

# COMUNE DI SCANDICCI



## PIANO UNITARIO ATTUATIVO DI UNA AREA DI TRASFORMAZIONE TR12c - SAN VINCENZO A TORRI UTOE N. 12.

PROPRIETA'

CAPPELLI FRANCA - CAPPELLI GABRIELA

MANETTI CARLA - CERONI MARCELLO

PROGETTISTI

**ingegno**  
SOCIETA' PROFESSIONALE  
D'INGEGNERIA

MARTELLI PIERO INGEGNERE

ASSOCIAZIONE  
PROFESSIONALE  
GIORGETTI  
P U C C I  
STUDIO TECNICO PER  
L'ARCHITETTURA

PUCCI STEFANO GEOMETRA

## RELAZIONE TECNICA GENERALE

ELABORATO N°:	R	DATA FINE PROG.:	15/02/2017	REV.	DATA:	REV.	DATA:
				04	24/01/2018	05	20/06/2018

## **INDICE**

---

- L'area;
- Riferimenti Urbanistici;
- Il progetto;
- Valutazione ambientale dell'intervento;
- Gli edifici, le tipologie e i materiali;
- La viabilità pedonale;
- L'interferenza con la viabilità pubblica;
- L'idraulica;
- La fotocontestualizzazione.

---

## **L'AREA**

---

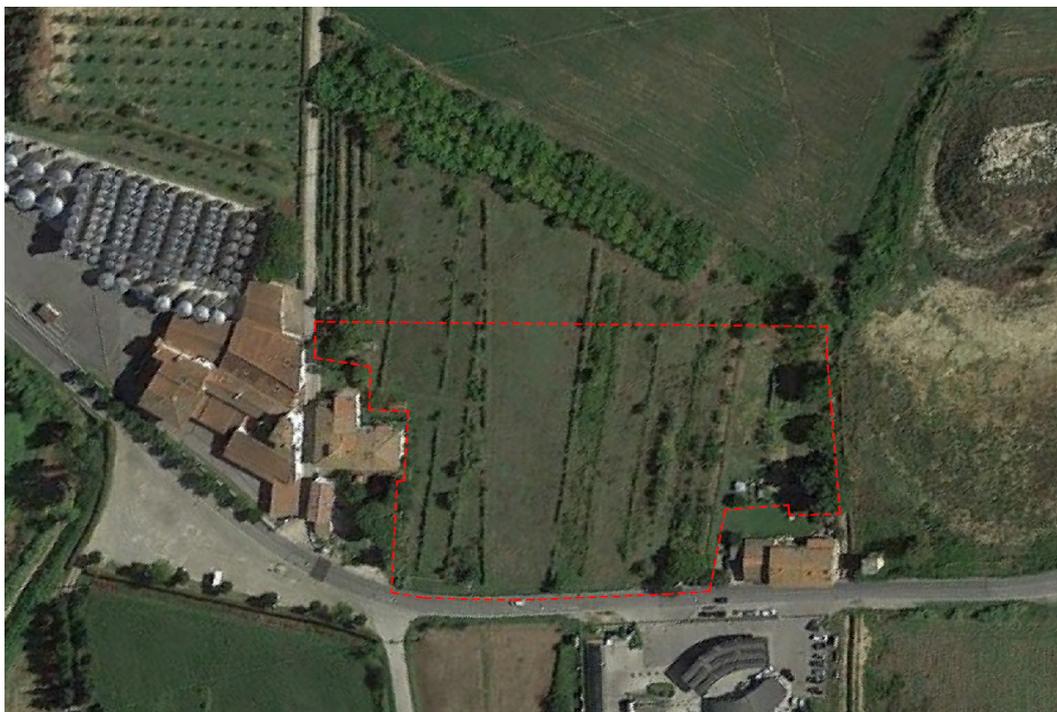
L'area interessata dall'intervento completa l'edificato, ad est della frazione di San Vincenzo a Torri ed è ricompresa fra gli edifici di Via del Lago e il futuro complesso che nascerà dalla riqualificazione dell'ex centro Zootecnico "Le Palle" (intervento RQ12b). Nella parte inferiore è prospiciente alla strada provinciale Val di Pesa nella parte superiore confina con l'area agricola. Il terreno si presenta in leggera ascesa partendo dalla viabilità provinciale a quota di m.64,60 slm, fino ad arrivare, nella parte più alta, alla quota di m.66,40 slm con una profondità interessata dall'intervento di circa m. 70 ed una pendenza media del 3%.

L'edificato esistente nella zona, nei pressi di Via del Lago, non è di recente costruzione ed è costituito da edifici aggregati nel tempo con scarso ordine, ed inoltre, quello che ospita la "Cantina Borghi Mario", ha all'interno del proprio esedre vistosi contenitori in acciaio a servizio della propria attività. Nella parte lungo la provinciale è presente un edificio isolato fronteggiato da un'area di servizio di recente realizzazione. Riteniamo importante evidenziare che la viabilità provinciale sarà soggetta a future modifiche, con la realizzazione della variante di San Vincenzo a Torri, che si ricollega alla vecchia sede stradale proprio in prossimità dell'intersezione con Via del Lago, per mezzo di una grande rotatoria che interessa marginalmente anche il nostro intervento. Infatti l'ingresso e l'uscita dal lotto, sia per accedere agli edifici che al parcheggio pubblico, è stata collocata alla distanza dalla rotatoria

prevista dal codice stradale (m. 100 dall'asse delle corsie previste in rotatoria).

Per una migliore comprensione abbiamo redatto gli elaborati progettuali con la situazione attuale e con l'inserimento della variante alla Strada Provinciale.

L'area ha una superficie di circa mq. 10.600 con una forma irregolare costituita prevalentemente da due rettangoli uno di circa mq. 7.750 e l'altro di mq. 2.850 quest'ultimo da cedere all'Amministrazione comunale per alloggi di edilizia residenziale pubblica.



FOTOAEREA DELL'AREA DI INTERVENTO

L'intervento RQ 12b – area ex centro zootecnico “Le Palle”



EDIFICIO CANTINA BORGHINI MARIO



EDIFICI VIA DEL LAGO



AREA INTERVENTO ED EDIFICI CONFINANTI



AREA INTERVENTO



EDIFICIO LUNGO STRADA PROVINCIALE

---

## RIFERIMENTI URBANISTICI

---

Nel RU2 il terreno ricade nell'area di trasformazione TR12c di San Vincenzo a Torri con la quale si prevede di realizzare quanto segue:  
Unità di Intervento n° 1

- superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 1.150
- altezza massima (H max): ml 8,00

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza

L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno.

### Unità di Intervento n° 2

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.

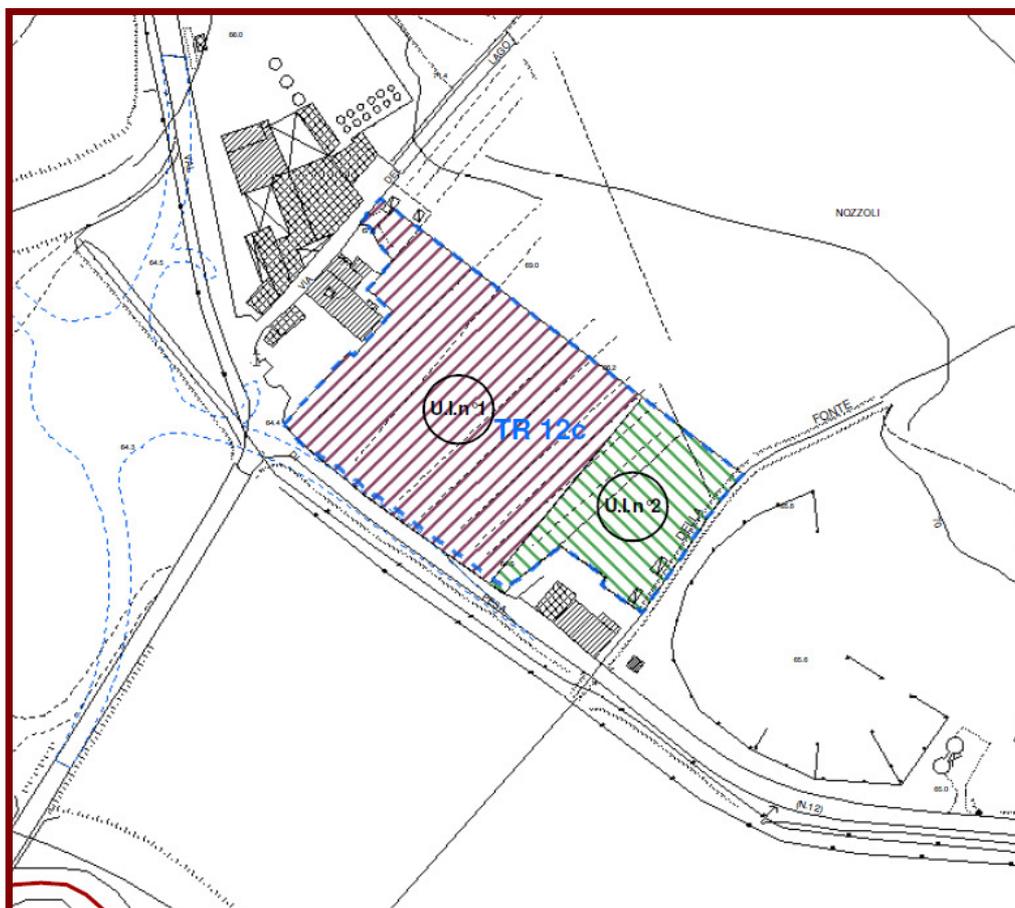
La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi privati da realizzarsi nell'Unità di Intervento n° 1 disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente alla Unità di Intervento n° 2 (mq 2.900 circa), accessibile da viabilità pubblica o ad uso pubblico, da utilizzarsi per interventi di edilizia residenziale con finalità sociali.

### Opere e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

La realizzazione degli interventi di interesse privato nell'Unità di Intervento n° 1 è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:

- spazi per parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) all'interno del perimetro dell'area di trasformazione, nella misura minima di mq 400;

- realizzazione di idoneo percorso pedonale finalizzato a determinare continuità insediativa tra l'abitato di S. Vincenzo a Torri e l'area dell'ex Centro Zootecnico "Le Palle";
- completamento degli interventi di riqualificazione di Piazza Vezzosi;
- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico ad integrazione delle dotazioni dell'abitato di S. Vincenzo a Torri, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.



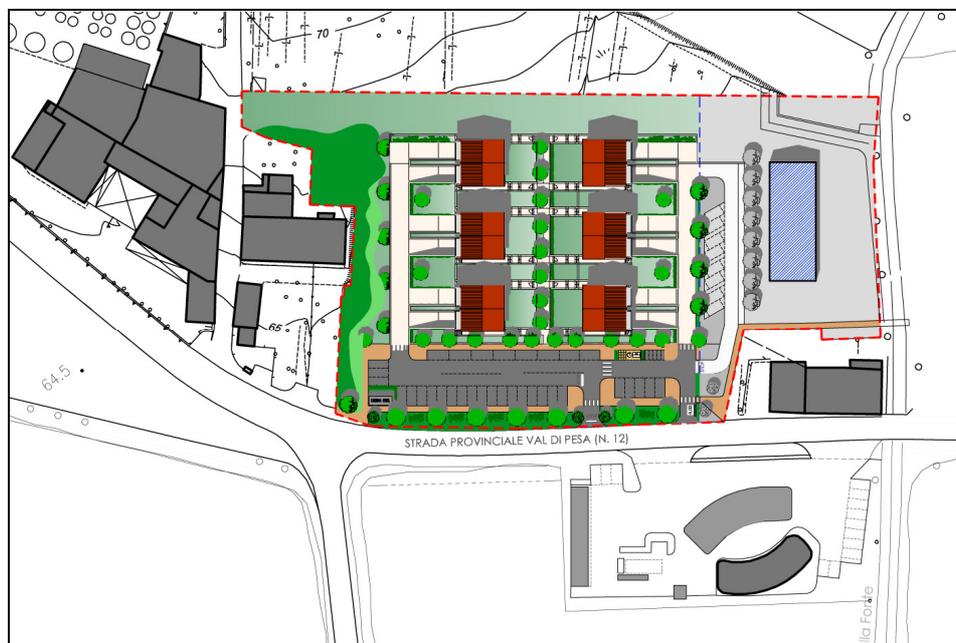
ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO

---

## IL PROGETTO

---

Il progetto, partendo dalle caratteristiche del sito e dalle indicazioni della scheda dell'area di trasformazione, prevede la realizzazione di un piccolo insediamento abitativo residenziale a bassa densità, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico con edifici che hanno forma semplice e compatta con accorgimenti qualitativi presenti nell'edificato esistente nelle immediate vicinanze. I nuovi volumi si inseriscono correttamente in un contesto urbano di ricucitura fra l'edificato e il nuovo insediamento dell'area dell'ex Centro Zootecnico "Le Palle" dando una continuità insediativa. Il progetto prevede nella parte prospiciente la viabilità Provinciale il parcheggio pubblico, e la viabilità da dove ortogonalmente si diramano i collegamenti con i singoli edifici.



SCHEMA PLANIMETRICO

In particolare si dividono i percorsi carrabili, che sono laterali e danno gli accessi ai garage, da quelli pedonali che sono costituiti da marciapiedi lungo il parcheggio e da un viale alberato centrale sul quale prospettano gli edifici.

L'impianto progettuale si caratterizza per avere sviluppato i percorsi e di conseguenza gli edifici ortogonali alla strada provinciale con un disegno "ordinato" e raccolto rendendo strategico lo spazio pubblico del parcheggio nella parte bassa e consentendo una ricucitura, apprezzabile anche nei riferimenti al costruito, dell'edificato di qualità.



SCHEMA PLANIMETRICO  
CON INSERIMENTO VARIANTE ALLA PROVINCIALE

Relativamente all'aspetto progettuale è stata presentata all'Amministrazione Comunale una proposta preliminare esaminata nella seduta del 16/06/2016 dalla Commissione Urbanistica Comunale con, per estratto, il seguente parere:

*“La Commissione Urbanistica esprime parere di massima FAVOREVOLE – sotto il profilo urbanistico – al progetto preliminare in esame, che configura complessivamente un impianto planivolumetrico ordinato e correttamente inserito nel contesto territoriale di riferimento (viene interessata dall'edificio solo la porzione pianeggiante dell'area di trasformazione, senza interferenze con il piede del versante collinare), con le seguenti indicazioni da approfondire nel successivo sviluppo dell'idea progettuale:*

- prestare particolare attenzione alla caratterizzazione qualitativa delle facciate rivolte verso la S.P. n. 12 'Empolese';*
- utilizzare per gli edifici di progetto un linguaggio architettonico che tenga conto degli elementi qualitativi presenti nell'edificato esistente posto nelle immediate vicinanze. In modo da instaurare con medesimo relazioni coerenza morfo-tipologica.*

---

## **VALUTAZIONE AMBIENTALE DELL'INTERVENTO**

---

L'impianto progettuale così pensato consente di avere, per gli aspetti ambientali e paesaggistici, il minore impatto possibile.

Dal **punto di vista paesaggistico**, il posizionamento degli edifici su due linee ortogonali alla viabilità, consente di avere verso questa una ridotta impronta visiva lasciando inoltre liberi tre “cannocchiali” che si aprono verso la collina sovrastante permettendo allo sguardo di penetrare l'edificato verso la campagna circostante.

Al tempo stesso, la collocazione del parcheggio nella zona più bassa del comparto, in adiacenza alla strada provinciale, oltre ad essere nella posizione più naturale per la funzione cui è chiamato,

assume anche un secondo compito consistente nell'aumentare il comfort abitativo del nuovo nucleo residenziale, mitigando le conseguenze dell'**inquinamento atmosferico ed acustico** con l'allontanamento della viabilità e la possibilità di inserimento di una doppia quinta verde costituita da essenze arboree disposte a filare con lo scopo di generare un filtro paesaggistico-ambientale.

Per consentire di limitare al massimo il fabbisogno idrico dell'intervento, le abitazioni saranno dotate di **reti idriche duali** al fine di consentire l'utilizzo di acque grigie per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC ed altri usi non potabili.

Dal punto di vista del **risparmio energetico** particolare attenzione è stata posta sia all'involucro edilizio che sarà costituito da murature o solai adeguatamente coibentati e da un manto di copertura ventilato, sia al *fattore di forma* degli edifici che risulta particolarmente compatto per limitare al massimo le superfici disperdenti.

L'intervento sarà inoltre dotato nelle misure richieste di impianti fotovoltaici e di produzione di acqua calda sanitaria con la posa in opera di pannelli solari integrati nella copertura (vedi tavola specifica).

Per quanto attiene lo smaltimento dei **rifiuti** solidi urbani, che saranno prodotti dal nuovo insediamento, visto l'attuale servizio ibrido di *porta a porta*, in prossimità dell'area a parcheggio, è stata prevista una specifica postazione "ecologica" ben accessibile, per i cassonetti a calotta per rifiuti indifferenziati e vetro, e spazio per il conferimento dei sacchi di rifiuti da parte degli utenti. Tali spazi saranno mitigati alla vista dalla realizzazione di aiuole laterali con siepi.

Gli **scarichi idrici** del nuovo insediamento saranno collegati, per quanto riferito alle acque reflue, al collettore di pubblica fognatura che porta al depuratore di Ginestra F.na.

Le acque meteoriche delle parti pavimentate, avranno recapito attraverso il collegamento fognario (vedi tavola specifica) nell'attuale collettore di raccolta acque meteoriche della viabilità.

---

## **GLI EDIFICI, LE TIPOLOGIE E I MATERIALI**

---

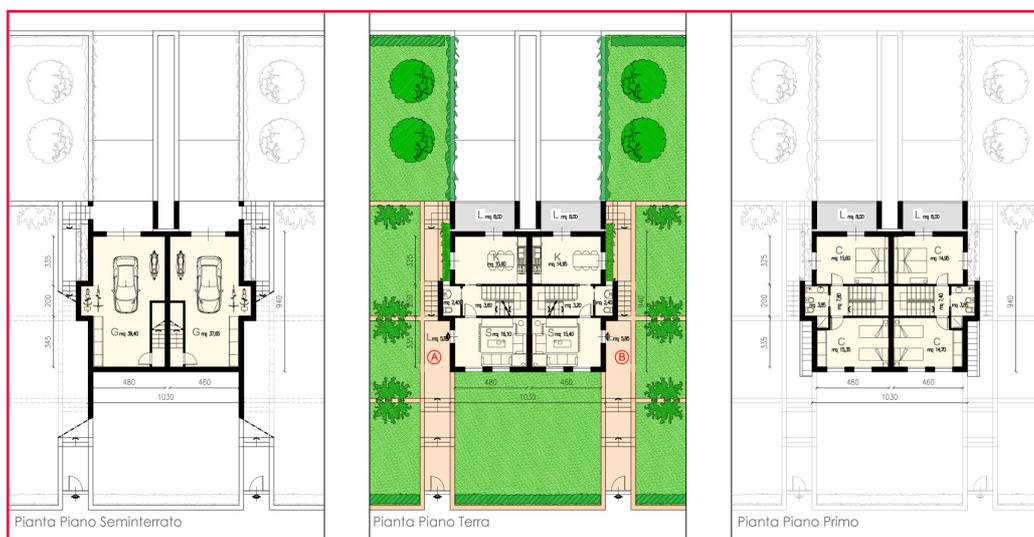
Gli edifici costituiscono un piccolo insediamento residenziali, composto da 6 blocchi bifamiliari, sono progettati secondo i criteri della ricerca, dell'architettura contemporanea e della tradizione toscana con un corpo di fabbrica compatto ed un fattore di forma adeguato tenendo conto degli elementi qualitativi presenti nell'edificato esistente posto nell'immediate vicinanze. Infine con accorgimenti tali da garantire una ottimale prestazione energetica. Ogni edificio si colloca lungo il "viale pedonale alberato" secondo una modesta pendenza costante del terreno (circa 3%); è costituito da due terra tetto fra loro sfalsati di circa 50 cm., in modo da caratterizzarne l'immediata lettura, mantenendo la stessa quota della bifamiliare successiva in modo da uniformare allo stesso livello le aree a verde che separano gli edifici. Ogni unità immobiliare si sviluppa su due piani, oltre al piano seminterrato destinato a garage con accesso dalla viabilità carrabile tergoale.

L'accesso al piano terra, destinato a zona giorno, avverrà da un percorso nel verde che in modo ortogonale si stacca dal "viale alberato pedonale". L'ingresso è protetto da una loggia laterale dalla quale è possibile, attraverso un passaggio esterno, raggiungere il resede tergoale e il piano destinato a garage. Vista la dimensione dell'area di intervento e la bassa densità edificatoria

abbiamo previsto per ogni unità immobiliare, spazi pertinenziali esclusivi sui tre lati in modo da rendere qualitativamente importante l'intervento e ai residenti garantire una adeguata privacy.

Il progetto nel complesso prevede di realizzare 12 unità immobiliari residenziali, in sei edifici che oltre ad essere compatti abbiano la copertura ventilata, garantita da aperture contrapposte, in parte protetti da ampie logge per ridurre l'irraggiamento estivo ma consentendo quello invernale, un adeguato isolamento termico e acustico, il tutto per garantire ai residenti un buon confort abitativo.

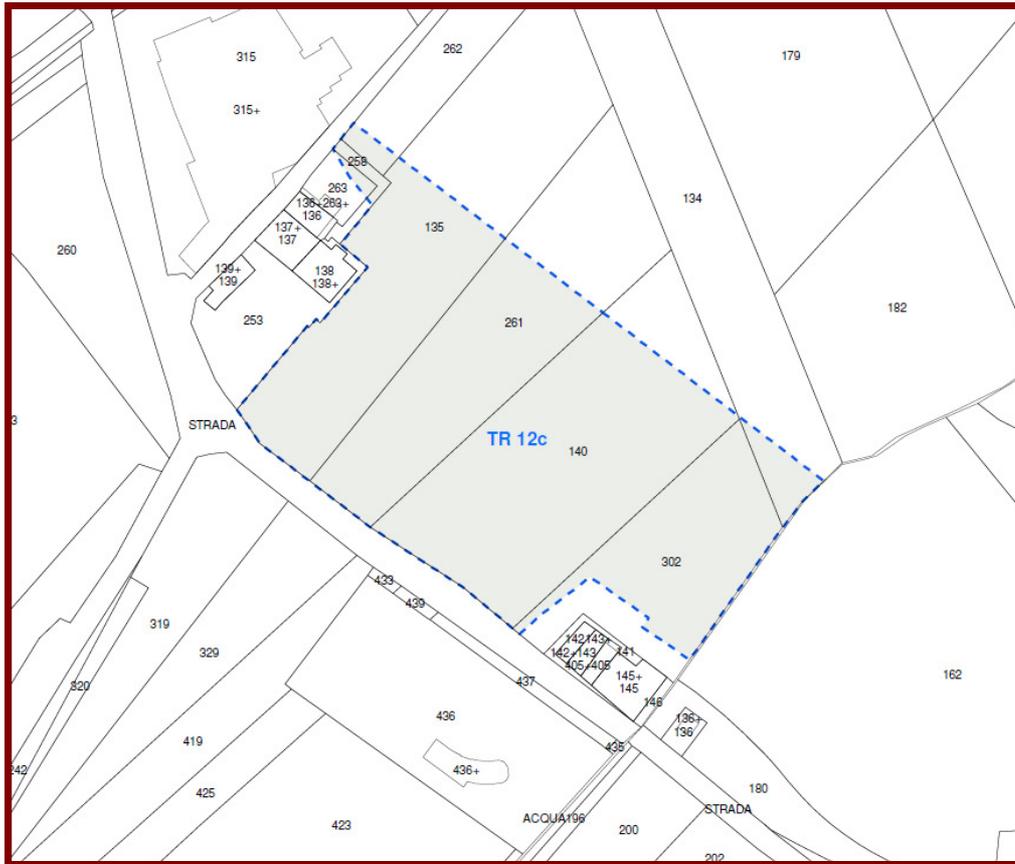
L'architettura degli edifici non può essere disgiunta dalle scelte dei materiali che sono pensati sobri e durevoli nel tempo, compatibili con la tradizione toscana. Particolare cura e attenzione sarà rivolta alla qualità architettonica dei prospetti rivolti verso la strada Provinciale.



SCHEMA TIPOLOGIE

La copertura ventilata avrà una struttura tradizionale con gronda in legno, manto in tegole e pannelli solari e fotovoltaici integrati. Le pareti saranno in muratura isolata, di adeguato spessore, intonacata e tinteggiata con colori naturali.

Gli infissi e le persiane saranno in legno verniciato; tutti i muretti delle sistemazioni esterne saranno rivestiti in pietra, i percorsi, nel resede, pavimentati in cotto con quadri o mezzane e gli accessi carrabili con listelli.



### ESTRATTO CATASTALE FOGLIO 59

Le proprietà all'interno dell'area di intervento sono così identificate:

- particella 135-263            proprietà CAPPELLI FRANCA
- "        258-261-262        proprietà CAPPELLI GABRIELA
- "        134-140            proprietà MANETTI CARLA
- "        302                proprietà CERONI MARCELLO

Percentuale di proprietà nel P.A.

CAPPELLI FRANCA	21,87 %
CAPPELLI GABRIELA	23,29 %
MANETTI CARLA	37,69 %
CERONI MARCELLO	17,15 %
	-----
	100,00 %

---

## **LA VIABILITA' PEDONALE**

---

Si è progettato la realizzazione di un idoneo percorso pedonale finalizzato a determinare continuità insediativa tra l'abitato di S. Vincenzo a Torri e l'area dell'ex Centro Zootecnico "Le Palle".

Il passaggio pedonale di nostra competenza è stato posizionato in arretramento rispetto alla Strada Provinciale, rispetto alla quale risulta distanziato da una sistemazione a verde che ha lo scopo di mantenere in sicurezza il percorso stesso ed allo stesso tempo creare una quinta di verde per mitigare l'impatto della nuova lottizzazione.

Il tratto si ricongiunge con l'attuale marciapiede in direzione del centro di San Vincenzo e si innesterà, come risulta dalla figura, nella nuova sistemazione pedonale prevista dal progetto della nuova viabilità.

Dall'altro lato il percorso pedonale di progetto si ricongiunge con la piazzetta ad uso pubblico prevista in esecuzione dal progetto RQ12b, bypassando il Fosso della Fonte, oppure proseguendo lungo la Strada Provinciale.

Al riguardo il Progetto di Riqualficazione dell'ex Centro Zootecnico "Le Palle" prevede al suo interno la sistemazione del tratto antistante l'edificato esistente lungo la Provinciale con archetti parapetonali al fine rendere sicura la viabilità pedonale.



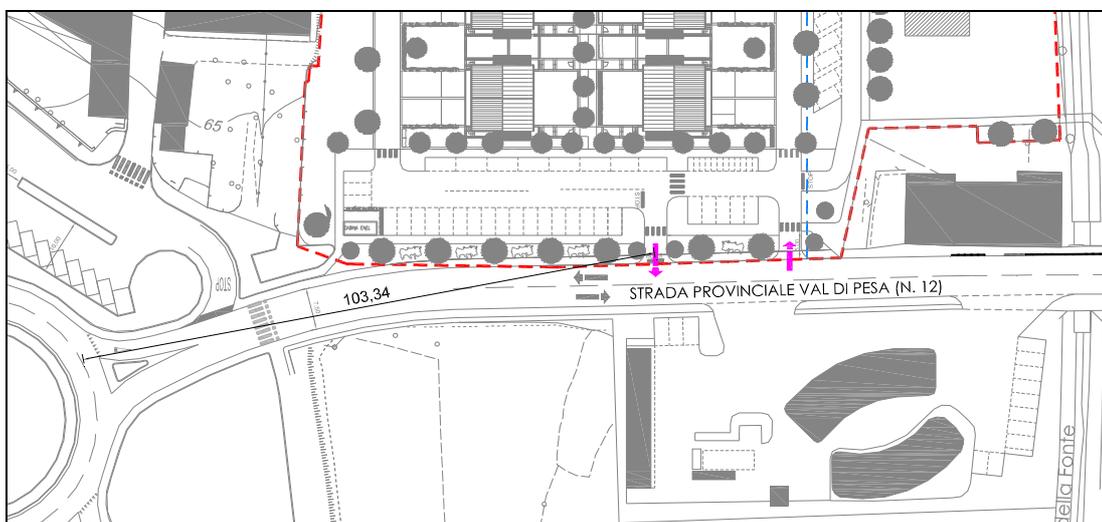
---

## L'INTERFERENZA CON LA VIABILITA' PUBBLICA

---

Il parcheggio pubblico deve mantenere la interferenza con la viabilità provinciale ad una distanza minima pari a m 100 dalla rotatoria prevista nel progetto di Variante alla Provinciale della Città Metropolitana.

Da ciò deriva il posizionamento dell'accesso e dell'uscita del parcheggio previsto in progetto.



---

## LA DISTANZA DAI POZZI

---

I pozzi ad uso acquedottistico nell'area circostante all'intervento sono perlopiù ubicati in prossimità del Torrente Pesa.

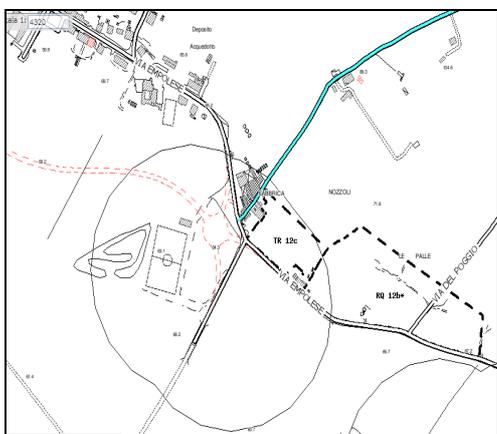
Dai punti di captazione individuati, con criterio geometrico, si determina l'area di salvaguardia individuata come zona di rispetto costituita dalle aree di raggio pari m 200 rispetto ai punti di captazione.

Ne deriva che il comparto TR12c risulta perlopiù compreso nella zona di rispetto e conseguentemente saranno attuate tutte le

cautele e le opere necessarie ad evitare inquinamento della falda acquifera, in conformità al punto 3 dell'art. 47 del R.U.C.



*Estratto da Pozzi e derivazioni della Provincia di Firenze*



*Estratto da R.U.C. vigente*

---

## **L'IDRAULICA**

---

La scheda di RUC richiama l'impegno da parte del Progetto Unitario TR12c di procedere a specifico studio idrologico-idraulico riferito al bacino del Borro della Fonte, con conseguente individuazione della pericolosità idraulica in riferimento all'area di

cui trattasi e della correlata fattibilità attribuita agli interventi ivi previsti.

Il Fosso della Fonte risulta a confine tra gli interventi TR12c e RQ12b. In fase di redazione della progettazione svolta ai vari livelli delle Opere di Urbanizzazione afferenti all'ex Centro Zootecnico Le Palle, RQ12b, i progettisti di tale intervento hanno provveduto allo studio idrologico – idraulico del Fosso della Fonte con approvazione da parte della Provincia di Firenze Sezione Idraulica in data 5 Dicembre 2014 con Atto Dirigenziale 4508, così come risulta dall'approvazione del progetto esecutivo avvenuta con Delibera di G.C. n.33/2015.

