

# UNPROGETTO PER SCANDICCI



COMUNE DI SCANDICCI

AREA DI RIQUALIFICAZIONE

# RQ04C

UMI 2

PROGETTO UNITARIO

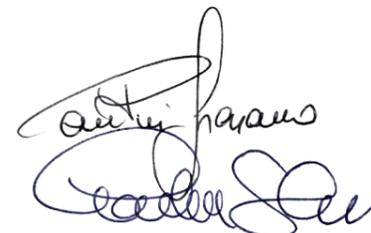
**COMUNE DI SCANDICCI**  
Un Progetto per Scandicci

Progetto Unitario

Area di riqualificazione  
RQ04C

**PROPRIETA'**

Graziano Cantini  
Silvia Cantini



Via I Maggio 15 - 50039 Vicchio (FI)  
cf CNTGZN56M13L838P  
Frazione Pilarciano 25 - 50039 Vicchio (FI)  
cf CNTSLV63H54D612S

**PROGETTISTI ARCHITETTONICI E STRUTTURALI**

Ing. Iacopo Iacopozzi  
Arch. Katarzyna Kuzma  
Arch. Paolo Calimici

Via San Morese, 74/a - 50041 Calenzano (FI)  
Viale Palmiro Togliatti, 19 - 50133 Firenze  
T.+39.055.8827356  
F.+39.055.8839735  
M.+39.335.8383538  
[i.iacopozzi@tntcom.it](mailto:i.iacopozzi@tntcom.it)

**PROGETTAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI**

Geom. Fabio Tronconi  
Ing. Erica Guccione  
Ing. Enrico Mugelli  
Ing. Roberto Giberti

**INDAGINI GEOLOGICHE**

Dott. Roberto Checcucci

**RILIEVI**

Geom. Massimo Landi

**GRAFICA**

Matteo Federici

## PROGETTO UNITARIO

Indice

	Pag
<b>A INQUADRAMENTO STATO ATTUALE</b>	
A1 Inquadramento territoriale e urbanistico	4
A2 Inquadramento catastale	6
A3 Rilievo - Planimetria	7
A4 Rilievo - Sezioni	8
A5 Documentazione fotografica	9
<b>R RELAZIONE PAESAGGISTICA</b>	
R1 Relazione paesaggistica - verifica conformità PIT 11	11
R2 Inserimento paesaggistico - viste dell'edificio	17
R3 Inserimento paesaggistico - contesto territoriale	24
<b>P PROGETTO</b>	
P4 Schemi funzionali e tipi edilizi	28
P5 Sezioni e prospetti con particolari tipologici	34
<b>V VERIFICHE URBANISTICHE ED AMBIENTALI</b>	
V1 Verifiche Urbanistiche	37
V2	
V3 <b>Vedi documento allegato</b>	
V4	
V5	

	Pag
V6 Impatto e clima acustico	53
V7 Approvvigionamenti, scarichi idrici, fabbisogno energetico e gestione rifiuti	54
V8 <b>Vedi documento allegato</b>	
V9 Fattibilità strutturale e sismica	57
V10 Accessibilità	58
<b>OU OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	
OU1 Uso dei materiali e schema indicativo delle funzioni al piano terra	59
OU2 Uso dei materiali e schema indicativo delle funzioni al piano interrato	60
OU3 Schema sottoservizi Gas metano	61
OU4 Schema sottoservizi energia elettrica	62
OU5 Schema sottoservizi telecomunicazioni	63
OU6 Schema sottoservizi acquedotto	64
OU7 Stima sommaria dei costi	65
<b>G GENERALI</b>	
G2 Norme tecniche di attuazione	65
G3 Schema regime giuridico dei suoli	68

Proprietà  
 GRAZIANO CANTINI - SILVIA CANTINI

Indice

## INQUADRAMENTO GENERALE

Negli ultimi anni l'Amministrazione Comunale ha promosso progetti di riqualificazione urbana con l'obiettivo di qualificare e ricucire il tessuto della porzione urbanizzata del territorio comunale e di salvaguardare il territorio extraurbano andando a concentrare tutte le nuove edificazioni e funzioni proprio lungo l'asse della principale infrastruttura di trasporto pubblico.

Nel 2003 l'Amministrazione Comunale ha approvato il "Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città" (approvato con DCC n.85/2003 e successivamente aggiornato con DCC n.66/2008) che successivamente è stato recepito all'interno del Regolamento Urbanistico di più recente approvazione. L'area in oggetto, pur non essendo compresa nel suddetto Programma Direttore, è posta ai margini del nuovo Centro di Scandicci tanto da poter rappresentare essa stessa una naturale prosecuzione dei programmi di riqualificazione tesi a riordinare e qualificare il centro cittadino.

**L'area oggetto del presente Progetto Unitario è l'area delimitata da Via Francoforte sull'Oder, piazza G. Boccaccio e via G. Carducci e precisamente la porzione costituente l'area RQ4c contraddistinta come Unità d'Intervento (U.I.) n. 2.**

**Nell'ambito del presente progetto unitario si fa esclusivo riferimento all'UMI 2 dell'area di riqualificazione RQ4c.**

Gli interventi disciplinati e previsti dal presente Progetto Unitario definiscono l'assetto complessivo dell'area tramite l'individuazione delle collocazioni di:

- edificazione privata con le relative destinazioni ammissibili;
- gli spazi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Destinazioni ammissibili:

- Residenza (escluso al piano terra);
- Direzionali e terziarie;

Solo al piano terra:

- Commerciale: esercizi di vicinato, alimenti e bevande al pubblico
- Artigianato di servizio alla residenza,
- Attività pubbliche o di interesse pubblico (escluse dal computo della SUL di nuova edificazione)
- Direzionale e terziaria.



## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il presente Progetto è stato elaborato tenuto conto delle verifiche di conformità con la relativa scheda e le più complessive previsioni del Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci.

Gli interventi previsti dalla scheda RQ4c per l'UI 2 devono perseguire i seguenti obiettivi:

- completamento del tessuto urbano nell'area;
- perfetta integrazione plano altimetrica con il tessuto edificato esistente nel centro città valorizzare lo spazio pubblico
- caratterizzare le aree centrali della città con il linguaggio dell'architettura contemporanea e prevedere la:
- Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico;
- Definizione del contesto urbano di raccordo con le viabilità e l'edificato esistenti;
- Realizzazione dell'edificio privato.

L'area RQ4c ha una superficie complessiva di 5.500,00 mq, comprensiva di entrambe le UI, mentre la porzione individuata come UI 2, oggetto del presente Progetto, ha superficie di 2.768,62 mq.

Il nuovo edificio prevede le seguenti destinazioni urbanistiche:

- edilizia residenziale di cui parte con finalità sociale
- commerciale EV
- direzionale e di servizio

Sull'area in questione sono presenti i seguenti vincoli di tutela e salvaguardia:

### VINCOLO PAESAGGISTICO

L'area oggetto dell'intervento è interessata dal vincolo paesaggistico-ambientale, apposto con DM 20.1.1965 (pubblicato in G.U. n.36 del 1965) avente ad oggetto "Zona Collinare e parte della Pianura con caratteristiche silvo-agricole e monumenti storici sita nel Comune di Scandicci (Firenze)".

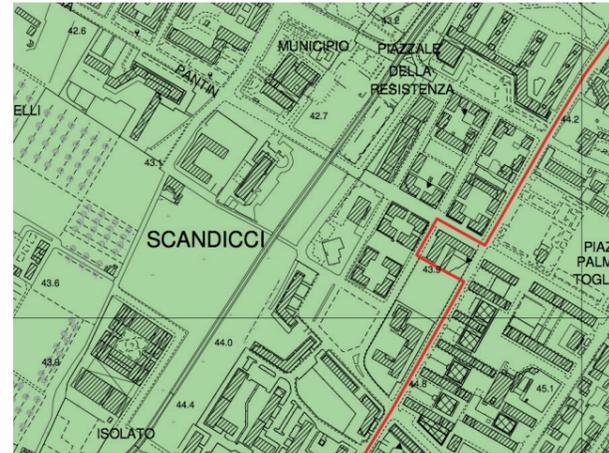
### PERICOLOSITÀ IDRAULICA

Nell'ambito del procedimento di revisione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ad opera della competente Autorità di Bacino (approvato con Dec. S.G. n. 69 del 19 dicembre 2014), sulla base dei nuovi elementi conoscitivi messi a disposizione dell'Autorità sopra citata, l'Amministrazione Comunale si è dotata di più approfonditi studi volti all'aggiornamento dei dati relativi al rischio idraulico, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R del 2011. Tale studio è stato inviato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile della Regione Toscana in data 22/12/2014; il sopraccitato Ufficio del Genio Civile ha comunicato l'esito positivo del controllo in data 13/02/2015.

Alla luce dello studio idraulico di cui sopra l'area risulta in condizione di "Pericolosità idraulica molto elevata I4", suscettibile di declassamento in "Pericolosità idraulica elevata I3" secondo

le disposizioni previste dal vigente strumento urbanistico operativo (oggi Regolamento Urbanistico).

Come si rileva dalla relativa scheda urbanistica, a tale classificazione di pericolosità corrisponde una fattibilità di classe F4, subordinata alla realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica per eventi con TR = 200 anni.



R.U. 2013 - Vincolo LIV E01 Immobile aeree di interesse paesaggistico



Scheda RQ04C Classificazione del Patrimonio esistenti

### PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

La zona d'intervento è classificata il classe G.2a (Pericolosità geologica medio-bassa), riferita ad aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di fenomeni morfo-evolutivi.

### TUTELA POZZI ACQUEDOTTO PUBBLICO

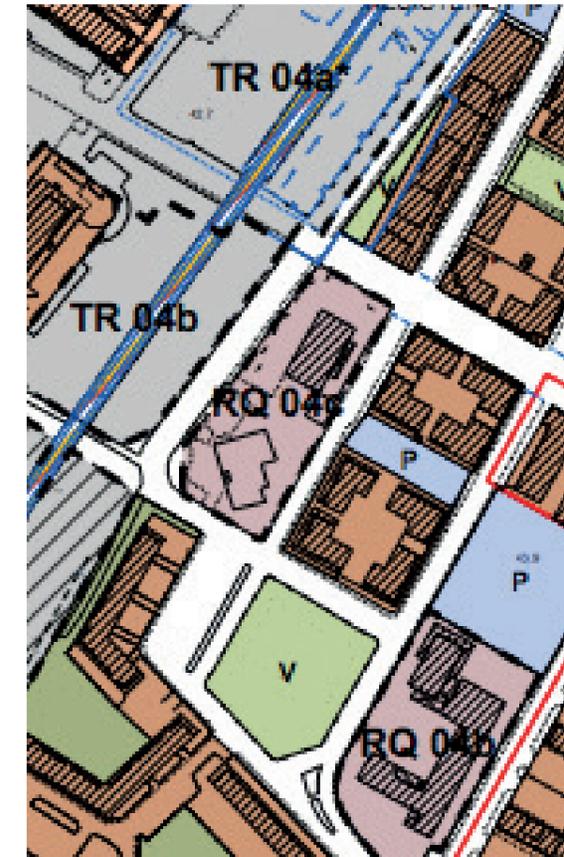
L'intera zona d'intervento si trova al di fuori delle fasce di rispetto di 200 mt per i pozzi dell'acquedotto Pubblico (art. 21 del D.Lgs. 152/2006).

Una piccola porzione di terreno che interessa l'U.I. 1 dell'Area di riqualificazione RQ 04c ricade all'interno della fascia di rispetto dei pozzi ad uso acquedottistico, come riportata graficamente nell'estratto Tav. D02 del vigente Regolamento Urbanistico - Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi.

### PERICOLOSITÀ SISMICA

La zona d'intervento è classificata in classe S.2 (Pericolosità sismica locale media), riferita a zone stabili con forti spessori di alluvioni sul substrato rigido

## R.U 2013 - Liv A Disciplina dei suoli e degli insediamenti



Scheda RQ04C Planimetria di riferimento

## INQUADRAMENTO CATASTALE

L'area oggetto del Progetto Unitario risulta rappresentata al CT del Comune di Scandicci al fg 16 p.lle 1463, 1465 con i seguenti dati censuari:

	Foglio	Particella	Consistenza interessata	qualità	cl	Sup mq	RD €	RA €
1	16	1463	intera	seminativo arborato	1	1080	10,60	€ 7,53
2	16	1465	intera	seminativo	1	1475	9,14	€ 4,57

Entrambe le particelle risultano correttamente intestate ai legittimi proprietari:  
 CANTINI GRAZIANO nato a Vicchio il 13.8.1956 cf CNTGZN56M13L838P per ½  
 CANTINI SILVIA nata a Firenze il 14.6.1963 cf CNTSLV63H54D612S per ½,  
 in forza della Denuncia di Successione di Cantini Marino del 23.8.2005 n. 6261.2/2006 US Borgo S.Lorenzo Vol 497 n. 88 del 3.4.2006.



## STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Come detto l'area risulta delimitata su tre lati da viabilità pubbliche (Via Francoforte sull'Oder, piazza G. Boccaccio e via G. Carducci) e sul restante quarto lato dalla particella individuata come UI 1 dalla scheda RQ4c.

Lo stato attuale dell'area sembra essere la conseguenza di uno sviluppo spontaneo privo una pianificazione puntuale che ha prodotto un assetto indefinito che conferisce un aspetto di "incompiuto" all'area.

Nella zona perimetrata come RQ4c è presente il piccolo edificio prefabbricato destinato all'Ufficio Postale, posizionato al centro dell'area che costituisce l'UI 1 senza alcuna definizione del contesto circostante, indefinito come nella zona oggetto dell'UI 2.

Attualmente l'area oggetto dell'UI2. è infatti destinata a parcheggio pubblico sulla base di un contratto di locazione con il Comune di Scandicci. L'immagine complessiva che si ha dell'area è quella di uno spazio dimenticato, una sorta di terra di nessuno, delimitata dalle viabilità e dalle stesse definita anche in termini funzionali, come spesso succede nelle aree urbane prive di un progetto, occupata dalle auto, dai furgoni e dei caravan in sosta, come una naturale estensione della strada. Dal punto di vista fisico l'area risulta non pavimentata, con il piano superficiale sistemato con ghiaio su terreno naturale, e delimitata sui bordi stradali che la circondano con un cordonato privo di marciapiede e di arredi urbani in genere. Il sistema dell'illuminazione pubblica è carente e rivolto esclusivamente sulla viabilità pubblica tanto che il parcheggio resta privo di illuminazione nelle ore notturne.

Il rilievo è stato eseguito con Sistema GPS Leica Geosystem GS 08, con misurazioni in RTK e appoggio alla rete Itapos.

Le coordinate nel sistema WGS 84 (coordinate GPS), direttamente estratte dallo strumento, sono state in seguito convertite nel sistema di coordinate Gauss-Boaga.

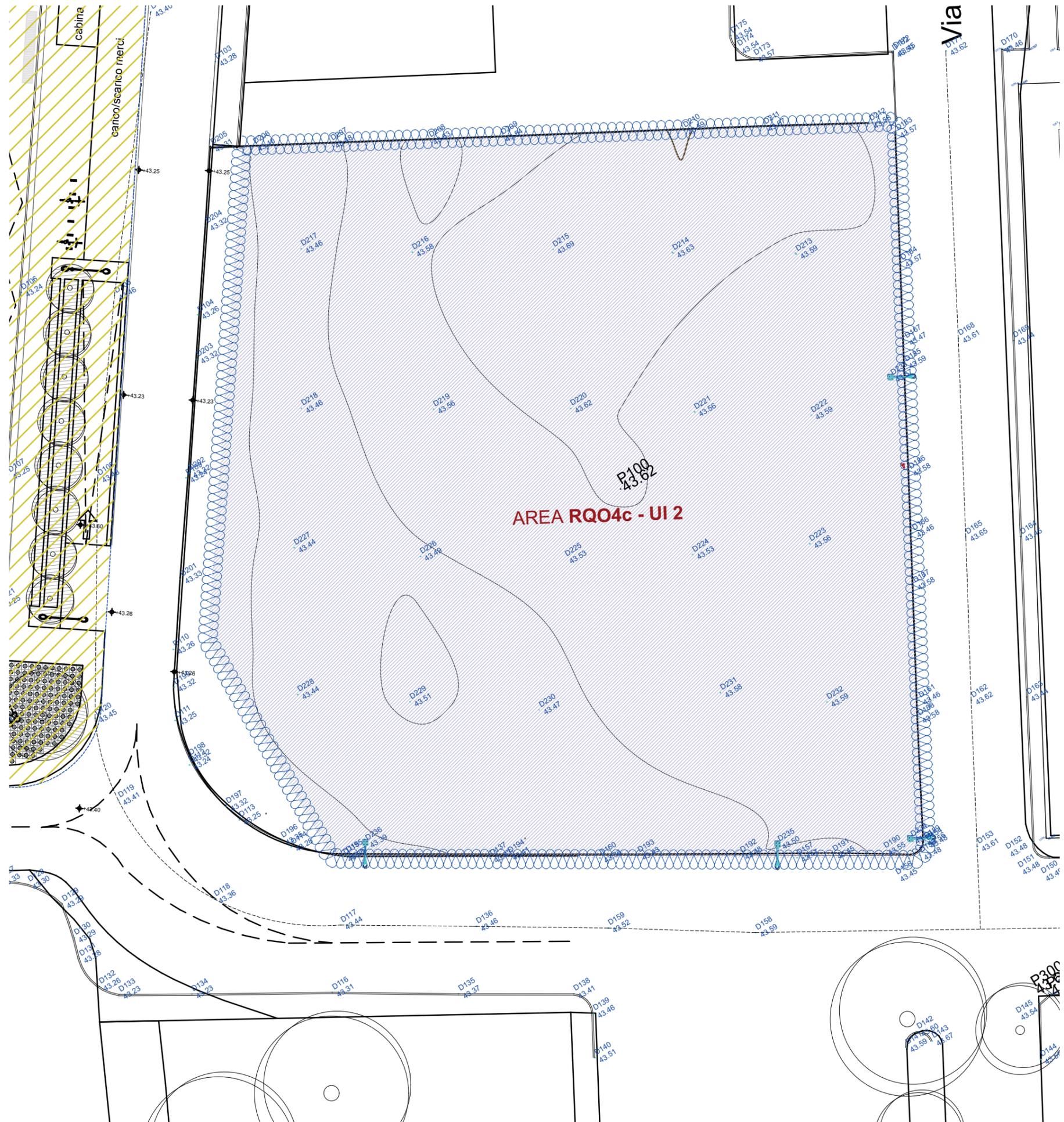
Tale conversione è stata eseguita con il software "Verto" rilasciato dall'Istituto Geografico Militare.:

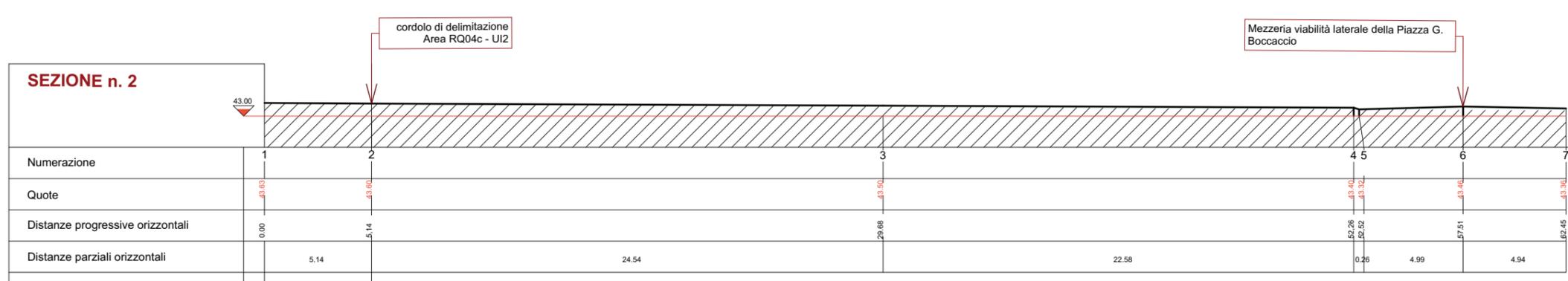
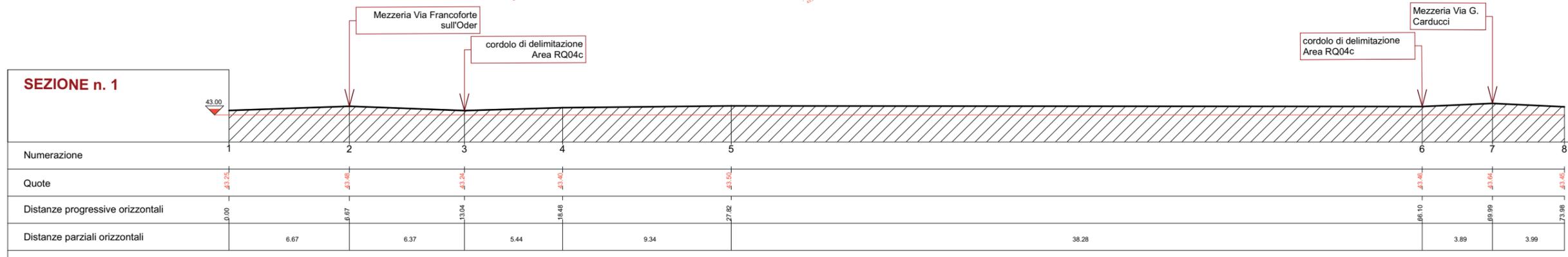
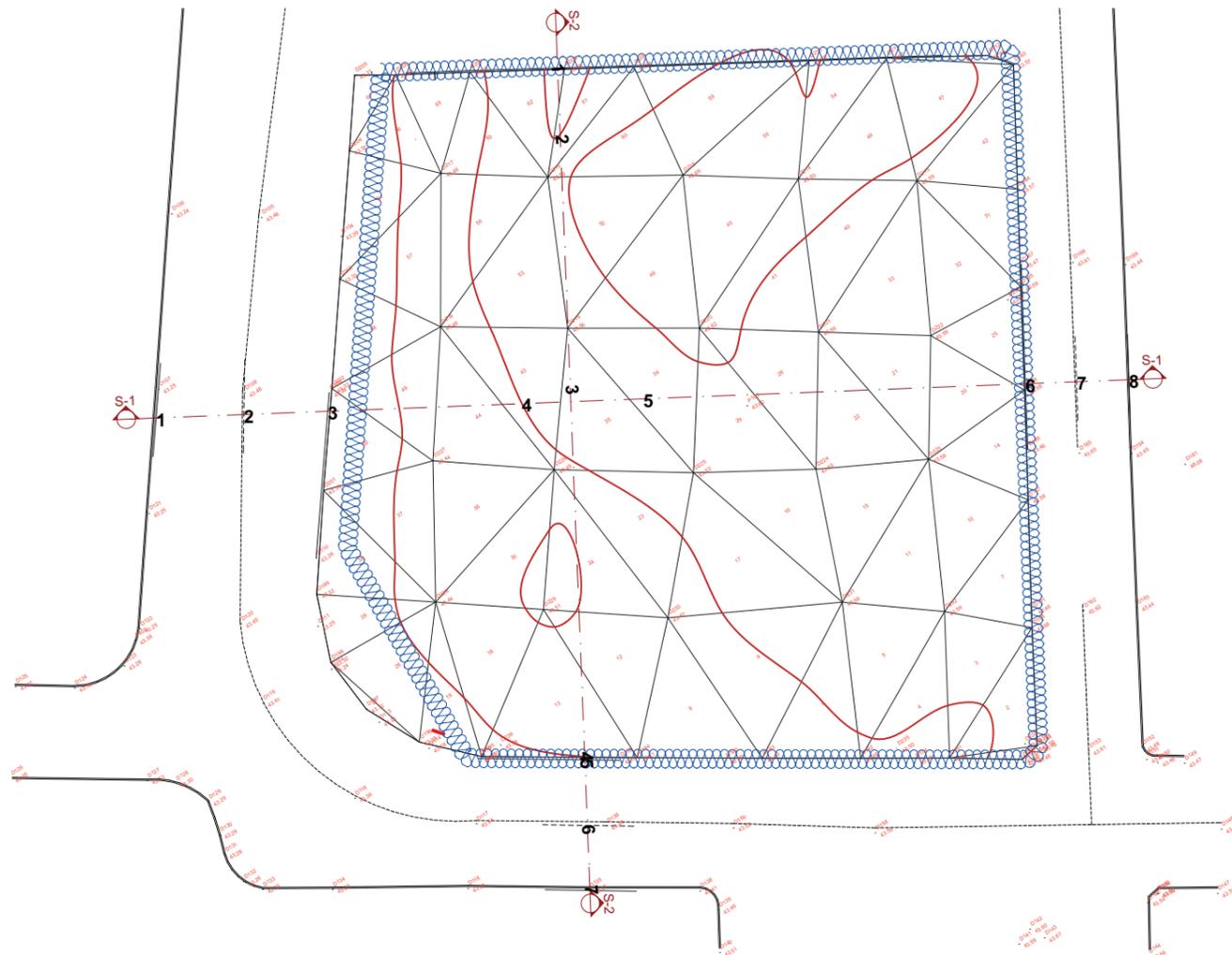
Dati dimensionali desunti da rilievo eseguito:

Superficie lotto 2.768,62 mq

Quote terreno: dal rilievo tacheometrico il terreno risulta posizionato ad una quota media pari a

**43,515 m slm.**





Rilievo Sezioni **A4**





3



4



5



6

Documentazione  
 Fotografica

**A5**

RELAZIONE SULL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO

con i contenuti di cui al D.P.C.M. 12/12/2005 e la verifica di conformità alle prescrizioni del PIT

**1. Premessa.**

La presente Relazione Paesaggistica intende dar conto sia dello stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento) prima dell'esecuzione delle modificazioni previste dal Progetto Unitario per l'Area di Riqualificazione RQ04c - UI 2, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento nonché rappresentare nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

A tal fine, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" i contenuti della domanda di autorizzazione paesaggistica e della presente relazione indicano:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione necessari;
- gli elementi necessari per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali e per accertare:
  - la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
  - la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
  - la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

**2. Contenuti della relazione paesaggistica.**

La documentazione tecnica a corredo della presente relazione è costituita da:

- analisi dello stato attuale;
- elaborati di Progetto Unitario.

La relazione contiene inoltre gli elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica previsti dall'art. 3.2 del D.P.C.M. 12 dicembre 2005.

2.1 Documentazione tecnica: analisi dello stato attuale.

L'analisi dello stato attuale comprende la descrizione dei caratteri paesaggistici, del contesto paesaggistico e dell'area di intervento nonché l'indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento.

*2.1.1 Descrizione dei caratteri paesaggistici*

Con riferimento agli elementi indicati all'art. 3.1, lettera "A", punto "1", del D.P.C.M. 12/12/2005, la descrizione dei caratteri paesaggistici prende in considerazione:

*a) configurazioni e caratteri geomorfologici*

L'area in oggetto risulta interna al tessuto urbano del centro dell'abitato di Scandicci, delimitata su tre lati da viabilità pubbliche (Via Francoforte sull' Oder, piazza G. Boccaccio e via G. Carducci) e sul restante quarto lato dalla particella individuata come UI 1 dalla scheda RQ4c.

Lo stato attuale dell'area sembra essere la conseguenza di una spontanea utilizzazione priva di ogni pianificazione puntuale che ha prodotto un assetto indefinito che conferisce un aspetto di "incompiuto" che rappresenta il carattere fondamentale dell'area.

Nella zona perimetrata come RQ4c si delinea il piccolo edificio prefabbricato destinato all'Ufficio Postale posizionato al centro dell'area che fa parte dell'UI 1, non oggetto del presente intervento, senza alcuna definizione del contesto circostante che resta indefinito come nella zona oggetto dell'UI 2.

L'immagine complessiva che si ha dell'area è quella di uno spazio dimenticato, una sorta di terra di nessuno, delimitata dalle viabilità e dalle stesse definita anche in termini funzionali, come spesso succede nelle aree urbane prive di un progetto, occupata dalle auto, dai furgoni e dei caravan in sosta, come una naturale estensione della strada.

Attualmente l'area è infatti destinata a parcheggio pubblico sulla base di un contratto di locazione con il Comune di Scandicci.

Dal punto di vista fisico l'area risulta non pavimentata, con il piano superficiale sistemato con ghiaio su terreno naturale e delimitata sui bordi stradali che la circondano con un cordonato privo di marciapiede e di arredi urbani in genere.

Il terreno è posto ad una quota media di circa m. 43,51 s.l.m. coerente con quella del quadrante urbano di cui fa parte.

L'area è priva di alberature significative, salvo alcune presenze arboree residue sul lotto.

*b) appartenenza a sistemi naturalistici*

L'area non appartiene ad alcun sistema naturalistico propriamente detto (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi).

*c) sistemi insediativi storici*

L'area non appartiene a sistemi insediativi storici. E' infatti esterna al perimetro dei tessuti storici, come individuati dal vigente R.U.

Proprietà  
GRAZIANO CANTINI - SILVIA CANTINI

Relazione Paesaggistica **R1**

Progettisti  
**IACOPOZZI**  
engineering  
www.iacopozzi.com

**INTERSTUDI**  
engineering  
**GEODINAMICA**  
STUDIO GEOLOGICO ASSOCIATO  
CNR I.G.C. - ONERI & ASSOCIATI

Data  
giugno 2016  
Rev. 5

Scala Disegno  
1:250  
Stato

## d) paesaggi agrari

L'area oggetto dell'intervento non appartiene a sistemi tipologici rurali quali cascine, masserie, baite, ecc. Non sono parimenti individuabili assetti colturali tipici, stante l'assenza di colture in atto e lo stato di abbandono in cui l'area versava.

## d) tessiture territoriali storiche

Nell'area interessata dall'intervento non sono rinvenibili significativi segni di tessiture territoriali storiche. Fa eccezione via Francoforte sull'Oder la quale appartiene ai "tracciati viari fondativi" così come definito dall'art. 60 NTA.

## e) appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale

L'area ed il contesto oggetto di intervento non appartengono a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale (sistema delle cascine a corte chiusa, sistema delle ville, uso sistematico della pietra, o del laterizio a vista). Da segnalare, semmai, il forte impatto dell'edificato urbano circostante l'area, che le conferisce carattere residuale rispetto allo sviluppo del sistema insediativo di Scandicci.

## f) appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici

L'area non appartiene a percorsi panoramici.

## g) appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica

L'area ed il contesto oggetto di intervento non appartengono ad ambiti a forte valenza simbolica in quanto in rapporto visivo diretto con luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle rappresentazioni pittoriche o letterarie.

## 2.1.2 Indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto e nell'area di intervento

I livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento sono quelli rilevabili dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale nonché dai provvedimenti ministeriali che hanno assoggettato l'area al vincolo.

L'area, per la sua ubicazione ed estensione, interessa, in effetti, le estreme propaggini di più ambiti territoriali tutelati ai sensi della parte terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio a seguito delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico a suo tempo emesse ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 con:

- il **D.M. 20/01/1965 pubblicato sulla G.U. 36-1965 - cod Regionale 9048212**  
- che interessa la zona collinare e parte della pianura sita nel comune di Scandicci.

La strumentazione urbanistica di livello comunale non prevede alcuno specifico livello di tutela paesaggistica; l'area è infatti esplicitamente preordinata all'edificazione quale area di riqualificazione RQ 04c, come specificato nella relativa scheda, quale edificabilità prelevata dal Piano Strutturale e già attribuita dal previgente PRGC - UTOE n° 4 del vigente PS.

Altrettanto dicasi per il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: l'area non è infatti qualificata tra quelle di protezione paesistica e/o storico-ambientale.

Più rilevante l'incidenza della **"Disciplina dei beni paesaggistici" contenuta nel P.I.T. approvato con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37** che assume valore di Piano paesaggistico ai sensi degli artt. 134 e 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Le aree dichiarate di notevole interesse pubblico, come quella in parola, sono disciplinate da apposite schede attraverso prescrizioni, alle quali nella presente relazione si darà puntuale riscontro per la verifica di conformità del progetto alle indicazioni ivi contenute nell'apposito **Capitolo 4. Verifica di conformità alle prescrizioni del PIT.**

### 2.1.3 Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area e del contesto

Il progetto è corredato da una documentazione fotografica dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico, ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici, dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio.

### 2.1.4 Rappresentazione informatizzata dell'area e del contesto

La presente relazione è corredata da rappresentazioni tridimensionali dell'area e del contesto con inseriti gli edifici di progetto. Ciò al fine di fornire un completo quadro di riferimento del contesto architettonico e paesaggistico nel quale si intendono introdurre le modifiche in progetto.

Dette rappresentazioni, data la loro maggior estensione ed il livello di dettaglio, assorbono la rappresentazione dei prospetti e degli skylines degli edifici nei termini richiesti dall'art. 3 del D.P.C.M. 12/12/2005.

### 2.1.5 Rappresentazione dello stato di fatto e documentazione storica

La rappresentazione dello stato di fatto risulta dai grafici e dall'ampia documentazione fotografica allegati al Progetto Unitario che formano parte integrante della presente relazione.

## 2.2 Documentazione tecnica: elaborati di progetto.

Gli elaborati di progetto, per scala di rappresentazione e apparato descrittivo, sono finalizzati a rendere comprensibile l'adeguatezza dell'inserimento delle nuove opere nel contesto paesaggistico e corrispondono a quelli prescritti dal D.P.C.M. 12/12/2005 (inquadramento, planimetrie, piante, sezioni e prospetti).

## 3. Motivazione delle scelte progettuali.

L'approccio progettuale nella prima fase si è rivolto principalmente a definire le compatibilità insediative e le priorità di disegno urbano del contesto nel quale si inserisce l'intervento, e precisamente:

- La definizione della Piazza G. Boccaccio frontistante l'area in oggetto,

- Il rapporto con le nuove edificazioni contermini che determineranno l'assetto definitivo del nuovo Centro di Scandicci e che confinano ad ovest con l'area in oggetto,
- La ricucitura del contesto urbano esistente che circonda per tre lati l'area d'intervento: a nord, ad est ed a sud,
- L'individuazione del rapporto tra l'intervento e i nuovi assi viari definiti dal nuovo Centro di Scandicci,
- I livelli di accessibilità del parcheggio pubblico da realizzare e dei parcheggi a servizio dell'edificio e la loro incidenza nell'ambito della circolazione viaria circostante.
- La relazione con l'UI 1 non ancora oggetto di una progettazione definitiva,
- L'orientamento dell'edificio in funzione della collocazione dell'area e degli obiettivi di efficientemente energetico assunti in fase progettuale.

In funzione di tali priorità si è definito un sistema di allineamenti prescritti e indicativi che tengono conto delle previsioni urbanistiche nelle aree contermini e del contesto urbano esistente e hanno definito un reticolo di priorità a cui si è ancorata la progettazione.

Gli assi prescrittivi individuano sostanzialmente due allineamenti:

- uno connesso con l'assetto definitivo di Via Francoforte sull'Oder che, in continuità con quanto già realizzato nella parte più a nord della viabilità, proseguirà nella parte di interesse dell'area in oggetto attraverso un restringimento della carreggiata e nell'assunzione di una funzione di viabilità di penetrazione centrale con ridotte capacità di assorbimento veicolare in quanto destinata a servire il comparto centrale di Scandicci e le relative aree pedonali;
- uno riferito all'allineamento dell'edificato su Piazza G. Boccaccio con il quale il nuovo edificio deve relazionarsi per la costituzione del fronte nord della piazza.
- Gli allineamenti indicativi rappresentano, assi visivi, varchi tra porzioni edificate e preferenze suscettibili di modifica in funzione delle progettazioni del contesto circostante e delle funzioni insediative.

La geometria insediativa tiene quindi conto dei suddetti assi generatori disponendo l'edificio in modo parallelo e perpendicolare all'edificato esistente lasciando un leggero disallineamento rispetto agli edifici di prossima progettazione lungo Via Francoforte sull'Oder che privilegiano il rapporto con l'asse tranviario e Via Pantin.

Secondo tale impostazione il progetto in questione si pone come ricucitura del tessuto esistente e definisce i cardini del rapporto con gli edifici scaturiti dalla realizzazione del nuovo Centro di Scandicci definendo in modo complessivo le geometrie e gli spazi circostanti l'edificato sia di natura privata che pubblica, i percorsi pedonali, gli spazi di parcheggio di relazione e pubblico, gli accessi all'edificio pedonali e carrabili.

Il parcheggio di uso pubblico è posizionato in modo da rappresentare un filtro tra le due UI della stessa area di riqualificazione e secondo una conformazione capace di garantire possibilità di accesso e uscita sia da Via Francoforte sull'Oder che da Via G. Carducci consentendo la massima flessibilità di utilizzo. La disposizione degli stalli dovrà consentire tale pluralità di accessi.

Il parcheggio è realizzato in continuità con le aree di sosta pubblica da cui trova anche

accesso, in modo da ridurre sia i punti di intersezione con la viabilità pubblica su Via G. Carducci che l'ingombro planimetrico degli spazi da riservare a parcheggio, già condizionato dalla previsione di parcheggio pubblico da 750 mq, liberando spazi da destinare allo spazio pedonale di relazione interna al lotto ed est e verso il contesto urbano.

Gli spazi esterni di relazione sono progettati in modo coerente con le previsioni pubbliche del comparto del nuovo Centro di Scandicci al fine di garantire un sistema coerente delle sistemazioni esterne per quanto concerne il verde, l'illuminazione pubblica, i materiali e gli arredi urbani.

### Le destinazioni funzionali

Il complesso edilizio oggetto del presente progetto potrà ospitare il mix funzionale previsto dalla scheda urbanistica garantendo una prevalenza per la funzione residenziale ma consentendo altresì l'insediamento delle funzioni commerciali al dettaglio nella dimensione dell'esercizio di vicinato e di servizio come saranno meglio definite nello sviluppo delle successive fasi progettuali.

### Il nuovo complesso edilizio

Dal punto di vista compositivo il nuovo edificio risulta, come precedentemente evidenziato, seguire gli allineamenti prescrittivi ed indicativi individuati nell'ambito dello studio della relazione con il contesto urbano di riferimento, stabilendo con esso un equilibrato rapporto insediativo.

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica:

1. uno parallelo all'asse generatore del tessuto edilizio preesistente ai recenti interventi del che hanno definito il nuovo Centro cittadino, in conformità con il relativo allineamento prescrittivo, composto da un corpo di fabbrica di due piani fuori terra, terra e primo, di forma regolare e che ospita le funzioni commerciale, direzionale, di servizio e la residenza sociale;
2. uno perpendicolare al precedente che si sviluppa su tre piani fuori terra (secondo, terzo e quarto) che, essendo sopraelevato, risulta come appoggiato al corpo di fabbrica più basso ancorato a terra. Tale edificio è interamente destinato alla residenza privata o in parte alle funzioni direzionali e di servizio connesse con la residenza.

Il corpo di fabbrica più basso ha caratteristiche lineari configurandosi come una cintura che definisce l'intervento edificatorio sul lato ovest a cui è affidata la funzione di rapporto con Via Francoforte sull'Oder che rappresenta la viabilità di penetrazione centrale verso il nuovo centro cittadino e con i percorsi pedonali che da quest'ultimo dipartono.

### I principi compositivi e finiture

L'edificio prevalentemente residenziale che si compone di tre piani a partire dal secondo fuori terra, definisce l'immagine ed il linguaggio architettonico dell'intervento che è riferito ad esperienze dell'architettura contemporanea, fondato su una netta distinzione tra pieni e vuoti, con prevalenza dei primi, ed una netta articolazione volumetrica dei piani che costituiscono la costruzione. Distinzione di pieni e vuoti che è segnata anche dall'utilizzo di materiali diversi: il rivestimento in legno per i primi ed il vetro con intonaco bianco per i secondi. In tal modo le

superfici di facciata sono semplici e facilmente percepibili nella loro interezza, in genere prive di aperture concentrate prevalentemente negli ampi vuoti costituiti dalle logge che si aprono su tutti entrambi i lati lunghi della costruzione.

Il corpo di fabbrica pur essendo di una forma regolare è assai articolato nella diversa composizione dei fronti ad ogni piano che mantiene una permeabilità verticale al centro tanto che dallo spazio di uso pubblico sottostante l'edificio è possibile sempre intravedere il cielo soprastante proprio attraverso un sistema di aperture contrapposte sui solai soprastanti.

Gli ampi ballatoi presenti ad ogni piano assicurano un'elevata qualità del rapporto interno/esterno riservato ad ogni unità immobiliare che viene arricchito anche dall'individuazione di appositi spazi riservati alla piantumazione di un sistema di verde condominiale che assicura la possibilità per ogni unità immobiliare di trovare al proprio esterno la presenza di vegetazione di qualità.

La copertura dell'edificio si conforma su due livelli, il quinto piano e la copertura dello stesso:

- al quinto piano è collocata una porzione dell'edificio a destinazione residenziale circondato da terrazze che si affacciano a ovest verso il nuovo Centro e l'asse tramviario, a est verso l'edificato consolidato di Scandicci ed a sud, per la sua maggiore dimensione, verso le colline;
- l'ultimo livello, vera e propria copertura, è destinato ad ospitare pannelli solari e fotovoltaici a totale integrazione con copertura piana.

#### 4. Verifica di conformità alle prescrizioni del PIT e del D.M. 20/01/1965.

Per l'area di interesse la scheda di riferimento è quella relativa al citato D.M. 20/01/1965, contenuta nella Sezione 4 dell'Ambito 6 "Firenze-Prato-Pistoia" del Piano Paesaggistico.

In detta scheda sono contenuti:

- al punto B) identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza/trasformazione

si evidenzia nella descrizione del vincolo gli *Insedimenti contemporanei*, nei quali ricade la zona d'intervento descritta dal piano come *Molteplicità di ambienti antropizzati* e "Nuovo Centro" di Scandicci, in fase di realizzazione, posto nei pressi del Castello dell'Acciaiuolo, tra il nucleo abitato di Casellina e quello originario di Scandicci centro a cui vengono evidenziate la seguente criticità:

*L'area vincolata comprende anche alcune zone di pianura interessate da fenomeni di urbanizzazione il cui incremento ha visto un particolare sviluppo dagli anni '60, fenomeni che hanno progressivamente inglobato i nuclei storici ivi presenti alterando i valori paesaggistici originari che si presentano sostanzialmente integri nel territorio collinare.*

- al punto C), gli "obiettivi per la tutela e la valorizzazione - disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)" distinti per "strutture del paesaggio e relative componenti" in:

a - obiettivi con valore di indirizzo;

b - direttive;

c - prescrizioni.

In particolare con riferimento alla **struttura antropica** ed agli **elementi di percezione**, si riportano i seguenti obiettivi, direttive e prescrizioni che risultano, in qualche misura, attinenti con le opere in oggetto:

#### Obiettivi, direttive e prescrizioni relative all'area vincolata con D.M. 20/01/1965 (pubblicato sulla G.U. 36-1965)

I valori rilevati al momento dell'imposizione del vincolo consistono nel "valore paesaggistico delle caratteristiche silvo agronomiche", nel "valore storico e monumentale di Castello dell'Acciaiuolo, Villa Pasquali, Villa Turenne, chiesa di Mosciano, Castel Pulci, Badia a Settimo ed altri", nelle visuali dalle colline "verso" la vallata dell'Arno. Di tali valori è accertata la permanenza ad oggi.

Unico elemento di rischio individuato è la "espansione industriale: frenetica attività edilizia nei comuni limitrofi, non sempre rispettosa dei valori ambientali".

#### C) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

##### A - obiettivi con valore di indirizzo

Gli indirizzi di tutela e riqualificazione contengono gli obiettivi di tutela, gli obiettivi per la valorizzazione e le strategie per il controllo delle trasformazioni.

**Obiettivi** di tutela che hanno diretta relazione con la tipologia dell'intervento proposto risultano essere quelli previsti al punto:

*3.a.9. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.*

##### B - direttive

Agli obiettivi sono collegate le seguenti **direttive** per la redazione degli strumenti urbanistici:

##### 3.b.7. Riconoscere:

- *margini degli insediamenti, nonché i loro caratteri paesaggistici, quale limite percepibile dell'insediamento urbano rispetto al territorio rurale e naturale;*
- *le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;*
- *le aree di massima visibilità, intese quali aree di forte rilevanza visiva;*
- *le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali.*

##### 3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- *limitare i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e impedendo saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti;*
- *garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati;*
- *contrastare le espansioni abitative in discontinuità con l'urbanizzazione di completamento ed evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero*

ro della forma compiuta dei fronti urbani, prestando particolare attenzione agli assi di ingresso;

- mantenere nelle pianure le aree verdi con ruolo di filtro tra l'edificato (produttivo-residenziale) e le emergenze storiche;
- limitare all'interno delle aree di massima visibilità, trasformazioni morfologiche ed edilizie, prevedendo, per quelle ammissibili, una valutazione dell'impatto visivo;
- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso i nuclei storici, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei percorsi di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali ineditati esistenti, contrastando altresì interventi edilizi che possono ostacolare la fruizione visiva;
- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;
- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;
- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica;
- restituire qualità paesaggistica agli elementi insediativi incongrui;
- impedire saldature lineari, ivi compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possono competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o compromettere i varchi visuali.

Ai suddetti obiettivi e direttive sono inoltre associate le seguenti **prescrizioni** per l'intervento:

3.c.11. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuove addizioni edilizie e/o espansione edilizie sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti e riqualificati i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- non siano compromessi i caratteri morfologici della città storica/tessuto/edificato di impianto storico, la relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);
- eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti, da valutare in comparazione con le altre potenziali soluzioni di risparmio energetico.

3.c.13. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

Si tratta d'indirizzi e prescrizioni palesemente finalizzati alla tutela delle visuali paesaggistiche della collina in piena coerenza con il provvedimento ministeriale istitutivo del vincolo.

Nell'area d'intervento non sono presenti beni culturali tutelati ai sensi della parte seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

**In conformità con le suddette prescrizioni e gli indirizzi della citata scheda ed in generale in coerenza con gli obiettivi di tutela del Piano paesaggistico, il progetto:**

- non interessa aree aperte di tutela paesaggistica, prevedendo solo il completamento di un'area interna al sistema insediativo consolidatosi negli ultimi decenni, riconoscendo il margine del tessuto insediativo;
- mantiene inalterati i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) godibili dal centro di Scandicci e non interferisce negativamente con le visuali panoramiche,
- opera un efficace controllo dell'impatto paesaggistico delle nuove installazioni impiantistiche tramite la precisa scelta progettuale di integrarle all'interno degli elementi di copertura
- non incide sulle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti legati alla tradizione dei luoghi;
- non compromette alcuna delle visuali da e verso le presenze storiche esistenti;
- ricerca una articolazione volumetrica che si ponga in corretto rapporto, in termini di allineamenti e disposizione delle volumetrie, con il contesto esistente e consenta una equilibrata convivenza tra gli spazi pubblici e quelli privati;
- si pone l'obiettivo di una riqualificazione del tessuto insediativo circostante sia quello di scadente qualità riferibile all'espansione degli anni '60 che con i più recenti interventi realizzati nell'ambito del piano per il nuovo centro di Scandicci attraverso l'innalzamento della qualità architettonica, compositiva e costruttiva degli edifici, nella ricerca di offrire un'immagine pienamente urbana e contemporanea in uno degli ambiti cittadini di maggiore rappresentazione identitaria per Scandicci.

In coerenza con le prescrizioni indicate per il controllo delle trasformazioni, il Progetto Unitario:

- non prevede modifiche della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- non incide sui rapporti morfologici città storica/tessuto/edificato di impianto storico;
- valorizza gli assi d'ingresso al centro urbano di Scandicci ponendosi in completa sintonia con il progetto del nuovo centro;
- prevede accorgimenti idonei a mitigare notevolmente l'impatto paesaggistico dei sistemi solari passivi da installare ai fini della sostenibilità ambientale dell'intervento mediante la completa integrazione architettonica con le coperture degli edifici.

### 5. Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica.

La qualità delle caratteristiche complessive dei nuovi edifici, delle finiture nonché la particolare attenzione alla definizione della articolazione degli stessi in rapporto con il tessuto presente nel contesto fanno ritenere la trasformazione indotta nell'area di intervento compatibile con il contesto paesaggistico di cui fa parte, sia in fase di can-

# RELAZIONE PAESAGGISTICA

tiere che a regime.

Per l'intervento non sono pertanto previste opere di mitigazione, sia visive che ambientali, nè misure di compensazione.

Al di fine di adempiere a quanto disposto dal D.P.C.M. 12/12/2005, la presente relazione è corredata da alcune immagini tridimensionali fotorealistiche (ottenute mediante rendering computerizzato) estese un adeguato intorno dell'area di intervento.

I Progettisti



COMUNE DI SCANDICCI  
AREA DI RIQUALIFICAZIONE  
**RQ04C**  
UMI 2  
PROGETTO UNITARIO  
ISOLATO COMPRESO TRA VIA GIOSUE' CARDUCCI E VIA FRANCOFORTE SULL'ODER  
INTEGRAZIONE DI TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Proprietà  
GRAZIANO CANTINI - SILVIA CANTINI



Relazione  
Paesaggistica **R1**



Progettisti  
**IACOPOZZI**  
engineering  
[www.iacopoiaacopozzi.com](http://www.iacopoiaacopozzi.com)

**INTERSTUDI**  
engineering

**GEODINAMICA**  
STUDIO GEOLOGICO ASSOCIATO  
CNR-Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia

Data  
giugno 2016  
Rev. 5

Scala Disegno  
1:250  
Stato

## PROGETTO

### ASSETTO GENERALE DELL'INTERA AREA RQ4c

L'approccio progettuale nella prima fase si è rivolto principalmente a definire le compatibilità insediative e le priorità di disegno urbano del contesto nel quale si inserisce l'intervento, e precisamente:

1. La definizione della Piazza G. Boccaccio frontistante l'area in oggetto,
2. Il rapporto con le nuove edificazioni che determineranno l'assetto definitivo del nuovo Centro di Scandicci e che confinano ad ovest con l'area in oggetto,
3. La ricucitura del contesto urbano esistente e che circonda per tre lati l'area d'intervento: a nord, ad est ed a sud,
4. L'individuazione del rapporto tra l'intervento e i nuovi assi viari definiti dal nuovo Centro di Scandicci,
5. I livelli di accessibilità del parcheggio pubblico da realizzare e dei parcheggi a servizio dell'edificio e la loro incidenza nell'ambito della circolazione viaria circostante.
6. La relazione con l'UI 1 non ancora oggetto di una progettazione definitiva,
7. L'orientamento dell'edificio in funzione della collocazione dell'area e degli obiettivi di efficientamento energetico assunti in fase progettuale.

### ASSETTO GENERALE DELL' AREA RISERVATA ALLA UI 2 - RQ4c

In funzione di tali priorità si è definito un sistema di allineamenti prescritti e indicativi che tengono conto delle previsioni urbanistiche nelle aree con termini e del contesto urbano esistente e hanno definito un reticolo di priorità a cui si è ancorata la progettazione.

Gli assi prescrittivi individuano sostanzialmente due allineamenti:

- uno connesso con l'assetto definitivo di Via Francoforte sull'Oder che in continuità con quanto già realizzato nella parte più a nord della viabilità proseguirà nella parte di interesse dell'area in oggetto attraverso un restringimento della carreggiata e nell'assunzione di una funzione di viabilità di penetrazione centrale con ridotte capacità di assorbimento veicolare in quanto destinata a servire il comparto centrale di Scandicci e le relative aree pedonali;
- uno riferito all'allineamento dell'edificio su Piazza G. Boccaccio con il quale il nuovo edificio deve rapportarsi per la costituzione del fronte nord della piazza.

Gli allineamenti indicativi rappresentano, assi visivi, varchi tra porzioni edificate e preferenze suscettibili di modifica in funzione delle progettazioni del contesto circostante e delle funzioni insediative.

La geometria insediativa tiene quindi conto dei suddetti assi generatori disponendo l'edificio in modo parallelo e perpendicolare all'edificio esistente, lasciando un leggero disallineamento rispetto agli edifici di prossima progettazione lungo Via Francoforte sull'Oder che privilegiano il rapporto con l'asse tranviario e Via Pantin.

Secondo tale impostazione il progetto in questione si pone come ricucitura del tessuto esistente e definisce i cardini del rapporto con gli edifici scaturiti dalla realizzazione del nuovo Centro di Scandicci, definendo in modo complessivo le geometrie degli spazi circostanti l'edificio, sia di natura privata che pubblica, i percorsi pedonali, gli spazi di parcheggio sia pertinenziale privato che pubblico, gli accessi all'edificio pedonali e carrabili.

Il parcheggio pubblico è posizionato in modo da rappresentare



un filtro tra le due UI della stessa area di riqualificazione secondo una conformazione capace di garantire possibilità di accesso e uscita sia da Via Francoforte sull'Oder che da Via G. Carducci, consentendo la massima flessibilità di utilizzo. La disposizione degli stalli è quindi concepita in modo da consentire tale pluralità di accessi.

Gli spazi esterni di relazione sono progettati in modo coerente con le previsioni pubbliche del comparto del nuovo Centro di Scandicci al fine di garantire un sistema coerente delle sistemazioni esterne per quanto concerne il verde, l'illuminazione pubblica, i materiali e gli arredi urbani.

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE - UI 2

Il progetto prevede le seguenti opere di urbanizzazione:

- la realizzazione degli spazi accessori alle sedi stradali/aree per sosta comprensive di spazi di parcheggio o per sosta temporanea come previsto dalla scheda urbanistica dell'area RQ4c UI 2 in oggetto della superficie di 753,12 mq. Il relativo progetto sarà messo a punto sulla base delle indicazioni fornite dai competenti uffici comunali;
- la ridefinizione del sistema di percorrenza pedonale lungo le viabilità che delimitano l'area, attraverso la realizzazione dei relativi marciapiedi;
- la riconnessione delle reti dei sottoservizi che attraversano la zona d'intervento e ne garantiranno i relativi allacciamenti.

#### DESTINAZIONI FUNZIONALI - UI 2

Il complesso edilizio oggetto del presente progetto potrà ospitare il mix funzionale previsto dalla scheda urbanistica garantendo una prevalenza per la funzione residenziale ma consentendo altresì l'insediamento delle funzioni commerciali al dettaglio nella dimensione dell'esercizio di vicinato e di attività direzionali e di servizio come saranno meglio definite nello sviluppo delle successive fasi progettuali.

#### IL NUOVO COMPLESSO EDILIZIO - UI 2

Dal punto di vista compositivo il nuovo edificio risulta, come precedentemente evidenziato, seguire gli allineamenti prescrittivi ed indicativi individuati nell'ambito dello studio della relazione con il contesto urbano di riferimento, stabilendo con esso un equilibrato rapporto insediativo.

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica:

1. uno parallelo all'asse generatore del tessuto edilizio preesistente ai recenti interventi che hanno definito il nuovo Centro cittadino, in conformità con il relativo allineamento prescrittivo, composto da un corpo di fabbrica di due piani fuori terra (terra e primo) di forma regolare e che ospita le funzioni commerciale, direzionale, di servizio e una quota di residenza tra cui quella "sociale";
2. uno perpendicolare al precedente che si sviluppa su cinque piani fuori terra (per una sola porzione al primo e per la sua interezza al secondo, terzo, quarto e quinto) che essendo sopraelevato risulta come appoggiato al corpo di fabbrica più basso ancorato a terra. Tale edificio è interamente destinato alla residenza privata o in parte alle funzioni direzionali e di servizio connesse con la residenza.

Il corpo di fabbrica più basso ha caratteristiche lineari configurandosi come una cintura che definisce l'intervento edificatorio sul lato ovest, a cui è affidata la funzione di rapporto con Via Francoforte sull'Oder che rappresenta la viabilità di



penetrazione centrale verso il nuovo centro cittadino e con i percorsi pedonali che da quest'ultimo dipartono.

### PRINCIPI COMPOSITIVI E USO DEI MATERIALI - UI 2

L'edificio prevalentemente residenziale che si compone di quattro piani a partire dal secondo fuori terra oltre ad una piccola porzione al piano primo, definisce l'immagine ed il linguaggio architettonico dell'intervento che è riferito ad esperienze dell'architettura contemporanea, fondato su una netta distinzione tra pieni e vuoti, con prevalenza dei primi, ed una netta articolazione volumetrica dei piani che costituiscono la costruzione. Distinzione di pieni e vuoti che è segnata anche dall'utilizzo di materiali diversi: il rivestimento in legno per i primi ed il vetro con intonaco bianco per i secondi. In tal modo le superfici di facciata sono semplici e facilmente percepibili nella loro interezza, in genere prive di aperture concentrate prevalentemente negli ampi vuoti costituiti dalle logge che si aprono su tutti entrambi i lati lunghi della costruzione.

Il corpo di fabbrica pur essendo di una forma regolare è assai articolato nella diversa composizione dei fronti ad ogni piano che mantiene una permeabilità verticale al centro tanto che dallo spazio di uso pubblico sottostante l'edificio è possibile sempre intravedere il cielo soprastante proprio attraverso un sistema di aperture contrapposte sui solai soprastanti.

Gli ampi ballatoi presenti ad ogni piano assicurano un'elevata qualità del rapporto interno/esterno riservato ad ogni unità immobiliare che viene arricchito anche dall'individuazione di appositi spazi assegnati alla piantumazione di un sistema di verde condominiale che assicura la possibilità, per ogni unità immobiliare, di trovare all'esterno la presenza di vegetazione di qualità.

Il quinto piano dell'edificio ospita una residenza circondata da una grande terrazza che si affaccia a ovest verso in nuovo Centro e l'asse tramviario, a est verso l'edificato consolidato di Scandicci ed a sud, per la sua maggiore dimensione, verso le colline. Lo spazio intorno all'unità residenziale è sistemato a verde e potrà consentire il giardinaggio condominiale. La copertura della porzione di quinto piano sarà attrezzata in modo da ospitare pannelli solari e fotovoltaici.





Inserimento  
paesaggistico -  
viste dell'edificio

R2

Progettisti  
**IACOPOZZI**  
engineering  
[www.iacopoiacopozzi.com](http://www.iacopoiacopozzi.com)

**INTERSTUDI**  
engineering

**GEODINAMICA**  
STUDIO GEOLOGICO ASSOCIATO  
CNR I.G.C. - Civitavecchia (RM) - Italia



Inserimento  
paesaggistico -  
viste dell'edificio

R2

Progettisti  
**IACOPOZZI**  
engineering  
[www.iacopoia.copozzi.com](http://www.iacopoia.copozzi.com)

**INTERSTUDI**  
engineering

**GEODINAMICA**  
STUDIO GEOLOGICO ASSOCIATO  
CNR I.G.C. - Chianini & Associati



Inserimento  
paesaggistico -  
viste dell'edificio

R2

Progettisti  
**IACOPOZZI**  
engineering  
[www.iacopoia copozzi.com](http://www.iacopoia copozzi.com)

**INTERSTUDI**  
engineering

**GEODINAMICA**  
STUDIO GEOLOGICO ASSOCIATO  
CNR I.G.C. - Civitavecchia (RM) - Italia



Inserimento  
paesaggistico -  
viste dell'edificio

R2

Progettisti  
**IACOPOZZI**  
engineering  
[www.iacopoiacopozzi.com](http://www.iacopoiacopozzi.com)

**INTERSTUDI**  
engineering

**GEODINAMICA**  
STUDIO GEOLOGICO ASSOCIATO  
CNR I.G.C. - Civitavecchia - Roma - Napoli - A.



PRIMA DELL'INTERVENTO



DOPO DELL'INTERVENTO

Inserimento  
 paesaggistico  
 - contesto  
 territoriale

R3

Progettisti  
**IACOPOZZI**  
 engineering  
 www.iacopoia copozzi.com

**INTERSTUDI**  
 engineering

**GEODINAMICA**  
 STUDIO GEOLOGICO ASSOCIATO  
 C.R.I. G.C. - Chiantera & Associati



PRIMA DELL'INTERVENTO



DOPO DELL'INTERVENTO

Inserimento  
paesaggistico  
- contesto  
territoriale

R3

Progettisti  
**IACOPOZZI**  
engineering  
www.iacopoia.copozzi.com

**INTERSTUDI**  
engineering  
**GEODINAMICA**  
STUDIO GEOLOGICO ASSOCIATO  
CNR I.G.C. - Civitavecchia (RM) - 19914

Data  
giugno 2016  
Rev. 5

Scala Disegno



PRIMA DELL'INTERVENTO



DOPO DELL'INTERVENTO

Inserimento  
paesaggistico  
- contesto  
territoriale

R3

Progettisti  
**IACOPOZZI**  
engineering  
[www.iacopoia copozzi.com](http://www.iacopoia copozzi.com)

**INTERSTUDI**  
engineering

**GEODINAMICA**  
STUDIO GEOLÓGICO ASSOCIATO  
C.R. S.p.A. - Chianci - S. Agnello



PRIMA DELL'INTERVENTO



DOPO DELL'INTERVENTO

Inserimento  
 paesaggistico  
 - contesto  
 territoriale

R3

Progettisti  
**IACOPOZZI**  
 engineering  
 www.iacopoia copozzi.com

**INTERSTUDI**  
 engineering

**GEODINAMICA**  
 STUDIO GEOLÓGICO ASSOCIATO  
 C.R.I. - C.R.I. - C.R.I.

Data  
 giugno 2016  
 Rev. 5

Scala Disegno  
 Stato

**DATI DIMENSIONALI COMPLESSIVI**

L'edificio in questa fase è dimensionato secondo i seguenti parametri come riportato nella successiva tabella dei **Dati urbanistici** :

Piano seminterrato

- 774,28 mq destinato ad autorimessa privata di pertinenza delle attività e delle unità residenziali ai piani superiori;
- 241,40 mq riservati ai locali per compensazione idraulica dell'intervento privato;
- 120,00 mq riservati ai locali per compensazione idraulica dell'intervento pubblico - parcheggio;

Piano terra - edificio 1

- SUL 333,08 mq a destinazione commerciale, o altra tra quelle ammesse dalla norma di dettaglio, costituita da due unità immobiliari;
- Vani scale per il collegamento ai piani superiori

Piano primo - edificio 1

- SUL 176,51 mq a destinazione residenza sociale, costituita da tre unità immobiliari;
- SUL 40,14 mq a destinazione direzionale, o altra tra quelle ammesse dalla norma di dettaglio, costituita da una unità immobiliare;
- SUL 129,95 mq a destinazione commerciale, o altra tra quelle ammesse dalla norma di dettaglio, costituita da una unità immobiliare;
- Vani scale per il collegamento ai piani superiori

Piano primo - edificio 2

- SUL 158,06 mq a destinazione residenza privata, o altra tra quelle ammesse dalla norma di dettaglio, costituita da due unità immobiliari;

Piano secondo - edificio 2

- SUL 401,82 mq a destinazione residenza privata, costituita da quattro unità immobiliari;

Piano terzo - edificio 2

- SUL 414,18 mq a destinazione residenza privata, costituita da cinque unità immobiliari;

Piano quarto - edificio 2

- SUL 431,00 mq a destinazione residenza privata, costituita da quattro unità immobiliari.

Piano quinto

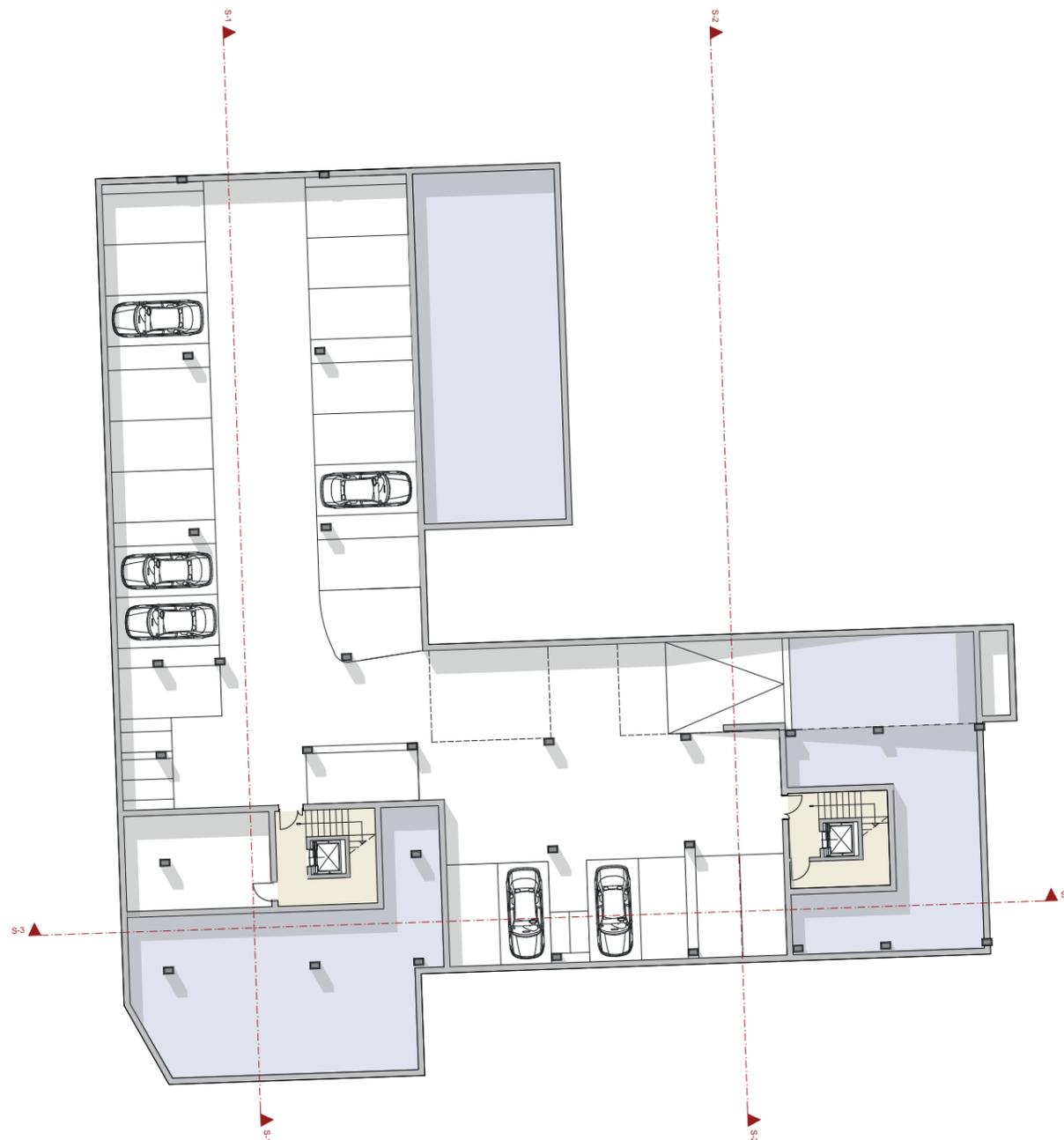
- SUL 112,20 mq a destinazione residenza privata, costituita da una unità immobiliare, i giardini pensili condominiali e un giardino pensile privato.

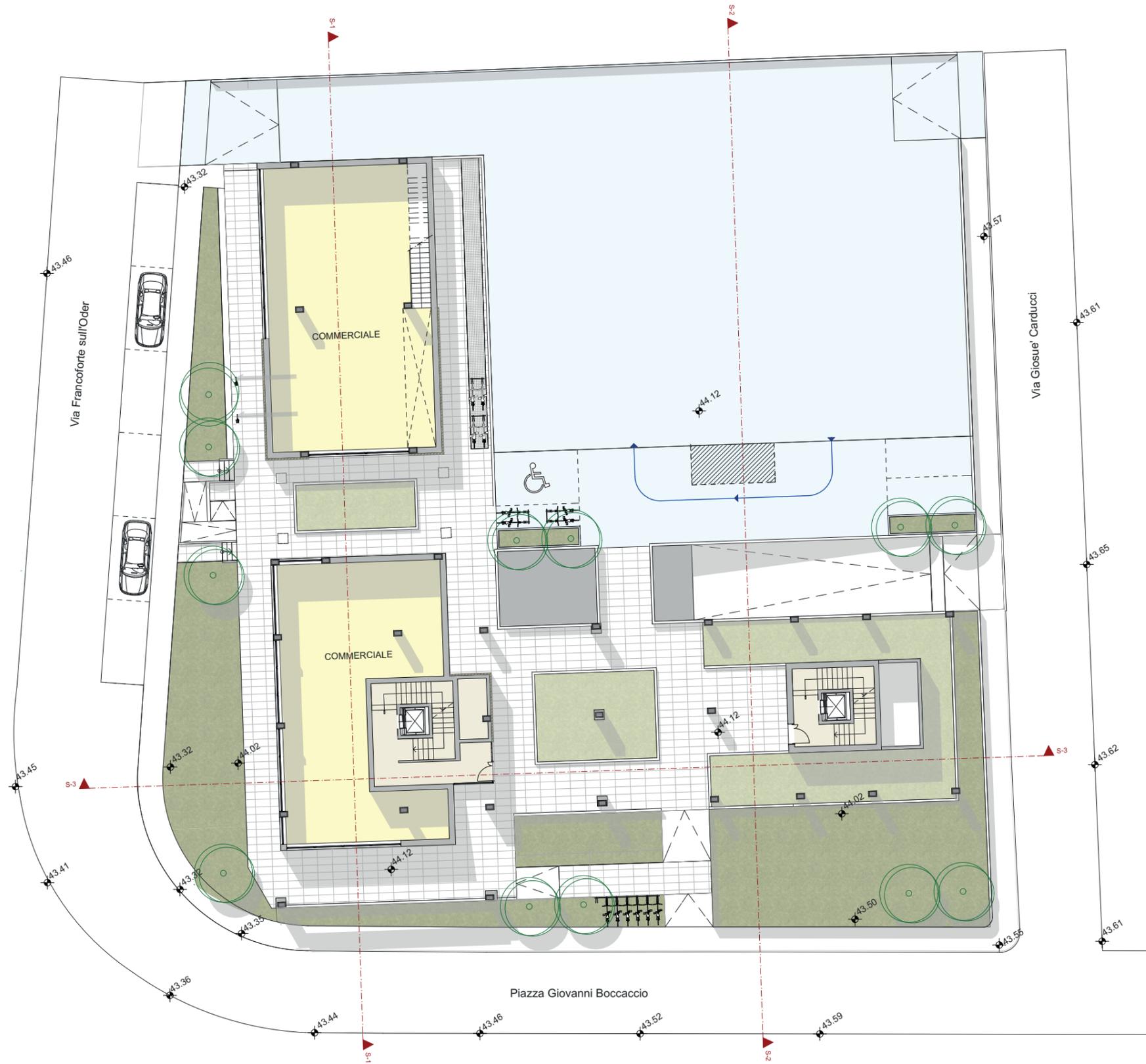
Piano copertura

- Sulla copertura piana si trovano pannelli solari e fotovoltaici.

Per una **SUL totale pari a 2196,93 mq.**

Le immagini tridimensionali riportate nel presente fascicolo sono state prodotte per illustrare le impostazioni progettuali e i rapporti volumetrici del complesso edilizio con il contesto. Si fa presente che gli aspetti di dettaglio rappresentati nelle immagini sono da ritenersi, per questa fase, indicativi e verranno ovviamente approfonditi in sede di definizione del progetto architettonico.



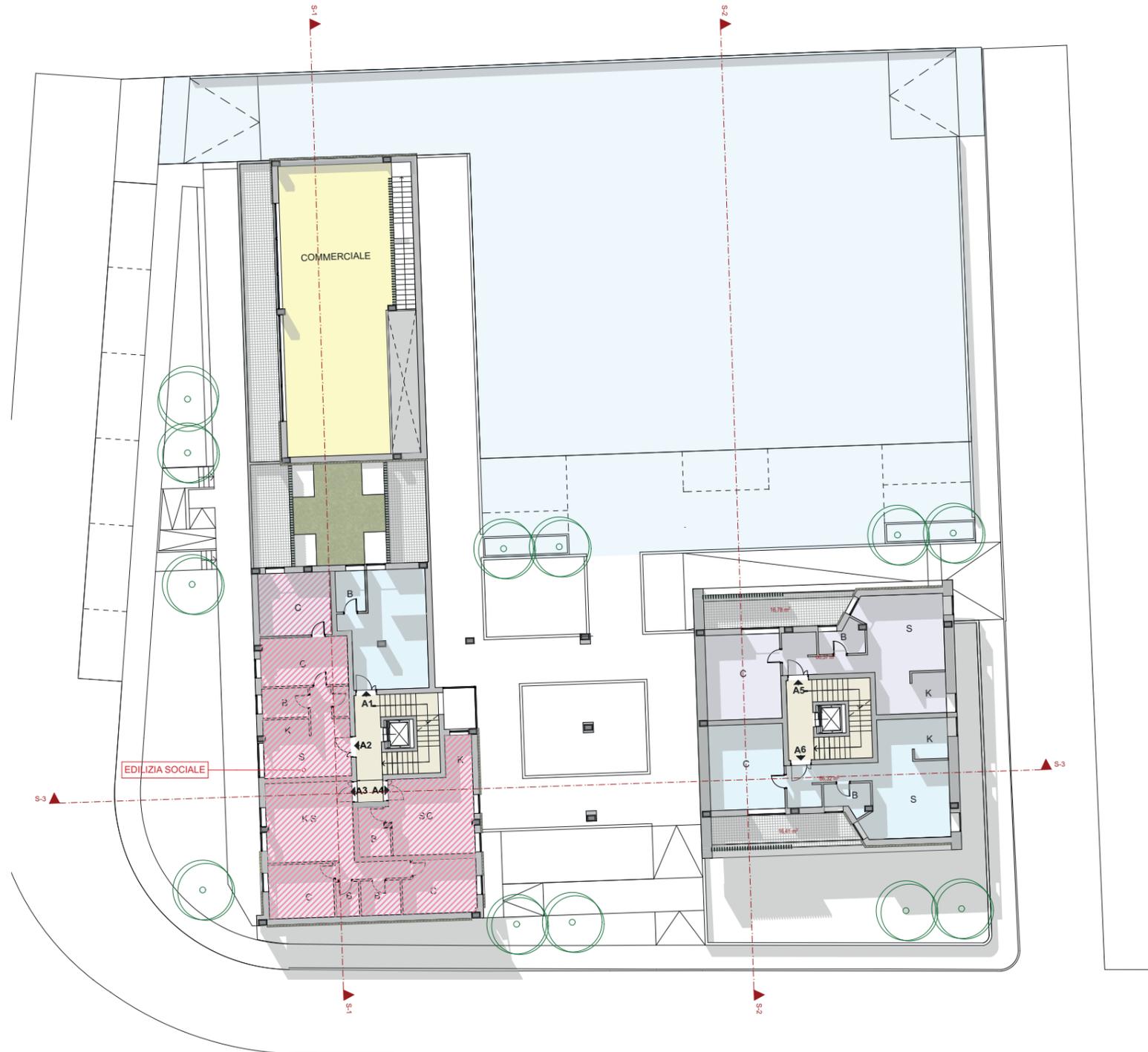


Pianta Piano Terra **P4**

Progettisti  
**IACOPOZZI**  
engineering  
www.iacopoiaopozzi.com

**INTERSTUDI**  
engineering

**GEODINAMICA**  
SITIO GEOLOGICO ASSOCIATO  
CNR-IGG-CNR/IRI-ANIR

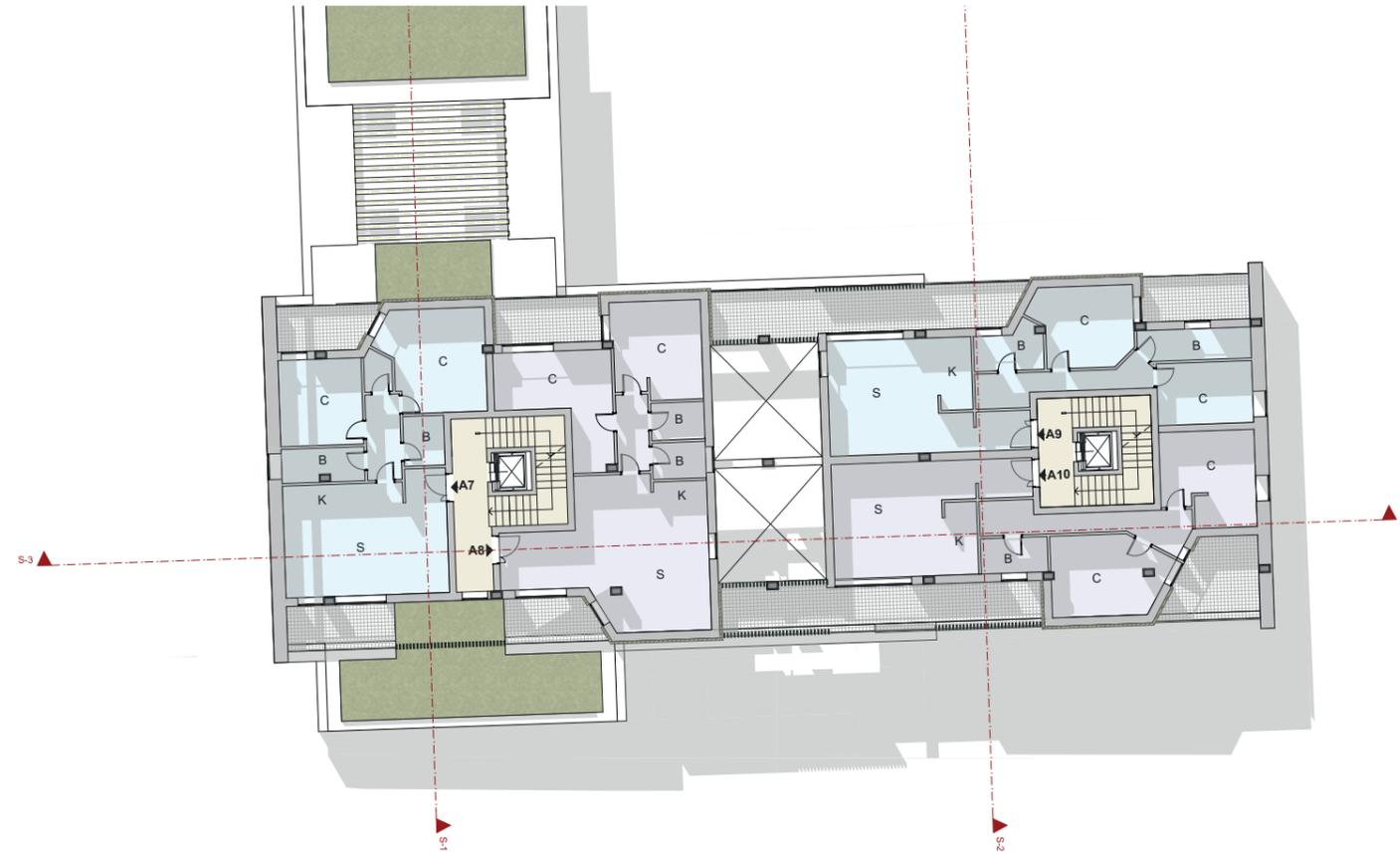


Pianta  
 Piano Primo **P4**

PIANO SECONDO - H utile 3,00 m - Quota di calpestio + 52,50 slm

Proprietà  
 GRAZIANO CANTINI - SILVIA CANTINI

Pianta  
 Piano Secondo



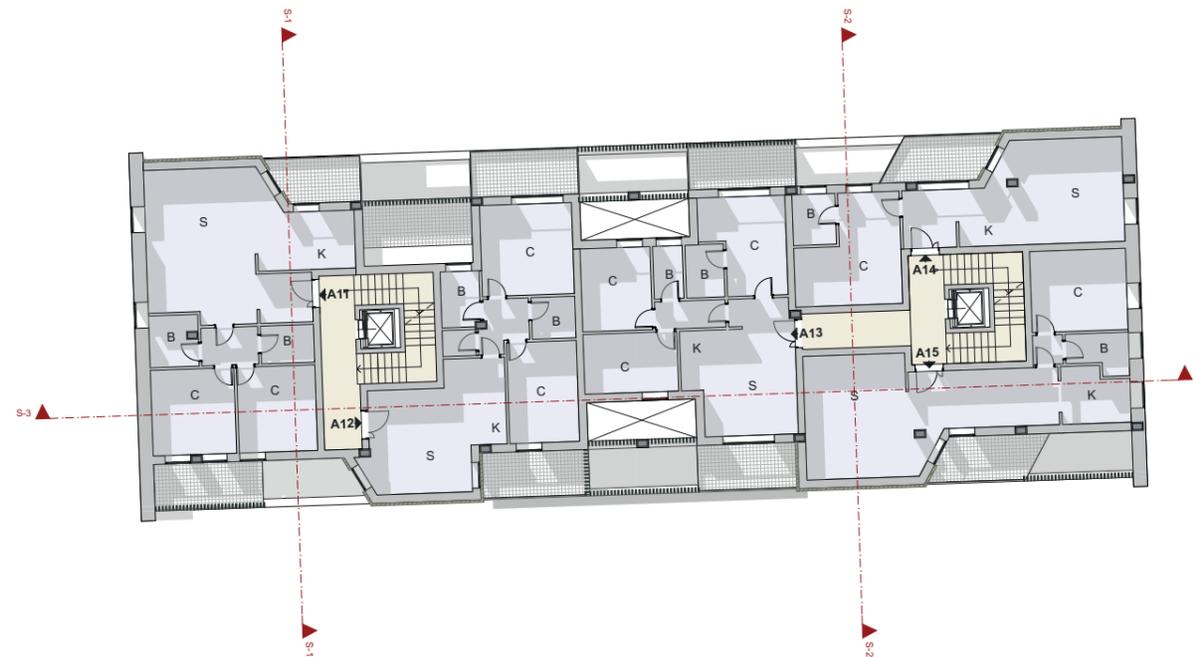
Pianta  
 Piano Secondo

**P4**

Pianta  
 Piano Terzo

PIANO TERZO - H utile 3,00 m - Quota di calpestio + 55,95 slm

Pianta  
 Piano Terzo

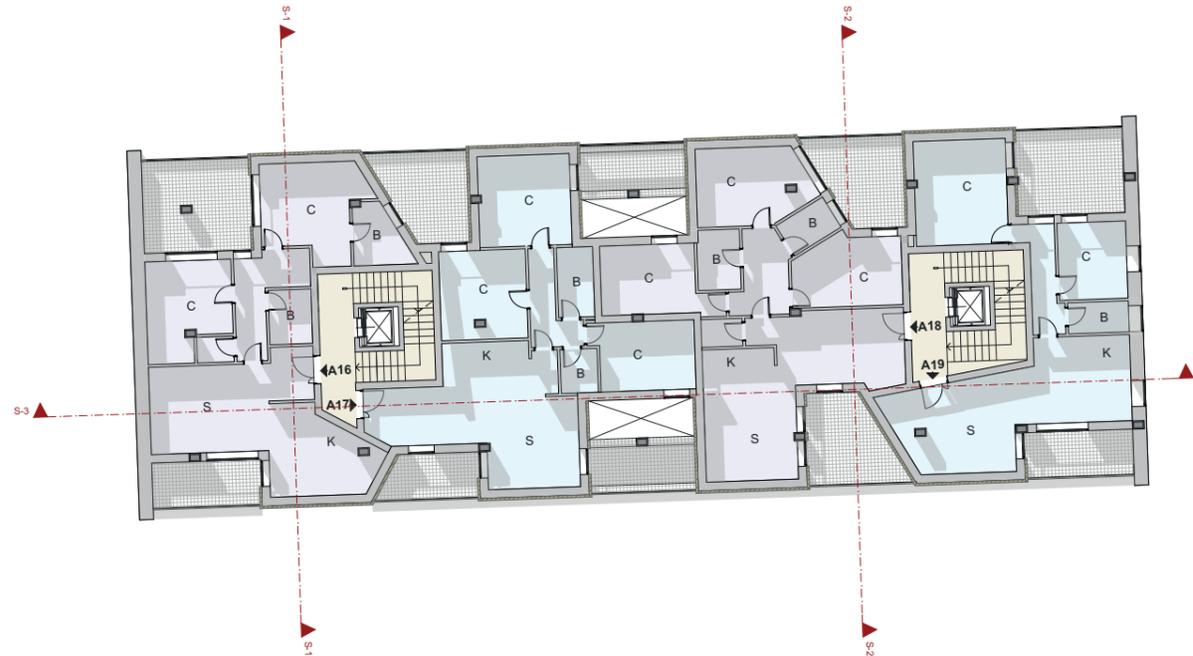


Progettisti  
**IACOPOZZI**  
 engineering  
 www.iacopoia copozzi.com

**INTERSTUDI**  
 engineering

**GEODINAMICA**  
 STUDIO GEOLÓGICO ASSOCIATO  
 C.B. & C. - Civitavecchia (RM) - Italia

Pianta  
 Piano Quarto

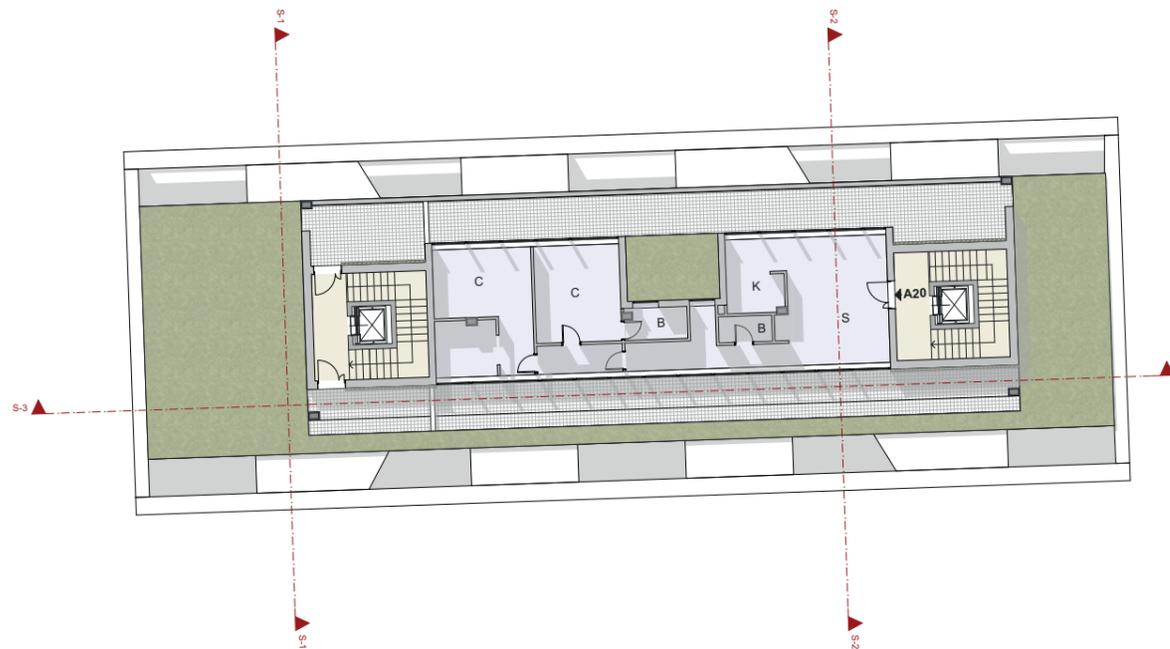


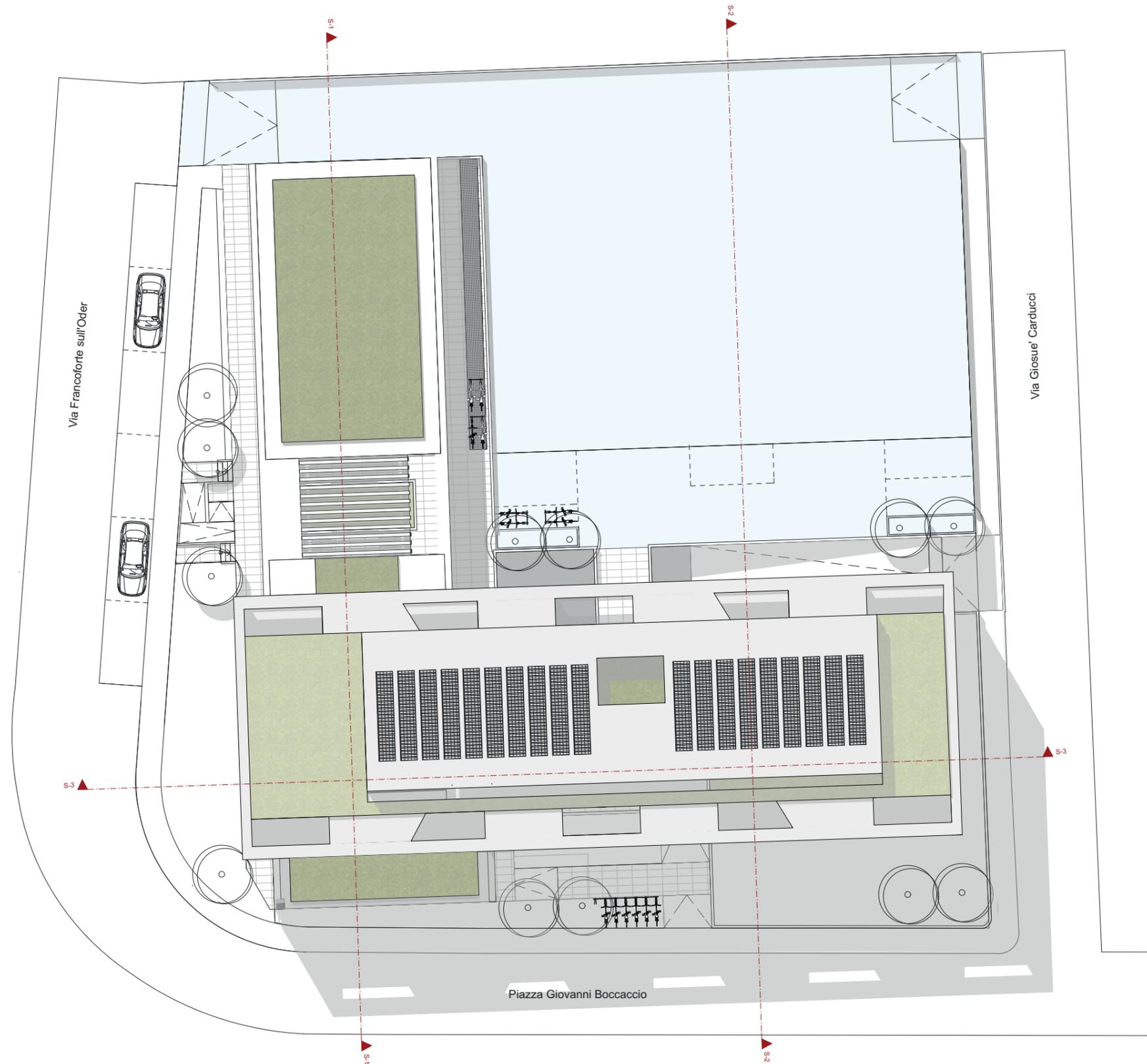
Pianta  
 Piano Quarto

**P4**

Pianta  
 Piano Quinto

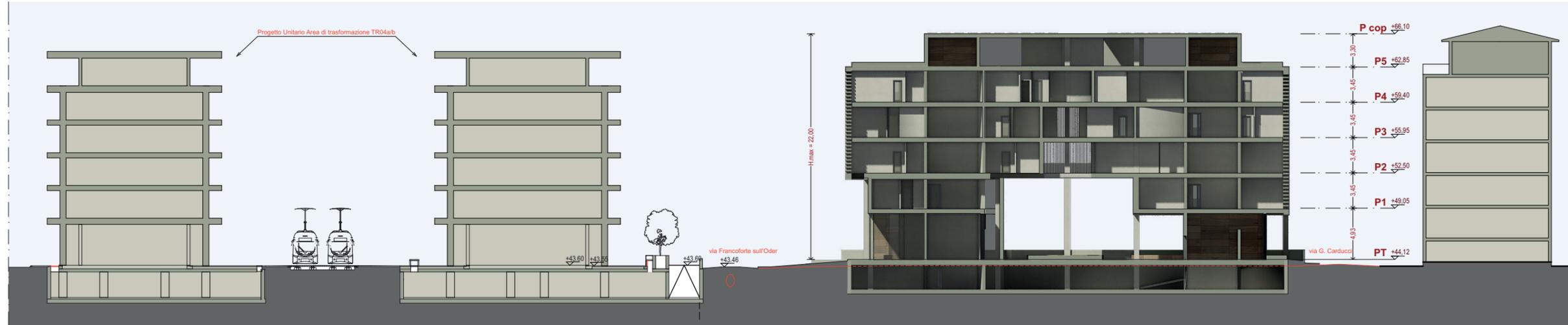
Pianta  
 Piano Quinto





Pianta Copertura **P4**

Proprietà  
 GRAZIANO CANTINI - SILVIA CANTINI



Sezioni e  
 Prospetti con  
 particolari  
 tipologici

P5



Progettisti  
**IACOPOZZI**  
 engineering  
 www.iacopoia Coppozi.com

**INTERSTUDI**  
 engineering

**GEODINAMICA**  
 STUDIO GEOLÓGICO ASSOCIATO  
 C.R. G. - Chianesi R. - Spini A.

Proprietà  
GRAZIANO CANTINI - SILVIA CANTINI



Sezioni e  
Prospetti con  
particolari  
tipologici

P5

Progettisti  
**IACOPOZZI**  
engineering  
[www.iacopoia Coppozi.com](http://www.iacopoia Coppozi.com)

**INTERSTUDI**  
engineering

**GEODINAMICA**  
STUDIO GEOLÓGICO ASSOCIATO  
C.B. & C. - Civitavecchia (RM) - Italia

Data  
giugno 2016  
Rev. 5

Scala Disegno  
1:250  
Stato

Proprietà  
GRAZIANO CANTINI - SILVIA CANTINI



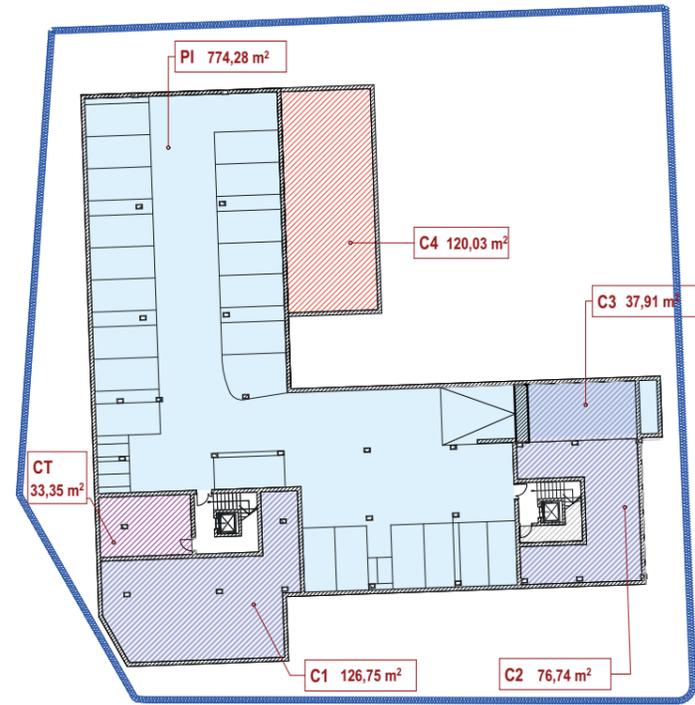
Sezioni e  
Prospetti con  
particolari  
tipologici

P5

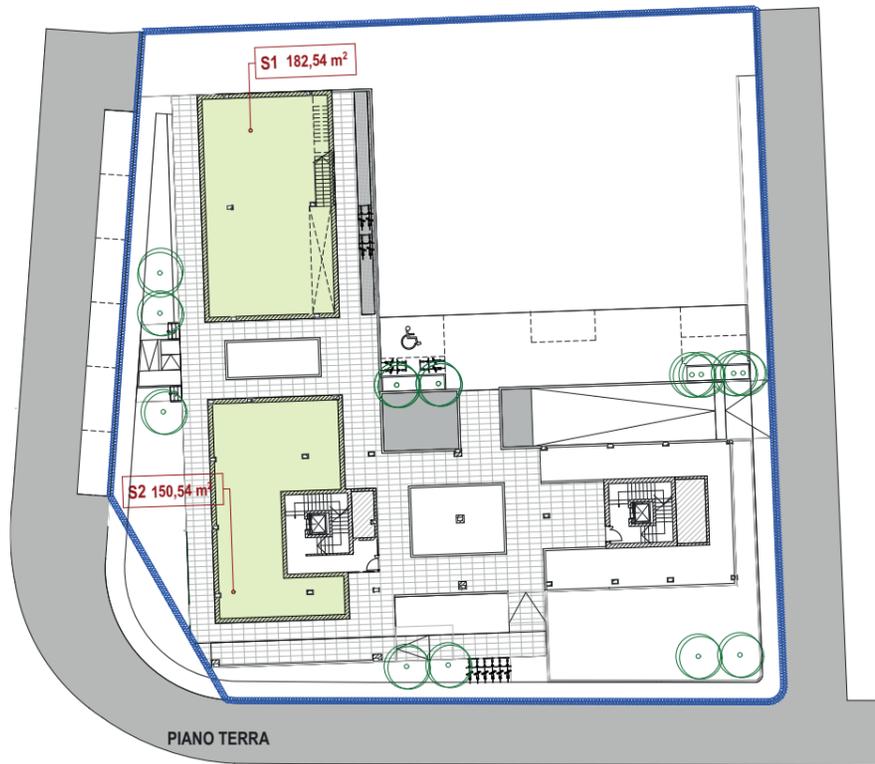
Progettisti  
**IACOPOZZI**  
engineering  
[www.iacopozzi.com](http://www.iacopozzi.com)  
**INTERSTUDI**  
engineering  
**GEODINAMICA**  
STUDIO GEOLÓGICO ASSOCIATO  
C.B. & C. - CHIARI S.p.A.

Data  
giugno 2016  
Rev. 5

Scala Disegno  
1:250  
Stato

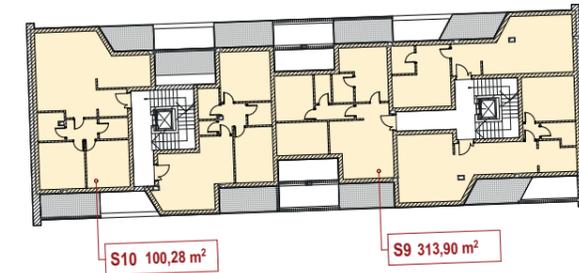


PIANO INTERRATO

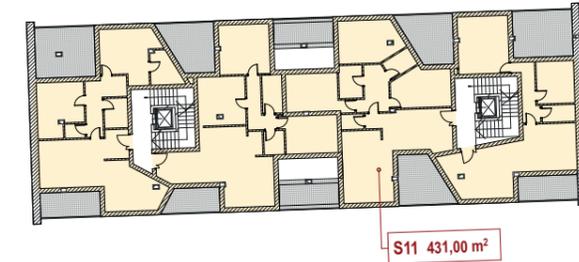


PIANO TERRA

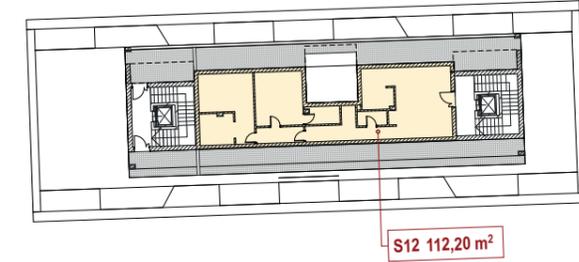
- S SUL DESTINAZIONE COMMERCIALE
- S SUL DESTINAZIONE RESIDENZIALE
- S SUL DESTINAZIONE EDILIZIA SOCIALE
- S SUL DESTINAZIONE DIREZIONALE
- PI PARCHEGGIO INTERRATO
- LOCALI TECNICI NON COSTITUENTI SUL
- LOCALI DI COMPENSAZIONE IDRAULICA
- CT LOCALE APPROVVIGIONAMENTO IDRICO



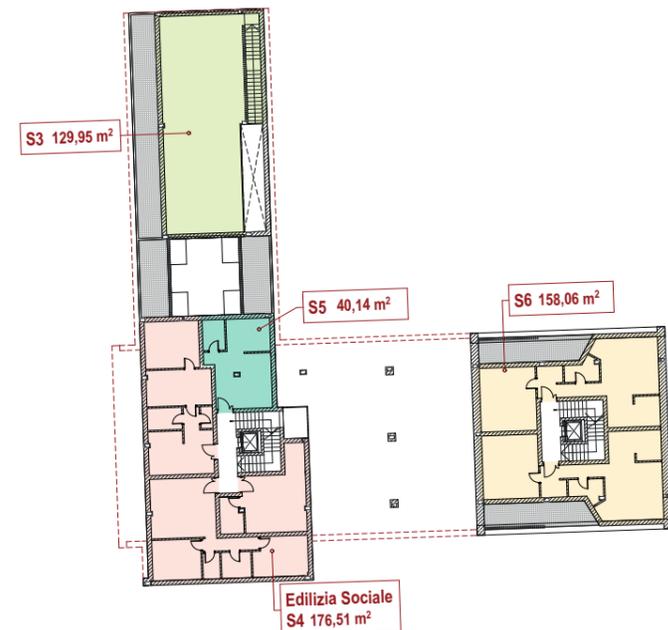
PIANO TERZO



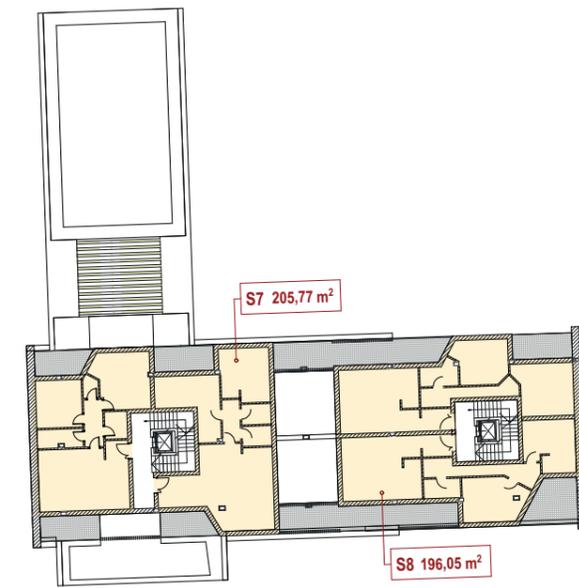
PIANO QUARTO



PIANO QUINTO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

SUL  
 Grafici  
 Dimostrativi  
**V1**

Progettisti  
**IACOPOZZI**  
 engineering  
 www.iacopoia copozzi.com  
**INTERSTUDI**  
 engineering  
**GEODINAMICA**  
 STUDIO GEOLOGICO ASSOCIATO  
 C.B. & C. - Civitavecchia (RM) - Italia

DATI URBANISTICI - AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 04C - Isolato Via Carducci / Via Francoforte sull'Oder			
UNITA' MINIMA D'INTERVENTO - UMI 2		Graziano CANTINI - Silvia CANTINI	
Area RQ 04C - art. 3 N.T.A.	mq		n.
Superficie Utile Lorda massima realizzabile - SUL	2.200,00	-	-
Numero dei piani - Np	-	-	> 4
Destinazioni ammissibili al piano terreno	commerciale	bar ristoranti e att. Pubblivhe	attività direzionali e terziarie
Destinazioni ammissibili ai piani superiori	-	residenza	attività direzionali e terziarie
Edilizia residenziale con finalità sociali	>10%	della SUL a destinazione residenziale	
Opere e/o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	750,00	Parcheggio pubblico o ad uso pubblico	
	-	Eventuali interventi di integrazione della viabilità pubblica	

FABBISOGNO PARCHEGGI DI PROGETTO							
Area RQ 04C	Destinazione	sosta stanziale - SS - art. 13 NTA comma 2			sosta di relazione - SR - Allegato D NTA art.13 comma 5	Totale parcheggi SS+SR mq	verifica posto auto e bicicletta
		Vv	coeff	Totale SS mq			
C - Commerciale - minmi di legge 122/89 - EV = esercizio di vicinato		1.555,63	10,00%	155,56	155,56	1/25	c.8 art. 13 NTA
R / D - Residenziale/Direzionale - minmi di legge 122/89		5.201,73	10,00%	520,17	520,17	interrati=23	posti auto/4 = 6
<b>TOTALI</b>		<b>6.757,36</b>		<b>675,74</b>	<b>675,74</b>	<b>30</b>	<b>13</b>

**VERIFICA DATI URBANISTICI**

VALORI URBANISTICI STATO DI PROGETTO																			
Rif. nr.	Piano	Superficie mq	SUL per destinazione				S.U.L. mq	S.C. mq	H m	Hv m	Volume per destinazione				V Volume mc.	Vv Volume virtuale	Parcheggi mq.	verifica parcheggi	
			C	Direzionale	ES Edilizia Sociale	ER Edilizia Residenziale					C	Vv	R	Vv				Commerciale	Residenziale
1. PARTI DELLA COSTRUZIONE COSTITUENTI S.U.L.																			
S1	terra	-	182,54			182,54	-	4,50	3,50	821,43	638,89	-	-	821,43	638,89	-	-	-	-
S2	terra	-	150,54			150,54	-	4,50	3,50	677,43	526,89	-	-	677,43	526,89	-	-	-	-
S3	primo	-	129,95			129,95	-	3,00	3,00	389,85	389,85	-	-	389,85	389,85	-	-	-	-
S4	primo	-	-		176,51	176,51	-	3,00	3,00	-	-	529,53	529,53	529,53	529,53	-	-	-	-
S5	primo	-	-	40,14		40,14	-	3,00	3,00	-	-	120,42	120,42	120,42	120,42	-	-	-	-
S6	primo	-	-		158,06	158,06	-	3,00	3,00	-	-	474,18	474,18	474,18	474,18	-	-	-	-
S7	secondo	-	-		205,77	205,77	-	3,00	3,00	-	-	617,31	617,31	617,31	617,31	-	-	-	-
S8	secondo	-	-		196,05	196,05	-	3,00	3,00	-	-	588,15	588,15	588,15	588,15	-	-	-	-
S9	terzo	-	-		100,28	100,28	-	3,00	3,00	-	-	300,84	300,84	300,84	300,84	-	-	-	-
S10	terzo	-	-		313,90	313,90	-	3,00	3,00	-	-	941,70	941,70	941,70	941,70	-	-	-	-
S11	quarto	-	-		431,00	431,00	-	3,00	3,00	-	-	1.293,00	1.293,00	1.293,00	1.293,00	-	-	-	-
S12	quinto	-	-		112,20	112,20	-	3,00	3,00	-	-	336,60	336,60	336,60	336,60	-	-	-	-
2. PARTI DELLA COSTRUZIONE COSTITUENTI S.C.																			
SC1		902,55	-				902,55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. PARTI DELLA COSTRUZIONE NON COSTITUENTI S.U.L.																			
PI	autorimesse interrato	774,28	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C1	vani tecnici interrati	126,75	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C2	vani tecnici interrati	76,74	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C3	vani tecnici interrati	37,91	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C4	vani tecnici interrati	120,00	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. SPAZI PER PARCHEGGI - vedi tavola SCHEMI SUPERFICI PARCHEGGI																			
PS1	interrato	149,04	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	774,36	-	149,04	-
PS2	interrato	625,32	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	625,32
PR1	terra	170,41	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170,41	-
<b>TOTALI</b>			<b>463,03</b>	<b>40,14</b>	<b>176,51</b>	<b>1.517,26</b>	<b>2.196,94</b>	<b>902,55</b>		<b>1.888,71</b>	<b>1.555,63</b>	<b>5.201,73</b>	<b>5.201,73</b>	<b>7.090,44</b>	<b>6.757,36</b>	<b>944,77</b>		<b>319,45</b>	<b>625,32</b>

**RIEPILOGO E VERIFICA VALORI URBANISTICI**

A. SUPERFICIE UTILE LORDA DELL'EDIFICIO NELLO STATO DI PROGETTO	MQ.	2.196,94
	inferiore alla superficie utile lorda ammessa: mq	2.200,00
B. VERIFICA SUPERFICIE UTILE LORDA DESTINATA AD EDILIZIA SOCIALE	MQ.	176,51
	superiore al 10% alla superficie utile lorda a destinazione residenziale: mq	169,38
C. SUPERFICIE COPERTA DEGLI EDIFICI IN PROGETTO (vedi tavola Verifiche Urbanistiche)	MQ.	902,55
D. VOLUME EDIFICIO DI PROGETTO	V	7.090,44
E. ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO IN PROGETTO	ML.	21,53
F. VERIFICA COMPLESSIVA DOTAZIONE DI SPAZI PER PARCHEGGI	MQ.	944,77
	superiore al fabbisogno parcheggi : mq.	675,74
G. VERIFICA DOTAZIONE DI SPAZI PARCHEGGI PER DESTINAZIONE	MQ.	319,45
	superiore al fabbisogno: mq.	155,56
	MQ.	-
	superiore al fabbisogno: mq.	-
	MQ.	319,45
	superiore al fabbisogno: mq.	155,56
	Posti auto numerati di progetto: N.	7
	fabbisogno posti auto : N.	7
H. VERIFICA AREE PERMEABILI	MQ.	1.297,04
A. SUPERFICIE FONDIARIA DEL LOTTO PRIVATA (vedi grafico a lato)	MQ.	324,26
B. MINIMA SUPERFICIE AREE PERMEABILI (B=A*25/100)		
C. AREE PERMEABILI IN PROGETTO		
Sp1	170,41	
Sp2	27,92	
Sp3	59,62	
Sp4	35,27	
Sp5	27,16	
Sp6	138,93	
(C>B) Totale	459,31	MQ.
	superiore al fabbisogno: mq.	324,26

SUL  
 Calcoli  
 Dimostrativi  
**V1**

VERIFICA SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARI - RAPPORTO ES/ER - INCIDENZA SU 80,00 MQ																		
DESTINAZIONE		Piani	SN	S.U.				SUL				Rapporto ES / ER+ES		Incidenza unità > 80 mq				
C - Commerciale	R - D Resid./Direz.			ES Edilizia Sociale	ER Edilizia Privata	ED Edilizia Direzionale	Totale ES+ER	Commerciale	Direzionale	ES Edilizia Sociale	ER Edilizia Privata	Totale ES+ER	progetto	norma	progetto	norma		
C1	-	Terra	131,61	-	-	-	-	463,03	-	-	-	-	-	-	-	-		
C2	-	Terra/Primo	261,69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	A1	Primo	-	-	-	33,00	-	-	40,14	-	-	-	-	-	-	-		
-	A2	Primo	-	55,39	-	-	55,39	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	A3	Primo	-	60,13	-	-	60,13	-	-	176,51	-	176,51	-	-	-	-		
-	A4	Primo	-	30,71	-	-	30,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	A5	Primo	-	-	64,68	-	64,68	-	-	-	158,06	158,06	-	-	-	-		
-	A6	Primo	-	-	64,69	-	64,69	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	A7	Secondo	-	-	82,90	-	82,90	-	-	-	-	-	-	-	82,90	-		
-	A8	Secondo	-	-	89,13	-	89,13	-	-	-	401,82	401,82	-	-	89,13	-		
-	A9	Secondo	-	-	79,17	-	79,17	-	-	-	-	-	-	-	81,12	-		
-	A10	Secondo	-	-	81,12	-	81,12	-	-	-	-	-	-	-	84,09	-		
-	A11	Terzo	-	-	84,09	-	84,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	A12	Terzo	-	-	68,04	-	68,04	-	-	-	414,18	414,18	-	-	-	-		
-	A13	Terzo	-	-	68,14	-	68,14	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	A14	Terzo	-	-	55,34	-	55,34	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	A15	Terzo	-	-	67,46	-	67,46	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	A16	Quarto	-	-	88,34	-	88,34	-	-	-	-	-	-	-	88,34	-		
-	A17	Quarto	-	-	93,08	-	93,08	-	-	-	431,00	431,00	-	-	93,08	-		
-	A18	Quarto	-	-	99,04	-	99,04	-	-	-	-	-	-	-	99,04	-		
-	A19	Quarto	-	-	73,64	-	73,64	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	A20	Quinto	-	-	91,89	-	91,89	-	-	-	112,20	112,20	-	-	91,89	-		
2	20	-	393,30	146,23	1.250,75	33,00	1.396,98	463,03	40,14	176,51	1.517,26	1.693,77	10,42%	>	10,00%	709,59	>	162,60

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE ABITABILE - SUA DELLE UNITA' RESIDENZIALI E DIREZIONALI														
P.1°			P.2°			P.3°			P.4°			P.5°		
Unità nr.	Destinazione Locale	Superficie del locale	Unità nr.	Destinazione Locale	Superficie del locale	Unità nr.	Destinazione Locale	Superficie del locale	Unità nr.	Destinazione Locale	Superficie del locale	Unità nr.	Destinazione Locale	Superficie del locale
A1	ufficio	28,86	A7	I/K/S	34,80	A11	I	4,80	A16	I/K/S	38,18	A20	I/K/S	32,89
	B	4,14		B	5,22		S/K	41,91		D	8,93		B	2,59
				C	13,25		D	3,91		R	1,71		D	9,61
				D	5,42		B	4,47		B	4,21		D	4,54
				R	1,96		B	3,65		C	13,87		C	15,55
				C	18,50		C	13,09		C	16,20		B	3,58
		B	3,75	C	12,26	B	5,24	C	23,13					
	<b>Totale</b>	<b>33,00</b>		<b>Totale</b>	<b>82,90</b>		<b>Totale</b>	<b>84,09</b>		<b>Totale</b>	<b>88,34</b>		<b>Totale</b>	<b>91,89</b>
A2	S/K	17,05	A8	I	8,16	A12	I/K/S	26,86	A17	I/K/S	38,02	<b>TOT SUA</b>	<b>1429,98</b>	
	C	14,30		S/K	35,75		D	4,18		D	5,94			
	C	15,50		D	4,58		R	1,58		B	2,96			
	B	4,61		B	3,60		C	12,86		C	12,47			
	R	1,62		B	3,68		B	3,31		B	4,60			
	D	2,31		C	15,75		C	15,33		C	15,22			
		C	17,61	C	3,92	B	3,92	C	13,87					
	<b>Totale</b>	<b>55,39</b>		<b>Totale</b>	<b>89,13</b>		<b>Totale</b>	<b>68,04</b>		<b>Totale</b>	<b>93,08</b>			
A3	S/K	23,54	A9	I	3,92	A13	I/S/K	23,96	A18	I/K/S	39,81			
	D	4,40		S/K	30,39		D	3,54		R/D	9,60			
	C	11,96		D	8,65		C	10,24		C	13,22			
	C	12,85		B	5,06		C	10,63		B	3,51			
	B	4,68		C	13,90		B	2,85		C	15,01			
	B	2,70		C	10,89		B	3,69		B	4,66			
		B	6,36	C	13,23	C	13,23							
	<b>Totale</b>	<b>60,13</b>		<b>Totale</b>	<b>79,17</b>		<b>Totale</b>	<b>68,14</b>		<b>Totale</b>	<b>99,04</b>			
A4	S/K/C	25,85	A10	I	3,91	A14	I	5,65	A19	I/S/K	36,96			
	B	4,86		S/K	30,32		S/K	28,13		D	6,07			
	<b>Totale</b>	<b>30,71</b>		D	10,97		C	17,55		B	3,41			
A5	I/D	8,04	A15	B	4,34	A15	B	4,09	A19	C	9,63			
	S	21,03		C	15,64		C	14,25						
	K	9,89												
	B	4,12												
		C	21,60											
	<b>Totale</b>	<b>64,68</b>		<b>Totale</b>	<b>81,12</b>		<b>Totale</b>	<b>55,34</b>		<b>Totale</b>	<b>73,64</b>			
A6	I/D	8,04				A15	I/S	40,97						
	K	9,90					K	6,55						
	S	21,04					D	1,60						
	B	4,12					B	4,09						
	C	21,59					C	14,25						
	<b>Totale</b>	<b>64,69</b>				<b>Totale</b>	<b>67,46</b>							

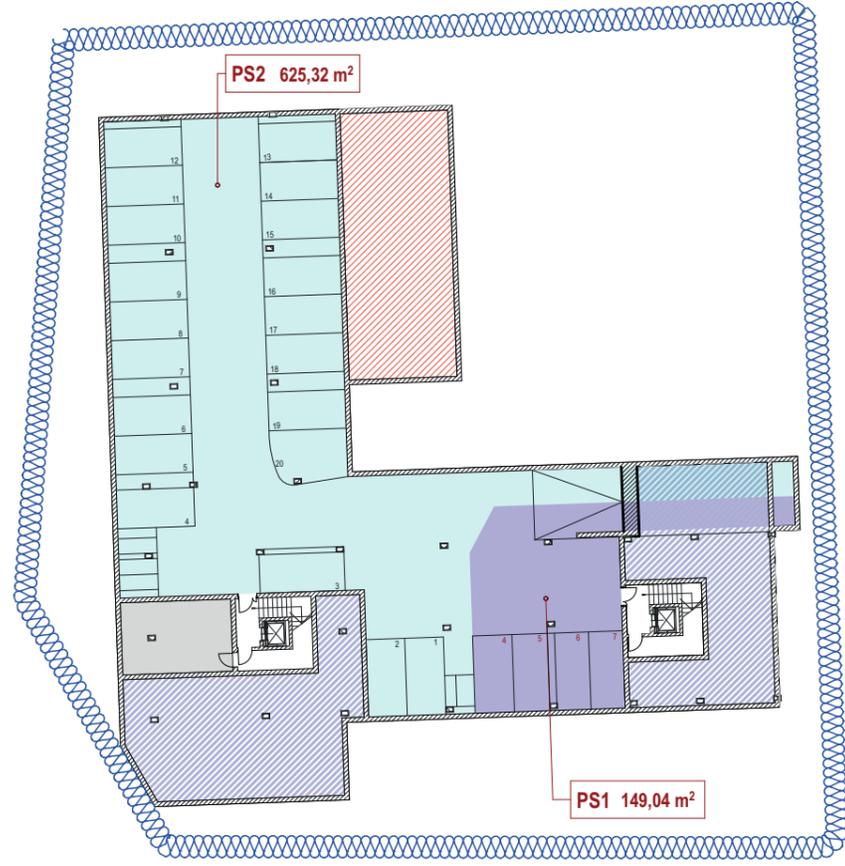
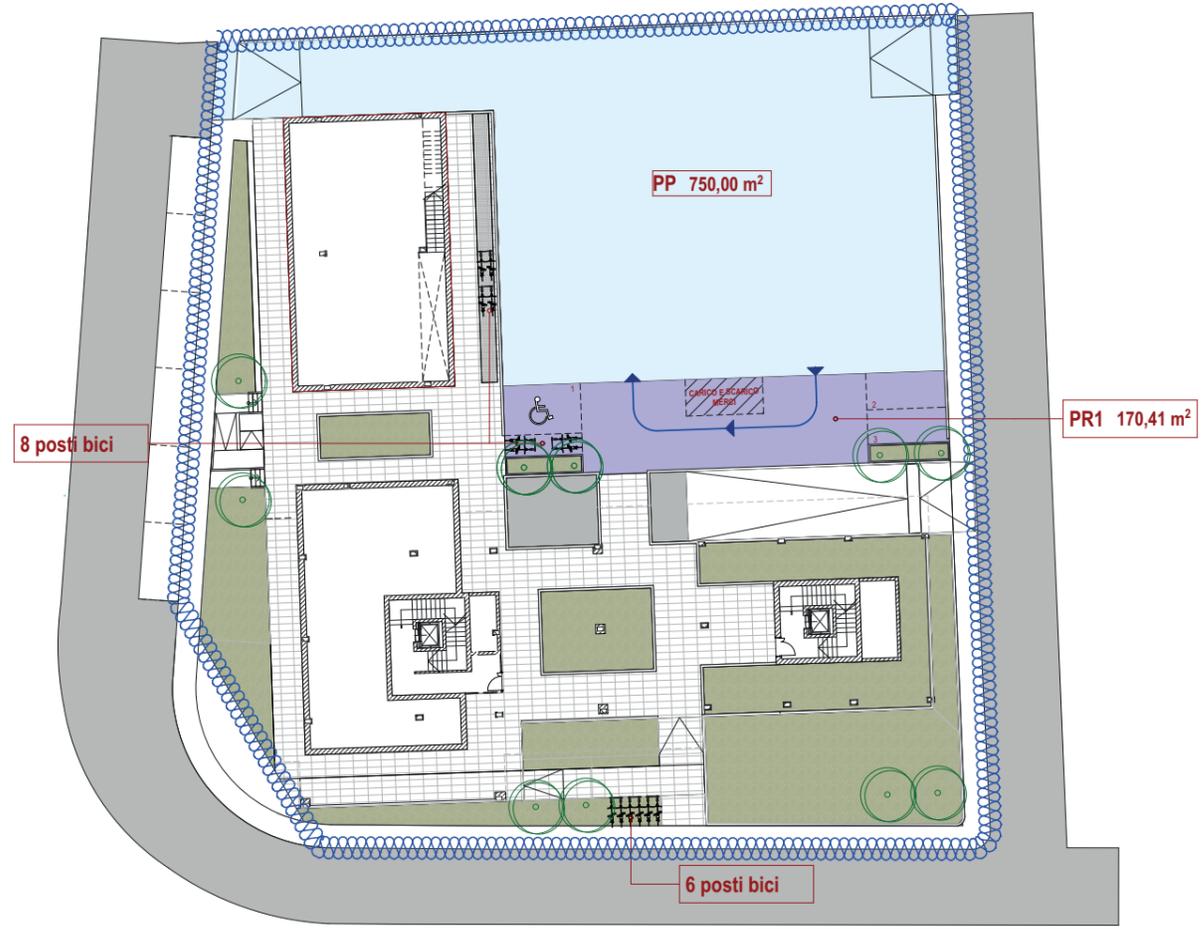
SU  
Calcoli  
Dimostrativi

V1

Progettisti  
**IACOPOZZI**  
engineering  
www.iacopoipozzi.com

**INTERSTUDI**  
engineering

**GEODINAMICA**  
SRLS GEOLOGICO ASSOCIATO  
C.B. G. - C. - S. - A.



- PP SPAZI ACCESSORI ALLE SEDI STRADALI/AREE PER SOSTA COMPRESIVE DI SPAZI DI PARCHEGGIO O PER SOSTA TEMPORANEA
- PR1 PARCHEGGI A SERVIZIO DELLA DESTINAZIONE COMMERCIALE
- POSTI BICI

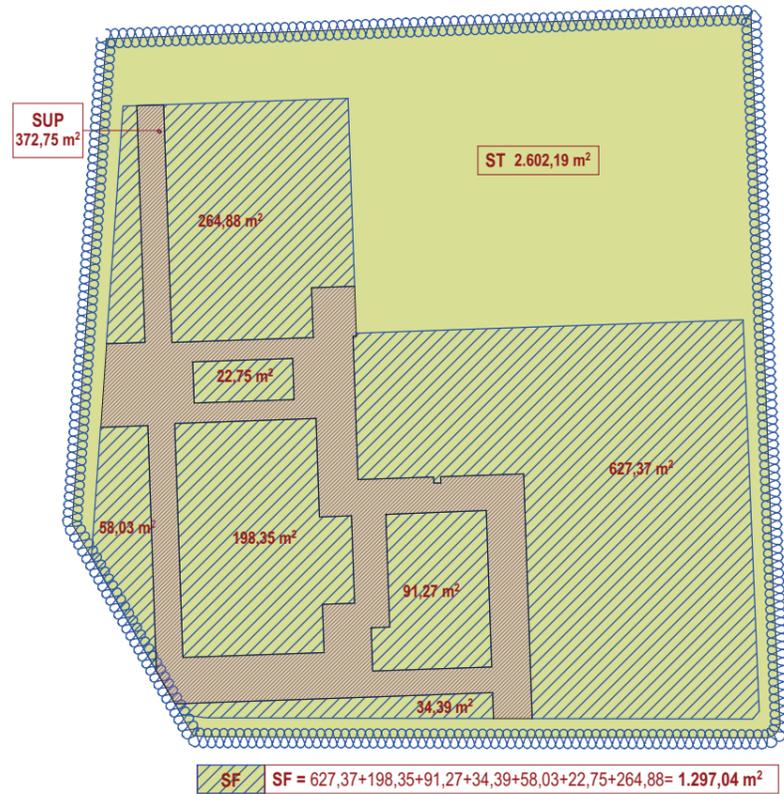
- PS1 PARCHEGGI INTERRATI A SERVIZIO DELLA DESTINAZIONE COMMERCIALE
- PS2 PARCHEGGI INTERRATI A SERVIZIO DELLA DESTINAZIONE RESIDENZIALI
- / LOCALI DI COMPENSAZIONE IDRAULICA
- / LOCALI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Dimensionamenti  
 Parcheggi **V1**

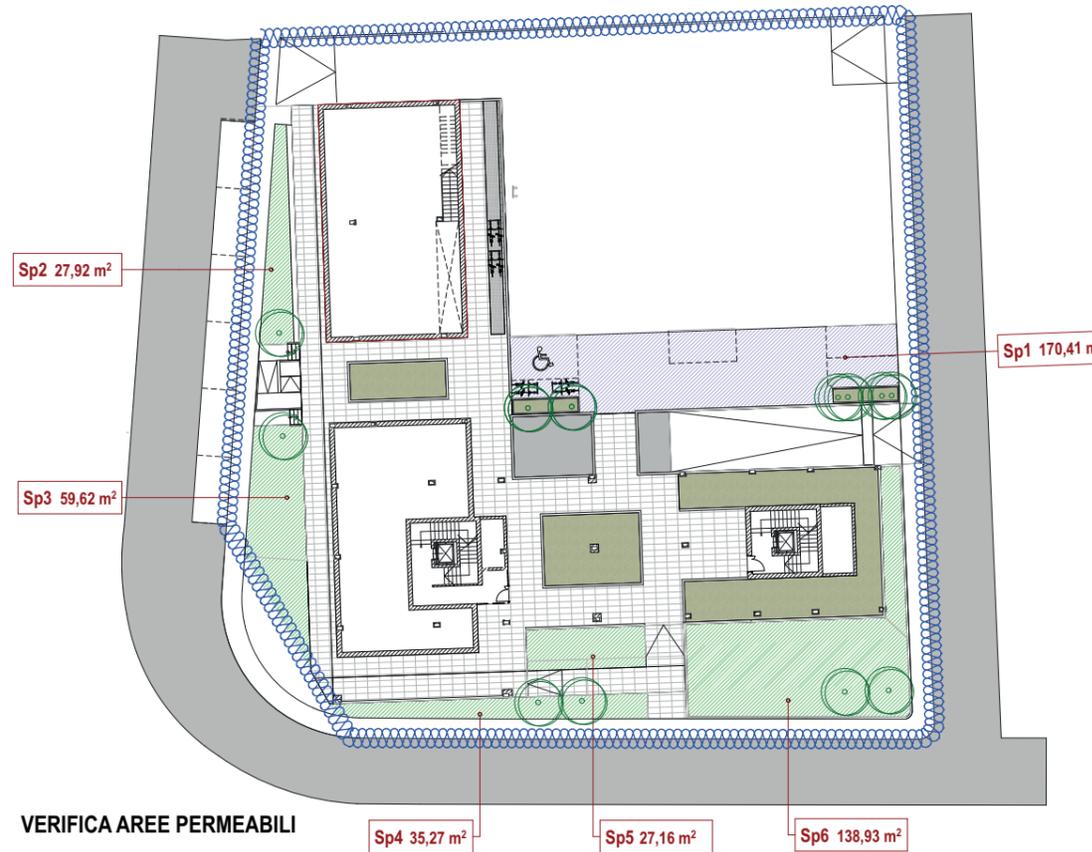
Superficie  
 fondiaria

Aree  
 Permeabili **V1**

Superficie  
 Coperta

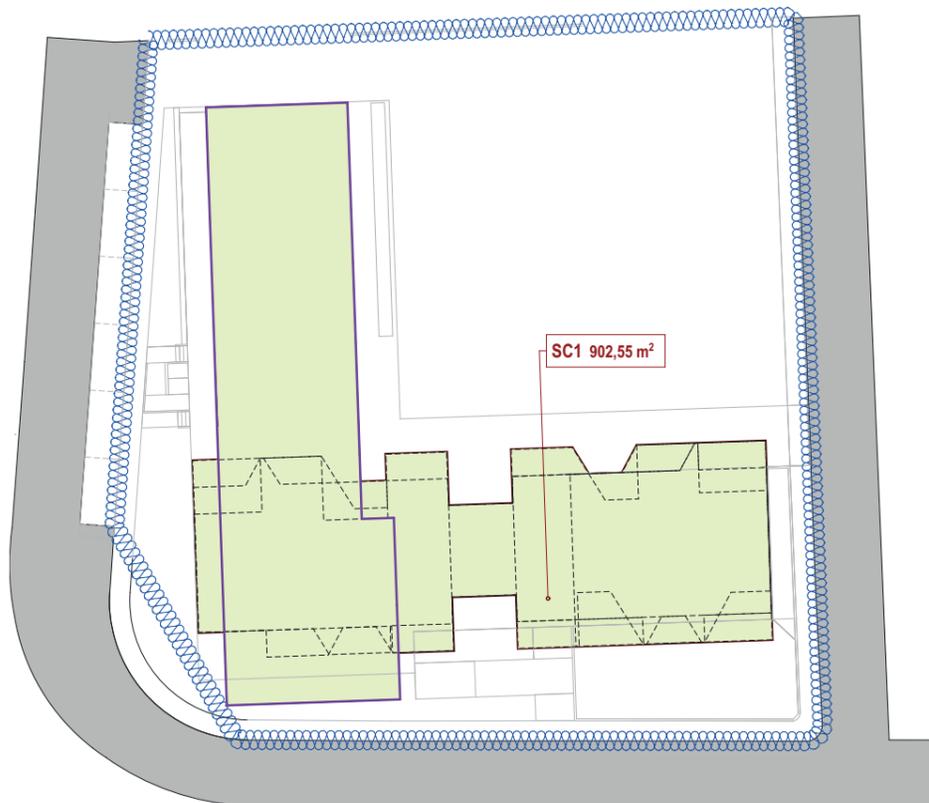


SUPERFICIE FONDIARIA - SUPERFICIE TERRITORIALE



VERIFICA AREE PERMEABILI

- ST SUPERFICIE TERRITORIALE - AREA RQ04c - UMI 2
- SUP SUPERFICIE DELL'AREA GRAVATA DA USO PUBBLICO
- SF SUPERFICIE FONDIARIA - AREA RQ04c - UMI 2
- Sp PAVIMENTAZIONE IN AUTOBLOCCANTI PERMEABILI
- Sp SISTEMAZIONE A VERDE NATURALE
- SISTEMAZIONE A VERDE TIPO GIARDINO PENSILE / AIUOLE ALBERI
- PAVIMENTAZIONE NON PERMEABILE
- MARCIAPIEDI



SUPERFICIE COPERTA

# VERIFICHE URBANISTICHE

## AREA EDIFICABILE

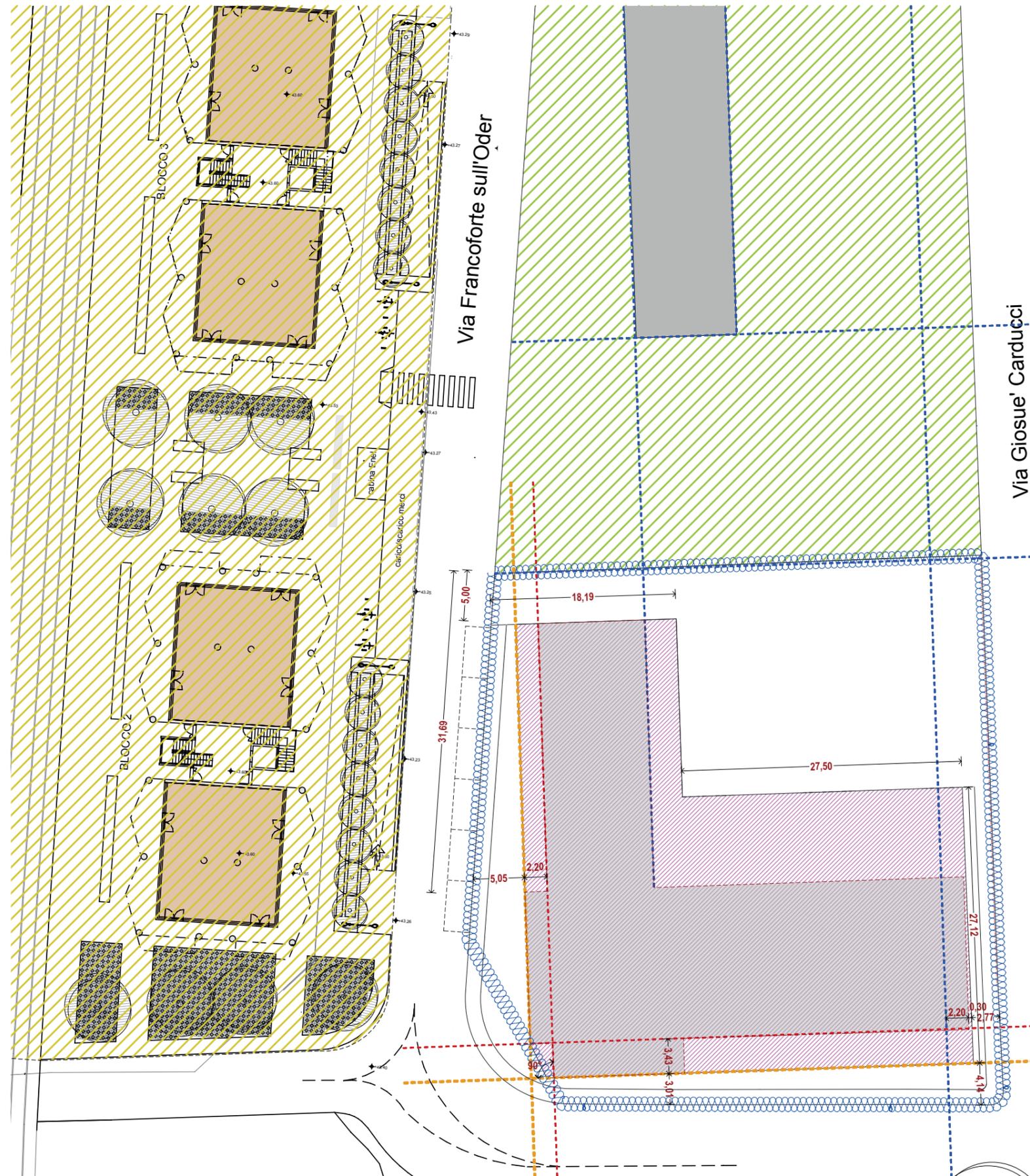
L'edificio che sorgerà nell'area privata sarà contenuto all'interno dell'area di galleggiamento come individuata nella Tavola allegata. La sagoma del fabbricato rappresentata nel Progetto Unitario ha valore indicativo e sarà definita in sede di progettazione architettonica ma in ogni caso sarà compresa nell'area edificabile.

La delimitazione dell'area edificabile in pianta è stata definita come segue:

- sul lato sud i fronti dell'edificio al piano terra e al piano primo e comunque oltre i 4,5 mt dal piano di calpestio devono allinearsi ai rispettivi allineamenti prescrittivi;
- sul lato est i fronti del fabbricato vengono definiti a partire dall'attuale cordolo che delimita la sede stradale di Via G. Carducci. Si precisa, che il fronte dell'edificio al piano terra deve porsi sull'allineamento indicativo, mentre ai piani superiori e comunque oltre i 4,5 mt dal piano di calpestio della pavimentazione esterna intorno all'edificio, il fronte dello stesso potrà aggettare dall'allineamento indicativo fino ad un massimo di mt 2,50 o fino al limite dell'area pubblica ove questo sia inferiore a mt 2,50;
- sul lato ovest i fronti del fabbricato vengono definiti a partire dall'attuale cordolo che delimita la sede stradale di Via Francoforte sull'Oder. Si precisa, che il fronte dell'edificio al piano terra deve porsi sull'allineamento prescrittivo, mentre ai piani superiori e comunque oltre i 4,5 mt dal piano di calpestio della pavimentazione esterna intorno all'edificio, il fronte dello stesso potrà aggettare dall'allineamento prescrittivo fino ad un massimo di mt 2,20 o fino al limite dell'area pubblica ove questo sia inferiore a mt 2,20;
- sul lato nord il limite dell'area edificabile è rappresentato dal parcheggio di uso pubblico.

Gli aggetti ai piani superiori dovranno sempre posizionarsi all'interno del perimetro dell'area edificabile.

Il perimetro dell'area edificabile determina le distanze minime del nuovo edificio dagli edifici esistenti (comunque maggiori di 10 m) ed sul lato nord si pone a 5 mt dal confine con le altre aree private.



-  AREE DI TRASFORMAZIONE TR 04 b - PROGETTO UNITARIO
-  AREA UI 1 AREA RQ 04c - IPOTESI DI PROGETTO
-  PERIMETRO UI 2 AREA RQ04c
-  INGOMBRO AREA DI GALLEGGIAMENTO AL PIANO TERRA
-  ALLINEAMENTI PRESCRITTIVI PIANO TERRA
-  ALLINEAMENTI PRESCRITTIVI PIANI SUPERIORI
-  ALLINEAMENTI INDICATIVI

Vedi documento allegato

Verifica  
Rischio Idraulico **V3**

Vedi documento allegato

Vedi documento allegato

Planimetria con  
indicazioni dei  
volumi sottratti  
a esondazioni  
e definizioni  
dell'altezza media  
dell'area

**V3**

Sezioni di volumi  
di compensazione

Vedi documento allegato

Relazione  
Geologica e  
Geotecnica **V4**

Vedi documento allegato

Relazione  
Geologica e  
Geotecnica **V4**

Vedi documento allegato

Relazione Tecnica  
Indagine di  
sismica passiva  
mediante  
metodologia  
HVSr

**V5**

Vedi documento allegato

Relazione Tecnica  
Indagine di  
sismica passiva  
mediante  
metodologia  
HVSr

V5

Vedi documento allegato

Relazione Tecnica  
Indagine di  
sismica passiva  
mediante  
metodologia  
HVSr

V5

Vedi documento allegato

Relazione Tecnica  
Indagine di  
sismica passiva  
mediante  
metodologia  
HVSr

V5

Vedi documento allegato

## INQUINAMENTO ACUSTICO

L'intervento in oggetto ricade nel campo di applicazione della Legge 447/95 (legge quadro sull'inquinamento acustico) circa l'obbligo di produrre specifica documentazione di impatto acustico; più precisamente, trattandosi di un intervento di nuova costruzione di un edificio da adibire in parte ad attività commerciali e in parte a civili abitazioni, si rende necessario produrre la seguente documentazione:

- Valutazione previsionale di impatto acustico da allegare alla domanda per il rilascio della concessione edilizia e relativa alle postazioni di servizi commerciali polifunzionali; tale valutazione riguarda la rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici a servizio dei locali commerciali; per la valutazione della rumorosità prodotta dalle attività da esercitare in detti locali, considerando che nella fase progettuale non sono individuate le tipologie di attività commerciali, si rimanda ad una successiva fase inerente le richieste di autorizzazione all'esercizio e/o all'utilizzo degli immobili

- Valutazione previsionale di clima acustico inerente i nuovi insediamenti residenziali considerata la presenza nelle vicinanze di strade urbane classificate secondo il D.Lgs. 285/92 e s.m.i.

E' inoltre prevista la verifica dei requisiti acustici passivi al fine di stabilire la conformità ai requisiti previsti dal DPCM 05/12/97; tale verifica è effettuata fin dalla fase progettuale elaborando specifica documentazione atta ad indicare la tipologia e le caratteristiche delle strutture da realizzare (pareti, solai, serramenti ecc...) e gli accorgimenti da mettere in atto per la riduzione della propagazione del rumore per via aerea e attraverso le strutture dell'edificio. Nella situazione post-operam, la determinazione dei requisiti acustici passivi può essere effettuata mediante verifiche strumentali e/o altri sistemi di accertamento secondo le indicazioni della pubblica amministrazione.

## IMPATTO ACUSTICO

Per la redazione della documentazione di impatto acustico si procede, secondo i criteri stabiliti dalla L.R. n° 89/98, nel seguente modo:

Fase 1: analisi acustica dello scenario di intervento

- Raccolta di informazioni sul territorio in cui si localizza l'edificio in esame, sulla destinazione d'uso e la relativa classificazione acustica

- Descrizione dell'area di studio

- Censimento dei ricettori presenti, loro posizionamento e relative caratteristiche

- Individuazione e caratterizzazione acustica di tutte le sorgenti di rumore riconducibili allo stato di progetto

Fase 2: valutazione dell'impatto acustico

- Valutazione della propagazione del rumore verso i ricettori sensibili mediante applicazione dei criteri e degli algoritmi di calcolo

stabiliti dalla normativa

- Individuazione dei livelli di emissione e di immissione presso i ricettori sensibili

- Confronto dei livelli acustici calcolati con i valori limite normativi

- Nel caso di superamento dei limiti normativi, individuazione di specifici accorgimenti tecnici, opere di mitigazione e di riduzione del rumore

## CLIMA ACUSTICO

Per la redazione della documentazione di impatto acustico si procede, secondo i criteri stabiliti dalla L.R. n° 89/98, nel seguente modo:

Fase 1: analisi acustica dello scenario di intervento

- Raccolta di informazioni sul territorio in cui si localizza l'edificio in esame, sulla destinazione d'uso e la relativa classificazione acustica

- Descrizione dell'area di studio

- Individuazione delle principali sorgenti di rumore che influenzano il clima acustico dell'area

Fase 2: valutazione del clima acustico

- misurazione del clima acustico ante-operam mediante rilievi fonometrici secondo le tecniche di rilevamento e di misurazione stabilite dal D.M. 16 marzo 1998

- analisi delle modificazioni prodotte dalla realizzazione dell'opera sulle sorgenti sonore precedentemente individuate e sulla programmazione acustica verso i ricettori, inclusi gli effetti di schermo, riflessione e simili introdotti dalla realizzazione dell'insediamento

stesso

- individuazione delle modifiche dei percorsi e dei flussi di traffico prodotte a regime dell'insediamento stesso

- nel caso di superamento dei limiti acustici, individuazione dei possibili interventi che consentirebbero di ricondurre i livelli sonori entro i limiti previsti o di ridurre l'entità del superamento

## REQUISITI ACUSTICI PASSIVI

Per la valutazione dei requisiti acustici passivi si procede come segue:

fase 1: valutazione previsionale

- Individuazione della tipologia costruttiva dell'edificio e dei suoi componenti

- Determinazione dei requisiti minimi in base alla destinazione d'uso dei locali

- Valutazione analitica delle prestazioni acustiche delle strutture mediante applicazione degli algoritmi di calcolo ricavati dalla norma UNI di riferimento

- Confronti dei valori calcolati con i limiti normativi e determinazione del rispetto dei requisiti acustici passivi

- Redazione della documentazione illustrativa delle strutture/impianti oggetto di valutazione e individuazione degli accorgimenti per la corretta posa in opera dei materiali da costruzione

Fase 2: determinazione dei requisiti acustici passivi

- misurazioni in opera dell'isolamento acustico per via aerea, del rumore da calpestio e della rumorosità degli impianti secondo le metodologie e gli algoritmi di calcolo stabiliti dalla normativa tecnica di riferimento

- in alternativa al punto precedente, accertamenti tecnici atti a dimostrare la rispondenza dell'opera alle indicazioni progettuali secondo le indicazioni riportate nelle linee guida della Regione Toscana (l'acustica in edilizia – edizione 2006) e previo verifica delle indicazioni della P.A.

## RIFERIMENTI LEGISLATIVI

- L. 447/95: Legge quadro sull'inquinamento acustico

- DPCM 14/11/97: determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore

- D.M. 16/03/98: tecniche di rilevamento e misurazione dell'inquinamento da rumore

- D.P.C.M. 05/12/97: determinazione dei requisiti acustici degli edifici

- L.R.T. 89/98: norme in materia di inquinamento acustico

- Deliberazione G.R. Toscana n° 788/99: definizione dei criteri per la redazione della documentazione di impatto

## APPROVVIGIONAMENTI E SCARICHI IDRICI FABBISOGNO IDRICO FABBISOGNO ENERGETICO E GESTIONE RIFIUTI

L'adeguamento dei sottoservizi per gli approvvigionamenti è stato concordato con gli Enti preposti i quali hanno rimandato le prescrizioni di dettaglio alla fase di progettazione esecutiva.

### APPROVVIGIONAMENTI E SCARICHI IDRICI

L'alimentazione idrica al nuovo complesso avverrà mediante allaccio alla rete pubblica; saranno richiesti in particolare:

- n° 1 allaccio per acqua sanitaria
- n° 1 allaccio per rete antincendio

L'acqua fredda sanitaria prelevata dalla rete pubblica sarà stoccata in un serbatoio di accumulo dal quale, mediante autoclave, andrà ad alimentare le utenze interne al nuovo complesso ed il sistema di produzione acqua calda sanitaria.

Per quanto riguarda invece le acque per usi non potabili (linea cassette WC e eventuale irrigazione) saranno previste una o più vasche di raccolta delle acque piovane di tipo interrato che a mezzo di una autoclave servirà con una propria linea di tubazioni le utenze cassette WC e bocche di irrigazione (art.9 lett. e NTA). Tali vasche di raccolta soddisfano le necessità di approvvigionamento idrico nella misura definita dalle NTA in 2 mc ogni 30 mq di superficie coperta (Sc).

**CT = volume approvvigionamento idrico = 33,35 mq\*2,40 mt = 80,04 mc > SC/30 = 902,55/30 = 30,08 mc**

In linea con le norme sul risparmio energetico la produzione di acqua calda sanitaria verrà effettuata in modo tale da garantire che almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria provenga da fonte rinnovabile (pompa di calore e solare termico).

Le reti di distribuzione acqua calda sanitaria saranno dotate di rete di ricircolo.

Tutte le tubazioni calde saranno isolate a norma di legge, quelle fredde con guaine aventi funzione anticondensa.

La distribuzione nei bagni avverrà tramite collettori in modo tale da poter escludere i vari sanitari singolarmente in caso di guasto e/o manutenzione. Tutti i sanitari saranno dotati di valvole di sezionamento con filtro sottolavabo. I servizi saranno inoltre dotati di valvole di intercettazione "blocco servizi".

L'allaccio alla rete pubblica per la rete antincendio servirà per alimentare la riserva idrica antincendio prevista con il presente intervento.

Relativamente alle reti di scarico tutti i servizi igienici previsti saranno dotati di una rete di smaltimento dei reflui separata tra acque nere ed acque saponose; tale separazione sarà mantenuta almeno fino all'uscita degli scarichi dall'edificio.

A seguito dell'adesione del Comune di Scandicci all'ente Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n° 3 - Medio Valdarno (A.A.T.O. n° 3), i servizi di fognatura e di depurazione presenti sul territorio comunale sono gestiti in via esclusiva da Publiacqua S.p.A.

Sulla base di quanto sopra l'allaccio alla pubblica fognatura avverrà con le modalità riportate nel Regolamento e relativi allegati emanati da Publiacqua S.p.A.

Le colonne di scarico delle acque reflue saranno dotate di un sistema di ventilazione che sfocerà al di sopra della copertura del fabbricato con esalazione sulla sommità della colonna.

### FABBISOGNO IDRICO

L'edificio sarà composto da:

- un piano interrato destinato a parcheggio di pertinenza delle unità immobiliari per una superficie di circa 650 mq con dei locali di compensazione idraulica per circa 305 mq dotati di elettropompe di rilancio delle acque;
- un piano terra con due unità commerciali;
- un parcheggio pubblico esterno non coperto di 750 mq;
- un piano primo con una porzione dell'unità commerciale al piano terra, tre unità residenziali di edilizia sociale e 3 unità residenziali;

- un piano secondo con 5 unità residenziali;
- un piano terzo con 5 unità residenziali;
- un piano quarto con 5 unità residenziali;
- un piano attico con 1 unità residenziali ed un lastrico solare.

Riepilogo:

N. Unità immobiliari		SUL
2	Commerciali	463,03 mq
3	Edilizia residenziale sociale	176,51 mq
17	Edilizia residenziale	1.557,40 mq

### Utenze commerciali:

Dalla media statistica dei fabbisogni medi pro-capite di una utenza civile (220 lt/g prs) si estrae la parte imputabile all'uso del vaso e del lavabo, presenti nella situazione di cui trattasi, che assumiamo pari a circa 60 lt/g persona

La presenza media giornaliera ipotizzata di persone nelle tre unità commerciali è di 70 persone per unità di cui solamente il 10% si prevede utilizzerà il bagno per cui:

$$60 \text{ lt/g} \times 70 \text{ prs} \times 10\% = 420 \text{ lt/g}$$

$$420 \text{ lt/g} \times 2 \text{ unità comm.} = 840 \text{ lt/g}$$

### Utenze residenziali:

Si assume la media statistica dei fabbisogni medi pro-capite di una utenza civile pari a (220 lt/g prs), il numero di abitanti previsto è di 40 persone calcolate secondo il seguente criterio:

unità residenziali con meno di 4 vani (n. 10) si ipotizzano 3 persone residenti, per cui  $11 \times 3 = 33$  persone residenti unità residenziali con più di 4 vani (n. 10) si ipotizzano 4 persone residenti per cui  $10 \times 4 = 40$  persone residenti

Totale fabbisogno parte residenziale:  $220 \text{ lt/g} \times 73 \text{ prs} = 16.060 \text{ lt/g}$

### Totale fabbisogno idrico edificio:

parte commerciale	840 lt/giorno
parte residenziale	16.060 lt/giorno
Totale	16.900 lt/giorno

### RISPARMIO ENERGETICO E FONTI RINNOVABILI

La progettazione si svilupperà nella direzione del "risparmio energetico e della sostenibilità", inteso non solo sotto il semplice e più immediato profilo tecnico economico ma anche come contributo al miglioramento ambientale.

In particolare per quello che attiene agli edifici saranno attuate le seguenti azioni:

- l'adozione di materiali ad elevato isolamento termico al fine di ottenere un edificio in "Classe A"
- adozione di un tetto verde con benefici sia invernali che estivi
- vetri energeticamente performanti (bassa trasmittanza e fattore solare)
- l'utilizzo di "moduli solari fotovoltaici e termici" in copertura ed in parte negli elementi architettonici.

In definitiva l'edificio dovrà rappresentare intrinsecamente una espressione di cultura tecnologica ed ambientale "sostenibile" sia sotto l'aspetto tecnico che economico.

### ELEMENTI DI RISPARMIO ENERGETICO PASSIVO

In generale per tutte le aree di intervento sono caratterizzate da significative superfici trasparenti sarà quindi effettuato un attento studio delle caratteristiche delle superfici vetrate soprattutto dal punto di vista dell'isolamento termico e del controllo solare ovvero della limitazione della trasmissione energetica dall'ambiente esterno verso i locali climatizzati dovuta all'effetto della radiazione solare. Sono oggi disponibili vetri dotati di ottime prestazioni energetiche che consentono un eccellente controllo solare pur garantendo una ottima trasparenza sia per quanto riguarda la trasmissione della luce visibile che per la limitazione degli effetti cromatici.

I vetri avranno trasmissione luminosa TL indicativa del 50% ed un fattore solare g di 0,27 (che permetterà in fase estiva di ri-

durere notevolmente la radiazione solare). I vetri avranno una trasmittanza termica di 1,1 W/mqK (calcolata secondo EN 673) che consentirà di contenere fortemente le dispersioni di calore in fase invernale.

In aggiunta all'utilizzo di vetri di alte prestazioni ottiche saranno utilizzati nei versanti Sud sistemi frangisole al fine di permettere l'ingresso della luce in inverno e viceversa schermare l'eccesso di radiazione in estate.

L'edificio sarà inoltre caratterizzato da tamponamenti con un isolamento termico molto spinto, prediligendo materiali il più "naturale" possibile, nei rispetti delle normative europee.

La copertura infine sarà realizzata, con finiture di tetto verde di tipo estensivo, la soluzione tecnica progettuale scelta presenterà numerosi vantaggi tra cui:

- protezione dei materiali strutturali del tetto stesso
- buon potere fonoassorbente determinato in parte dalla massa dei vari strati componenti il tetto verde che assicurano un certo assorbimento dei rumori ed in parte dalla biomassa che, inibendo il riflettersi delle onde sonore, favorisce la diminuzione dell'inquinamento acustico
- protezione dal calore estivo
- notevole effetto isolante d'inverno

### ELEMENTI DI RISPARMIO ENERGETICO ATTIVO

Da un punto di vista impiantistico l'intervento sarà caratterizzato da scelte progettuali volte a massimizzare l'impiego di fonti rinnovabili; in particolare saranno previste le seguenti scelte che permetteranno di ottemperare a quanto previsto dal Decreto Legislativo n° 28 del 2011 attinente all'impiego dell'energia derivante da fonti rinnovabili (copertura con fonti rinnovabili del 50% del fabbisogno per l'acqua calda sanitaria e del 35% del fabbisogno complessivo per riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria):

- Impianto centralizzato per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria, con moduli di contabilizzazione per ogni unità immobiliare
- Produzione dei fluidi vettori (acqua calda e refrigerata) mediante unità a pompa di calore caratterizzate da alti rendimenti stagionali; una parte dell'energia termica e frigorifera prodotta dalle pompe di calore sarà considerata rinnovabile in virtù di quanto stabilito dal sopracitato Decreto Legislativo;
- Recupero parziale o totale di calore, durante la stagione estiva, dalle pompe di calore; tale calore ottenuto in maniera gratuita potrà essere utilizzato per la produzione di acqua calda sanitaria e/o i post-riscaldi delle unità di trattamento aria;
- Impiego di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- Impiego di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; la potenza di picco installata sarà superiore a quanto richiesto dal Decreto Legislativo n°28 del 2011 (quota minima richiesta pari a 1/65 dell'impronta a terra dell'edificio)

### GESTIONE RIFIUTI

Il progetto, sulla base delle indicazioni fornite dal gestore della raccolta dei rifiuti urbani, Quadrifoglio spa, individuerà un'area dedicata interna al lotto di proprietà privata per lo smaltimento differenziato a servizio delle unità commerciali/direzionali/abitative. La gestione dei rifiuti di tale punto di raccolta sarà a carico dei gestori delle unità commerciali stesse.

Le aree pubbliche interne all'area d'intervento saranno dotate di cestini per la raccolta dei rifiuti del tipo analogo a quello recentemente installati nelle zone circostanti.



Proprietà  
GRAZIANO CANTINI - SILVIA CANTINI

Approvvigionamento,  
scarichi idrici,  
fabbisogno energetico  
e gestione rifiuti

V7

Progettisti  
IACOPOZZI  
engineering  
www.iacopoia Coppozi.com

INTERSTUDI  
engineering

GEODINAMICA  
STUDIO GEOLOGICO ASSOCIATO  
CNR-IGC-CNR-IRPA-ANSA

Data  
giugno 2016  
Rev. 5

Scala Disegno  
Stato

Fattori Climatici e Meteorologici **v8**

Vedi documento allegato

Fattori Climatici e Meteorologici **v8**

Vedi documento allegato

## Fattibilità strutturale

### Normativa

L'edificio descritto nel progetto unitario ricade nelle opere da progettarsi con riferimento a:

- DM Infrastrutture 14.01.2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni";
- Circolare esplicativa n.617 del 02.02.2009;
- Eurocodici 0, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8;
- Normative EN UNI specificatamente applicabili;
- Normativa regionale.

Ai sensi della vigente normativa l'edificio ricade in:

- Zona classificata sismica di categoria 3 secondo la Del GRT n. 878/2012;
- Classe d'uso II: Costruzioni il cui uso preveda normali affollamenti, senza contenuti pericolosi per l'ambiente, senza funzioni pubbliche e sociali essenziali;
- Tipologia con vita nominale  $V_n \geq 50$  anni.

Il progetto delle strutture dovrà essere depositato anteriormente all'inizio dei lavori presso la sede di Firenze del Genio Civile (Area vasta di Firenze, Prato, Pistoia ed Arezzo).

### Tipologia

L'edificio avrà struttura principale tridimensionale in pilastri e travi che saranno realizzati in cemento armato, acciaio o tecnica mista acciaio calcestruzzo con strutture realizzate in opera e/o con possibile parziale ausilio di elementi semiprefabbricati.

La porzione interrata presenterà fondazioni e pareti realizzate in cemento armato e non escluderà, ove se ne dovesse riscontrare la necessità, l'uso di palificate trivellate od infisse per la protezione del fronte di scavo.

### Analisi generale

L'edificio presenta piano interrato, piano terra e 5 impalcati in elevazione più un ulteriore solaio di copertura di alcune zone di servizio poste sulla copertura del fabbricato. La pianta risulta abbastanza regolare sia da un punto di vista planimetrico che altimetrico.

La presenza di due vani scala alle estremità del fabbricato principale garantisce una buona rigidezza nei confronti dell'azione sismica.

Dimensioni generali, passi, altezze e distanze delle orditure sono coerenti con la prassi della progettazione strutturale.

### Iter progettuale e realizzativo

Il progetto delle strutture sarà sviluppato nei dettagli in continua sinergia con la progettazione architettonica, geotecnica ed impiantistica. La fase di calcolo e verifica generale sarà effettuata con software agli elementi finiti che utilizzano codici di calcolo di comprovata validità ed affidabilità. Carichi applicati, combinazioni di carico e materiali utilizzati saranno quelli indicati dalle normative prima ricordate.

In particolare le verifiche saranno effettuate con il metodo degli stati limite:

- Ultimi
- Di esercizio

Tale metodo si pone l'obiettivo di una progettazione che, oltre ad assicurare le migliori prestazioni in termini di sicurezza strutturale, permetta anche il controllo della durabilità nel tempo delle strutture realizzate.

I progetti strutturali recepiranno i progetti degli impianti

integrandosi perfettamente con quest'ultimi ed assicurando così la massima qualità possibile.

Sarà data particolare importanza alla fase di progetto di dettaglio al fine di ottenere un'elevatissimo standard progettuale adeguato alla grandissima qualità generale che il fabbricato esprime.

La fase di Direzione Lavori prevederà un attento lavoro di controllo reso più efficace dalla progettazione spinta ad un minuzioso livello di dettaglio come appena evidenziato.

### Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopra esposte e dell'analisi del progetto architettonico, della fattibilità geologico-geotecnica e di quella impiantistica, si dichiara che il progetto proposto è certamente fattibile dal punto di vista strutturale ed in grado di esprimere elevati standard di robustezza, rigidità, duttilità e durabilità nel rispetto della normativa vigente.

## Accessibilità

L'intervento in oggetto insite su un'area urbana inserita nel centro di Scandicci, in un ambito urbano denso, e quindi subisce tutte le problematiche inerenti i contesti fortemente urbanizzati che contribuiscono ad accentuare le barriere architettoniche fisiche che influenzano negativamente la qualità della vita di numerosi cittadini.

Il caso in questione, comune alla maggioranza dei quartieri del centro abitato, è inoltre reso più problematico da fenomeni ricorrenti, quali:

- discontinuità altimetriche;
- presenza di manufatti e segnaletica che riduce ulteriormente le dimensioni dei marciapiedi;
- mancanza di continuità dei percorsi pedonali;
- pavimentazione tipologicamente diversificata che rende più difficoltosa la deambulazione;
- cattiva visibilità degli attraversamenti pedonali, attraversamenti pedonali non accessibili per deficit visivi;
- scivoli per attraversamenti pedonali assenti o non conformi;
- cattivo stato di manutenzione di marciapiedi e/ percorsi interrotti.

Questo esiguo campione di segnalazioni, pur se non largamente rappresentativo, conferma che le barriere più frequenti in spazi pubblici riguardano:

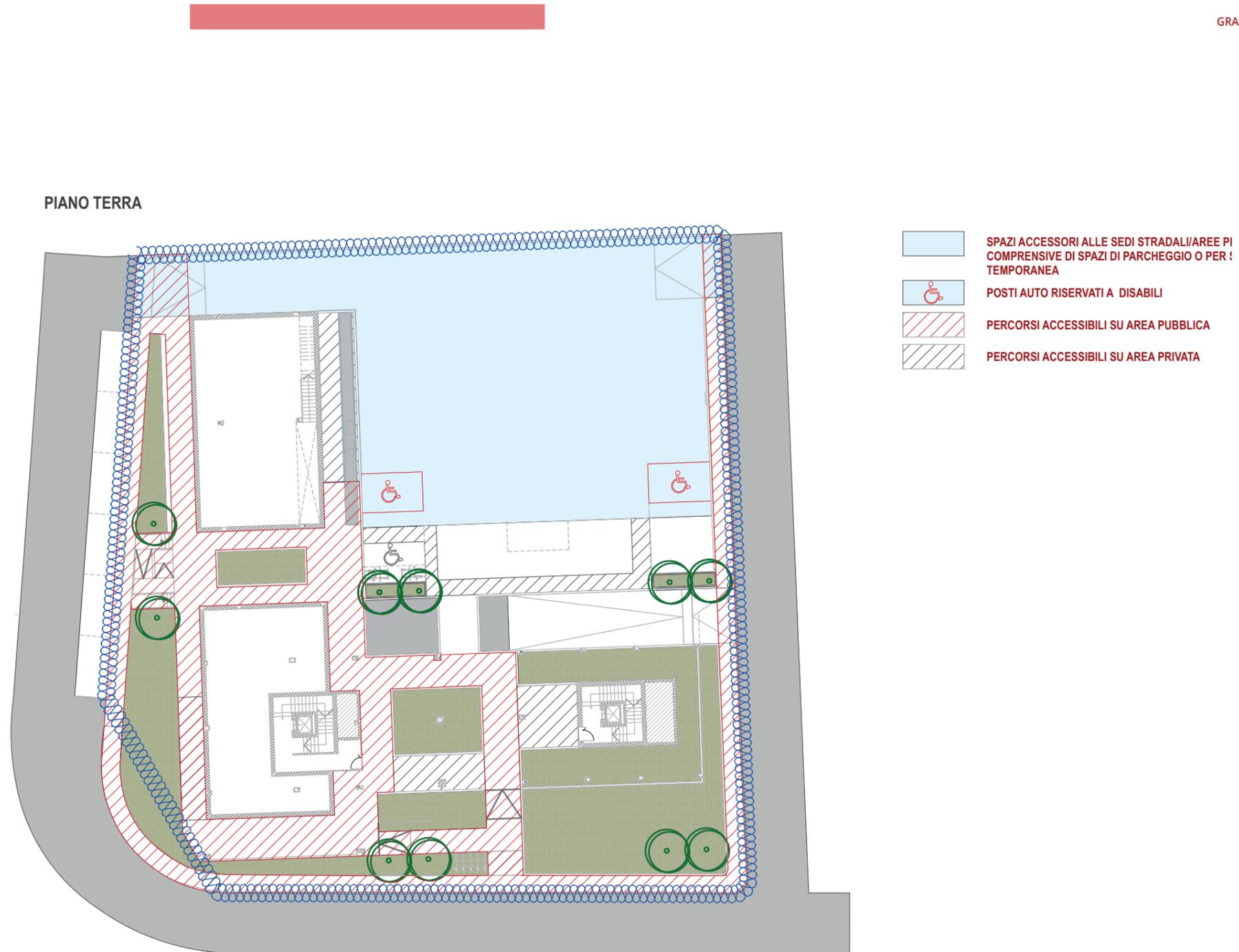
- i dislivelli presenti tra marciapiedi e sedi stradali,
- l'ampiezza insufficiente dei percorsi pedonali e gli ostacoli che la riducono ulteriormente;
- la mancanza di continuità dei percorsi accessibili;
- la carenza di accessibilità negli edifici pubblici (ascensori non adeguati, pendenza eccessiva rampe di accesso).

Nell'ambito del progetto si sono ricercate soluzioni che potessero assicurare livelli prestazionali e dotazioni anche superiori ai limiti richiesti dalla vigente normativa di settore.

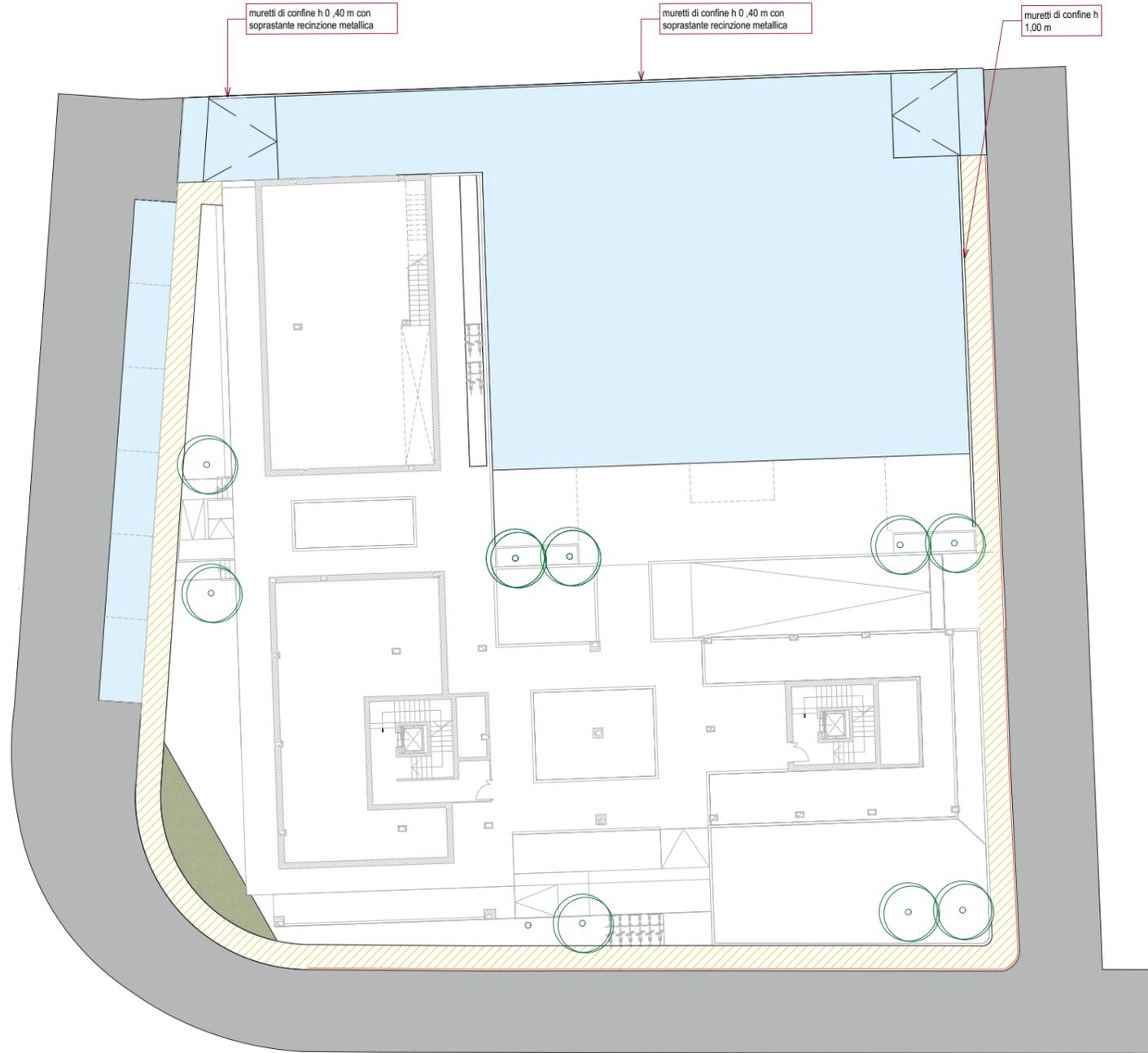
In particolare:

1. l'assetto complessivo del progetto consente di mettere ordine ad un disegno urbano confuso che contribuisce a determinare comportamenti ed usi che influiscono negativamente proprio sulle barriere fisiche indotte, come nel sempre più evidente caso della sosta selvaggia nei tessuti urbani compatti. A tal fine il progetto non solo tramite la dotazione di parcheggi più ampia dei minimi di legge ma anche con la definizione puntuale di bordi stradali nei quali i parcheggi sono separati fisicamente dalla sede stradale e dotati di ampi marciapiedi a disposizione, riduce di molto la possibilità di uso improprio degli spazi pubblici;
2. i marciapiedi sono congruamente dimensionati sia in termine di pavimentazione che di cordatura di contenimento per consentire una facile deambulazione anche per i non vedenti;
3. tutti i marciapiedi sono raccordati con rampe di pendenze inferiori ai minimi di legge;
4. dai marciapiedi pubblici è possibile raggiungere lo spazio privato a servizio delle attività commerciali al piano terra e l'ampio pilotis dell'edificio condominiale con percorsi accessibili e di facile percorribilità.
5. La stessa attenzione è stata riservata al parcheggio pubblico ed agli spazi riservati all'accesso di autoveicoli per disabili ed ai percorsi per il collegamento con le aree ed i camminamenti pubblici limitrofi nel contesto urbano di riferimento.

Si allega schema planimetrico con indicati i percorsi accessibili su aree private e pubbliche ed i posti auto riservati.

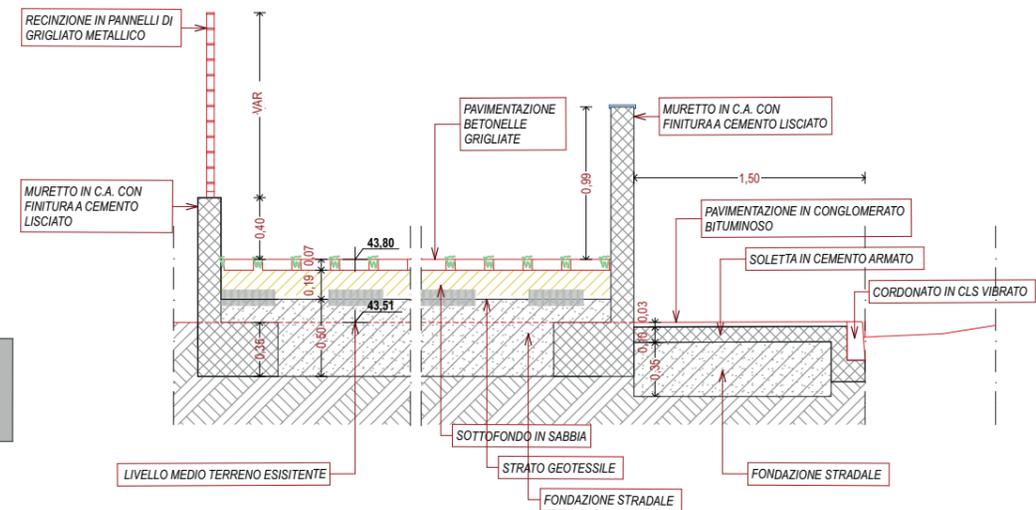


PIANO TERRA



- SPAZI ACCESSORI ALLE SEDI STRADALI/AREE PER SOSTA COMPRESIVE DI SPAZI DI PARCHEGGIO O PER SOSTA TEMPORANEA
- AIUOLE verdi con cordonato e alberi
- MARCIAPIEDI
- LOCALI DI COMPENSAZIONE IDRAULICA pertinenti il parcheggio pubblico
- Perimetro al piano interrato dell'ingombro del parcheggio pubblico al piano terra

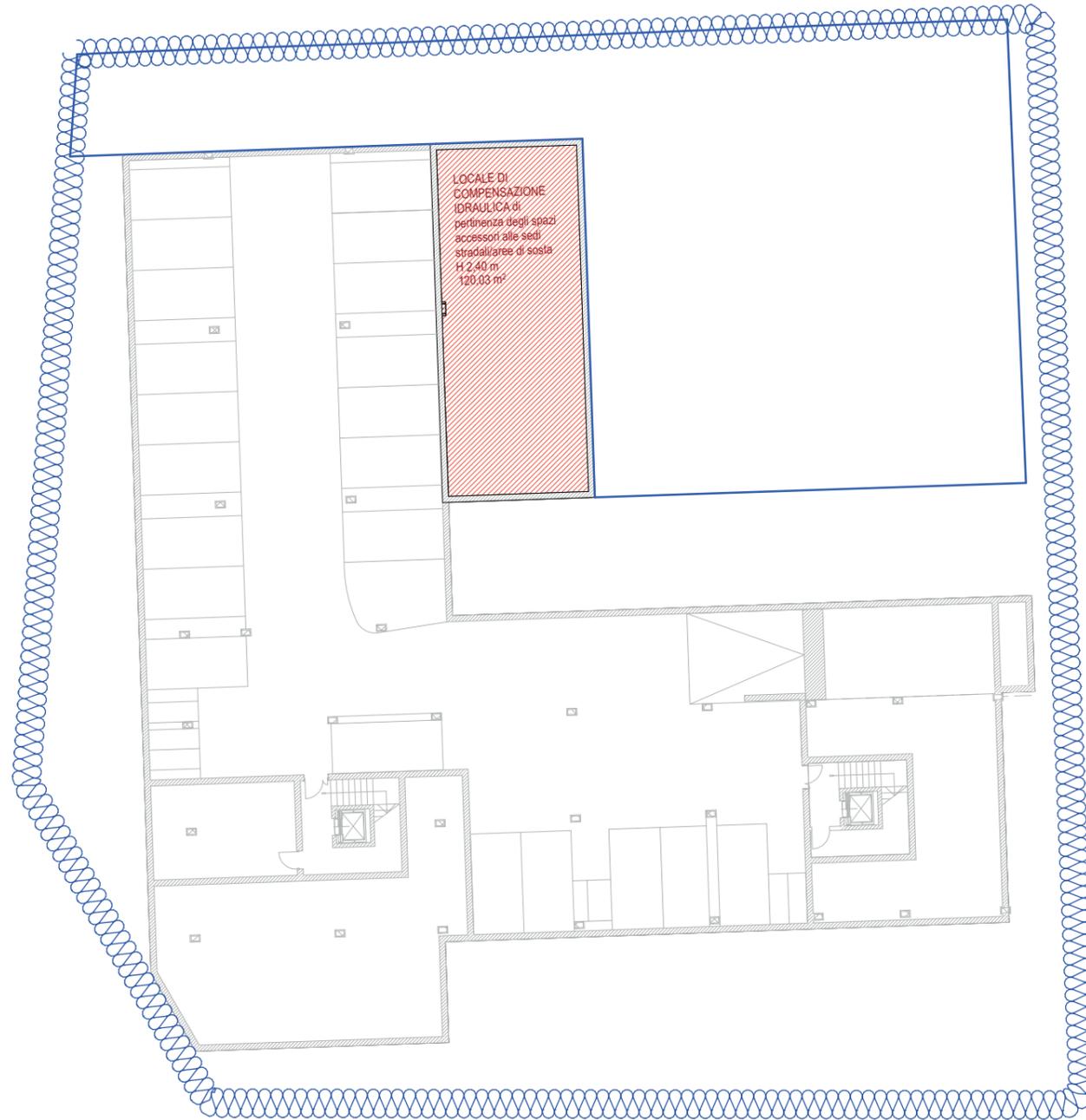
SEZIONE TIPO PARCHEGGIO / MARCIAPIEDE scala 1.40

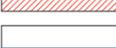


Uso dei materiali  
 e schema  
 indicativo delle  
 funzioni

OU 1

PIANO INTERRATO



-  SPAZI ACCESSORI ALLE SEDI STRADALI/AREE PER SOSTA COMPRESIVE DI SPAZI DI PARCHEGGIO O PER SOSTA TEMPORANEA
-  AIUOLE verdi con cordonato e alberi
-  MARCIAPIEDI
-  LOCALI DI COMPENSAZIONE IDRAULICA pertinenti il parcheggio pubblico
-  Perimetro al piano interrato dell'ingombro del parcheggio pubblico al piano terra

Uso dei materiali e schema indicativo delle funzioni

OU 2

Progettisti  
**IACOPOZZI**  
 engineering  
 www.iacopozzi.com

**INTERSTUDI**  
 engineering  
**GEODINAMICA**  
 STUDIO GEOLOGICO ASSOCIATO  
 C.R. G. - Chiantera - Arezzo - A.

# OPERE DI URBANIZZAZIONE

## SERVIZI A RETE

Onde valutare e risolvere le problematiche causate dall'impatto con la rete dei sottoservizi presenti nell'area oggetto d'intervento, è stata inoltrata preventiva domanda a ogni Ente gestore coinvolto, sono stati eseguiti i sopralluoghi con i tecnici incaricati e sono stati acquisiti i relativi preventivi di spesa per le opere a carico del proponente ma realizzate dai gestori stessi. Si riportano di seguito le previsioni di progetto per ogni sottoservizio considerato.

Tutte le reti di progetto sono previste interrato con pozzetti aventi chiusini in ghisa nelle aree previste con finitura in asfalto e chiusini a riempimento con finitura conforme alla pavimentazione di riferimento.

### Metanodotto

La condotta di bassa pressione (BP) del gas metano, gestita da Centria Reti Gas, percorre Via Carducci nel tratto tra Via Pascoli e Piazza Boccaccio, proseguendo poi all'interno della piazza stessa, non creando alcuna interferenza con il presente edificio. Si prevede comunque, secondo le indicazioni di Centria Reti Gas stessa, un ampliamento della rete mediante posa di una nuova condotta interrata in acciaio dall'incrocio tra Piazza Boccaccio e Via Carducci lungo piazza Boccaccio stessa fino all'incrocio con Via Luzi e Via Francoforte sull'Oder.

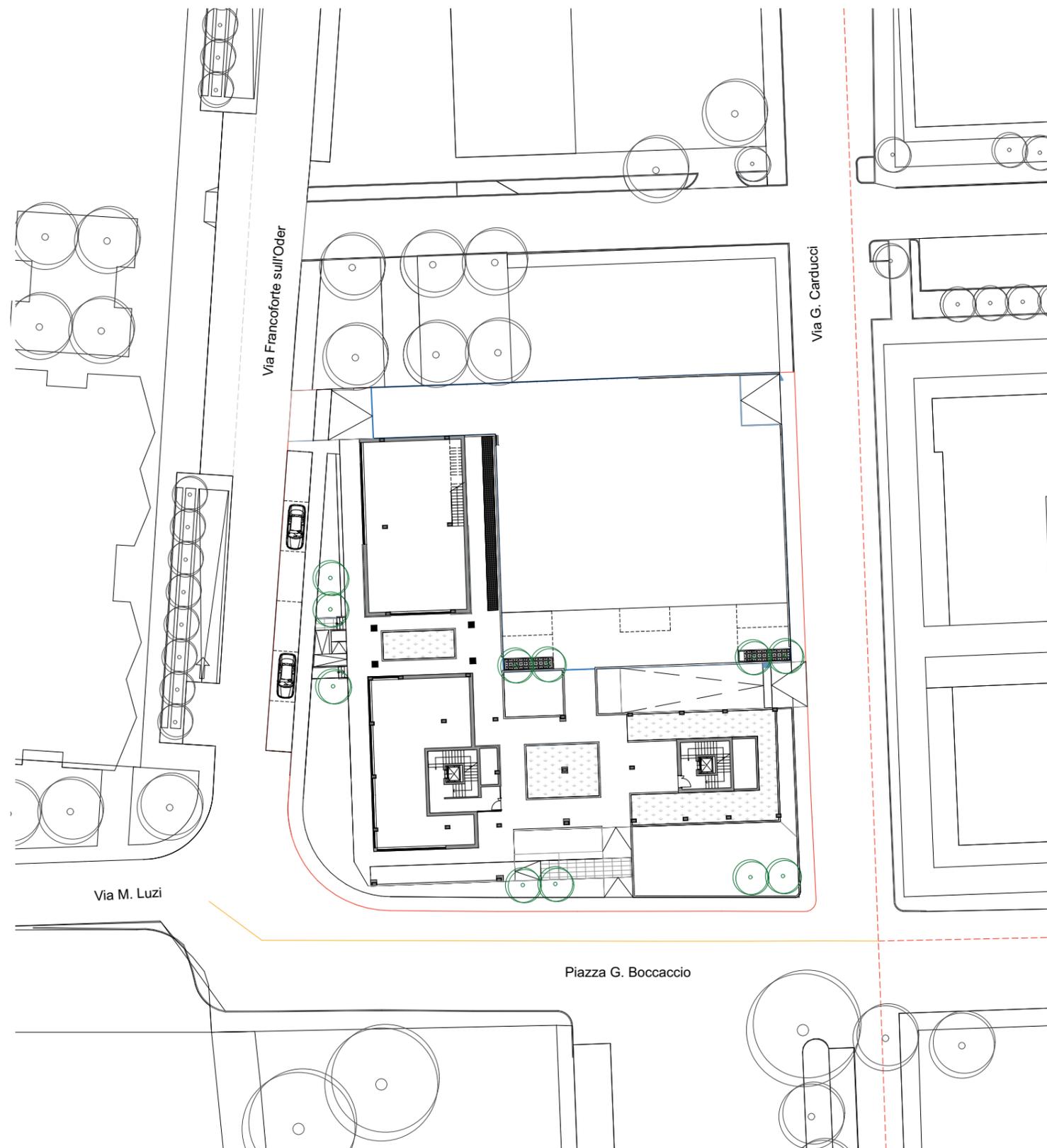
### Acquedotto

La rete idrica esistente si sviluppa su un tracciato simile a quello del gas, vale a dire lungo Via Carducci nel tratto da Via Pascoli fino a Piazza Boccaccio e da qui prosegue, verso sinistra, lungo il perimetro della stessa piazza; anche per questo sottoservizio non si rilevano quindi interferenze con la rete esistente.

L'ente gestore richiede, anche in questo caso, un ampliamento della rete mediante posa di una nuova condotta interrata in ghisa DN150 su un tracciato analogo a quello richiesto per il metanodotto, vale a dire dall'incrocio tra Piazza Boccaccio e Via Carducci lungo piazza Boccaccio stessa fino all'incrocio con Via Luzi e Via Francoforte sull'Oder.

### Fognatura

Secondo quanto comunicato da Publicacqua, ente gestore del servizio fognatura, non si rileva alcuna interferenza con il tracciato della rete fognaria esistente che, oltretutto, risulta idonea a ricevere i nuovi scarichi per cui non sarà necessaria alcuna opera di adeguamento.



LEGENDA METANODOTTO ESISTENTE E DI PROGETTO

- TUBAZIONE BP DN300 ESISTENTE
- TUBAZIONE BP DN300 DI NUOVA INSTALLAZIONE

# OPERE DI URBANIZZAZIONE

## Servizi a Rete

Le interferenze con la rete dei sottoservizi presenti nell'area oggetto d'intervento saranno risolte mediante spostamenti e ridefinizione dei tracciati anche in relazione ai nuovi punti di allaccio delle nuove unità immobiliari.

Nello specifico è stata inoltrata preventiva domanda a ogni Ente gestore coinvolto e sono stati acquisiti i relativi preventivi di spesa per le opere a carico dei gestori stessi. Si riportano di seguito le previsioni di progetto per ogni sottoservizio considerato.

Tutte le reti di progetto sono previste interrato con pozzetti aventi chiusini in ghisa nelle aree previste con finitura in asfalto e chiusini a riempimento con finitura conforme alla pavimentazione di riferimento.

## Rete telefonica

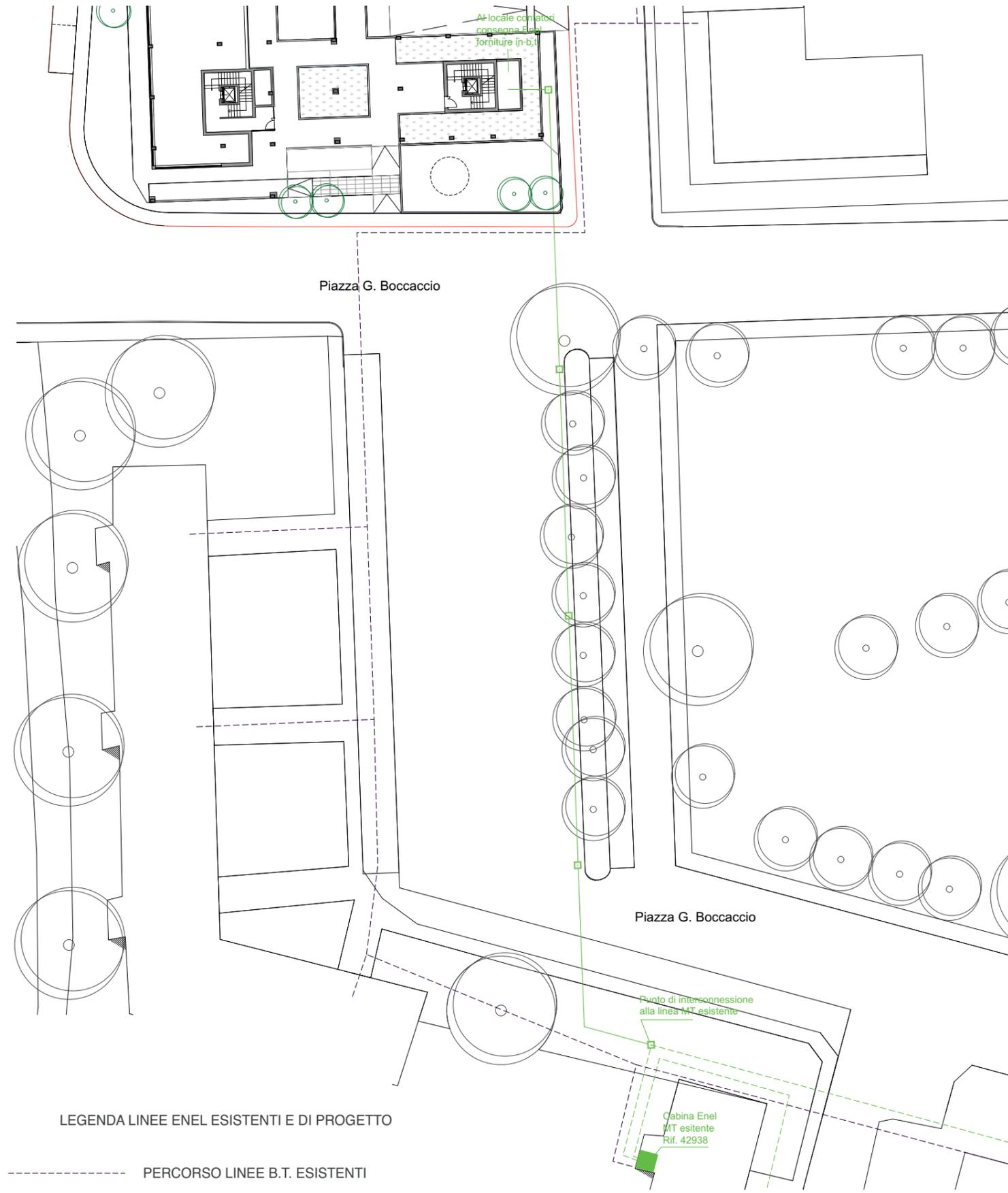
La rete presente nell'area in oggetto è gestita da Telecom ed è posizionata lungo il marciapiede di piazza Giovanni Boccaccio.

Il progetto come da accordi con l'ente gestore, prevede lo spostamento della linea fino alla nuova edificazione mediante posa di cavidotti interrati sulla via pubblica in numero pari da consentire l'alloggiamento delle nuove linee in rame.

## Rete elettrica

L'energizzazione dell'area gestita da Enel Distribuzione, è sottesa da varie cabine in MT da cui si dipartono i cavi in BT per le utenze dei vari edifici di zona.

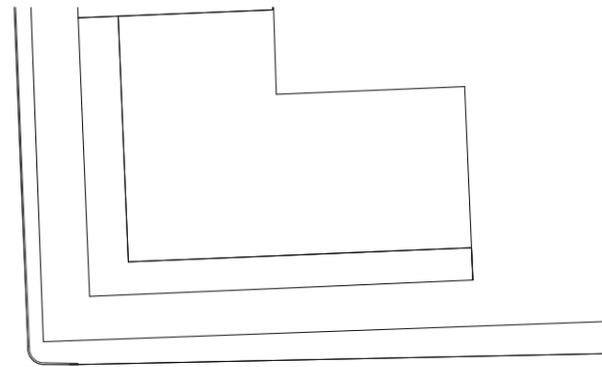
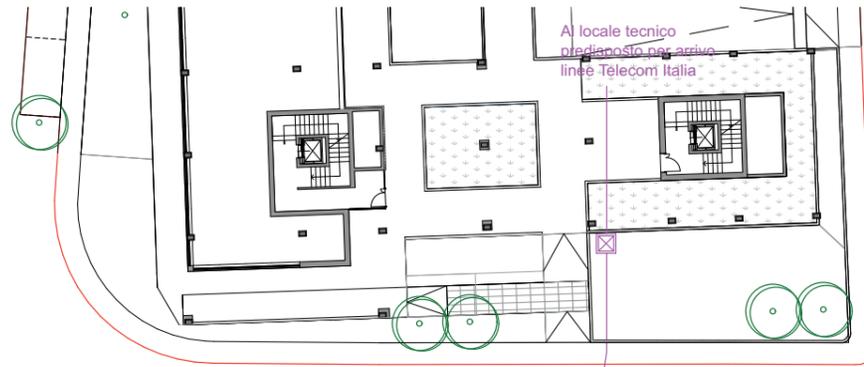
LA nuova edificazione sarà quindi collegata con una linea MT alla cabina presente in piazza Giovanni Boccaccio (rif. 42938), che risulta essere la più vicina, mediante posa di tubazioni interrata e nuova linea elettrica fino al locale tecnico predisposto.



LEGENDA LINEE ENEL ESISTENTI E DI PROGETTO

- PERCORSO LINEE B.T. ESISTENTI
- ..... PERCORSO LINEE M.T. ESISTENTI
- TUBAZIONE PE 2xØ160 mm DI NUOVA INSTALLAZIONE
- POZZETTO CON CHIUSINO IN GHISA CARRABILE DIM. 50x50 cm

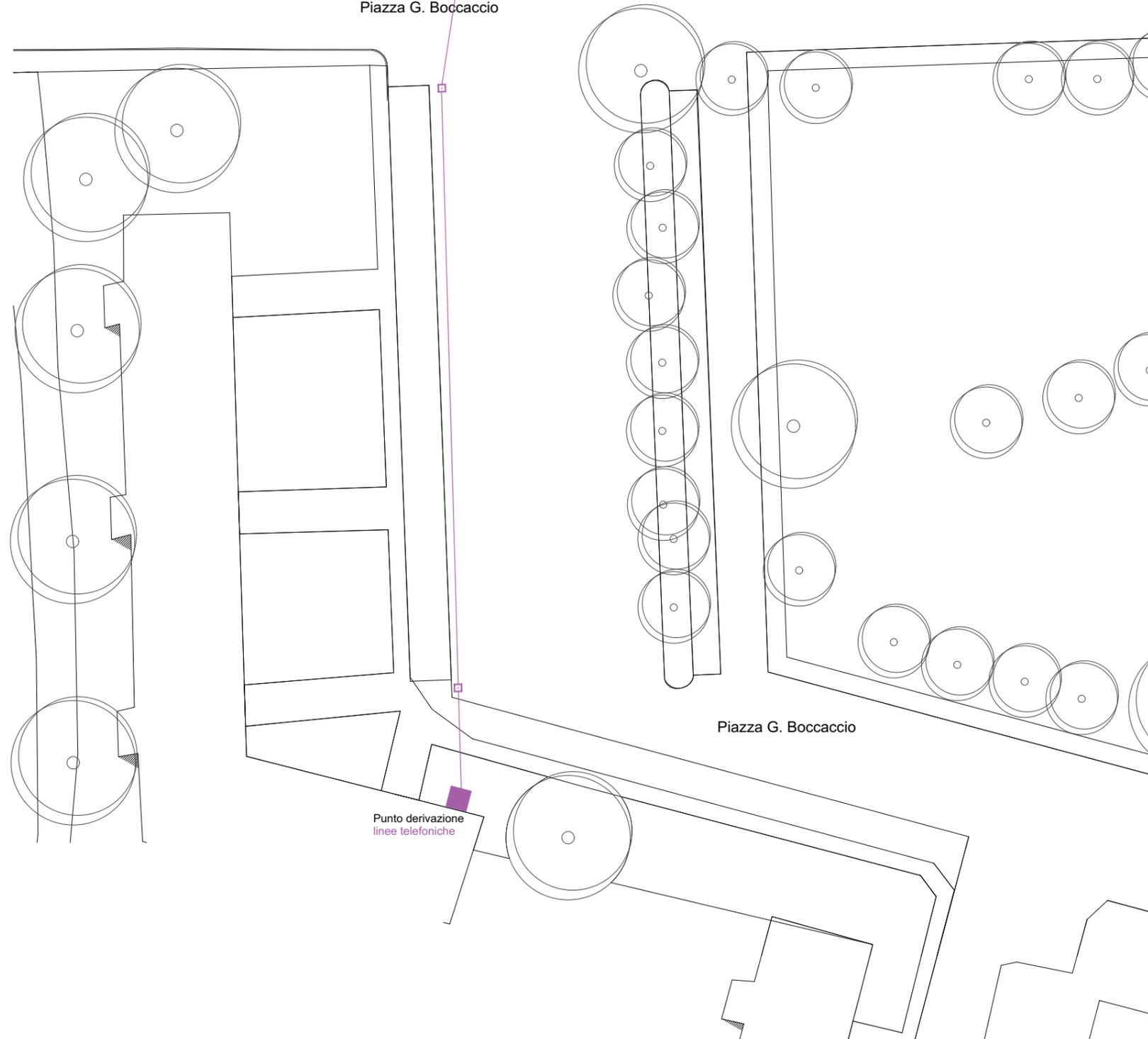
# OPERE DI URBANIZZAZIONE



## LEGENDA LINEE TELECOM ESISTENTI E DI PROGETTO

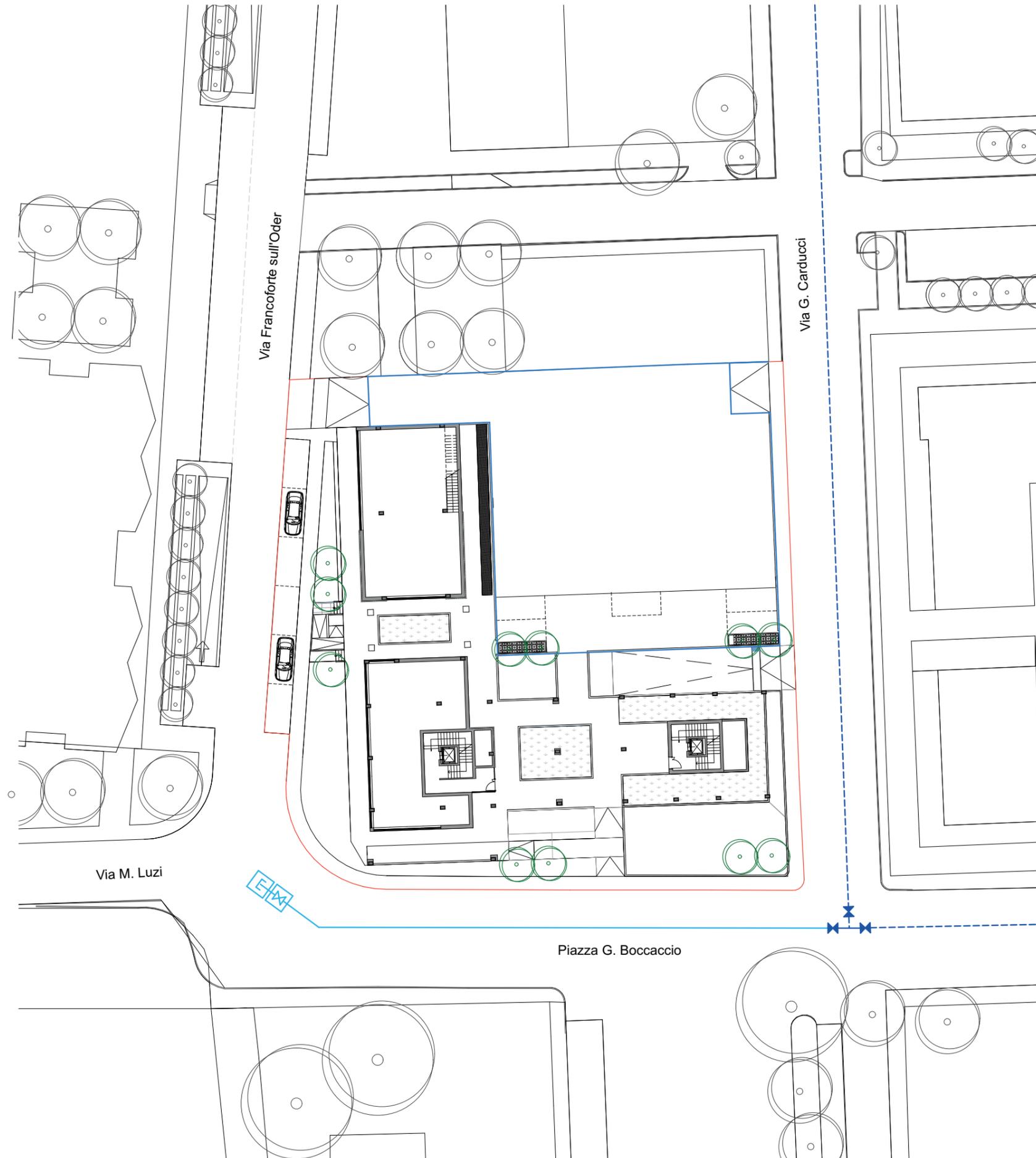
-  TUBAZIONE PE 2xØ125 mm DI NUOVA INSTALLAZIONE
-  POZZETTO CON CHIUSINO IN GHISA CARRABILE DIM. 50x50 cm
-  POZZETTO CON CHIUSINO IN GHISA A 4 COPERCHI DIM. 125x80 cm

Piazza G. Boccaccio



Punto derivazione  
linee telefoniche

Piazza G. Boccaccio



LEGENDA ACQUEDOTTO ESISTENTE E DI PROGETTO

-  RETE IDRICA ESISTENTE
-  SARACINESCA INTERRATA ESISTENTE
-  CONDOTTA GS DN150 DI NUOVA INSTALLAZIONE
-  POZZETTO CON RUBINETTO DI MANOVRA DI NUOVA INSTALLAZIONE
-  POZZETTO CON SCARICO DI FONDO DI NUOVA INSTALLAZIONE

Schema sottoservizi  
 Acquedotto

**OU 6**

Progettisti  
**IACOPOZZI**  
 engineering  
 www.iacopoia Coppozi.com

**INTERSTUDI**  
 engineering

**GEODINAMICA**  
 STUDIO GEOLOGICO ASSOCIATO  
 C.R.I. - C.R.I. - C.R.I.

Data  
 giugno 2016  
 Rev. 5

Scala Disegno  
 1:250  
 Stato

**Art. 1 – Contenuto del Progetto Unitario**

Il presente Progetto Unitario interessa l'Unità d'Intervento n. 2 (U.I. 2) dell'Area di Riqualificazione RQ04c, di cui alla relativa scheda normativa e di indirizzo progettuale contenuta nell'Allegato B alle "Norme per l'Attuazione" del vigente Regolamento Urbanistico, attraverso la definizione dell'assetto complessivo dell'area il progetto prevede l'edificazione privata, con le relative destinazioni ammissibili, contestualmente alla realizzazione di spazi e attrezzature pubbliche.

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- l'integrazione del nuovo complesso edilizio con il tessuto edificato delle aree centrali della città mediante interventi di elevata qualità architettonica e prestazionale;
- qualificazione dello spazio pubblico in corrispondenza dell'intersezione dell'asse urbano via Pascoli/Piazza Togliatti/Piazza Matteotti con la nuova piazza civica e la fermata 'Resistenza' della linea tranviaria;
- vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti nell'intorno urbano di riferimento anche mediante rafforzamento della presenza di commercio al dettaglio e pubblici esercizi;
- integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nelle aree centrali della città.

Il Progetto Unitario, contenuto in un apposito Album, è costituito dai seguenti elaborati:

**A INQUADRAMENTO STATO ATTUALE**

- Tav. A1 Inquadramento territoriale e urbanistico
- Tav. A2 Inquadramento catastale
- Tav. A3 Rilievo - Planimetria
- Tav. A4 Rilievo - Sezioni
- Tav. A5 Documentazione fotografica

**R RELAZIONE PAESAGGISTICA**

- Tav. R1 Relazione paesaggistica - verifica conformità al Piano Paesaggistico Regionale
- Tav. R2 Inserimento paesaggistico - viste dell'edificio
- Tav. R3 Inserimento paesaggistico - contesto territoriale

**P PROGETTO**

- Tav. P4 Schemi funzionali e tipi edilizi – piante dell'edificio
- Tav. P5 Sezioni e prospetti con particolari tipologici

**V VERIFICHE URBANISTICHE ED AMBIENTALI**

- Tav. V1 Verifiche Urbanistiche
- Tav. V2 Sistemi Ambientali Geologici
- Tav. V3 Verifiche rischio idraulico
- Tav. V4 Relazione geologica e geotecnica
- Tav. V5 Relazione Tecnica - Indagine di sismica passiva mediante metodologia HVSR
- Tav. V6 Impatto e clima acustico
- Tav. V7 Approvvigionamento, scarichi idrici, fabbisogno energetico, e gestione rifiuti
- Tav. V8 Fattori climatici e meteorologici
- Tav. V9 Fattibilità strutturale e sismica
- Tav. 10 Accessibilità

**OU OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- Tav. O1 Materiali utilizzati - schema indicativo delle pavimentazioni e dei rivestimenti al piano terra
- Tav. O2 Materiali utilizzati - schema indicativo delle pavimentazioni e dei rivestimenti al piano interrato
- Tav. O3 Schema sottoservizi Gas metano
- Tav. O4 Schema sottoservizi energia elettrica
- Tav. O5 Schema sottoservizi telecomunicazioni
- Tav. O6 Schema sottoservizi acquedotto

**G GENERALI**

- Tav. G2 Norme tecniche di attuazione
- Tav. G3 Regime giuridico dei suoli
- Tav. G4 Schema di convenzione

**Art. 2 – Finalità delle norme**

Le presenti norme tecniche d'attuazione costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio che, per quanto riguarda l'area di intervento di cui trattasi, integrano i contenuti del vigente Regolamento Urbanistico al fine di garantire la corretta realizzazione delle previsioni urbanistiche definite dagli elaborati tecnici del presente Progetto Unitario.

**Art. 3 – Esecuzione del Progetto Unitario – Pericolosità idraulica**

Tutti gli interventi, sia quelli privati di nuova edificazione, sia le opere di urbanizzazione, devono risultare conformi ai contenuti del presente Progetto Unitario.

L'area in esame risulta in classe di pericolosità idraulica molto elevata (I4), soggetta pertanto alle limitazioni di intervento di cui alla L.R. n. 21 del 21.05.2012 e al D.P.G.R. n. 53/R del 25.10.2011; tuttavia tale porzione di territorio è suscettibile di riclassificazione in pericolosità idraulica elevata I3, a seguito della esecuzione delle opere di regimazio-

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ne idraulica evidenziate nella tav. D 04 "Carta della pericolosità idraulica", finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione del torrente Vingone per tempo di ritorno trentennale.

Il rilascio del/i permesso/i di costruire è pertanto subordinato alla esecuzione degli interventi sopra richiamati, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia idraulica. E' altresì subordinato alla stipula della convenzione e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico funzionalmente connesse al Progetto Unitario.

In merito alle quote di sicurezza idraulica indicate nelle condizioni di fattibilità di cui alla scheda normativa e di indirizzo progettuale RQ04c si rinvia alle indicazioni e alle prescrizioni dettate dalle competenti autorità in materia idraulica.

### Art. 4 - Ambito territoriale di riferimento, dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse.

L'intervento relativo al presente Progetto Unitario - U.I. 2 dell'area di riqualificazione RQ 04c - è collocato nel centro della città, delimitato ad est dalla Via Carducci, ad ovest dalla Via Francoforte sull'Oder, a sud dall'isolato Boccaccia, a nord est risulta adiacente all'area ricadente nella stessa area di riqualificazione e interessata dall'altra Unità di Intervento (U.I. 1), dove attualmente è ubicato un edificio prefabbricato che ospita l'ufficio postale.

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

- Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: 2.200,00 mq
- Numero dei piani (Np): minimo n. 4 piani fuori terra

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- residenza
- attività direzionali e terziarie
- (limitatamente agli spazi localizzati al piano terreno degli edifici): esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, attività artigianali di servizio alla residenza, attività pubbliche o di interesse pubblico (queste ultime escluse dal computo della Sul di nuova edificazione)

Non è consentita la destinazione d'uso residenziale dei locali e spazi collocati al piano terreno.

### Art. 5 - Elementi prescrittivi

Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Progetto costituiscono elementi essenziali di riferimento per la successiva progettazione di dettaglio.

Fermo restando quanto sopra è consentito al soggetto attuatore di apportare in fase di progettazione esecutiva le modifiche che si rendono necessarie per dare attuazione al Progetto, nel sostanziale rispetto dell'impianto urbanistico generale, con l'obbligo di una progettazione organica e coordinata dell'insediamento, e nel rispetto di elevati livelli qualitativi dal punto di vista estetico.

E' facoltà dell'Amministrazione di sottoporre le eventuali modifiche del Progetto al parere dei propri organismi tecnici e consultivi.

Sono elementi prescrittivi del Progetto Unitario:

1. le disposizioni e i parametri vincolanti, di cui alla scheda normativa e di indirizzo progettuale RQ 04c di cui all'"Allegato B" alle "Norme per l'Attuazione" del vigente Regolamento Urbanistico;
2. la contestuale realizzazione delle opere di interesse privato e delle opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico;
3. gli allineamenti prescrittivi e l'area di galleggiamento del fabbricato individuati nella Tavola di pag. 42 dell'Album, in caso di incongruenza fra la parte descrittiva e la rappresentazione grafica prevale quest'ultima;
4. la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a 45 mq, fatta eccezione per la quota di ERS che può comprendere anche alloggi con Sua inferiore;
5. la realizzazione di alloggi con superficie (Sua) non inferiore a 80 mq, per nuclei familiari di 4 o più persone, per una Sul pari ad almeno il 13% del totale della superficie utile lorda con destinazione residenziale;
6. in fase di autorizzazione paesaggistica, al fine di ottemperare alle prescrizioni formulate dalla conferenza dei servizi, lo sviluppo delle valutazioni in merito all'impatto percettivo attraverso l'elaborazione di foto simulazioni contestualizzate con punti di ripresa da entrambi gli estremi del lotto prospicienti su via Carducci verso le colline meridionali;
7. le prescrizioni/precisazioni dettate dal Genio Civile di cui alla comunicazione dell'esito del controllo delle indagini geologico-tecniche, ai sensi del DPGR 53/R/2011, pervenuta in data 12.05.2017 prot. n. 22793.

### Art. 6 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

Il nuovo complesso edilizio dovrà essere improntato a un elevato livello qualitativo sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta dei materiali e finiture, anche nel rispetto dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile.

Le soluzioni progettuali di dettaglio devono costituire un insieme architettonico significativo, capaci di caratterizzare qualitativamente con i linguaggi dell'architettura contemporanea l'Area di Riqualificazione RQ 04c, limitrofa al nuovo centro della città, in particolare per quanto riguarda i prospetti rivolti verso spazi pubblici o a destinazione pubblica, inoltre dovrà essere garantito l'impiego di materiali di elevata qualità estetica e prestazionale, nonché accorgimenti progettuali e tecniche costruttive efficaci sotto il profilo del contenimento dei consumi energetici, del comfort idrometrico, e dell'isolamento termico e acustico.

In sede di progettazione di dettaglio degli interventi pubblici e privati dovranno essere assicurati livelli prestazionali e dotazioni superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, con riferimento alle indicazioni e prescrizioni contenute nel 'Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche' del vigente Regolamento Urbanistico.

Il progetto edilizio finalizzato al conseguimento del permesso di costruire potrà prevedere - previo assenso del soggetto proprietario delle aree confinanti (area Unità di Inter-

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

vento n° 1 ) - la realizzazione sul confine di proprietà di elementi architettonici volti a definire una più marcata delimitazione del varco che mette in comunicazione la viabilità con il parcheggio pubblico previsto all'interno della Unità d'Intervento n° 2. Tale soluzione architettonica non costituisce variante al Progetto Unitario.

### Art.7 – Prescrizioni particolari

**7.1 – Prevenzione inquinamento acustico** La domanda di Permesso a Costruire deve essere corredata da specifiche valutazioni di impatto acustico e di clima acustico, come previsto dall'art. 12 della L.R. nr. 89/98, con le modalità ed i contenuti indicati nella D.G.R. n. 857/13. E' altresì prescritta la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 05.12.1997. Inoltre l'intervento deve essere conforme al vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale e al relativo Regolamento attuativo.

**7.2 – Prevenzione inquinamento acquiferi** La domanda di Permesso a Costruire deve essere corredata da un'attenta trattazione dell'argomento, finalizzata alla tutela della risorsa idrica, con previsione anche di opportuni interventi in conformità alle disposizioni di cui al Titolo III – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio - delle Norme Tecniche per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.

**7.3 – Requisiti energetici degli edifici** L'insediamento, per quanto riguarda il rendimento energetico, dovrà attestarsi tendenzialmente su livelli prestazionali superiori ai minimi di legge, e comunque nel rispetto delle specifiche disposizioni comunali ove presenti. Il progetto sarà comunque sottoposto al parere preventivo dell'Ufficio Ambiente.

**7.4 – Impianti di illuminazione** Gli impianti di illuminazione devono essere progettati e realizzati in conformità con le vigenti norme di legge e regolamentari in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso

**7.5 – Impianti di smaltimento reflui** Dovrà essere concordato con i competenti uffici (in particolare Publiacqua) il dimensionamento delle fosse di sedimentazione e dei pozzetti degrassatori, inoltre dovrà essere verificata l'adeguatezza del sistema fognario e dovrà essere realizzata ogni opera necessaria alla piena funzionalità ed al miglioramento dell'efficienza del sistema stesso.

**7.6 – Smaltimento rifiuti** Il soggetto attuatore dovrà valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti che saranno prodotti dalle funzioni previste nonché il loro impatto sul sistema di raccolta esistente, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia. Inoltre dovrà prevedere nell'ambito della riqualificazione le aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate.

**7.7 – Compensazione idraulica** La compensazione idraulica delle aree sottratte all'esonazione per quanto riguarda la realizzazione degli interventi privati sarà assolta all'interno del piano interrato del complesso edilizio, e per quanto riguarda la realizzazione del parcheggio pubblico in una porzione di terreno sottostante il parcheggio stesso.

### Art. 8 – Progettazione e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione

La progettazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, o di uso pubblico in genere, fulcro dell'articolazione urbana delineata dal Progetto Unitario, deve essere particolarmente curata, in modo da incidere qualitativamente sulla configurazione e sulla caratterizzazione del nuovo centro della città.

Gli spazi pubblici devono essere concepiti come parte di un più vasto progetto complessivo, esteso anche agli spazi pubblici compresi nelle Aree di Trasformazione limitrofe, al riguardo dovranno essere recepite le indicazioni formulate dal competente Settore Opere Pubbliche.

Il Progetto Unitario prevede la realizzazione di spazi accessori alle sedi stradali, comprensivi degli spazi di parcheggio, dimensionati in conformità alle disposizioni contenute nella scheda normativa e di indirizzo progettuale RQ 04c, i collegamenti del parcheggio pubblico con la viabilità esistente dovranno avere dimensioni adeguate al transito veicolare e pedonale. Le soluzioni progettuali privilegiano materiali e tecnologie di elevata qualità estetica e prestazionale, nonché sistemi innovativi per la produzione di energia e per la raccolta dei rifiuti. La progettazione e la 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

La progettazione garantisce altresì la piena accessibilità degli spazi pubblici mediante superamento delle barriere architettoniche in conformità con le vigenti disposizioni statali e regionali, con dotazioni e livelli prestazionali anche superiori ai requisiti minimi previsti per legge..l

Il progetto delle opere di urbanizzazione è elaborato ed approvato secondo le modalità stabilite dalla convenzione cui si rinvia.

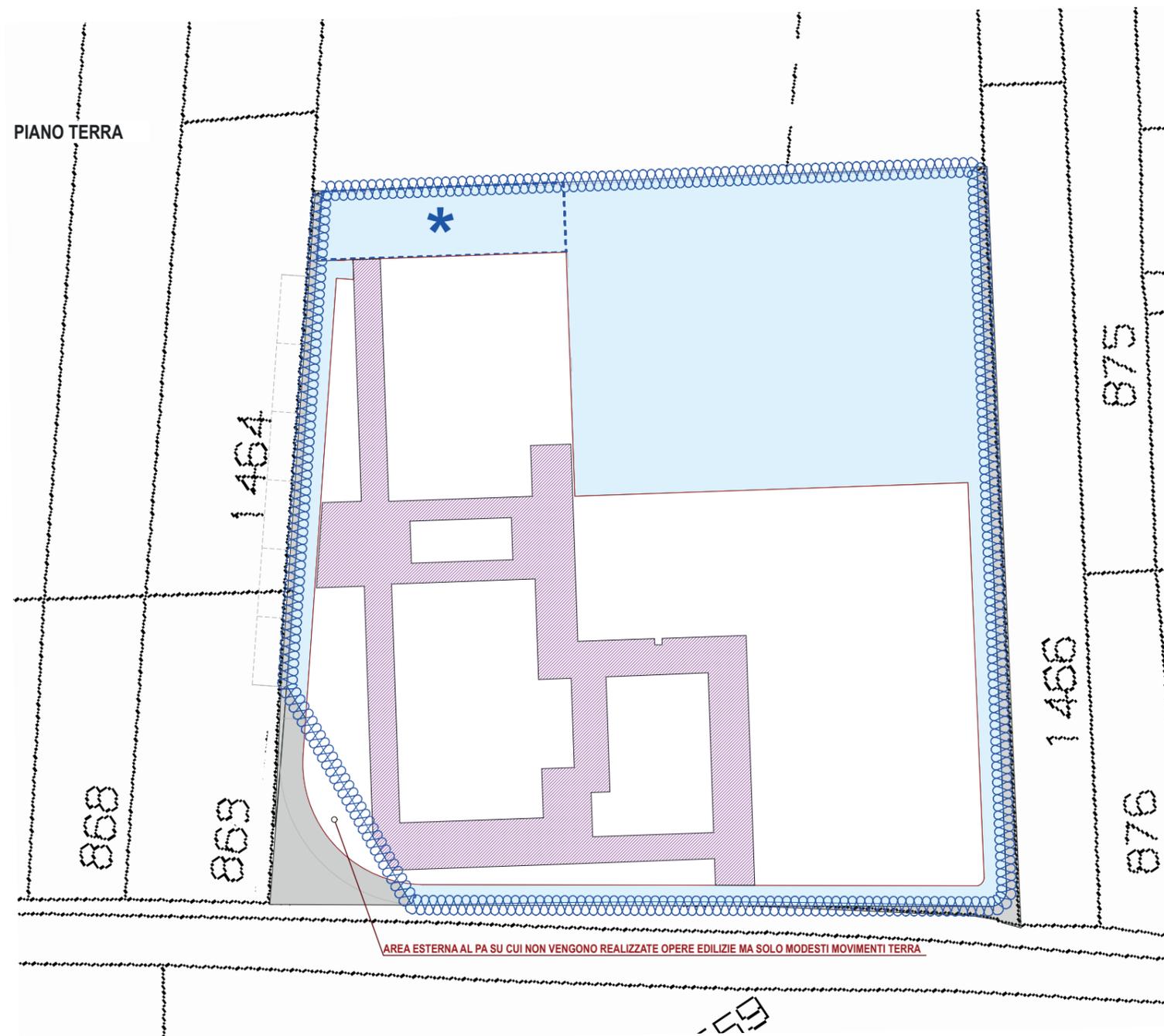
### Art. 9 - Varianti

Le varianti in corso d'opera che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario sono di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'A.C.

Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno approvate con appositi provvedimenti, previa acquisizione di pareri o nulla osta eventualmente necessari. Laddove le varianti al progetto delle opere di urbanizzazione non comportino una sostanziale rettifica al quadro economico definito dalla convenzione non sarà necessario modificare la convenzione medesima. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, con apposito atto dovranno essere preliminarmente apportate le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.

Il regime giuridico dei suoli, rappresentato nell'elaborato grafico a pag. 69, può essere oggetto delle modifiche strettamente necessarie alla messa a punto del progetto di dettaglio finalizzato al rilascio del titolo abilitativo, con esclusione di quelle che determinino alterazioni significative dell'impianto progettuale e/o dei suoi aspetti qualificanti.

Modifiche agli elementi prescrittivi ed ai contenuti sostanziali del Progetto Unitario potranno essere apportate solo previa approvazione di un'apposita variante al medesimo.



Schema di  
 convenzione

G3

Schema  
 regime  
 giuridico dei  
 suoli

LEGENDA REGIME GIURIDICO DEI SUOLI

-  PERIMETRO AREA RQ04c - UMI 2
-  PERIMETRO PARTICELLE DI PROPRIETA' CANTINI - FG 16 P.LLE 1463 E 1465
-  AREA DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO ATTUATORE INTERESSATA DALL'INTERVENTO EDIFICATORIO PRIVATO
-  AREE ESTERNE AL PERIMETRO DELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO ATTUATORE INTERESSATE DA OPERE DI URBANIZZAZIONE OGGETTO DI FUTURA CESSIONE AL COMUNE
-  AREE DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO ATTUATORE, INTERNE AL PERIMETRO DELL'AREA DI RIQUALIFICAZIONE INTERESSATE DALLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE, OGGETTO DI FUTURA CESSIONE AL COMUNE
-  AREA SULLA QUALE SONO AMMESSI, IN FUNZIONE DI PROGETTO DI DETTAGLIO, DUE POSSIBILI REGIMI ALTERNATIVI, QUALI:  
 - FUTURA CESSIONE DELLA PROPRIETA' AL COMUNE;  
 - ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DELLE OPERE REALIZZATE AL LIVELLO DEL SUOLO.
-  AREE DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO ATTUATORE, INTERESSATE DALLA REALIZZAZIONE DI OPERE OGGETTO DI ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO A LIVELLO DEL SUOLO, LA CUI INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA E' INDICATIVA E SARA' DEFINITA NELL'AMBITO DEL PROGETTO DI DETTAGLIO

RQ04C UI2 UNPROGETTO PER SCANDICCI