

# U.T.O.E. n° 5 - Casellina

## AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RQ05c

Riconfigurazione del fronte edificato e integrazione residenziale

### Comune di Scandicci - Via Baccio da Montelupo

#### PROPRIETA' U.I. 1

PISANI GIANLUIGI  
PISANI PAOLO  
BARTOLINI DONATELLA  
BARTOLINI SILVIA

LUTI ALESSANDRO  
MARINESI CRISTINA  
MARINESI ANTONIO

#### PROPRIETA' U.I. 2

TUTTOGOMME S.R.L.

#### PROGETTISTI

Ingegnere GIANLUIGI PISANI

Via Pisana nc. 122 - Scandicci  
tel. 055 751336  
e mail: studiopisani@alice.it

Architetto FABIO RAMELLI

Viale Talenti nc. 63 - Firenze  
tel. 055 301495  
e mail: architetto@fabioramelli.it

#### COLLABORATORI

#### EDILSTUDIO

Associazione Professionale

Geom. GIANNI CASINI Geom. LEONARDO GIULIANI

Via Pisana nc.894 - Firenze tel. 055 7135116  
e mail: edilstudio.firenze@gmail.com

#### TAVOLA

#### OGGETTO DELLA TAVOLA

22<sub>R\_9</sub>

RELAZIONE TECNICA

Novembre 2022

SCALA

LA PROPRIETÀ

I PROGETTISTI

# RELAZIONE TECNICA

## INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. PROPRIETA'**
- 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO e CONFORMITA' EDILIZIA**
- 4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO**
- 5. DATI DI PROGETTO**
- 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE**
  - a) Viabilità e percorsi pedonali*
  - b) Parcheggi*
  - c) Verde*
- 7. PEREQUAZIONE URBANISTICA lotto 1**
- 8. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**
- 9. VALUTAZIONE EFFETTI TERRITORIALI**
  - a) Sistema acqua*
  - b) Sistema aria*
  - c) Rete gas metano*
  - d) Rifiuti*
  - e) Qualità di suolo e sottosuolo*
- 10. PERICOLOSITA' IDRAULICA**
- 11. ALLEGATI**

## 1. PREMESSA

Oggetto del presente Progetto Unitario è l'area di riqualificazione RQ 05C individuata dal vigente Piano Operativo del Comune di Scandicci e suddivisa in due distinte "Unità di Intervento". L'area è ubicata nelle immediate vicinanze del centro di Scandicci, in adiacenza ai tessuti storicizzati dell'abitato del quartiere di Casellina, in prossimità dell'intersezione tra la Via Baccio da Montelupo e la Via Pisana.

La zona è sufficientemente servita da mezzi pubblici e facilmente raggiungibile dagli svincoli dell'Autostrada A1 e della S.G.C. FI.PI.LI. L'area, in parte ineditata, è collocata in posizione centrale nel quartiere di Casellina, in adiacenza ai tessuti storicizzati dell'abitato ed in prossimità dell'intersezione tra Via Baccio da Montelupo e Via Pisana. Nell'area sono presenti edifici e manufatti di varia natura e consistenza, che per caratteristiche morfo-tipologiche e forme di utilizzazione risultano disarmonici e scarsamente compatibili con il contesto residenziale di riferimento.

## 2. PROPRIETA'

<b>UNITA' DI INTERVENTO N° 01 - PROPRIETA'</b>	<b>F.</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat./Qualità</b>
Bartolini Silviaprop. per il 50%	8	175		Semin. Arbor Resede
Bartolini Donatella prop. per il 50%				
Marinesi Cristina prop. per il 25%	8	203		Semin. Arbor
Marinesi Antonio prop. per il 25%				
Pisani Gianluigi prop. per il 25%				
Pisani Paolo prop. per il 25%				
Luti Alessandro prop. per il 100%	8	388	7	Semin. Irr. Arb. Semin. Arbor C/2
		2608		
		105		
Pisani Gianluigi prop. per il 50%	8	443	503	Resede
Pisani Paolo prop. per il 50%				
<b>UNITA' DI INTERVENTO N° 02 - PROPRIETA'</b>				
TUTTOGOMME SRL – Legale Rappresentante Marini Alessandro prop. per il 100%	8	389	500	C/3
		2404	501	
	8	389	501	A/10
	8	2404	500	Piazzale
	8	2403	500	C/2
		2404	502	

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONFORMITA' EDILIZIA

Il Progetto Unitario si attiene a quanto previsto dalle norme allegare al vigente Piano Operativo e nelle schede progettuali RQ 05C della U.T.O.E. n° 5 – Casellina.

Le finalità del piano sono quelle di rigenerare il fronte edificato e migliorare l'integrazione residenziale. Infatti l'area si presenta disomogenea a causa della presenza di edifici e manufatti che, per le loro caratteristiche morfologiche e tipologiche, risultano fondamentalmente incompatibili con il contesto residenziale circostante.

Quindi le finalità perseguite dal Piano Operativo e contenute nella scheda indicata "RQ 05c" sono le seguenti:

- riconfigurazione del fronte urbano su Via Baccio da Montelupo;
- superamento delle condizioni di degrado urbanistico mediante eliminazione delle consistenze edilizie incongrue;
- riordino insediativo, mediante dismissione o rilocalizzazione delle attività artigianali presenti in loco e sostituzione degli edifici e manufatti specialistici esistenti con un insediamento prevalentemente residenziale.

La modalità di attuazione indicata dal P.O. prevede un intervento convenzionato di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario esteso complessivamente all'intera area di riqualificazione, ovvero di singoli Progetti Unitari riferiti a ciascuna Unità di Intervento, a fronte della demolizione obbligatoria delle consistenze edilizie esistenti comprese nella presente area di riqualificazione; inoltre deve essere realizzato un insediamento prevalentemente residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto urbano di riferimento, con particolare attenzione alla progettazione del nuovo fronte urbano su Via Baccio da Montelupo.

L'area in oggetto è suddivisa nelle seguenti "Unità di Intervento":

- U.I. n° 1:

Area avente una Superficie Territoriale di mq. 2.530 ca. divisa in più proprietà, all'interno della quale si individuano:

- manufatti adibiti a magazzini e/o locali di deposito di attività commerciale, ai quali si accede dalla Via Baccio da Montelupo, con porzione di corpo di fabbrica esistente ante 1942;
- resedi e giardini di fabbricati con accessi sia dalla Via Pisana che dalla Via Baccio da Montelupo.

Gli edifici ivi esistenti sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi in sanatoria: C.E. 1368/97, C.E. 3658/99, C.E. 3659/99, C.E. 3155/98.

Gli edifici individuati nella Tav. 5 ai punti Vs 07 e Vs 09 non hanno titolo legittimante in quanto costruzioni presenti ante 1940.

- U.I. n° 2:

Area avente una Superficie Territoriale di mq. 1.616 ca. su cui insiste attualmente un fabbricato ad uso commerciale in cui viene svolta l'attività di vendita e riparazione pneumatici per automezzi, costituito da due corpi di fabbrica principali oltre a manufatti accessori.

Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza e nel sostanziale rispetto dei seguenti titoli abilitativi:

- L.E. 1456/56; L.E. 3969/67 e successiva V.C.O. L.E. 4326/68; L.E. 6064/73 e C.E. 820/80;

per alcune opere eseguite in difformità sono state inoltre rilasciate le seguenti sanatorie:

- C.E. 3645/99; C.E. 3646/99; C.E. 3647/99; C.E. 3648/99; C.E. 3649/99; A.E. 3340/99; A.E. 3341/99.-

#### **4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

Il contesto urbano di questo tratto di Via Baccio da Montelupo è costituito da fabbricati disomogenei, costruiti negli anni '60, mediamente di 6/7 piani fuori terra. Invece l'edificazione lungo Via Pisana, che delimita verso sud l'area in oggetto, costituisce la parte storicizzata del quartiere di Casellina in quanto risalente agli anni '40 - '50 ed è costituita prevalentemente da edifici residenziali a due piani fuori terra. L'intervento di riqualificazione proposto prevede l'abbattimento di tutti i manufatti esistenti del lotto, che si presentano disomogenei e privi di qualsiasi interesse architettonico, e la costruzione di due nuovi fabbricati posti parallelamente alla Via Baccio da Montelupo, arretrati rispetto alla strada ed allineati a quelli esistenti sul lato est, e leggermente rialzati rispetto all'attuale piano stradale, in modo da separare la fascia pubblica posta lungo la strada (ed oggetto di apposita cessione al Comune) da quella privata. La divisione ed il salto di quota sono realizzati con un muro intonacato di colore bianco, contenuto in altezza ai minimi termini e completato da corrimano metallico che si armonizza con le finiture degli edifici di progetto.

Lungo Via Baccio da Montelupo il progetto prevede:

- arretramento del marciapiede con realizzazione di posti auto paralleli alla carreggiata e di posti per parcheggio scooter oltre ad un'area di stazionamento di cassonetti per rifiuti urbani di circa 30 mq, così come previsto nel parere Prot.01-2020-47502 del 04/11/2020 rilasciato da ALIA servizi ambientali;
- un marciapiede pubblico della larghezza di mt. 2,00;

- una fascia di verde pubblico attrezzato ed alberato della profondità di circa mt. 2,50.

All'interno dell'area di intervento, e specificatamente sull'area di intervento 1, il progetto propone l'urbanizzazione di un'area di oltre 800 mq comprendenti un parcheggio pubblico, spazi a verde e viabilità di accesso; detta area sarà oggetto di un progetto esecutivo concordato con l'ufficio Opere Pubbliche comunale. Anche sull'area di intervento 2 è prevista l'urbanizzazione di una fascia di terreno lungo la via Baccio da Montelupo in continuità con quella adiacente dell'area 1. Quindi, complessivamente l'area oggetto di opere pubbliche misura 958,56 mq, da attrezzare e cedere alla pubblica amministrazione.

I nuovi fabbricati avranno funzione esclusivamente residenziale, con una tipologia a bassa densità abitativa e spazi privati adibiti a parcheggio e a verde.

L'altezza dei nuovi edifici varia da 3 a 4 piani fuori terra, e ben si armonizza con le altezze dell'edificazione al contorno.

Tutti gli appartamenti posti a piano terra sono dotati di giardino e/o lastrico solare esclusivo. Marciapiedi e rampe consentono l'accesso pedonale separato da quello carrabile.

Sono previsti due passi carrabili per ogni U.I., con entrata e uscita dalla via Baccio da Montelupo, che consentono ognuno l'accesso pedonale e carrabile ad una propria viabilità interna di servizio ai piani interrati, dove sono collocati i garage, e a posti auto esterni, rispettivamente n. 9 per l'U.I. n.1 e n. 11 per l'U.I. n.2, ad uso delle abitazioni. Ogni alloggio sarà quindi dotato di autorimessa o posto auto o entrambi.

Completa il progetto privato un'area a verde con ingresso in un lato della viabilità dell'area a parcheggio pubblico di progetto (così come indicato nelle tavole di progetto) a tutti gli effetti urbanistici partecipante all'intervento come dimostrato nei calcoli urbanistici allegati. Inoltre l'area di intervento prevista nella scheda RQ 05C congloba sul proprio limite destro, cioè verso Lastra Signa, la metà di un accesso carrabile dalla via Baccio da Montelupo ai resedi tergalì degli immobili posti sulla via Pisana ai civici 124, 126, 128, 130, 132, esterni al lotto urbanistico in oggetto. Detta metà carrabile fu inserita già dal 1° Regolamento Urbanistico all'interno del lotto dai competenti uffici comunali in quanto insistente sul lato estremo della particella catastale 175 del foglio 8, facente parte del lotto urbanistico, mentre la restante metà

della stradella insiste sulla particella 102, di altra proprietà. La soluzione progettuale proposta non è limitata né tanto meno influenzata da questa presenza in quanto essa è limitrofa all'intervento e quindi è stata ovviamente lasciata nello stato preesistente dato che su questo passaggio intervengono servitù di passo di altre proprietà ma comunque la Superficie Fondiaria di tale limitata striscia di terreno (larghezza m 1,5 e lunghezza m 24 c.a) partecipa compiutamente a tutti gli effetti urbanistici al presente progetto. Le coperture sono piane, schermate dall'ampio cornicione. E' prevista l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici, collocati sulle coperture piane e con la minima inclinazione richiesta in modo da non essere visibili dalla strada.

Complessivamente saranno realizzati 24 appartamenti con dimensioni variabili, ma comunque non inferiori a mq. 45 di superficie utile abitabile (SU), rispettivamente di 9 u.i. sull'U.I.n.1 e 15 u.i. sull'U.I.n.2.

Visto che la conformazione e la dimensione del lotto non hanno consentito di disporre gli edifici secondo l'orientamento ottimale, si è optato per l'inserimento di piccole tettoie sul lato sud con funzione, oltre che estetica, con funzione schermante, per quanto possibile, il soleggiamento diretto sui lati maggiormente esposti degli edifici. Nei prospetti su Via Baccio da Montelupoe sui lati perpendicolari a quest'ultima, la schermatura in brise-soleil ha la funzione di isolare l'introspezione visiva dei passanti e caratterizzare i fabbricati.

I materiali previsti per i prospetti sono l'intonaco civile, con rivestimenti in grés porcellanato e brise-soleil che, vista la difficoltà ad armonizzarsi con l'edificazione circostante, costituiranno un forte carattere di modernità e funzionalità in un contesto che, pur essendo di epoca contemporanea, presenta elementi di degrado e di accentuata disomogeneità.

L'intervento è diviso in due aree di intervento, così come previsto dalla scheda di P.O. Sulle due aree di intervento insistono dei fabbricati che dovranno essere demoliti completamente prima della realizzazione dei nuovi fabbricati che potranno essere realizzati in fasi diverse, nel rispetto delle caratteristiche formali e funzionali previste nel presente progetto.

Le Unità Funzionali sono le seguenti:

UNITA DI INTERVENTO N° 1:

-	<i>Superficie Edificabile complessiva</i>	<i>mq. 689,37</i>
-	<i>Volume Edificabile complessivo</i>	<i>mc. 1.861,30</i>
-	<i>Piani fuori terra</i>	<i>n° 3</i>
-	<i>Piani seminterrati/interrati</i>	<i>n° 1</i>
-	<i>Alloggi previsti</i>	<i>n° 9</i>
-	<i>Autorimesse previste</i>	<i>n° 7</i>
-	<i>Posti auto privati esterni</i>	<i>n° 9</i>

UNITA DI INTERVENTO N° 2:

-	<i>Superficie Edificabile complessiva</i>	<i>mq. 1.088,45</i>
-	<i>Volume Edificabile complessivo</i>	<i>mc. 2.938,82</i>
-	<i>Piani fuori terra</i>	<i>n° 4</i>
-	<i>Piani seminterrati/interrati</i>	<i>n° 1</i>
-	<i>Alloggi previsti</i>	<i>n° 15</i>
-	<i>Autorimesse previste</i>	<i>n° 8</i>
-	<i>Posti auto privati esterni</i>	<i>n° 11</i>

**5. DATI DI PROGETTO**

<b>PARAMETRI URBANISTICI UNITA' INTERVENTO 1</b>		
<i>Superficie territoriale (Tav. 5)</i>	<i>mq</i>	<i>2.530,82</i>
<i>Superficie fondiaria</i>	<i>mq</i>	<i>1.725,17</i>
<i>Dotazione territoriale</i>	<i>mq</i>	<i>805,65</i>

<b>PARAMETRI URBANISTICI UNITA' INTERVENTO 2</b>		
<i>Superficie territoriale (Tav. 5)</i>	<i>mq</i>	<i>1.616,51</i>
<i>Superficie fondiaria</i>	<i>mq</i>	<i>1.463,60</i>
<i>Dotazione territoriale</i>	<i>mq</i>	<i>152,91</i>



### UNITÀ INTERVENTO N° 1:

a) Superficie Edificabile(SE) di nuova edificazione mq. 450	
b) Demolizione e ricostruzione Volumi secondari legittimi ( <i>Vs pari al 60% del Volume esistente</i> )	mc. 647,12
SE riutilizzabile mc. 647,12 / 2,70 (h.int.) =	mq. 239,67
<b>S.E. complessiva(mq. 450,00+239,67) =</b>	<b>mq. 689,67</b>
<b>S.E. di progetto</b>	<b>mq. 689,37&lt;689,67</b>
<b>Volume ammissibile (mq. 689,67 x 2,70)</b>	<b>mc. 1.862,12</b>
<b>Volume di progetto</b>	<b>mc.1.861,30&lt; mc. 1.862,12</b>
<b>Superficie coperta</b>	<b>mq. 447,95</b>
<b>Parcheggi priv. di progetto (comprese aree manovra)mq. 324,73</b> di cui mq 185,91 in seminterrato ed il residuo in area scoperta	

### UNITÀ INTERVENTO N° 2:

a) Volume ricostruibile per edificio "Classe 11":	mc. 2.594,86
b) Demolizione e ricostruzione Volumi secondari legittimi ( <i>Vs pari al 60% del Volume esistente</i> )	mc. 345,09
Volumetria virtuale riutilizzabile: mc. 2.594,86 + 345,09 =	mc. 2.939,95
S.E. riutilizzabile mc. 2.939,95 / 2,70 (h.int.) =	mq. 1.088,87
<b>S.E. complessiva =</b>	<b>mq. 1.088,87</b>
<b>S.E. di progetto</b>	<b>mq. 1.088,45 &lt; mq. 1.088,87</b>
<b>Volume di progetto</b>	<b>mc. 2.938,82&lt; mc.2.939,95</b>
<b>Superficie coperta</b>	<b>mq. 512,57</b>
<b>Parcheggi priv. di progetto (comprese aree manovra) mq.430,40</b> di cui mq 292,90 in seminterrato ed il residuo in area scoperta.	

**OPERE E ATTREZZATURE PUBBLICHE DA CEDERE GRATUITAMENTE  
ALL'AMM.NE COMUNALE**

<b>UNITA' INTERVENTO 1</b>			<b>UNITA' INTERVENTO 2</b>		
Marciapiede	mq	93,30	Marciapiede	mq	83,57
Parcheggi	mq	525,08	Parcheggi	mq	13,59
Verde	mq	61,65	Verde	mq	55,75
<b>a) Sommano</b>	mq	<b>680,03</b>	<b>a) Sommano</b>	mq	<b>152,91</b>
Percorso pedociclabile	mq	125,62			
<b>b) Sommano</b>	mq	<b>125,62</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>mq.</b>	<b>805,65</b>	<b>TOTALE</b>	<b>mq.</b>	<b>152,91</b>
<b>VERIFICA P.O. SCHEDA RQ 05C</b>					
<b>Superficie minima ad uso pubblico UNITA' INT. 1 = mq. 800,00</b>					
<b>Superficie pubblica UNITA' INT. 1 mq. 805,65 &gt; mq. 800,00</b>					
<b>SUPERFICIE TOTALE OPERE PUBBLICHE UNITA' INT. 1+2 mq. 958,56</b>					

**6. OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'area di intervento complessiva delle opere di Urbanizzazione comprende, oltre alle aree da cedere gratuitamente per mq. 958,56, anche porzioni di aree già di proprietà comunale (ex-marciapiede) per mq. 165 circa. Si precisa che lo schema progettuale presentato nelle tavole attuali è quello proposto dal competente Ufficio Opere Pubbliche nella conferenza dei servizi del 18.02.2014, e così sempre presentato nei progetti depositati negli scorsi anni. Esso è stato modificato esclusivamente, nelle tavole della presente revisione, per l'inserimento di opere previste dall'Amministrazione Comunale nel passaggio dal Regolamento Urbanistico previgente all'attuale Piano Operativo, quali il percorso pedociclabile e il soddisfacimento di 800 mq di opere da effettuarsi sulla sola U.I. n 1 invece che su tutto il lotto complessivo. Comunque l'area prevista a parcheggio sarà oggetto, come già precisato, di un progetto esecutivo che terrà conto delle indicazioni fornite dal competente Ufficio Opere Pubbliche.

Nelle tabelle sottostanti sono individuate le quote di proprietà fondiaria da cedere alla P.A. dei due lotti.

Si precisa che nel perimetro dell'area di riqualificazione è compreso il sub.7 della particella 105, come computato ed indicato in tabella al paragrafo 2, nella proprietà di Luti Alessandro. L'altra porzione della part. 105, il sub.6, sulla quale dovrà proseguire il percorso pedociclabile, è esclusa dall'area RQ05C ed è in carico ad altra proprietà la cui disponibilità, progettazione e realizzazione sarà a cura e carico dell'Amministrazione Comunale.

<b>UNITA' INTERVENTO 1</b>					
<i>INTESTATARI</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.IIIa</i>	<i>Sub.</i>	<i>Lett.</i>	<i>Superficie territoriale mq</i>
<i>Bartolini Silviaprop. per il 50%</i>	8	175		g	197,57
<i>Bartolini Donatellaprop. per il 50%</i>					
<i>Marinesi Cristina prop. per il 25%</i>	8	203		f	364,55
<i>Marinesi Antonio prop. per il 25%</i>					
<i>Pisani Gianluigiprop. per il 25%</i>					
<i>Pisani Paoloprop. per il 25%</i>					
<i>Luti Alessandroprop. per il 100%</i>	8	388		b	92,83
		2608		d, e	52,91
		105	7	a, c	97,79
<b>TOTALE</b>					<b>805,65</b>

<b>UNITA' INTERVENTO 2</b>					
<i>INTESTATARI</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.IIIa</i>	<i>Sub.</i>	<i>Lett.</i>	<i>Superficie territoriale mq</i>
<i>TUTTOGOMME Srl – prop. per il 100%</i>	8	2403	500	i	13,14
		2404	500	h	139,77
<b>TOTALE</b>					<b>152,91</b>

### **A) Viabilità e percorsi pedonali**

L'intervento di riqualificazione in oggetto è prospiciente la Via Baccio da Montelupo e si propone di ottimizzare la fruibilità e l'utilizzo pubblico del marciapiede oltre all'inserimento di alcuni posti auto paralleli alla carreggiata e una ampia area a parcheggio, anch'essa pubblica, con accesso carrabile sempre da detta via.

E' previsto un unico accesso carrabile per ogni Unità d'intervento (entrata e uscita) da Via Baccio da Montelupo.

In corrispondenza degli accessi dalla via Baccio da Montelupo non verrà interrotta la continuità percettiva dell'attuale marciapiede ma sarà soltanto leggermente ribassato con scivoli e raccordi con pendenze inferiori all'8% in modo da non interferire in alcun modo con la sottostante scatola fognatura comunale che comunque ha già capacità portante adeguata al passaggio di automezzi vista l'attività di gommista che si svolge nei fabbricati attualmente presenti nell'unità di intervento 2.

Inoltre è previsto all'interno dell'U.I. n.1 la realizzazione di un tratto di percorso pedo-ciclabile per il collegamento della via Baccio da Montelupo alla via Pisana. I Soggetti Attuatori dell'intervento privato realizzeranno la porzione di percorso, con ingresso dalla via Baccio da Montelupo, fino al limite dell'Area di Riqualificazione; l'Amministrazione Comunale realizzerà la restante porzione di collegamento con la via Pisana.

### **B) Parcheggi**

Saranno realizzati parcheggi sia privati che pubblici. Quelli privati sono stati previsti all'interno del nuovo insediamento mentre quelli pubblici sono stati così distribuiti:

- n° 6 in fregio a Via Baccio da Montelupo, oltre a n° 8 posti scooter;
- altri all'interno della porzione dell'area di riqualificazione dell'U.I. n.1 da cedere gratuitamente all'Amm.ne Comunale che saranno posizionati nel progetto esecutivo da definirsi con le indicazioni del competente ufficio OO.PP.

### C) Verde

L'intervento prevede la realizzazione di aree a verde attrezzate poste in parte a divisione tra il marciapiede e il fronte dei nuovi fabbricati, ed in parte a ridosso dell'area a parcheggio pubblico, con funzione anche di schermatura verso le case di Via Pisana. Le aree a verde verranno opportunamente piantumate secondo il progetto esecutivo da redigere di concerto con l'Amm.ne Comunale. Saranno preferite essenze autoctone ed in grado di resistere agli agenti inquinanti delle nostre città, preferibilmente a foglie caduche per l'ottimizzazione dell'irraggiamento nei mesi invernali ed estivi.

### D) Costi di realizzazione

Si riportano i costi sommari di realizzazione delle Opere di urbanizzazione utilizzando parametri economici determinati da interventi simili realizzati in un recente passato

<b>AREA DI RIQUALIFICAZIONE 05c</b>					
<b>STIMA SOMMARIA DEI COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>					
<b>UNITA' INTERVENTO 1</b>			<b>UNITA' INTERVENTO 2</b>		
Opere pubbliche da realizzare su aree previste in cessione	mq	805,65	Opere pubbliche da realizzare su aree previste in cessione	mq	152,91
Opere pubbliche da realizzare su aree di sede stradale da riqualificare	mq	105,99	Opere pubbliche da realizzare su aree di sede stradale da riqualificare	mq	60,37
<b>sommano</b>	<b>mq.</b>	<b>911,64</b>	<b>sommano</b>	<b>mq.</b>	<b>213,28</b>
Costo stimato	€/mq	€ 105,00	Costo stimato	€/mq	105,00
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>95 722,20</b>	<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>22 394,40</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO U.I. 1 - U.I. 2</b>					<b>€ 118 116,60</b>

## 7. DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'Unità di Intervento n. 1 è soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica. In tale area le quantità edificabili relative alla superficie edificabile (SE) di nuova edificazione (450 mq) sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (ST) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari in essa ricomprese. Le quantità edificabili relative alle volumetrie ricostruibili previa demolizione di volumi secondari (VS) legittimi esistenti sono attribuite integralmente al soggetto avente titolo su ciascun manufatto.

Si riportano di seguito l'individuazione delle quote di S.T. degli intestatari delle particelle costituenti il lotto, le conseguenti porzioni di nuova S.E. rapportata alla S.T., la quantità di Volume Recuperabile e di S.E. derivata da quest'ultimo, nell'ipotesi che l'altezza utile sia  $H=2,70$  m, e che il consuntivo della superficie edificabile (S.E.) afferente ai vari proprietari del lotto, sia quello esplicitato nella apposita tavola di progetto.

<b>INDIVIDUAZIONE QUOTE PROPRIETA' FONDIARIE</b>				
<i>Superficie territoriale lotto 1 mq. 2530,82</i>				
<b>INTESTATARI</b>				
	<i>Foglio</i>	<i>P.IIIa</i>	<i>Sub.</i>	<i>Superficie territoriale mq</i>
<i>Bartolini Silvia prop. per il 50%</i>	8	175	502	314,81
<i>Bartolini Donatella prop. per il 50%</i>				
<i>Pisani Paolo prop. per il 25%</i>	8	203		451,11
<i>Marinesi Cristina prop. per il 25%</i>				
<i>Marinesi Antonio prop. per il 25%</i>				
<i>Pisani Gianluigi prop. per il 25%</i>				
<i>Luti Alessandro prop. per il 100%</i>	8	388		287,59
		2608		234,75
		105	7	1017,81
<i>Pisani Gianluigi prop. per il 50%</i>	8	443	503	224,75
<i>Pisani Gianluigi prop. per il 50%</i>				
<b>TOTALE</b>				<b>2530,82</b>

<b>RIPARTIZIONE NUOVA SUP. EDIFICABILE</b>			
<i>Superficie Territoriale lotto 1 mq. 2530,82</i>			
<i>Nuova Superficie Edificabile mq. 450,00</i>			
<i>INTESTATARI</i>	<i>Superficie Territoriale</i>	<i>Coeff. Molt. 450/2530,82</i>	<i>Propr. Nuova Sup. Edificabile</i>
<i>Luti Alessandro</i>	<i>1540,150</i>	<i>0,177807</i>	<i>273,85</i>
<i>Pisani Paolo</i>	<i>225,150</i>	<i>0,177807</i>	<i>40,03</i>
<i>Pisani Gianluigi</i>	<i>225,150</i>	<i>0,177807</i>	<i>40,03</i>
<i>Marinesi Cristina</i>	<i>112,780</i>	<i>0,177807</i>	<i>20,05</i>
<i>Marinesi Antonio</i>	<i>112,780</i>	<i>0,177807</i>	<i>20,05</i>
<i>Bartolini Donatella</i>	<i>157,405</i>	<i>0,177807</i>	<i>27,99</i>
<i>Bartolini Silvia</i>	<i>157,405</i>	<i>0,177807</i>	<i>27,99</i>
<b><i>TOTALI</i></b>	<b><i>2530,820</i></b>		<b><i>450,00</i></b>

<b>ELENCO PROPRIETA' FABBRICATI ESISTENTI INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE EDIFICABILE RIUTILIZZABILE</b>											
<i>Cl.</i>	<i>Rif.</i>	<i>Manufatto</i>	<i>Sup. Ed. mq</i>	<i>H. Med. m</i>	<i>H. virt. m</i>	<i>Vol. eff. mc</i>	<i>Vol. Virt. mc</i>	<i>Coef. f. V/V S</i>	<i>Vol. Riutil. mc</i>	<i>Prop.</i>	<i>Quota</i>
<i>Vs</i>	<i>01:01</i>	<i>Mag.</i>	<i>54,81</i>	<i>2,40</i>		<i>131,54</i>	<i>131,54</i>	<i>60%</i>	<i>78,93</i>	<i>Luti A.</i>	<i>100%</i>
<i>Vs</i>	<i>01:02</i>	<i>Mag.</i>	<i>41,88</i>	<i>3,20</i>		<i>134,02</i>	<i>134,02</i>	<i>60%</i>	<i>80,41</i>	<i>Luti A.</i>	<i>100%</i>
<i>Vs</i>	<i>01:03</i>	<i>Mag.</i>	<i>32,28</i>	<i>3,15</i>		<i>101,68</i>	<i>101,68</i>	<i>60%</i>	<i>61,01</i>	<i>Luti A.</i>	<i>100%</i>
<i>Vs</i>	<i>01:04</i>	<i>Mag.</i>	<i>99,96</i>	<i>3,70</i>	<i>3,50</i>	<i>369,85</i>	<i>349,86</i>	<i>60%</i>	<i>209,92</i>	<i>Luti A.</i>	<i>100%</i>
<i>Vs</i>	<i>01:05</i>	<i>Mag.</i>	<i>29,04</i>	<i>2,90</i>		<i>84,22</i>	<i>84,22</i>	<i>60%</i>	<i>50,53</i>	<i>Luti A.</i>	<i>100%</i>
<i>Vs</i>	<i>01:06</i>	<i>Mag.</i>	<i>58,84</i>	<i>2,15</i>		<i>126,51</i>	<i>126,51</i>	<i>60%</i>	<i>75,91</i>	<i>Luti A.</i>	<i>100%</i>
<i>Vs</i>	<i>01:07</i>	<i>Mag.</i>	<i>33,45</i>	<i>2,70</i>		<i>90,32</i>	<i>90,32</i>	<i>60%</i>	<i>54,19</i>	<i>Luti A.</i>	<i>100%</i>
<i>Vs</i>	<i>01:08</i>	<i>Rip.</i>	<i>12,50</i>	<i>2,15</i>		<i>26,88</i>	<i>26,88</i>	<i>60%</i>	<i>16,13</i>	<i>Luti A.</i>	<i>100%</i>
<i>Vs</i>	<i>01:09</i>	<i>Rip.</i>	<i>5,60</i>	<i>2,45</i>		<i>13,72</i>	<i>13,72</i>	<i>60%</i>	<i>8,23</i>	<i>Luti A.</i>	<i>100%</i>
<i>Vs</i>	<i>01:10</i>	<i>Rip.</i>	<i>8,60</i>	<i>2,30</i>		<i>19,78</i>	<i>19,78</i>	<i>60%</i>	<i>11,87</i>	<i>Pisani G.</i>	<i>50%</i>
										<i>Pisani P.</i>	<i>50%</i>
<b><i>Volumi Secondari - TOTALE</i></b>			<b><i>376,96</i></b>			<b><i>1098,51</i></b>	<b><i>1078,53</i></b>		<b><i>647,12</i></b>		

<b>VOLUMETRIE e SUPERFICIE EDIFICABILE RIUTILIZZABILE IN CARICO ALLE ATTUALI PROPRIETA'</b>				
<b>Volume Riutilizzabile totale</b>	<b>mc</b> 647,12	<b>Superficie Edificabile Riutilizzabile totale (H.netta =2,70m)</b>	<b>mq</b> 239,67	
				<b>Proprietà Superficie Edificabile riutilizzabile</b>
				<b>Luti Alessandro</b> mq 235,27
			<b>Pisani Gianluigi</b> mq 2,20	
			<b>Pisani Paolo</b> mq 2,20	

<b>SUPERFICIE EDIFICABILE AFFERENTE AI SOGGETTI PROPRIETARI</b>			
<i>Superficie Edificabile riutilizzabile mq. 239,67</i>			
<i>Nuova Superficie Edificabile mq. 450,00</i>			
<i>Totale Superficie Edificabile mq. 689,67</i>			
<b>INTESTATARI</b>	<i>Superficie edificabile riutilizzabile</i>	<i>Superficie edificabile nuova</i>	<i>Superficie Edificabile afferente</i>
<i>Luti Alessandro</i>	235,27	273,85	509,13
<i>Pisani Paolo</i>	2,20	40,03	42,23
<i>Pisani Gianluigi</i>	2,20	40,03	42,23
<i>Marinesi Cristina</i>	0,00	20,05	20,05
<i>Marinesi Antonio</i>	0,00	20,05	20,05
<i>Bartolini Donatella</i>	0,00	27,99	27,99
<i>Bartolini Silvia</i>	0,00	27,99	27,99
<b>TOTALI</b>	<b>239,67</b>	<b>450,00</b>	<b>689,67</b>

## **8. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

Il complesso edilizio in oggetto sarà realizzato seguendo le linee guida dell'Edilizia Sostenibile emanate dalla Regione Toscana.

Partendo dal principio che l'energia che costa meno è quella risparmiata, si doteranno gli edifici di una serie di accorgimenti strutturali atti a contenere il



fabbisogno energetico. Quindi gli edifici saranno in classe Energetica “A” e saranno adottati impianti tecnologici per il risparmio energetico e la produzione da fonti rinnovabili.

Non potendo incidere sull’orientamento dei fabbricati, come già detto, a causa della conformazione del lotto, si è scelto di inserire nei prospetti con maggiore esposizione ai raggi solari balconi in aggetto ed elementi frangisole che, oltre a caratterizzare formalmente l’insediamento, hanno la funzione di schermare l’irraggiamento solare.

Gli edifici saranno realizzati con idoneo isolamento che garantisca comunque elevate prestazioni di isolamento termico ed acustico.

Gli infissi saranno a taglio termico con vetri basso-emissivi e selettivi e cassonetti con isolamento termico.

Sulla copertura sono stati previsti pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, alloggiati sulle coperture piane dei fabbricati, nei corpi di fabbrica prospicienti la via Baccio da Montelupo. Nella progettazione definitiva verrà studiato l’orientamento ottimale dei pannelli e dimensionato accuratamente il fabbisogno e la resa termica. Sulle medesime coperture ci sarà la possibilità di installare pannelli fotovoltaici.

Verranno installate caldaie a condensazione condominiali, una per ciascun fabbricato, e corpi radianti.

In alternativa potrà essere preso in considerazione un impianto con sonde geotermiche a bassa entalpia, sia autonomo che combinato con i pannelli solari/fotovoltaici, abbinato a pompe di calore.

Altri elementi che concorreranno alla sostenibilità dell’intervento sono quelli relativi all’isolamento acustico, da valutare in particolar modo per la facciata su Via Baccio da Montelupo, e l’utilizzo, per l’illuminazione esterna, di lampade a basso consumo, studiate per limitare l’inquinamento luminoso oltre all’impiego di materiali con certificazioni di qualità ambientale il riutilizzo dell’acqua piovana raccolta dalle coperture per l’irrigazione degli spazi verdi.

Nella Tav. 10.2, ai sensi dell’art. 11, commi 9 e 10, del P.O. sono state verificate le quantità delle nuove alberature e rastrelliere per biciclette in funzione dei posti auto di progetto.

## **9. VALUTAZIONE EFFETTI TERRITORIALI**

### **A) Sistema acqua**

#### *Acque superficiali*

L'intervento non modifica il sistema delle acque superficiali naturali essendo l'area di riqualificazione in ambiente già urbanizzato. Per il rispetto delle normative vigenti saranno realizzati, per ciascuna unità d'intervento, più serbatoi di accumulo delle acque meteoriche, opportunamente dimensionati, la cui acqua verrà utilizzata per l'irrigazione dei giardini e per l'alimentazione degli scarichi wc degli appartamenti. Nella progettazione sono state rispettate le condizioni previste all'art. 8, lett. e delle NTA del P.O. A tal proposito vedi tav.19 riguardante lo schema di rete duale previsto per i fabbricati.

#### *Impermeabilizzazione dei suoli*

Per limitare l'effetto dell'impermeabilizzazione dei suoli, oltre alle aree a verde privato (giardini), verranno realizzate con pavimentazioni drenanti i posti auto privati e, per buona parte, anche dei vari camminamenti all'interno delle due unità d'intervento, nel rispetto delle vigenti norme (art. 26 DPGR 39/R 2018e s.m.i.).

#### *Rete approvvigionamento idrico*

L'approvvigionamento dell'acqua avverrà direttamente dall'acquedotto pubblico presente sulla Via Baccio da Montelupo. La rete idrica attualmente esistente in Via Baccio da Montelupo è idonea a consentire l'approvvigionamento idrico previsto (vedi Parere Publiacqua A/2017/65179 in allegato)

#### *Depurazione e scarichi*

L'area in oggetto sarà dotata di un sistema di raccolta separato per le acque meteoriche e per le acque reflue. Quelle reflue saranno convogliate in fosse biologiche, nel rispetto del vigente regolamento, per essere poi convogliate nel collettore esistente sulla Via Baccio da Montelupo. Il collettore fognario scatolare esistente in via Baccio da Montelupo è idoneo a raccogliere i reflui provenienti dal nuovo insediamento (vedi suddetto parere Publiacqua)

Le acque meteoriche saranno, come detto, raccolte separatamente, stoccate in apposite vasche per il recupero ad uso irriguo e duale.

## **B) Sistema aria**

### *Inquinamento atmosferico*

Trattandosi di area di riqualificazione a carattere residenziale si presume che le emissioni in atmosfera siano generate principalmente dai processi di combustione derivanti dalle funzioni urbane civili di riscaldamento e di produzione di acqua calda. Per quanto riguarda gli impianti termici i due nuovi edifici avranno ciascuno un impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione di adeguata potenza in modo tale da soddisfare il rendimento globale medio stagionale definito dai limiti di legge. Nella realizzazione del complesso si prevede l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili sopra descritti, riducendo quindi fortemente l'emissione in atmosfera dei fumi di combustione delle centrali termiche.

### *Inquinamento acustico*

Per quanto riguarda l'area di riqualificazione oggetto di valutazione, con la futura destinazione esclusivamente residenziale, si prevede che migliorerà il clima acustico della zona in quanto verranno tolte le attività produttive/commerciali esistenti. Inoltre ai sensi L. 447/1995 è stata fatta una Verifica del clima acustico esterno (vedi Relazione acustica a firma Ing. Jr M. Raffaelli) nella quale le misure fonometriche effettuate nella zona in cui sorgeranno i fabbricati attualmente rilevano valori diurni/notturni inferiori ai limiti assoluti previsti per la "Classe IV" del P.C.C.A.

### *Qualità ambiente interno*

L'area di intervento è situata in una zona residenziale sufficientemente distante sia dallo svincolo autostradale della A1 e della S.G.C. FI-PI-LI, strade extra urbane, zone aeroportuali, edifici industriali; pertanto l'impatto acustico percepito dalle residenze sarà principalmente il rumore prodotto dal traffico cittadino su Via Baccio da Montelupo. Al momento della progettazione esecutiva dell'intervento sarà effettuata una Valutazione previsionale teorica dei requisiti acustici passivi secondo il D.P.C.M. 05/12/1997 e le Linee guida regionali sulle stratigrafie di progetto.

## **C) Rete gas metano**

In sede di progettazione definitiva verrà provveduto allo studio della rete gas all'interno delle unità d'intervento che dovrà alimentare le cucine delle U.I. ed

eventualmente le due centrali termiche. Inoltre si allega il Parere Centria (prog.2017/0117) per l'estensione della rete del gas metano i cui oneri previsionali (da aggiornare) saranno riportati nel computo delle opere di urbanizzazione da effettuarsi per l'avveramento dell'intervento.

#### **D) Rifiuti**

La zona in cui è ubicata l'area di riqualificazione RQ 05C è asservita dal servizio di raccolta dei rifiuti solidi urbani gestito dalla società ALIA. Il progetto delle Opere di Urbanizzazione prevede una idonea area per lo stoccaggio dei cassonetti di raccolta dei rifiuti urbani in fregio al marciapiede della via Baccio da Montelupo, delle dimensioni m 12x2, così come richiesto nel Parere positivo ALIA, prot. 01-2020-47502 del 04/11/2020, inserito in allegati.

#### **E) Qualità di suolo e sottosuolo**

L'unità di intervento 2 prevede la riqualificazione di un'area produttiva e quindi, ai sensi dell'art.8, comma 2, lett. k di P.O., al momento della progettazione utile al conseguimento del permesso a costruire, verrà realizzata un'indagine ambientale volta ad accertare il grado di eventuale contaminazione del terreno e a valutare la necessità di un intervento di bonifica.

Inoltre l'area rientra, ai sensi della tav. Fi 4 di P.S. in classe E – pericolosità idrogeologica elevata. Quindi, ai sensi dell'art. 35 di P.O., qualora ne ricorrano i presupposti, saranno adottate in fase di cantiere delle misure utili a prevenire infiltrazioni inquinanti causate dalle lavorazioni che possano contaminare la falda idrica.

### **10. PERICOLOSITA' IDRAULICA**

Il nuovo insediamento interessa una zona che secondo le previsioni del vigente Piano Operativo si trova all'interno di un'area urbanizzata soltanto in parte lambita da allagamenti per eventi con tempo di ritorno  $T_r$  compreso tra 30 e 200 anni, in zona di pericolosità media P.2, con un battente idraulico irrilevante che solo per settori estremamente limitati può raggiungere un'altezza di 20 cm. Nell'U.I. 1, solo una piccola porzione del nuovo fabbricato ricade in zona I3 (vedi tav. 10.2). Per i due nuovi edifici previsti nell'area di riqualificazione è stato comunque previsto, a favore di una maggiore sicurezza, un rialzamento dei relativi piani di calpestio del piano terra

rispetto al piano di campagna, senza tuttavia necessità di opere compensative e/o di mitigazione, in quanto non si determinano aggravii delle condizioni di rischio idraulico di altre aree (Fi.3). Più in particolare la loro quota di progetto sarà a 41,35 m s.l.m. a fronte di una quota attuale del piano di campagna variabile da 39,87 a 40,60 m s.l.m.; pertanto ne deriva un dislivello in positivo di almeno 0,75 metri che ne determina le condizioni di sicurezza idraulica. Per quanto riguarda gli accessi al livello interrato è prevista la realizzazione di una cunetta di altezza 0,1 metri all'ingresso di ciascuna delle rampe e la predisposizione di paratie rimovibili di altezza 0,5 metri.

Scandicci, novembre 2022

(Arch. Fabio Ramelli) \_\_\_\_\_

(Ing. Gianluigi Pisani) \_\_\_\_\_