

COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo,
per la realizzazione di un edificio ad uso commerciale/direzionale,
nell'area tra Via Vincenzo Monti e Via Edmondo De Amicis.

*Area di riqualificazione RQ 02f Via Vincenzo Monti
(ex distributore di carburanti)*



ALBUM CONTENENTE:

- ELABORATO AR1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE;
- ELABORATO AR2 - RELAZIONI;
- ELABORATO AR3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ELABORATO AR4 - FOTOINSERIMENTI E RENDERING;
- ELABORATO AR5 - PLANIMETRIE GENERALI;
- STATO ATTUALE;
- STATO DI PROGETTO

PROPRIETA'

GRUPPO RORANDELLI S.R.L.

Piazza Guglielmo Marconi n° 32
50018 Scandicci
Tel. 055/2591010

PROGETTISTA

ARCH. MICHELE BERLOT

Via Giulio Caccini n° 8
50141 Firenze
cell. 3381959988
pec: michele.berlot@pec.architetifirenze.it

COLLABORATORI

GEOM. ALESSANDRO BORGHESI

Via Borgo Sarchiani n° 29
50026 San Casciano Val di Pesa (Fi)
cell. 3477397289
pec: alessandro.borghesi@geopec.it

ARCH. FILIPPO CARCIA

Via Giordano Bruno n° 12
50018 Scandicci (Fi)
cell. 3394913625
pec: filippo.carcia@pec.architetifirenze.it

MODELLO 3D E RENDERING

ARCH. MAURO ROSSI

Via del Palazzo Bruciatoi n° 20/4
50134 Firenze
cell 3355646666
pec: mauro.rossi@pec.architetifirenze.it

DATA AGGIORNAMENTI

LUGLIO 2021	
AGOSTO 2021	

INDICE

AR1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE	pag. 2
- vincoli e riferimento edilizio e urbanistico	pag. 2
- estratto di mappa catastale	pag. 5
- visura storica per immobile	pag. 5
- estratto C.T.R.	pag. 6
- estratti Piano Operativo	pag. 6
- viste aeree	pag. 9
- Scheda RQ 02f	pag. 12
AR2 - RELAZIONI	
- AR2_1 - Relazione Tecnica descrittiva	pag. 14
- Stato attuale dell'area	pag. 14
- Ripristino ambientale	pag. 17
- Descrizione delle opere in progetto	pag. 18
- Congruià alle prescrizioni della scheda del P.I.T. relativa al vincolo	pag. 22
- Specifiche relative all'impianto smaltimento delle acque reflue	pag. 23
- Parametri urbanistici	pag. 24
- Considerazioni finali	pag. 25
- AR2_2 - Relazione sugli aspetti ambientali	pag. 27
AR3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
- schema dei punti di ripresa	pag. 30
- documentazione fotografica	pag. 31
AR4 - FOTOINSERIMENTI E RENDERING	pag. 36
- AR4_1 - Fotoinserimenti	
- AR4_2 - Rendering	
AR5 - PLANIMETRIE GENERALI	pag. 39
- AR5_1 - Planivolumetrico su ortofoto	
- AR5_2 - Inserimento su estratto di mappa	
- AR5_2a - Inserimento coperture su estratto di mappa	
- AR5_3 - Planivolumetrico su C.T.R.	
STATO ATTUALE (Tavv. da 1 a 3)	pag. 44
STATO DI PROGETTO (Tavv. da 4 a 12)	pag. 48
STATO DI PROGETTO - CALCOLO SUPERFICI (Tavv. da 13A a 13E)	pag. 58
STATO DI PROGETTO - VERIFICA DISTANZE D.M. 1444/68 (Tavv. da 14A a 14B)	pag. 64
STATO DI PROGETTO - SMALTIMENTO LIQUAMI E RETE DUALE (Tavv. da 15A a 15B)	pag. 67

COMUNE DI SCANDICCI

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO, AI SENSI DELL'ART. 19 DELLE N.T.A. DEL PIANO OPERATIVO, PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE IN UN'AREA URBANA POSTA IN COMUNE DI SCANDICCI, TRA VIA VINCENZO MONTI E VIA EDMONDO DE AMICIS.

AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 02f VIA VINCENZO MONTI (EX DISTRIBUTORE DI CARBURANTI)

PROPRIETA'

Fabio Rorandelli, nato a Firenze il 16/11/1964, residente a Scandicci (FI), in Piazza Guglielmo Marconi n° 34, codice fiscale: RRN FBA 64S16 D612R, in qualità di legale rappresentante della SOCIETA' GRUPPO RORANDELLI s.r.l., con sede in Scandicci (FI) in Piazza Guglielmo Marconi n° 32, Partita Iva 01704500485.

PROGETTISTA

Arch. Michele Berlot, nato a Firenze il 18/07/1963, ivi residente, con studio professionale in Firenze in Via Giulio Caccini n° 8, codice fiscale BRL MHL 63L18 D612X, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n° 5160.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

All'Agenzia del Territorio di Firenze, Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci, l'ente immobiliare in oggetto, risulta censito così come in appresso specificato:

- foglio di mappa 12, particella 2114, categoria area urbana, consistenza 740 mq, a seguito di demolizione totale del 19/10/2017, prot. n° FI 0147717, in atti dal 20/10/2017 (n° 39100.1/2017).

AR1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il lotto all'interno del quale sarà realizzato l'intervento, è di forma pressoché quadrata, all'incrocio tra Via Edmondo De Amicis e Via Vincenzo Monti, sulla diagonale che collega uno dei vertici di Piazza Togliatti.

Si tratta di un'area "bianca", asfaltata dopo la dismissione dell'impianto di carburanti che originariamente la occupava e la successiva bonifica.

VINCOLI E RIFERIMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'area è soggetta alla tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett c) e d) del D.Lgs. 42/04 - *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*, nello specifico dal D.M. 20/01/1965 (G.U. n° 36 dell'11/02/1965) riferito alla *zona collinare e di parte della pianura sita nel Comune di Scandicci (Firenze)*.

Il provvedimento di tutela è da intendersi pertanto riferito:

- ai *"complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici"*, art. 136 comma 1 lett c);
- alle *"bellezze panoramiche"*, nonché a *"quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze"* art. 136 comma 1 lett d).

Ai sensi del vigente Piano Operativo, approvato con Deliberazione n° 34 del 10/04/2019, l'area in questione è posta tra i tessuti urbani definiti come *"... consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine"*, disciplinata dall'art.113 delle N.T.A.; essendo il lotto in oggetto perimetrato e classificato come *"area RQ di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali"*, è soggetto alle prescrizioni dell'art. 4 delle N.T.A.. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché, appunto, per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e/o ambientale e sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di **Livello A (Disciplina del suolo e insediamenti)** su base C.T.R. Nello specifico l'area di riqualificazione è soggetta alle prescrizioni della Scheda RQ 02f di cui all'allegato A (*schede normative e di indirizzo progettuale – Aree RQ*) delle N.T.A. e inserita nell'elaborato R1 della presente istanza.

Secondo gli elaborati del **Livello B01 (Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: componenti identitarie)** l'area, pur non essendo direttamente interessata, risulta essere posta al limite di percorsi identificati, dall'art. 49 delle N.T.A., come *tracciati viari fondativi*

(nello specifico quello che delimita Piazza Togliatti), mentre il tessuto urbano limitrofo non presenta edifici appartenenti al *patrimonio edilizio presente al 1940*.

Per quanto attiene il **Livello B02 (Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: discipline speciali e salvaguardia)**, l'area è disciplinata dall'art. 75 delle N.T.A. (*Ridefinizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico*) che interessa proprio le porzioni dei tessuti residenziali del centro della città circostanti e adiacenti a Piazza Togliatti: queste *"necessitano di interventi organici e coordinati di riqualificazione estetica e di integrazione funzionale, finalizzati ad una caratterizzazione e vitalizzazione delle aree centrali del capoluogo, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea"*.

Nell'area si applicano le disposizioni di cui all'art. 3 dell'Allegato B alle N.T.A. del Piano Operativo, *"Disciplina dei Beni Paesaggistici"*; questo, riprendendo i summenzionati presupposti, identifica come *"complessi di cose immobili ..."*:

- gli edifici appartenenti alle classi 1-2-3-4-5-6 (artt. 94, 95, 96, 97, 98 e 99 delle N.T.A. del P.O.);

- i "tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati" (art. 112);

- il "verde privato soggetto a tutela" (artt. 118 e 140).

Il P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale riconosce nella porzione di territorio interessata dal presente vincolo, elementi di valore individuati tra le componenti naturalistiche, gli insediamenti storici e/o contemporanei (per questi ultimi, l'analisi si limita essenzialmente al "nuovo centro", posto nei pressi del Castello dell'Acciaiuolo), la viabilità storica e il paesaggio agrario, le visuali panoramiche da e verso percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere (dalle colline verso la vallata dell'Arno). Gli obiettivi per la tutela e valorizzazione delle strutture idrogeomorfologica, ecosistemica ambientale e antropica sono tutti riferibili ad ambiti completamente diversi da quelli dell'area in cui sarà collocato l'edificio in oggetto.

Per il P.I.T., l'area di intervento ricade all'interno della perimetrazione contenuta nella *cartografia delle aree gravemente compromesse o degradate individuate all'interno degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico* (vedi estratto), ed è pertanto soggetta alle disposizioni aggiuntive di cui all'art. 6 del succitato Allegato B alle N.T.A. del P.O..

In tale articolo si evidenzia che, in tali aree:

- *si registra la distruzione, la perdita o la grave deturpazione dei valori originari posti alla base del provvedimento ministeriale di tutela ... la compromissione delle reciproche interrelazioni, nonché il deterioramento, decadimento o impoverimento delle risorse*

naturali e/o dei caratteri identitari dei luoghi, causati da interventi antropici di trasformazione che hanno modificato i caratteri originari del bene paesaggistico senza conseguire nuovi valori qualitativamente significativi in una prospettiva di sostenibilità, durevolezza e trasmissibilità (punto 1);

- *gli interventi soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica ..., devono contribuire ... alla riqualificazione estetica e/o prestazionale dei singoli edifici e relative aree pertinenziali, concorrendo alla qualificazione del sistema insediativo e al raggiungimento di di più elevati livelli di decoro urbano* (punto 3.1).



estratto cartografia P.I.T. relativa alle *aree gravemente compromesse o degradate*;
in blu la zona di intervento

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



ESTRATTO C.T.R. REGIONE TOSCANA: INQUADRAMENTO DELL'AREA



VISURA STORICA PER IMMOBILE



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/07/2021

Data: 12/07/2021 - Ora: 10.35.09 Segue
 Visura n.: T75357 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SCANDICCI (Codice: B962)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 12 Particella: 2114

INTESTATO	
1	GRUPPO RORANDELLI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in SCANDICCI
	01704500485*
	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 20/10/2017										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	12		Cons.	Zona	area urbana			740 m ²	
Indirizzo: VIA EDMONDO DE AMICIS n. 8.										
DEMOLIZIONE TOTALE del 19/10/2017 protocollo n. F8147717 in atti dal 20/10/2017 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 39100.1/2017)										

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune B962 - Sezione - Foglio 12 - Particella 2114

Situazione degli intestati dal 30/07/2020			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRUPPO RORANDELLI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in SCANDICCI	01704500485	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/07/2020 Repertorio n.: 9748 Rogante: SALVADOR BARBARA Sede: SCANDICCI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 19253.1/2020)			

Situazione degli intestati dal 19/10/2017			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.P.A. KUWAIT PETROLEUM ITALIA con sede in ROMA	00435970587	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 30/07/2020
DATI DERIVANTI DA DEMOLIZIONE TOTALE del 19/10/2017 protocollo n. F8147717 in atti dal 20/10/2017 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 39100.1/2017)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
 - foglio 12 particella 522 subalottero 2
 - foglio 12 particella 522 subalottero 1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

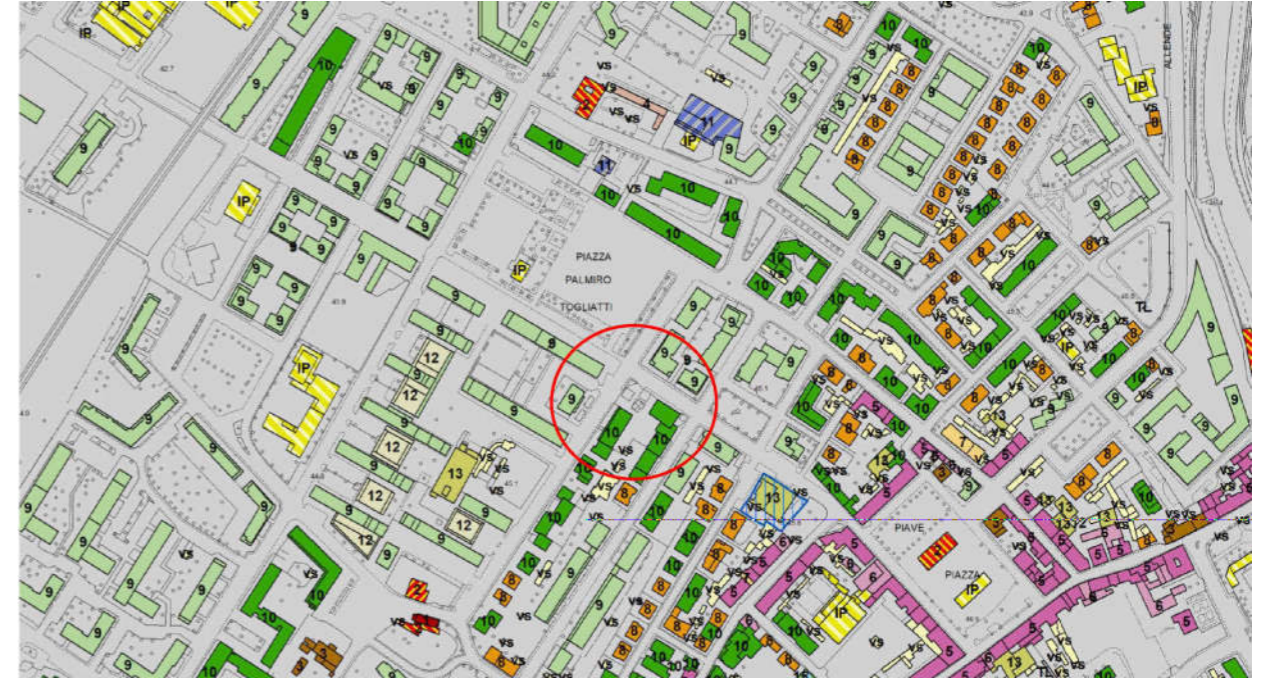
ESTRATTO PIANO OPERATIVO - LIVELLO A: DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI



ESTRATTO PIANO OPERATIVO – LIVELLO B01: TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE – COMPONENTI IDENTITARIE



ESTRATTO PIANO OPERATIVO – LIVELLO C: CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E USI SPECIALISTICI



ESTRATTO PIANO OPERATIVO – LIVELLO B02: TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE – DISCIPLINE SPECIALI E SALVAGUARDIA



ESTRATTO PIANO OPERATIVO – ALLEGATO A: FATTIBILITA'



VISTE AEREE ESTRATTE DA GOOGLE EARTH



1



3



2: particolare di cui alla foto precedente



4: particolare di cui alla foto precedente



5: vista da sud-est verso le colline (lungo la direttrice di Via Monti)



6: vista da nord-ovest verso le colline (lungo la direttrice di Via De Amicis)

SCHEDA RQ 02f

COMUNE DI SCANDICCI - PIANO OPERATIVO

PO
URBANISTICO

AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 02f VIA VINCENZO MONTI (EX DISTRIBUTORE CARBURANTI) RESIDENZIALE INTEGRAZIONE DI TESSUTI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	Edificabilità prevista dal Piano Strutturale per "nuovi insediamenti" (art. 2) attività dispositive (di servizio) mq 1.950 SE	OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di pattuire con il soggetto attuatore la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di interventi di interesse pubblico in aderenza a in presenza dell'area di riqualificazione. In tal caso nella relativa convenzione sono previste le specifiche indicazioni e/o prescrizioni dettagliate da concordarsi uffici comunali. Restano ferme in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione.
DESCRIZIONE	L'otto edificio di modesta dimensione posto in corrispondenza del vertice sud-ovest di Piazza Togliatti (angolo tra Via V. Monti e Via E. De Amicis), in precedenza occupato da un impianto di distribuzione dei carburanti.	CONTRIBUTO STRAORDINARIO La presente area di riqualificazione è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d) del D.P.R. 390/2001 e s.m.i., da corrispondere, nella misura minima di legge, in sede di rilascio del permesso di costruire. La compensazione del contributo mediante versamento transitorio può essere in tutto o in parte assorbita dalla cessione di porzioni di terreno esterne al perimetro dell'area di riqualificazione, da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale ed opere pubbliche. Eventuali proposte del soggetto attuatore in tal senso sono soggette a valutazione discrezionale della parte dell'Amministrazione Comunale al fine della pubblica utilità e non danno diritto al riconoscimento di conguagli a favore del proponente.
FINALITÀ	L'intervento persegue le seguenti finalità: - integrazione del tessuto edificato delle aree centrali della città mediante interventi di elevata qualità architettonica e prestazionale; - qualificazione dello spazio pubblico lungo l'asse urbano Via Pascoli / Piazza Togliatti / Piazza Matteotti; - valorizzazione dei tessuti residenziali esistenti nell'ambito urbano di riferimento anche mediante rafforzamento della presenza di commercio al dettaglio e/o pubblici esercizi.	DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO Le dotazioni di parcheggio per la sosta stradale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11. L'area di riqualificazione di cui trattasi ricade in ambito urbano con prevalente carattere pedonale dell'utenza nel quale è opportuno evitare l'attuazione del traffico veicolare (Allegato "C" - "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", art. 12, par. 4) l'ambito di programmazione commerciale denominato "Tessuti urbani abitativi e aree centrali di quartiere non abitativo" (APC. 1) non è pertanto dovuto il requisito delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali al dettaglio, né delle dotazioni aggiuntive di parcheggio per gli eventuali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico ad attività artigianali di servizio alla residenza.
SUPERFICIE FONDARIA	SF = mq 750 circa	DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20/01/1965. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato "B" alle Norme per l'attuazione del Piano Operativo. L'area di intervento rientra altresì nella perimetrazione contenuta nella tav. Paes. 2 "Area governativa compromessa a sviluppo" (parte di individuazione valida della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 22 della Disciplina del Piano del P.L. 7, Piano Paesaggistico Regionale dello Stato del Territorio del Piano Strutturale, ed è pertanto soggetta alle disposizioni aggiuntive di cui all'art. 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato "B" alle Norme per l'attuazione del Piano Operativo. L'intervento dovrà in particolare conformarsi alla qualificazione del sistema insediativo esistente, favorendo qualità architettonica del nuovo edificio, contribuendo alla caratterizzazione e alla qualificazione del paesaggio urbano nelle aree centrali del capoluogo, e osservando gli elementi di recupero e qualificazione previsti dall'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio per le aree nelle quali si riscontrano significativi livelli di compromissione o degrado dei valori paesaggistici presenti all'epoca di adozione del provvedimento ministeriale di tutela. La progettazione dell'intervento assume a riferimento i morfismi della urbanizzazione compromessa identificati nella tav. Ins. 3 del Piano Strutturale, secondo quanto è in quanto pertinenti alla natura ed entità dell'intervento ed alle caratteristiche del contesto di riferimento - delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" (Allegato 2 al P.L. 7, Piano Paesaggistico Regionale) riferite a ciascun morfismo, nonché dei corredi obiettivi generali e specifici per la qualità degli insediamenti, recepiti all'art. 50 delle Norme del Piano Strutturale.
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento e le destinazioni d'uso dell'intervento sono determinati come segue: - superficie edificabile (SE): max mq 1.950 - numero dei piani (NP) fuori terra: minimo n. 4 Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - attività dispositive e terziarie (pm mq 1.200 di SE) - esercizi commerciali di vicinato, attività artigianali di servizio alla residenza, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (max mq 350 di SE)	
DISPOSIZIONI GENERALI	L'assetto dell'area di riqualificazione di cui trattasi è definito da un apposito Progetto Unitario, comportante stipula di convenzione in caso di contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico. L'intervento contribuisce al completamento del tessuto urbano nella zona di Piazza Togliatti e a tale scopo deve garantire la completa integrazione planimetrica del nuovo edificio con i tessuti edificati adiacenti, dando luogo ad un insieme significativo capace di caratterizzare le aree centrali della città con i linguaggi dell'architettura contemporanea e di valorizzare qualitativamente lo spazio pubblico. A tal fine il progetto è corredato da specifici studi di inserimento del punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle volumetrie edine previste. In termini prestazionali la realizzazione del nuovo edificio tiene conto in misura significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, spaziali ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.	

VIA VINCENZO MONTI (EX DISTRIBUTORE CARBURANTI) - Integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali

RQ 02f

COMUNE DI SCANDICCI - PIANO OPERATIVO

PO
URBANISTICO

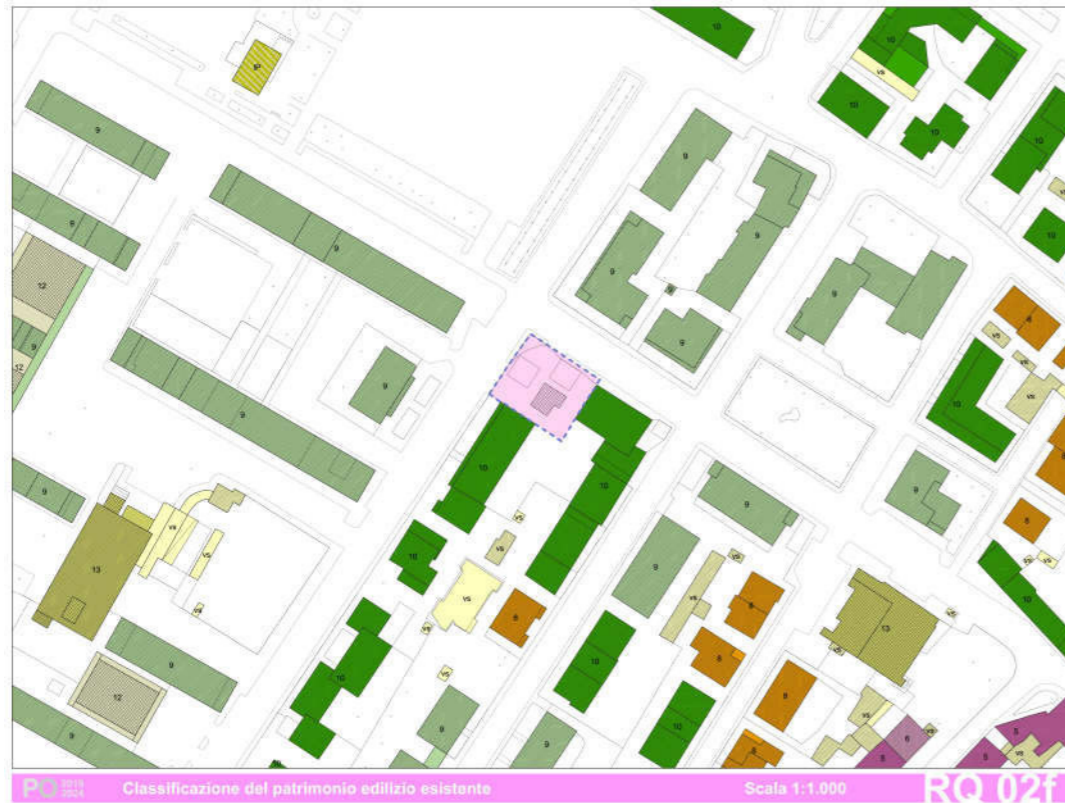
COMPONENTI IDENTIFICARE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondatori (art. 49) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52)	ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE Consiglio Comunale									
DISCIPLINE SPECIALI	L'area di riqualificazione ricade nei tessuti urbani antropizzati alla disciplina speciale denominata "riqualificazione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico (art. 75)	DISCIPLINA NELLE MORE DELL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario entro la stipula della convenzione ad esso eventualmente correlata, e comunque nelle more di tale adempimento, il lotto edificato compreso nella presente area di riqualificazione si applica la disciplina di cui all'art. 86 riferita alle aree ad edificazione speciale per standard (area per parcheggi pubblici) (il progetto).									
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	A seguito della rimozione dell'impianto di distribuzione dei carburanti nell'area di riqualificazione non sono presenti manufatti edilizi.	DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO Ad avanzata realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - area di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo complesso edilizio: Classe II: Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o mutamento delle destinazioni d'uso; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 100 riferite ai volumi secondari (VS).									
PERICOLOSITA'	<table border="1"> <tr> <td>geologica</td> <td>idrologica</td> <td>sismica</td> </tr> <tr> <td>G.2</td> <td>I.3</td> <td>S.3</td> </tr> <tr> <td>Fg.2</td> <td>Fl.3</td> <td>Fs.3</td> </tr> </table>	geologica	idrologica	sismica	G.2	I.3	S.3	Fg.2	Fl.3	Fs.3	
geologica	idrologica	sismica									
G.2	I.3	S.3									
Fg.2	Fl.3	Fs.3									
FATTIBILITÀ	Prescrizioni L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologici previsti dalla normativa vigente in materia (D.P.G.R. n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fig. 2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato litologico sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore ai 50 metri. In queste condizioni è necessario elaborare uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione strutturale delle nuove realizzazioni in ordine ai possibili effetti di amplificazione sismica locale (Fa.3). Per quanto riguarda la problematica idraulica l'area di intervento è soggetta ad un bilancio idraulico medio di circa 10 cm (quasi al cm. di primo ordinamento, da verificare in base al progetto 45.01 m). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di soprrelevazione di cui all'art. 39, par. 3.5, delle Norme per l'attuazione del Piano Operativo (P.O.). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di colamento del nuovo edificio rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al bilancio idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Progetto Unitario). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'attuazione del Piano Operativo.										
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato "Rapporto Ambientale allegato alla deliberazione di approvazione del presente Piano Operativo". L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), c), d), e) (per la lett. e) la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti quali per il riutilizzo delle acque meteoriche ed alla valutazione della fattibilità di altre misure di risparmio idrico); f), h), i), j), nonché all'art. 35.										
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	Progetto Unitario, comportante stipula di convenzione in caso di contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico.										

VIA VINCENZO MONTI (EX DISTRIBUTORE CARBURANTI) - Integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali

RQ 02f

AR2/1 - RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

STATO ATTUALE DELL'AREA



estratto C.T.R. Regione Toscana; in blu la zona d'intervento
estratto C.T.R. Regione Toscana – particolare -: in rosso è evidenziato il lotto di proprietà'



Si tratta di un tessuto urbano a destinazione prevalentemente residenziale e terziaria, di impianto post bellico "... composta in prevalenza da fabbricati di scarsa qualità estetica e costruttiva, sprovvisti dei valori identitari e della caratterizzazione architettonica tipica degli spazi centrali degli insediamenti urbani, sia storicizzati che di recente impianto" (art. 75 N.T.A.) che, per le "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" (Allegato 2 al P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale), può essere identificato come T.R.6 Tessuto a tipologie miste.

Nello specifico, il lotto all'interno del quale sarà realizzato l'intervento, nonostante le criticità sopra evidenziate, risulta però essere dislocato in un tessuto urbanistico di grande richiamo dal punto di vista sociale e commerciale per gli abitanti del Comune – e non solo -, in quanto in prossimità delle direttrici stradali che identificano due dei lati perimetrali di Piazza Togliatti, punto nevralgico di aggregazione e di futura riqualificazione.

Sul terreno era dislocato un distributore di carburanti e il "vuoto" creatosi dopo la sua dismissione, lo smantellamento delle strutture e la bonifica effettuata, si presta ad una ricucitura del tessuto edilizio, dando continuità all'edificato seriale di Via De Amicis e di Via

Monti.

L'area, ad oggi, risulta completamente asfaltata ad eccezione di una porzione sul confine sud-est in cui sono presenti delle alberature.

E' posta, assieme a tutto l'intorno, alla medesima quota altimetrica assoluta di +45,00m s.l.m. (con differenze di pochi centimetri, come verificabile dal rilievo strumentale che si allega alla presente – vedi *Tav. 1 – Planimetria generale* e *Tav. 3 – Sezioni ambientali*) ed è delimitata, sui due fronti, dalle facciate laterali cieche (vedi foto 1) di due edifici residenziali che, per il Livello C delle N.T.A. del P.O., sono classificati di classe 10 (*edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico*): sono fabbricati condominiali in muratura, realizzati tra gli anni '60 e '70, rispettivamente di sei piani fuoriterra e tetto piano per quello su Via De Amicis (vedi foto 2) e quattro con tetto a capanna per quello su Via Monti (vedi foto 3).



foto 1: lotto di proprietà

Il primo (foto 2) ha la facciata principale, "piatta" con terrazzi in aggetto per gli appartamenti laterali mentre il secondo (foto 3) ha una facciata più articolata, con terrazzi che corrono ad ogni piano su tutto il fronte. Inoltre, mentre il primo fabbricato è solo di poco arretrato rispetto al marciapiede, per permettere l'accesso ai garage privati che costituiscono la maggior parte delle aperture al piano terreno, il secondo è notevolmente più arretrato (di circa 6,00m) in quanto gli ingressi condominiali sono dotati di un piccolo resede proprio fronte strada.



foto 2: facciata fabbricato confinante su Via Edmondo De Amicis



foto 3: facciata fabbricato confinante su Via Vincenzo Monti

Gli edifici che fronteggiano l'area dalla parte opposta delle strade che confinano col lotto, sono rispettivamente: su Via De Amicis, un fabbricato di cinque piani fuori terra oltre attico, con facciata mossata da un avancorpo in aggetto che delimita lateralmente delle terrazze (vedi foto 4) mentre, su Via Monti, prospetta la "testata" della cortina edilizia, porticata a piano terra, che delimita uno dei lati di Piazza Togliatti (vedi foto 5), caratterizzata da ampie terrazze che, assieme alla fascia di coronamento della copertura, disegnano la facciata con ricorsi orizzontali in cemento armato.



foto 4: fabbricato fronteggiante l'area in oggetto, su Via Edmondo De Amicis



foto 5: fabbricato fronteggiante l'area in oggetto, su Via Vincenzo Monti

RIPRISTINO AMBIENTALE

L'area interessata dall'intervento, come già detto, è stata precedentemente utilizzata come sede per impianto distribuzione carburanti. In relazione alle caratteristiche dell'attività svolta e del censimento nella tabella 20 dell'Allegato 5 del Piano Provinciale di gestione rifiuti – Terzo Stralcio, relativo alla bonifica dei siti inquinati della Provincia di Firenze, è stata sottoposta ad un'indagine di caratterizzazione ambientale volta ad escludere la presenza di potenziali contaminazioni del sito e la necessità di eventuali interventi di bonifica ai sensi del

D.Lgs.152/06 e s.m.i. Il piano di investigazione ambientale è stato approvato dal Comune con Determinazione dirigenziale n° 41 del 03/03/2015, acquisito il parere favorevole di Arpat. Le risultanze delle indagini eseguite dalla ditta Mares Srl per conto di Kuwait Petroleum Italia SpA (Q8) e la descrizione delle operazioni di ripristino ambientale eseguite, sono state trasmesse al Comune contestualmente all'autocertificazione, ai sensi dell'art.4 comma 2 D.M. 31/15, a seguito del non superamento delle CSC per i siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale (di cui alla Tabella 1 Colonna A Allegato 5 Parte IV D.Lgs 152/06 e s.m.i.) dell'avvenuto ripristino ambientale dell'area in oggetto.

Con la Determina dirigenziale n° 203 del 12/09/2017 il Comune di Scandicci prende atto della non necessità di bonifica dell'area ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e della conformità alle CSC per la destinazione d'uso verde pubblico, privato e residenziale, disponendo la fruibilità dell'area secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

L'idea progettuale si svincola dal tentativo di omologarsi alla tipologia edilizia dei fabbricati confinanti, puntando invece su un linguaggio proprio dell'architettura contemporanea.

La conformazione planimetrica del lotto permette di costruire in aderenza alla facciate trasversali degli edifici condominiali confinanti nei limiti di quanto consentito da "diritti di veduta" dei balconi attuali posti a filo dei fabbricati suddetti: per questo saranno realizzate due nicchie, una sulla facciata principale lato Via De Amicis e una su quella tergale lato Via Monti; in tal modo, discostandosi sia lateralmente sia in profondità di almeno 3,00m (su Via De Amicis è stato optato per l'arretramento totale del primo locale commerciale) verranno garantiti tali diritti senza che venga alterata in modo significativo l'architettura del fabbricato in progetto.

La struttura del fabbricato sarà realizzata in cemento armato con tamponature esterne in laterizio con solai laterocementizi, di spessore complessivo di 50/55cm e copertura piana. Le divisioni interne saranno in tramezzi di mattoni forati o in cartongesso (per la parte ad uso direzionale, resta possibile la realizzazione di pareti vetrate). L'altezza dei piani ad uso direzionale è di 3,05m, mentre quella complessiva del piano terreno ad uso commerciale è di 6,00m.

E' previsto l'ingresso condominiale su Via De Amicis, lungo la direttrice principale; il vano scala sarà dotato di ascensore, posizionato tra le rampe di scale all'interno di setti in cemento armato, senza extracorsa, dimensionato per 6/8 persone.

Su Via Monti sarà dislocato invece l'ingresso alla rampa carrabile che consentirà l'accesso al

piano interrato da destinarsi ad autorimessa. I parcheggi sono dimensionati solo per la sosta stanziale poiché le norme che disciplinano l'intervento prevedono che non debbano essere reperiti quelli per la sosta di relazione in quanto l'area ricade in ambito urbano con prevalente carattere pedonale dell'utenza, nel quale è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare; dato che l'intervento è da realizzarsi su un'area caratterizzata da pericolosità idraulica elevata (I.3), per la dotazione minima dei parcheggi per la sosta stanziale si applicano i quantitativi di cui alla Legge 122/89 e s.m.i., come da art. 11.2 delle N.T.A. del P.O.. Il calcolo pertanto è stato effettuato moltiplicando la Superficie Edificabile per l'altezza interna netta dei locali. Considerato l'utilizzo esclusivo per la sosta stanziale e tenendo conto dell'esiguità del numero dei posti auto (n° 16), è prevista una rampa carrabile ad un'unica corsia con l'utilizzo di semaforo scambiatore.

L'arretramento del primo negozio su Via De Amicis consente l'inserimento di una rampa per il superamento del dislivello garantendo l'accessibilità ai locali commerciali e al vano scala a comune, permettendo così, su tutto il resto dei fronti pubblici, l'inserimento di un gradone con doppio scalino.

Gli spazi a terra sono da considerarsi solo pedonali (ad eccezione della rampa carrabile di collegamento ai parcheggi) e saranno costituiti da camminamenti, scalinata e rampa, con un'area tergo a libero accesso (per le ore diurne) dove sarà realizzata almeno una postazione per lo stazionamento di biciclette, prevista su un grigliato metallico in proiezione alla sottostante autorimessa, per mantenere una porzione "a cielo aperto" in ordine alla verifica della superficie permeabile del lotto.

Gli esercizi commerciali sono tutti previsti al piano terra e saranno da considerarsi "di vicinato" per caratteristiche anche dimensionali: i negozi con accesso da Via De Amicis avranno le vetrine anche nella parte tergo, raggiungibile attraverso un camminamento coperto da Via Monti; i locali avranno porzioni a doppio volume di altezza 6,00m e porzioni di altezza 3,96m, realizzando in tal modo un'intercapedine con altezza < 1,80m da escludere dal calcolo della Superficie Accessoria, come da art.13 punto 5 del DPGR 39/R del 2018, in quanto superficie con HU < 1,80m da destinarsi a *palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti*.

Dal piano primo sono previsti spazi da qualificarsi con attività di tipo direzionale (con tutte le sub-categorie di tipologie e funzioni assimilabili): tre piani tipo per un totale di n° 5 uffici per piano (eventualmente accorpabili) oltre un ultimo livello (piano lastrico) che svetta solo per la parte centrale, con lastrici pertinenziali.

Ogni livello ad uso direzionale (piani intermedi, dal primo al terzo compreso) è caratterizzato

da un ballatoio che disimpegna i locali, "chiuso" per la parte centrale e aperto (a formare una loggia) sui due lati prospettanti le pubbliche vie.

Dovendo dotare il lotto di una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie complessiva (nel caso specifico circa 191,00mq – vedi *Tav. 13B – Stato di Progetto: pianta interrato – calcolo superfici parcheggio e permeabile*, rispetto al minimo di 188,25mq), oltre la superficie a verde dell'aiuola nel resede interno, occorrerà prevedere delle zone con pavimentazioni permeabili che rispondano efficacemente ai requisiti di stabilità e durabilità nel tempo: queste saranno realizzate sfruttando la fascia di proprietà sulle pubbliche vie, tra il marciapiede e la parete esterna dell'autorimessa oltre la superficie "a cielo aperto" (sul tergo) di porzione dell'autorimessa.

Il resede tergo (così come la rampa carrabile dell'autorimessa) sarà dotata di cancello per essere inaccessibile durante le ore notturne, per ragioni di sicurezza.

Per il blocco centrale, a sbalzo dal primo piano ad uso direzionale, è previsto il rivestimento con un materiale che dia un effetto metallico (tipo rame ossidato, nastri di alluminio a doppia aggraffatura o "a cassetta" o gres effetto corten): l'idea è quella di creare, a livello percettivo, una scatola aperta, in aggetto rispetto alle porzioni di fabbricato limitrofe e al piano commerciale sottostante, frammentata, che si "ricuce" all'ultimo livello (piano attico) con la continuità del rivestimento lungo tutto il perimetro.

Gli infissi saranno in metallo posti sul filo interno delle pareti per "muovere" i prospetti con le ombre portate dallo spessore della muratura; la "pulizia" formale dei fronti sarà garantita dalle grandi aperture vetrate, a tutta altezza, con la semplice divisione delle porzioni apribili. Per il piano terra, le vetrine saranno caratterizzate da una "fascia" orizzontale che permette sia il bilanciamento formale del disegno delle facciate sia la possibilità del suo utilizzo all'esterno, con l'apposizione di lettere in metallo ad identificare la tipologia del negozio – vedi rendering - e all'interno (per far da supporto, ad esempio, ad un elemento di arredo che consenta l'inserimento di un impianto di illuminazione per le vetrine); l'utilizzo delle lettere in metallo può essere sfruttato anche per l'identificazione dei numeri civici (sui pannelli verticali che contraddistinguono l'ingresso condominiale su via De Amicis e gli accessi pedonale e carrabile su Via Monti).

Per gli infissi degli uffici che si affacciano sulle porzioni limitrofe ai fabbricati confinanti, è stato optato per portefinestre ad unica anta, a tutta altezza, con parapetto in vetro, completamente incassato a pavimento che riprende tipologicamente quello dei ballatoi della porzione in aggetto. Gli uffici che invece si affacciano su quest'ultimi (corpo centrale), oltre ad avere portefinestre identiche alle precedenti, saranno dotati di vetrate fisse di dimensione

variabile in funzione anche del disegno di quelle dei locali commerciali a piano terra. Gli infissi del blocco centrale avranno dei sistemi di schermatura interni mentre quelli dei blocchi laterali avranno dei brise soleil posti all'interno del vano finestre; le logge sulle pubbliche vie sono dotate, come già accennato, di parapetti vetrati.

Per quanto riguarda l'utilizzo di energia rinnovabile, è previsto l'inserimento di pannelli solari e/o fotovoltaici in copertura, indicati nella *Tav.7 – Stato di Progetto: pianta piano attico e coperture*, così come previsto dalle prescrizioni dell'art. 1.1.a dell'Allegato A della Deliberazione del C.C. n° 107/2008, che prevede che *“per i nuovi edifici - ... - a far data dal 1 gennaio 2009, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione di installare contestualmente impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili tali da garantire una produzione energetica minima di 1 kW per ciascuna unità immobiliare, e per qualunque destinazione d'uso, con esclusione della destinazione d'uso industriale e artigianale, con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq 250...”*; dato che l'edificio prevede n° 6 unità commerciali e n° 16 unità ad uso ufficio, l'impianto dovrà garantire una produzione complessiva di 22kW. Per la maggior parte, i pannelli saranno collocati sul lastrico di copertura della porzione centrale e mascherati dal parapetto della testata di gronda mentre, per minor porzione, saranno inseriti all'interno dei traversi dei pergolati del lastrico del piano attico: per i primi è stata prevista la disposizione secondo la logica del miglior rendimento possibile e quindi settori orientati a sud (a 45° rispetto la posizione in pianta del fabbricato) e inclinati di 30° rispetto al piano di calpestio, i secondi posti su un piano orizzontale in modo che la faccia superiore coincida con l'estradosso della struttura del pergolato.

Infine, in copertura, sarà necessario realizzare un locale per l'alloggiamento degli impianti tecnologici; l'accesso alla copertura sarà garantito da una scala a chiocciola posta sul lastrico.

Un edificio “aperto”, con ampie superfici vetrate, per connotare in modo deciso l'utilizzo dei locali, uso di colori e/o materiali in modo da realizzare un'architettura semplice ma funzionale, che possa essere immediatamente identificata per le sue specificità, andando a “chiudere” il percorso commerciale che coinvolge integralmente Piazza Togliatti. Un'architettura il più possibile “fluida”, a geometria variabile, nel senso di consentire, specialmente per i locali a destinazione direzionale, la più ampia modularità sia per l'eventuale accorpamento di più unità immobiliari sia per la libertà di separazione degli spazi con l'utilizzo di pareti mobili.

Negli elaborati grafici delle planimetrie dello Stato di Progetto e, in particolar modo, nella Pianta del Piano Terreno (*Tav. 5*), sono state inserite le opere in progetto di trasformazione

previste per la riqualificazione dell'area inerenti la modifica della viabilità e degli spazi pubblici (come da progetto del Settore Opere Pubbliche), che contribuiscono alla valorizzazione dell'intervento in oggetto, ampliando notevolmente la porzione pedonale dell'angolo tra Via Monti e Via De Amicis e la profondità del marciapiede su Via De Amicis con l'inserimento di sedute e alberature, realizzando pertanto un senso di continuità con Piazza Togliatti sia a livello percettivo (per l'utilizzo di materiali e finiture e per l'ampliamento dell'area pedonale) sia per la prosecuzione del percorso “commerciale”.

CONGRUITA' ALLE PRESCRIZIONI DELLA SCHEDA DEL P.I.T. RELATIVA AL VINCOLO

La Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area è stata decretata con D.M. 20/01/1965, pubblicata su G.U. n° 36/1965, con la seguente motivazione: *[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per le sue caratteristiche silvoagronomiche e per la presenza di monumenti di alto valore storico quali il castello dell'Acciaiuolo, la villa Pasquali, la villa Turenne, la chiesa di Mosciano, Castel Pulci ed altri, costituisce un insieme di grande valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di eccezionale importanza.*

Il paragrafo C) della Scheda relativa al vincolo (che si allega alla presente) del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico – *Obiettivi per la tutela e valorizzazione – Disciplina d'uso* – indica le prescrizioni da seguire in relazione alle varie tipologie di interventi.

Per quanto concerne:

- il punto 1- Struttura idrogeomorfologica, le opere relative alla realizzazione dell'autorimessa interrata, saranno sottoposte a verifica geologico/idraulica per evidenziare eventuali problematiche ed eventualmente realizzare interventi atti a salvaguardare regimazione idraulica, difesa del suolo e contenimento dei fenomeni di esondazione;
- il punto 2- Struttura ecosistemica/ambientale, non vengono realizzati interventi su vegetazione ripariale o ecosistemi fluviali né compromettenti l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica di elementi vegetali lineari e puntuali;
- il punto 3- Struttura antropica; l'intervento è da realizzarsi al di fuori del nucleo storico e del suo intorno territoriale e non interessa edifici, complessi architettonici e manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale né ville, complessi monumentali e relativi parchi, orti o giardini di valore storico/architettonico; potendosi identificare l'intervento in progetto quale *“realizzazione di nuove addizioni edilizie”*, il punto 3.c.11 non riguarda però

quanto richiesto nella presente istanza poiché non coinvolge trame viarie, patrimonio edilizio e manufatti di valore storico-culturale, non compromette caratteri morfologici della città storica e, pur prevedendo il posizionamento di pannelli fotovoltaici, questi non hanno funzione di frangisole, essendo orientati secondo la disposizione che consente il raggiungimento del miglior rendimento e, oltretutto, non saranno percepibili da nessuno spazio pubblico essendo completamente schermati dal parapetto della copertura;

- il punto 4- Elementi della percezione; la nuova volumetria non interferisce con visuali panoramiche in quanto va a ricucire un isolato preesistente, attestandosi alle facciate trasversali cieche degli edifici confinanti; avendo anzi delle porzioni di lastrico calpestabile più alte rispetto le coperture di questi ultimi, vengono create nuove visuali pur non compromettendo quelle esistenti (da punti di vista comunque necessariamente disposti a notevole altezza, data la dislocazione morfologica dell'area – in tal senso è utile il raffronto, tra le immagini 5 e 6 relative alle viste aeree estrapolate da Google Earth - all'interno dell'elaborato R1 -, con le corrispondenti foto 5 e 9 della documentazione fotografica - elaborato R4 - realizzate a terra, rispettivamente da Via Monti e da Via De Amicis), che si aprono verso le colline e la campagna; l'area non è prossima alle emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.

SPECIFICHE RELATIVE ALL'IMPIANTO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

L'impianto è diviso in tre parti separate:

- a - raccolta acque meteoriche degli spazi esterni, dei parcheggi interrati e delle coperture;
- b - raccolta delle acque chiare;
- c - raccolta delle acque reflue.

Per quanto riguarda le acque meteoriche, queste saranno raccolte nella vasca di accumulo di 34,00mc (dimensionata in funzione della Superficie Coperta, così come prescritto dall'art. 8 delle N.T.A. del Piano Operativo) prevista al piano interrato per destinarle al riutilizzo di usi non pregiati.

La raccolta delle acque chiare e nere dell'edificio avviene secondo il classico e collaudato schema: le acque chiare saranno adeguatamente convogliate nel pozzetto separatore di grassi di 1,00mc, mentre le acque nere verranno raccolte e convogliate in prima camera della fossa biologica bicamerale di 6,00mc.

Tutte le acque raccolte nella fossa biologica all'uscita dalla seconda camera e dal separatore di grassi, verranno convogliate in un pozzetto d'ispezione con pompa di sollevamento per essere inviate alla fognatura pubblica.

I sistemi descritti rispettano ovviamente le norme in materia e per quanto riguarda il dimensionamento dell'impianto sopra descritto si rimanda alle *Tav.15A* e *Tav.15B* allegate alla presente.

PARAMETRI URBANISTICI

A livello dimensionale, la presente ipotesi prevede la saturazione della Superficie Edificabile consentita pari a un totale di 1.550,00mq tra direzionale e commerciale per un edificio di 4 piani fuori terra (con piano terreno a "doppio volume") e 5 per la parte centrale.

La S.E. è calcolata così come previsto dall'art. 10 comma 2 punto c2 del D.P.G.R. 39/R/2018 (Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi).

I dati urbanistici del progetto (da intendersi solo esemplificativi della soluzione progettuale proposta ma modificabili in sede di progettazione esecutiva, all'interno dei limiti prescrittivi previsti dalla Scheda Normativa RQ 02f, così come anche indicato nelle N.T.A. allegate alla presente istanza), esplicitati anche nella *Tav. 5 - Stato di progetto: pianta piano terreno*, sono:

SUPERFICIE LOTTO= 753,00mq;

SUPERFICIE COPERTA= 508,72mq – per l'esplicitazione del calcolo, vedi *TAV. 13A*;

SUPERFICIE PERMEABILE= 191,05mq > 25% sup. lotto (188,25mq) - vedi *TAV. 13B*;

SUPERFICIE PARCAMENTO= 531,33mq - vedi *TAV. 13B*;

TOTALE SUPERFICIE EDIFICABILE= 1549,24mq (< 1550,00mq previsti dalla Scheda Rq 02f), di cui:

S.E. DIREZIONALE= 1223,35mq - vedi *TAVV. 13D e 13E*;

S.E. COMMERCIALE=

= 215,22mq con h= 3,96m e 110,67mq= con h= 6,00m, da cui:

= (215,22 + 110,67)mq= 325,89mq - vedi *TAV. 19C*;

TOTALE SUPERFICIE UTILE= 1314,36mq (è la somma delle Superfici Utili indicate per ciascuna Unità Immobiliare negli elaborati grafici relativi), di cui:

S.U. DIREZIONALE= 1033,89mq;

S.U. COMMERCIALE= 280,47mq;

TOTALE SUPERFICIE ACCESSORIA (S.A.) - comprensiva della Sup. di parcheggio=
= 1216,54mq - vedi TAVV. da 13B a 13E;

SUPERFICIE COMPLESSIVA (Scom):

Scom= S.U. + 60%S.A.= (1314,36 + 60%x1216,54)mq= 2044,28mq;

CALCOLO VOLUME EDIFICABILE, ai fine del dimensionamento della superficie di parcheggio, ai sensi della L. 122/89

VOLUME= S.E. x H int. netta, da cui:

a) DIREZIONALE= 1223,35mq x 3,05m= 3731,22mq;

b) COMMERCIALE

b.1) porzioni altezza 3,96m= 3,96m x 215,22mq= 852,27mc;

b.2) porzioni altezza 6,00m= 6,00m x 110,67mq= 664,02mc; da cui:

VOLUME TOTALE= (3731,22 + 852,27 + 664,02)mc= 5247,51mc;

VERIFICA PARCAMENTO= 1,00mq ogni 10,00mc, per cui:

5247,51mc/10= 524,75mq < 531,33mq effettiva da progetto

CONSIDERAZIONI FINALI

Il nuovo edificio, ricucendo il lotto in cui va ad inserirsi, sarà pertanto un elemento di "chiusura" solo formale poiché "aperto", con ampie superfici vetrate, per connotare in modo deciso l'utilizzo dei locali e rendere trasparenti i parapetti delle logge sulle pubbliche vie; un uso di materiali applicati alla "forma", tale da realizzare un'architettura funzionale ma dotata di un linguaggio caratterizzante, che possa essere immediatamente identificata, andando a proseguire e concludere il percorso commerciale che coinvolge integralmente Piazza Togliatti.

Alla luce di quanto descritto si può quindi sostenere che, rispetto al contesto paesaggistico, la realizzazione dell'opera modifichi la percezione visiva dell'area in cui va ad inserirsi, a margine ma in continuità con la Piazza, concorrendo alla riqualificazione del sistema insediativo con un'architettura di qualità che contribuirà alla caratterizzazione del paesaggio urbano, così come espressamente richiesto sia nelle prescrizioni della Scheda di intervento, sia dall'art. 75 delle N.T.A. del P.O., sia dalle summenzionate "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" (Allegato 2 al P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale) soprattutto nella parte che incentiva la qualità degli

interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità.

Si specifica che:

- la proposta progettuale ha ottenuto parere favorevole della Commissione Urbanistica Comunale nella seduta del 16/12/2020;
- è stata ottenuta Autorizzazione Paesaggistica n° 130 del 26/05/2021;
- è stata presentata Variante, in data 31/05/2021, prot. n° 21846, Pratica Edilizia PASU-699-2021, per lievi modifiche esterne (i cui elaborati si allineano integralmente a quelli oggetto della presente) che, nella seduta della Commissione Paesaggistica del 29/06/2021, è stata considerata riconducibile alle fattispecie contemplate dall'art. 149, comma 1 lett a) del D.Lgs. 42/2004 e come tale "... da non comportare il rilascio di una ulteriore Autorizzazione Paesaggistica, in quanto trattasi di piccoli aggiustamenti che rispettano i caratteri architettonici e tipologici del progetto originariamente assentito".

AR2/2 - RELAZIONE SUGLI ASPETTI AMBIENTALI

Il presente Progetto si integra con gli interventi previsti dal Settore Opere Pubbliche, di riqualificazione complessiva dell'area che comporterà essenzialmente nell'intorno del lotto oggetto d'intervento, *la riorganizzazione della circolazione (ai fini dello snellimento del traffico soprattutto nei nodi più critici), la razionalizzazione e, per quanto possibile, la riduzione dei flussi (con particolare attenzione rivolta al traffico dei mezzi pesanti)*: in tal senso nella planimetria di progetto del piano terreno (vedi TAV. 5), sono state inserite le modifiche alla viabilità e agli spazi pubblici, nell'intorno dell'area di intervento, su Via De Amicis e Via Monti. In conformità alle disposizioni contenute nella Scheda Normativa e di Indirizzo Progettuale relativa all'intervento (AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 02f_VIA VINCENZO MONTI), il presente Progetto Unitario si allinea alle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2) delle N.T.A. del P.O. e, più specificatamente:

- per quanto concerne le **Emissioni ed immissioni atmosferiche e acustiche**, sia relativamente al punto a) *Compatibilità con il P.C.C.A. (Piano Comunale di Classificazione Acustica)* sia al punto c) *Emissioni acustiche e atmosferiche degli insediamenti*, si rimanda alla *RELAZIONE D'IMPATTO ACUSTICO* allegata alla presente; questa ha comportato la verifica delle emissioni ed immissioni sonore, concludendo la relazione con *"Dalle misure fonometriche di rumore residuo e dagli scenari previsti secondo le normative vigenti possiamo affermare che l'attività della società denominata "Gruppo Rorandelli s.r.l." che si installerà nell'area in oggetto rispetterà sia il valore limite di emissione, che il valore limite assoluto per l'immissione di rumore nell'ambiente esterno, che il valore limite differenziale nei confronti di tutti i ricettori individuati"*;
- per quanto concerne gli **Approvvigionamenti e scarichi idrici**, relativamente al punto a) *Approvvigionamenti idrici*, il progetto prevede *specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi* compresa la *realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture destinandole ad usi non pregiati*, tramite la realizzazione di serbatoio di accumulo di capacità pari ad almeno 2mc ogni 30mq di Superficie Coperta (Sc), come da schemi dimostrativi di cui alle TAVV 21A e 21B allegate alla presente a cui si rimanda anche per lo schema smaltimento delle acque reflue, tenendo conto che l'area è situata in una zona servita da pubblica fognatura;
- per quanto concerne il **Fabbisogno energetico**:

- o punto h.1) *Prestazioni degli involucri / isolamento termico*, il progetto dovrà rispettare i valori di trasmittanza previsti dalla normativa;
 - o punto h.2) *Prestazioni degli impianti di climatizzazione*, il progetto prevede un impianto centralizzato a pompe di calore (da considerarsi fonti rinnovabili di energia) per riscaldamento / raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria;
 - o punto h.3) *Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili*, il progetto si uniforma alle prescrizioni dell'art. 1.1.a dell'Allegato A della Deliberazione del C.C. n° 107/2008;
- per quanto concerne il punto relativo ai **Rifiuti**, il progetto è stato oggetto di verifica da parte di ALIA che, con nota del 31/05/2021 prot. 01-2021-24928 (inoltrata anche sia alla Direzione Urbanistica sia all'Ufficio Ambiente del Comune di Scandicci), ha espresso *parere favorevole*, condizionato dalla realizzazione della soluzione proposta (*postazione di 5 contenitori stradali stazionari in linea sul lato destro di Via Vincenzo Monti...*);
 - per quanto concerne il punto relativo alla **Qualità di suolo e sottosuolo**, essendo il lotto originariamente adibito a punto vendita di carburanti, sono state eseguite idonee verifiche ambientali per le quali si rimanda alla *Determinazione n° 203 del 12/09/2017 del Settore Opere Pubbliche e Ambiente – Servizio Salvaguardia e sviluppo ambientale* del Comune di Scandicci, che prende atto del parere di ARPAT *relativamente all'esclusione di possibili contaminazioni dell'area e della non necessità di bonifica ai sensi dell'art. 242, comma 3 e seguenti del D.Lgs 152/06 e della conformità alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) per destinazione d'uso verde pubblico, privato e residenziale* (vedi più nel dettaglio il paragrafo **"RIPRISTINO AMBIENTALE"** all'interno della Relazione Tecnica descrittiva); si specifica che l'avvenuto ripristino ambientale è stato ottenuto per destinazioni d'uso (verde pubblico, privato e residenziale) che rispettano dei limiti di soglia di contaminazione notevolmente inferiori rispetto a quelli previsti per siti ad uso commerciale e/o direzionale;
 - per quanto concerne il punto relativo ai **Campi elettromagnetici**, l'intervento è realizzato in un'area posta al di fuori del limite della *curva di isocampo a 6v/m*, come si evince dalla *Planimetria generale comprensiva dei volumi di rispetto*, relativa all'impianto fisso di telefonia mobile posto in Via dei Rossi.

Per quanto attiene l'art. 35 (*Prescrizioni per le aree con pericolosità idrogeologica*) delle

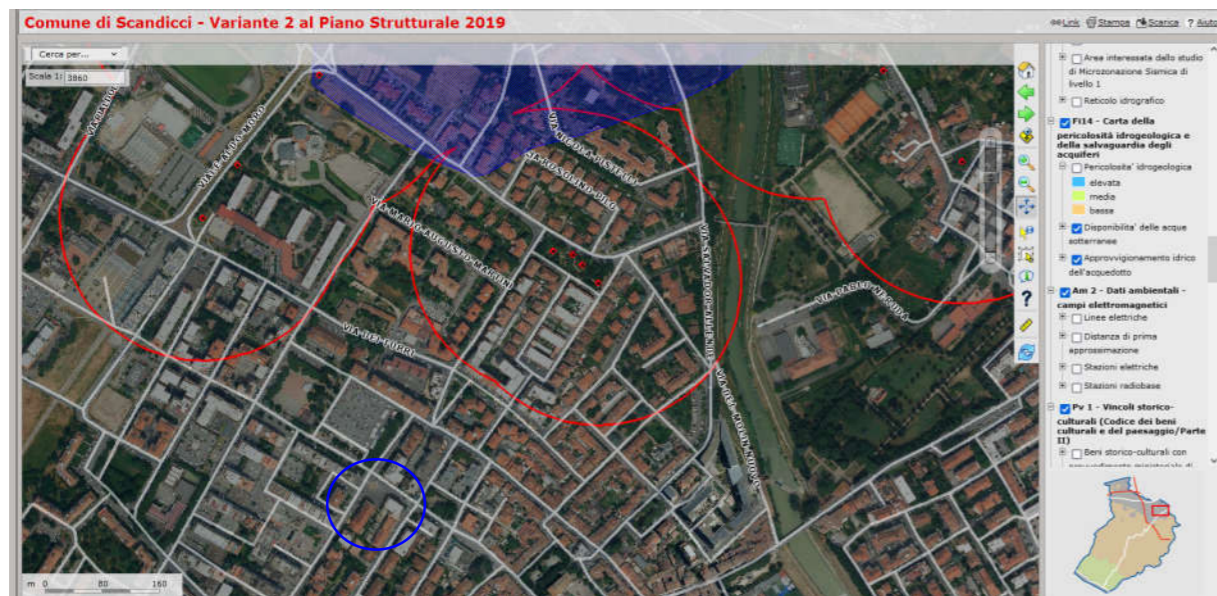
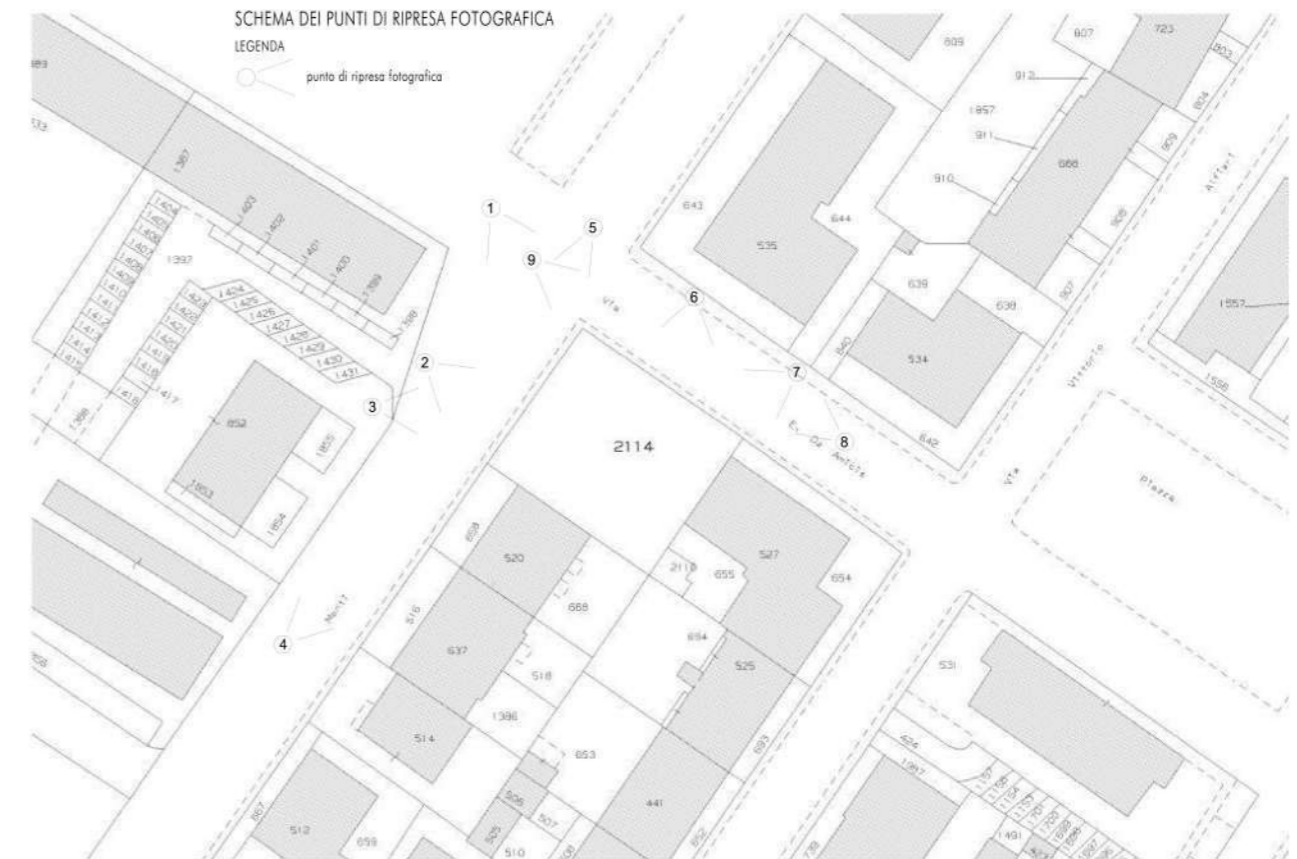
N.T.A. del Piano Operativo, l'area oggetto d'intervento rientra tra le aree di *Classe E - Pericolosità idrogeologica elevata*, come verificabile nella *Tav. Fi 4 "Carta idrogeologica e delle vulnerabilità degli acquiferi"* del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

In tali aree è prescritto che:

- in fase di cantiere di interventi da eseguirsi in aree TR e RQ, dovranno essere *adottate tutte le misure necessarie a prevenire infiltrazioni inquinanti sulla base di un apposito documento di sicurezza che tenga conto delle caratteristiche dell'acquifero e delle eventuali interferenze con la falda derivanti dai lavori*;
- a tutela delle opere di captazione ad uso acquedottistico si applicano le disposizioni di salvaguardia di cui all'art. 36.

Per quest'ultimo si allega un estratto della *Tav. Fi 14 "Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi"* del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in cui si evince che l'area oggetto del presente intervento è posta al di fuori della zona di 200m di rispetto dei pozzi.

AR3 - SCHEMA DEI PUNTI DI RIPRESA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



estratto *Tav. Fi 14 "Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi"*;
in blu la zona di intervento

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla *RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA'*, allegata alla presente



foto 1: vista d'insieme del lotto

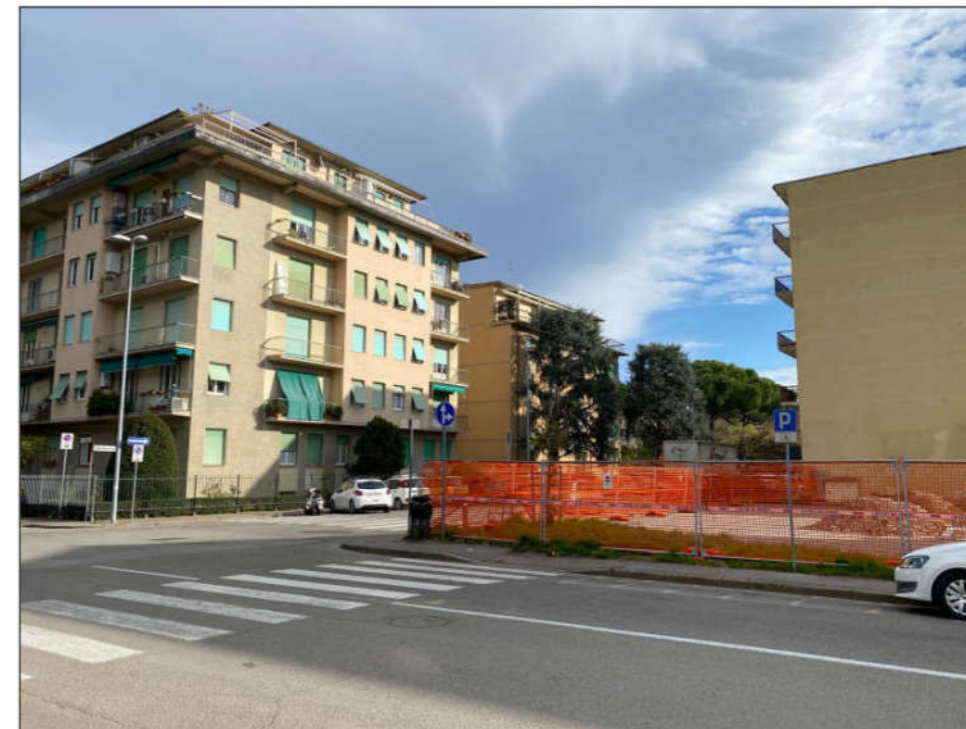


foto 3: vista da Via Monti, verso l'area in oggetto



foto 2: vista dell'area da Via Monti



foto 4: vista da Via Monti verso l'area in oggetto
(sullo sfondo, a destra, le recinzioni del lotto)



foto 5: vista, dall'incrocio verso Via Monti, in direzione delle colline



foto 7: vista da Via De Amicis, verso l'area in oggetto



foto 6: vista dell'area da Via De Amicis



foto 8: vista da Via De Amicis, verso Piazza Togliatti;
a sinistra la recinzione che delimita il lotto di proprietà



foto 9: vista, dall'incrocio verso Via De Amicis, in direzione delle colline

DATA AGGIORNAMENTI

LUGLIO 2021

AGOSTO 2021

SCALA

-

ELABORATO

AR4

1



STATO ATTUALE: vista dall'incrocio tra Via V. Monti e Via E. De Amicis



FOTOINSERIMENTO: vista dall'incrocio tra Via V. Monti e Via E. De Amicis

3



STATO ATTUALE: vista da Via Vincenzo Monti

2



STATO ATTUALE: vista da Via Edmondo De Amicis



FOTOINSERIMENTO: vista da Via Edmondo De Amicis



FOTOINSERIMENTO: vista da Via Vincenzo Monti

COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo, per la realizzazione di un edificio ad uso commerciale/direzionale nell'area tra Via Vincenzo Monti e Via Edmondo De Amicis

Proprietà: Gruppo Rorandelli s.r.l.
Scandicci, P.zza G. Marconi n° 32 - P.IVA 01704500485

Progetto: Arch. Michele Berlot
Firenze, Via G. Caccini n° 8

SCHEDE RQ 02f del P.O.

FOTOINSERIMENTI

AR4_1



vista dall'incrocio tra
Via V. Monti e Via E. De Amicis



vista da Via V. Monti



vista da Via E. De Amicis



vista tergale

DATA AGGIORNAMENTI

LUGLIO 2021	
AGOSTO 2021	

SCALA

-

ELABORATO

AR5



COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo, per la realizzazione di un edificio ad uso commerciale/direzionale nell'area tra Via Vincenzo Monti e Via Edmondo De Amicis

Proprietà: Gruppo Rorandelli s.r.l.
Scandicci, P.zza G. Marconi n° 32 - P.IVA 01704500485

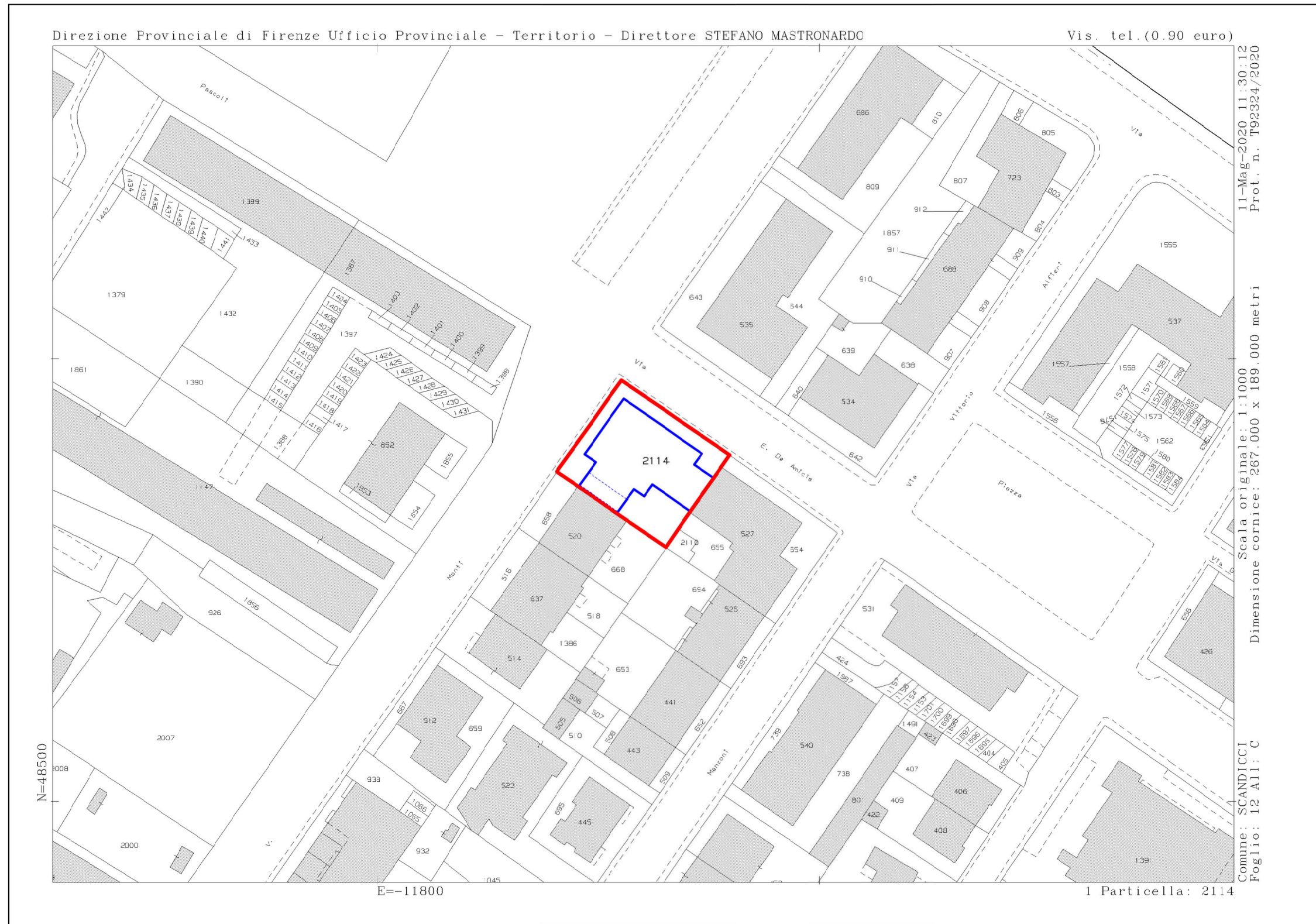
Progetto: Arch. Michele Berlot
Firenze, Via G. Caccini n° 8

PLANIMETRIA GENERALE - PLANIVOLUMETRICO:
INSERIMENTO SU ORTOFOTO _ 1:1000

AR5_1

— Area d'intervento particella 2114 foglio di mappa 12

— Ingombro a terra



COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo, per la realizzazione di un edificio ad uso commerciale/direzionale nell'area tra Via Vincenzo Monti e Via Edmondo De Amicis

Proprietà: Gruppo Rorandelli s.r.l.
Scandicci, P.zza G. Marconi n° 32 - P.IVA 01704500485

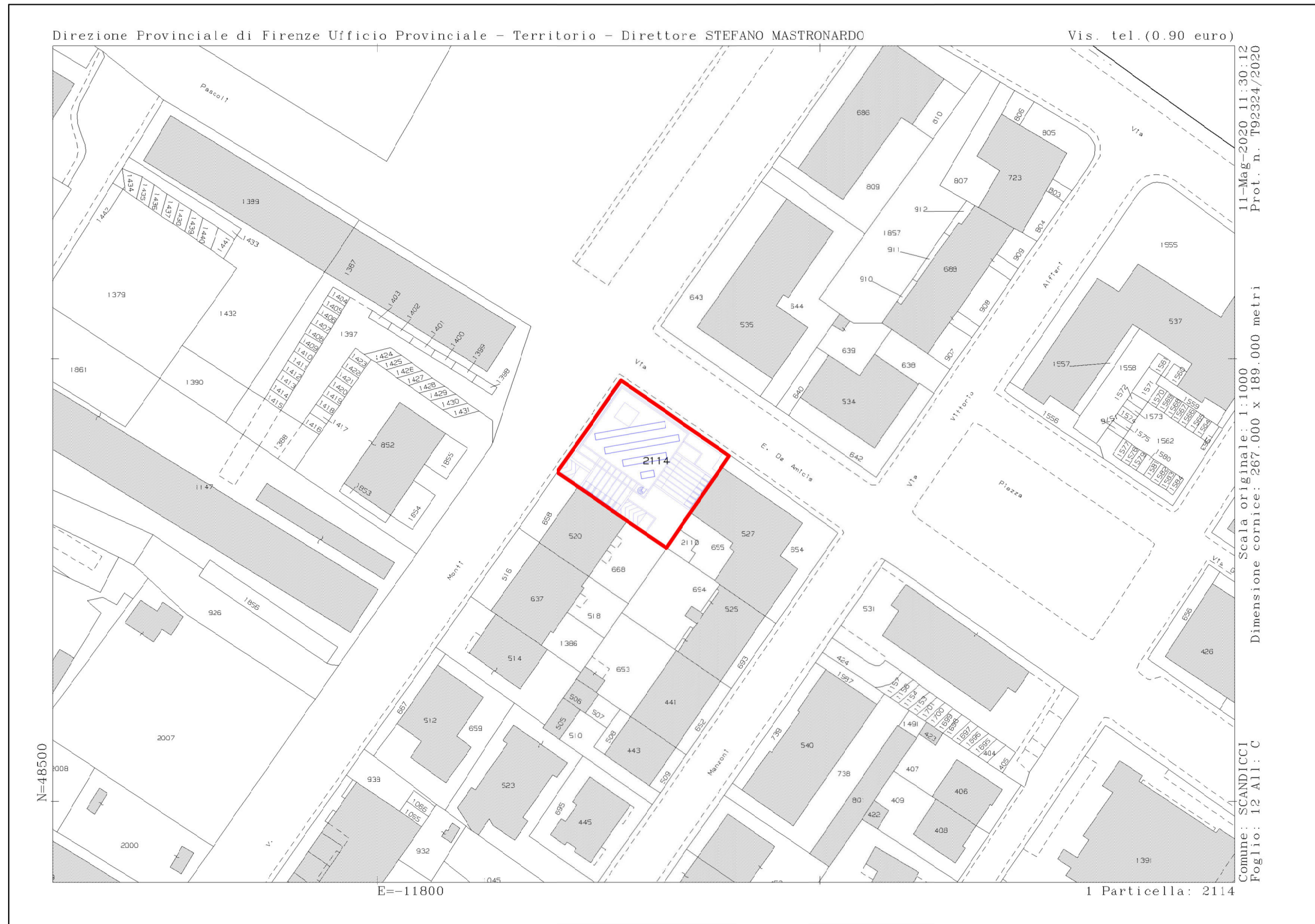
Progetto: Arch. Michele Berlot
Firenze, Via G. Caccini n° 8

PLANIMETRIA GENERALE
INSERIMENTO SU ESTRATTO DI MAPPA

AR5_2

— Area d'intervento particella 2114 foglio di mappa 12

— Pianta coperture



COMUNE DI SCANDICCI

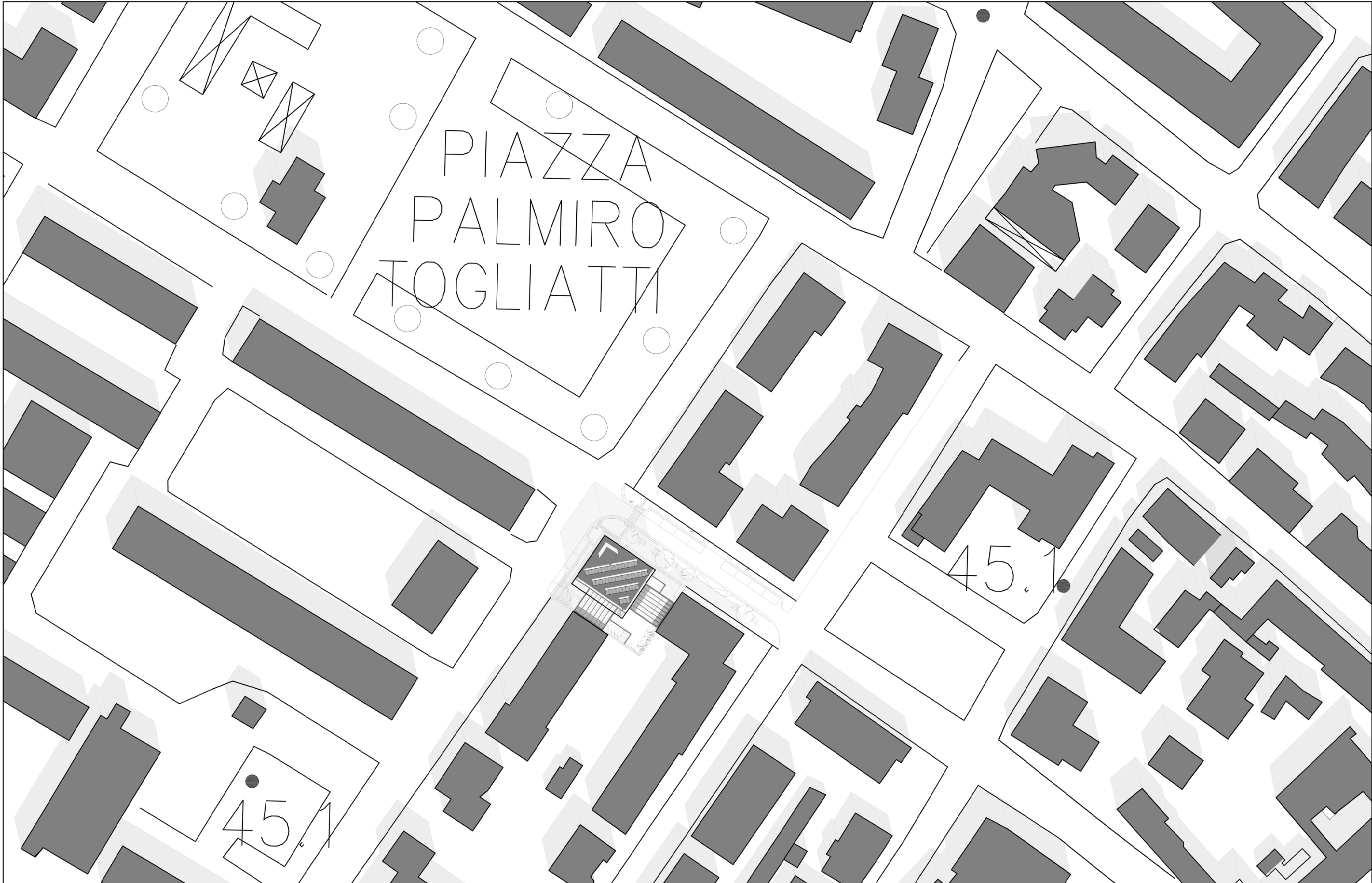
Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo, per la realizzazione di un edificio ad uso commerciale/direzionale nell'area tra Via Vincenzo Monti e Via Edmondo De Amicis

Proprietà: Gruppo Rorandelli s.r.l.
Scandicci, P.zza G. Marconi n° 32 - P.IVA 01704500485

Progetto: Arch. Michele Berlot
Firenze, Via G. Caccini n° 8

PLANIMETRIA GENERALE
INSERIMENTO SU ESTRATTO DI MAPPA

AR5_2a



COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo, per la realizzazione di un edificio ad uso commerciale/direzionale nell'area tra Via Vincenzo Monti e Via Edmondo De Amicis

Proprietà: Gruppo Rorandelli s.r.l.
Scandicci, P.zza G. Marconi n° 32 - P.IVA 01704500485

Progetto: Arch. Michele Berlot
Firenze, Via G. Caccini n° 8

PLANIMETRIA GENERALE - PLANIVOLUMETRICO:

INSERIMENTO SU C.T.R. _ 1:1000

AR5_3

DATA AGGIORNAMENTI

LUGLIO 2021	
AGOSTO 2021	

SCALA

1:300; 1:500; 1:200

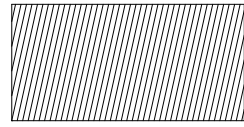
ELABORATO

TAVV. 1-3

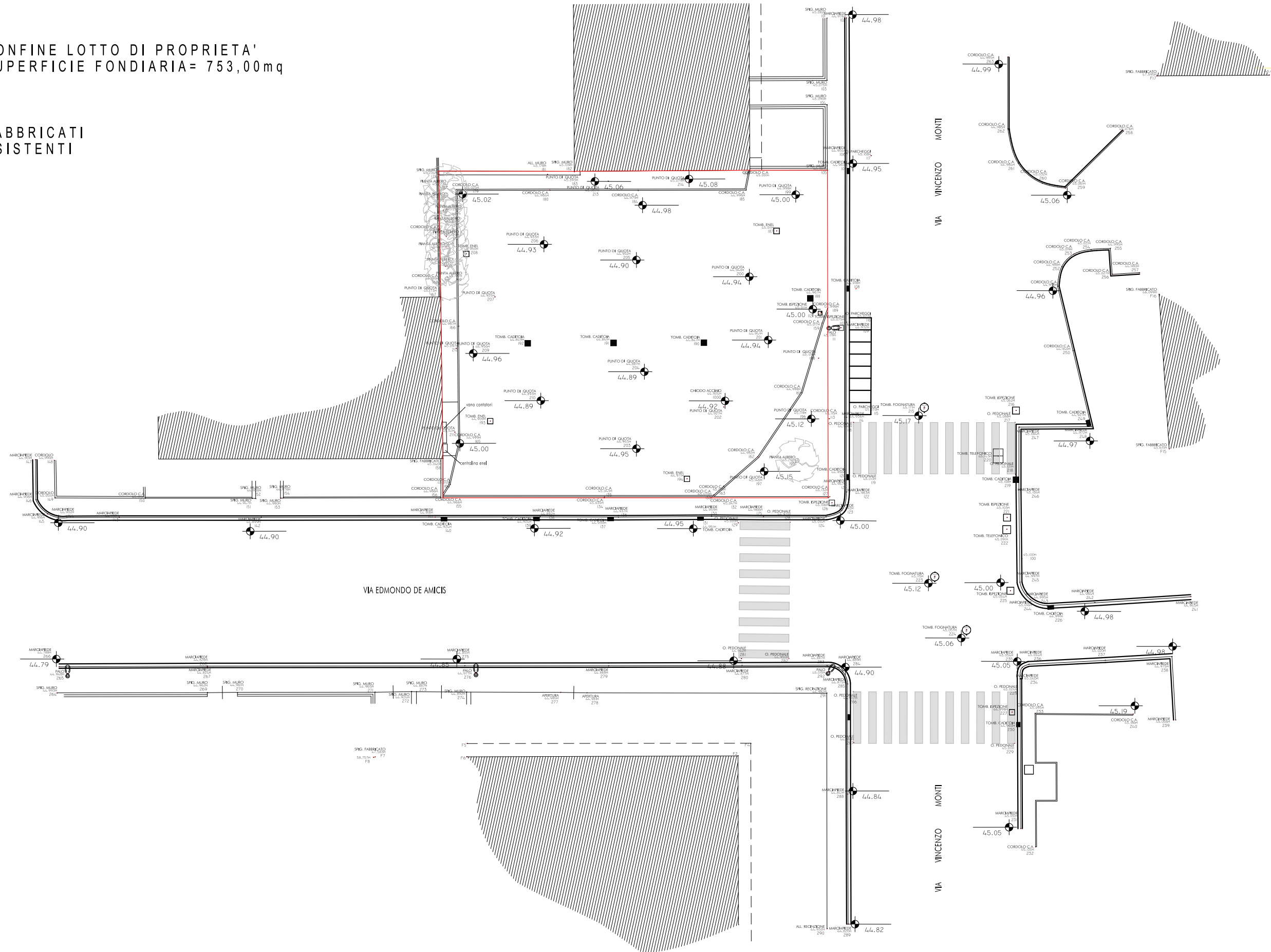
LEGENDA



CONFINE LOTTO DI PROPRIETA'
SUPERFICIE FONDIARIA= 753,00mq



FABBRICATI
ESISTENTI





COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo, per la realizzazione di un edificio ad uso commerciale/direzionale nell'area tra Via Vincenzo Monti e Via Edmondo De Amicis

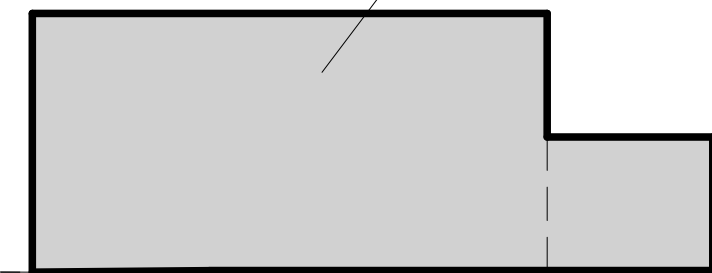
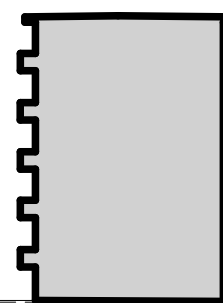
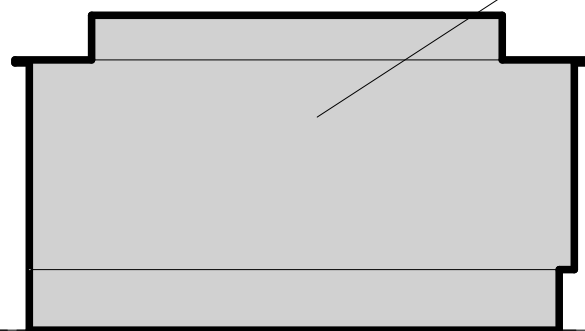
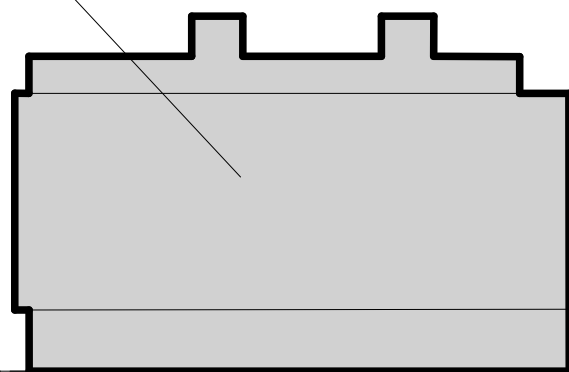
Proprietà: Gruppo Rorandelli s.r.l.
Scandicci, P.zza G. Marconi n° 32 - P.IVA 01704500485

Progetto: Arch. Michele Berlot
Firenze, Via G. Caccini n° 8

SCHEDA RQ 02f del P.O.

STATO ATTUALE - RILIEVO STRUMENTALE - PROSPETTI LATO VIA V. MONTI E VIA E. DE AMICIS - scala 1:200

TAV. 2

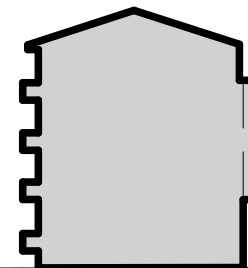
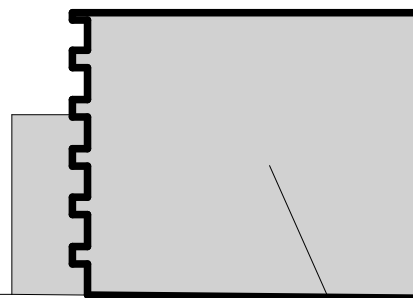
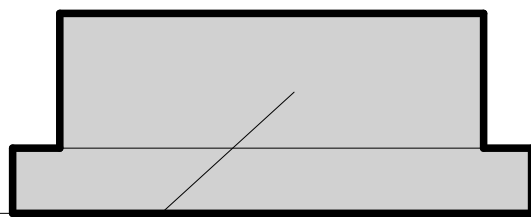


Via A. Manzoni

Via E. De Amicis

riferimento altimetrico q= 45.00m s.l.m.

SEZIONE AMBIENTALE SU VIA VINCENZO MONTI



Via A. Manzoni

Via V. Monti

riferimento altimetrico q= 45.00m s.l.m.

N.B:
LE IMMAGINI SONO STATE ESTRATTE
DA GOOGLE EARTH

SEZIONE AMBIENTALE SU VIA EDMONDO DE AMICIS



DATA AGGIORNAMENTI

LUGLIO 2021	
AGOSTO 2021	

SCALA

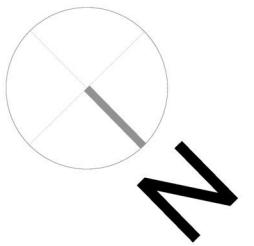
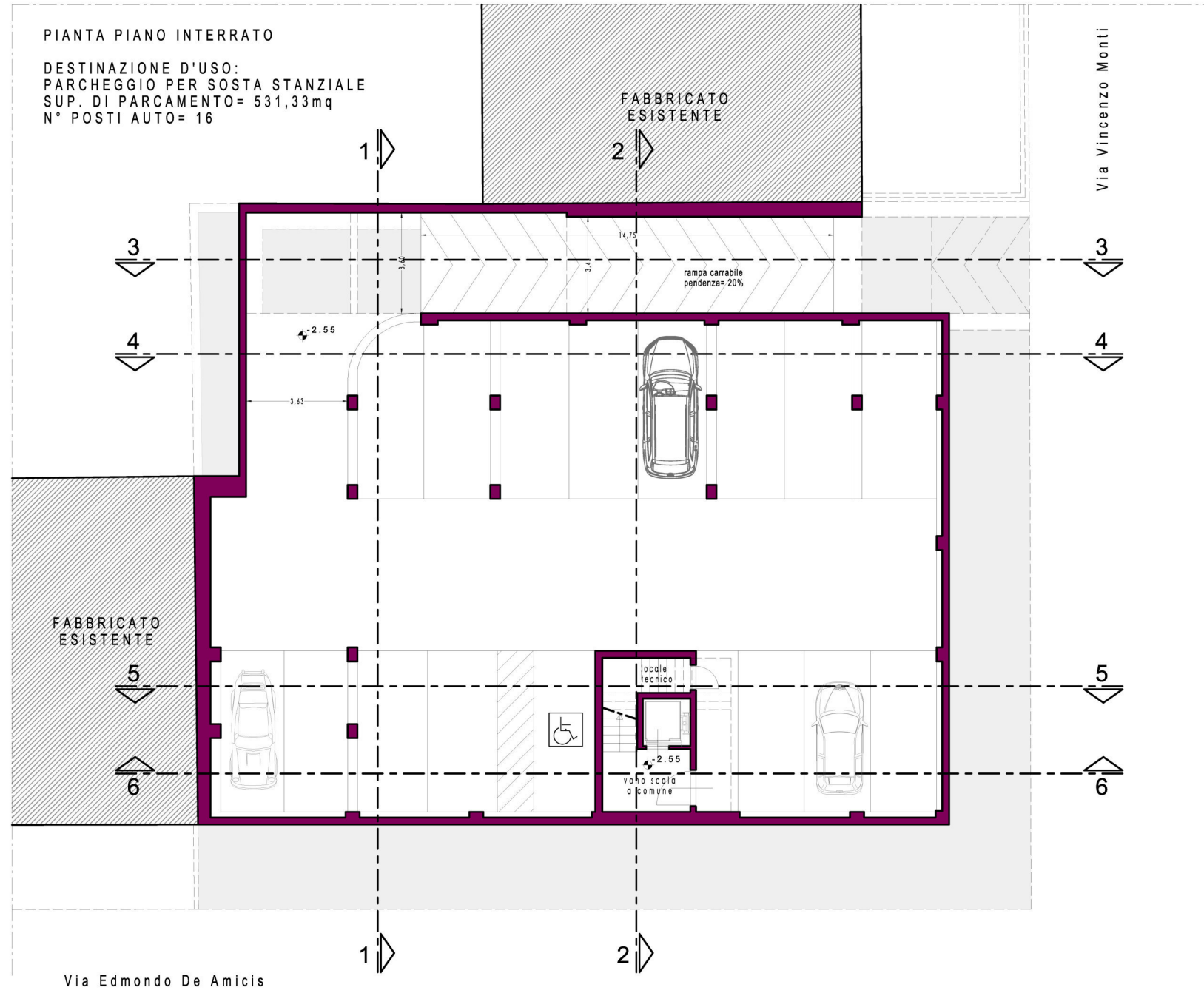
1:200; 1:500

ELABORATO

TAVV. 4-12

LEGENDA

SUPERFICIE PERMEABILE
 TOTALE= 191,05mq > 25% S.F.
 (vedi TAV: 19B)



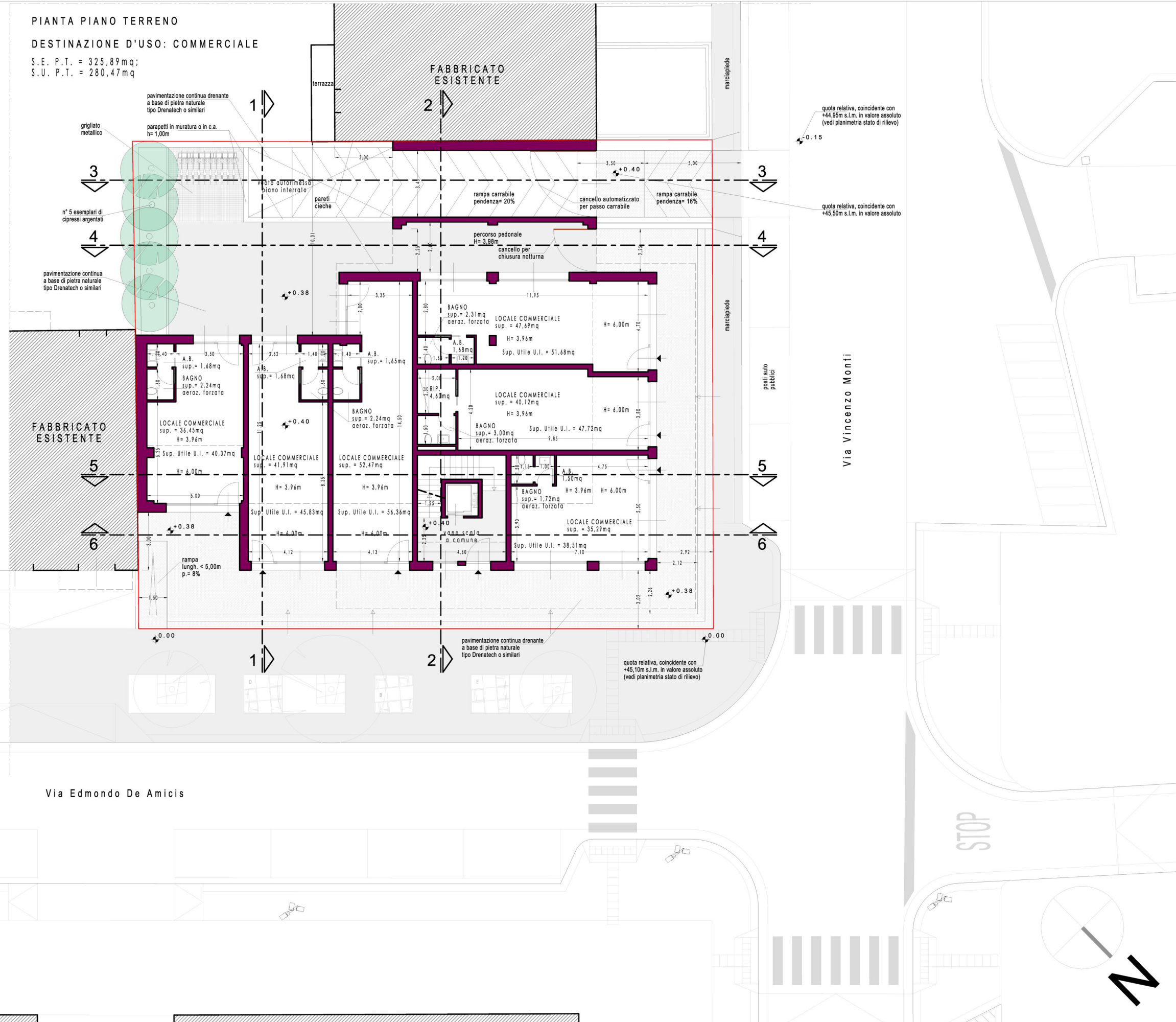
LEGENDA

- CONFINE LOTTO DI PROPRIETA'**
- PAVIMENTAZIONE CONTINUA DEL TIPO DRENANTE**

DATI URBANISTICI

SUPERFICIE LOTTO= 753,00mq;
 SUPERFICIE COPERTA= 508,72mq - vedi TAV. 19A;
 SUPERFICIE PERMEABILE= 191,05mq > 25% sup. lotto (188,25mq) - vedi TAV. 19B;
 SUPERFICIE PARCAMENTO= 531,33mq - vedi TAV. 19B;
 TOTALE SUPERFICIE EDIFICABILE= 1549,24mq (< 1550,00mq previsti dalla Scheda Rq 02f), di cui:
 S.E. DIREZIONALE= 1223,35mq - vedi TAVV. 19D e 19E;
 S.E. COMMERCIALE=
 = 215,22mq con h= 3,96m e 110,67mq con h= 6,00m, da cui:
 = (215,22 + 110,67)mq= 325,89mq - vedi TV. 19C;
 TOTALE SUPERFICIE UTILE= 1314,36mq, di cui:
 S.U. DIREZIONALE= 1033,89mq;
 S.U. COMMERCIALE= 280,47mq
 TOTALE SUPERFICIE ACCESSORIA (S.A.) - comprensiva della Sup. di parcheggio=
 = 1216,54mq - vedi TAVV. da 19B a 19E;
 SUPERFICIE COMPLESSIVA (Scom):
 Scom= S.U. + 60% S.A. = (1314,36 + 60% x 1216,54)mq= 2044,28mq;
 CALCOLO VOLUME EDIFICABILE,
 ai fine del dimensionamento della superficie di parcheggio, ai sensi della L. 122/89
 VOLUME= S.E. x H int. netta, da cui:
 a) DIREZIONALE= 1223,35mq x 3,05m= 3731,22mq;
 b) COMMERCIALE
 b.1) porzioni altezza 3,96m= 3,96m x 215,22mq= 852,27mc;
 b.2) porzioni altezza 6,00m= 6,00m x 110,67mq= 664,02mc; da cui:
 VOLUME TOTALE= (3731,22 + 852,27 + 664,02)mc= 5247,51mc;
 VERIFICA PARCAMENTO= 1,00mq ogni 10,00mc, per cui:
 5247,51mc/10= 524,75mq < 531,33mq effettiva da progetto

PIANTA PIANO TERRENO
 DESTINAZIONE D'USO: COMMERCIALE
 S.E. P.T. = 325,89mq;
 S.U. P.T. = 280,47mq



STATO DI PROGETTO CON INSERIMENTO DELLE OPERE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE PER LA NUOVA VIABILITA', COME DA PROGETTO DEL SETTORE OPERE PUBBLICHE

COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo, per la realizzazione di un edificio ad uso commerciale/direzionale nell'area tra Via Vincenzo Monti e Via Edmondo De Amicis

Proprietà: Gruppo Rorandelli s.r.l.
 Scandicci, P.zza G. Marconi n° 32 - P.IVA 01704500485

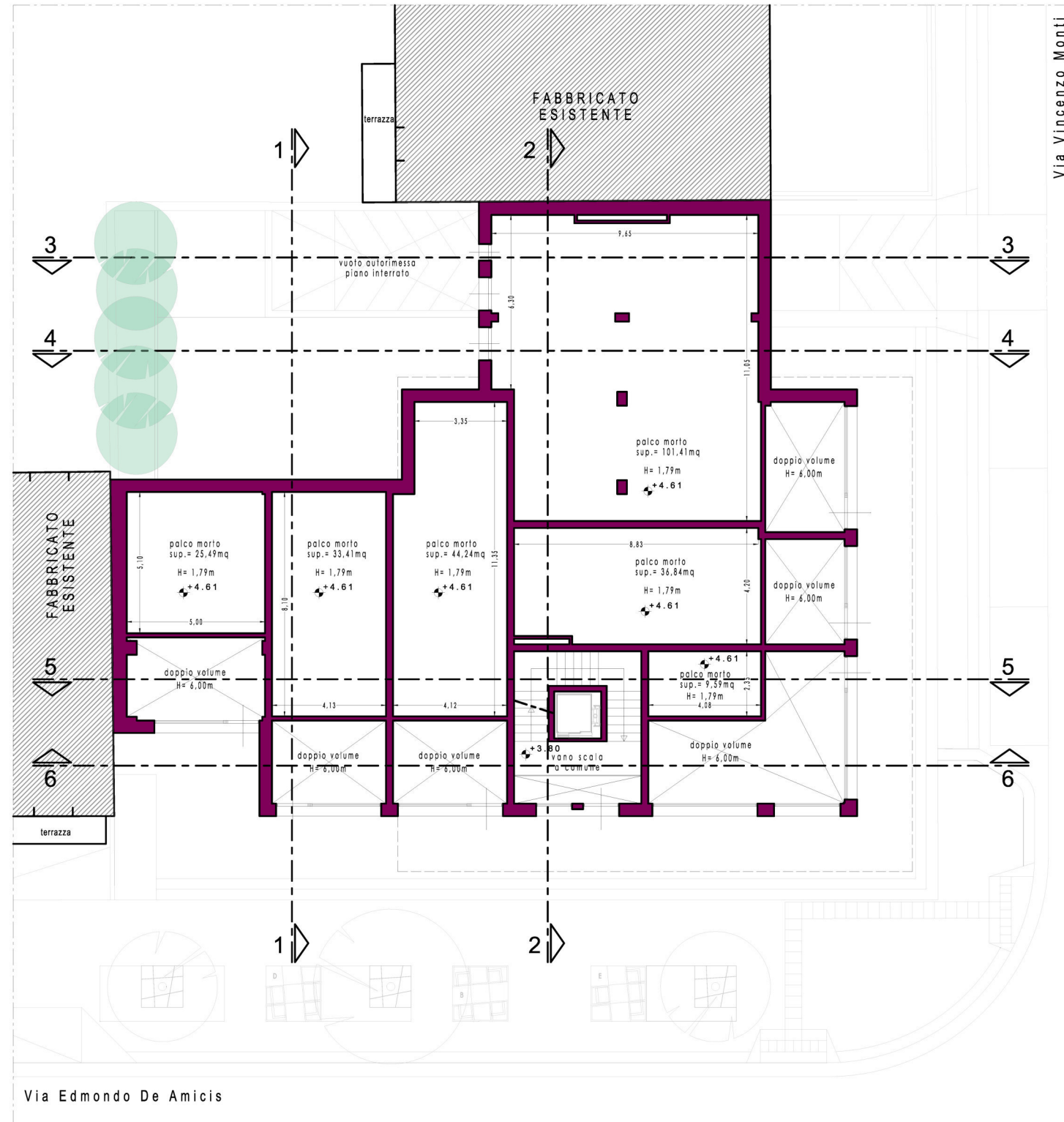
Progetto: Arch. Michele Berlot
 Firenze, Via G. Caccini n° 8

SCHEDA RQ 02f del P.O.

STATO DI PROGETTO - PIANTA PIANO TERRENO - scala 1:200

TAV. 5

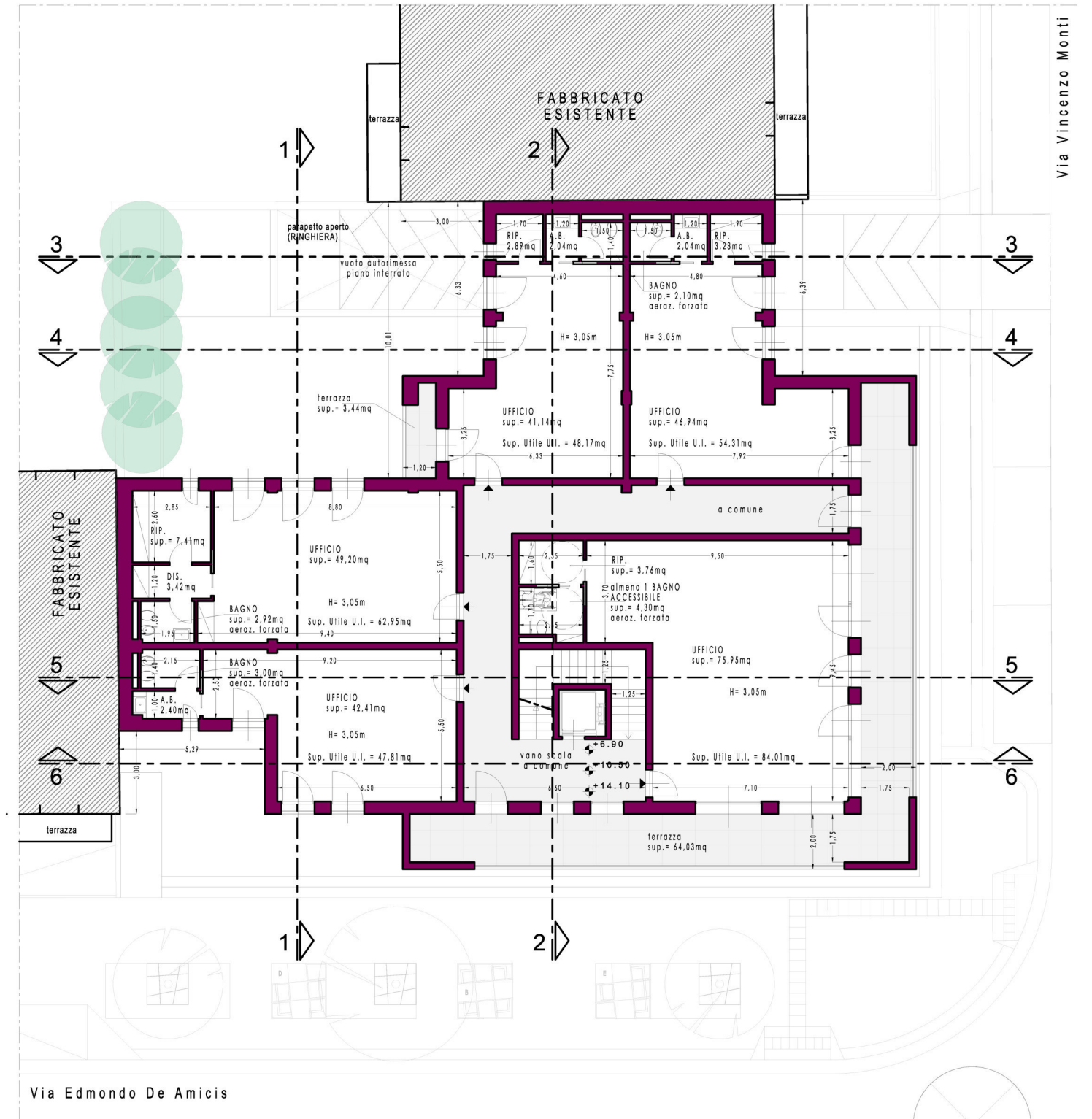
PIANTA PALCHI MORTI PIANO TERRENO



PIANTA PIANO TIPO

DESTINAZIONE D'USO: DIREZIONALE

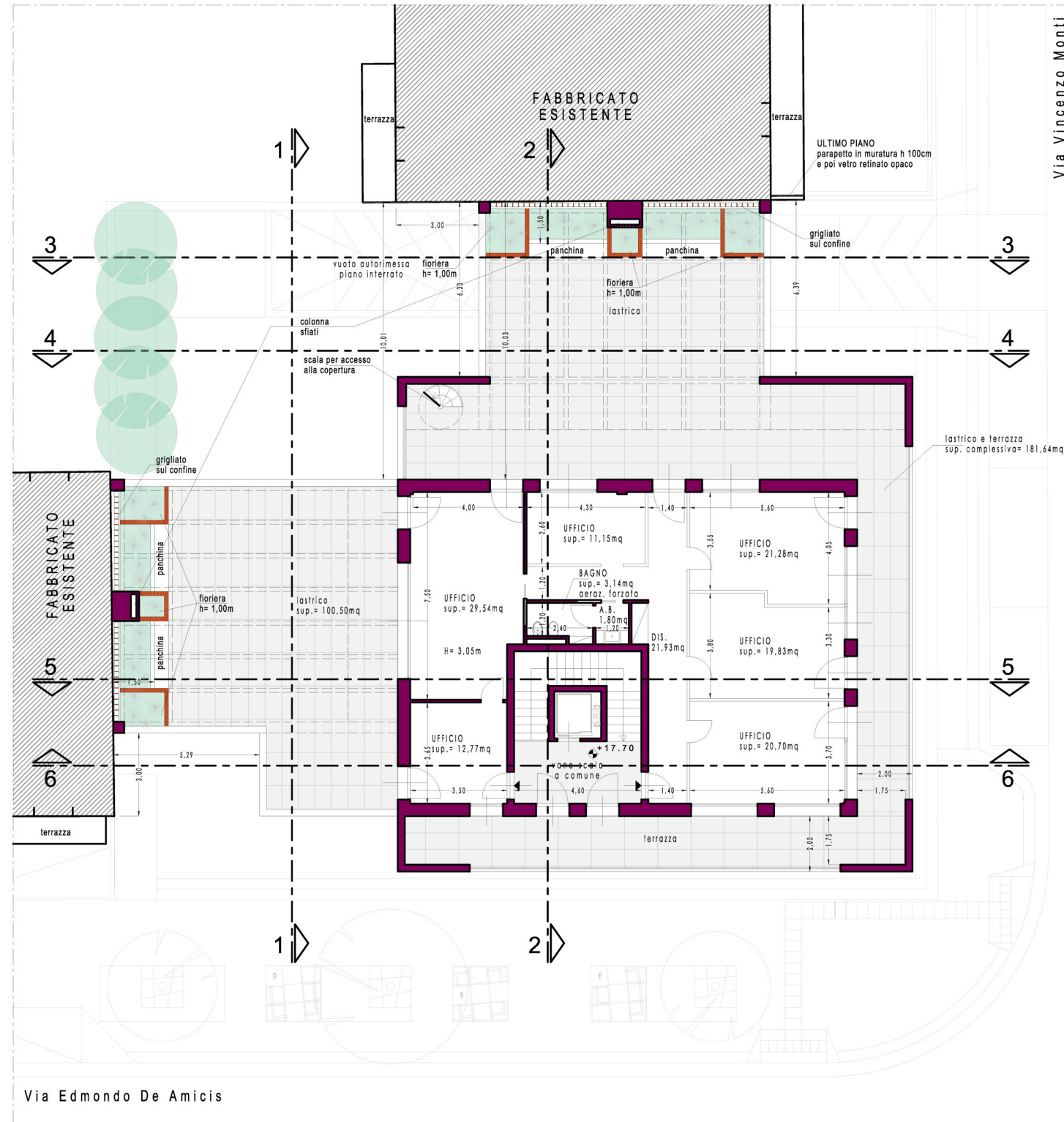
S.E. PIANO TIPO = 351,32mq x n° 3 piani= 1053,96mq;
S.U. PIANO TIPO = 297,25mq x n° 3 piani= 891,75mq



PIANTA PIANO LASTRICO

DESTINAZIONE D'USO: DIREZIONALE

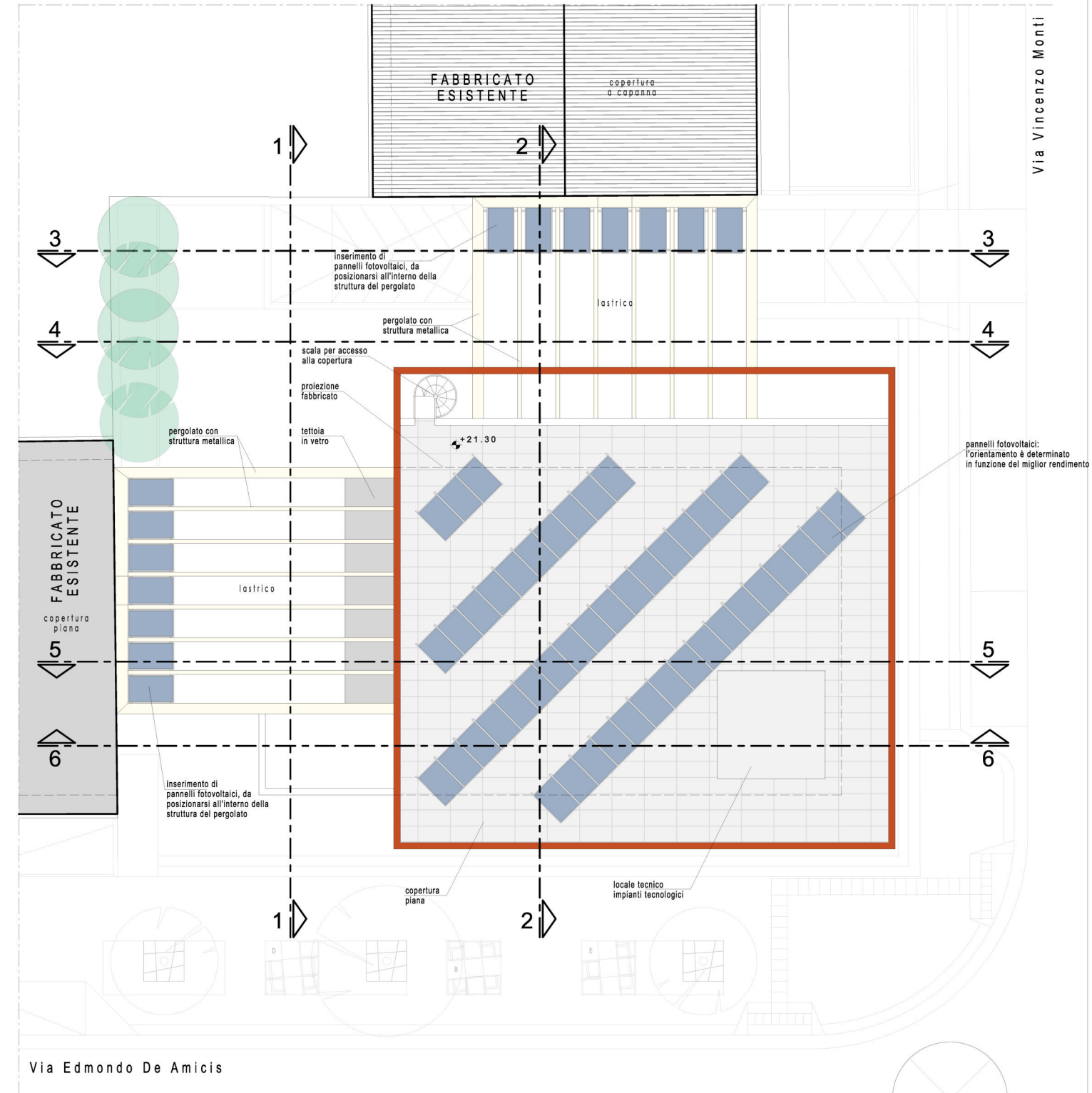
S.E. PIANO LASTRICO = 169,39mq;
 S.U. PIANO LASTRICO = 142,14mq;
 da cui:
 TOTALE S.E. DIREZIONALE = 1223,35mq;
 TOTALE S.U. DIREZIONALE = 1033,89mq



PIANTA DELLE COPERTURE

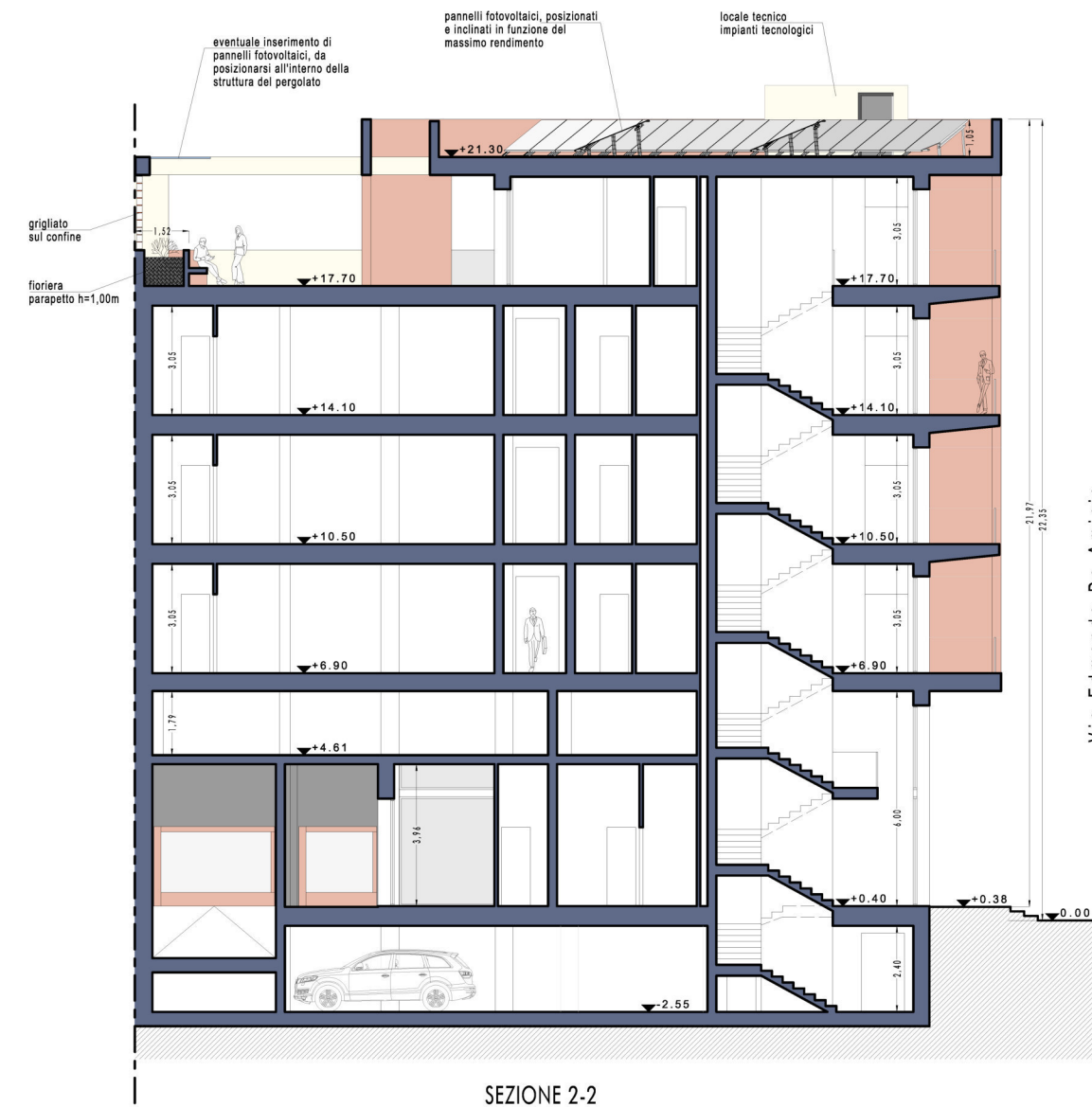
LEGENDA

-  profilo perimetrale con rivestimento effetto metallico
-  pannello fotovoltaico

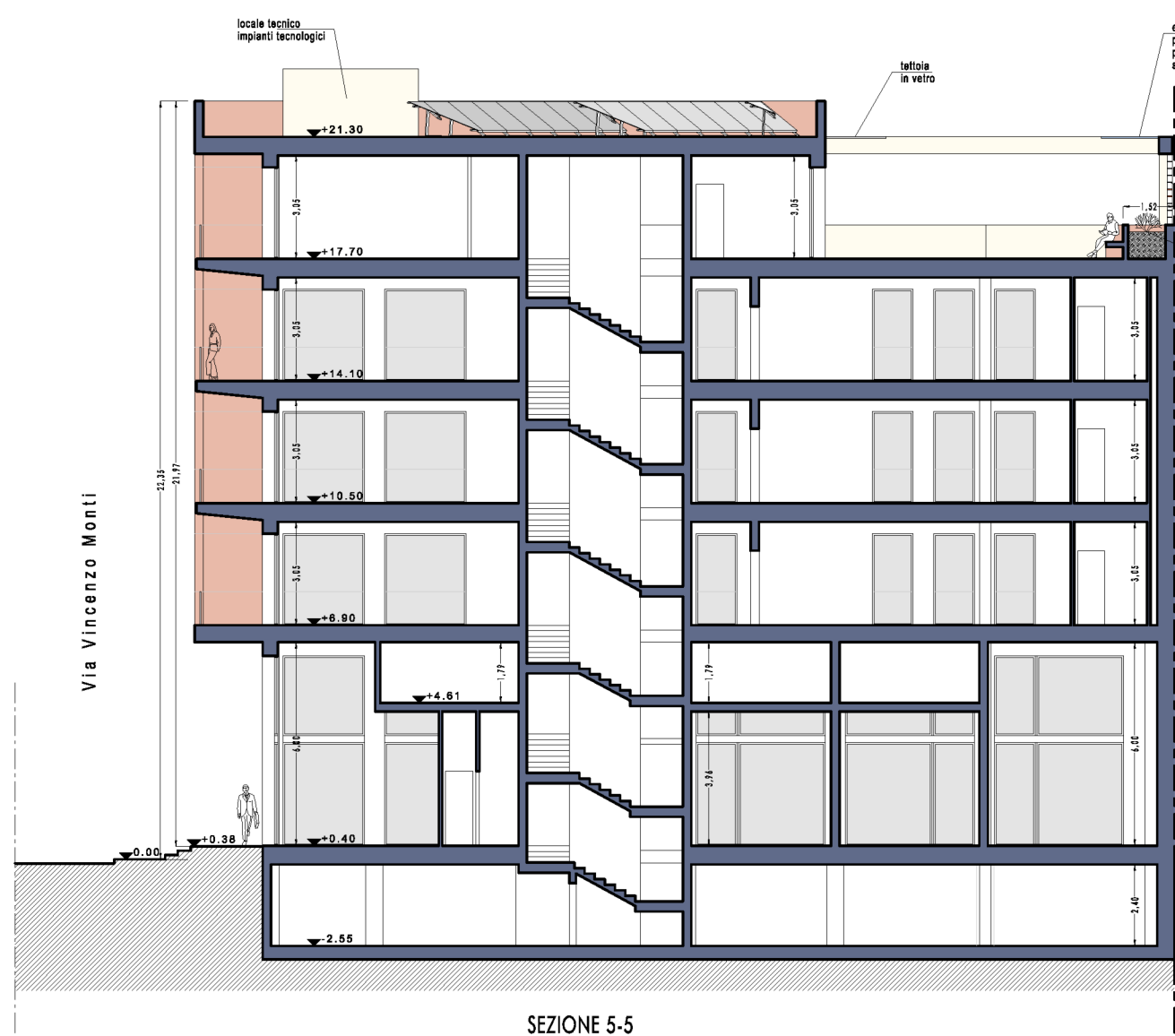


NOTA BENE

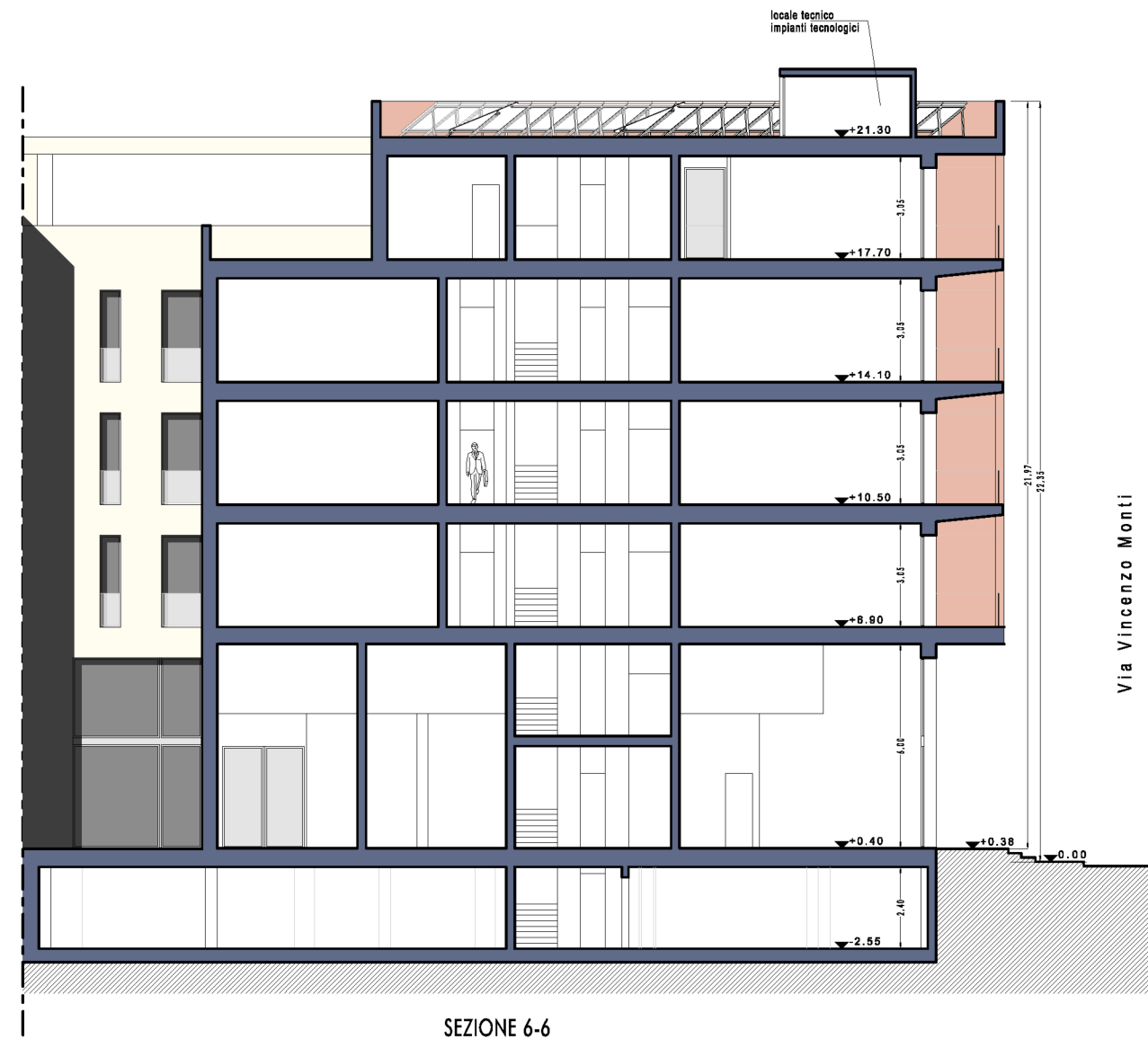
Per quanto riguarda l'impianto a fonti rinnovabili, posto in copertura, dato che l'edificio prevede n° 6 unità commerciali e n° 16 unità ad uso ufficio, dovrà garantire una produzione complessiva di 22kW, come da prescrizioni dell'art. 1.1.a dell'Allegato A della Deliberazione del C.C. n° 107/2008







SEZIONE 5-5



SEZIONE 6-6



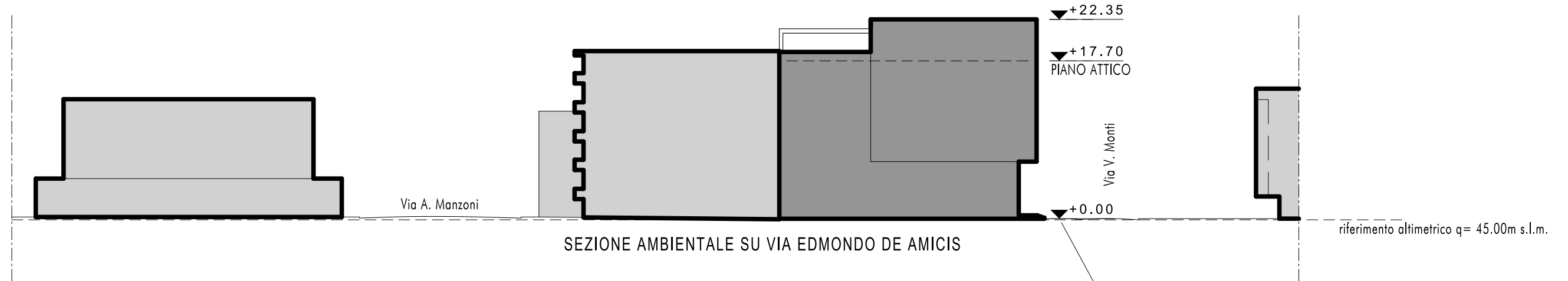
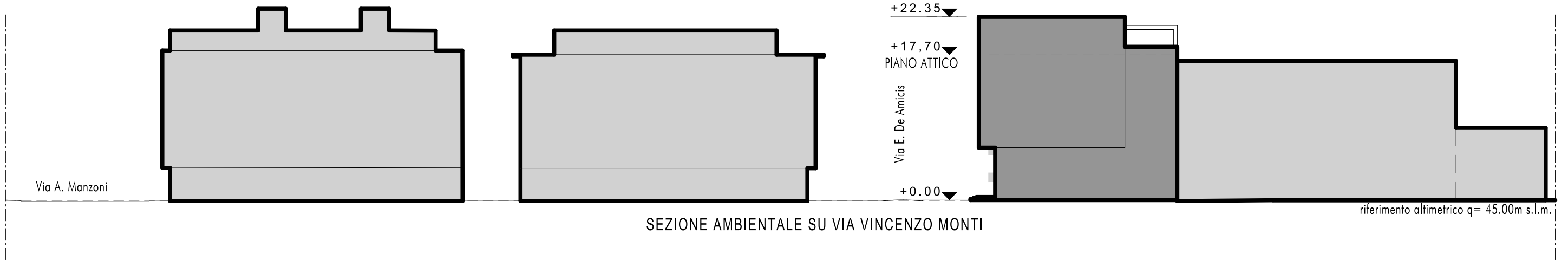
LEGENDA



FABBRICATI ESISTENTI



FABBRICATO DI PROGETTO



quota relativa marciapiede = +0,00m,
coincidente con +45,10m s.l.m. in valore assoluto

DATA AGGIORNAMENTI

LUGLIO 2021

AGOSTO 2021

SCALA

1:200; 1:500

ELABORATO

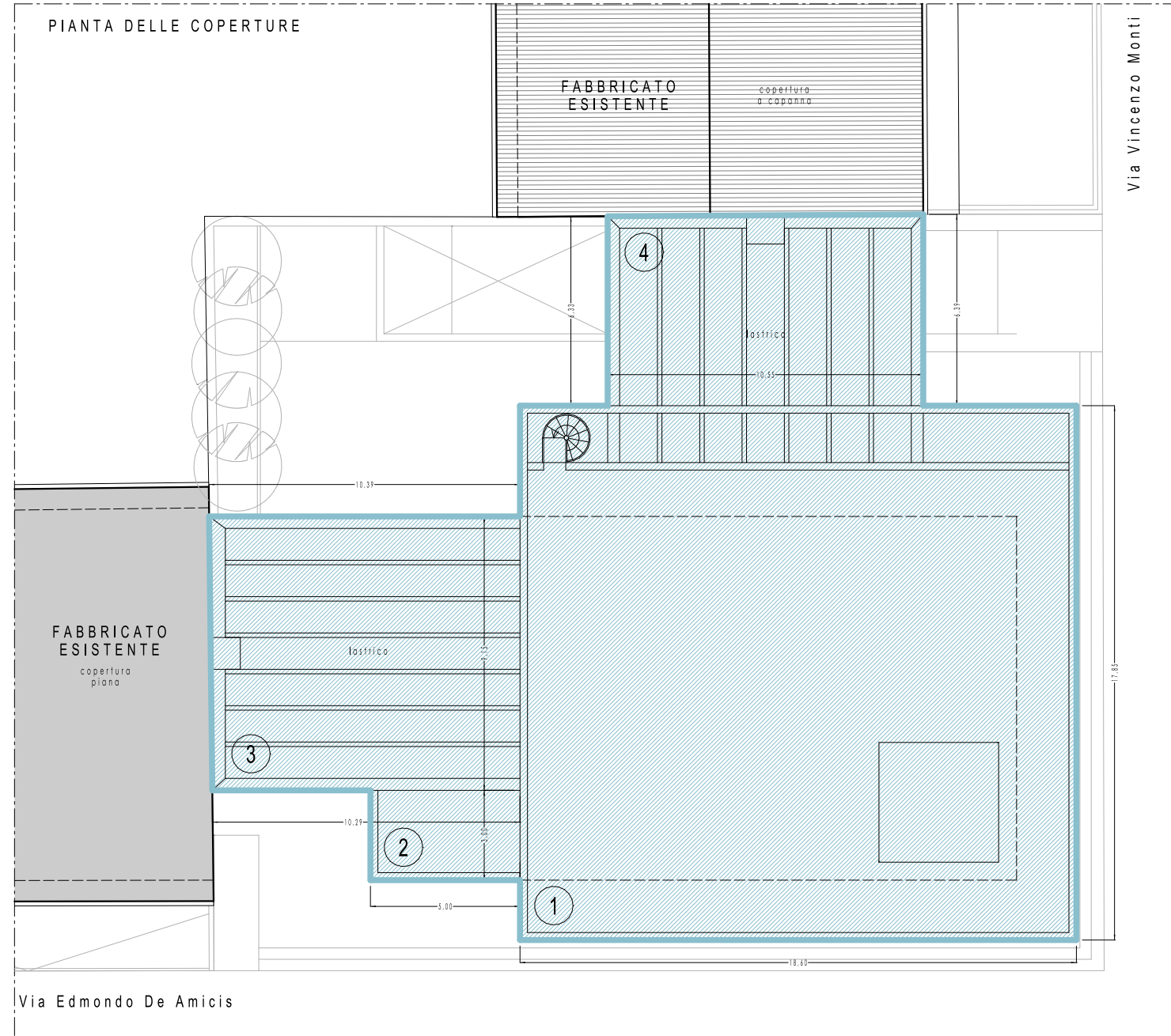
TAVV. 13A-E

LEGENDA



SUPERFICIE COPERTA

CALCOLO SUPERFICIE COPERTA:
 settore 1= (17,85x18,60)mq= 332,01mq;
 settore 2= (3,00x5,00)mq= 15,00mq;
 settore 3= [(10,39+10,29)/2x9,15]mq= 94,61mq;
 settore 4= [(6,33+6,39)/2x10,55]mq= 67,10mq;
 TOTALE= 508,72mq



LEGENDA



Il programma utilizzato calcola automaticamente la superficie suddividendolo in triangoli secondo la formula di Erone:
l'area di un triangolo i cui lati abbiano lunghezze a, b, c è data da:

$$S = \sqrt{p(p-a)(p-b)(p-c)}$$

dove p è il semiperimetro: $p = (a + b + c) / 2$

Nell'esplicitazione del calcolo sono riportate per ogni settore (triangolo) le quote relative ai lati dello stesso, mantenendo l'approssimazione alle tre cifre decimali calcolate in automatico dal programma.

CALCOLO SUPERFICIE PARCAMENTO

- settore 1 (5.559, 2.760, 4.825) = 6.659 mq
- settore 2 (5.559, 5.245, 0.365) = 0.504 mq
- settore 3 (5.245, 5.524, 0.500) = 1.115 mq
- settore 4 (5.524, 7.139, 2.315) = 5.162 mq
- settore 5 (7.139, 7.536, 0.500) = 1.115 mq
- settore 6 (7.536, 11.989, 5.451) = 14.735 mq
- settore 7 (2.568, 0.200, 2.560) = 0.256 mq
- settore 8 (5.344, 5.340, 0.235) = 0.627 mq
- settore 9 (5.344, 5.340, 0.200) = 0.534 mq
- settore 10 (3.481, 3.475, 0.200) = 0.347 mq
- settore 11 (3.481, 3.475, 0.200) = 0.347 mq
- settore 12 (4.515, 0.200, 4.519) = 0.451 mq
- settore 13 (4.519, 4.515, 0.200) = 0.451 mq
- settore 14 (3.945, 0.200, 3.940) = 0.394 mq
- settore 15 (3.945, 17.602, 17.782) = 34.645 mq
- settore 16 (17.602, 0.200, 17.402) = 0.027 mq
- settore 17 (17.402, 17.403, 0.600) = 5.220 mq
- settore 18 (17.403, 0.500, 17.401) = 4.350 mq
- settore 19 (17.401, 17.551, 0.150) = 0.013 mq
- settore 20 (17.551, 17.771, 2.970) = 26.058 mq
- settore 21 (17.771, 15.090, 2.692) = 1.998 mq
- settore 22 (15.090, 2.560, 14.830) = 18.982 mq
- settore 23 (2.560, 2.568, 0.235) = 0.301 mq
- settore 24 (14.830, 5.340, 9.490) = 0.166 mq
- settore 25 (2.692, 0.200, 2.685) = 0.268 mq
- settore 26 (5.959, 5.750, 1.565) = 4.499 mq
- settore 27 (5.959, 17.446, 11.654) = 9.994 mq
- settore 28 (17.446, 17.417, 0.500) = 4.350 mq
- settore 29 (17.417, 17.566, 0.150) = 0.057 mq
- settore 30 (17.566, 17.929, 4.425) = 38.829 mq
- settore 31 (17.929, 17.782, 0.150) = 0.275 mq

- settore 32 (3.880, 0.200, 3.875) = 0.387 mq
- settore 33 (3.880, 17.769, 17.815) = 34.309 mq
- settore 34 (17.769, 17.618, 0.151) = 0.116 mq
- settore 35 (17.618, 17.601, 0.600) = 5.280 mq
- settore 36 (17.601, 17.751, 0.150) = 0.015 mq
- settore 37 (17.751, 0.200, 17.551) = 0.019 mq
- settore 38 (17.551, 5.751, 11.804) = 1.658 mq
- settore 39 (11.804, 12.429, 4.225) = 24.929 mq
- settore 40 (5.751, 0.125, 5.750) = 0.359 mq
- settore 41 (12.429, 3.600, 11.804) = 21.240 mq
- settore 42 (11.804, 11.654, 0.150) = 0.023 mq
- settore 43 (3.930, 0.200, 3.925) = 0.392 mq
- settore 44 (3.930, 17.685, 17.538) = 34.367 mq
- settore 45 (17.685, 17.636, 0.600) = 5.280 mq
- settore 46 (17.636, 17.786, 0.150) = 0.085 mq
- settore 47 (17.786, 0.200, 17.586) = 0.113 mq
- settore 48 (17.586, 17.907, 4.690) = 41.156 mq
- settore 49 (17.907, 0.500, 17.815) = 4.388 mq
- settore 50 (16.900, 6.249, 21.754) = 37.526 mq
- settore 51 (16.900, 3.450, 16.535) = 28.524 mq
- settore 52 (7.213, 6.333, 11.460) = 20.628 mq
- settore 53 (7.213, 10.150, 9.053) = 31.718 mq
- settore 54 (9.053, 11.798, 18.003) = 46.798 mq
- settore 55 (11.798, 11.989, 0.200) = 0.356 mq
- settore 56 (18.003, 0.500, 17.935) = 4.450 mq
- settore 57 (17.935, 17.538, 0.400) = 0.439 mq
- settore 58 (6.333, 6.249, 0.150) = 0.391 mq
- settore 59 (5.387, 5.375, 0.365) = 0.981 mq
- settore 60 (5.387, 5.451, 1.270) = 3.413 mq
- settore 61 (2.344, 2.315, 0.365) = 0.422 mq
- settore 62 (2.344, 2.315, 0.365) = 0.422 mq
- TOTALE: 532.914 mq

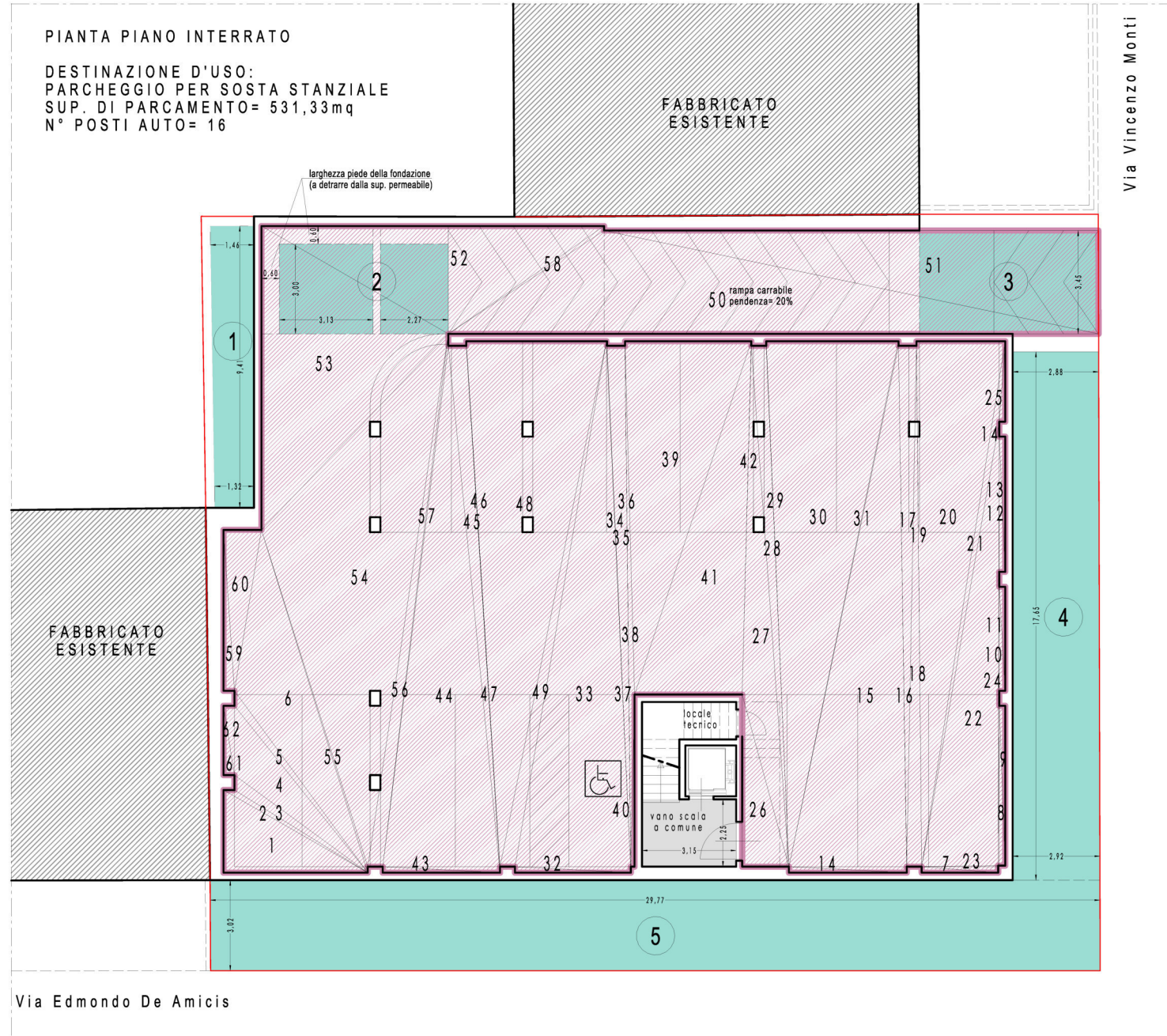
da cui decurtare n° 9 pilastri di dim. 0,35mx0,50m = 1,58mq, per cui:
SUP. DI PARCAMENTO = (532,91-1,58)mq = 531,33mq



- CALCOLO SUPERFICIE PERMEABILE:**
- settore 1 = $[(1,32+1,46)/2 \times 9,41]$ mq = 13,08mq;
 - settore 2 = $(3,13+2,27) \times 3,00$ m = 16,20mq;
 - settore 3 = $(3,45 \times 5,99)$ mq = 20,67mq;
 - settore 4 = $[(2,88+2,92)/2 \times 17,65]$ mq = 51,19mq;
 - settore 5 = $(3,02 \times 29,77)$ mq = 89,91mq;
 - TOTALE = 191,05mq



- PARCAMENTO: 531,33mq;
- VANO SCALA: $(2,25 \times 3,15)$ mq = 7,09mq



LEGENDA

 SUPERFICIE EDIFICABILE
CON H= 3,96m

 SUPERFICIE EDIFICABILE
CON H= 6,00m

Il programma utilizzato calcola automaticamente la superficie suddividendola in triangoli secondo la formula di Erone:
l'area di un triangolo i cui lati abbiano lunghezze a, b, c è data da:

$$S = \sqrt{p(p-a)(p-b)(p-c)} \text{ dove } p \text{ è il semiperimetro: } p = (a + b + c) / 2$$

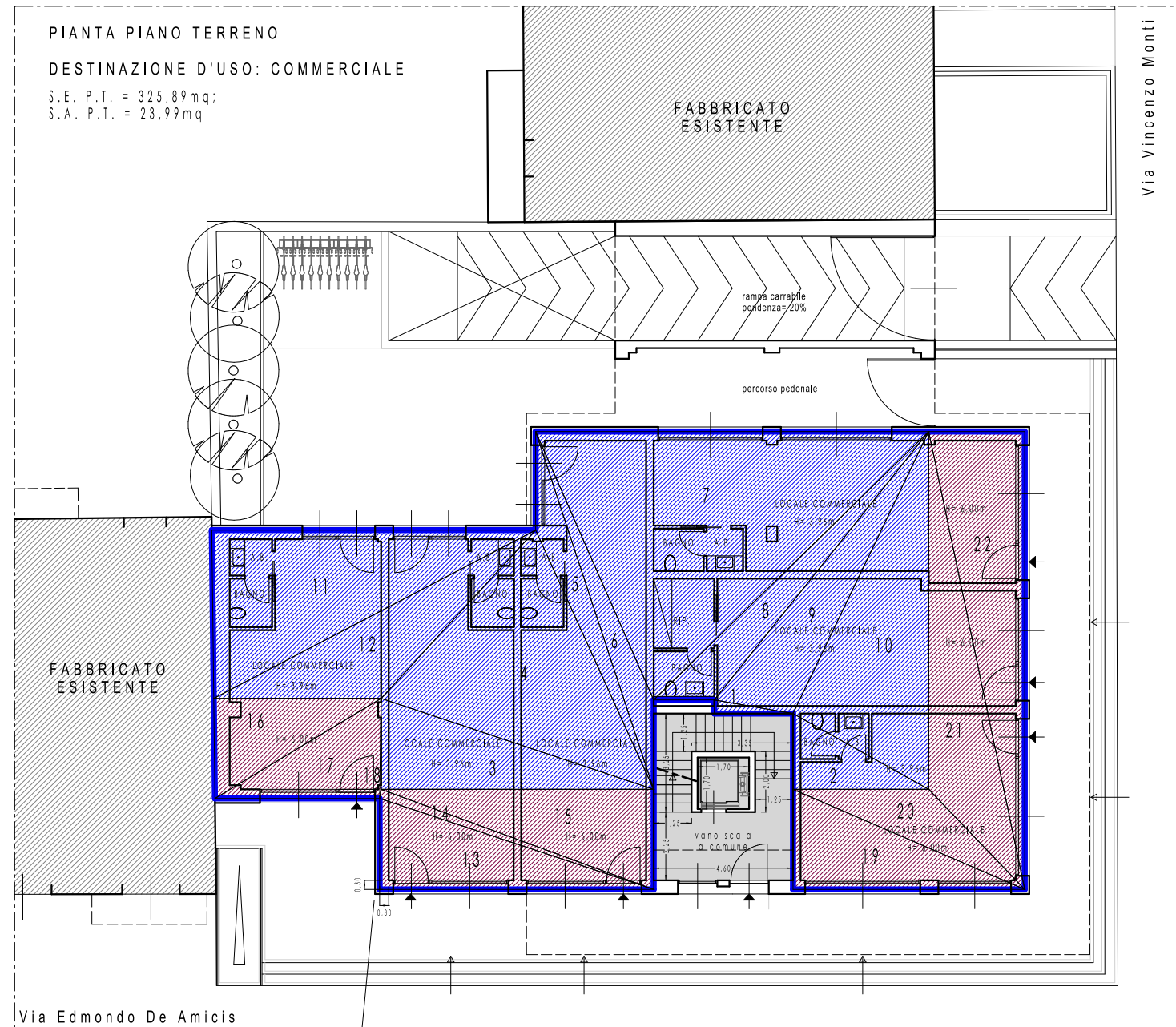
Nell'esplicitazione del calcolo sono riportate per ogni settore (triangolo) le quote relative ai lati dello stesso, mantenendo l'approssimazione alle tre cifre decimali calcolate in automatico dal programma.

CALCOLO S.E. CON H= 3,96m
 settore 1 (2.639, 0.450, 2.600) = 0.585 mq
 settore 2 (5.131, 2.500, 4.480) = 5.600 mq
 settore 3 (9.487, 3.000, 9.000) = 13.500 mq
 settore 4 (9.487, 9.397, 7.537) = 32.625 mq
 settore 5 (9.397, 12.428, 3.250) = 6.338 mq
 settore 6 (12.428, 2.950, 9.671) = 5.753 mq
 settore 7 (9.671, 12.680, 12.980) = 57.438 mq
 settore 8 (12.680, 2.000, 11.334) = 8.850 mq
 settore 9 (11.334, 2.639, 10.323) = 13.098 mq
 settore 10 (10.323, 5.131, 11.800) = 26.434 mq
 settore 11 (11.988, 10.691, 5.550) = 29.667 mq
 settore 12 (11.988, 5.526, 7.537) = 15.334 mq
TOTALE: 215.220 mq

CALCOLO S.E. CON H= 6,00m
 settore 13 (9.534, 3.000, 9.050) = 13.575 mq
 settore 14 (9.534, 9.586, 0.304) = 1.432 mq
 settore 15 (9.586, 3.300, 9.000) = 14.850 mq
 settore 16 (6.403, 5.526, 3.300) = 9.117 mq
 settore 17 (6.403, 5.437, 3.300) = 8.971 mq
 settore 18 (3.300, 0.304, 3.000) = 0.075 mq
 settore 19 (8.331, 3.300, 7.650) = 12.622 mq
 settore 20 (8.331, 4.576, 4.480) = 7.392 mq
 settore 21 (4.576, 15.429, 11.800) = 18.700 mq
 settore 22 (15.429, 15.100, 3.170) = 23.930 mq
TOTALE: 110.666 mq

 SUPERFICIE ACCESSORIA

- ANDRONE D'INGRESSO:
(2,25x4,60)mq= 10,35mq;
 - RAMPE (calcolate una sola volta per l'intero edificio):
(3,25+3,35+2,00)x1,25mq= 10,75mq;
 - ASCENSORE (calcolato una sola volta per l'intero edificio):
(1,70x1,70)mq= 2,89mq
TOTALE: 23,99mq

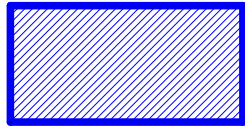


PIANTA PIANO TERRENO
DESTINAZIONE D'USO: COMMERCIALE
 S.E. P.T. = 325,89mq;
 S.A. P.T. = 23,99mq

Via Edmondo De Amicis

per il calcolo della S.E., non si considera la parte eccedente lo spessore di 30cm delle pareti esterne (art. 10 punto 3 comma c.1 del d.p.g.r. 35/R/2018)

LEGENDA



SUPERFICIE EDIFICABILE

Il programma utilizzato calcola automaticamente la superficie suddividendola in triangoli secondo la formula di Erone:
l'area di un triangolo i cui lati abbiano lunghezze a, b, c è data da:

$$S = \sqrt{p(p-a)(p-b)(p-c)} \text{ dove } p \text{ è il semiperimetro: } p = (a + b + c) / 2$$

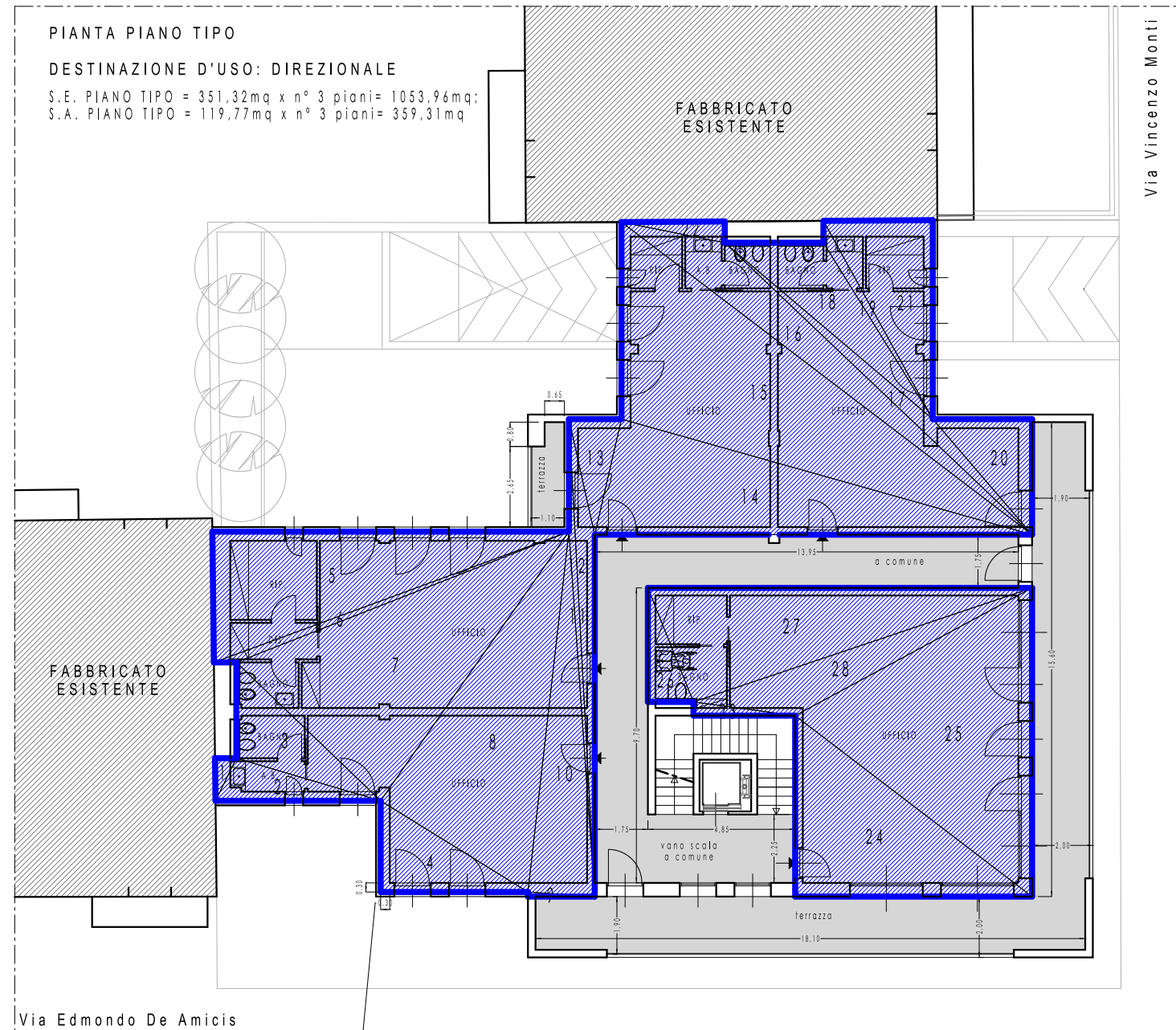
Nell'esplicitazione del calcolo sono riportate per ogni settore (triangolo) le quote relative ai lati dello stesso, mantenendo l'approssimazione alle tre cifre decimali calcolate in automatico dal programma.

- CALCOLO S.E. PIANO TIPO**
- settore 1 (1.559, 0.703, 1.400) = 0.492 mq
 - settore 2 (1.559, 5.437, 4.952) = 3.806 mq
 - settore 3 (4.952, 6.578, 3.150) = 7.481 mq
 - settore 4 (5.703, 3.000, 4.850) = 7.275 mq
 - settore 5 (12.456, 11.741, 4.300) = 25.243 mq
 - settore 6 (12.456, 0.740, 11.764) = 1.592 mq
 - settore 7 (11.764, 6.578, 10.806) = 35.124 mq
 - settore 8 (10.806, 5.703, 11.927) = 30.761 mq
 - settore 9 (2.205, 0.150, 2.200) = 0.165 mq
 - settore 10 (2.205, 12.030, 11.927) = 13.136 mq
 - settore 11 (12.030, 15.723, 3.700) = 1.573 mq
 - settore 12 (15.723, 11.900, 3.894) = 5.058 mq
 - settore 13 (3.894, 3.900, 1.730) = 3.287 mq
 - settore 14 (3.900, 14.400, 14.044) = 27.351 mq
 - settore 15 (14.044, 16.983, 6.478) = 43.789 mq
 - settore 16 (16.983, 13.949, 3.467) = 12.894 mq
 - settore 17 (13.949, 5.013, 8.976) = 3.533 mq
 - settore 18 (8.976, 6.826, 3.250) = 9.425 mq
 - settore 19 (6.826, 7.447, 0.719) = 1.293 mq
 - settore 20 (5.013, 3.800, 3.270) = 6.212 mq
 - settore 21 (3.600, 7.447, 6.541) = 11.774 mq
 - settore 22 (3.400, 3.467, 0.698) = 1.187 mq
 - settore 23 (3.380, 0.450, 3.350) = 0.754 mq
 - settore 24 (9.810, 5.950, 7.800) = 23.205 mq
 - settore 25 (9.810, 10.150, 8.859) = 39.584 mq
 - settore 26 (4.039, 3.750, 1.500) = 2.813 mq
 - settore 27 (4.039, 11.764, 12.650) = 23.718 mq
 - settore 28 (11.764, 3.380, 8.859) = 8.790 mq
 - TOTALE: 351.32 mq**



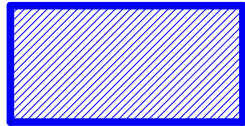
SUPERFICIE ACCESSORIA

- VANO SCALA E CORRIDOIO A COMUNE:
(2,25x4,85)mq + (9,70+13,95)m x 1,75m = 52,30mq;
- TERRAZZA A COMUNE:
(18,10+15,60)m x 1,90m = 64,03mq;
- TERRAZZA TERGALE:
(0,65x0,80)mq + (2,65x1,10)mq = 3,44mq
- TOTALE: 119,77mq**



per il calcolo della S.E., non si considera la parte eccedente lo spessore di 30cm delle pareti esterne (art. 10 punto 3 comma c.1 del d.p.g.r. 35/R/2018)

LEGENDA



SUPERFICIE EDIFICABILE

Il programma utilizzato calcola automaticamente la superficie suddividendola in triangoli secondo la formula di Erone:
l'area di un triangolo i cui lati abbiano lunghezze a, b, c è data da:

$$S = \sqrt{p(p-a)(p-b)(p-c)} \text{ dove } p \text{ è il semiperimetro: } p = (a + b + c) / 2$$

Nell'esplicitazione del calcolo sono riportate per ogni settore (triangolo) le quote relative ai lati dello stesso, mantenendo l'approssimazione alle tre cifre decimali calcolate in automatico dal programma.

CALCOLO S.E. PIANO ATTICO

- settore 1 (12.665, 4.050, 12.000) = 24.300 mq
- settore 2 (12.665, 7.280, 5.950) = 12.049 mq
- settore 3 (7.280, 7.184, 0.636) = 2.272 mq
- settore 4 (7.184, 16.450, 13.197) = 46.060 mq
- settore 5 (13.197, 11.918, 1.430) = 4.004 mq
- settore 6 (11.918, 12.135, 0.450) = 2.367 mq
- settore 7 (12.135, 9.871, 2.720) = 8.228 mq
- settore 8 (9.871, 14.312, 5.950) = 23.205 mq
- settore 9 (14.312, 12.000, 7.800) = 46.799 mq
- settore 10 (0.450, 0.636, 0.450) = 0.101 mq
- TOTALE: 169.385 mq**

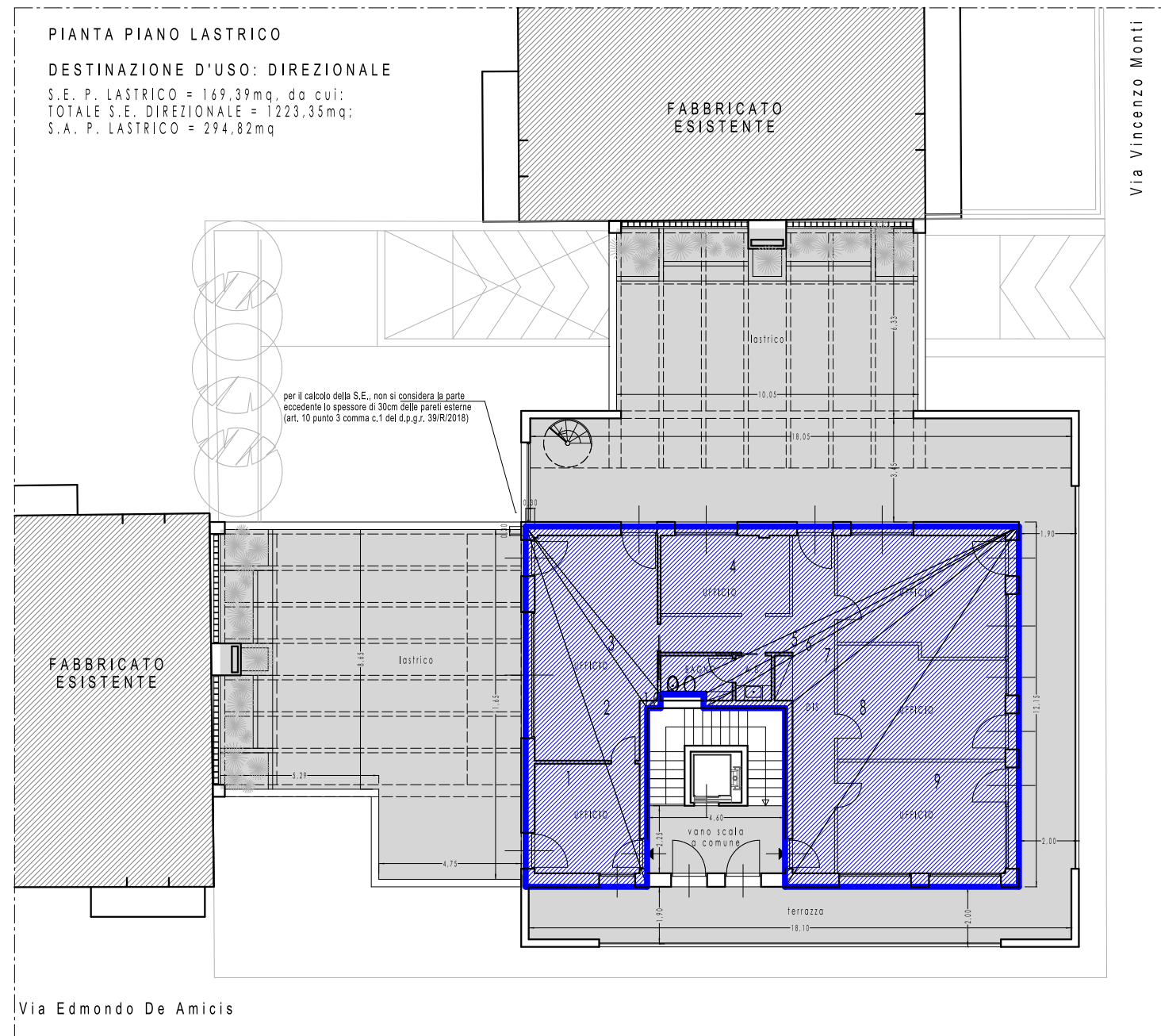


SUPERFICIE ACCESSORIA

- VANO SCALA: (2,25x4,60)mq= 10,35mq;
- LASTRICO (porzione a sinistra): (4,75x11,65)mq + (5,29x8,65)mq= 101,10mq;
- LASTRICO (porzione tergale): (6,33x10,05)mq + (3,45x18,05)mq= 125,89mq;
- TERRAZZA A COMUNE: (18,10+12,15)m x 1,90m= 57,48mq
- TOTALE: 294,82mq**

CALCOLO SUPERFICIE ACCESSORIA COMPLESSIVA:

- PARCAMENTO: 531,33mq;
- VANO SCALA P. INTERRATO: 7,09mq;
- VANO SCALA P. TERRENO: 23,99mq;
- S.A. PIANI TIPO: 359,31mq;
- S.A. LASTRICO: 294,82mq
- TOTALE: 1216,54mq**



DATA AGGIORNAMENTI

LUGLIO 2021	
AGOSTO 2021	

SCALA

1:200




ELABORATO

TAVV. 14A-B

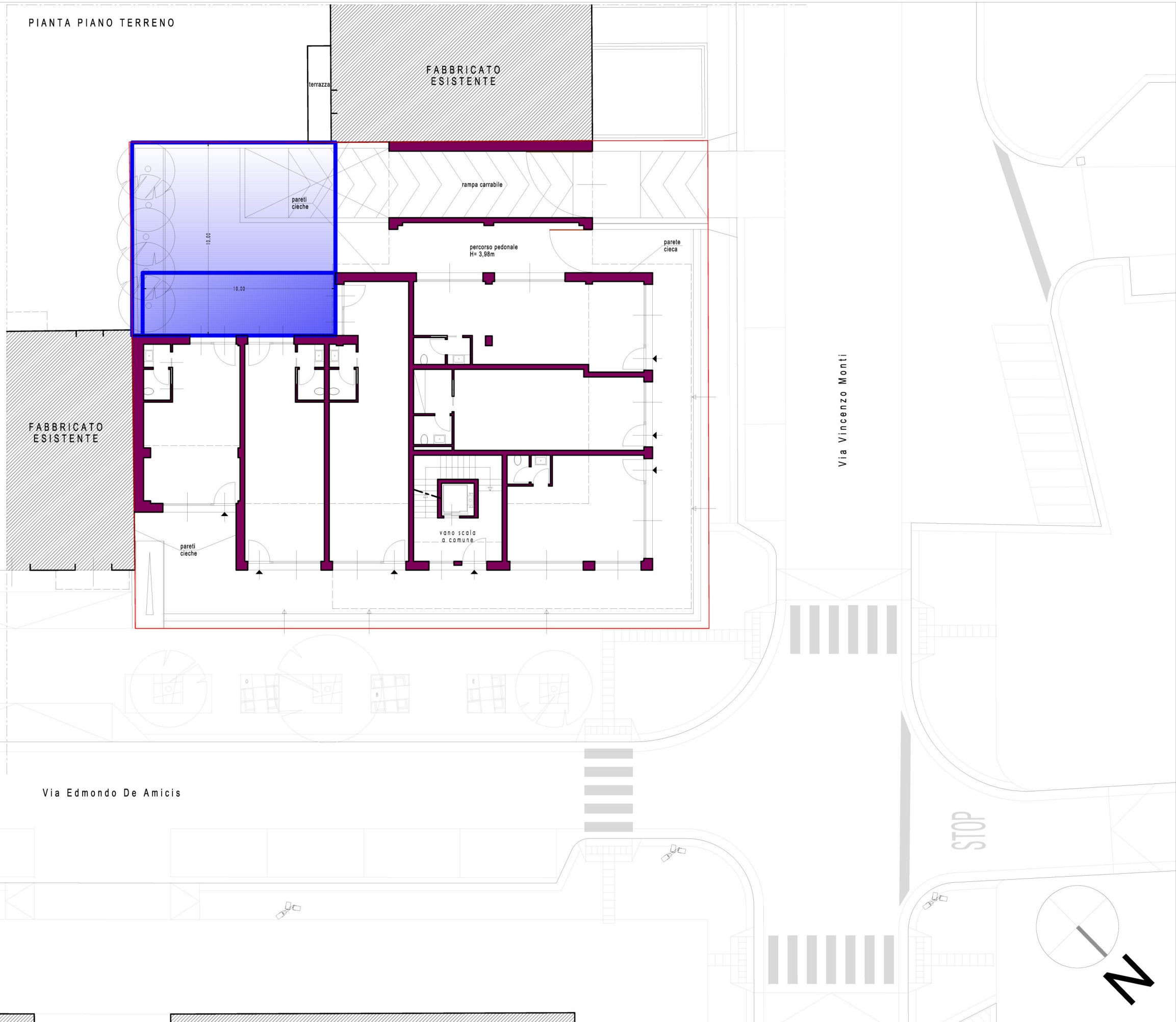
STATO DI PROGETTO

VERIFICA DISTANZE D.M. 1444/68

LEGENDA

-  CONFINE LOTTO DI PROPRIETA'
-  FABBRICATI ESISTENTI
-  VERIFICA DELLA DISTANZA DI 10M DA PARETI FINESTRATE

PIANTA PIANO TERRENO



STATO DI PROGETTO CON INSERIMENTO DELLE OPERE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE PER LA NUOVA VIABILITA', COME DA PROGETTO DEL SETTORE OPERE PUBBLICHE

COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo, per la realizzazione di un edificio ad uso commerciale/direzionale nell'area tra Via Vincenzo Monti e Via Edmondo De Amicis

Proprietà: Gruppo Rorandelli s.r.l.
Scandicci, P.zza G. Marconi n° 32 - P.IVA 01704500485

Progetto: Arch. Michele Berlot
Firenze, Via G. Caccini n° 8

SCHEDE RQ 02f del P.O.

STATO DI PROGETTO - PIANTE PIANO TERRENO - VERIFICA DISTANZE D.M. 1444/68 - scala 1:200

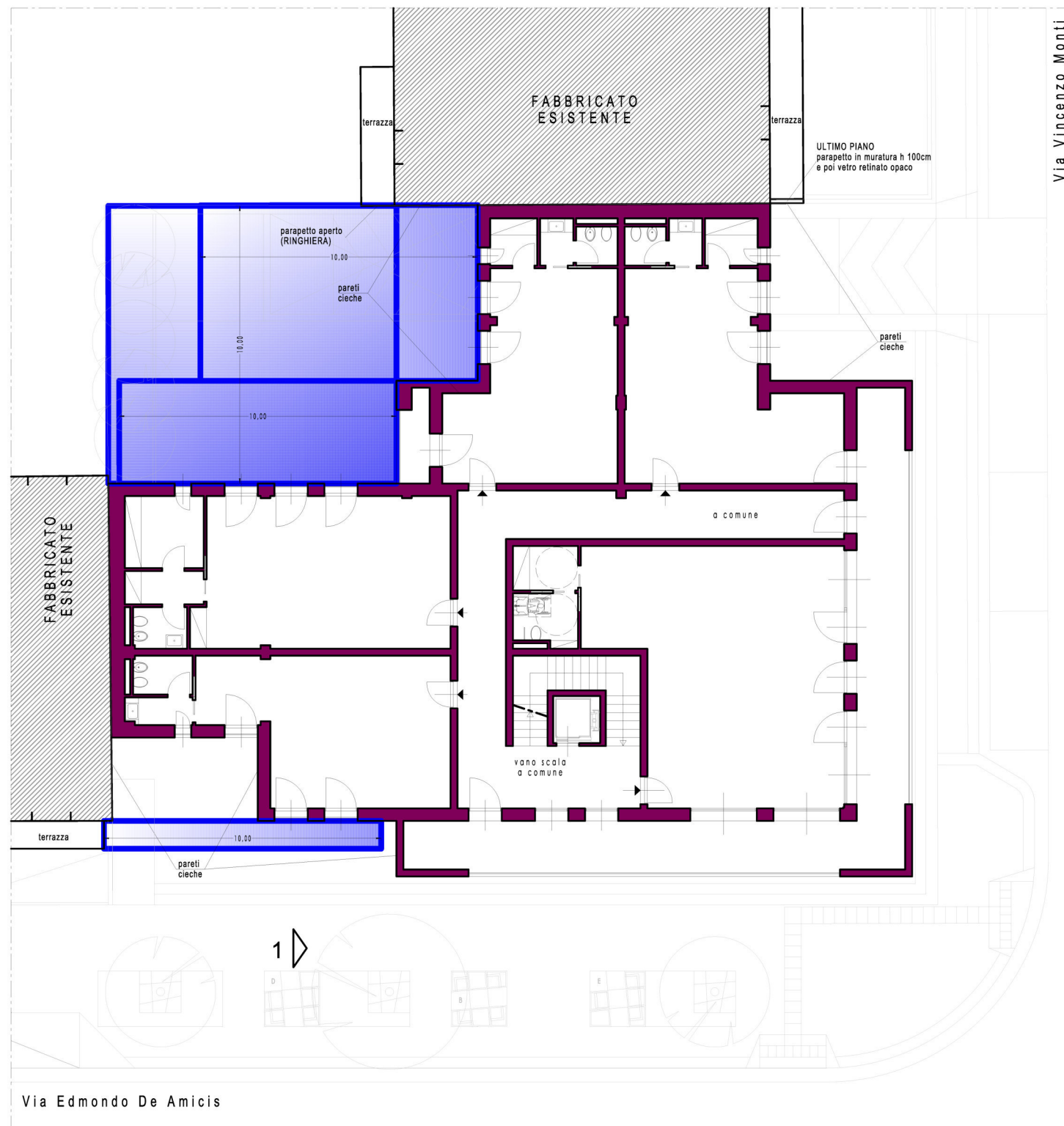
TAV. 14A

LEGENDA

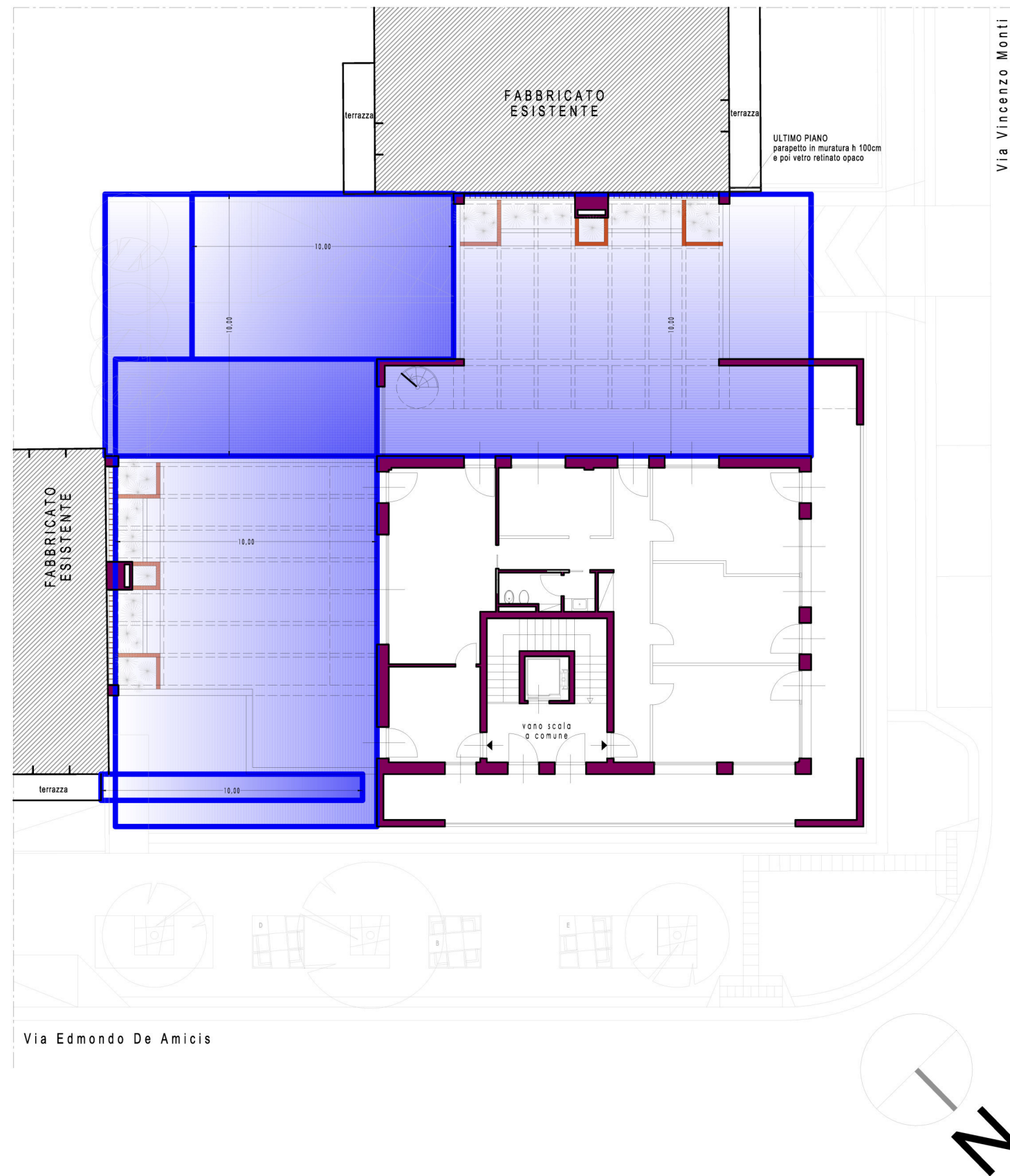


VERIFICA DELLA DISTANZA
DI 10M DA PARETI FINESTRATE

PIANTA PIANO TIPO



PIANTA PIANO LASTRICO



DATA AGGIORNAMENTI

LUGLIO 2021	
AGOSTO 2021	

SCALA

1:200

ELABORATO

TAVV. 15A-B

LEGENDA

CONFINE LOTTO DI PROPRIETA'

FABBRICATI ESISTENTI

VASCA ACCUMULO ACQUE PLUVIALI
DIMENSIONI (2,40 x 6,00 x h.2,40)
CAPACITA' 34 MC.

FOSSA BIOLOGICA BICAMERALE MC. 6,00

POZZETONE ACQUE SAPONOSE

POZZETTO ACQUE PLUVIALI

POZZETTO DI ISPEZIONE

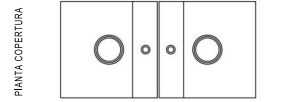
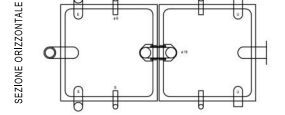
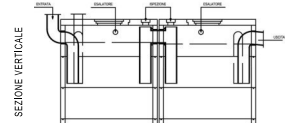
ACQUE CHIARE

ACQUE SCURE

ACQUE PLUVIALI

SFIATO FOSSA BIOLOGICA

SCHEMA FOSSA BIOLOGICA BICAMERALE

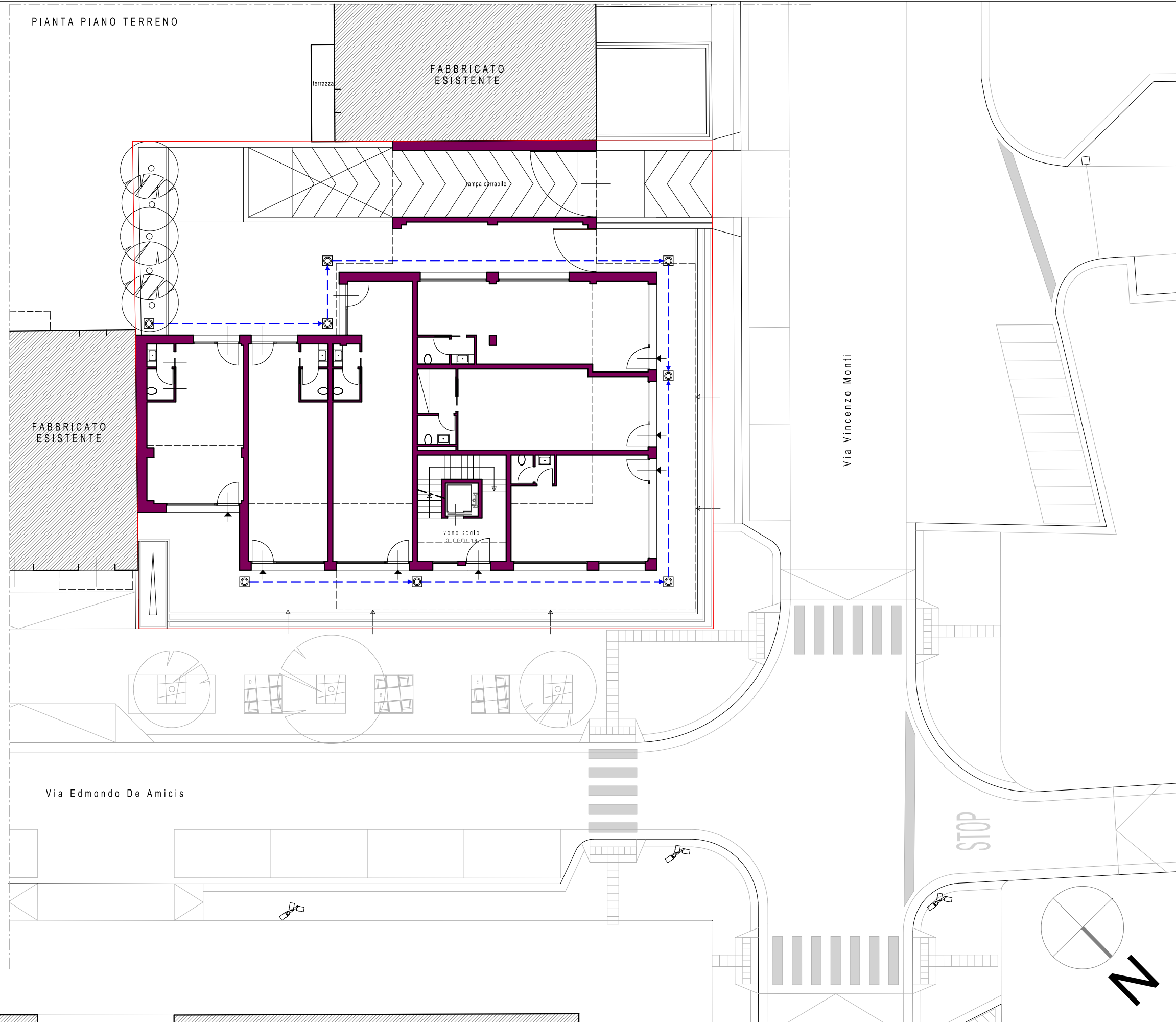


PIANTA COPERTURA

DIMENSIONAMENTO FOSSA BIOLOGICA BICAMERALE		
NUMERO W.C. DI PROGETTO (1 ogni 10 addetti)	NR.	22
NUMERO LAVANDINI DI PROGETTO (1 ogni 5 addetti)	NR.	22
RAPPORTO LAVANDINI/ADETTI (1 lavandino ogni bagno)	LAV./AD.	1/5
NUMERO ADETTI	NR.	110
RAPPORTO ABITANTI EQUIVALENTI/ADETTI	AB./AD.	1/5
ABITANTI EQUIVALENTI	NR.	22
MINIMA CAPACITA' UNITARIA PRESCRITTA (litri/ab. eq.)	L./AB.	225
MINIMA CAPACITA' COMPLESSIVA DA GARANTIRE (litri)	L.	4.950
NUMERO DI FOSSE PREVISTE	NR.	1
CAPACITA' COMPLESSIVA FOSSA DI PROGETTO	L.	6.000

DIMENSIONAMENTO VASCA DI ACCUMULO ACQUE PIOVANE		
SUPERFICIE COPERTA (Sc)	MQ.	508,72
MINIMA CAPACITA' VASCA 2 mc. ogni 30 mq. di (Sc)	MC./MQ.	2/30
MINIMA CAPACITA' VASCA DA GARANTIRE	MC.	33,92
NUMERO DI VASCHE PREVISTE	NR.	1
CAPACITA' COMPLESSIVA VASCA DI PROGETTO	MC.	34

PIANTA PIANO TERRENO



STATO DI PROGETTO CON INSERIMENTO DELLE OPERE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE PER LA NUOVA VIABILITA', COME DA PROGETTO DEL SETTORE OPERE PUBBLICHE

COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo, per la realizzazione di un edificio ad uso commerciale/direzionale nell'area tra Via Vincenzo Monti e Via Edmondo De Amicis

Proprietà: Gruppo Rorandelli s.r.l.
Scandicci, P.zza G. Marconi n° 32 - P.IVA 01704500485

Progetto: Arch. Michele Berlot
Firenze, Via G. Caccini n° 8

SCHEDE RQ 02f del P.O.

STATO DI PROGETTO - PIANA PIANO TERRENO - SMALTIMENTO LIQUAMI E RETE DUALE - scala 1:200

TAV. 15A

LEGENDA

CONFINE LOTTO DI PROPRIETA'

FABBRICATI ESISTENTI

VASCA ACCUMULO ACQUE PLUVIALI
DIMENSIONI (2,40 x 6,00 x h.2,40)
CAPACITA' 34 MC.

FOSSA BIOLOGICA BICAMERALE MC. 6,00

POZZETONE ACQUE SAPONOSE

POZZETTO ACQUE PLUVIALI

POZZETTO DI ISPEZIONE

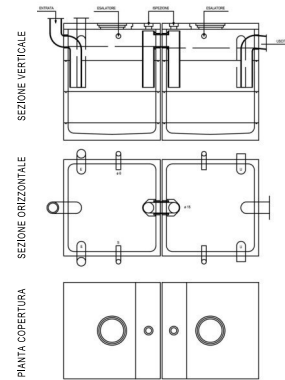
ACQUE CHIARE

ACQUE SCURE

ACQUE PLUVIALI

SFIATO FOSSA BIOLOGICA

SCHEMA FOSSA BIOLOGICA BICAMERALE



DIMENSIONAMENTO FOSSA BIOLOGICA BICAMERALE		
NUMERO W.C. DI PROGETTO (1 ogni 10 addetti)	NR.	22
NUMERO LAVANDINI DI PROGETTO (1 ogni 5 addetti)	NR.	22
RAPPORTO LAVANDINI/ADETTI (1 lavandino ogni bagno)	LAV./AD.	1/5
NUMERO ADETTI	NR.	110
RAPPORTO ABITANTI EQUIVALENTI/ADETTI	AB./AD.	1/5
ABITANTI EQUIVALENTI	NR.	22
MINIMA CAPACITA' UNITARIA PRESCRITTA (litri/ab. eq.)	L./AB.	225
MINIMA CAPACITA' COMPLESSIVA DA GARANTIRE (litri)	L.	4.950
NUMERO DI FOSSE PREVISTE	NR.	1
CAPACITA' COMPLESSIVA FOSSA DI PROGETTO	L.	6.000

DIMENSIONAMENTO VASCA DI ACCUMULO ACQUE PIOVANE		
SUPERFICIE COPERTA (Sc)	MQ.	508,72
MINIMA CAPACITA' VASCA 2 mc. ogni 30 mq. di (Sc)	MC./MQ.	2/30
MINIMA CAPACITA' VASCA DA GARANTIRE	MC.	33,92
NUMERO DI VASCHE PREVISTE	NR.	1
CAPACITA' COMPLESSIVA VASCA DI PROGETTO	MC.	34

