

COMUNE DI SCANDICCI

PROVINCIA DI FIRENZE

PROGETTO UNITARIO

ai sensi dell'art. 21 - L.R. 65/2014

Area di Riqualficazione RQ08b

Via dello Stagnaccio Basso

PROGETTO:

Arch. Daniele Nocentini

COLLABORATORE:

Geom. Fabrizio Bertini

PROPRIETÀ:

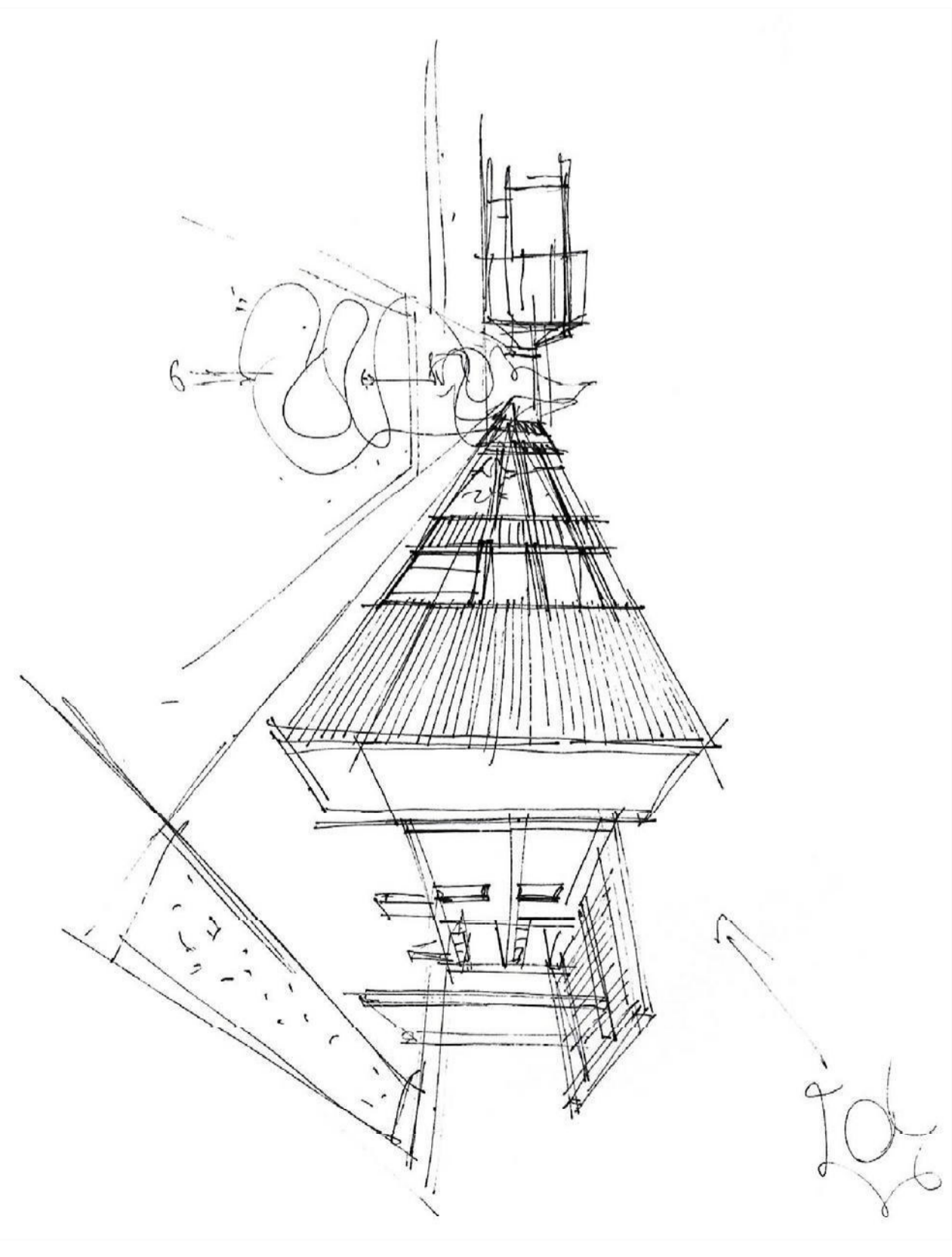
Sig.ra nata a C.F. residente

Sig.ra nata , C.F. residente

Sig.ra nata in C.F. residente

Sig. nato a C.F. residente a

Sin nato a C.F. residente in



Indice

Introduzione	1
Relazione Tecnica	2
Perimetrazione dell'area Oggetto di Intervento	4
Individuazione Catastale	5
Rilievo dello Stato dei Luoghi	6
Documentazione Fotografica	7
Inquadramento Urbanistico	10
Planivolumetrico su Foto Aerea	17
Sovrapposizione del Progettosu Mappa Catastale	18
Prefigurazioni di Progetto	19
Sezioni Ambientali	29
Quote Altimetriche dello Stato di Progetto	30
Abaco dei Materiali	31
Elaborazioni Grafiche Tridimensionali	32
S.E. e Verifica del Volume Ricostruibile	34
Superficie Fondiaria	37
Superficie Permeabile	38
Dotazione di Parcheggi per la Sosta Stanziale	39
Superficie Coperta	40
Elementi Prescrittivi	41
Schema Indicativo dei Servizi di Rete	42
Schema Indicativo delle Opere di Urbanizzazione	43
Regime Giuridico dei Suoli	44
Aspetti Ambientali	45

Il presente Piano è stato elaborato tenendo conto delle verifiche di coerenza con gli strumenti di Pianificazione Urbanistica.

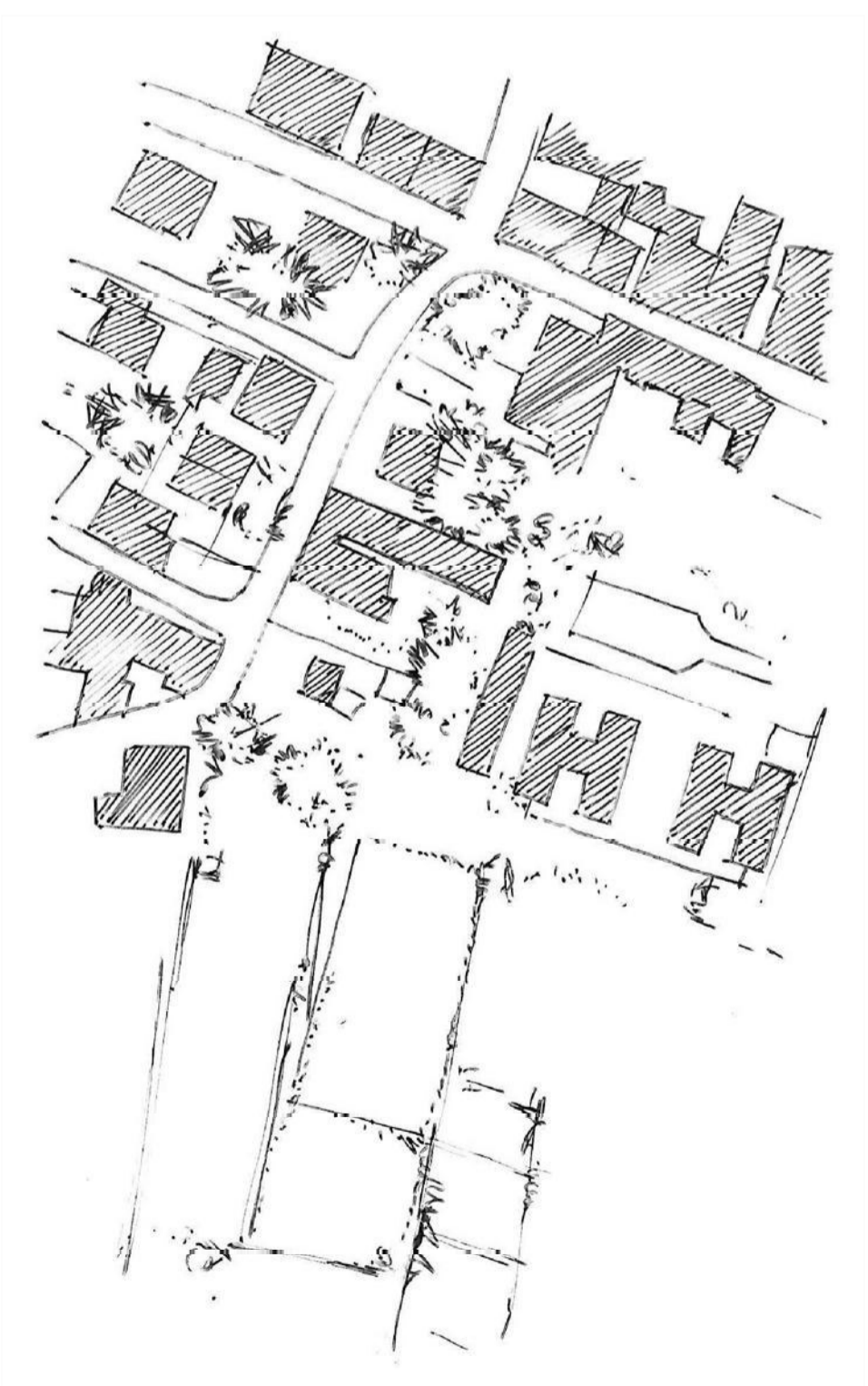
L'area di riqualificazione RQ08b ha una Superficie Territoriale di circa MQ 4.650 di cui circa MQ 2.264 saranno interessate dall'intervento di completamento ad uso residenziale, e la restante quota del lotto sarà destinato a parcheggio pubblico con verde di corredo.

L'area oggetto del presente piano unitario è posta al confine dell'abitato di San Colombano, storicamente costituente il punto d'unione tra l'abitato di San Colombano e la zona agricola. Come si può rilevare dalle mappe estratte dal sito regionale "Castore" (allegate sotto lettera "A"), l'abitato di San Colombano nella prima metà del 1800 era composto da corpi di fabbrica prevalentemente isolati e poco aggregati, comunque costituenti (deducendo dalla consistenza comunque desumibile ancora dallo stato attuale dei luoghi) fabbricati plurifamiliari.

La frazione di San Colombano si è quindi accresciuta con l'aumento demografico a partire dalla fine '800, ma con maggiore rilevanza negli anni '50-'60-'70 del 1900, periodo in cui si può dire che si è venuta a creare la conformazione attuale. Integrata solo di recente con la costruzione dell'ampio fabbricato condominiale, posto a confine con l'area oggetto della presente relazione, sviluppato su tre piani, terra-primo-secondo.

A nord dell'area d'intervento si colloca l'edificio più recente costituito da un fabbricato condominiale a tre piani, mentre a sud ed ovest si trovano fabbricati a tipologia bi-familiare e quadri-familiare, realizzati prevalentemente tra il 1950 e il 1980, che sono andati ad integrare l'edificio sparso del XIX sec.

Il versante est si apre su una porzione di zona agricola che giunge fino all'abitato a sud di Badia a Settimo.



L'ipotesi progettuale del presente piano mira a creare un'integrazione degli assetti insediativi residenziali, previsti dal Piano Operativo vigente, mediante la realizzazione di un nucleo edificatorio che sia d'unione tra l'edificato storico e quello più recente

PARAMETRI URBANISTICI:

Secondo il P.O. del Comune di Scandicci

- Liv. A: Aree RQ - Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali - art. 4
- Liv. C: TL - Edifici o manufatti a trasformabilità limitata - art. 122

Opere di Regimentazione Idraulica

L'area interessata dall'intervento non ricade nelle aree sottoposte a vincolo di salvaguardia per casse d'espansione.

La costruzione dell'edificio di progetto prevede di rispettare la distanza di almeno ml 10 dall'argine sottoraneo del torrente Rigone che, in prossimità del lotto urbanistico in oggetto, risulta tombato. Non risultano presenti attorno all'area d'intervento altri corsi d'acqua né reticolo idrografico minore.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

L'area oggetto del presente piano unitario è individuata catastalmente:

Foglio di Mappa n. 1
Particella 251, sub. 4, 5, 7, 507 e parte pro quota sub. 508
Particelle 811, 414 e 415

POSIZIONE URBANISTICA:

L'attuale consistenza dei corpi di fabbrica presenti sull'area sopra descritta (così come da Perizia Giurata in allegato) è legittimata dal rilascio dei seguenti titoli:

Condono Edilizio n. 149 del 28.09.1986
Concessione in Sanatoria n. 8560 del 10.04.2000
Concessione in Sanatoria n. 8561 del 10.04.2000

Esiste un corpo di fabbrica in muratura esistente in foto aerea del 1954

VOLUME EDIFICABILE (VE) REALIZZABILE IN RICOSTRUZIONE :

Come da Perizia Giurata allegata al presente Progetto Unitario
Superficie coperta esistente legittimata mq 895,90
Altezza Virtuale ml 3,50

$$(895,90 \times 3,50) = mc \ 3'135,65 + 10\% = mc \ 3'449,21$$

Considerando che il progetto proposto prevede la realizzazione di appartamenti di altezza utile pari a ml 2,70 :

$$S.E. \text{ massima di Progetto} \\ (3'449,21 : 2,70) = mq \ 1'277,48$$

BATTENTE IDRULLICO:

$$\text{Battente Idraulico } 38,26 \text{ s.l.m.} \\ \text{Quota piano campagna s.l.m. } 35,80 \\ \text{Franco } 0,50 \\ (38,26 - 35,80) = 2,46 + 0,50 = \mathbf{2,96}$$

Il progetto prevede la demolizione di corpi di fabbrica esistenti legittimi per un volume reale totale nella suddetta quota di 2,96 pari a mc 1'690,00.

Il nuovo progetto prevede in sostituzione dei corpi di fabbrica esistenti due nuovi corpi di fabbrica su pilotis, (fatta eccezione per i vani scala e relativi ascensori): il nuovo volume totale nella quota di ml 2,96, (composto dai suddetti vani scala, ascensori e pilastri), sarà pari a mc 202,00 circa, quindi con netta diminuzione del volume rispetto allo stato preesistente. Per detto motivo l'intervento oggetto del presente progetto non necessita della realizzazione di vasca di compensazione di volume allagabile.

L'area interessata dall'intervento non ricade nelle Aree di tipo A destinate alle opere di Regimentazione Idraulica di cui al DPCM 5.11.99, DPCM 19.05.11 e Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino dell'Arno n. 67 del 30.11.2015.

La costruzione dell'edificio di progetto prevede di rispettare la distanza di almeno ml 10 dall'argine sottoraneo del torrente Rigone che, in prossimità del lotto urbanistico in oggetto, risulta tombato (vedi "Elementi Prescrittivi" a pag. 39). Non risultano presenti attorno all'area d'intervento altri corsi d'acqua e/o reticolo idrografico minore (per identificazione tracciato Rigone vedasi mappa castore - anno 1840 circa - e mappa impianto nuovo catasto - anno 1939 - allegate). Come si evince dalle dette mappe, che trovano corrispondenza nello stato dei luoghi confrontando gli edifici che già si trovano in dette mappe, l'argine del torrente Rigone coincide con esattamente con il confine tra la Via di Stagnaccio Basso e l'area oggetto dell'intervento. Da detto

confine negli elaborati grafici si riporta la verifica della distanza del ml 10,00 dall'Argine del Rigone evidenziando che la costruzione del fabbricato risulta al di fuori di detta distanza. Si evidenzia inoltre che anche durante la fase di cantierizzazione, la posa dei ponteggi sarà al di fuori di detta distanza e non sarà posta alcun tipo di recinzione nei ml 4,00 di distanza dal detto argine.

Nella mappa del PGRA attualmente allegata alle tavole grafiche del vigente Piano Strutturale la zona risulta essere: in parte "Pericolosità per alluvioni frequenti, pericolosità idraulica molto elevata (1.4) pericolosità da alluvione elevata (P3) aree soggette ad allagamenti per eventi alluvionali con tr inferiore e/o uguale a 30 anni"; in parte Pericolosità per alluvioni poco frequenti, pericolosità idraulica elevata (1.3), pericolosità da alluvione media (P2) aree soggette ad allagamenti per eventi alluvionali con Tr compreso tra 30 e 200 anni.

SUPERFICIE PERMEABILE:

Il calcolo è stato eseguito escludendo tutte le aree pubbliche e/o di uso pubblico, mentre le aree riservate al parcheggio degli automezzi sono state inserite nel computo in quanto verranno realizzate con pavimentazioni autobloccanti drenanti le quali permetteranno il passaggio dell'acqua piovana che verrà poi smaltita agli strati superficiali del sottosuolo.

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PER LA SOSTA STANZIALE:

Considerato che l'area d'intervento ricade in classe di pericolosità (13) e (14), corrispondenti alle aree con pericolosità di alluvione (P2) e (P3) del vigente PGRA, la dotazione di parcheggi di sosta stanziale è stata reperita secondo le disposizioni dell'art. 11 delle norme per l'attuazione del vigente P.O. In particolare sono stati ricavati n. 15 posti auto di cui 2 coperti (situati nell'area pilotis) e 13 scoperti. Questi ultimi sono stati dotati di alberature ombreggianti assumendo come riferimento prestazionale ottimale la messa a dimora di un albero ogni 80 mq di superficie di parcheggio per la Sosta Stanziale. Si prevede inoltre la realizzazione di un posto auto coperto (posto nell'area pilotis), opportunamente segnalato e posto in adiacenza ai percorsi pedonali direttamente connessi con gli accessi ai due complessi edilizi. Gli spazi per la sosta delle biciclette sono stati dimensionati soddisfaccendo ampiamente il requisito minimo di 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per la sosta stanziale (così come riportato nel rispettivo elaborato grafico "Dotazione di Parcheggi per la Sosta Stanziale" a pag. 37).

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO:

Il progetto, che si sviluppa secondo assi prospettici e geometrie che permettono di godere al meglio delle viste sul panorama circostante, è caratterizzato da un disegno equilibrato dell'insieme. La composizione architettonica dominata dalle orizzontali, è fissata dagli elementi di rottura verticale dei corpi scala che si liberano verso l'alto. Strutture inattese e al tempo stesso funzionali e giuose.

Gli Interni vengono contornati dall'esterno che li circonda e li compenetra. Gli spazi aperti, in diretta connessione visiva con gli appartamenti, sono articolati su diversi livelli di fruibilità dando forma ad un impianto progettuale che mette in scena simultaneamente due scale: quella di vicinato, legata ad una dimensione più intima dell'abitare, e quella urbana. Gli elementi compositivi delle sistemazioni a verde sono i filari lungo le vie perimetrali che comprendono specie caducifoglie a portamento colonnare.

Il progetto supera la semplice trasformazione di porzioni di suolo e superfici in spazi per la rimessa dei veicoli, per proporre aree con un intrinseco valore paesaggistico e ambientale, espressione di una multifunzionalità che è occasione per creare al proprio interno aree di attesa e di riposo. Il risultato è quello di favorire la permanenza delle persone per un periodo ben più lungo di quello normalmente previsto; l'uomo scende dall'auto e rientra nel mondo delle piante e della natura. La componente vegetazionale del parcheggio verde, che dovrà prevedere la copertura erbacea, arborea e arbustiva, sarà valutata in relazione a tutti gli elementi che costituiscono l'area oggetto di intervento, quali gli stalli di sosta, i corselli e le rampe di accesso, il sottosuolo, sia esso drenante che su soletta, gli arredi, le aiuole ecc.

Inoltre le coperture erbacee in associazione con specifiche soluzioni costruttive sono in grado di rinverdire e valorizzare anche le superfici parcabili e carrabili del parcheggio. Si prevede infatti l'utilizzo di maglie o generici supporti di plastica, da scegliersi tra quelli prodotti con materiale riciclato da rifiuti solidi urbani, che consentono di assicurare la capacità portante del fondo e di permettere allo stesso tempo la crescita del manto erboso. La divisione degli spazi sarà ricercata in modo originale e alternativo attraverso un utilizzo mirato della vegetazione arbustiva.

Il corpo di fabbrica si compone di due volumi sviluppati su due piani poggianti su un bsamento a pilotis, reso necessario per il superamento delle criticità idrauliche della zona.

Principi unificanti del complesso residenziale si evidenziano in elementi architettonici ricorrenti, nell'uso dei materiali e nei rivestimenti. Le parti murarie delle facciate interne sono ad intonaco mentre i volumi aggettanti saranno rivestiti con lastre orizzontali di gres o altro elemento con analoga funzione estetica. La copertura piana a lastrico è pavimentata in gres porcellanato da esterni, così come gli altri terrazzamenti e i vialetti pedonali del piano terra.

ASPETTI TECNICI:

La costruzione del fabbricato avverrà nel rispetto delle normative vigenti, ed in particolare in materia antisismica, di risparmio energetico ed acustico; l'edificio sarà visitabile in ogni sua parte ai sensi della L.13/89.

L'edificio che avrà struttura portante mista in C.A. e latero-cemento, con tamponamenti in laterizio opportunamente scelto in base alle caratteristiche tecniche del prodotto. Gli elementi strutturali verranno isolati mediante l'uso di "cappotti" realizzati con pannelli derivati da materie naturali (piante come il Kenaf, la canapa). Nel rispetto delle normative regionali in materia di edilizia sostenibile verranno mantenuti valori di trasmittanza e condensa ben al di sotto dei minimi di legge.

Il piano terra a pilotis, viene identificato prevalentemente come spazio ad uso condominiale nel quale trovano posto tre corpi scala con ascensore, per l'accesso ai piani superiori residenziali.

Contestualmente all'intervento edilizio, si prevede la realizzazione di una nuova porzione di strada pubblica a due corsie (larghezza minima carreggiata ml 6,00), provvista di marciapiedi (larghezza ml 1,60) con accesso da Via di Stagnaccio Basso. La nuova porzione di strada consentirà di raggiungere l'accesso al parcheggio privato di pertinenza del nuovo complesso edilizio, e al parcheggio pubblico da realizzare con adiacente area verde (di circa mq 2'000) da cedere all'Amministrazione Comunale (come da relativa scheda RQ 08b del PO). In prossimità dell'imbocco della nuova sede stradale con Via di Stagnaccio Basso sarà posta l'area ecologica per l'alloggiamento dei cassonetti e/o campane. (come riportato nell'elaborato grafico relativo al parere di ALLA).

Le opere di urbanizzazione funzionalmente correlate all'intervento privato (da realizzare a scomputo oneri) consistono nella realizzazione

di un parcheggio pubblico e verde di corredo, e di un tratto di viabilità pubblica.

La progettazione e realizzazione di tali opere è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.

PRECISAZIONI:

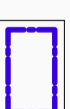
La porzione di fabbricato indicato nel P.O. come VS, rappresenta una tettoia realizzata con Nulla Osta del 24/07/1961 e crollata a causa dell'ingente degrado strutturale. La seguente documentazione fotografica mostra lo stato antecedente al crollo e lo stato attuale.



Stato antecedente al crollo



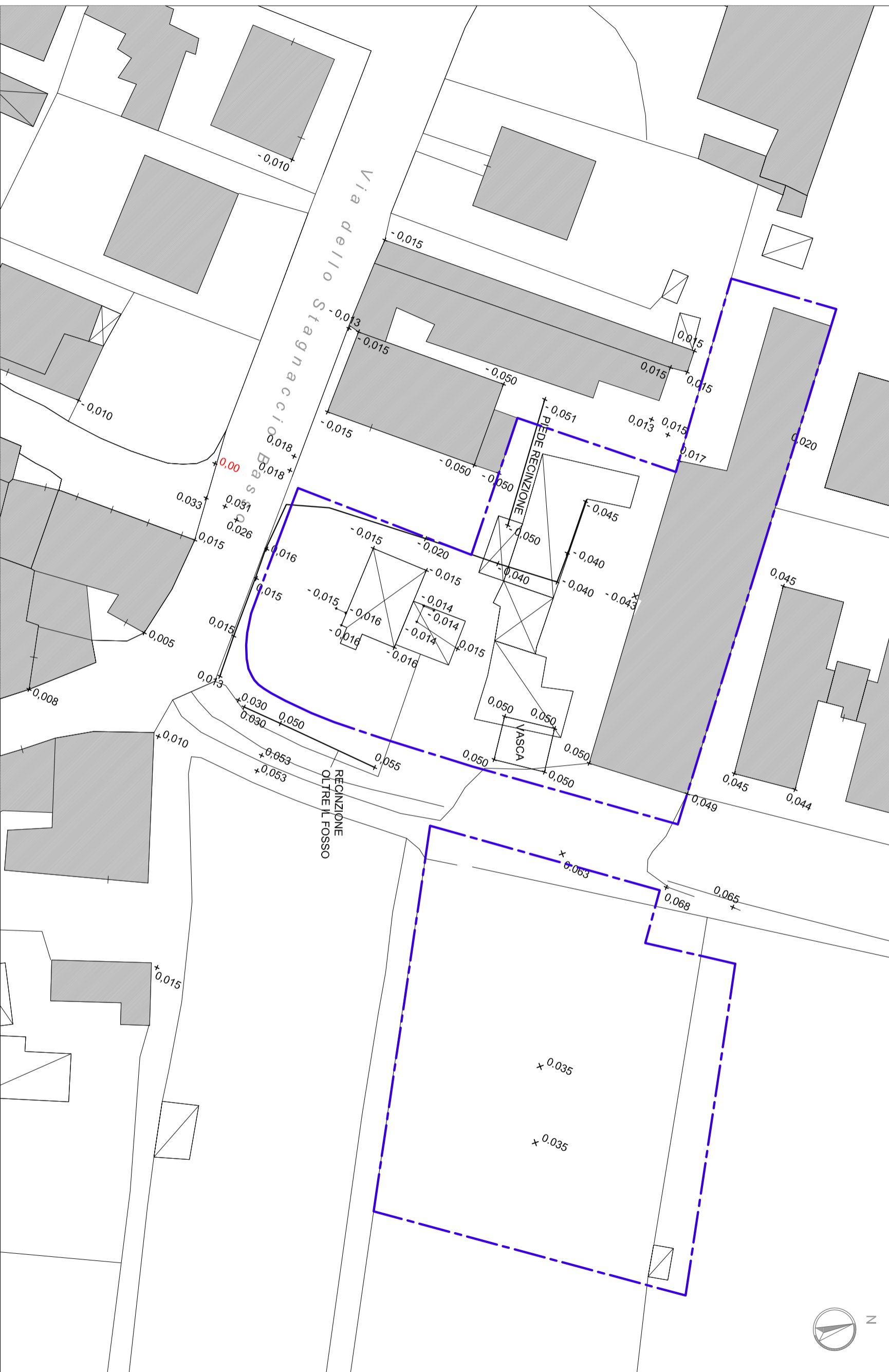
Stato attuale



Perimetro Area di
Riquadrificazione RQ 08 b

STATO ATTUALE

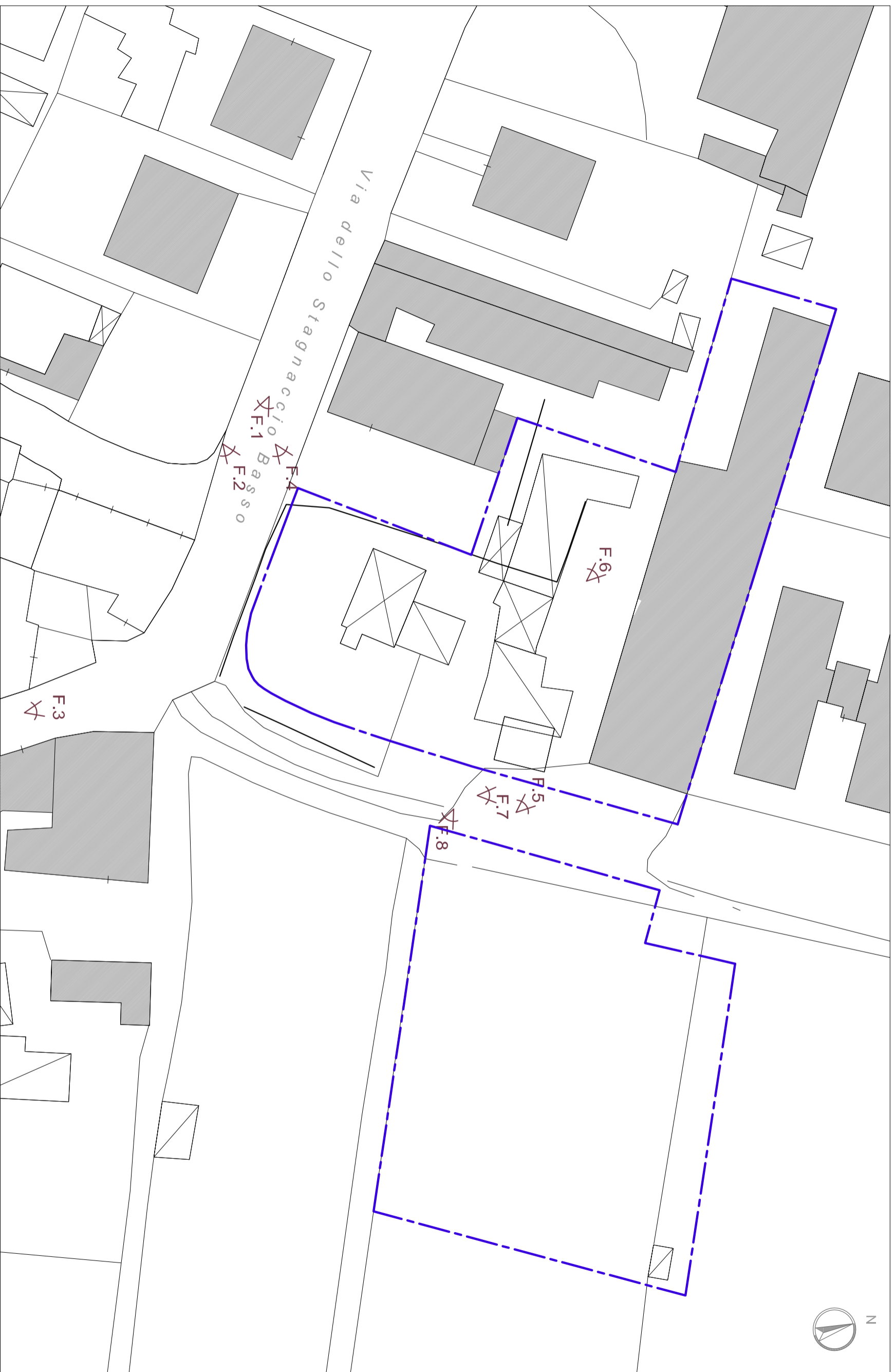
PERIMETRAZIONE DELL'AREA SU FOTO AEREA

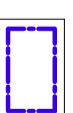


 Perimetro Area di Riquadrificazione RQ 08 b

STATO ATTUALE

RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI



 Perimetro Area di Riquadrificazione RQ0 08 b

STATO ATTUALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - PUNTI DI SCATTO

F.1



F.2



F.3



F.4



STATO ATTUALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

F.5



F.6



F.7



F.8



STATO ATTUALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 08b S. COLOMBANO</p> <p>RIQUALIFICAZIONE DI AREA CON STALLE PER CAVALLI</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale LTOE n° 8</p> <p>mq 0,00 SE</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Lotto privato facente parte dell'abitato di S. Colombano, con accesso sul lato sud da Via dello Stagnaccio Basso. Nell'area sono presenti strutture di scarsa qualità costruttiva legittimate da provvedimenti di sanatoria straordinaria (stalle per cavalli, lettoie, depositi attrezzi etc.). Le condizioni di degrado dell'area, nonché la presenza di animali di grossa taglia in immediata adiacenza ad edifici di abitazione, generano disturbo ai residenti.</p>	
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue e seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrazione degli assetti insediativi mediante realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale correttamente inserito nel contesto di riferimento; - eliminazione dei fenomeni di degrado urbanistico mediante dismissione o rilocalizzazione delle attività insediate; - completamento della rete viabilistica locale; - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico per l'abitato. 	
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>ST = mq 4.650 circa</p>	
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume edificabile (VE) realizzabile in ricostruzione pari al quantitativo di mc ottenuto moltiplicando a superficie coperta (SC) legittima esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico (23.02.2012) per un'altezza virtuale di ml 3,52, il tutto incrementato del 10%; - altezza degli edifici (Hmax): ml 9,00 - indice di copertura (IC) max 40% <p>Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, la superficie coperta (SC) legittima esistente è determinata mediante perizia giurata.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza 	
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>A fronte dalla integrale rimozione delle consistenze edilizie esistenti è consentita, a completamento dell'insediamento urbano, la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione residenziale collocato in coerenza con i riferimenti planometrici esistenti.</p> <p>Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della qualificazione dello spazio pubblico.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p> <p>L'utilizzazione dell'area a fini residenziali è subordinata alla verifica della necessità di esecuzione di eventuali opere di bonifica del sito, da effettuarsi attraverso le necessarie indagini ambientali preliminari.</p>	

<p>OPERE E/O ATTEZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - delle porzioni di terreno di proprietà destinate dal Piano Operativo a viabilità pubblica di previsione; - del lotto di mq 2.000 circa ricompreso all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione, destinato a parcheggio pubblico con verde di corredo (accessibile dalla viabilità pubblica di cui sopra). <p>E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale di pattuire con il soggetto attuatore la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di interventi di interesse pubblico in adiacenza o in prossimità dell'area di riqualificazione. In tal caso nella relativa convenzione sono recepite le specifiche indicazioni e/o prescrizioni dettate dai competenti uffici comunali. Restano ferme in ogni caso le vigenti norme in materia di scompuoto degli oneri di urbanizzazione.</p> <p>Tra i possibili interventi di interesse pubblico si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione del tratto di viabilità pubblica sopra specificato, completo di marciapiedi, illuminazione pubblica reti di drenaggio e raccolta delle acque meteoriche e/o fognarie; - realizzazione di parcheggi pubblici con verde di corredo; - recupero della strada vicinale di collegamento tra Via dello Stagnaccio Basso e Via degli Stagnacci, da destinarsi a percorso pedo-ciclabile.
<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.</p>
<p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p>	<p>L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.</p>
<p>COMPONENTI IDENTIFICATIVE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p>	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) - strade vicinali (art. 50) - tracce del sistema delle centurazioni (art. 51) - ambiti di riferimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali (art. 62)
<p>DISCIPLINE SPECIALI</p>	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>
<p>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</p>	<p>Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi solo manufatti a trascurabile limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p>

STATO ATTUALE

INQUADRAMENTO URBANISTICO

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	1.3 - 1.4	S.2*
FATTIBILITA'	Fig.2	Fi.4	Fs.3
Prescrizioni			
<p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-geotecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fig.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'area S2*, già in fase di progetto si devono effettuare indagini sismiche di microtracce per la verifica della sussistenza delle condizioni per i determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti a l'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico medio di circa 3,00 ml (quota s.l.m.: 36,26 ml). Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente, le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. La sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, con soluzioni idonee a non determinare ostacoli al deflusso delle acque di esondazione, né aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (Fi.4). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, sia evidenziando la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei nuovi edifici rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione, qualora i nuovi ingombri a terra siano suscettibili di determinare un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del progetto). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando i non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regalarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9. 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.</p>			
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMEIENTALI			
<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Piano Operativo.</p> <p>La realizzazione del progetto è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario ed alla realizzazione di ogni opera necessaria al relativo allacciamento), h), i), j), k), nonché all'art. 35 ed all'art. 165, punto 3.</p> <p>L'utilizzazione dell'area a fini residenziali è subordinata alla verifica della necessità di esecuzione di eventuali opere di bonifica del sito, da effettuarsi attraverso le necessarie indagini ambientali preliminari.</p>			
MODALITA' DI ATTUAZIONE			
<p>Progetto Unitario convenzionato.</p> <p>In alternativa - previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita, sulla proposta progettuale pervenuta, e verificata, su specifico parere del Settore Opere Pubbliche, che non si rende necessaria la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico - è consentita la realizzazione delle previsioni di cui alla presente scheda mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, con rilascio del titolo abilitativo subord nato alla sottoscrizione di convenzione relativa alla cessione di aree all'Amm./ne Comunale.</p>			
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE		Consiglio Comunale, nell'ipotesi di Progetto Unitario convenzionato	

STATO ATTUALE

INQUADRAMENTO URBANISTICO

DISCIPLINA NELLE MORE DELL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO, 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 la stipula della convenzione, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione s applicano le seguenti disposizioni:

- otto ad uso privato: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119);
- manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110.

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

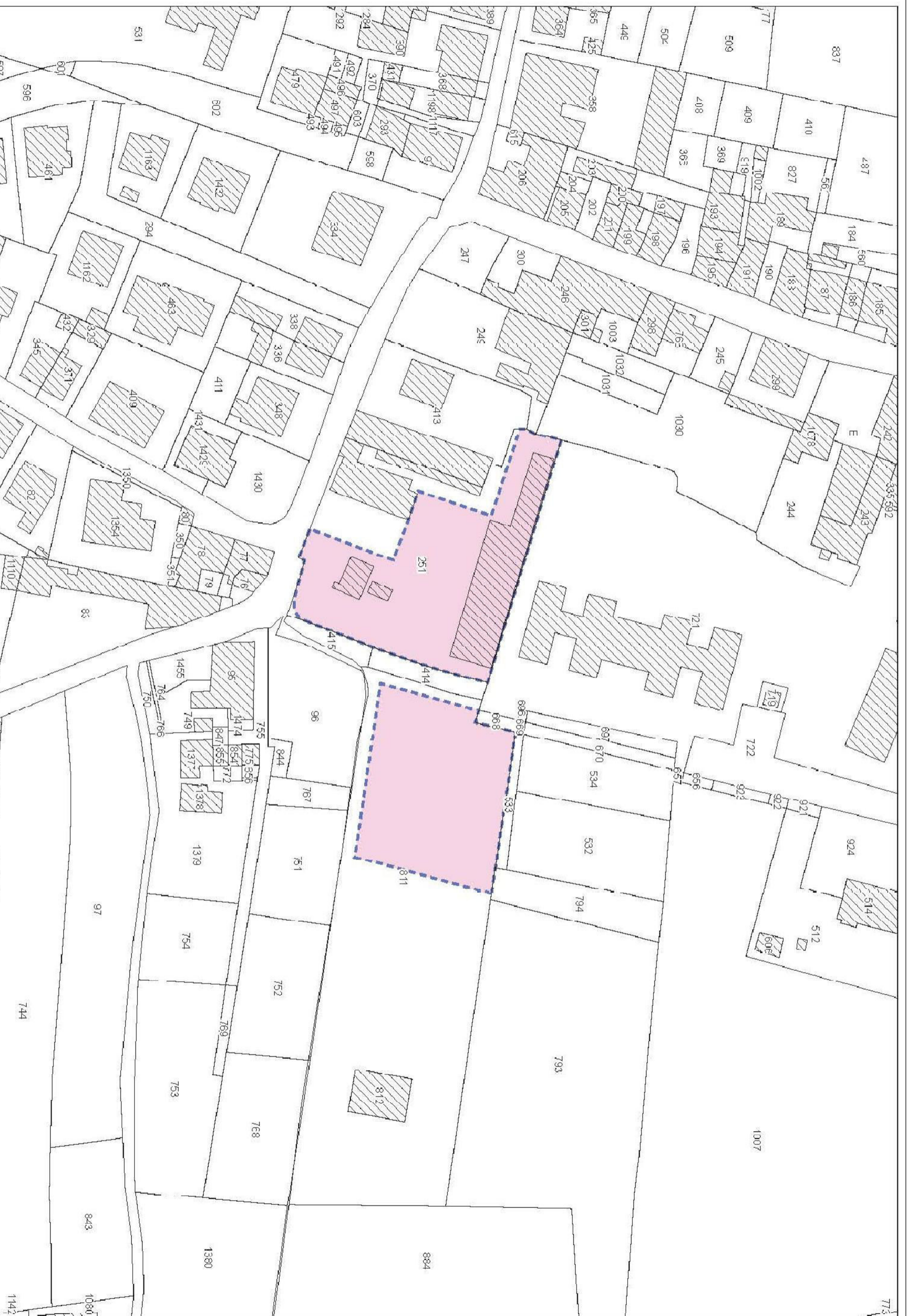
Ad avvenuta realizzazione ed urbanizzazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- parcheggio pubblico e relativo verde di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86);
- aree di sedime e spazi privati pertinenziali dei nuovi edifici residenziali: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);
- nuovi edifici (o complessi edizi) residenziali: Classe 7 (o Classe 9, in caso di realizzazione di edifici ad aggregazione lineare). Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 100 (o all'art. 102), a condizione che non comportino incrementi di volume edificabile (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;
- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS)



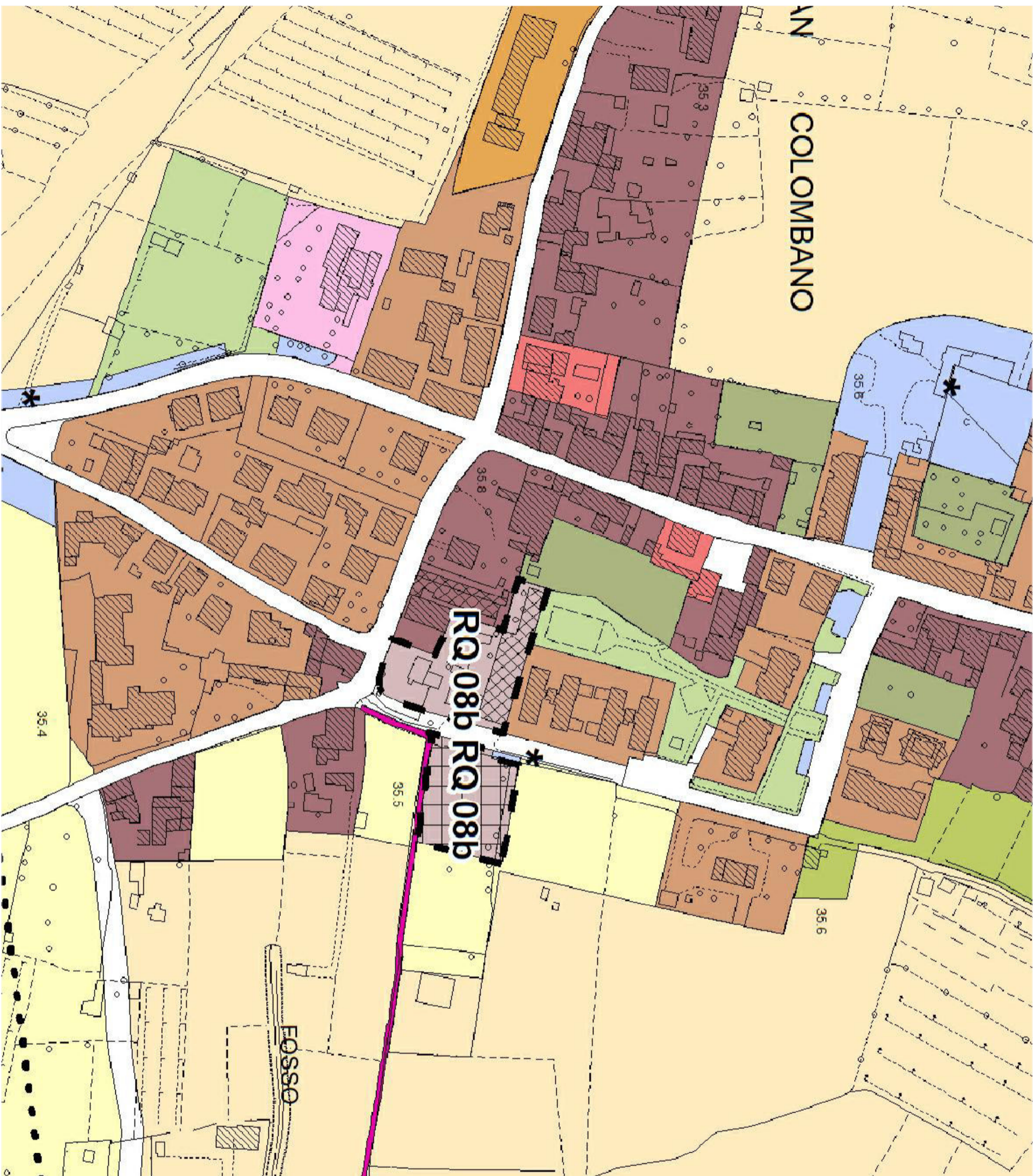
STATO ATTUALE

INQUADRAMENTO URBANISTICO

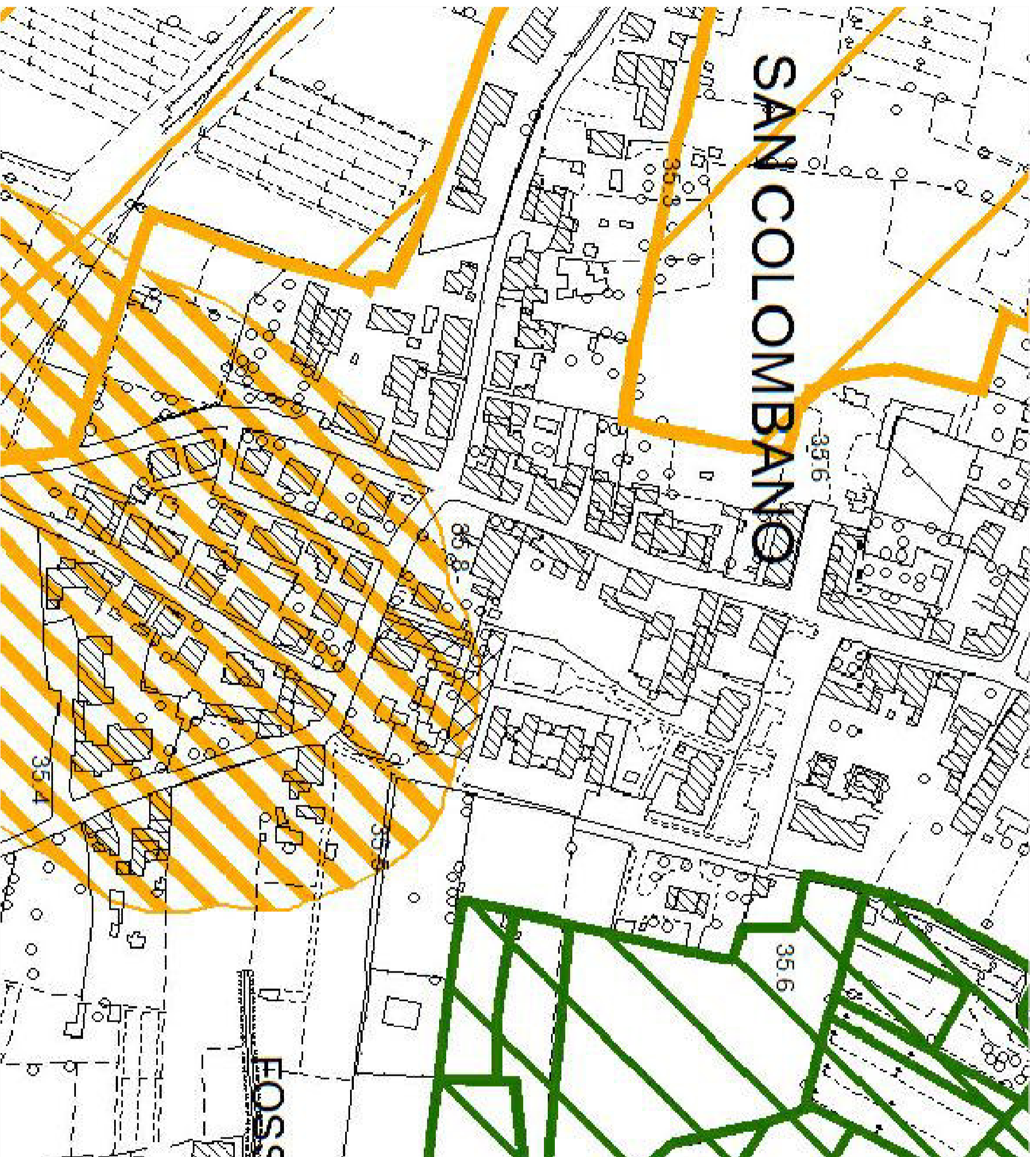


STATO ATTUALE

INQUADRAMENTO URBANISTICO



- Ambietatragici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio
e per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali**
- art. 3 - Aree IR / Trasformazione degli assetti insediativi
 - art. 4 - Aree IQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
 - art. 5 - Aree IP / Enfaticazione di complemento
 - art. 20 - Aree soggette a pianificazione urbanistica
 - Aree di destinazione pubblica almeno di aree TR, R2 e CP non soggette a pianificazione urbanistica. (vedi all. A)
 - Aree TR CP previsti dal PZ 2018, soggette a prescrizioni "Pneu" per la fase successiva alla realizzazione dell'intervento. (vedi all. A)
- art. 78 - Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/c di interesse pubblico generale**
- Infrastrutture varie 3 di trasporto e relativi servizi*
- art. 79 - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori
 - art. 80 - Linee di arrampicamento e fasce di rispetto autostradale e stradale
 - art. 81 - Linee della ramba veloce e attrezzature connesse
 - art. 163 - Estinzioni della ramba veloce e attrezzature connesse
 - art. 82 - Impianti per la distribuzione dei carburanti
- Aree, attrezzature e servizi di interesse sovacomunale**
- art. 83 - Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovacomunale
 - art. 84 - Aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovacomunale
- Aree, attrezzature e servizi di interesse comunale**
- art. 85 - Aree criteri e relative fasce di rispetto
 - Aree criteri
 - Fasce di rispetto ombriale
 - art. 86 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune)
 - Edilizia residenziale pubblica esistente
 - Aree a servizio degli insediamenti residenziali
 - Aree per l'istruzione
 - Aree per attrezzature di interesse comune
 - Aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati
 - Aree per parcheggi pubblici
 - Aree per parcheggi pubblici di progetto
 - Aree a servizio degli insediamenti produttivi
 - Aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati
 - Aree per parcheggi pubblici di progetto
 - art. 87 - Aree per strutture private di interesse pubblico e collettivo
 - art. 88 - Aree destinate alle realizzazioni di tratti di percorsi ciclabili
- art. 11 - Disciplina del territorio urbanizzato**
- art. 110 - Risultati storici ed edifici sparsi ibricizzati
 - art. 111 - Risultati consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine
 - art. 114 - Risultati produttivi di tipo promiscuo
 - art. 115 - Risultati produttivi saluri
 - art. 115 - Risultati produttivi consolidati
 - art. 117 - Insediamenti produttivi di grande dimensione
 - art. 118 - Verde privato soggetto a tutela nel territorio urbanizzato
 - art. 119 - Verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane
 - art. 120 - Verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati retrogradi degli insediamenti
- art. 121 - Disciplina del territorio rurale**
- art. 135 - Aree periferiche 3 residuali di ricomposizione morfologica
 - art. 137 - Aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo
 - art. 138 - Risultati edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali
 - art. 139 - Aree ad uso agricolo di pertinenza di nuclei storici
 - art. 140 - Verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale
 - art. 141 - Aree a prevalente funzione agricola
 - art. 142 - Anzico territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno
 - art. 143 - Anzico territoriale AT2 - Fascia ripariale e pedecollinare del Vignone e della Selve
 - art. 144 - Anzico territoriale AT3 - Pendici collinari settentrionali
 - art. 145 - Anzico territoriale AT4 - Donzane collinare
 - art. 146 - Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva
 - art. 147 - Anzico territoriale AT5 - Pendici collinari meridionali
 - art. 148 - Anzico territoriale AT6 - Fascia ripariale della Pesca
- Fiumi torrenti corsi e caicose
- Confine comunale



Discipline speciali

- art. 67 - Aree faggi
- art. 68 - Aree di pregio paesistico
- art. 69 - Aree boscate
- toschii densi
- toschii rari e cespugliati
- art. 70 - Vegetazione ripariale
- Vegetazione ipanide esistente
- vegetazione sparsa e ca rusticare
- art. 71 - Parco fluviale dell'Arno
- art. 72 - itinerari d'ingresso storico-culturale
- art. 73 - Aree di recupero e/o restauro ambientale
- art. 74 - Aree agricole degradate
- art. 75 - Ristrutturazione architettonica nell'edilizia nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico
- art. 76 - Riconvenire finale e ridefinizione morfologica di insediamenti produttivi in contesti residenziali prevalentemente residenziali
- art. 77 - Riqualificazione merceologica e recupero insediativo di insediamenti produttivi

Salvaguardie

- art. 164 - Aree interessate dalle previsioni del Piano Intercomunale di Protezione Civile
- art. 165 - Aree soggette a norme di salvaguardia ambientale (comma 1 lettera a)
- Stabilimento a rischio di incidente rilevante
- Limite indicativo della fascia di risono statale
- Limite indicativo della fascia di elevati localita
- art. 165 - Aree soggette a norme di salvaguardia ambientale (comma 1 lettera b)
- Aree che necessitano di intervento di bonifica e/o di ripristino ambientale
- Aree bonificate e certificate con vincolo di destinazione d'uso
- art. 165 - Aree soggette a norme di salvaguardia ambientale (comma 1 lettera c)
- Ex discariche per rifiuti inerti in base di gestione post-operativa
- art. 165 - Aree soggette a norme di salvaguardia ambientale (comma 1 lettera d)
- Aree percorsi del fuoco

Reti e infrastrutture tecnologiche

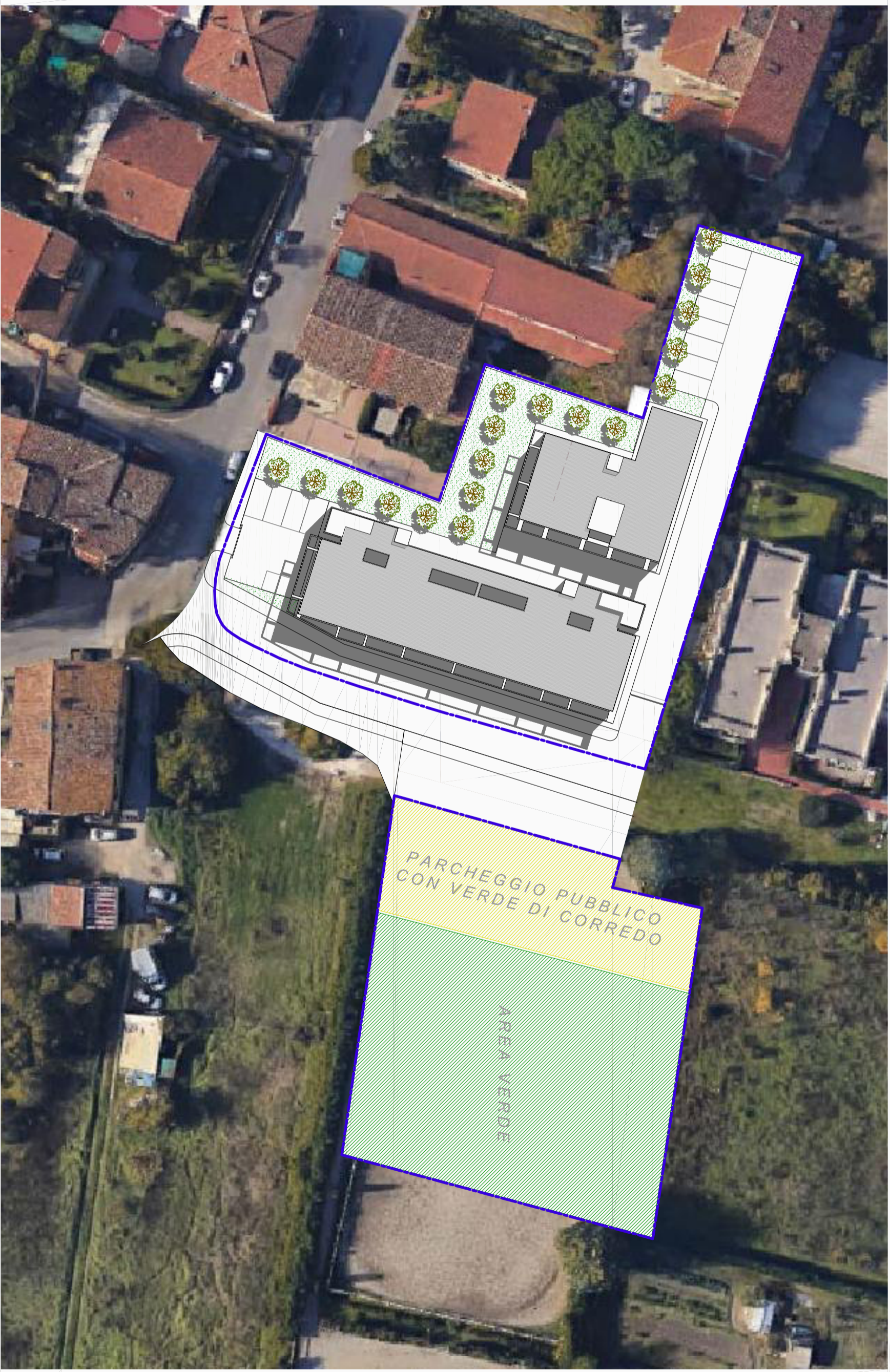
- art. 89 - Linee di metanodotto a odorato
- taccuino del metanodotto
- taccuino celloidodotto
- art. 90 - Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica
- Linee KV 132 - aerea esistente
- Linee KV 132 - interrata esistente
- Linee KV 132 - aerea da sanare
- Linee KV 132 - interrata da realizzare
- Linee KV 220 - interrata esistente
- Linee KV 390 - aerea esistente
- art. 91 - Impianti e/o installazioni di radiocomunicazioni

Cortine comunali



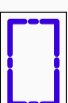
Classificazione del patrimonio edilizio

- art. 94 - Classe 1:
edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico
 - art. 95 - Classe 2:
edifici o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico
 - art. 96 - Classe 3:
edifici o complessi edilizi di valore storico-architettonico
 - art. 97 - Classe 4:
edifici o complessi edilizi di interesse storico-vestimentale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale
 - art. 98 - Classe 5:
edifici o complessi edilizi di interesse storico-vestimentale in rapporto al contesto urbano
 - art. 99 - Classe 6:
edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o testimoniale
 - art. 100 - Classe 7:
edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico
 - art. 101 - Classe 8:
edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
 - art. 102 - Classe 9:
edificio multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico
 - art. 103 - Classe 10:
edificio multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
 - art. 104 - Classe 11:
edifici di interesse architettonico, modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento
 - art. 105 - Classe 12: edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico
 - art. 106 - Classe 13: edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico
 - art. 107 - Classe 14:
edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto rurale
 - art. 108 - Classe 15:
edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo
 - art. 109 - VS:
voluntari secondari
 - art. 110 - TL:
edifici e manufatti a trasformazione limitata
 - art. 92, comma 2 - IP:
edifici di pubblico interesse
- Edifici di classe 2: criteri e requisiti progettuali obbligatori (riferimento: art. 35 punto 2)**
- 1-2-3-4-5-6
 - 1-2-5-6
 - 1-2-5
 - 1-2-6
- Arete per usi specialistici**
- art. 150 - Edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nel territorio urbanizzato
 - art. 151 - Aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale
 - art. 152 - Aree per campeggi / aree attrezzate per autocaravan
 - art. 153 - Aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto
 - art. 154 - Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale
 - art. 155 - Aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli
 - art. 157 - Aree per il deposito e l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto
 - art. 158 - Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inertii non pericolosi derivanti da demolizione
 - art. 159 - Aree per impianti di autocemolizione
- Territorio urbanizzato**
- Territorio urbanizzato
 - Confine comunale

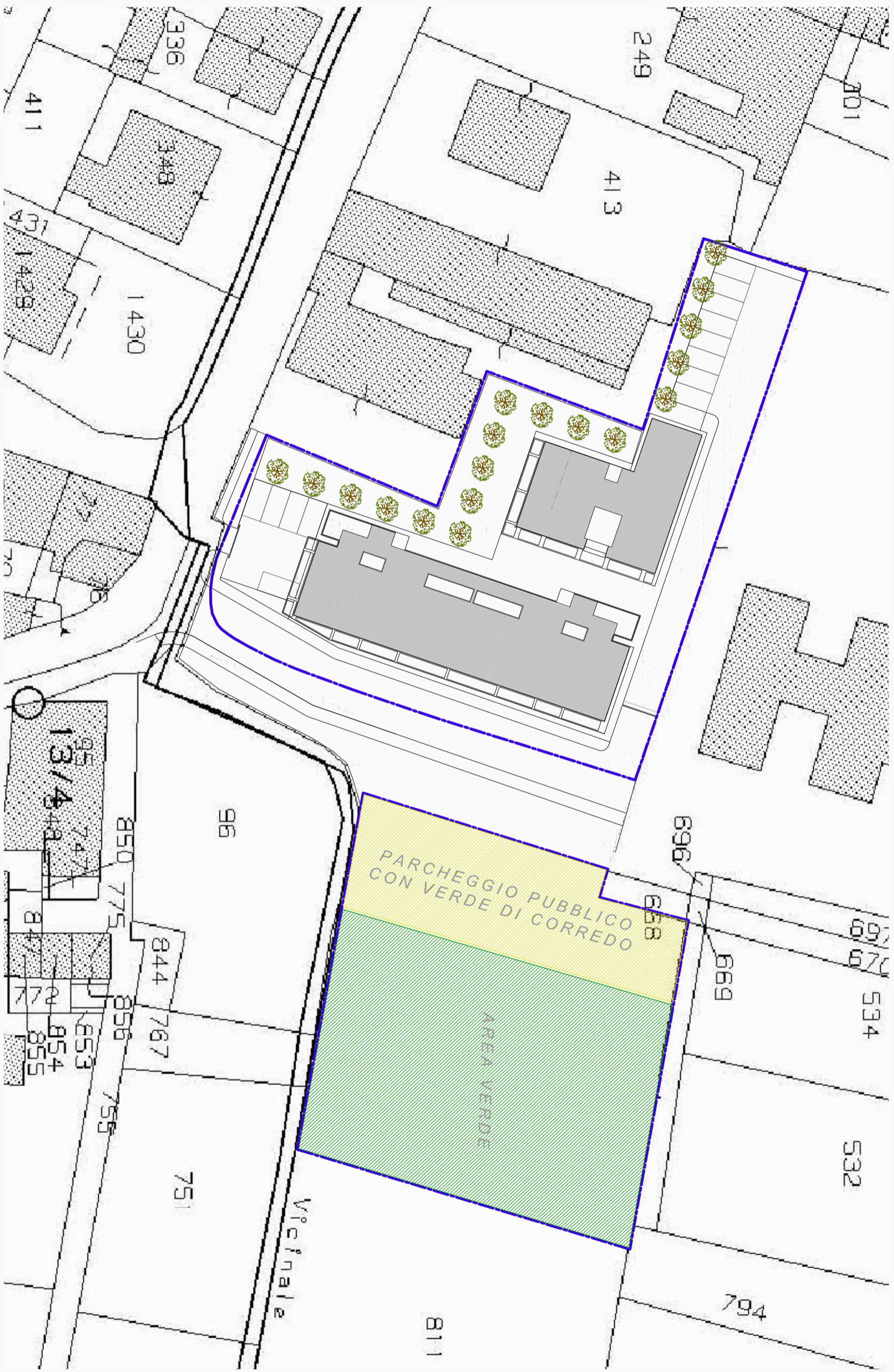


STATO DI PROGETTO

PLANIVOLUMETRICO SU FOTO AEREA (Scala 1:500)



Perimetro Area di
Riqualificazione RA 08 b



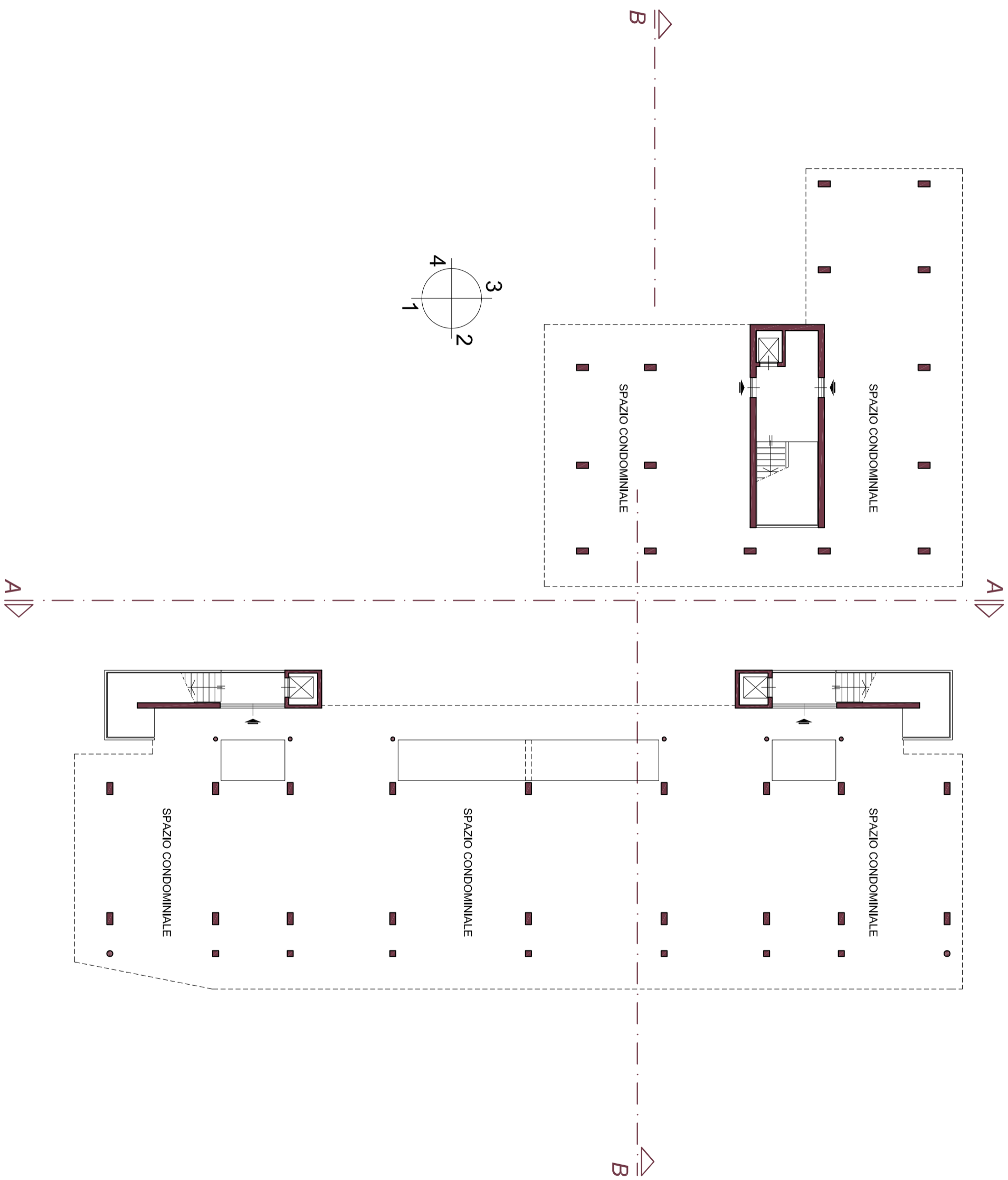
STATO DI PROGETTO

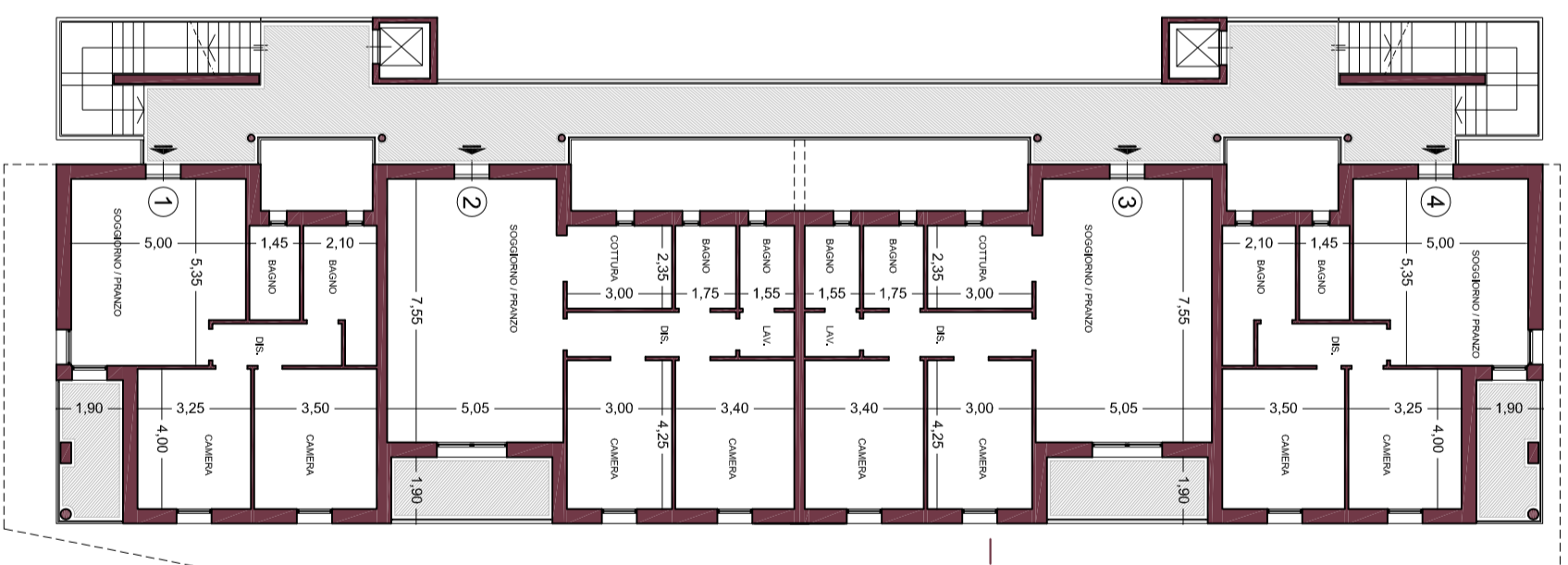
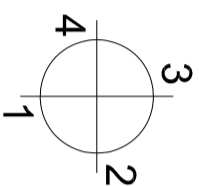
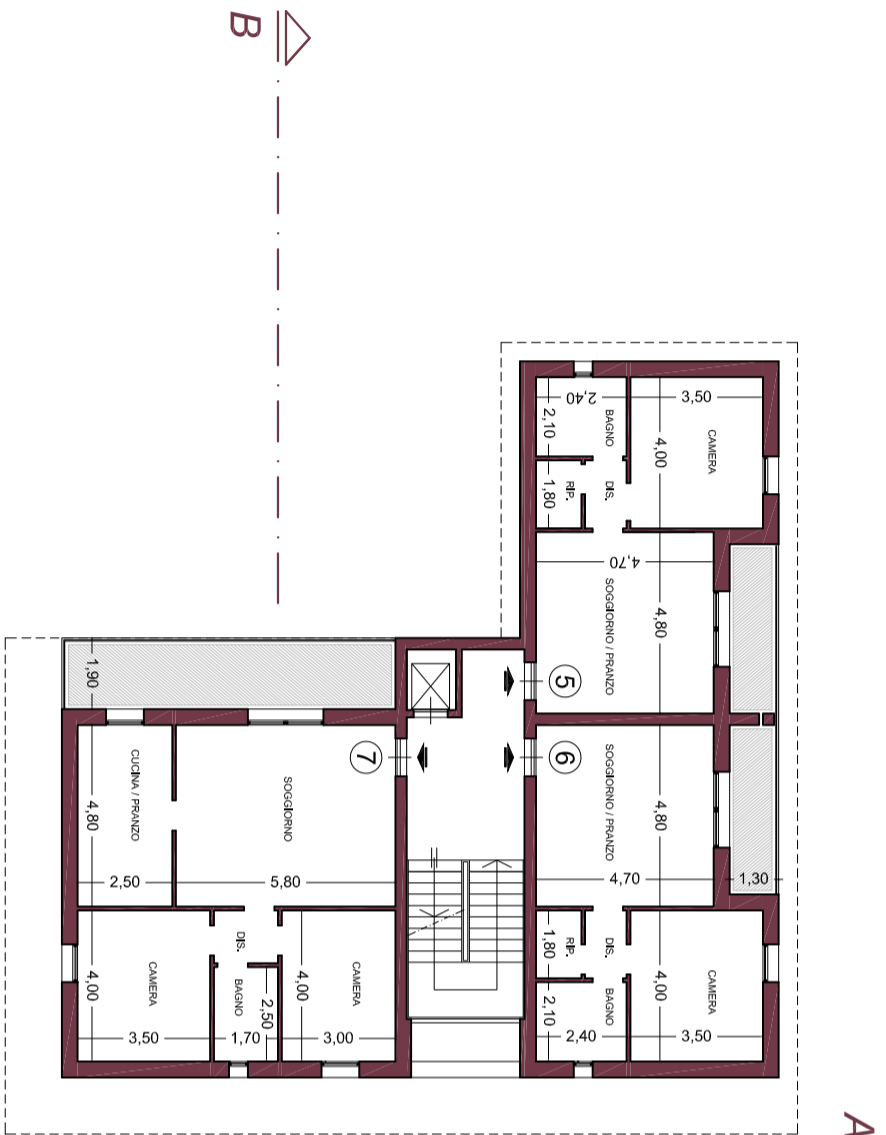
SOVRAPPOSIZIONE DEL PROGETTO SU MAPPA CATASTALE (Scala 1:500)

Perimetro Area di Riquadrificazione RQ.08 b

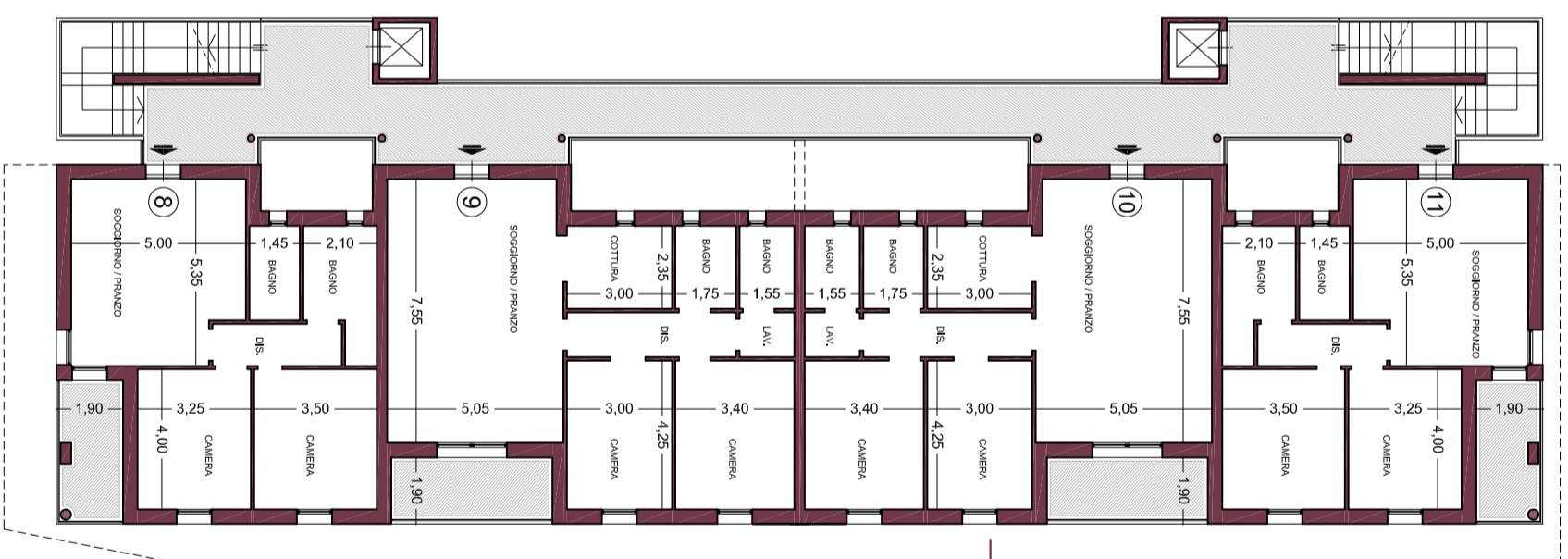
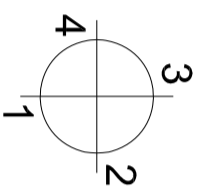
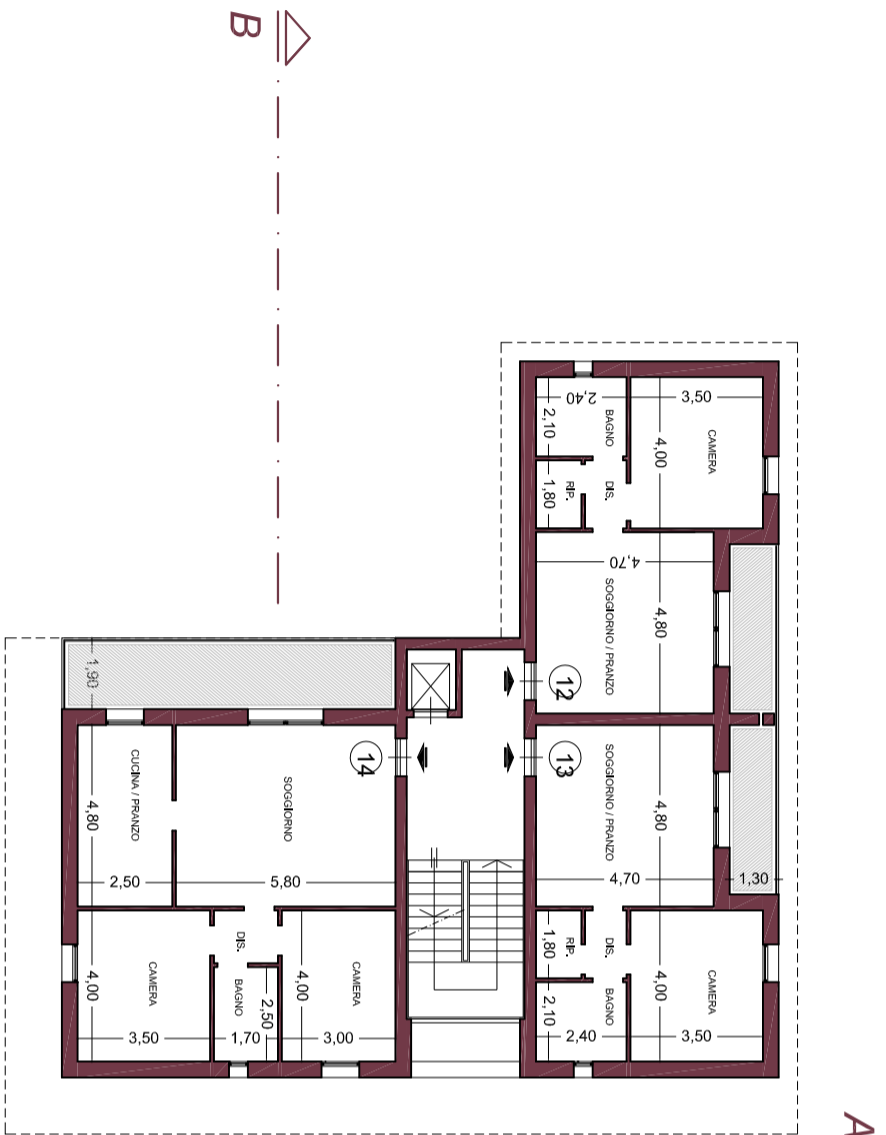


SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO DEL NUOVO COMPLESSO EDILIZIO
PIANTA PIANO TERRA (Scala 1:200)

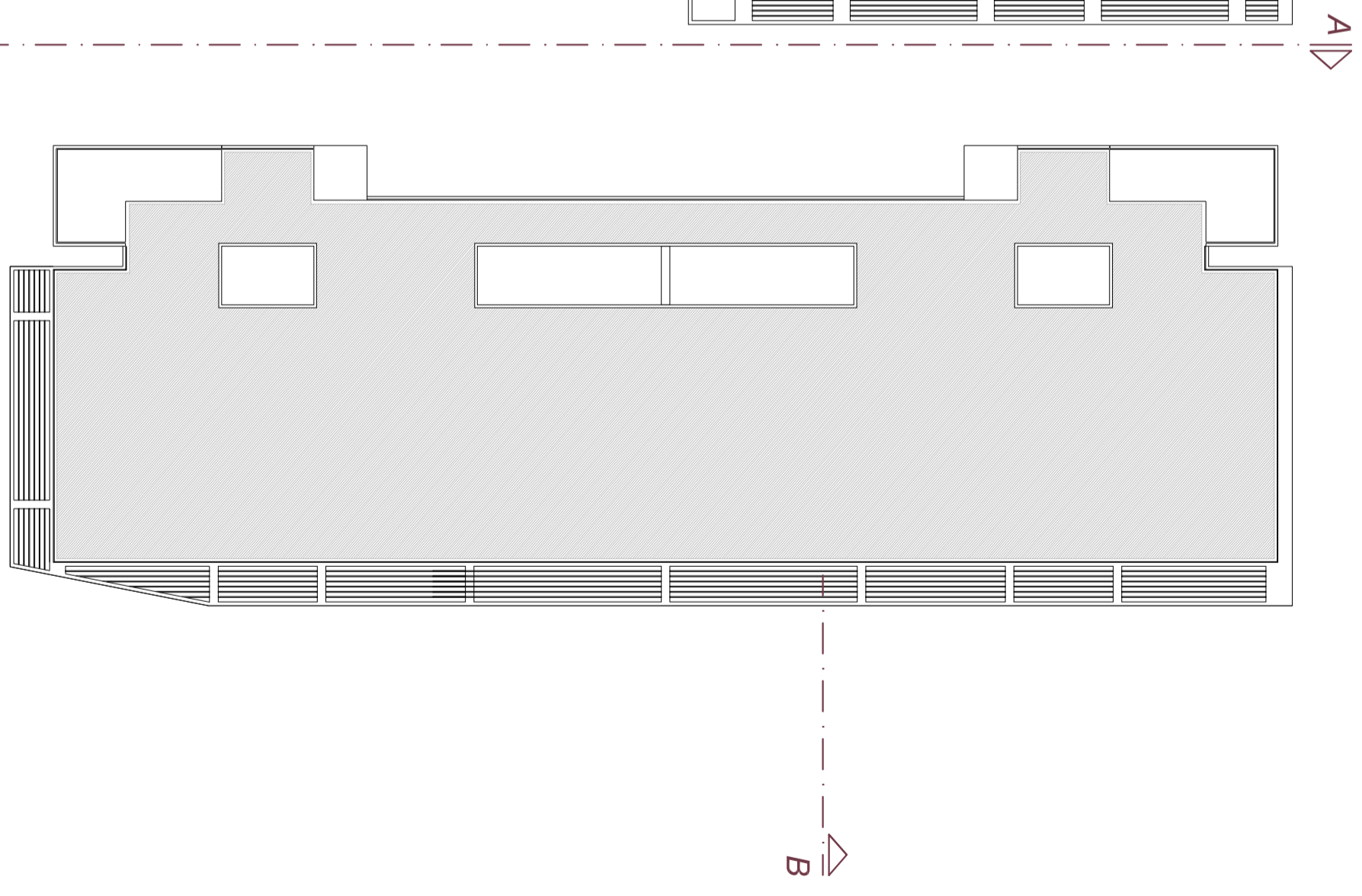
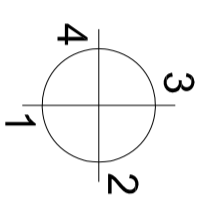
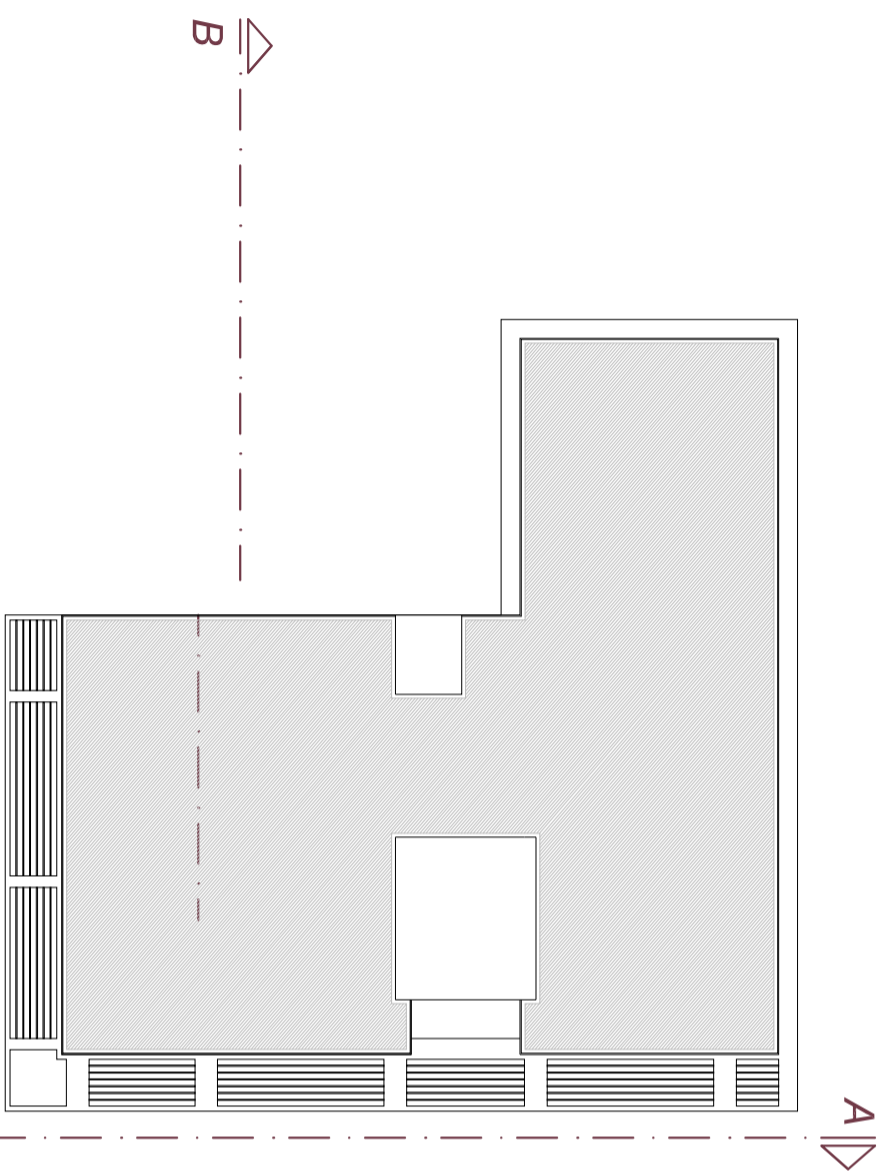




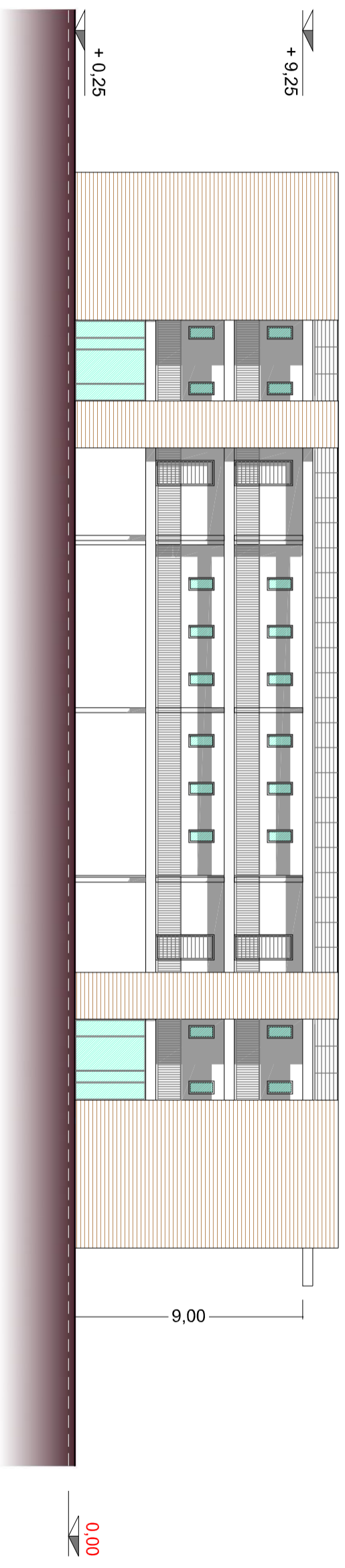
SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO DEL NUOVO COMPLESSO EDILIZIO
PIANTA PIANO PRIMO (Scala 1:200)



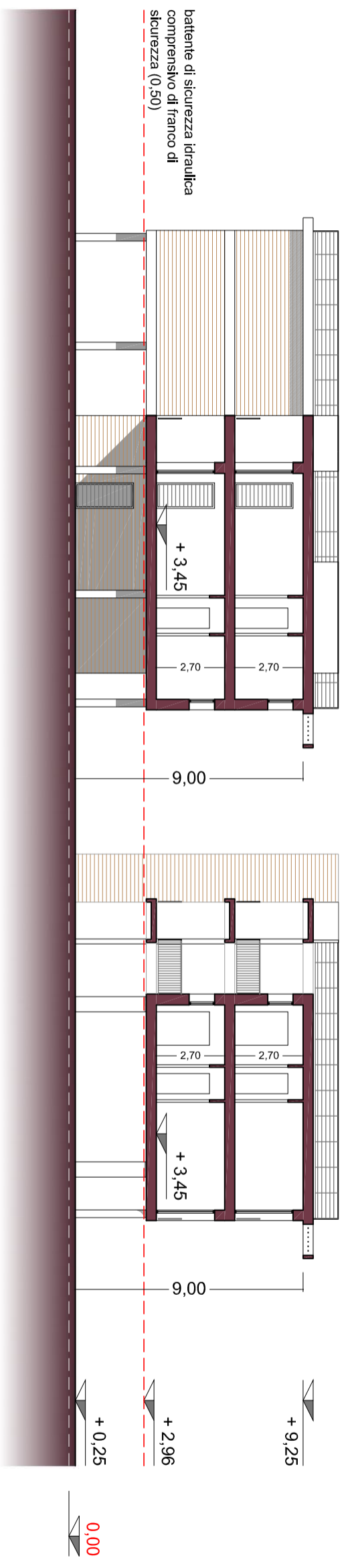
SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO DEL NUOVO COMPLESSO EDILIZIO
PIANTA PIANO SECONDO (Scala 1:200)



SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO DEL NUOVO COMPLESSO EDILIZIO
PIANTA PIANO COPERTURE (Scala 1:200)



PROSPETTO / SEZIONE (A - A)



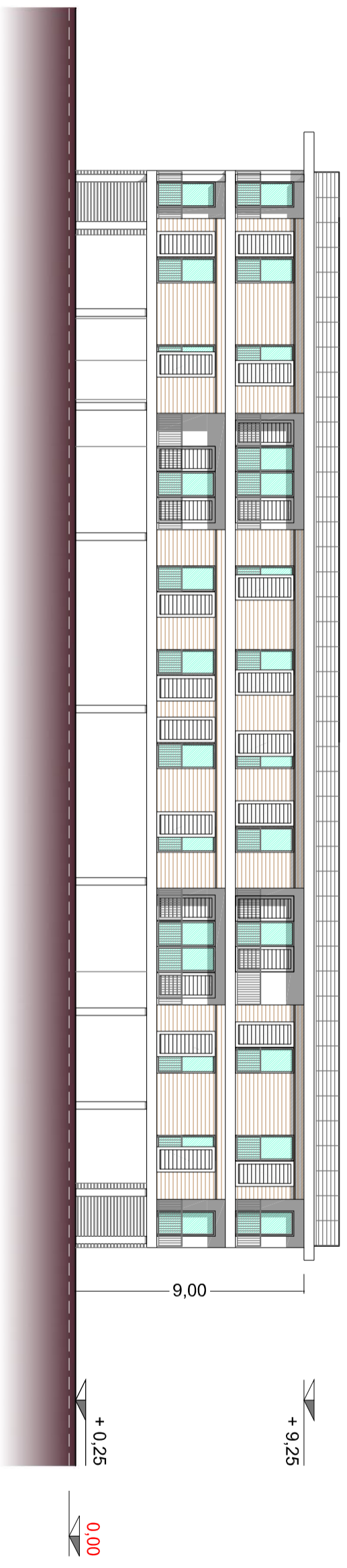
PROSPETTO / SEZIONE (B - B)

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO DEL NUOVO COMPLESSO EDILIZIO

PROSPETTO / SEZIONE (A - A) - PROSPETTO / SEZIONE (B - B) (Scala 1:200)



PROSPETTO 1

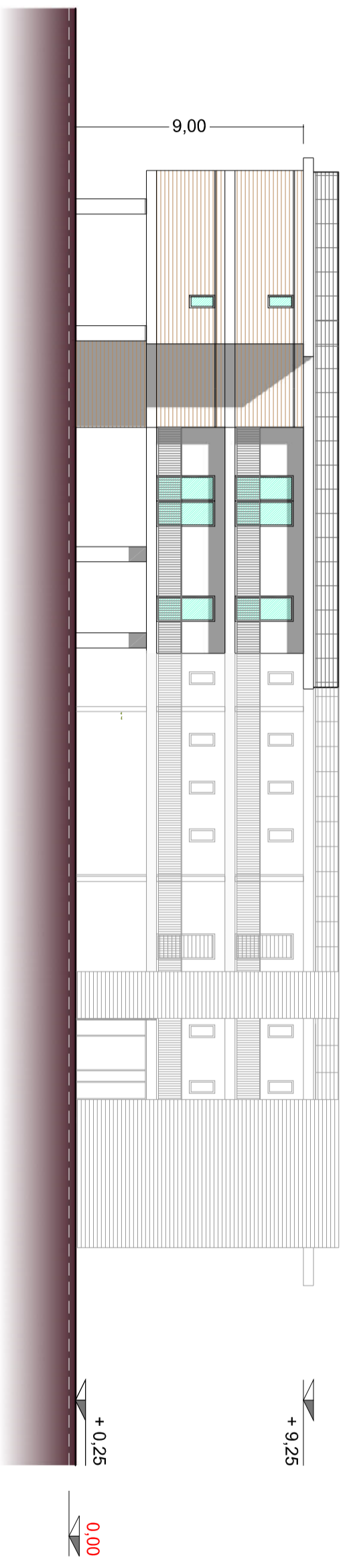


PROSPETTO 2

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO DEL NUOVO COMPLESSO EDILIZIO
 PROSPETTO 1 - PROSPETTO 2 (Scala 1:200)

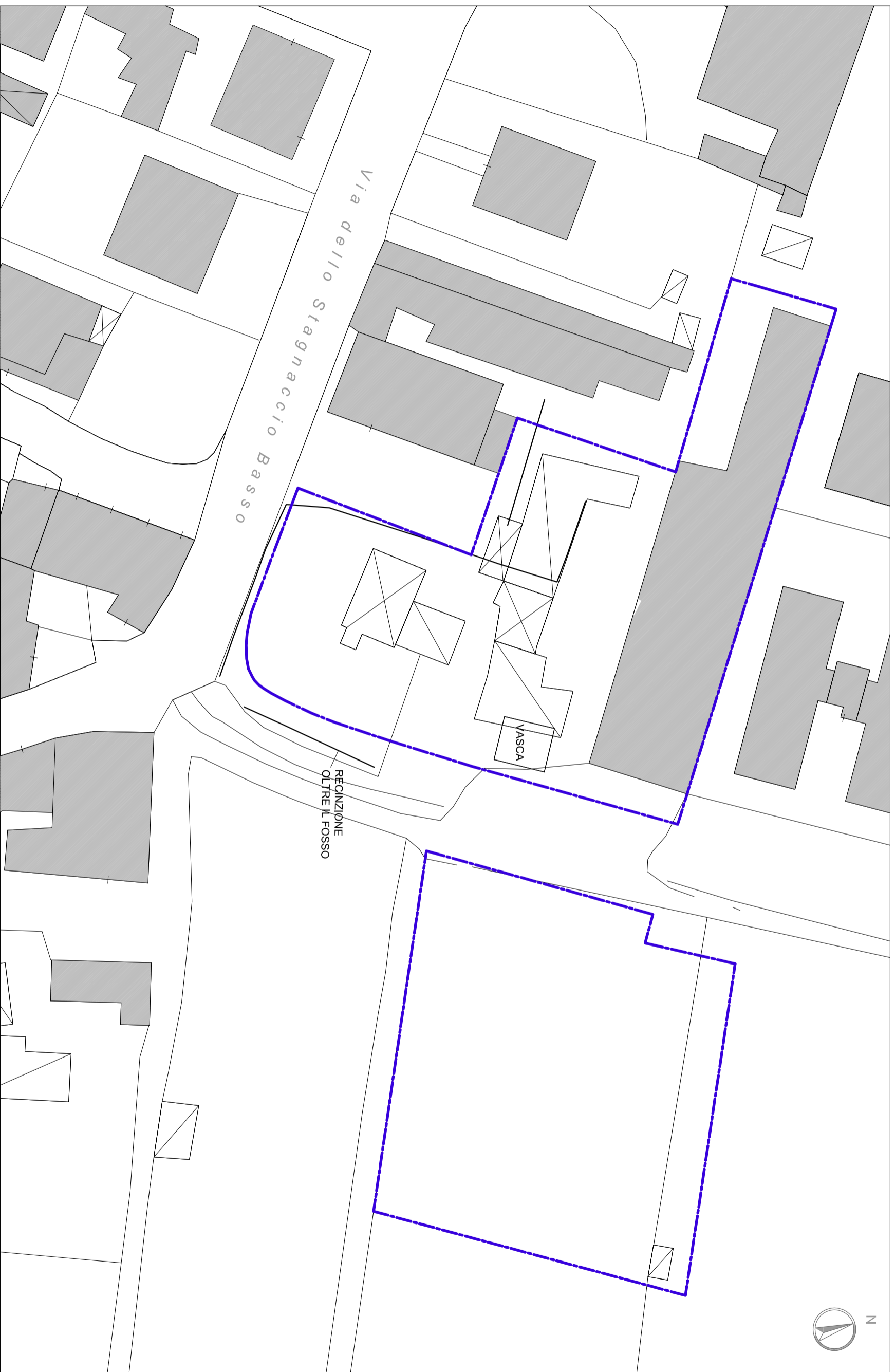


PROSPETTO 3



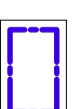
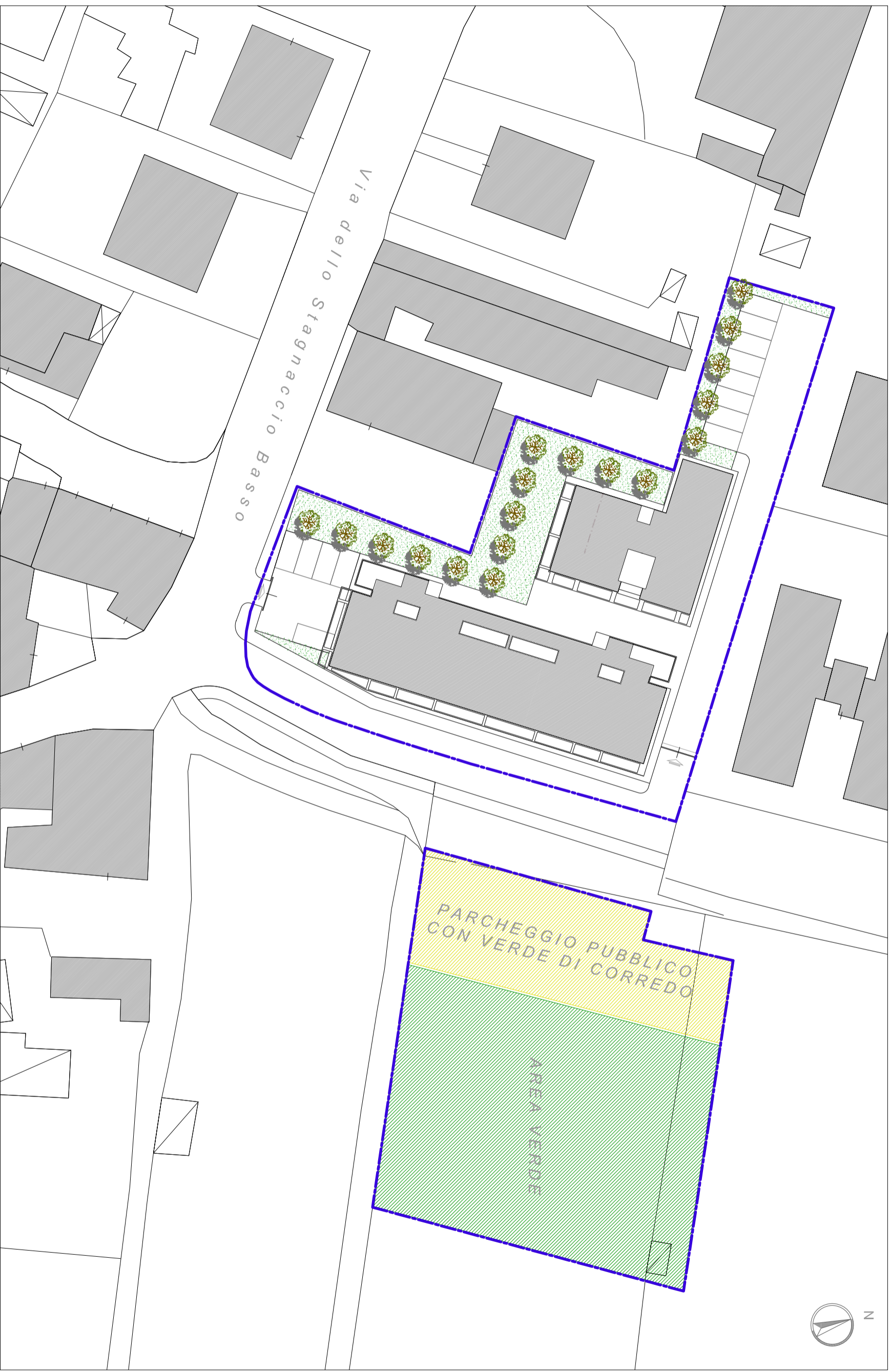
PROSPETTO 4

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO DEL NUOVO COMPLESSO EDILIZIO
 PROSPETTO 3 - PROSPETTO 4 (Scala 1:200)

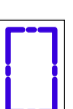
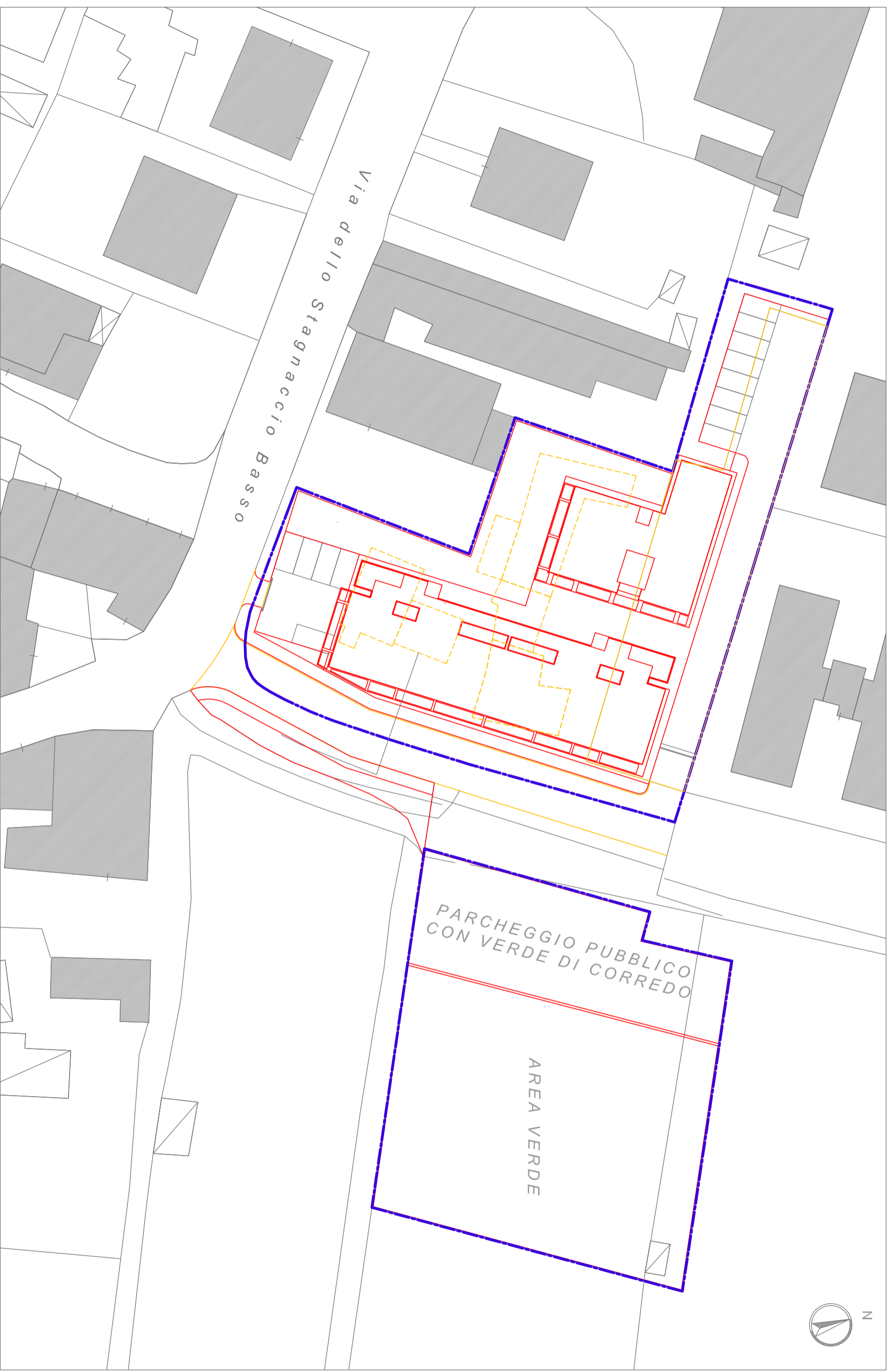


 Perimetro Area di Riquadrificazione RQ 08 b

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO DEL NUOVO COMPLESSO EDILIZIO
STATO ATTUALE - PLANIMETRIA (Scala 1:500)

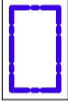



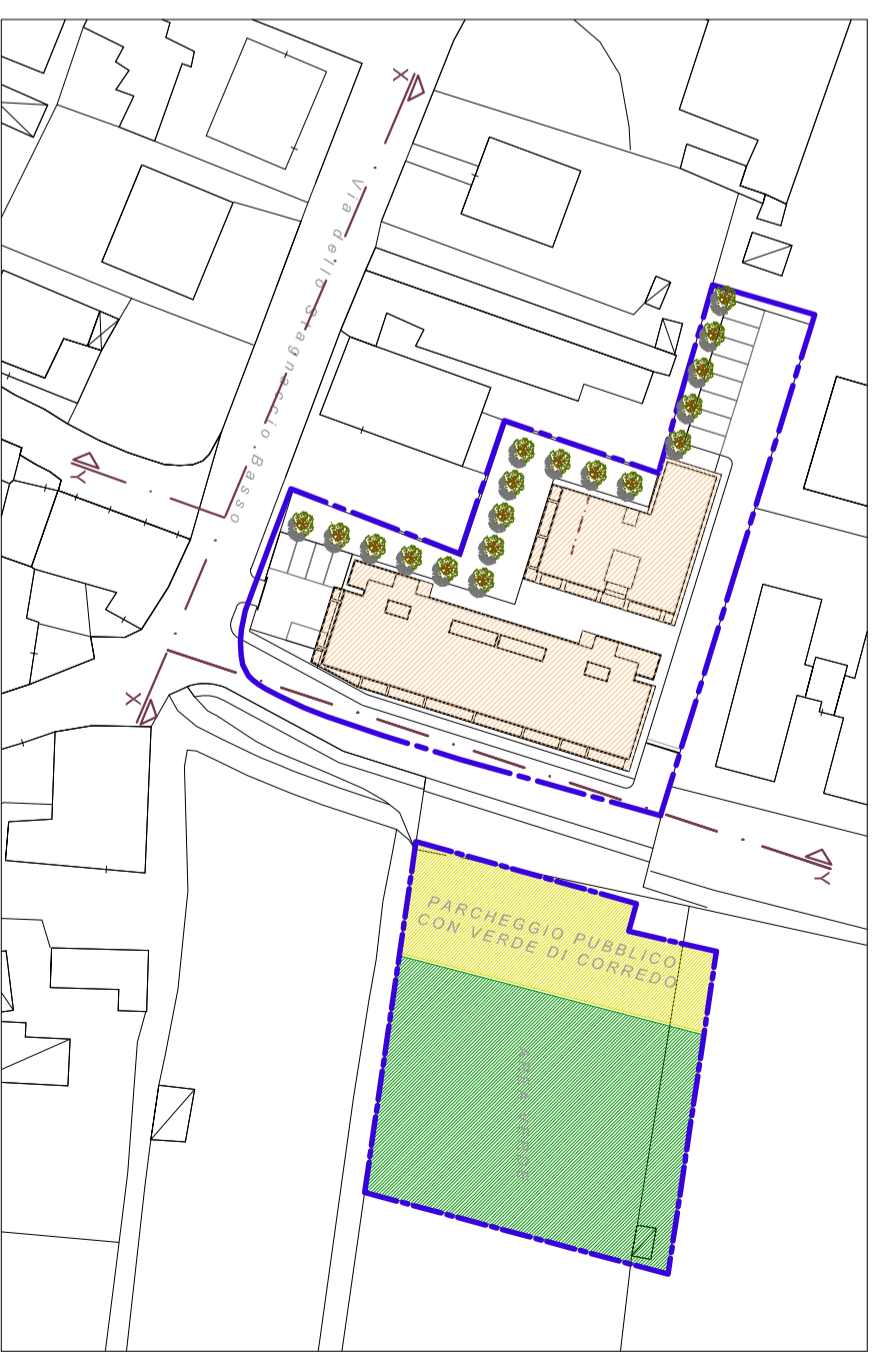
Perimetro Area di
Riqualificazione RQ 08 b



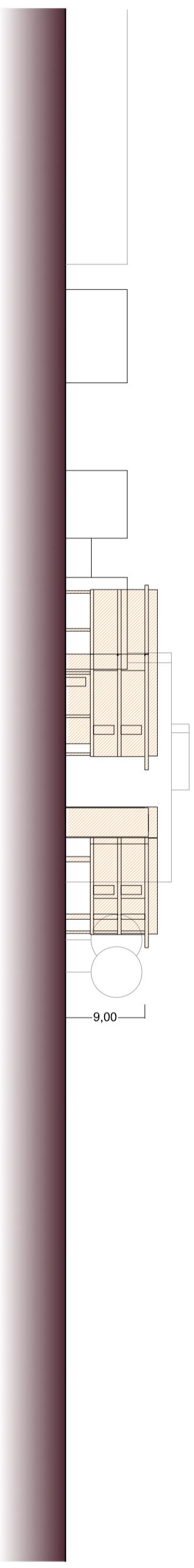
Perimetro Area di Riquadrificazione RQ 08 b

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO DEL NUOVO COMPLESSO EDILIZIO
STATO SOVRAPPONTO - PLANIMETRIA (Scala 1:500)

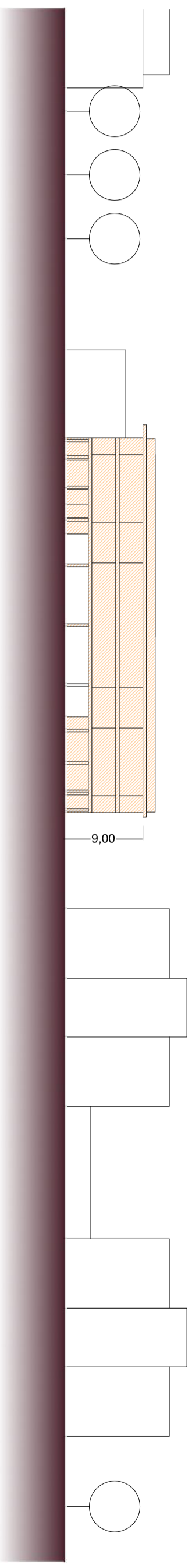
-  Perimetro Area di Riqualificazione RQ.08 b
-  Edifici di progetto



SEZIONE (X - X)



SEZIONE (Y - Y)



STATO DI PROGETTO

SEZIONI AMBIENTALI (Scala 1:500)



PARCHEGGIO PUBBLICO
CON VERDE DI CORREDO

AREA VERDE

 Perimetro Area di Riquilibrato RQ.08 b

STATO DI PROGETTO

QUOTE ALTIMETRICHE DELLO STATO DI PROGETTO (Scala 1:500)



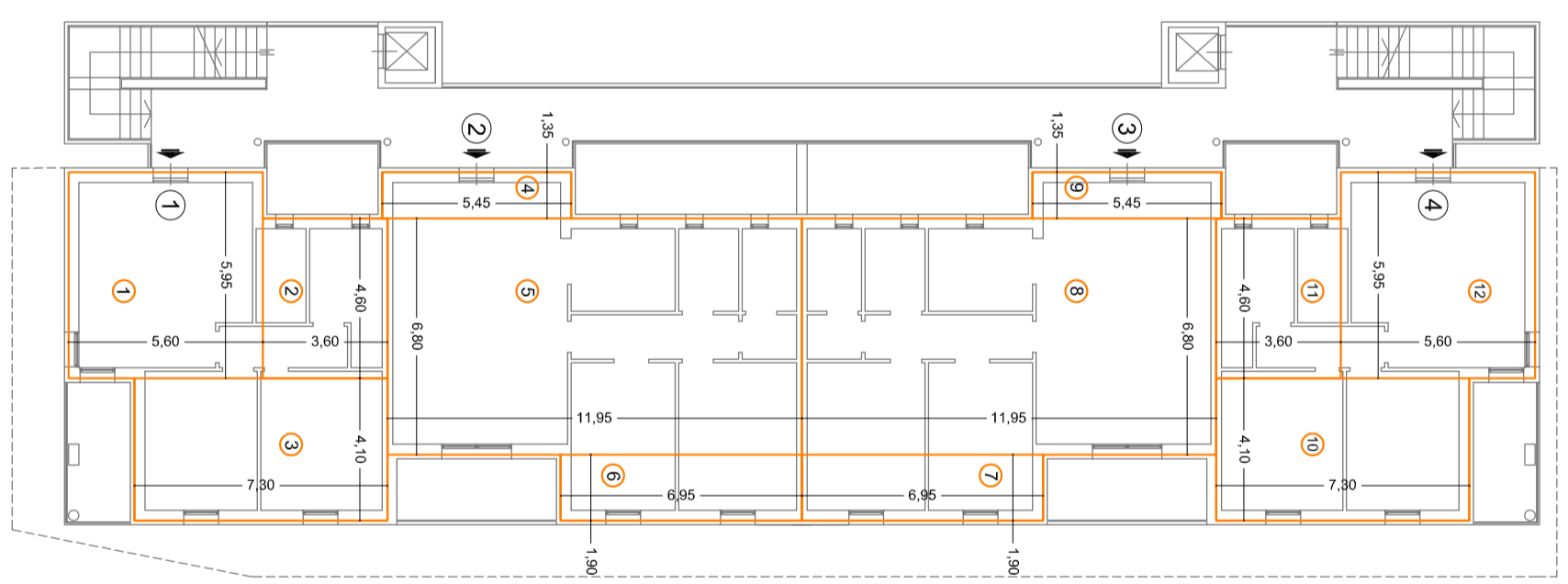
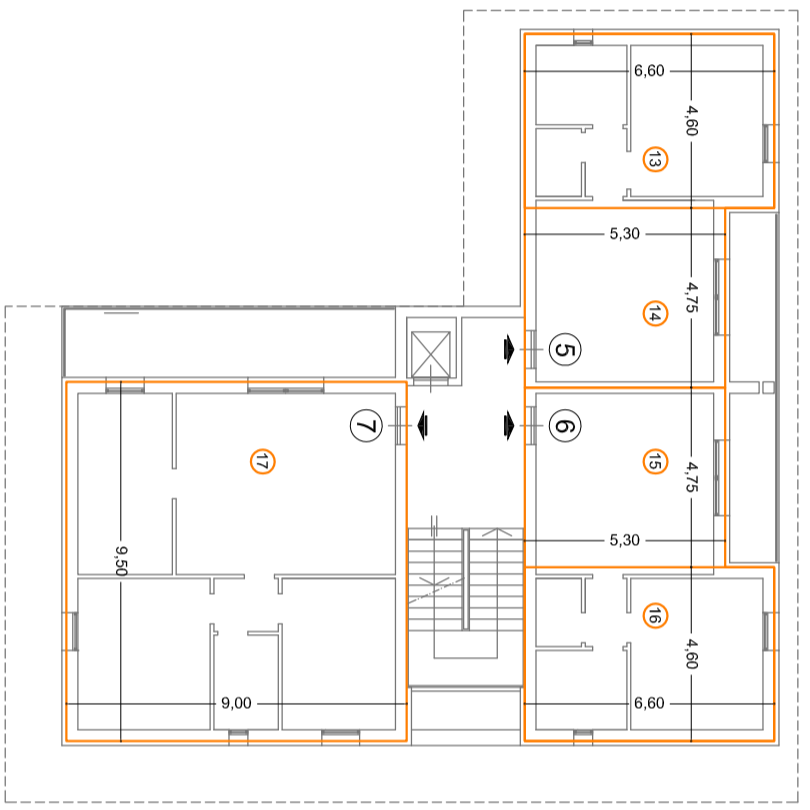
STATO DI PROGETTO

ELABORAZIONI GRAFICHE TRIDIMENSIONALI



STATO DI PROGETTO

ELABORAZIONI GRAFICHE TRIDIMENSIONALI



STATO DI PROGETTO

SUPERFICIE EDIFICABILE (Pianta Piano Primo - Scala 1:200)

Appartamento 1

Superficie Edificabile	
1	(5,95 x 5,60) = 33,32 mq
2	(4,60 x 3,60) = 16,56 mq
3	(4,10 x 7,30) = 29,93 mq

tot.

79,81 mq

Appartamento 2

Superficie Edificabile	
4	(1,35 x 5,45) = 7,35 mq
5	(6,80 x 11,95) = 81,26 mq
6	(1,90 x 6,95) = 13,20 mq

tot.

101,81 mq

Appartamento 3

Superficie Edificabile	
7	(1,90 x 6,95) = 13,20 mq
8	(6,80 x 11,95) = 81,26 mq
9	(1,35 x 5,45) = 7,35 mq

tot.

101,81 mq

Appartamento 4

Superficie Edificabile	
10	(4,10 x 7,30) = 29,93 mq
11	(4,60 x 3,60) = 16,56 mq
12	(5,95 x 5,60) = 33,32 mq

tot.

79,81 mq

Appartamento 5

Superficie Edificabile	
13	(4,60 x 6,60) = 30,36 mq
14	(4,75 x 5,30) = 25,17 mq

tot.

55,53 mq

Appartamento 6

Superficie Edificabile	
15	(4,75 x 5,30) = 25,17 mq
16	(4,60 x 6,60) = 30,36 mq

tot.

55,53 mq

Appartamento 7

Superficie Edificabile	
17	(9,00 x 9,50) = 85,50 mq

tot.

85,50 mq

Appartamento 8

Superficie Edificabile	
1	(5,95 x 5,60) = 33,32 mq
2	(4,60 x 3,60) = 16,56 mq
3	(4,10 x 7,30) = 29,93 mq

tot.

79,81 mq

Appartamento 9

Superficie Edificabile	
4	(1,35 x 5,45) = 7,35 mq
5	(6,80 x 11,95) = 81,26 mq
6	(1,90 x 6,95) = 13,20 mq

tot.

101,81 mq

Appartamento 10

Superficie Edificabile	
7	(1,90 x 6,95) = 13,20 mq
8	(6,80 x 11,95) = 81,26 mq
9	(1,35 x 5,45) = 7,35 mq

tot.

101,81 mq

Appartamento 11

Superficie Edificabile	
10	(4,10 x 7,30) = 29,93 mq
11	(4,60 x 3,60) = 16,56 mq
12	(5,95 x 5,60) = 33,32 mq

tot.

79,81 mq

Appartamento 12

Superficie Edificabile	
13	(4,60 x 6,60) = 30,36 mq
14	(4,75 x 5,30) = 25,17 mq

tot.

55,53 mq

Appartamento 13

Superficie Edificabile	
15	(4,75 x 5,30) = 25,17 mq
16	(4,60 x 6,60) = 30,36 mq

tot.

55,53 mq

Appartamento 14

Superficie Edificabile	
17	(9,00 x 9,50) = 85,50 mq

tot.

85,50 mq

Appartamento 1	79,81 mq
Appartamento 2	101,81 mq
Appartamento 3	101,81 mq
Appartamento 4	79,81 mq
Appartamento 5	55,53 mq
Appartamento 6	55,53 mq
Appartamento 7	85,50 mq
Appartamento 8	79,81 mq
Appartamento 9	101,81 mq
Appartamento 10	101,81 mq
Appartamento 11	79,81 mq
Appartamento 12	55,53 mq
Appartamento 13	55,53 mq
Appartamento 14	85,50 mq

S.E di Progetto 1'119,60 mq

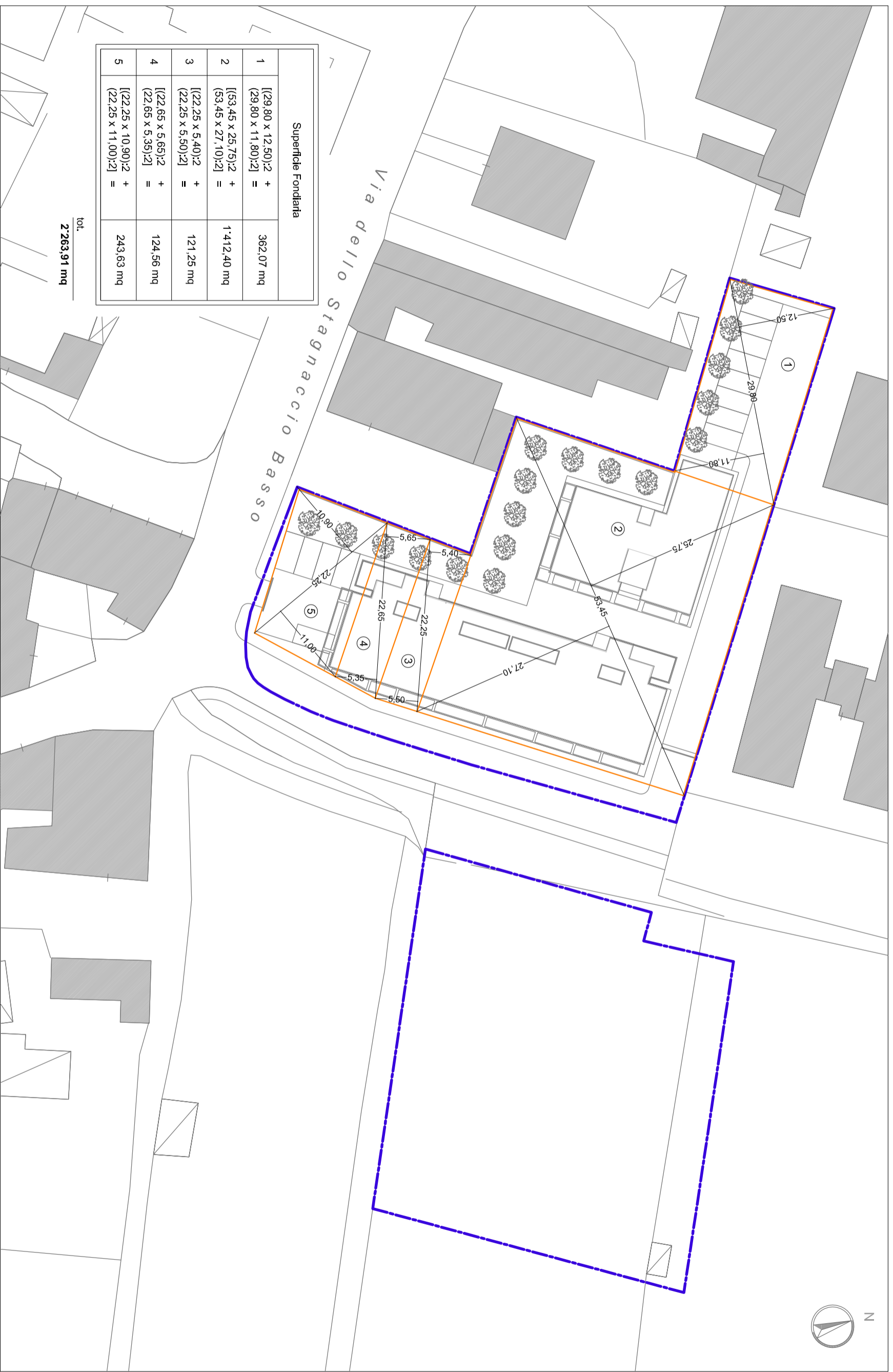
PRECISAZIONI:

In riferimento alla Perizia Giurata redatta dal Geom. Fabrizio Bertini, allegata al presente Progetto Unitario, il volume (VE) realizzabile in ricostruzione, determinato dal quantitativo di MC ottenuto moltiplicando la Sup. Coperta (SC) legittima esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico (23.02.2012) pari a mq 895,90 per un'altezza virtuale di ML 3,50, il tutto incrementato del 10%, è pari a **MC 3'449,21**.

VOLUME MAX RICOSTRUIBILE	MC	3'449,21
S.E. di Progetto	MQ	1'119,60
Altezza di progetto interna prevista per le U.I.	ML	2,70
VOLUME DI PROGETTO	MC	^(1'119,60 x 2,70) = 3'022,92
Verifica	MC	3'022,92 < 3'449,21

STATO DI PROGETTO

SUPERFICIE EDIFICABILE

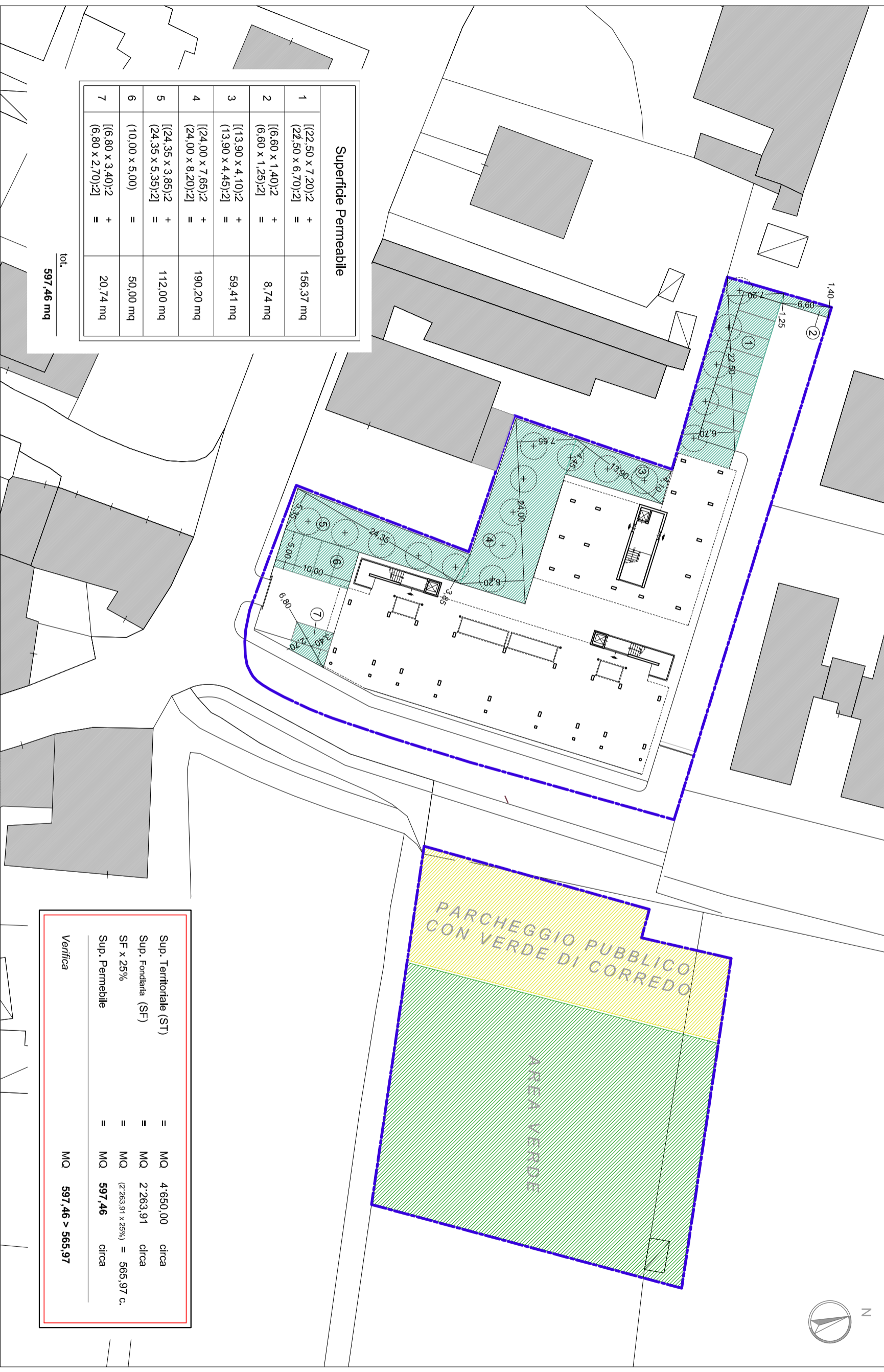


Superficie Fondiaria	
1	$[(29,80 \times 12,50):2] + [(29,80 \times 11,80):2] = 362,07 \text{ mq}$
2	$[(53,45 \times 25,75):2] + (53,45 \times 27,10):2 = 1.412,40 \text{ mq}$
3	$[(22,25 \times 5,40):2] + (22,25 \times 5,50):2 = 121,25 \text{ mq}$
4	$[(22,65 \times 5,65):2] + (22,65 \times 5,35):2 = 124,56 \text{ mq}$
5	$[(22,25 \times 10,90):2] + (22,25 \times 11,00):2 = 243,63 \text{ mq}$
tot. 2.263,91 mq	

 Perimetro Area di Riquadrificazione RQ 08 b

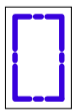
STATO DI PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE (Scala 1:500)

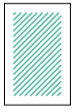


Superficie Permeabile		
1	[(22,50 x 7,20):2 (22,50 x 6,70):2]	+ = 156,37 mq
2	[(6,60 x 1,40):2 (6,60 x 1,25):2]	+ = 8,74 mq
3	[(13,90 x 4,10):2 (13,90 x 4,45):2]	+ = 59,41 mq
4	[(24,00 x 7,65):2 (24,00 x 8,20):2]	+ = 190,20 mq
5	[(24,35 x 3,85):2 (24,35 x 5,35):2]	+ = 112,00 mq
6	(10,00 x 5,00)	= 50,00 mq
7	[(6,80 x 3,40):2 (6,80 x 2,70):2]	+ = 20,74 mq
tot.		597,46 mq

Sup. Territoriale (ST)	=	MQ	4.650,00	circa
Sup. Fondiaria (SF)	=	MQ	2.263,91	circa
SF x 25%	=	MQ	(2.263,91 x 25%)	= 565,97 c.
Sup. Permeabile	=	MQ	597,46	circa
Verifica		MQ	597,46 > 565,97	



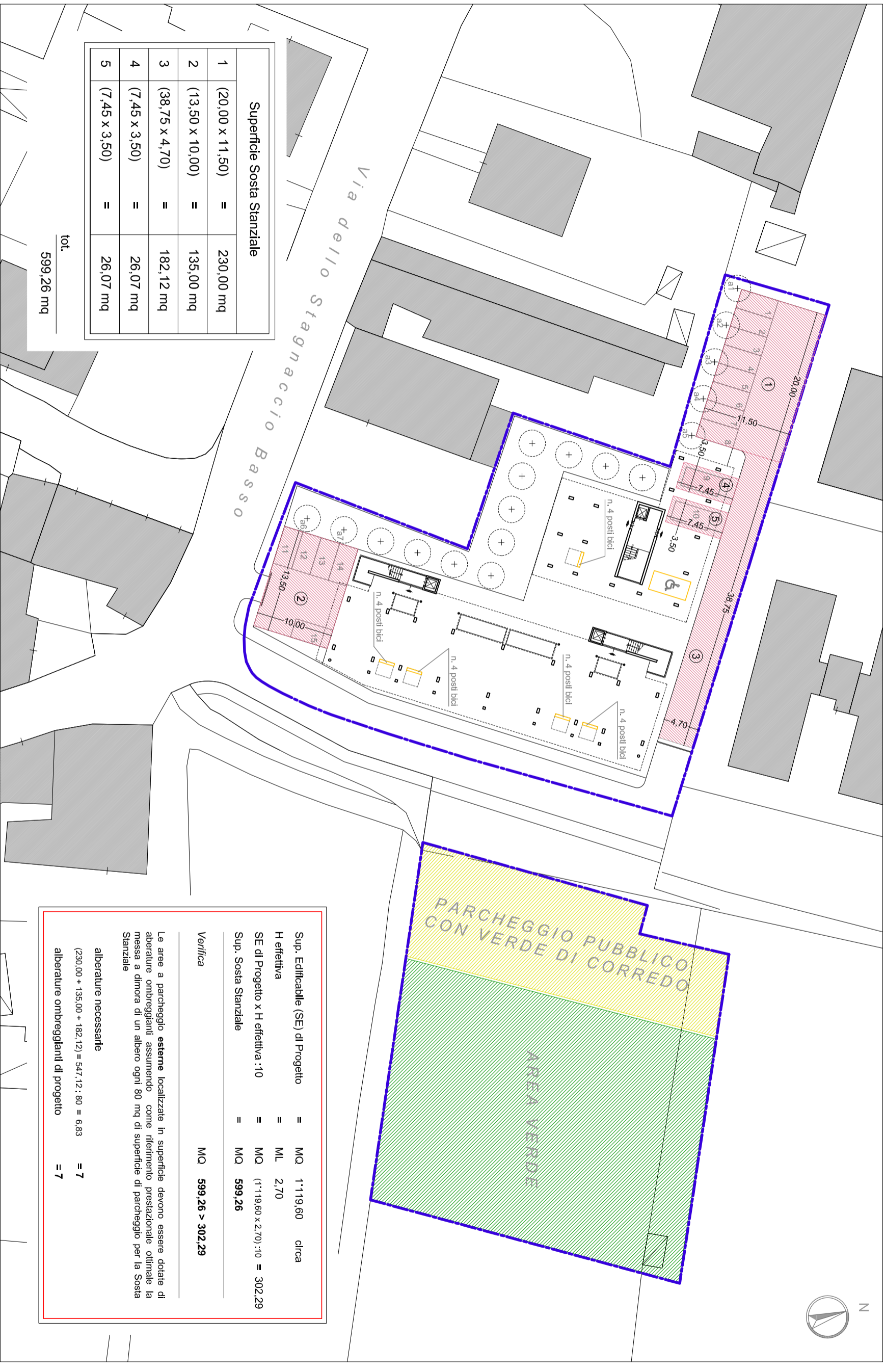
Perimetro Area di Riquadrificazione RQ.08 b



Superficie Permeabile

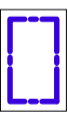
STATO DI PROGETTO

SUPERFICIE PERMEABILE (Scala 1:500)

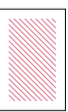


Superficie Sosta Stanziale	
1	(20,00 x 11,50) = 230,00 mq
2	(13,50 x 10,00) = 135,00 mq
3	(38,75 x 4,70) = 182,12 mq
4	(7,45 x 3,50) = 26,07 mq
5	(7,45 x 3,50) = 26,07 mq
tot. 599,26 mq	

Sup. Edificabile (SE) di Progetto	=	MQ	1.119,60	circa
H effettiva	=	ML	2,70	
SE di Progetto x H effettiva :10	=	MQ	(1.119,60 x 2,70) :10 =	302,29
Sup. Sosta Stanziale	=	MQ	599,26	
Verifica		MQ	599,26 >	302,29
Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature ombreggianti assumendo come riferimento prestazionale ottimale la messa a dimora di un albero ogni 80 mq di superficie di parcheggio per la Sosta Stanziale				
alberature necessarie			=	7
(230,00 + 135,00 + 182,12) = 547,12 : 80 =				6,83
alberature ombreggianti di progetto			=	7



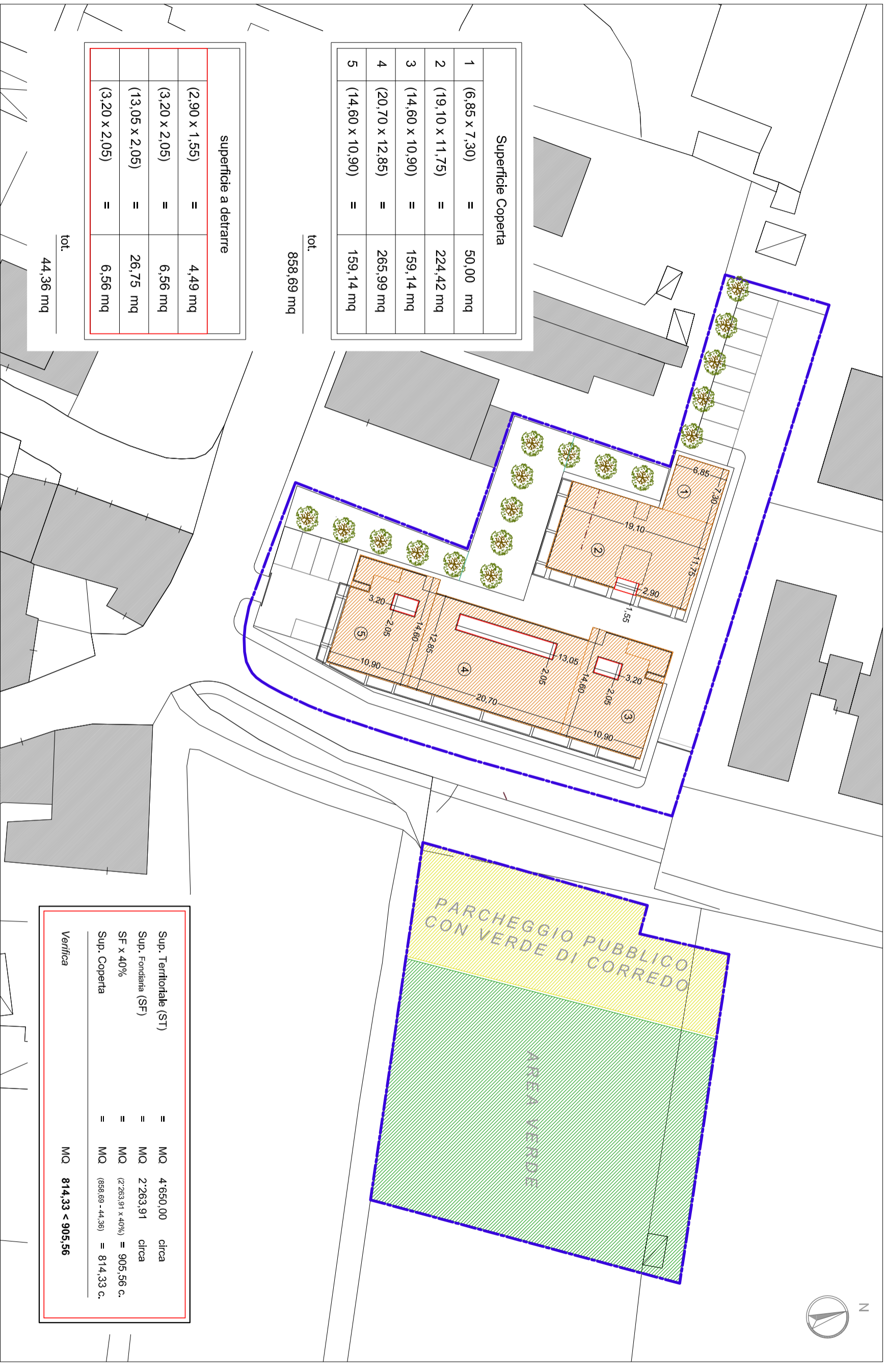
Perimetro Area di Riquadrificazione RQ 08 b



Superficie Sosta Stanziale

STATO DI PROGETTO

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PER LA SOSTA STANZIALE (Scala 1:500)



Superficie Coperta		
1	(6,85 x 7,30)	= 50,00 mq
2	(19,10 x 11,75)	= 224,42 mq
3	(14,60 x 10,90)	= 159,14 mq
4	(20,70 x 12,85)	= 265,99 mq
5	(14,60 x 10,90)	= 159,14 mq
tot.		858,69 mq

superficie a detrarre		
	(2,90 x 1,55)	= 4,49 mq
	(3,20 x 2,05)	= 6,56 mq
	(13,05 x 2,05)	= 26,75 mq
	(3,20 x 2,05)	= 6,56 mq
tot.		44,36 mq

Sup. Territoriale (ST)	=	MQ	4.650,00	circa
Sup. Fondiaria (SF)	=	MQ	2.263,91	circa
SF x 40%	=	MQ	(2.263,91 x 40%)	= 905,56 c.
Sup. Coperta	=	MQ	(858,69 - 44,36)	= 814,33 c.
Verifica		MQ	814,33	< 905,56



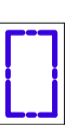
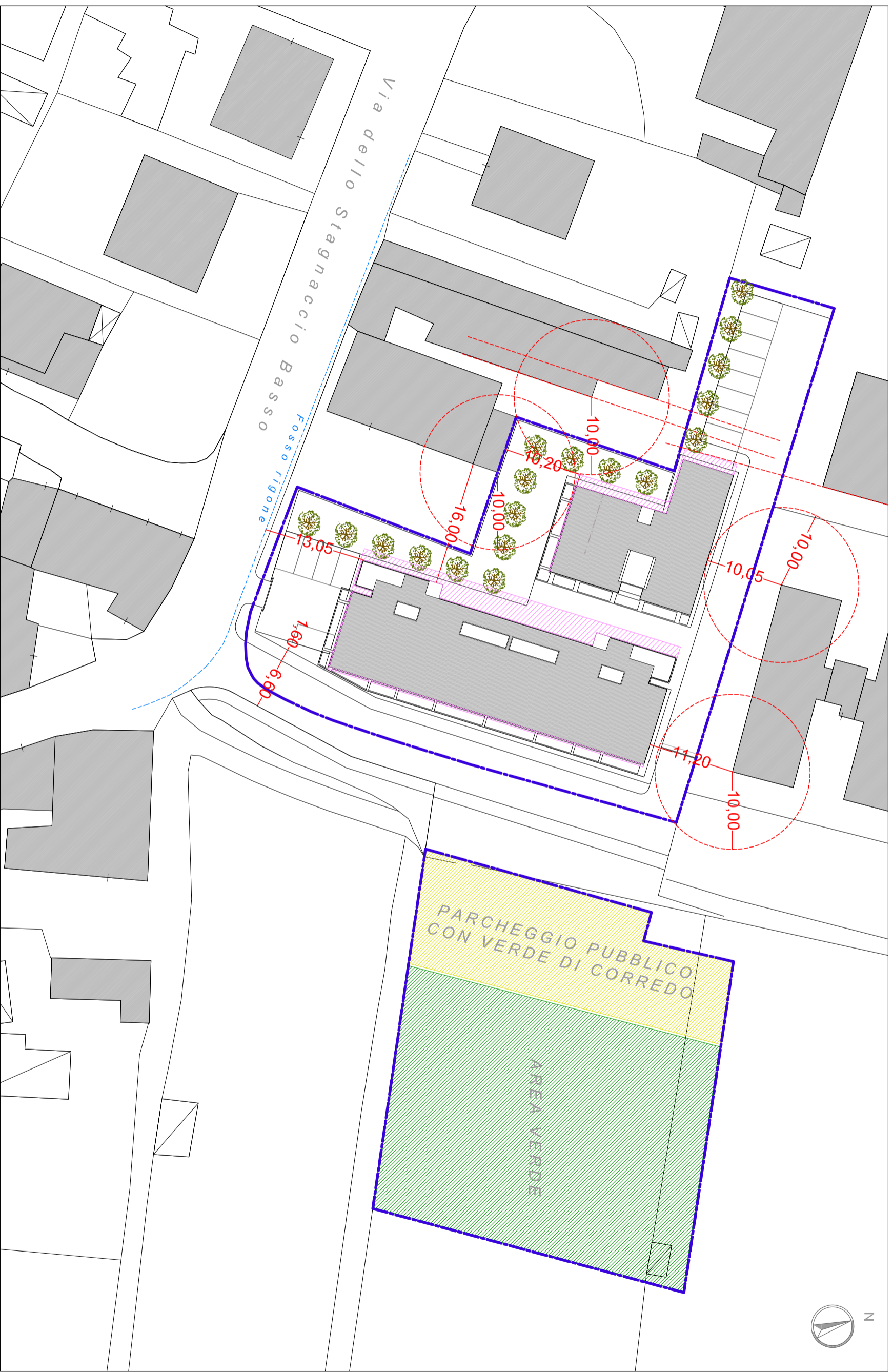
Perimetro Area di Riquadrificazione RQ 08 b



Superficie Coperta

STATO DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA (Scala 1:500)



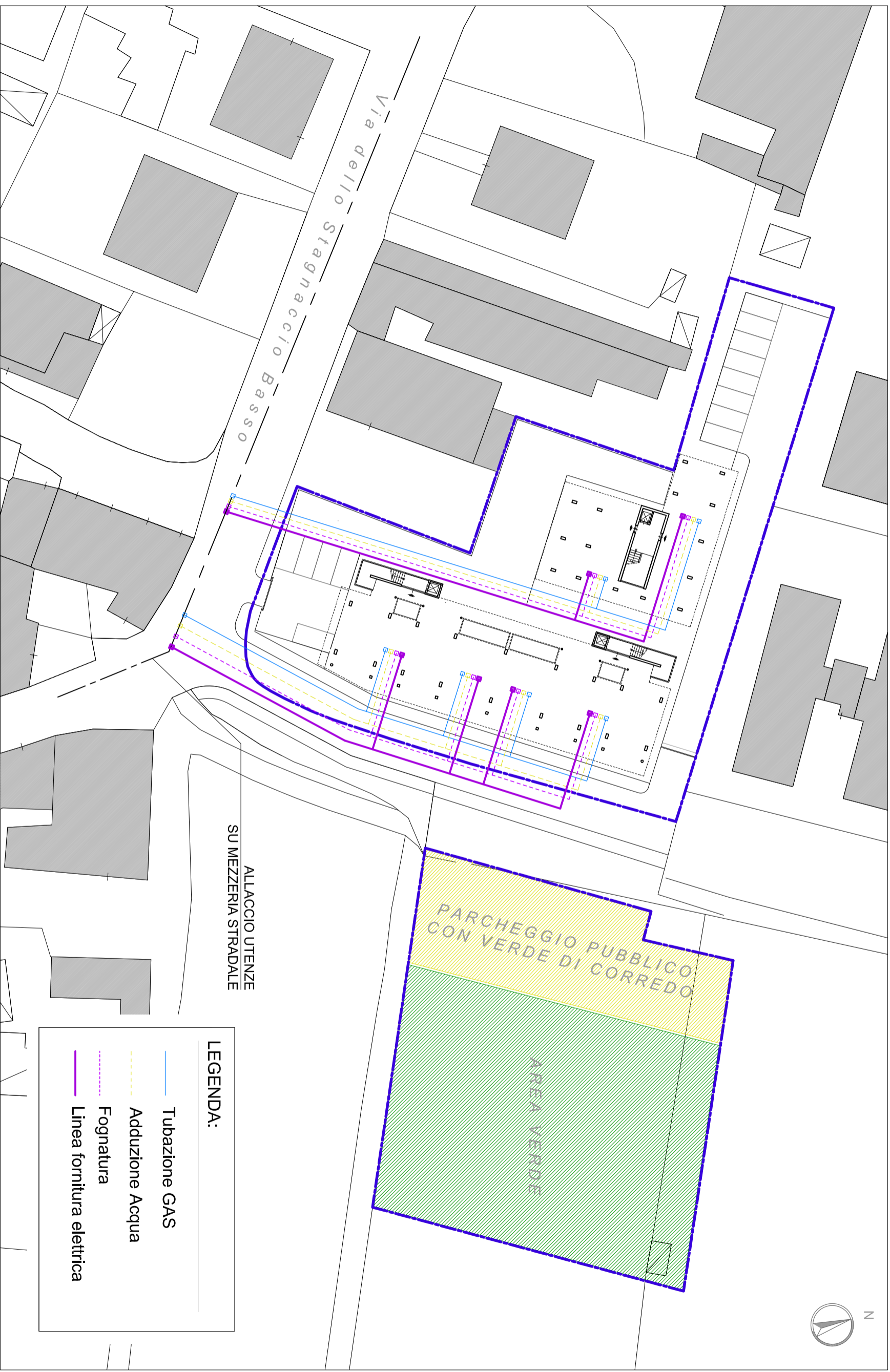
Perimetro Area di Riquadrificazione RQ 08 b



Area di Galleggiamento

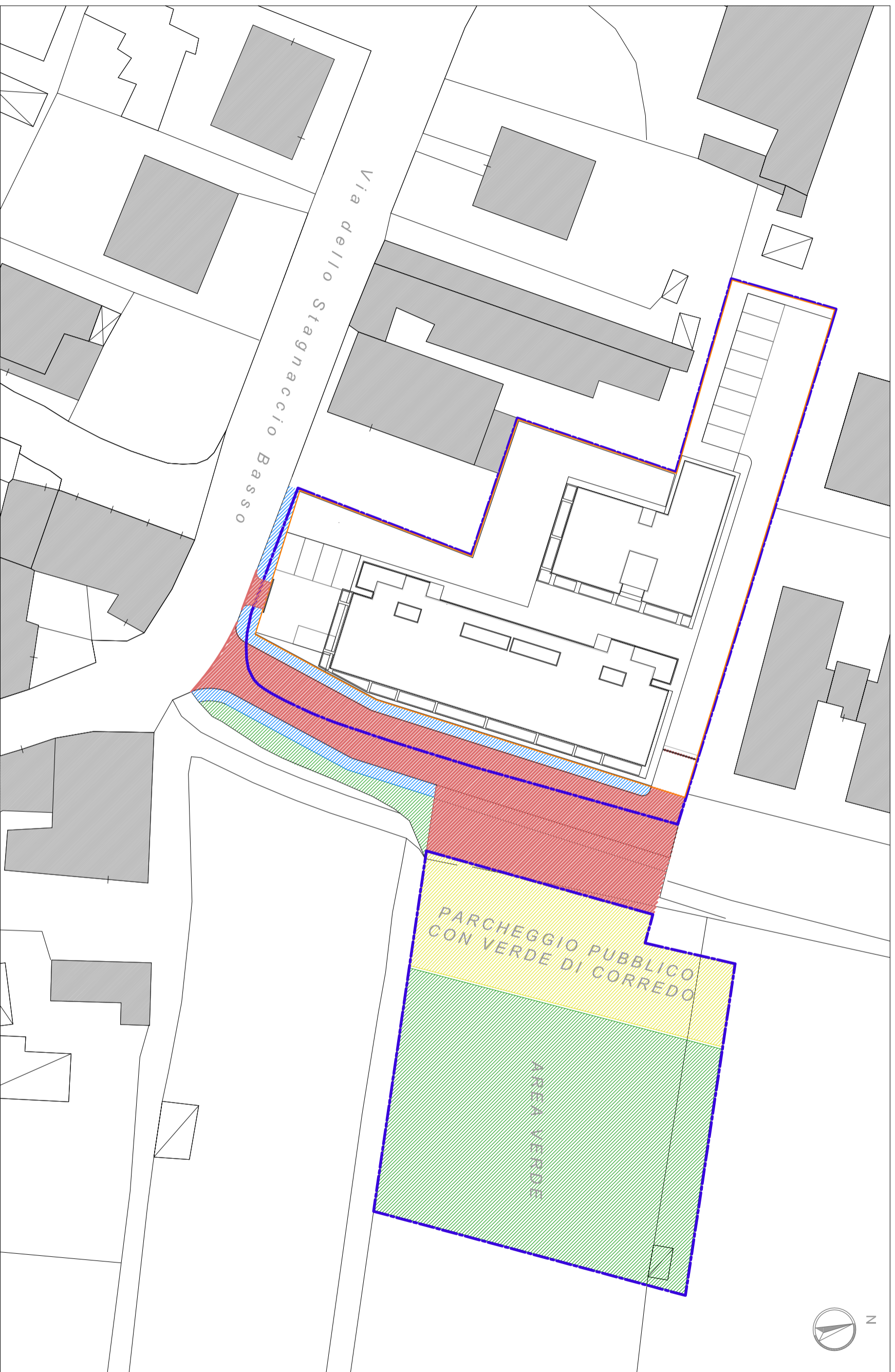
STATO DI PROGETTO

ELEMENTI PRESCRITTIVI (Scala 1:500)



STATO DI PROGETTO

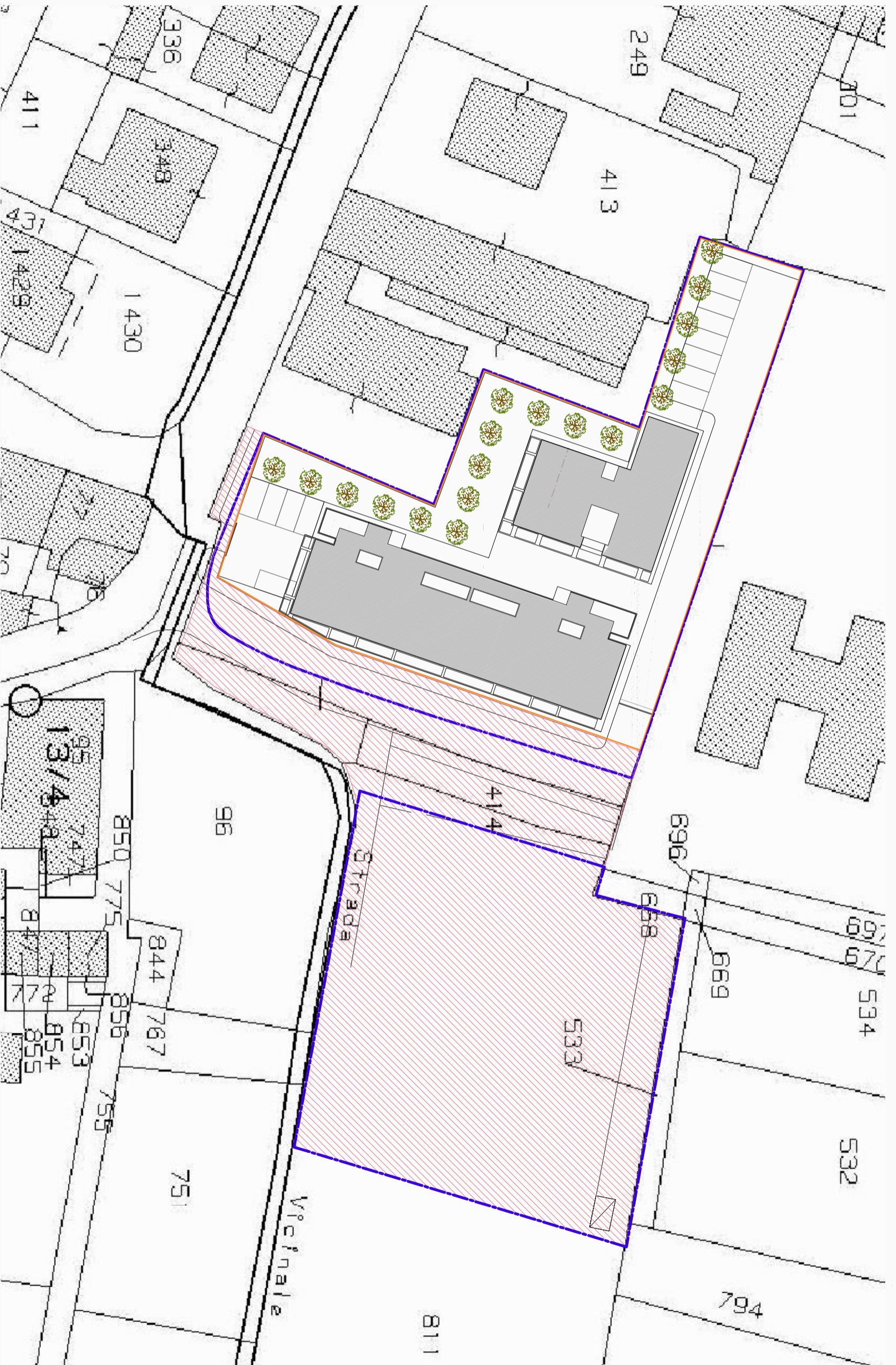
SCHEMA INDICATIVO DEI SERVIZI DI RETE (Scala 1:500)

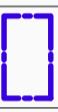




- Perimetro Area di Riquadrificazione RQ 08 b
- Area di proprietà dei soggetti attuatori, destinata alla realizzazione di edifici ad uso residenziale con relativi servizi e pertinenze
- Area destinata alla realizzazione di marciapiedi
- Area destinata alla realizzazione di parcheggio con verde di corredo
- Area destinata alla realizzazione di area verde
- Area destinata alla realizzazione di sede stradale

STATO DI PROGETTO

SCHEMA INDICATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (Scala 1:500)



-  Perimetro Area di Riquadrificazione RQ 08 b
-  Area di proprietà dei soggetti attuatori, destinata alla realizzazione di edifici ad uso residenziale con relativi servizi e pertinenze
-  Area di proprietà dei soggetti attuatori, oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale in quanto interessate da Opere di Urbanizzazione

STATO DI PROGETTO

REGIME GIURIDICO DEI SUOLI (Scala 1:500)

La presente relazione è predisposta per una valutazione degli aspetti ambientali sulla fattibilità dell'intervento, in particolare il Progetto Unitario è soggetto al rispetto degli aspetti di cui all'art. 8, punto 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, così come richiamati nella sezione "prescrizioni e mitigazioni ambientali" della scheda RQ.08 b.

- Emissioni ed immissioni atmosferiche e acustiche

a) Compatibilità con il P.C.C.A.: il progetto rispetterà le previsioni del "Piano comunale di classificazione acustica" vigente al momento della presentazione della richiesta di Permesso a Costruire, all'interno della quale sarà opportunamente allegato il relativo Progetto Acustico (verifica di requisiti acustici passivi e valutazione di clima acustico).

- Approvvigionamenti e scarichi idrici

e) Approvvigionamenti idrici: il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato formato da 14 appartamenti di civile abitazione per una SUL totale di mq 1'119,60. Considerando una media di 3 abitanti per appartamento ed una necessità di 200 litri/abitante giorno, l'approvvigionamento idrico totale del fabbricato richiesto sarà pari a:

Unità Immobiliari: 14

Media abitanti per U.I.: 3

Carico Idraulico Giornaliero: [(14 x 3) x 200] = Lt 8'400

Calcolo Idraulico Annuale: (8'400 x 365) = Lt 3'066'000

Il corrispettivo approvvigionamento idrico necessario alle nuove utenze, sarà prelevato dall'acquedotto gestito da Publacqua presente su via dello Stagnaccio Basso.

Nel rispetto delle previsioni per il risparmio idrico, saranno previsti serbatoi di accumulo delle acque pluviali per il riutilizzo nei w.c. e/o per irrigazioni delle parti condominiali. I serbatoi rispetteranno le misure minime di 2 mc ogni 30 mq di superficie coperta, dunque:

Superficie Coperta: mq 814,33

[(814,33 : 30) x 2] = mc 54,28

La previsione è quella di interrare il serbatoio in prossimità dei posti auto privati, (oggetto del presente intervento), aventi diretto accesso da Via di Stagnaccio Basso, mantenendo una distanza di oltre ml 10,00 dall'argine del torrente Rigone.

f) Scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura:

contestualmente alla realizzazione dell'intervento, la proprietà avrà cura di provvedere all'allacciamento alla pubblica fognatura posta nella mezzeria di Via dello Stagnaccio Basso, previa richiesta del relativo Nulla Osta a Publacqua.

- Fabbisogno energetico

h) Risparmio energetico e fonti rinnovabili/ prescrizioni generali:

Gli appartamenti sono stati progettati tenendo conto dei principi fondamentali della bioclimatica, riducendo le dispersioni energetiche in un'ottica di sostenibilità. Dovendo l'edificio essere in grado di controllare le condizioni ambientali in virtù delle sue caratteristiche morfologiche, distributive, dimensionali e termofisiche, sono state previste una serie di aperture orientate verso il sole e fortemente coltivate nelle zone non esposte. Con questo sistema solo gli ambienti direttamente interessati si giovano dell'apporto energetico solare a meno che non vengano messi in diretta comunicazione con gli altri spazi dell'abitazione.

Nel rispetto della normativa, si prevede l'impiego di un sistema a sonda geotermica collegata a pompe di calore ad inverter, con impianto di riscaldamento di tipo centralizzato.

Nell'involo dei singoli vani scala verranno realizzati appositi vani tecnici necessari all'alloggiamento degli impianti interni (come ad esempio gli accumuli per l'acqua). Un dimensionamento preciso verrà effettuato in sede di progetto definitivo.

Le strutture in c.a., saranno isolate mediante l'utilizzo di pannelli in fibra naturale, mentre le tamponature saranno scelte in base alle loro caratteristiche meccaniche e termiche, prevedendo una trasmittanza di 0,24.

i) Fattori climatici:

L'edificio di nuova costruzione risulterà quasi perfettamente orientato sui punti cardinali. Nelle facciate a sud ed est sono previsti terrazzi ed aggetto di gronda profondi, (comunque inferiori a ml 2,00 per non andare a creare aumento di Sul), e frangisole aggettanti dal parapetto della copertura piana, al fine di mitigare l'effetto dell'irraggiamento solare e quindi del fabbisogno di raffrescamento estivo. Il fabbricato,

sia per esposizione che ventilazione, sia per caratteristiche intrinseche delle strutture, essendo rialzato da terra il primo piano abitabile, sarà meno soggetto a risentire gli effetti dell'umidità presente nella zona, i cui effetti saranno comunque ben considerati in sede di progetto definitivo per evitare fenomeni di condensa.

- Rifiuti

j) : è prevista la realizzazione di un'isola ecologica, all'interno della nuova strada da Via dello Stagnaccio Basso, per l'alloggiamento dei cassonetti e/o campane delle 5 tipologie di rifiuti: multimateriale, non differenziabile, organico, carta e cartone, plastica vetro lattine. La posizione risulta la migliore per le operazioni che dovranno eseguire i mezzi adibiti allo svuotamento dei cassonetti e/o campane (vedi riferimento *Parere ALLA* in allegato).

- Qualità del sottosuolo

k) Verifica assenza di contaminazione:

le necessarie indagini ambientali al fine di verificare l'assenza di contaminazioni verranno opportunamente eseguite preventivamente alla presentazione di Richiesta del Permesso di Costruire.

Prima della definizione dell'iter del presente progetto dovrà essere, inoltre, definita la situazione nell'area in oggetto in base a quanto previsto dall'art.165 punto 3 delle NTA.

Sull'area d'intervento, è stata precedentemente svolta attività di ricovero cavalli e maneggio. Se necessario prima della presentazione del Permesso a Costruire sarà presentato piano d'investigazione ambientale.

In riferimento al progetto Operativo di Bonifico ex Sirac FI012, alla futura richiesta di Permesso a Costruire sarà allegata pratica di cui all'art.13 bis comma 3 e seguenti della L.R. 25/1998.

Risulta in corso di procedimento la procedura per la rimozione della copertura in cemento-amianto nel fabbricato legittimo esistente e comunque prima della presentazione del Permesso a Costruire la stessa risulterà completamente rimossa.