

Comune di Scandicci

PROGETTO UNITARIO

AREADITRASFORMAZIONETR01c-VIADIS.GIUSTO

rev. 3 - 12/06/2018

Comune di Scandicci

PROGETTO UNITARIO

AREADITRASFORMAZIONE TR01c - VIADIS.GIUSTO

PROGETTAZIONE URBANISTICA E COORDINAMENTO TECNICO
MENICHETTI + CALDARELLI architetti
Arch. Stefano Menichetti

COLLABORATORI ALLA PROGETTAZIONE
Arch. Alessandro Cappannelli

COMMITTENTE
Pierangelo Presenti
Gaetanina Giuffrè

INDAGINI GEOLOGICHE
Geol. Raffaele Rotoli

Indice

Introduzione

Inquadramento generale

Documentazione fotografica

Inquadramento urbanistico

Estratto Liv. A

Estratto Liv. B1

Estratto Liv. B2

Estratto Liv. C

Estratto pericolosità idraulica

Estratto Piano gestione rischio alluvioni

Progetto

Aspetti progettuali

Individuazione catastale della proprietà

Planivolumetrico su foto aerea

Planivolumetrico su CTR

Dati dimensionali: verifica della permeabilità

Sezioni ambientali

Elementi prescrittivi

Dotazione di parcheggio per la sosta stanziale

Regime giuridico dei suoli

Sovrapposizione planimetria su mappa catastale

Prefigurazioni progettuali

Schema indicativo opere di urbanizzazione

Schema indicativo dei servizi a rete

Flussi di percorrenza

Aspetti ambientali

Introduzione

Il presente Album raccoglie gli elaborati che costituiscono il Progetto Unitario di iniziativa privata relativo all'Area di Trasformazione "TR01c - via di San Giusto - Integrazione residenziale".

Inquadramento generale

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

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

L'area oggetto di intervento è attualmente incolta.

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

Le tipologie costruttive sono le più disparate, si trovano edifici a un piano o due fuori terra fino a blocchi pluripiano.

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

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

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

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

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

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

Il lato ovest è libero in corrispondenza di una piccola porzione di verde pubblico.

Inquadramento generale



Perimetrazione dell'area su foto aerea - scala 1 : 3000



Perimetrazione dell'area su C.T.R. - scala 1 : 3000



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



foto 7



foto 8



foto 9



foto 10

AREA DI TRASFORMAZIONE TR 01c VIA DI S. GIUSTO INTEGRAZIONE RESIDENZIALE		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 1 residenza: mq 1.000 Sul	DISPOSIZIONI GENERALI <p><u>Unità di Intervento n° 1:</u> Mediante intervento convenzionato di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario è consentita, ad integrazione degli assetti insediativi del quartiere, la realizzazione di un nuovo edificio o complesso edilizio, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda.</p> Il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. L'intervento comprende almeno n° 4 alloggi con superficie utile abitabile o agibile (Sua) pari o superiore a mq 80, per i quali è garantito il diritto di prelazione all'acquisto per personale delle forze dell'ordine in servizio sul territorio comunale di Scandicci. Nella residua parte non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45. La progettazione dell'intervento tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile. <p><u>Unità di Intervento n° 2:</u> Ad intervenuta cessione della relativa porzione di terreno l'Amm./ne Comunale, avvalendosi della collaborazione di Casa S.p.A., provvede, secondo i procedimenti di legge, alla progettazione e realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali, qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e correttamente inseriti nel contesto di riferimento.</p> L'intervento può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) anche inferiore a mq 45. La progettazione dell'intervento tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
DESCRIZIONE	Porzione di terreno inedito posta in fregio alla Via di S. Giusto, nel quartiere di S. Giusto a Signano, a poca distanza dall'Ospedale di Torregalli. L'area è circondata per la quasi totalità da tessuti residenziali di recente origine ed ospita attualmente attività agricole residuali.		
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione di un modesto intervento di nuova edificazione residenziale finalizzato ad integrare i tessuti insediativi del quartiere di S. Giusto a Signano; - integrazione del patrimonio comunale mediante reperimento di aree per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali.		
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 6.700 circa		
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento le destinazioni d'uso dell'intervento sono determinate come segue: <u>Unità di Intervento n° 1:</u> - superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 1.000 - altezza massima (Hmax): ml 10,00 Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza - attività terziarie - (limitatamente agli spazi localizzati al piano terreno degli edifici): esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, attività artigianali di servizio alla residenza <u>Unità di Intervento n° 2:</u> L'unità di intervento è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali, con dimensionamento stabilito dall'Amm./ne comunale in fase di progettazione preliminare. Previa variante al Regolamento Urbanistico - con prelievo dei corrispondenti quantitativi dall'edificabilità disponibile nel Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' da realizzarsi nell' UTOE n° 1 - è altresì consentita la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.	DISPOSIZIONI PARTICOLARI La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi privati da realizzarsi nell'Unità di Intervento n° 1: - disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente alla Unità di Intervento n° 2 (mq 3.500 circa), accessibile da viabilità pubblica, da utilizzarsi per interventi di edilizia residenziale con finalità sociali; - disciplina la realizzazione del parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) e delle eventuali ulteriori opere ed interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle eventuali aree verdi, etc.	
		DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13. Le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (dovute in caso di inserimento di esercizi commerciali al dettaglio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o attività artigianali di servizio alla residenza, sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.	

TR 01c

VIA DI S. GIUSTO - Integrazione residenziale

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato nell'Unità di Intervento n° 1 è condizionata alla contestuale realizzazione, anche a scomputo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi per parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) all'interno del perimetro dell'area di trasformazione, nella misura minima di mq 400; - realizzazione di ulteriori spazi a parcheggio pubblico in aree esterne adiacenti all'area di trasformazione indicate dall'Amm./ne Comunale, per una superficie di circa mq 500; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p>																					
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.																					
INVARIANTI STRUTTURALI	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (art. 60) 																					
DISCIPLINE SPECIALI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'attuazione del Regolamento Urbanistico.																					
PERICOLOSITA'	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>geologica</td> <td>idraulica</td> <td>sismica</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G.2a</td> <td>I.1</td> <td>S.2</td> </tr> </table>		geologica	idraulica	sismica		G.2a	I.1	S.2													
	geologica	idraulica	sismica																			
	G.2a	I.1	S.2																			
FATTIBILITA'	<table border="1"> <tr> <td rowspan="5">interventi (vedi legenda)</td> <td>A</td> <td>F.G.2</td> <td>F.I.1</td> <td>F.S.2</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>F.G.1</td> <td>F.I.1</td> <td>F.S.1</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>D'</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </table> <p>F.G.2 / F.G.1 / F.I.1 / F.S.2 / F.S.1: nessuna prescrizione specifica.</p>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.1	F.S.2	B	F.G.1	F.I.1	F.S.1	C	-	-	-	D	-	-	-	D'	-	-	-
interventi (vedi legenda)	A		F.G.2	F.I.1	F.S.2																	
	B		F.G.1	F.I.1	F.S.1																	
	C		-	-	-																	
	D		-	-	-																	
	D'	-	-	-																		
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), e) (per la lettera e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), h), i), j), nonché all'art. 46.</p>																					

MODALITA' DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Unità di Intervento n° 1: intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario - Unità di Intervento n° 2: intervento urbanistico-edilizio diretto
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale (Unità di Intervento n° 1)
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 131, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane'.</p> <p>Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175. Non sono comunque consentiti interventi comportanti alterazioni significative alla morfologia dei terreni o installazioni di manufatti di qualsivoglia tipologia.</p>
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggio pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio o complesso edilizio residenziale privato (Unità di Intervento n° 1): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio o complesso edilizio di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali (Unità di Intervento n° 2): aree ad edificazione speciale per standard, con indicazione ERP 'esistenti' (art. 98); - nuovo edificio (o complesso edilizio) residenziale privato: Classe 7 (o Classe 9, in caso di realizzazione di edifici ad aggregazione lineare). Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112 (o all'art. 114), a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - nuovo edificio (o complesso edilizio) di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali: edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine (IP), disciplinati dall'art. 104, punto 2; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).



Livello A

Disciplina dei suoli

- Ambito territoriale AT1 - Pianura alluvionale del fiume Arno
- Ambito territoriale AT2 - Fascia pedecollinare del Vingone e della
- Ambito territoriale AT3 - Pendici collinari settentrionali
- Ambito territoriale AT4 - Dorsale collinare
- Ambito territoriale AT5 - Pendici collinari meridionali
- Ambito territoriale AT6 - Fascia ripariale della
- Pesa
- Aree CP / Edificazione di completamento
- Aree CP / Edificazione di completamento perequato
- Aree CP / Edificazione di completamento destinazione pubblica
- Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o
- Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o
- Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o
- Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi
- Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi
- Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi
- Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi pubblica ricadenti in parchi di interesse
- Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi pubblica ricadenti in parchi di interesse
- Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi pubblica ricadenti in parchi di interesse
- Aree cimiteriali
- Aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso
- Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse
- Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse
- Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse
- Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse

- | | | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|---|---|
| Edilizia residenziale pubblica esistente | Edilizia residenziale pubblica di progetto | Impianti per la distribuzione dei carburanti | Estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse | Insempiamenti produttivi di grande dimensione | Linea della tramvia veloce e attrezzature connesse | Attrezzature di interesse comune di progetto | Attrezzature di interesse comune esistenti |
| Fiumi torrenti corsi idrici | Impianti per la distribuzione dei carburanti | Insempiamenti produttivi di grande dimensione | Linea della tramvia veloce e attrezzature connesse | Attrezzature di interesse comune di progetto | Attrezzature di interesse comune esistenti | Istruzione di progetto | Istruzione di progetto |
| Istruzione esistente | Estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse | Insempiamenti produttivi di grande dimensione | Linea della tramvia veloce e attrezzature connesse | Istruzione di progetto | Istruzione di progetto | Parcheggi pubblici di progetto | Parcheggi pubblici di progetto |
| Parcheggi pubblici esistenti | Linea della tramvia veloce e attrezzature connesse | Istruzione di progetto | Istruzione di progetto | Parcheggi pubblici di progetto | Parcheggi pubblici di progetto | Percorsi Ciclabili | Percorsi Ciclabili |
| Sedi stradali di progetto | Istruzione di progetto | Parcheggi pubblici di progetto | Parcheggi pubblici di progetto | Percorsi Ciclabili | Percorsi Ciclabili | Tessuti produttivi consolidati | Tessuti produttivi consolidati |
| Tessuti produttivi di tipo promiscuo | Parcheggi pubblici produttivi di progetto | Percorsi Ciclabili | Percorsi Ciclabili | Tessuti produttivi consolidati | Tessuti produttivi consolidati | Verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti nelle aree | Verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti nelle aree |
| Verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane | Sedi stradali esistenti | Tessuti produttivi consolidati | Tessuti produttivi consolidati | Verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti nelle aree | Verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti nelle aree | Verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane | Verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane |
| Verde pubblico di progetto | Tessuti produttivi saturi | Verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti nelle aree | Verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti nelle aree | Verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane | Verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane | Verde pubblico produttivo di progetto | Verde pubblico produttivo di progetto |
| Fascia di rispetto cimiteriale | Verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale | Verde privato soggetto a tutela nelle aree di influenza urbana | Verde privato soggetto a tutela nelle aree di influenza urbana | Verde pubblico produttivo di progetto | Verde pubblico produttivo di progetto | Verde pubblico produttivo esistente | Verde pubblico produttivo esistente |
| Linee di arretramento e fasce di rispetto stradali e autostradali | Verde pubblico esistente | Verde pubblico produttivo di progetto | Verde pubblico produttivo di progetto | Verde pubblico produttivo esistente | Verde pubblico produttivo esistente | | |
| | Aree TR-RQ-CP | Previsioni viabilistiche | Previsioni viabilistiche | | | | |
| | Aree TR RQ previste dal RU 2007 soggette a prescrizioni | Impianti per la distribuzione dei carburanti | Impianti per la distribuzione dei carburanti | | | | |

CTR comunale (aggiornamento speditivo)



Livello B02

Aree boscate

- Boschi densi
- Boschi radi e cespugliati
- Aree fragili

Incendi

Aree interessate dalle previsioni del Piano Comunale di Protezione

- Aree elicotteri
- Aree di ammassamento
- Aree di ricovero
- Aree di attesa
- Degradato agricolo
- Itinerari storico-culturali

Linee di metanodotto e di oleodotto

- Tracciato del metanodotto (dati originali SNAM da cartografia in scala 1:25.000)
- Tracciato oleodotto
- Parco fluviale
- Pregio paesistico
- Recupero ambientale

Reti ed impianti dell'energia elettrica

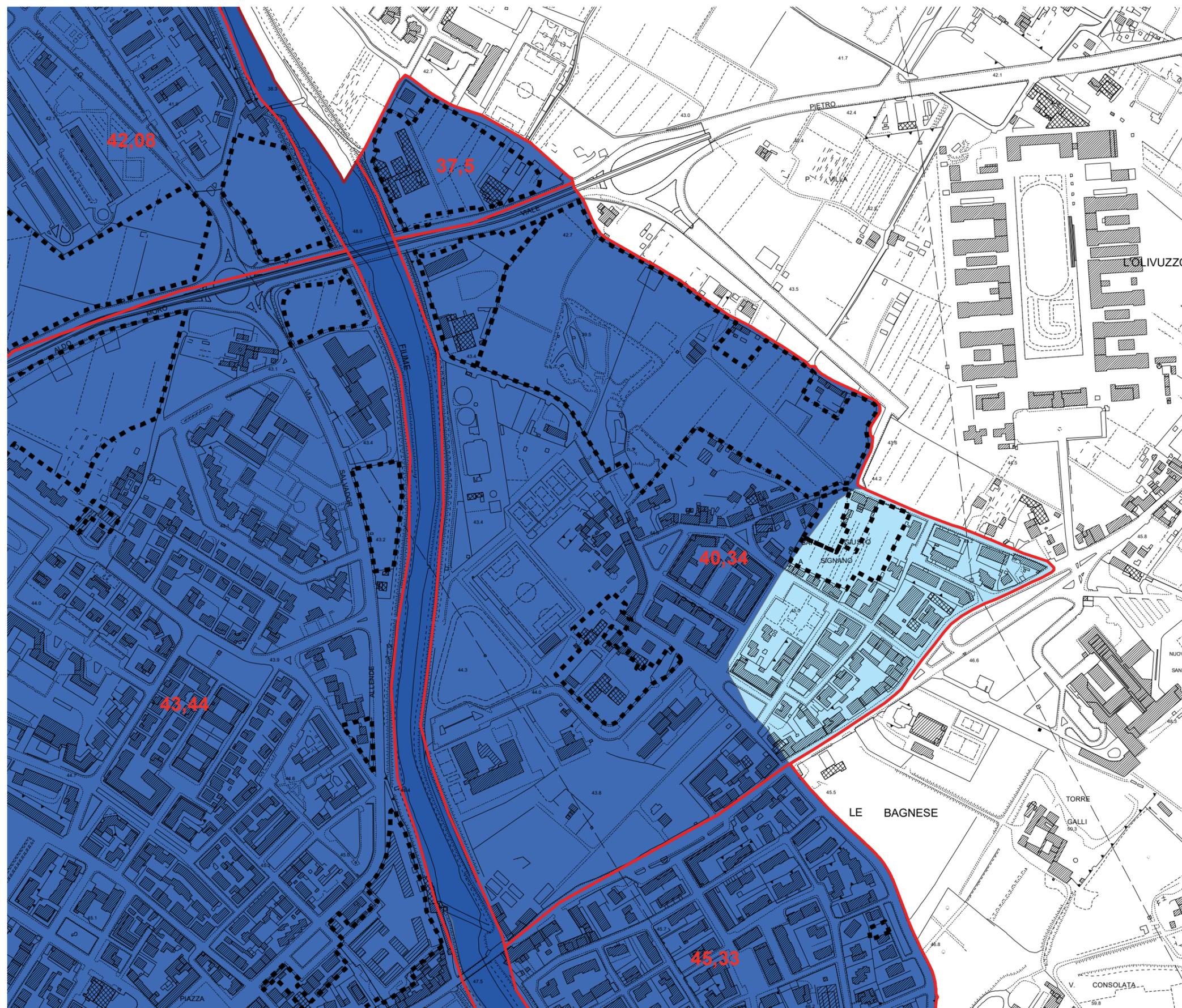
- Linee KW 132
- Linee KW 220
- Linee KW 380
- Ridefinizione architettonica

CTR comunale (aggiornamento speditivo)



- Livello C**
- Classificazione del patrimonio edilizio**
- Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico
 - Edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico
 - Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico
 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico testimoniale in rapporto agli assetti
 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico testimoniale in rapporto al contesto urbano
 - Edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o testimoniale
 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico
 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
 - Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico
 - Edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico
 - Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici
 - Edifici di interesse architettonico o morfologico
 - Edifici di interesse architettonico o morfologico
 - Edifici di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo
 - Edifici di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo
 - Edifici di pubblico interesse
 - Edifici e manufatti a trasformabilità limitata
 - Volumi secondari
 - Rudere
- Usi specialistici**
- Aree per attività culturali e o ricreative all aperto

- Aree per campeggi
- Aree per il deposito di materiali edili e/o messa in riserva inerti non pericolosi derivanti da demolizioni
- Aree per il deposito o esposizione di merci e o materiali all aperto
- Aree per impianti di autodemolizioni
- Edificazione esistente a destinazione turistico-ricettivo nelle aree urbane
- Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale
- Aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale
- Aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli



INDIVIDUAZIONE CLASSI (P.G.R.A.)

-  P1 - Aree a pericolosità da alluvione bassa
-  P2 - Aree a pericolosità da alluvione media
-  P3 - Aree a pericolosità da alluvione elevata
-  Aree di potenziale esondazione dell'Arno (A.P.E.)

Aspetti progettuali

L'ambito di trasformazione TR 01c interessa un'area ineditata, interclusa nel tessuto urbano, di circa 6784 mq.

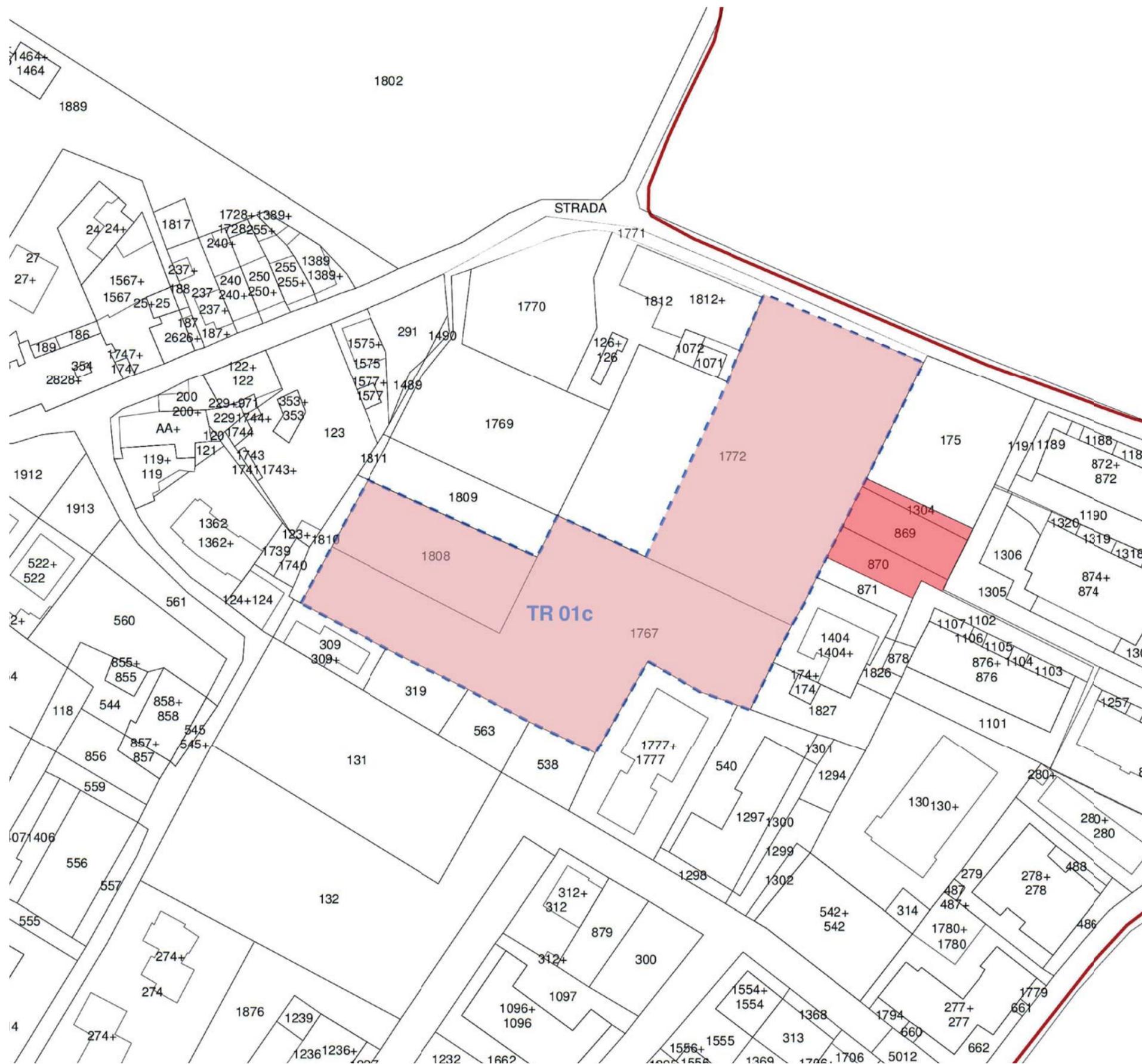
L'area in oggetto è circondata da un tessuto edificato molto compatto di recente origine e si affaccia per la parte nord/est verso la caserma dei lupi di Toscana.

L'intera area è divisa in due unità di intervento, una di iniziativa privata di circa 2975 mq ed una destinata a edilizia pubblica con finalità sociale di circa 3850 mq, per un totale di circa 6825 mq.

La prima area è destinata alla realizzazione di un modesto complesso edilizio a destinazione residenziale con SUL Massima di 1000 mq. Il complesso si svilupperà su due piani fuori terra e diviso in due blocchi separati e distinti; la separazione dei due edifici è frutto di un progetto teso a riconnettere il tessuto urbano e viario trovando altresì spazio per le dotazioni di parcheggio.

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

Sarà realizzato un parcheggio pubblico di circa 400 mq con accesso sia dalla nuova viabilità di penetrazione che da Via Emanuele Orlando, su quest'ultima un area attualmente a verde verrà riconvertita in parte a verde, in parte a parcheggi e percorsi pedonali.



LEGENDA

- Gaetanina Giuffè - Pierangelo Presenti
- superficie per realizzazione ulteriori spazi a parcheggio pubblico in aree esterne adiacenti all'area di trasformazione
- perimetro dell'area di trasformazione TR 01c

DATI IDENTIFICATIVI				DITTA CATASTALE	DATI QUANTITATIVI	
CATASTO TERRENI					sup. da visura catastale	sup. rilevata*
foglio	particella	qualità	classe			
68	1808	semin. arbor.	1	Gaetanina Giuffè - Pierangelo Presenti	980 mq	935,59 mq
68	1767	semin. arbor.	1	Gaetanina Giuffè - Pierangelo Presenti	2820 mq	3028,44 mq
68	1772	semin. arbor.	1	Gaetanina Giuffè - Pierangelo Presenti	4095 mq	2820,68 mq

TOT. 6784,71 mq

* superficie effettiva ricavata mediante rilievo strumentale

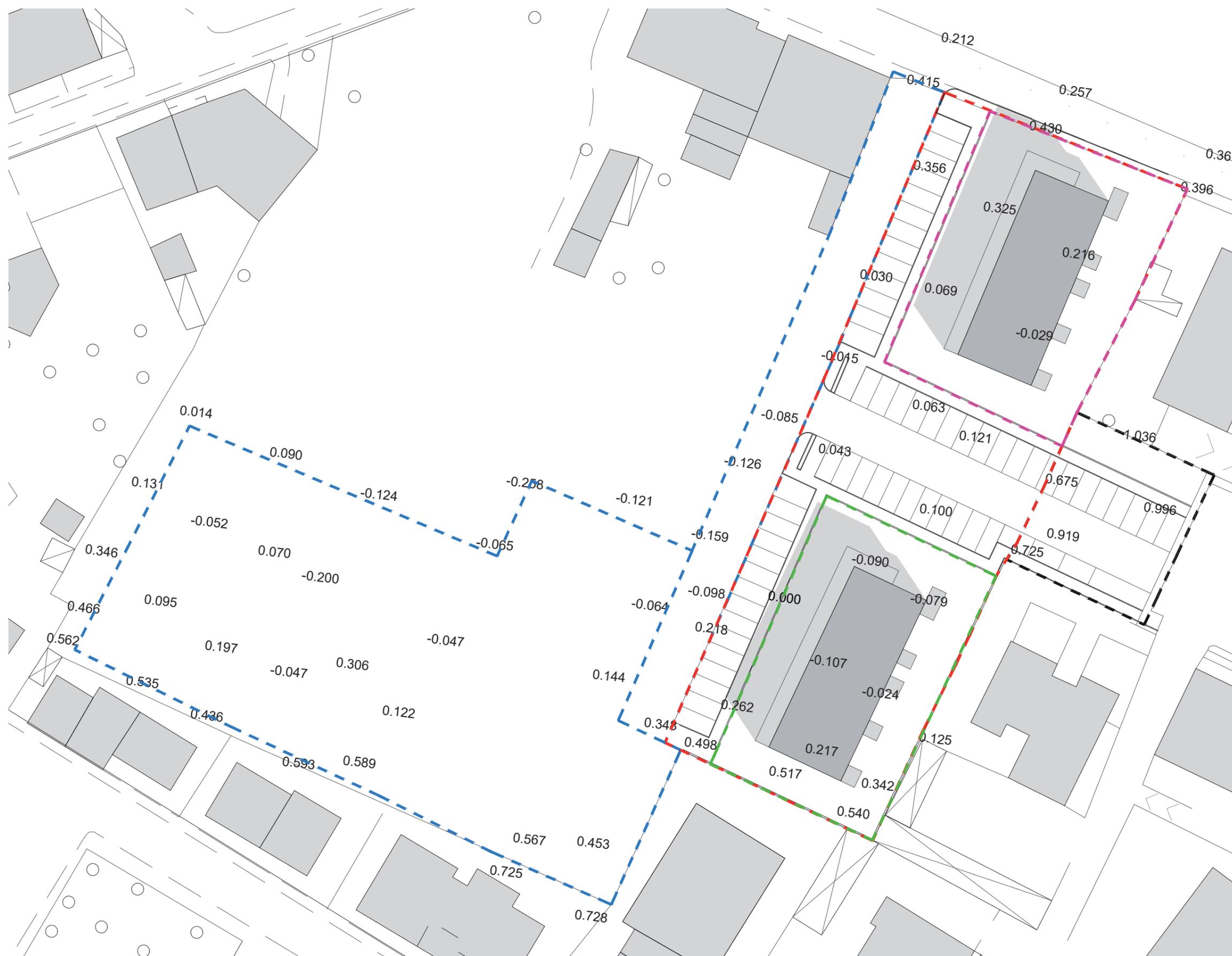
AREE PER REALIZZAZIONI STANDARD AL DI FUORI DELL'AREA DI INTERVENTO

DATI IDENTIFICATIVI				DITTA CATASTALE	DATI QUANTITATIVI	
CATASTO TERRENI					sup. da visura catastale	sup. rilevata*
foglio	particella	qualità	classe			
68	1304	semin. arbor.	1	Goliardo Mazzoni	60 mq	73,12 mq
68	869	semin. arbor.	1	Goliardo Mazzoni	290 mq	292,55 mq
68	870	semin. arbor.	1	Goliardo Mazzoni	260 mq	194,76 mq

TOT. 560,43 mq

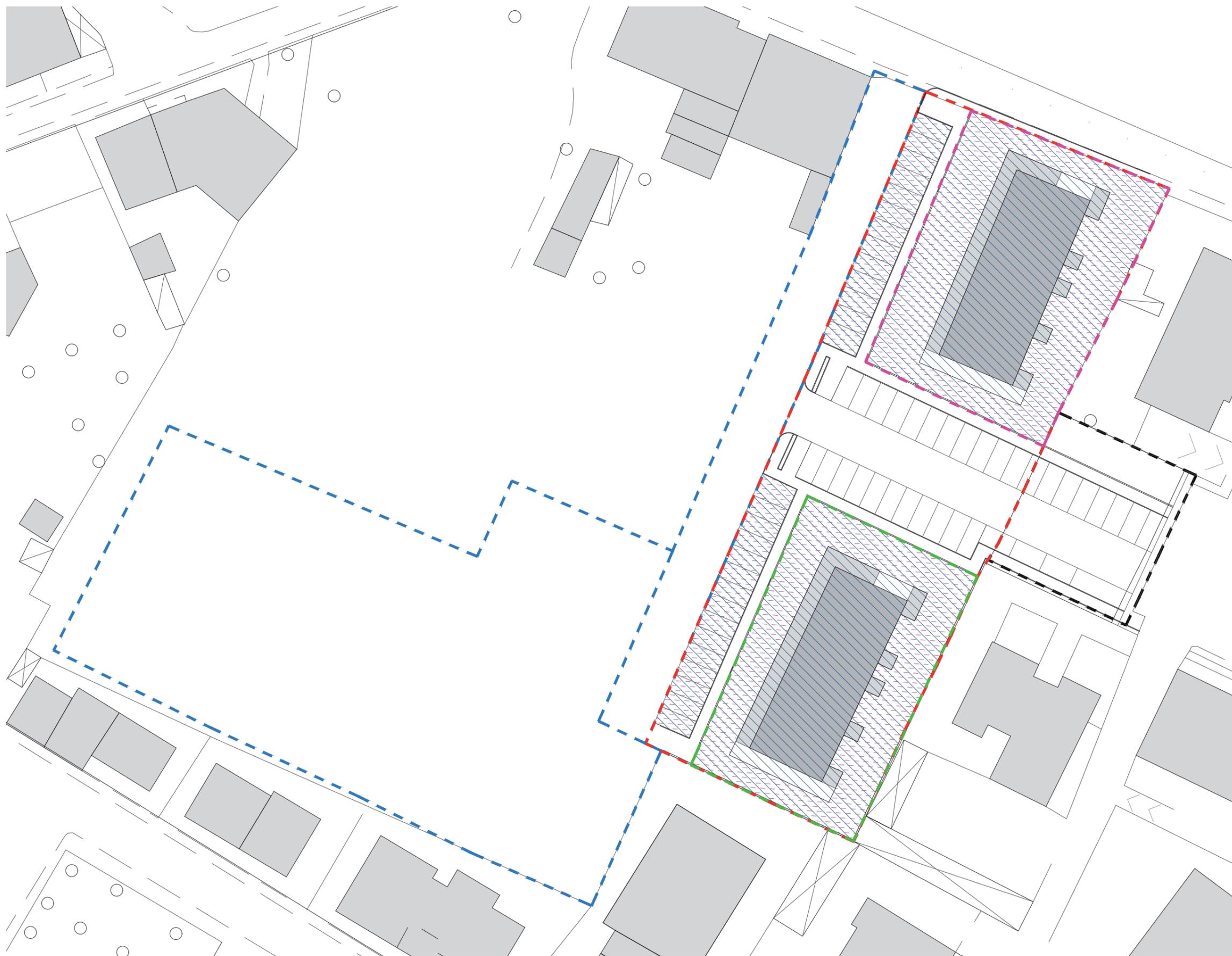
* superficie effettiva ricavata mediante rilievo strumentale





LEGENDA

-  perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di Intervento n° 1)
-  perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di Intervento n° 2)
-  edificio A
-  edificio B



LEGENDA

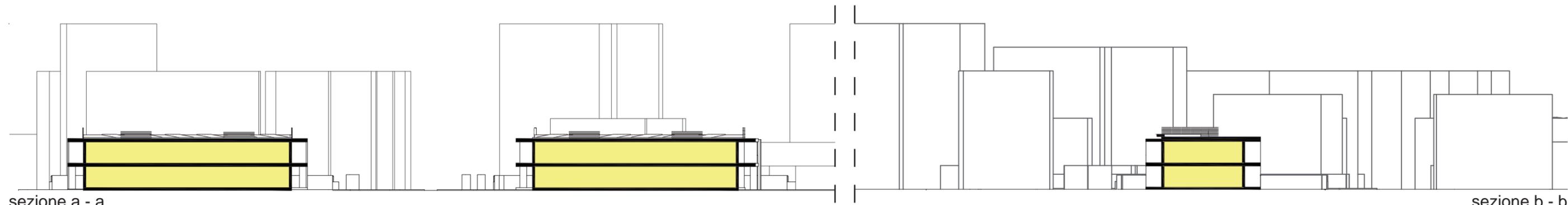
- perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di Intervento n° 1)
- perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di Intervento n° 2)
- edificio A
- edificio B
- superficie permeabile di pertinenza (SPP)
- superficie fondiaria (SF)
- area esterna al perimetro dell'area di trasformazione interessata da eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali all'intervento

VERIFICA PERMEABILITA'

destinazioni d'uso	lotti	SUL (mq)	superficie fondiaria SF (mq)	sup. permeabile di pertinenza (SPP)	SPP/SF	verifica
residenziale	1 + 2	1000,00	2254,01	1453,16	> 25 %	verificato



- LEGENDA**
-  perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di intervento n° 1)
 -  perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di intervento n° 2)
 -  edificio A
 -  edificio B
 -  area esterna al perimetro dell'area di trasformazione interessata da eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali all'intervento
 -  residenza privata



sezione a - a

sezione b - b



LEGENDA

-  perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di Intervento n° 1)
-  perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di Intervento n° 2)
-  edificio A
-  edificio B
-  allineamenti prescrittivi
-  area di galleggiamento
-  area esterna al perimetro dell'area di trasformazione interessata da eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali all'intervento



LEGENDA

-  perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di Intervento n° 1)
-  perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di Intervento n° 2)
-  parcheggio per la sosta stanziale
-  edificio A
-  edificio B
-  area esterna al perimetro dell'area di trasformazione interessata da eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali all'intervento

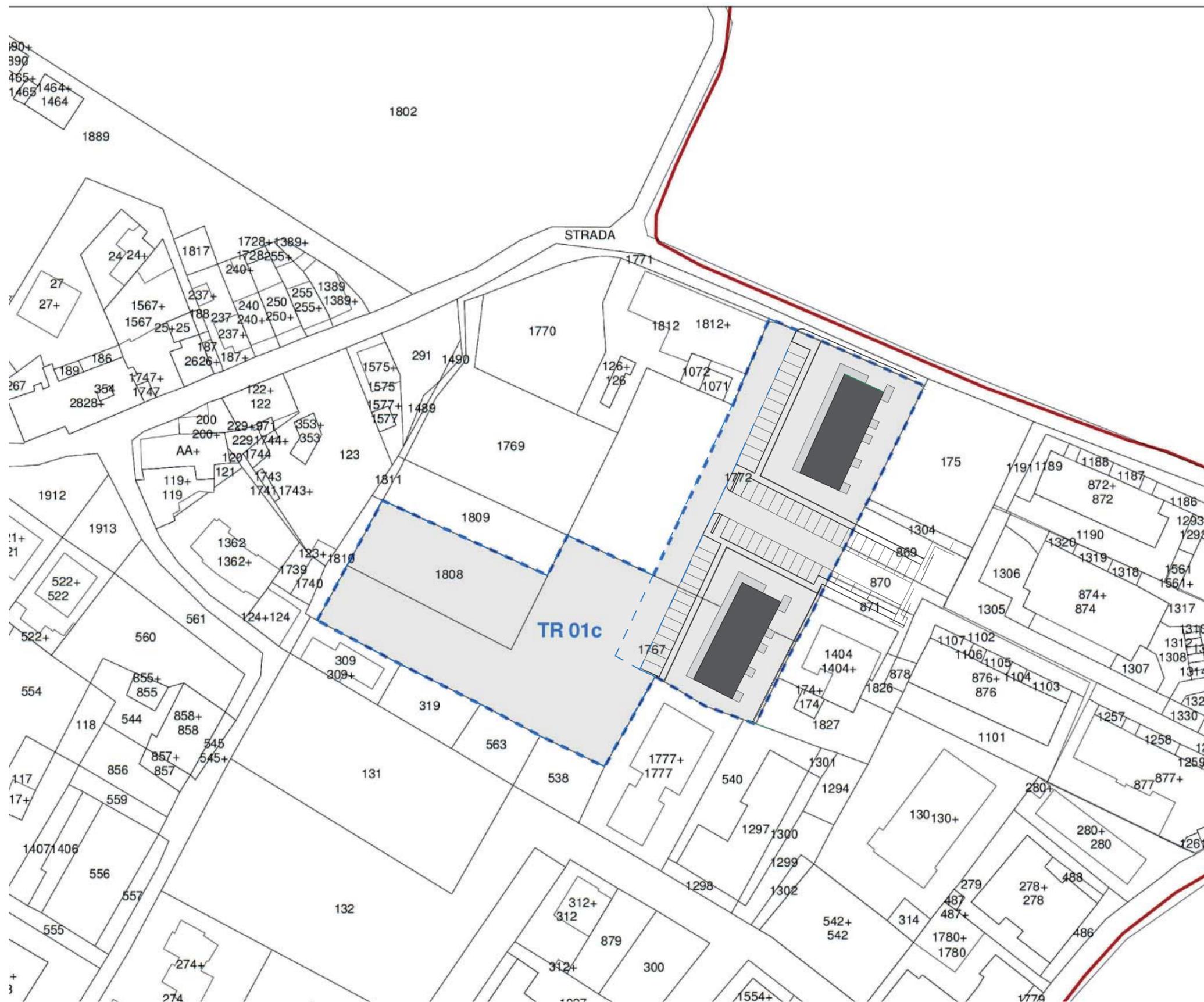
VERIFICA DOTAZIONE DI PARCHEGGI - SOSTA STANZIALE L.122/89

destinazioni d'uso	lotto	SUL (mq)	sosta stanziale 1/3 mq SUL	verifica
residenziale	1 + 2	1000	336,40	verificato

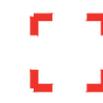
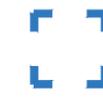


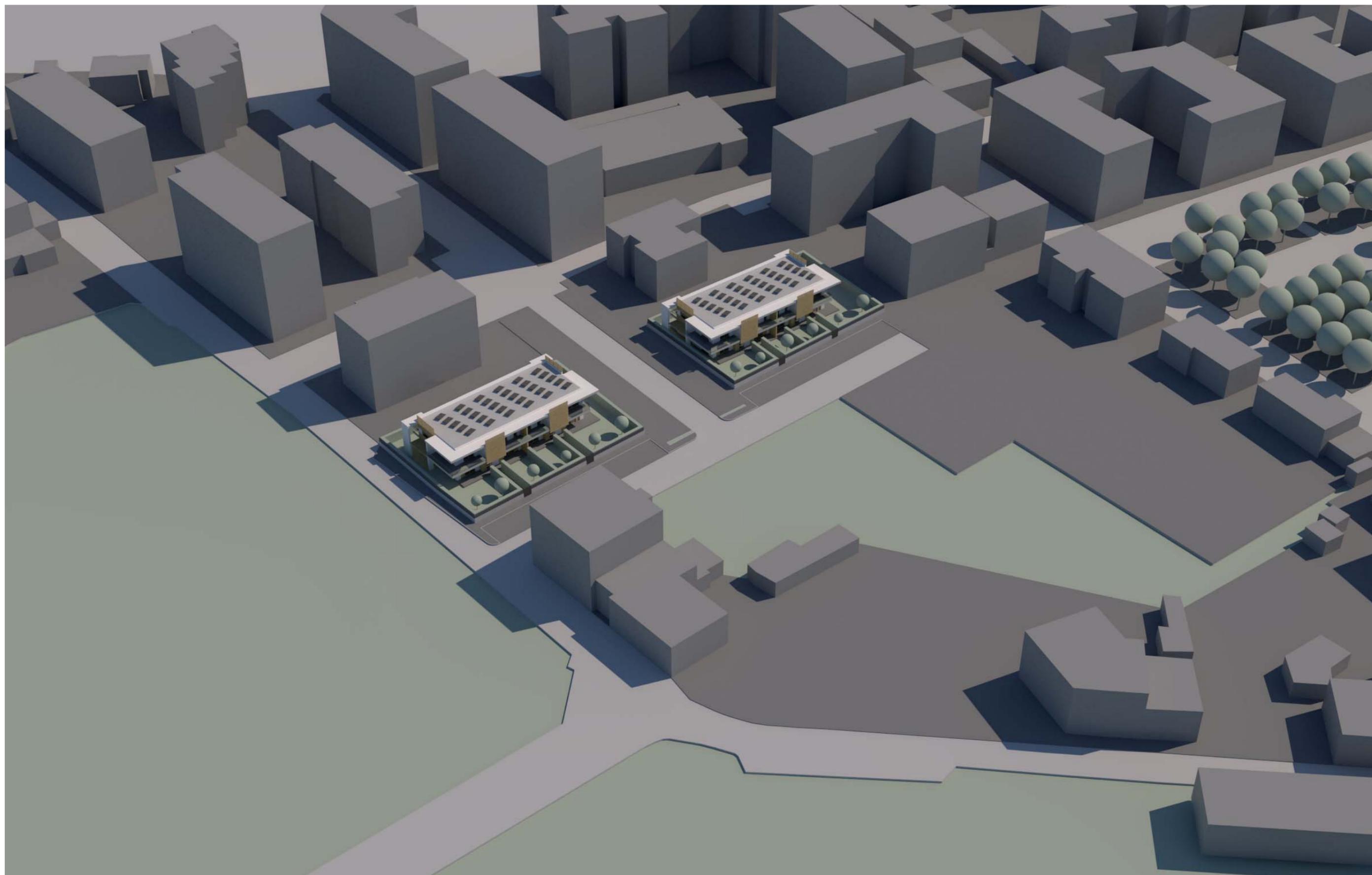
LEGENDA

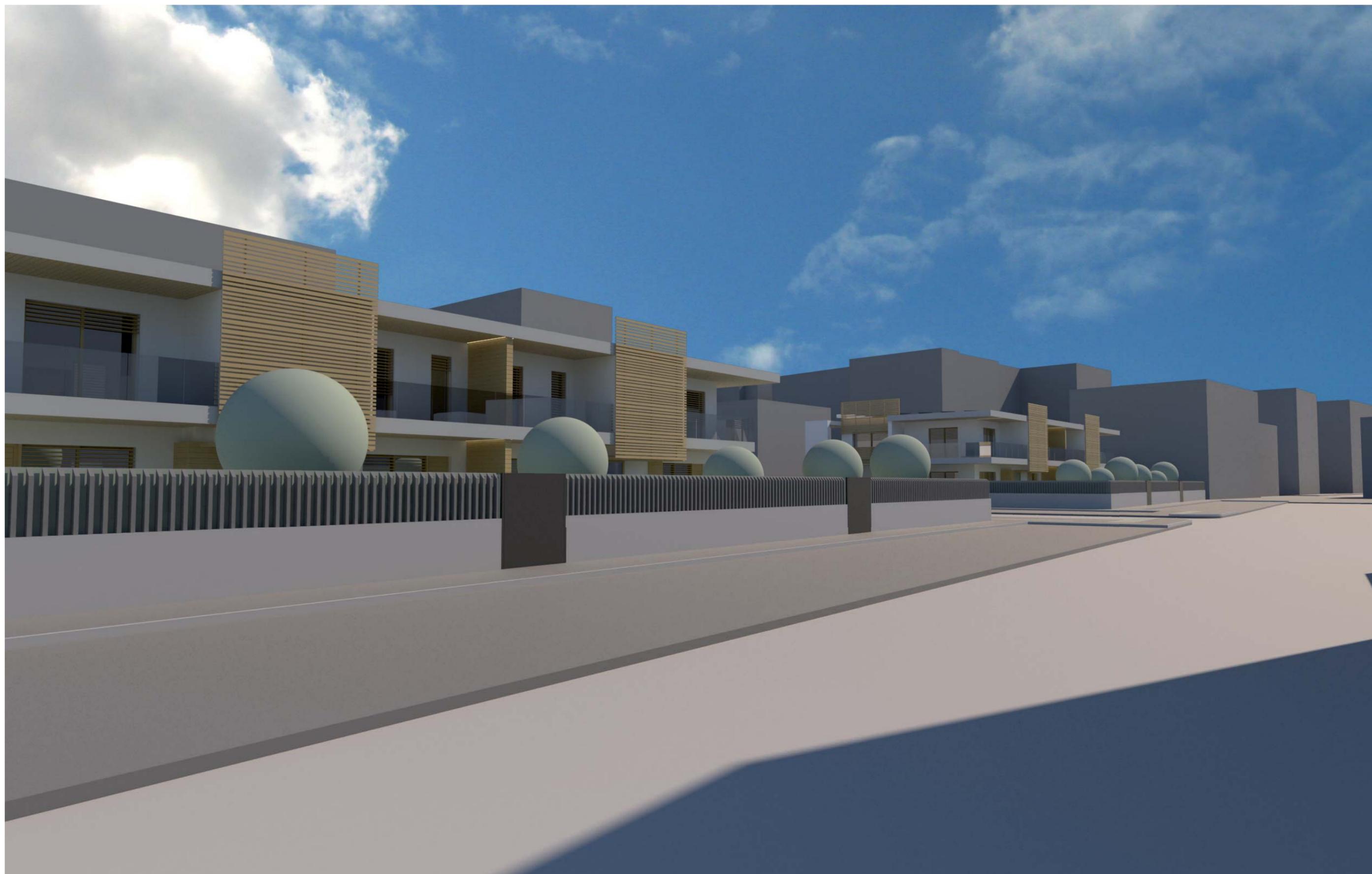
-  perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di intervento n° 1)
-  perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di intervento n° 2)
-  edificio A
-  edificio B
-  aree di proprietà dei Soggetti Attuatori, interna all'area di trasformazione, oggetto di futura cessione all'Amministrazione in quanto interessata da opere di urbanizzazione
-  aree di proprietà dei Soggetti Attuatori, interna all'area di trasformazione, interessata da opere di interesse pubblico, oggetto di futuro asservimento ad uso pubblico
-  aree esterna all'area di trasformazione, interessata da opere di urbanizzazione funzionali all'intervento
-  aree di proprietà dei Soggetti Attuatori, interna all'area di trasformazione, oggetto di cessione all'Amministrazione

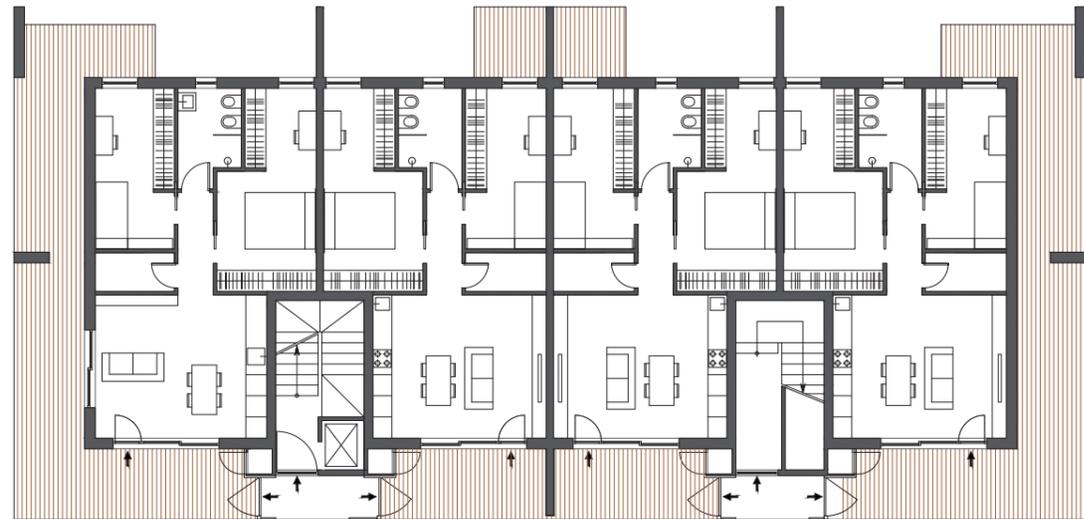


LEGENDA

-  perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di Intervento n° 1)
-  perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di Intervento n° 2)
-  edificio A
-  edificio B



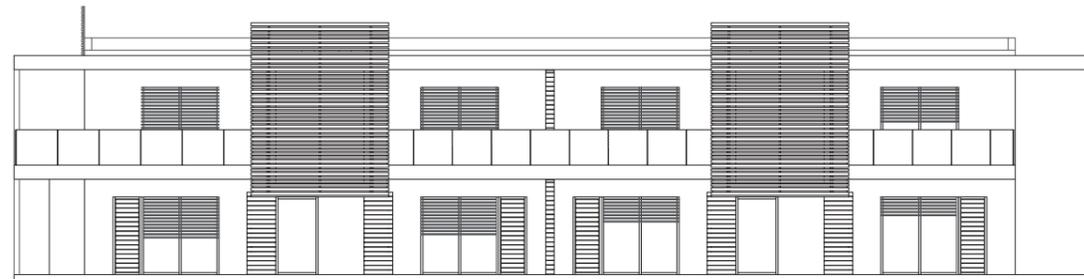




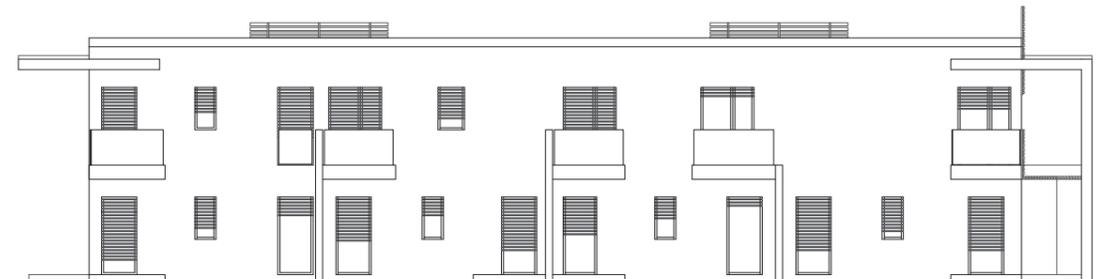
piano piano 0



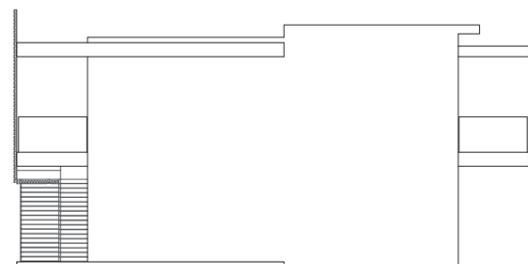
piano piano +1



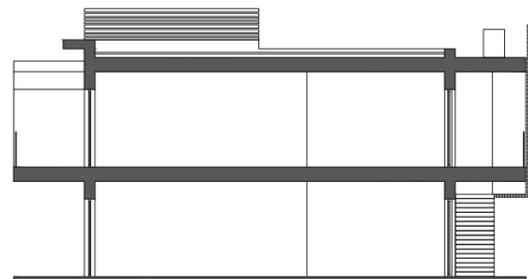
prospetto anteriore



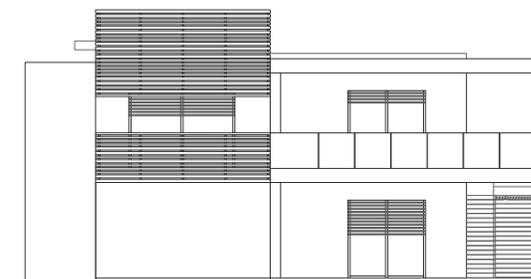
prospetto posteriore



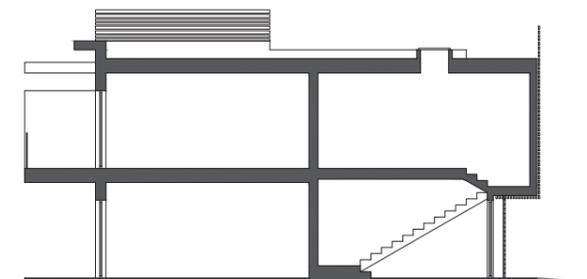
prospetto laterale



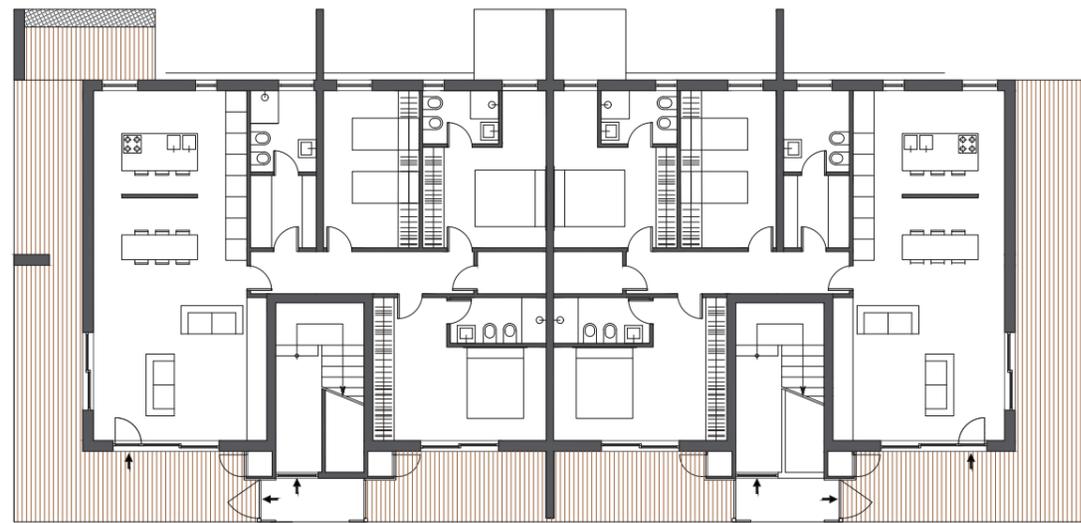
sezione



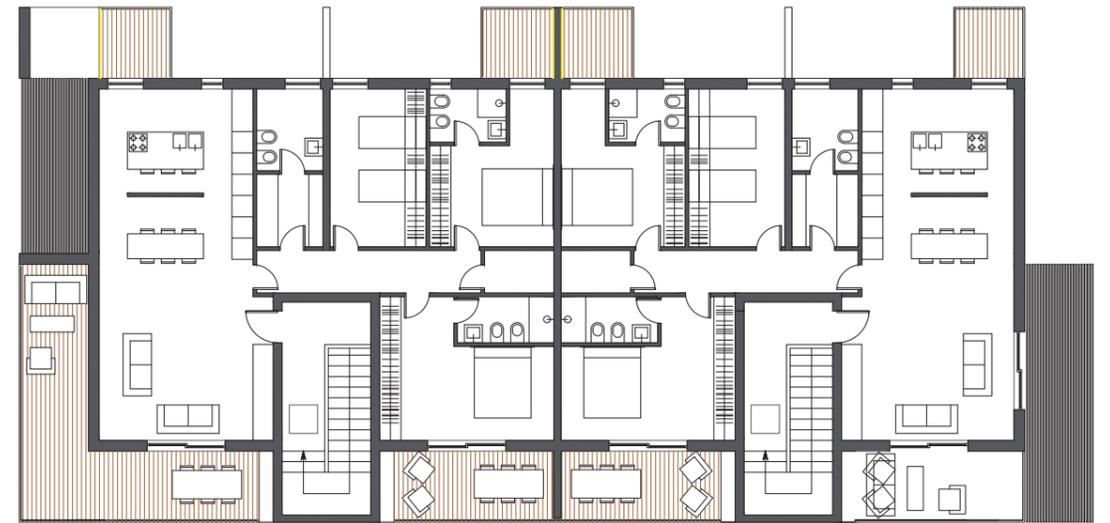
prospetto laterale



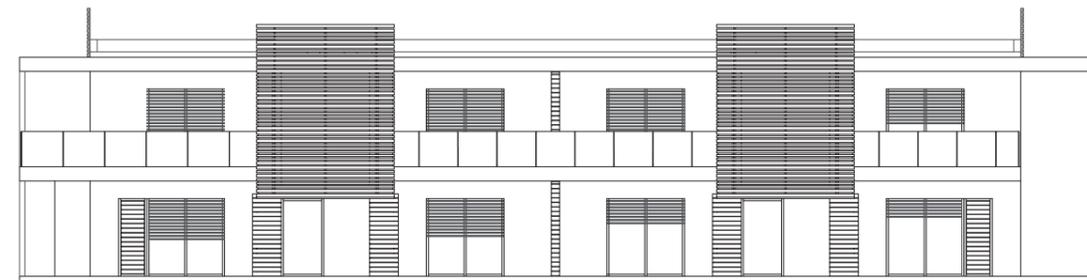
sezione su vano scale



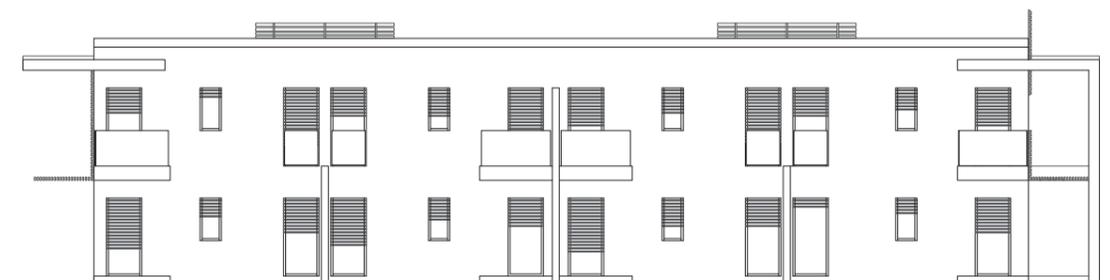
piano piano 0



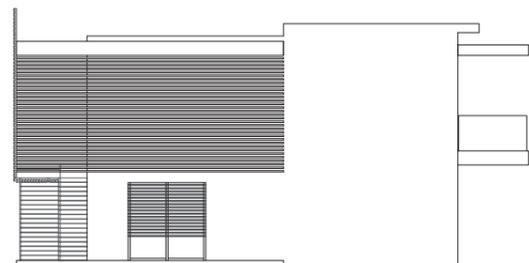
piano piano +1



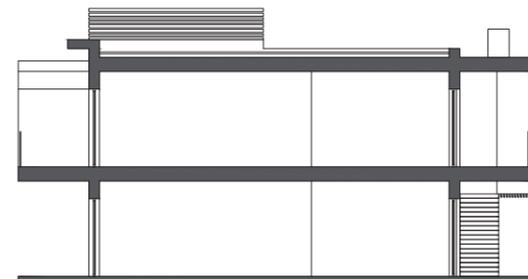
prospetto anteriore



prospetto posteriore



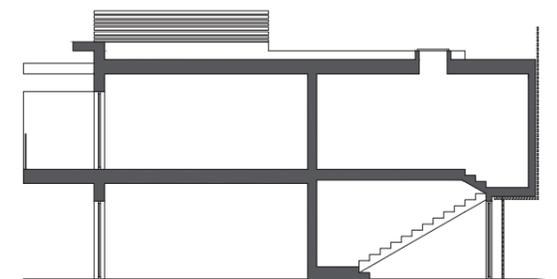
prospetto laterale



sezione

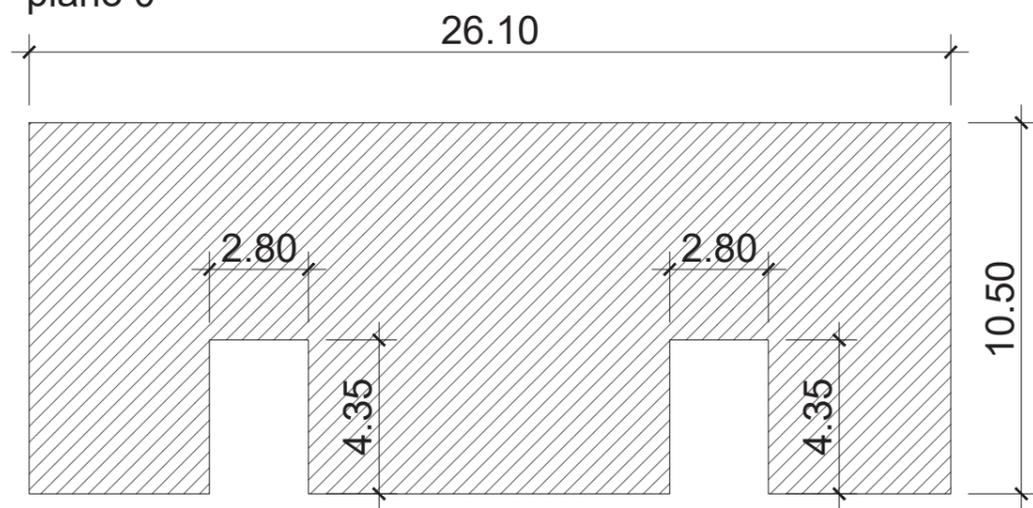


prospetto laterale



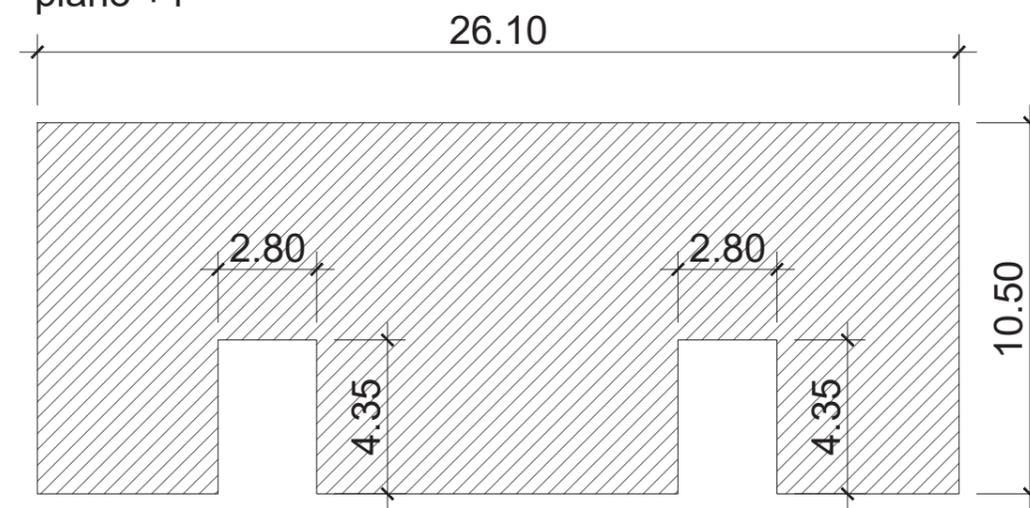
sezione su vano scale

Edificio A
piano 0



SUL piano 0: $26.10 \times 10.50 - 2 \times (2.80 \times 4.35) = 249.69 \text{ mq}$

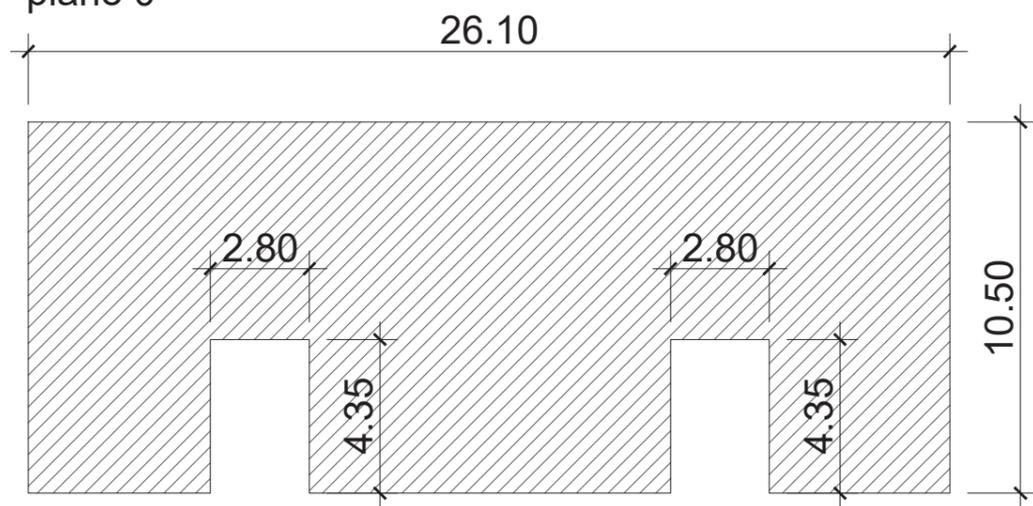
piano +1



SUL piano +1: $26.10 \times 10.50 - 2 \times (2.80 \times 4.35) = 249.69 \text{ mq}$

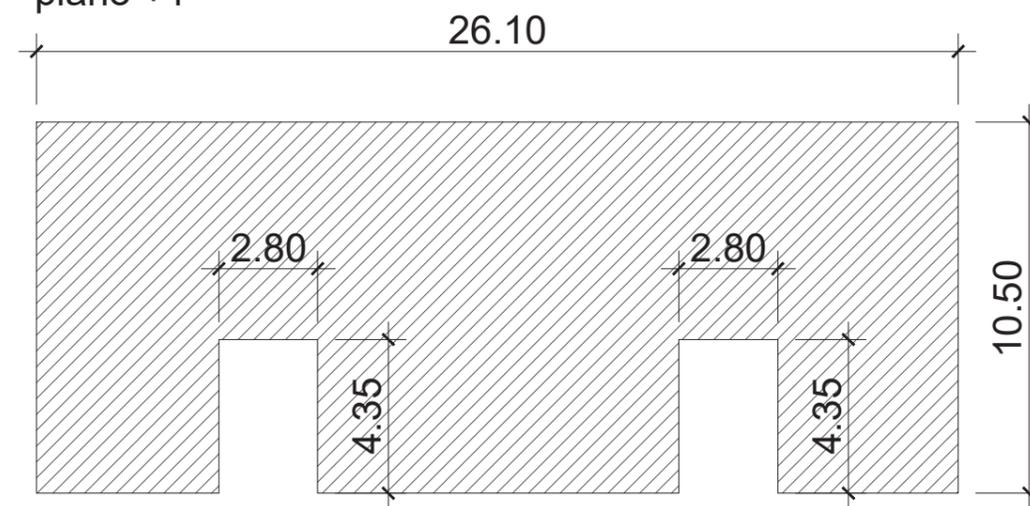
SUL totale edificio A: $\text{SUL piano 0} + \text{SUL piano +1} = 249.69 + 249.69 = 499.38 \text{ mq}$

Edificio B
piano 0



SUL piano 0: $26.10 \times 10.50 - 2 \times (2.80 \times 4.35) = 249.69 \text{ mq}$

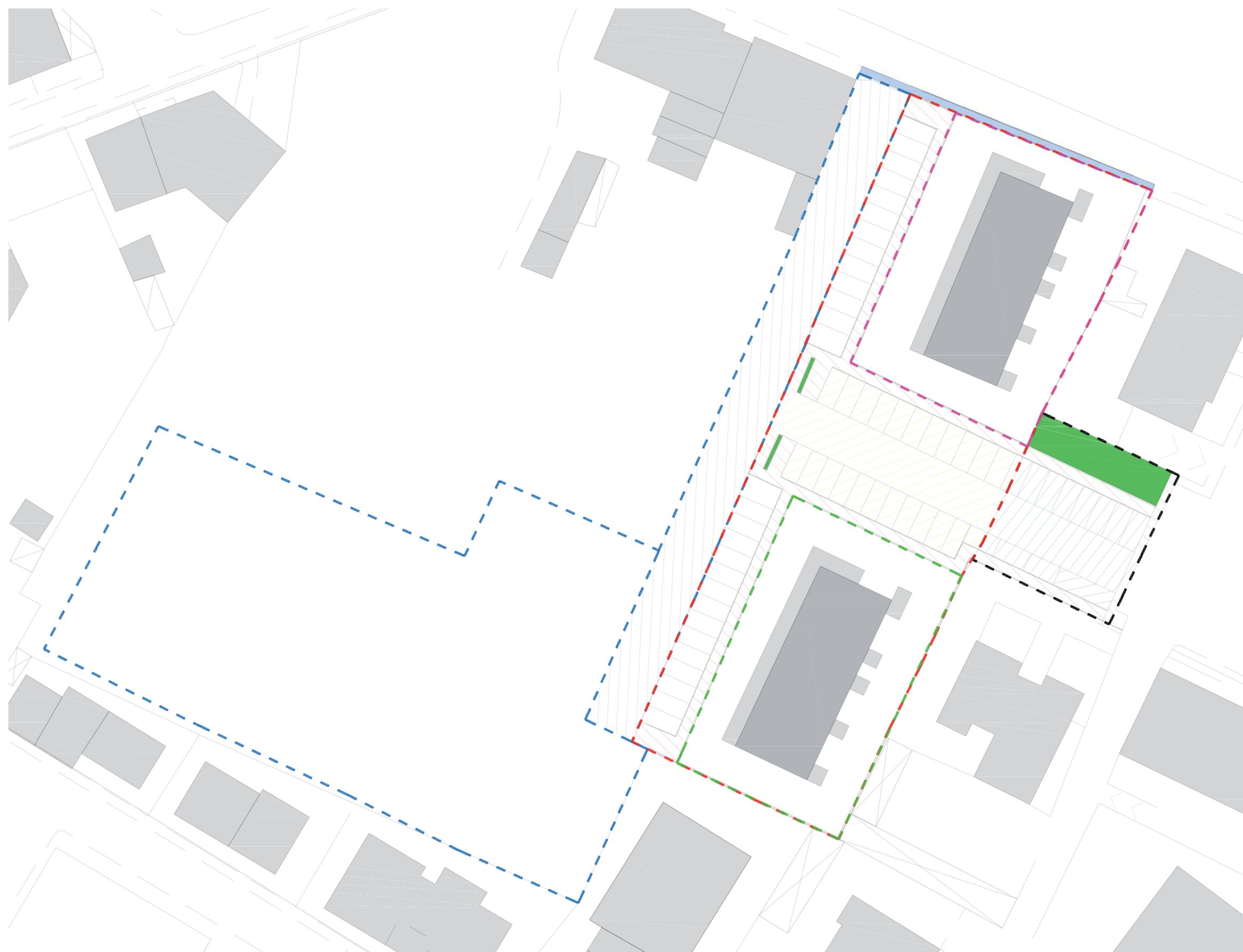
piano +1



SUL piano +1: $26.10 \times 10.50 - 2 \times (2.80 \times 4.35) = 249.69 \text{ mq}$

SUL totale edificio B: $\text{SUL piano 0} + \text{SUL piano +1} = 249.69 + 249.69 = 499.38 \text{ mq}$

SUL totale: 998.76 mq



LEGENDA

- perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di Intervento n° 1)
- perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di Intervento n° 2)
- edificio A
- edificio B
- percorso pedonale di progetto
- verde pubblico
- parcheggio pubblico all'interno del perimetro dell'area di trasformazione (409.53 mq)
- ulteriori spazi a parcheggio pubblico in aree esterne adiacenti all'area di trasformazione indicate dall'amministrazione comunale
- sede stradale
- area per la raccolta differenziata dei rifiuti
- superfici esterne al perimetro dell'area di trasformazione, interessate da realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali all'intervento
- aree esterne al perimetro di trasformazione soggette a riqualificazione



LEGENDA

- rete acquedotto esistente
- - rete acquedotto di progetto
- rete fognaria acque nere esistente
- - rete fognaria acque nere di progetto
- rete gas esistente
- - rete gas di progetto
- rete fognaria acque bianche esistente
- - rete fognaria acque bianche di progetto
- rete telecom esistente
- - rete telecom di progetto
- rete enel esistente
- - rete enel di progetto



LEGENDA

-  perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di Intervento n° 1)
-  perimetro dell'area di trasformazione TR 01c (Unità di Intervento n° 2)
-  edificio A
-  edificio B
-  area esterna al perimetro dell'area di trasformazione interessata da eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali all'intervento
-  punto di raccolta differenziata dei rifiuti come da indicazioni ALIA
-  serbatoio di accumulo delle acque pluviali (capacità 24 mc ciascuno)
-  superficie in copertura per installazione di impianti per produzione energia rinnovabil

Aspetti ambientali

La presente relazione è predisposta per una valutazione degli aspetti ambientali sulla fattibilità dell'intervento, in particolare il Progetto Unitario è soggetto al rispetto degli aspetti di cui all'art.9, punto 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, così come richiamati nella sezione "prescrizioni e mitigazioni ambientali" della scheda Tr 01c di cui all'allegato b (schede normative e di indirizzo progettuale Aree TR), nonché al rispetto dell'art. 46 (pericolosità idrogeologica) delle stesse N.T.A.

Emissioni ed immissioni atmosferiche e acustiche

Per le prime valutazioni di tipo acustico si fa riferimento alla "Rilievi fonometrici e valutazione di clima acustico previsionale" a firma dell'ing. Luciano Mercati allegata al presente progetto unitario.

Approvvigionamento e scarichi idrici**e) Approvvigionamento idrico**

L'alimentazione idrica del nuovo complesso avverrà mediante allaccio alla rete pubblica, in particolare saranno richiesti un nuovo allacciamento per l'acqua sanitaria e un nuovo allacciamento per la rete antincendio.

Gli impianti saranno realizzati con specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla riduzione degli sprechi quali:

- reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi, al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per utilizzi compatibili;
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- il riutilizzo delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
- l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
- l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico;

All'interno dell'area di proprietà verranno realizzati gli impianti e le attrezzature necessarie per la realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture, destinandoli ad usi non pregiati (es. alimentazione WC).

A tale scopo sono previsti serbatoi di accumulo delle acque pluviali di capacità pari ad almeno 2 mc ogni 30 mq di superficie coperta. (vedi tavola aspetti ambientali).

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 singolarmente i vari sanitari 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".

f) Scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura

Per quanto riguarda le reti di scarico tutti i servizi igienici previsti saranno dotati di una rete di smaltimento dei reflui separata tra acque nere e acque saponose; tale separazione sarà mantenuta almeno fino all'uscita degli scarichi dall'edificio. L'allacciamento avverrà previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario depurativo. A tale riguardo deve essere dato atto dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior

carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. L'allacciamento 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 torrino di esalazione installato sulla sommità della colonna.

Fabbisogno energetico**h) Risparmio energetico e fonti rinnovabili**

L'intervento rappresenterà un'occasione di progettazione avanzata ed una espressione di cultura tecnologica ed ambientale "sostenibile", così come da intenzione della committenza, intesa ad avvalersi del sistema Powerhome della Misuri Costruzioni.

Il fabbisogno energetico sarà soddisfatto favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, gli impianti saranno progettati in modo da favorire il risparmio e l'uso razionale dell'energia.

h1) Prestazione degli involucri/isolamento termico

La progettazione dell'intervento persegue il conseguimento di elevate prestazioni energetiche connesse ai seguenti aspetti:

- l'adozione di materiali ad elevato isolamento termico al fine di ottenere un edificio all'interno della classe "A" ;
- l'involucro dell'edificio sarà realizzato con il sistema Ecosism con pareti portanti in cemento armato e casseri in materiale isolante a perdere che vanno a costituire un insieme monolitico tra struttura portante ed isolamento termico esterno ed interno, garantendo così un elevato potere coibente della pelle esterna, che coadiuvata da un efficiente sistema di ventilazione meccanica forzata garantisce un'elevata qualità dell'abitare.
- vetri con prestazioni energetiche ottimali (bassa trasmittanza e fattore solare);

h2) Prestazione degli impianti di climatizzazione

Gli impianti di climatizzazione e per la produzione di acqua calda sanitaria saranno con sistema a pompa di calore alimentata dall'impianto fotovoltaico in copertura.

- realizzazione di un impianto a pompe di calore per la climatizzazione di ogni unità immobiliare, alimentate dall'impianto fotovoltaico in copertura;
- elevato grado di filtrazione ed un preciso controllo dello stato idrometrico ed in definitiva della "qualità dell'aria" circolante all'interno delle unità immobiliari tramite impianto VMC;
- la ventilazione notturna estiva in configurazione "free cooling" al fine di smaltire l'accumulo indesiderato di energia termica nelle strutture;
- la "ventilazione naturale" nei periodi con condizioni termoigrometriche favorevoli;

h3) impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Entrambe le coperture piane degli edifici ospiteranno elementi fotovoltaici tali da assicurare una potenza di 3kw ad ogni unità immobiliare.

i) Fattori climatici

Gli edifici sono stati progettati tenendo conto del contributo solare passivo e delle caratteristiche delle superfici vetrate, soprattutto dal punto di vista dell'isolamento termico e del controllo solare, ovvero della limitazione della trasmissione energetica dell'ambiente esterno verso i locali climatizzati dovuta all'effetto della radiazione solare. I vetri avranno una trasmittanza termica di $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ (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 nel periodo invernale e schermare l'accesso di radiazione in estate.

j) Rifiuti

In accordo con la società gestrice dei rifiuti (ALIA) l'area per la raccolta rifiuti differenziata è stata individuata all'esterno dell'area di trasformazione TR01c (così come visibile nell'elaborato grafico) al fine di poter essere di potenziamento anche per via Emanuele Orlando.

L'area di dimensione $8 \times 2,5 \text{ mt}$ è opportunamente rivolta e posiziona per l'uso dei mezzi di raccolta.