspetti ambientali

Successivamente, nella FASE 2, son state eseguite indagini di approfondimento per la determinazione delle caratteristiche ambientali di «materiali di riporto», che hanno evidenziato che tali materiali non possono essere assimilati a sottoprodotti poiché presentano un contenuto di materiali antropici superiore del 20%.

Pertanto saranno gestiti nel regime dei rifiuti, configurandosi come una massicciata da demolire o asportare.

Per questa seconda tipologia di materiali, nel caso debbano essere rimossi, occorre effettuare una gestione come rifiuto, avviandoli o ad un impianto di recupero fuori sito oppure, visto i quantitativi rilevanti e la possibilità comunque di un loro reimpiego in sito, effettuare una campagna mobile di recupero in sito mediante operazioni di frantumazione e vagliatura.

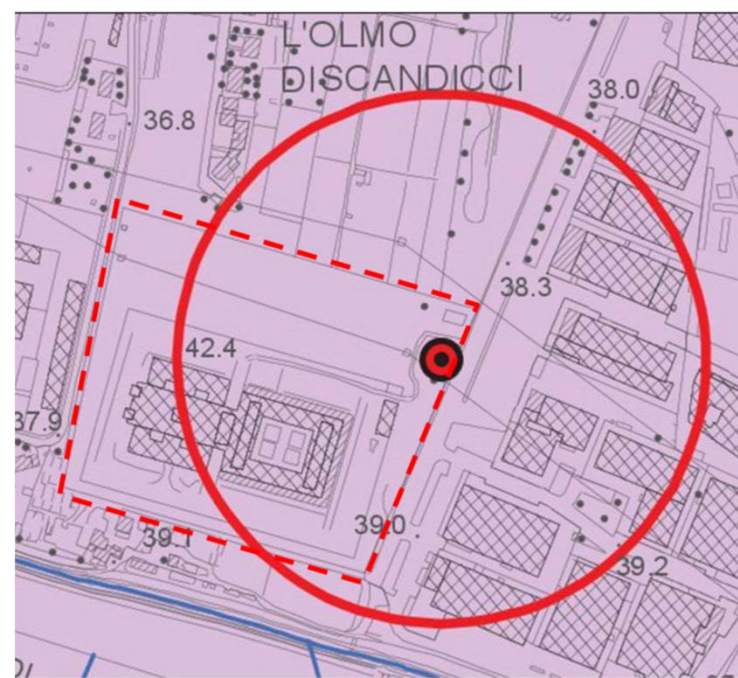
### PRESCRIZIONI PER LE AREE CON PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA e SALVAGUARDIA DEI PUNTI DI CAPTAZIONE AD USO ACQUEDOTTISTICO

(Art. 35 e 36 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo)

Nella tav. Fi 4 "Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale (vedi immagine sotto), la zona di intervento ricade in Classe E - Pericolosità idrogeologica elevata e nella zona est della stessa è presente un punto di captazione ad uso acquedottistico. A tal proposito, ai sensi dell'art. 35 punto 2 delle Norme per l'Attuazione del P.O., verranno applicate le disposizioni di salvaguardia di cui all'art. 36.3 (delle medesime norme) relative all'area di rispetto dei pozzi per un raggio di 200 metri (D.Lgs n. 152/06).



In particolare, all'interno dell'area di rispetto, verrà evitata la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti dalle aree carrabili (stalli e corselli dei parcheggi).



Proprietà

cdp

CDP INVESTIMENTI SGR

Progettazione

AICOM  
Engineering Systems