



# PROGETTO UNITARIO - TR05e

## ALBUM

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA  
STRUTTURE E OPERE URBANIZZAZIONE  
IMPIANTI

Arch. Laura Capecchi - Arch. Elena Gherardi  
Studio AFG Associati  
Ing. Tommaso Beneforti

COMUNE DI SCANDICCI

**IL QUADRO CONOSCITIVO**

Inquadramento generale

- Tav. n.1 Introduzione
- Tav.n.2 Scheda Piano Operativo parte 1
- Tav.n.3 Scheda Piano Operativo parte 2
- Tav.n.4 Individuazione catastale aree interessate
- Tav.n.5 Regime giuridico dei suoli
- Tav.n.6 Rilievo stato dei luoghi - piano quotato
- Tav.n.7 Rilievo stato dei luoghi - sezioni
- Tav.n.8 Documentazione fotografica stato dei luoghi -1
- Tav.n.9 Documentazione fotografica stato dei luoghi -2

Inquadramento urbanistico

- Tav.n.10 Livello A-Disciplinazione dei suoli e degli insediamenti
- Tav.n.11 Livello C- Classificazione patrimonio edilizio esistente e usi specialistici

**IL PROGETTO**

Progetto Unitario

- Tav.n.12 Relazione descrittiva del progetto
- Tav.n.13 Planimetria generale  
Aree pubbliche e private
- Tav.n.14 Planimetria generale  
Sovrapposizione mappa catastale
- Tav.n.15 Planivolumetrico - Inserimento su foto aerea
- Tav.n.16 Sezioni ambientali
- Tav.n.17 Rendering d'insieme

Progetto Area Pubblica

- Tav.n.18 Schema delle opere di urbanizzazione
- Tav.n.19 Schema sotto servizi

Progetto Area Privata

- Tav.n.20 Schema planimetrico generale
- Tav.n.21 Schema planimetrico piano terra
- Tav.n.22 Schema planimetrico piano primo e terzo
- Tav.n.23 Schema planimetrico piano secondo e quarto
- Tav.n.24 Schema planimetrico piano quinto
- Tav.n.25 Prospetti
- Tav.n.26 Sezioni
- Tav.n.27 Schema sotto servizi
- Tav.n.28 Schema tipologie
- Tav.n.29 Rendering
- Tav.n.30 Rendering

**LE VERIFICHE**

- Tav.n.31 Verifiche urbanistiche

**GLI ALLEGATI**

- Allegato A  
Soluzioni impiantistiche e energia rinnovabile
- Allegato B  
Relazione integrativa
- Allegato C  
Relazione geologica
- Allegato D  
Verifica clima acustico esterno
- Allegato E  
Relazione agronomica

Norme tecniche di attuazione

Schema della convenzione

# **IL QUADRO CONOSCITIVO**



Il presente fascicolo raccoglie gli elaborati che costituiscono il Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata per l'area di trasformazione TR05e prevista dal Piano Strutturale per i "nuovi insediamenti" e inserita nell'Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) n.5.

La realizzazione delle opere di interesse privato è subordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della part.2305 (Fg.8) e delle porzioni della part.2654 (Fg.8), destinate alla realizzazione, in adiacenza dell'area di trasformazione, di opere pubbliche quali percorsi stradali e pedo-ciclabili di collegamento con il tessuto esistente, nonché di aree di verde pubblico con relativi elementi di arredo.

Il progetto prevede due distinti livelli progettuali:

Realizzazione di un nuovo edificio pluripiano condominiale (tipologia in linea) con finalità di integrazione degli assetti insediativi del quartiere e di riqualificazione architettonica dell'area. L'area in questione ha una Superficie Fondiaria pari a circa 2.200 mq. e Superficie edificabile di mq. 1.450

Realizzazione di opere pubbliche su aree previste in cessione gratuita all'amministrazione comunale nei terreni adiacenti ; per una superficie totale pari a circa 3934 mq. , di seguito descritte.

- Integrazione della viabilità con il prolungamento del tratto interno di Via G.B. Pergolesi, compreso la realizzazione di sottoservizi, parcheggi pubblici (minimo 20 posti auto effettivi) ,percorsi pedo-ciclabili (2.312 mq.) e spazi di verde pubblico attrezzato (1622 mq.).

L'attuazione del Progetto Unitario è condizionata dalla preventiva cessione delle aree destinate alla realizzazione delle opere pubbliche.

"Il rilascio del titolo abilitativo per le opere di interesse privato è subordinato alla stipula della convenzione, alla intervenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse al Progetto Unitario, nonché all'assolvimento del contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. mediante preventiva cessione di porzione di terreno corrispondente alla particella 2305 del Foglio di mappa 8 e delle ulteriori porzioni interessate dalle opere di urbanizzazione".

L'impianto generale del progetto si basa sulla ricerca della massima integrazione con il tessuto esistente, rispettando le direttrici principali e cercando di creare un'armonia tra le costruzioni presenti, il nuovo edificato e le aree a verde pubblico.

L'intervento si sviluppa in senso longitudinale e si propone di creare un disegno fluttuante e contemporaneo, dove il rapporto tra il verde pubblico e quello privato sia punto focale del progetto e caratterizzi la riqualificazione del quartiere.

L'edificio si sviluppa su tre volumi collegati tra loro da due blocchi distributivi, ed è composto da 6 piani fuori terra. La facciata principale dell'edificio è rivolta verso la parte "pubblica" del progetto e vede nella distribuzione interna tutte le zone giorno delle unità immobiliari e le aree verdi di pertinenza previste su questo lato saranno integrate alla fascia di verde pubblico.

Sul fronte principale dell'edificio le terrazze avranno un ruolo fondamentale nell'integrazione tra spazio pubblico e privato sia dal punto di vista architettonico che concettuale. Seguendo il criterio della caratterizzazione dello spazio pubblico e di quello privato anche nella progettazione architettonica, tutte le "zone notte" si affacceranno sull'area verde di pertinenza posta sul retro dell'edificio, dove saranno collocati i parcheggi condominiali.

Le unità immobiliari previste saranno 18, suddivise in 4 tipologie abitative, da 60, 70, 90 e 100 mq.



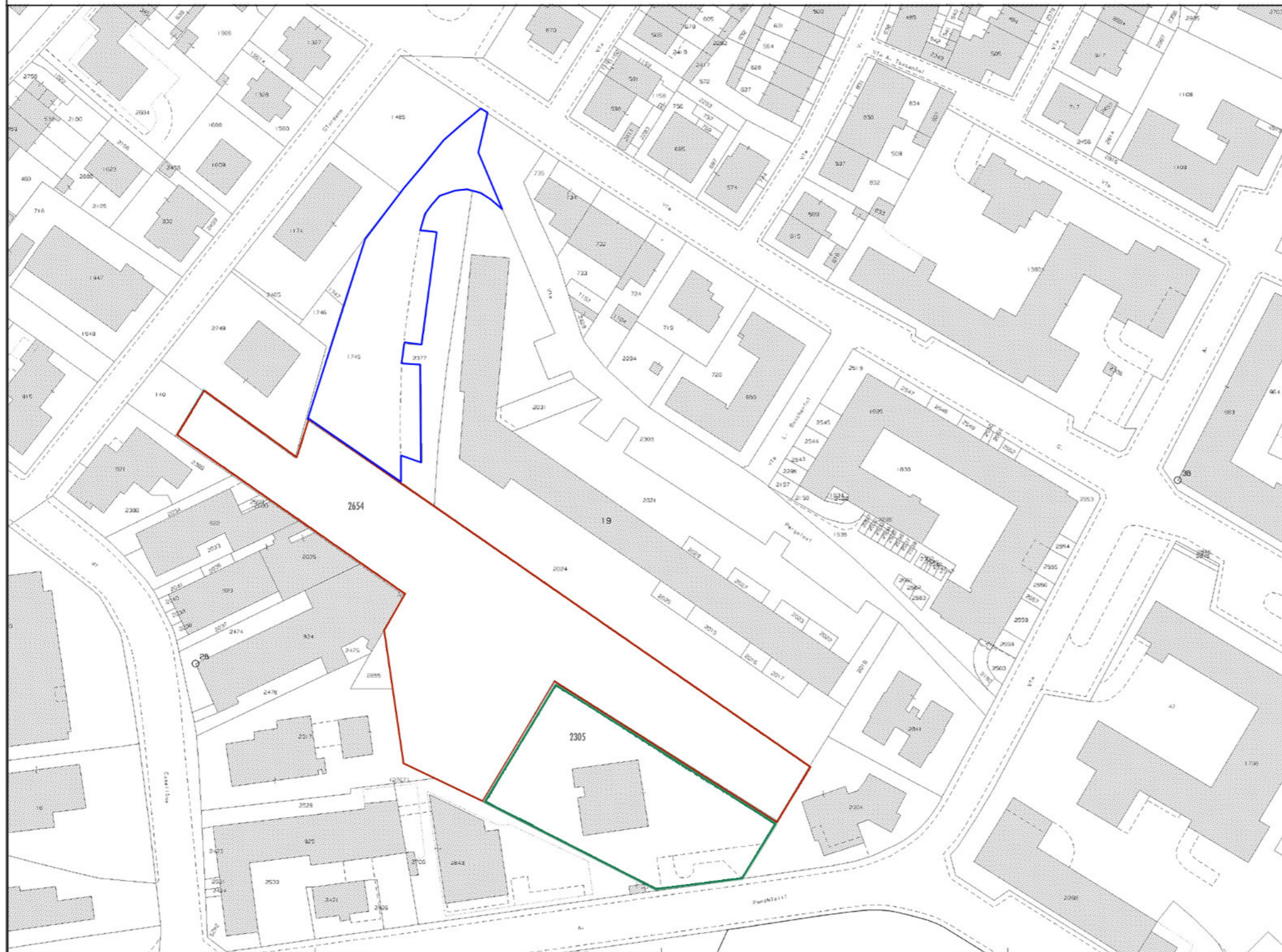
<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 05e</b> <b>VIA G.B. PERGOLES (interno)</b> <b>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</b>		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5 residenza: mq 1.450 SE	<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b> La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinata al soddisfacimento di tutte le seguenti condizioni: a) cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente alla part. 2305 del Fg. 8 (mq 2.800 circa); b) cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di tutte le porzioni della part. 2654 del Fg. 8 destinate alla realizzazione di integrazioni viarie, verde pubblico e percorsi ciclabili (mq 3.600 circa da cedere, salvo verifiche di maggior dettaglio); c) realizzazione contestuale, in adiacenza all'area di trasformazione, delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche: - prolungamento del tratto interno di Via G.B. Pergolesi, secondo le indicazioni del Piano Operativo, ivi compresa la realizzazione di sottoservizi e parcheggi pubblici (minimo n. 20 posti auto effettivi); - tratti di percorsi pedo-ciclabili finalizzati alla creazione di una rete di collegamento tra Via Ponchielli, Via Giordano e Via Donizetti; - spazi di verde pubblico, con relativi elementi di arredo, nelle residue porzioni a destinazione pubblica adiacenti all'area di trasformazione. La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.
<b>DESCRIZIONE</b>	Area inedificata di piccole dimensioni accessibile mediante prolungamento del tratto interno di Via G.B. Pergolesi, nel quartiere di Casellina, in un contesto caratterizzato dalla compresenza di stabilimenti produttivi e fabbricati residenziali multipiano di origine postbellica, di modesta qualità estetica e costruttiva.		
<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: - integrazione degli assetti insediativi del quartiere di Casellina, mediante realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale; - integrazione della dotazione di aree verdi, percorsi pedo-ciclabili e parcheggi pubblici nel settore urbano di riferimento.		
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	SF = mq 2.200 circa		
<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie edificabile (SE): max mq 1.450 - numero dei piani (NP) fuori terra: minimo 3 - indice di copertura (IC): max 30% Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza		
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	L'intervento - soggetto a Progetto Unitario convenzionato, elaborato nel rispetto delle condizioni dettate dalla presente scheda - contribuisce alla qualificazione del tessuto edificato e all'integrazione delle dotazioni pubbliche del quartiere di Casellina. A tal fine il progetto, oltre alle opere e/o attrezzature pubbliche di seguito specificate, prevede la realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio) con tipologia in linea, posto in corretta relazione planoaltimetrica con l'edificato esistente e qualitativamente caratterizzato dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi verdi ad uso privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45. La progettazione del nuovo edificio (o complesso edilizio) tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.		
<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste nell'area di trasformazione, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi: - disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno sotto specificate; - individua le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle attrezzature e delle aree verdi, etc.		
<b>CONTRIBUTO STRAORDINARIO</b>	La presente area di trasformazione è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., da corrispondersi, nella misura minima di legge, in sede di rilascio del permesso di costruire. Il contributo è assolto - in tutto o in parte - mediante cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno sopra specificate, senza conguagli a favore dell'avente titolo. Laddove il valore delle porzioni di terreno oggetto di cessione non raggiunga il 50% del maggior valore generato dalla nuova previsione urbanistica sulla porzione di terreno identificata come area di trasformazione, è dovuto all'Amm./ne Comunale il relativo conguaglio, da corrispondersi mediante versamento finanziario in sede di rilascio del permesso di costruire.		
<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 per la specifica destinazione d'uso.		
<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'area di trasformazione ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965 e con D.M. 23.06.1967. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 4 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. L'area di intervento rientra altresì nella perimetrazione contenuta nella tav. Pae 2 "Aree gravemente compromesse o degradate / ipotesi di individuazione validata dalla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 22 della 'Disciplina del Piano' del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale" dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale, ed è pertanto soggetta alle disposizioni aggiuntive di cui all'art. 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. L'intervento dovrà in particolare concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurare elevata qualità architettonica e contribuire alla caratterizzazione e qualificazione del paesaggio urbano nel quartiere di Casellina, in ossequio agli obiettivi di recupero e riqualificazione perseguiti dall'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio per le aree nelle quali si riscontrano significativi livelli di compromissione o degrado dei valori paesaggistici presenti all'epoca di adozione dei provvedimenti ministeriali di tutela.		



<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	La progettazione dell'intervento assume a riferimento i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee identificati nella tav. Inv 3 del Piano Strutturale, tenendo conto - in quanto pertinenti alla natura ed entità dell'intervento ed alle caratteristiche del contesto di riferimento - delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" (Allegato 2 al P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale) riferite a ciascun morfotipo, nonché dei correlati obiettivi generali e specifici per la qualità degli insediamenti, recepiti all'art. 55 delle Norme del Piano Strutturale.								
<b>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 49)								
<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.								
<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	Nell'area di trasformazione di cui trattasi è presente un manufatto a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.								
<b>PERICOLOSITA'</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>geologica</th> <th>idraulica</th> <th>sismica</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>G.2</td> <td>I.2</td> <td>S.2*</td> </tr> </tbody> </table>		geologica	idraulica	sismica		G.2	I.2	S.2*
	geologica	idraulica	sismica						
	G.2	I.2	S.2*						
<b>FATTIBILITA'</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Fg.2</th> <th>Fi.2</th> <th>Fs.3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Prescrizioni</b></td> <td colspan="3">L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Progetto Unitario si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche la zona di intervento si trova all'interno di un'area urbanizzata non soggetta ad allagamenti e servita dalle reti di smaltimento delle acque meteoriche (Fi.2). 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.</td> </tr> </tbody> </table>		Fg.2	Fi.2	Fs.3	<b>Prescrizioni</b>	L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Progetto Unitario si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche la zona di intervento si trova all'interno di un'area urbanizzata non soggetta ad allagamenti e servita dalle reti di smaltimento delle acque meteoriche (Fi.2). 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.		
	Fg.2	Fi.2	Fs.3						
<b>Prescrizioni</b>	L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Progetto Unitario si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche la zona di intervento si trova all'interno di un'area urbanizzata non soggetta ad allagamenti e servita dalle reti di smaltimento delle acque meteoriche (Fi.2). 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.								
<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	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. L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), b), e) (per la lettera 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 realizzazione di ogni opera necessaria a garantire la funzionalità del sistema fognario), h), i), j), nonché all'art. 35.								

<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI CONVENZIONAMENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario e la stipula della relativa convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 119 relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162.
<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</b>	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> <li>- area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);</li> <li>- nuovo edificio (o complesso edilizio) con destinazione d'uso residenziale: Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;</li> <li>- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).</li> </ul>

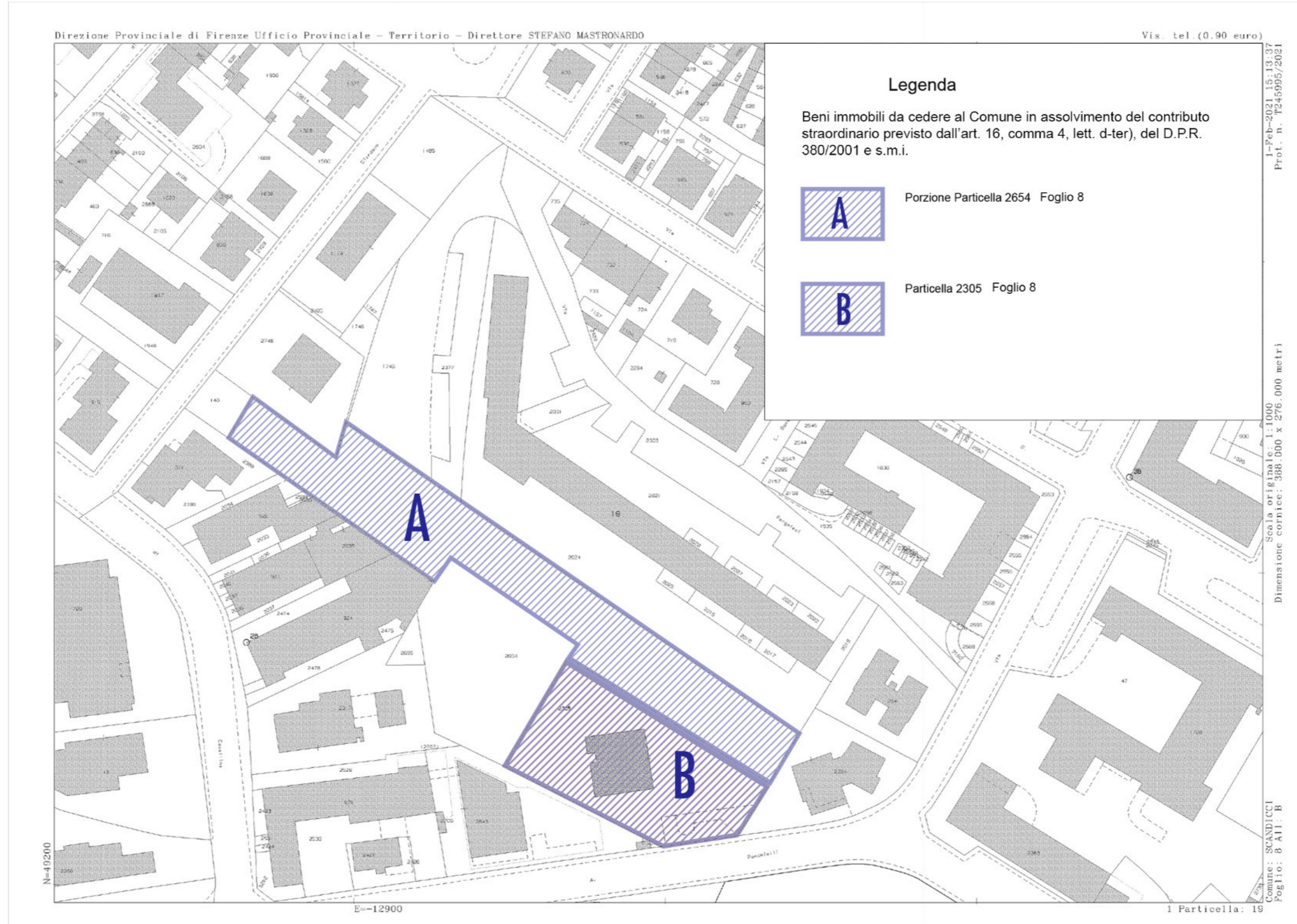




### LEGENDA

- Foglio 8 Particella 2654  
Proprietà  
SKA srl.
- Foglio 8 Particella 2305  
Proprietà  
Sig. Checchucci Lisi Laura  
Sig. Checchucci Lisi Andrea  
Sig. Checchucci Lisi Franco  
Sig. Checchucci Lisi Paolo  
Sig. Checchucci Lisi Riccardo
- Foglio 8 Particella 1745  
Proprietà  
Comune di Scandicci

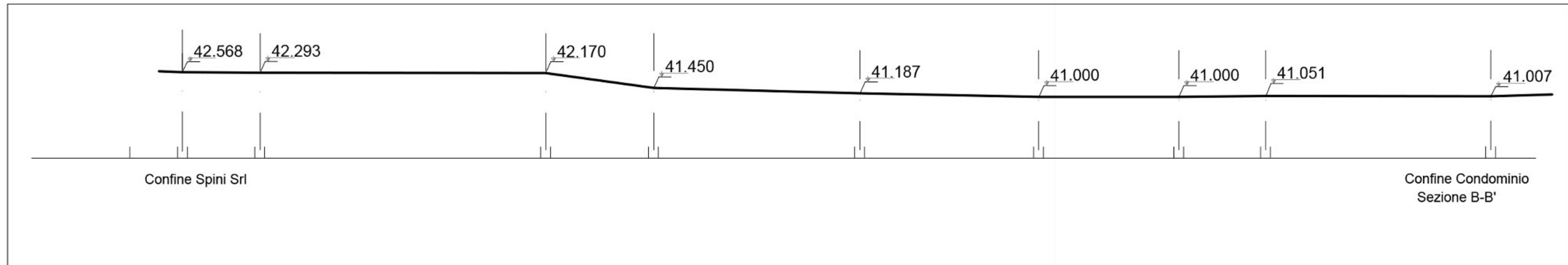
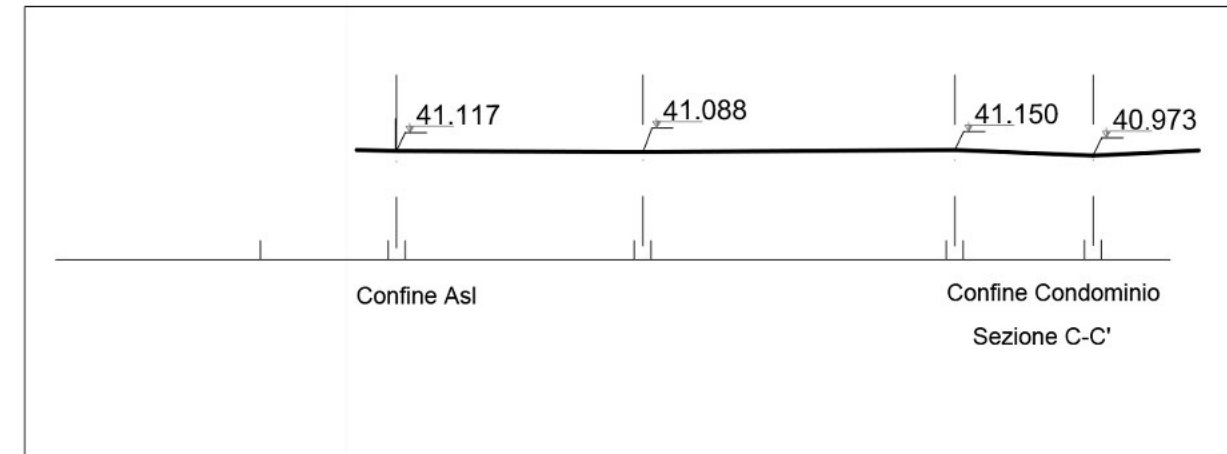
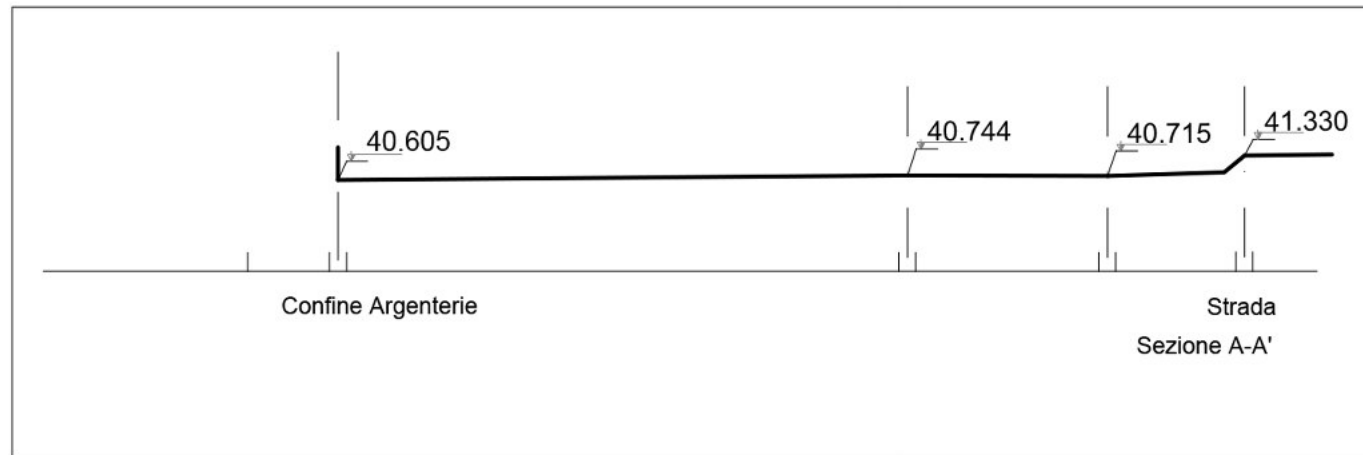




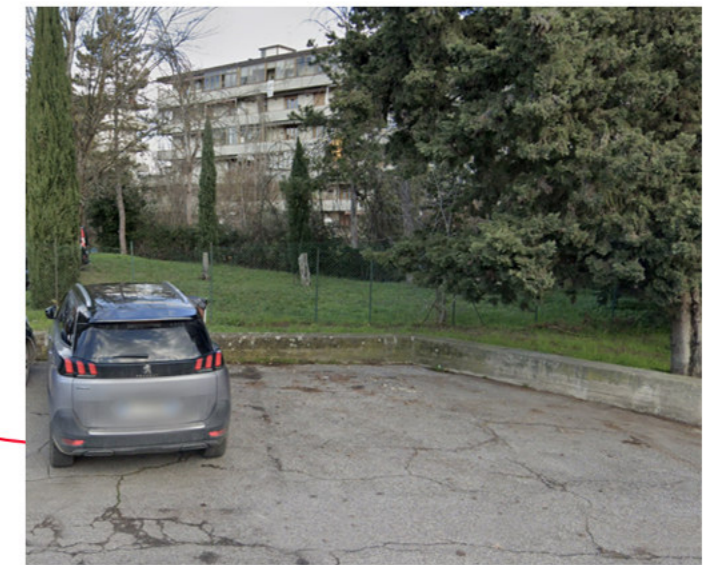








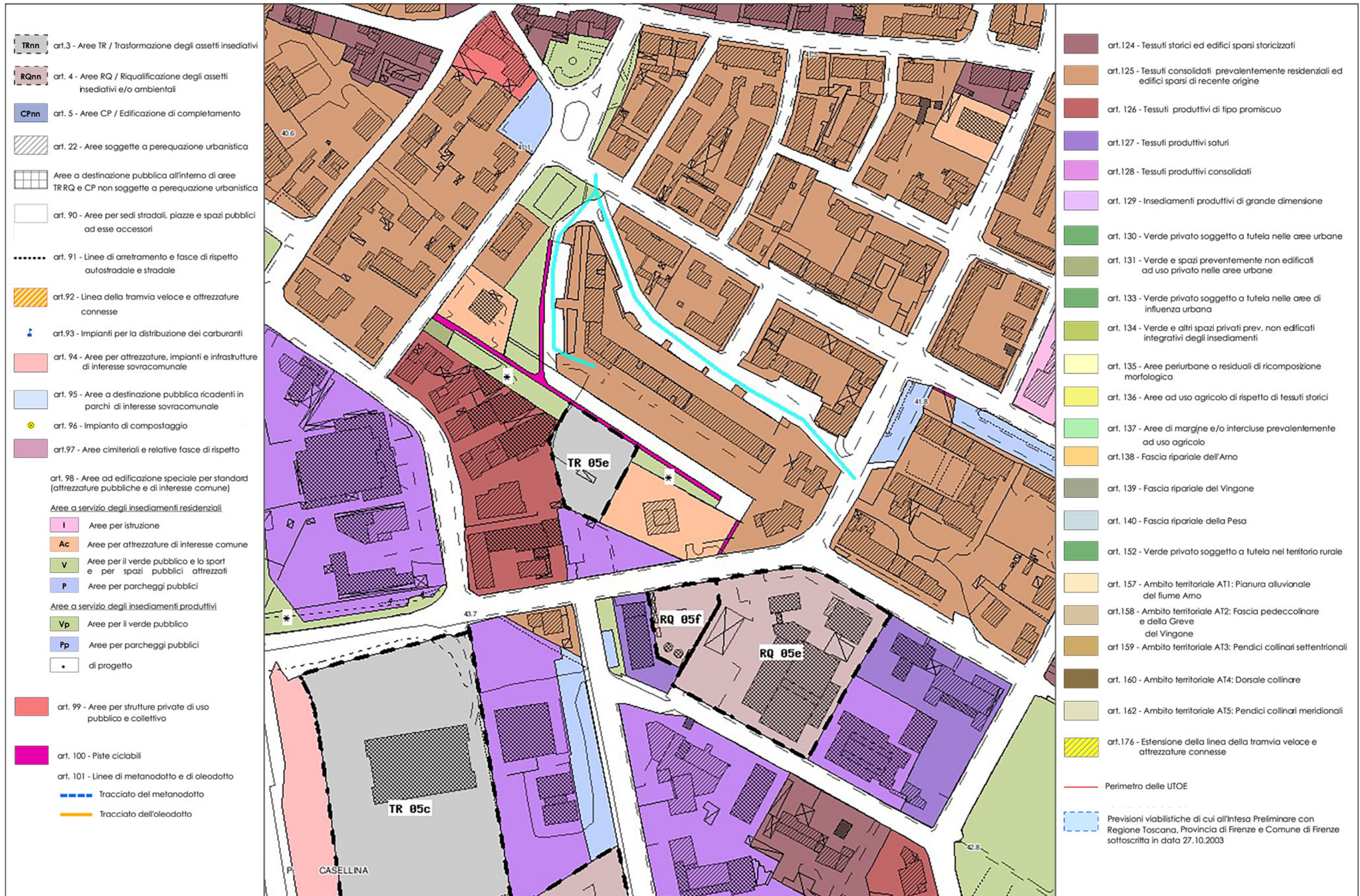


















# IL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio pluripiano condominiale con tipologia in linea, posto in corretta relazione plano-volumetrica con l'esistente circostante, qualitativamente caratterizzato dal punto di vista architettonico ed energeticamente prestazionale seguendo i linguaggi e le tecniche costruttive tipiche dell'architettura contemporanea. La nuova costruzione sarà distribuita su sei livelli fuori terra, il primo dedicato agli ingressi comuni, garage, ripostigli pertinenziali e spazi di servizio, gli altri cinque dedicati alle unità residenziali.

L'edificio è posizionato centralmente dell'area edificabile, in allineamento con la cortina edificatoria già presente ad ovest, su cui affaccia il fronte principale e il giardino di pertinenza privata, con l'inserimento della viabilità pedonale e carrabile sulla stessa linea direttrice.

Ai lati dell'area edificabile sono previste due aree di verde pubblico, che saranno attrezzate e organizzate con sedute e percorsi ludici, nell'ottica del mantenimento delle essenze di alto/medio busto esistenti con l'implementazione delle essenze di nuova piantumazione in funzione delle indicazioni del preposto ufficio comunale.

Lo spazio verde privato, posto sul retro dell'edificio sarà destinato agli stalli privati per le auto e ai relativi spazi di manovra, oltre ad alcuni locali tecnici indispensabili per gli impianti.

L'edificio sarà servito da due distinti vani scala con relativo ascensore, che dividono l'edificato in tre blocchi: uno centrale e due laterali speculari tra di loro.

Le unità immobiliari previste saranno 18, suddivise in 4 tipologie abitative, da 60, 70, 90 e 100 mq.

Dal secondo al quinto piano fuori terra sono previste quattro unità a piano, servite a due a due da ognuno dei vani scala, al sesto piano fuori terra sono previste due sole unità con un grande lastrico solare ciascuna, oltre ad un grande spazio condominiale.

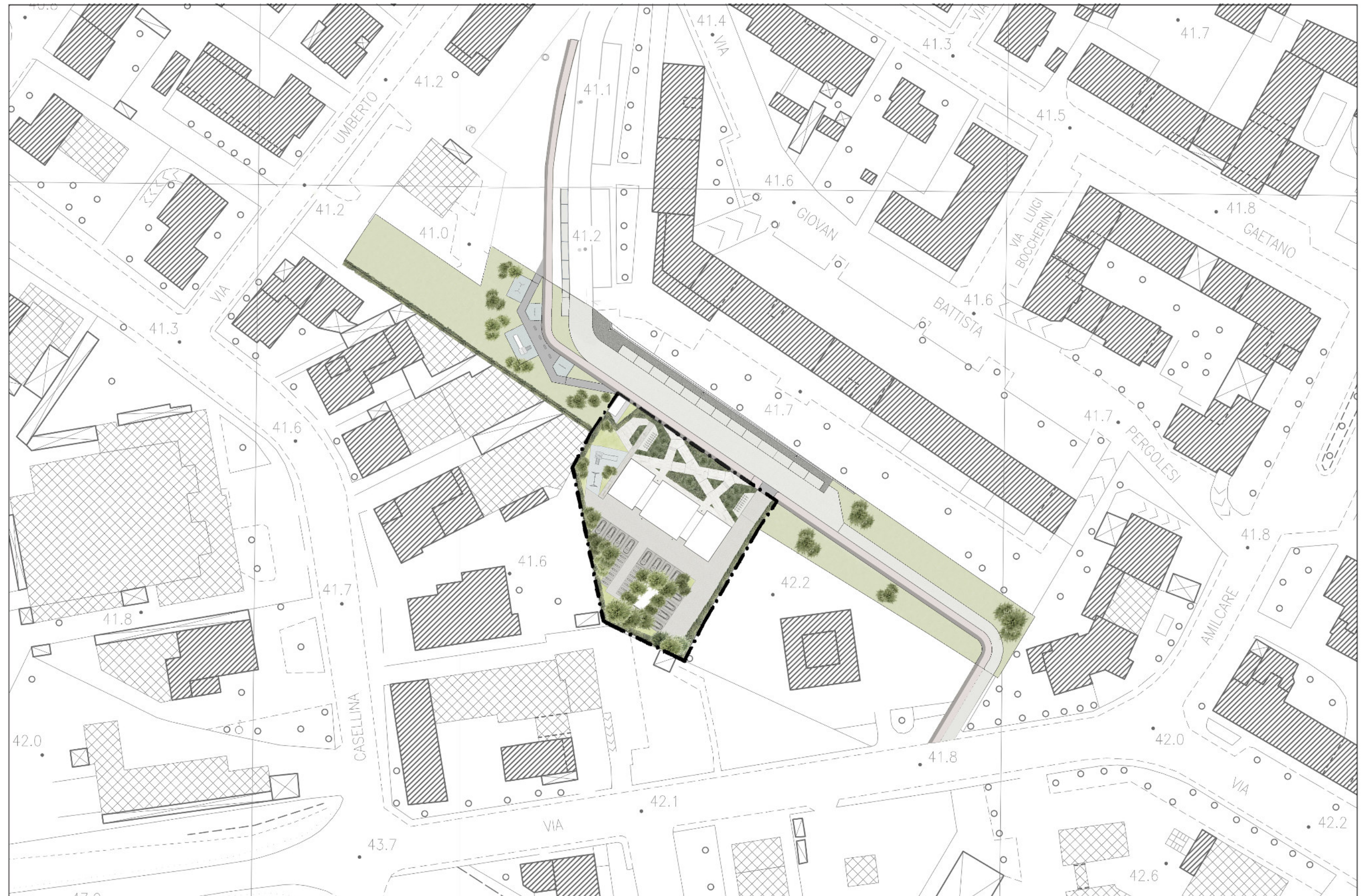
Tutti gli appartamenti sono progettati in modo da avere la zona giorno sul fronte principale e la zona notte sullo spazio tergale, più protetto, entrambe dotate di ampie finestrate e balconi.

I balconi giocano un ruolo architettonico fondamentale in questo progetto, dotati di ampie fioriere e di un sistema di schermatura tipo brise soleil verticali, con forte caratterizzazione decorativa.

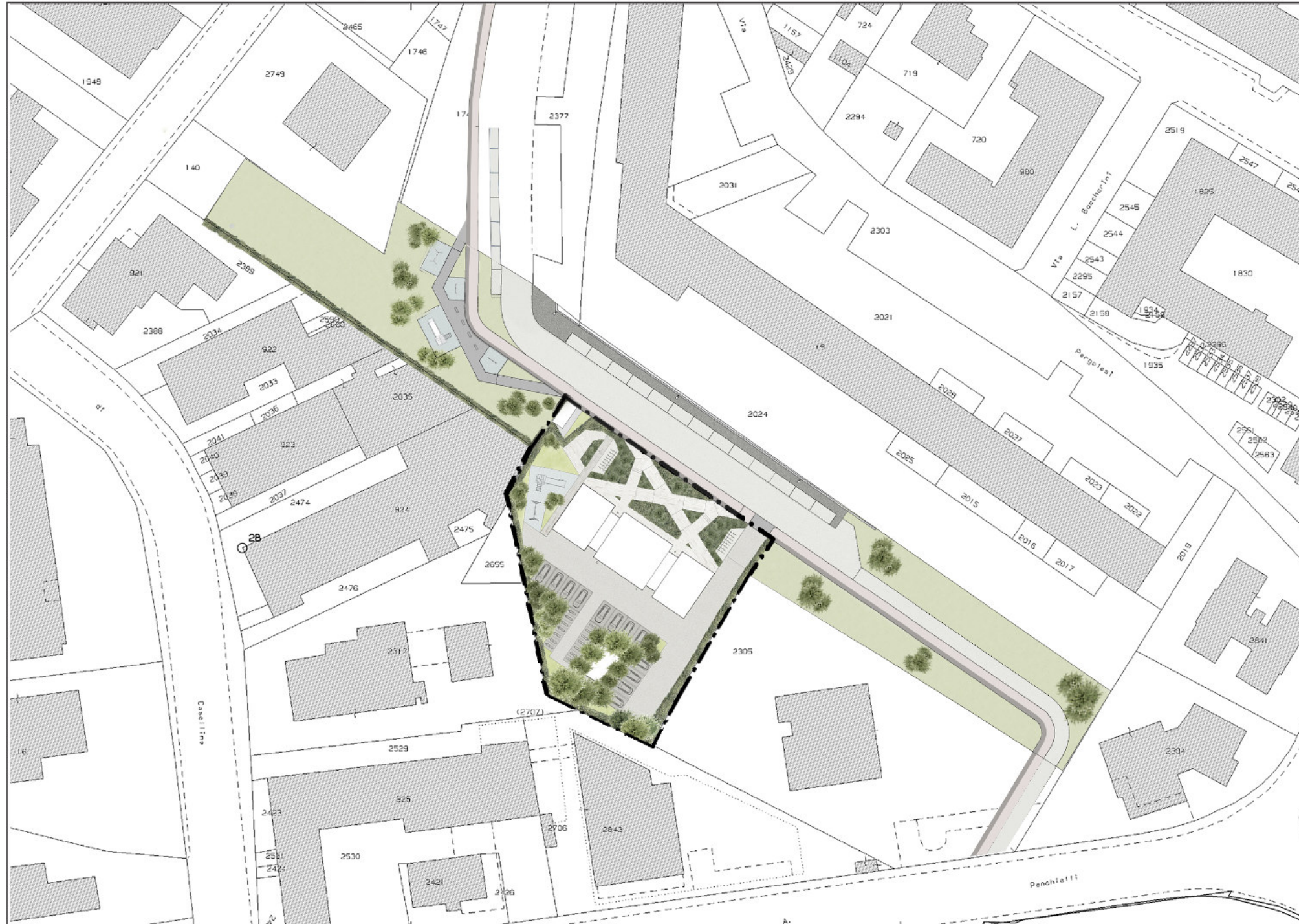
La progettazione del nuovo complesso edilizio tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

In tal senso saranno previsti sistemi per il recupero delle acque meteoriche al fine del riutilizzo sanitario, l'assenza di impianti che prevedano l'utilizzo di combustibili fossili, siano questi allo stato liquido o gassoso, la posa in opera di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.





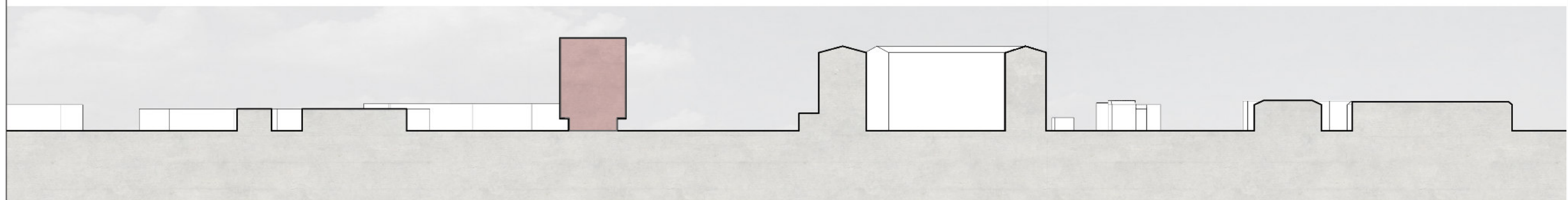
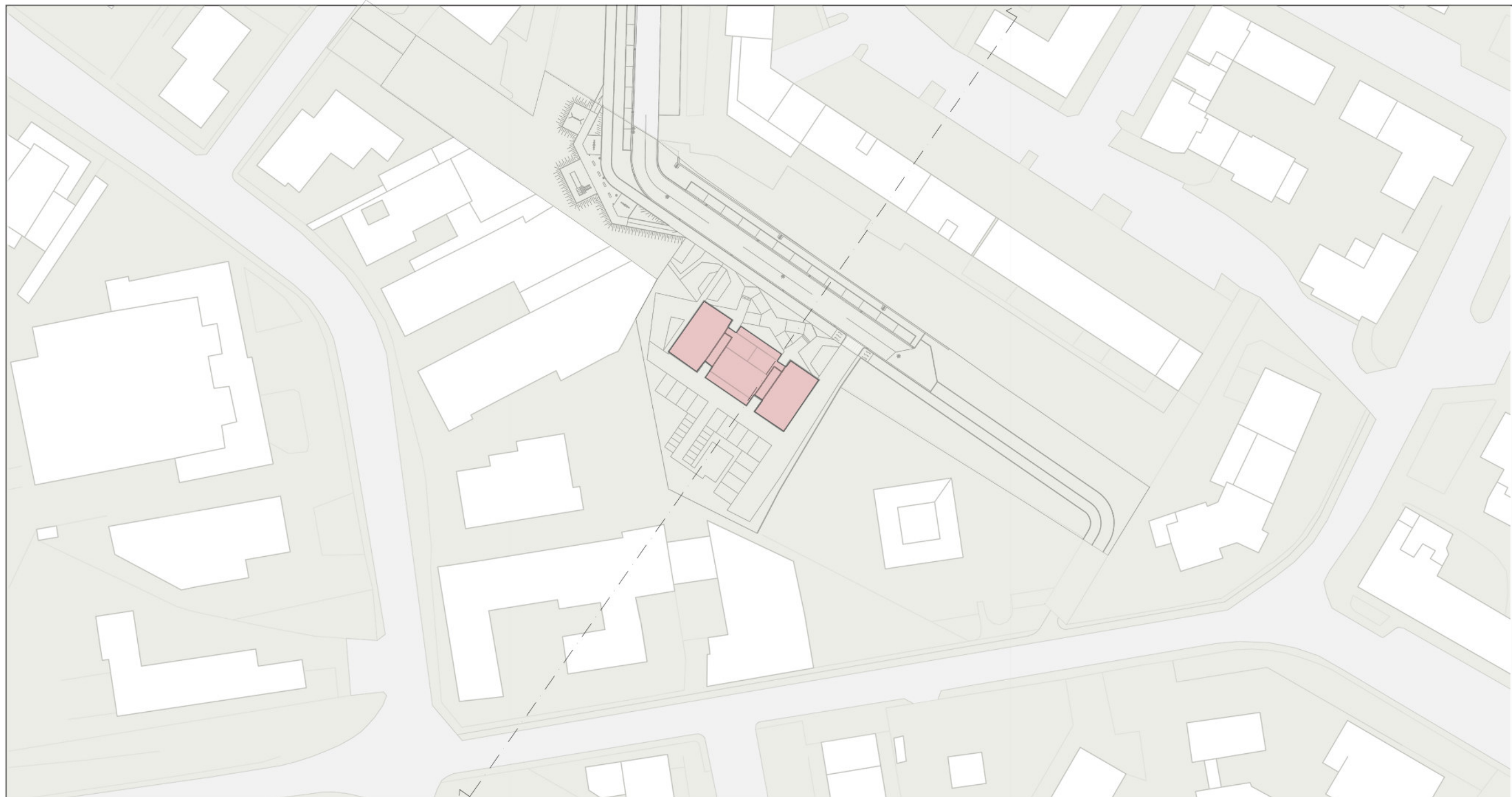


















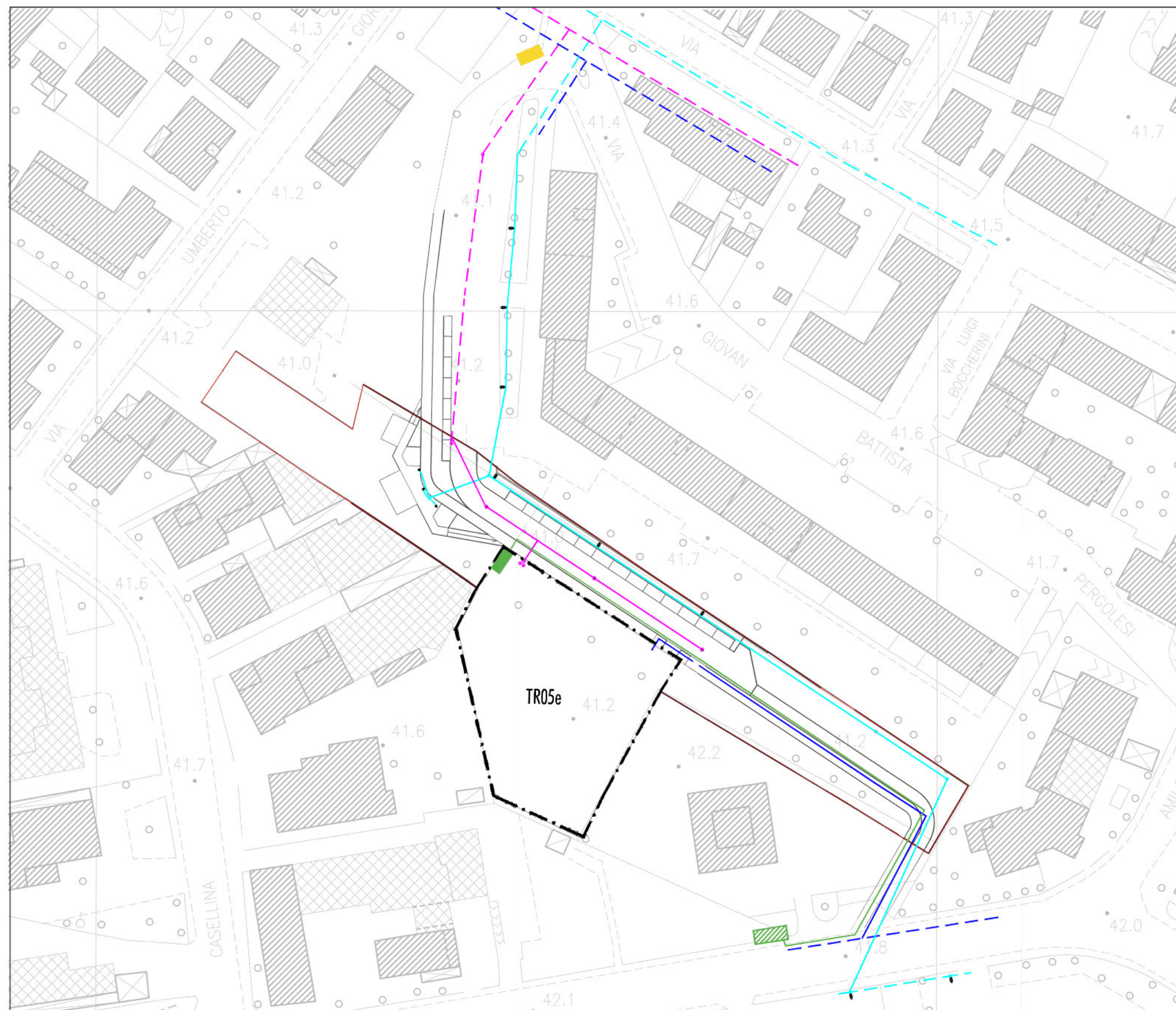
# **Il progetto dell'area pubblica**





-  VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
-  NUOVO TRATTO VIABILITA'
-  PARCHEGGI PUBBLICI (20)
-  MARCIAPIEDI
-  PISTA CICLABILE
-  EVENTUALE CORSIA A SENSO UNICO DI COLLEGAMENTO CON VIA PONCHIELLI DA CONCORDARE CON UFFICIO LAVORI PUBBLICI





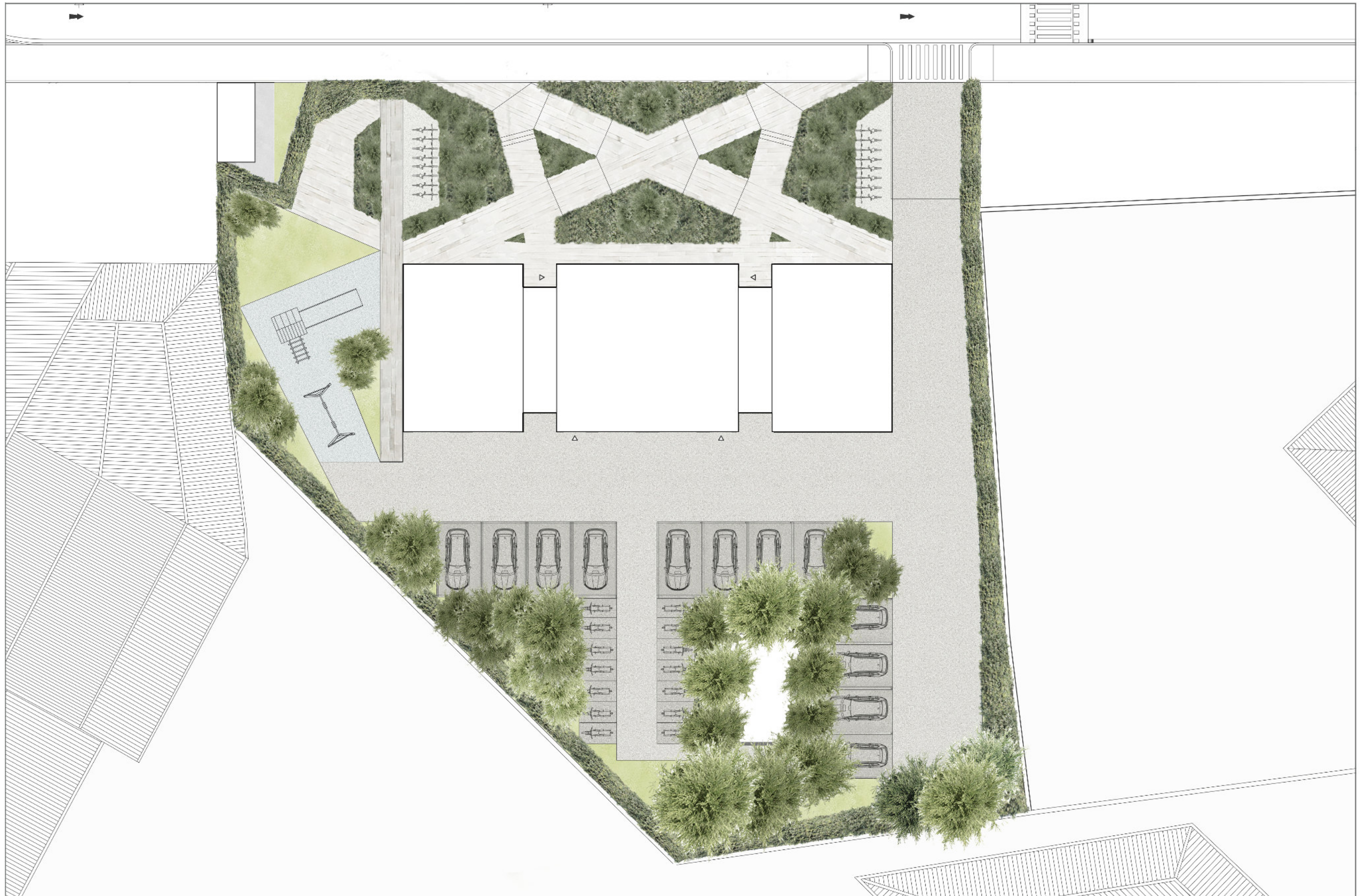
### SOTTOSERVIZI ESISTENTI

- FOGNATURA COMUNALE
- ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- ACQUEDOTTO
- CABINA RIDUZIONE GAS
- CABINA ENEL

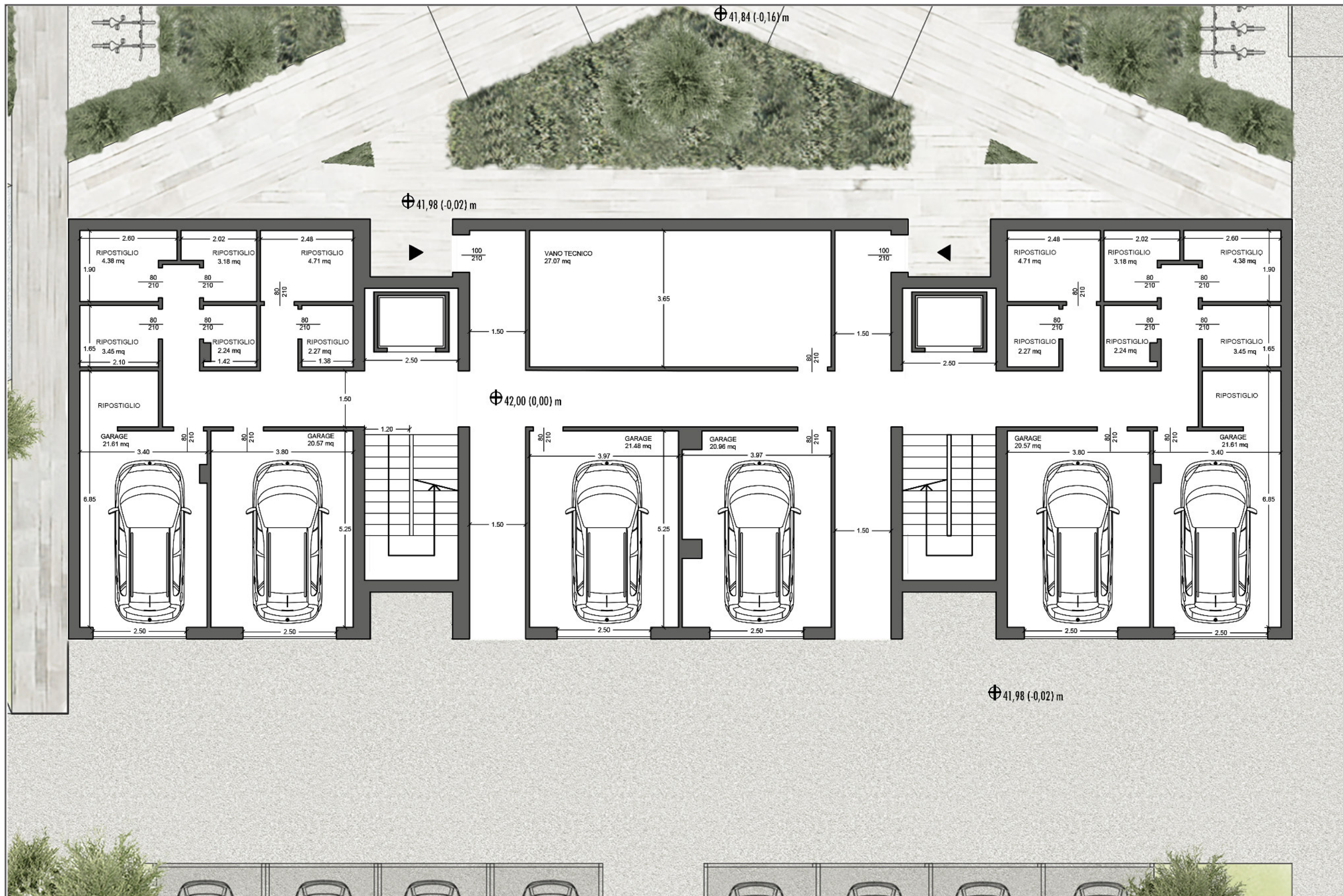
### SOTTOSERVIZI DI PROGETTO

- FOGNATURA COMUNALE
- ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- ACQUEDOTTO
- ENEL
- CABINA ENEL

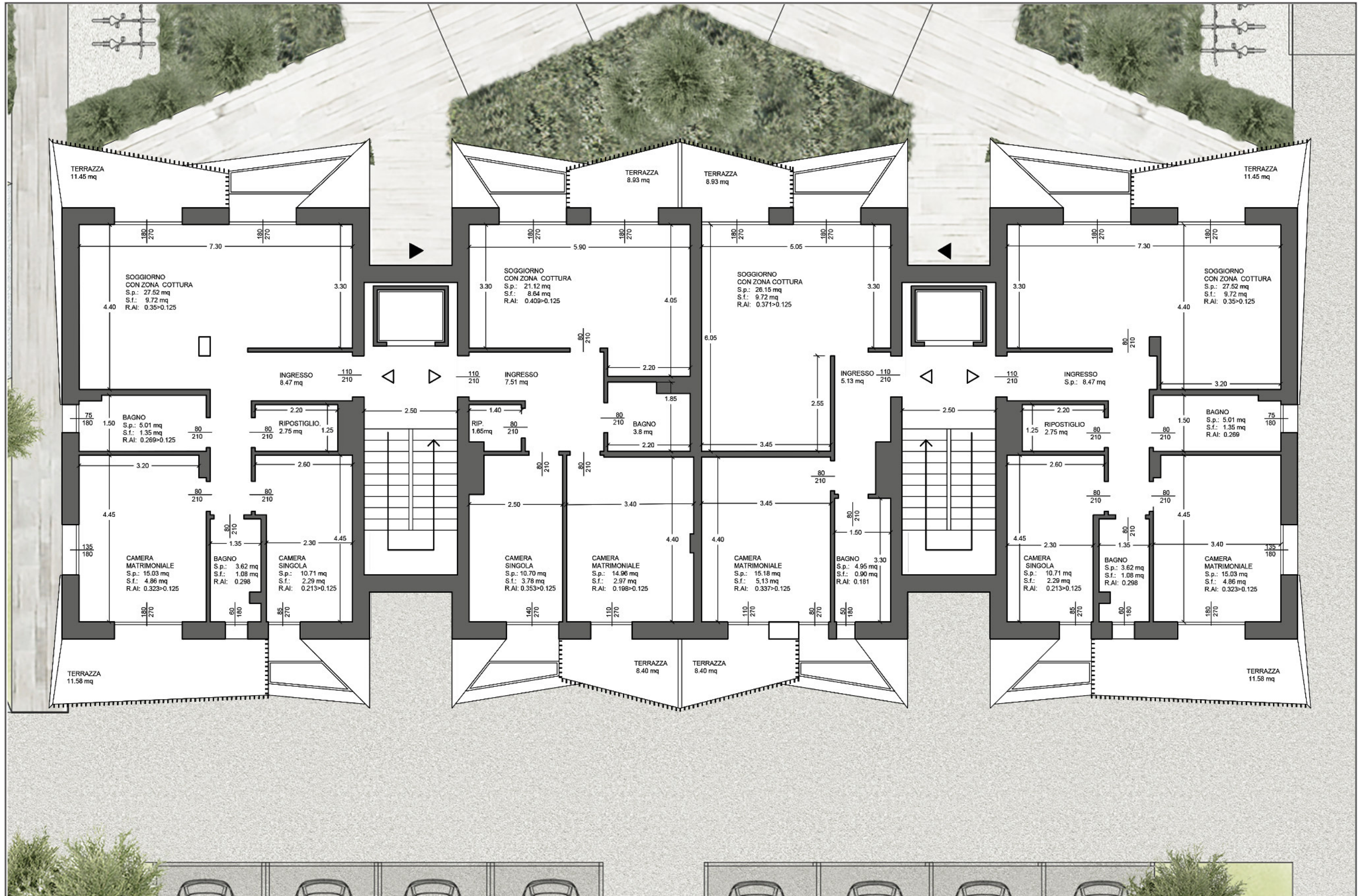








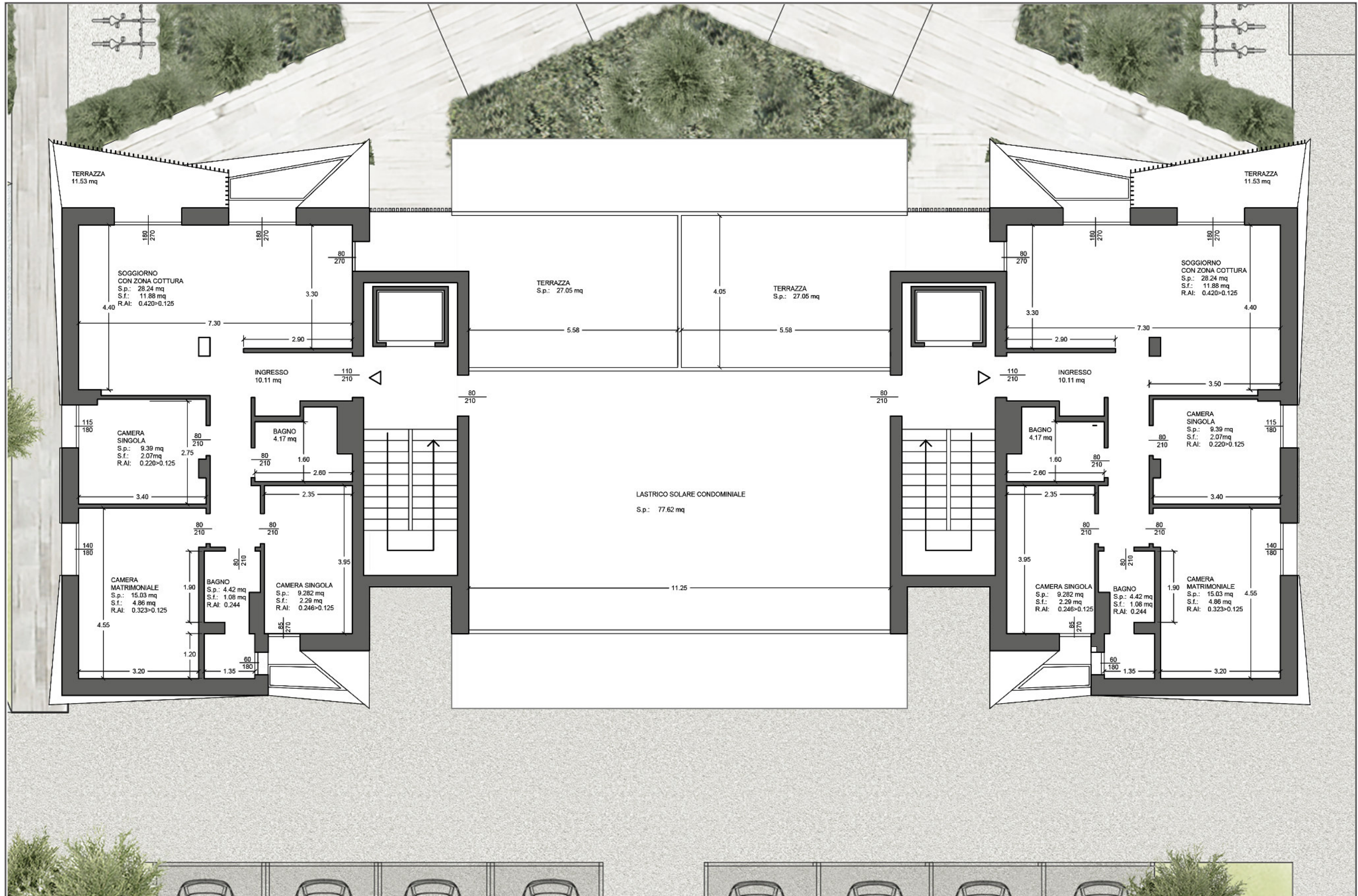








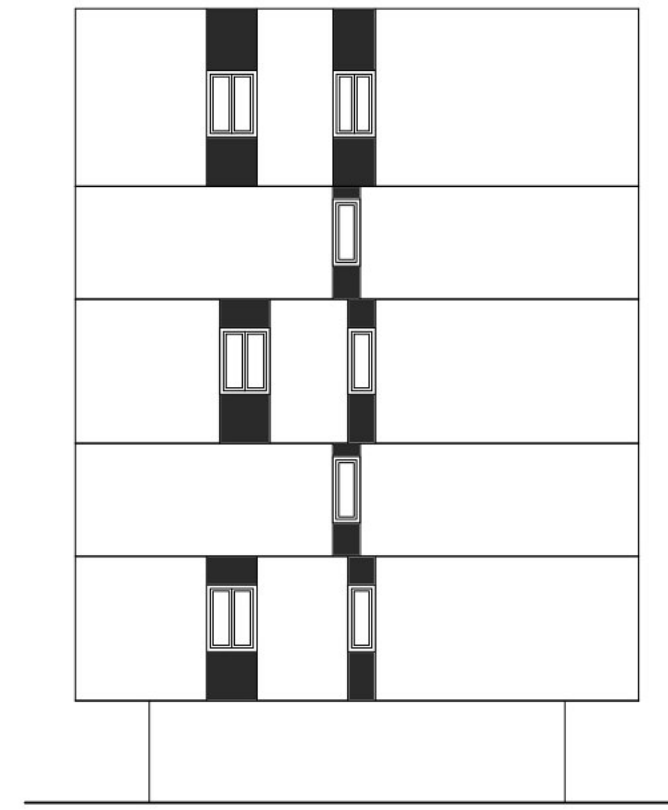








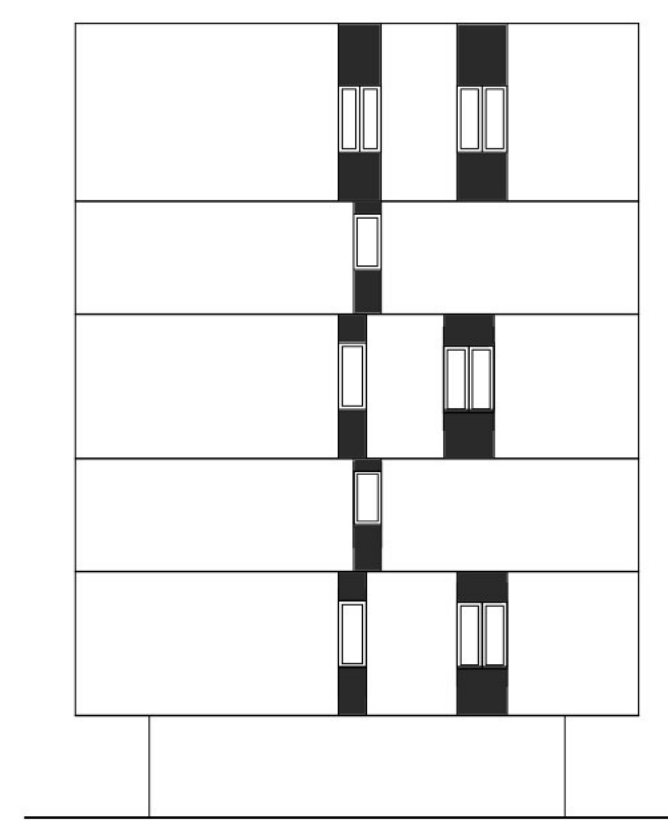
PROSPETTO ANTERIORE



PROSPETTO DESTRO

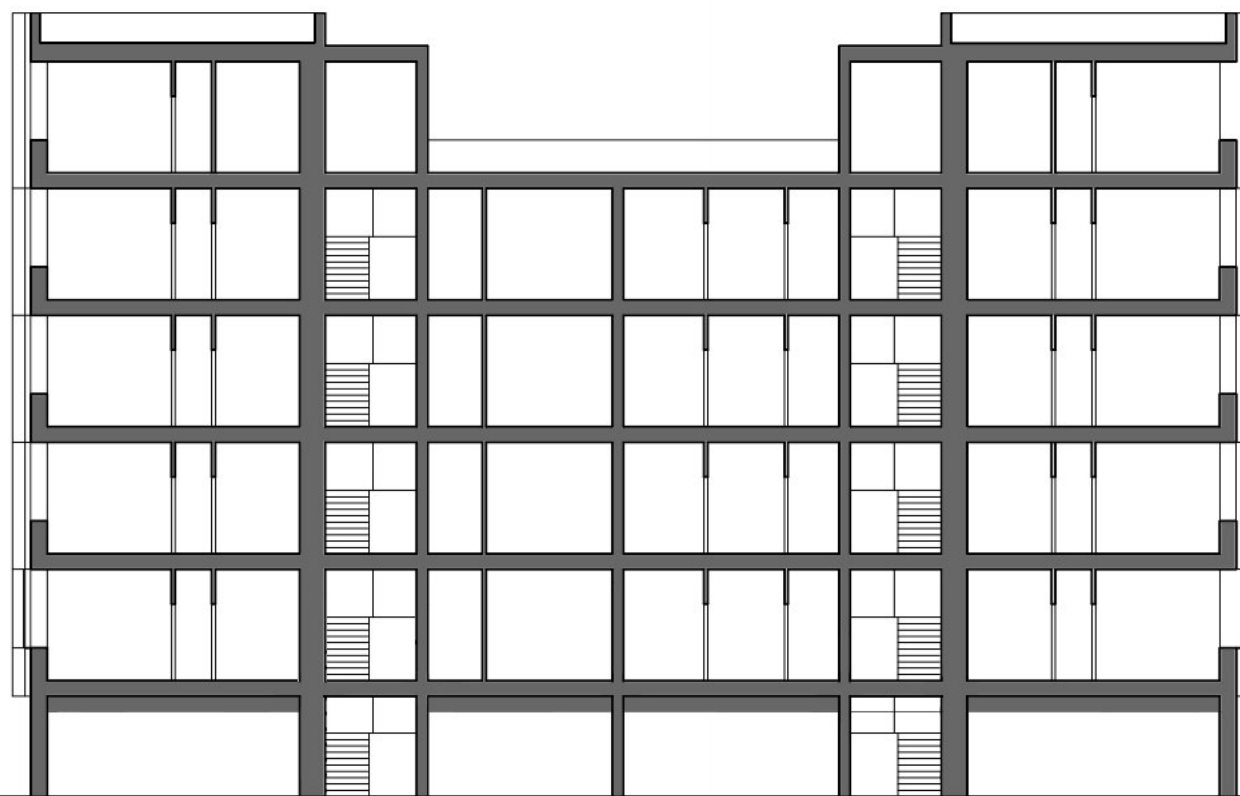


PROSPETTO POSTERIORE

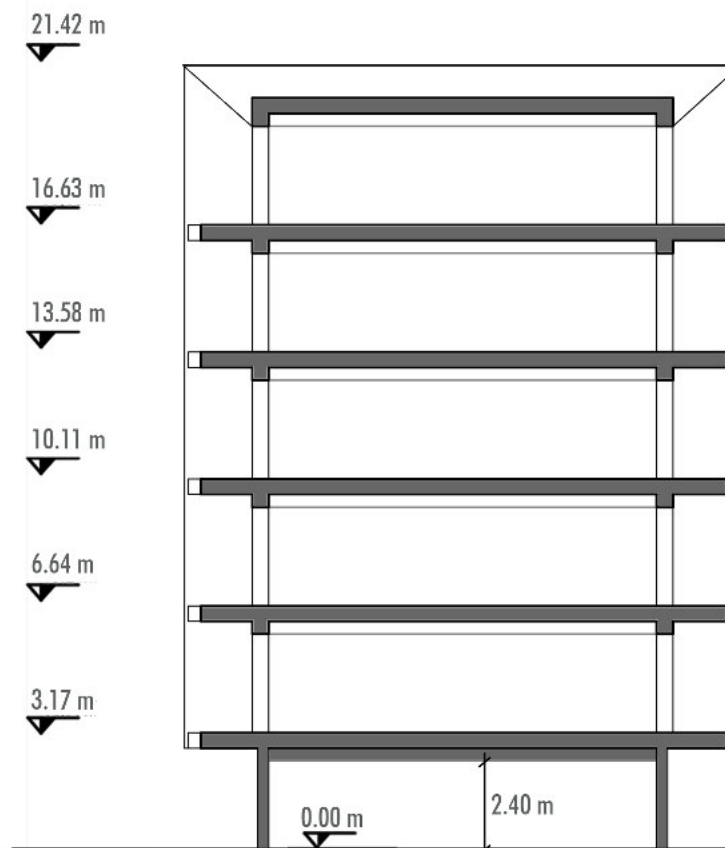


PROSPETTO SINISTRO



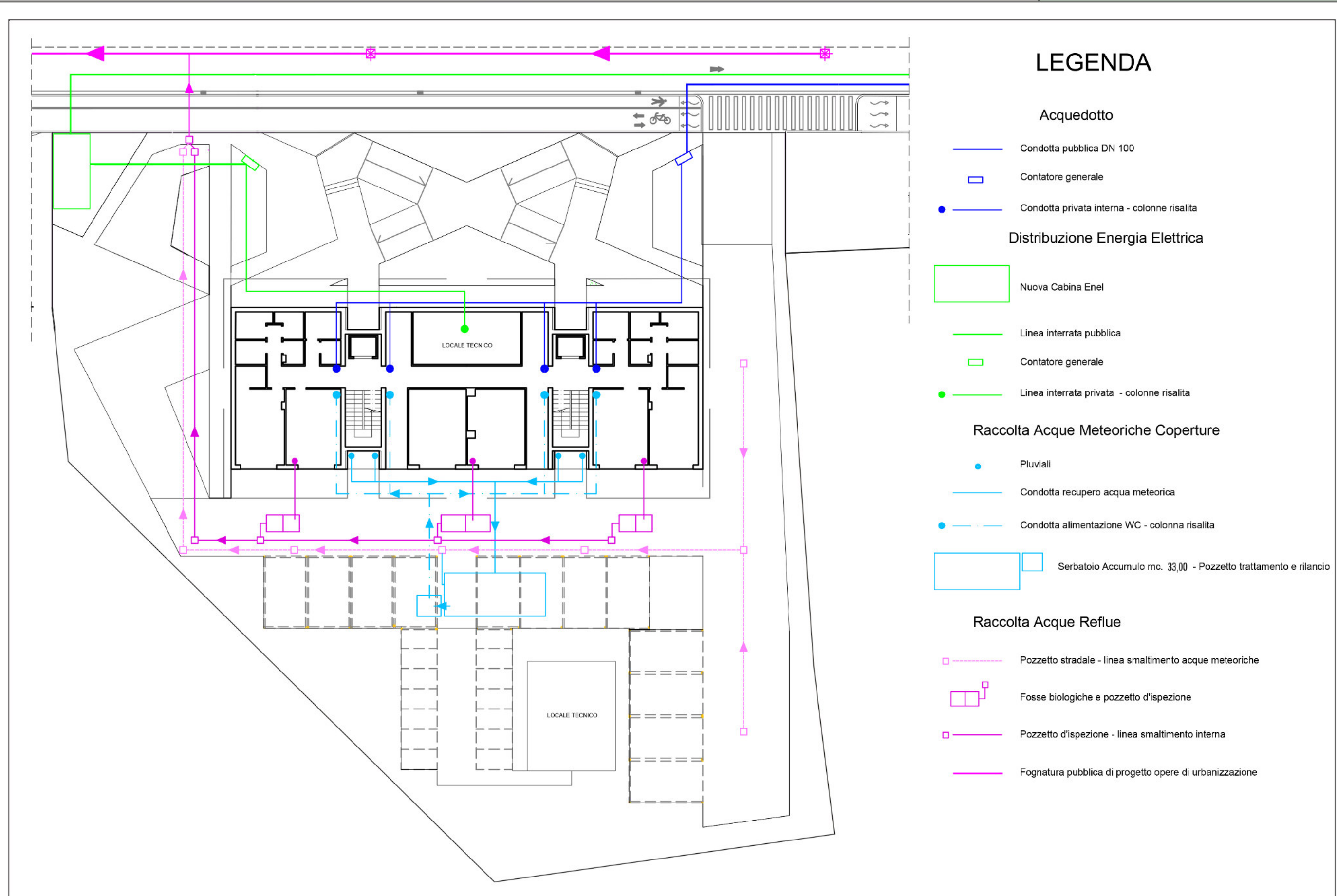


SEZIONE AA'



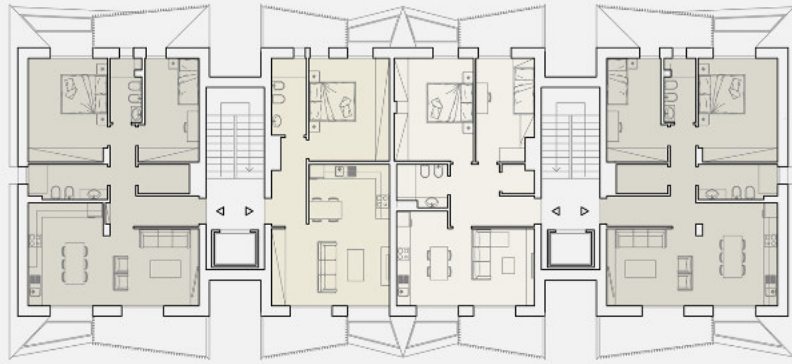
SEZIONE BB'



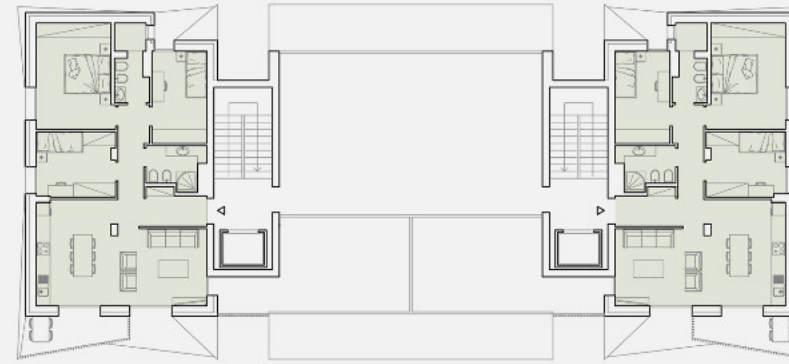




SCHEMI TIPOLOGIE PIANI 1/2/3/4



SCHEMI TIPOLOGIE PIANO 5



### TIPOLOGIA A

-2 unità per 4 piani per un totale di 8 unità  
-Sup.utile.ab. 73.11 mq  
-Sup. edificabile 88.48 mq

### TIPOLOGIA C

-1 unità per 4 piani per un totale di 4 unità  
-Sup.utile.ab. 59.74 mq  
-Sup. edificabile 71.12 mq

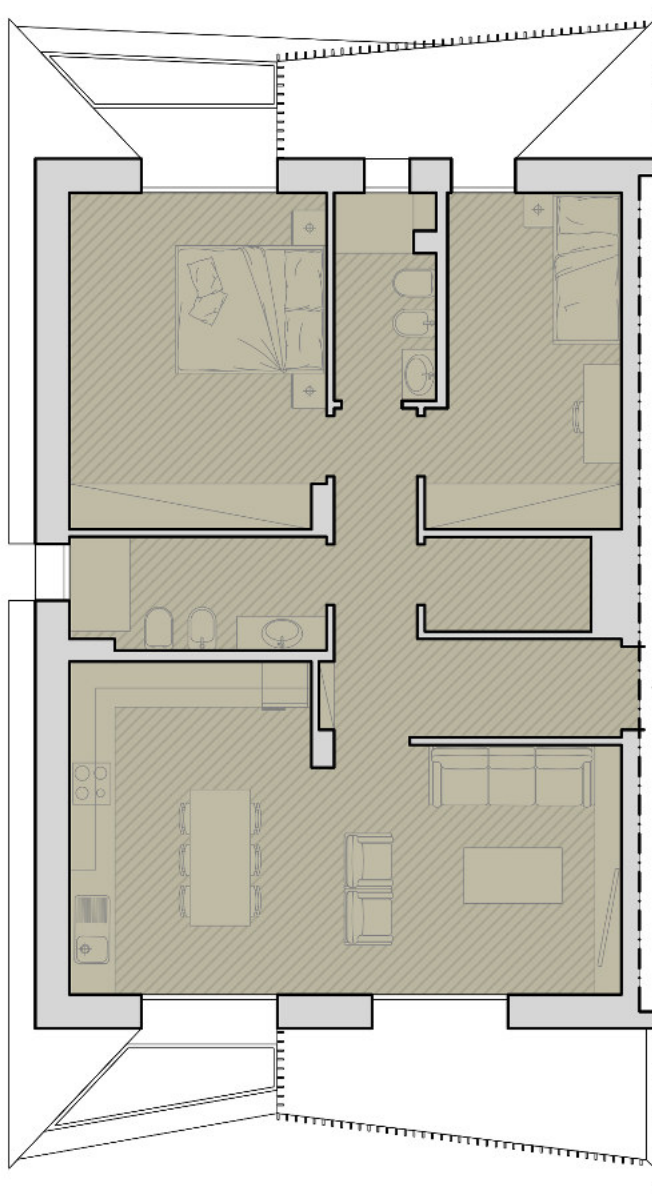
### TIPOLOGIA B

-1 unità per 4 piani per un totale di 4 unità  
-Sup.utile.abitabile 51.41 mq  
-Sup. edificabile 61.60 mq

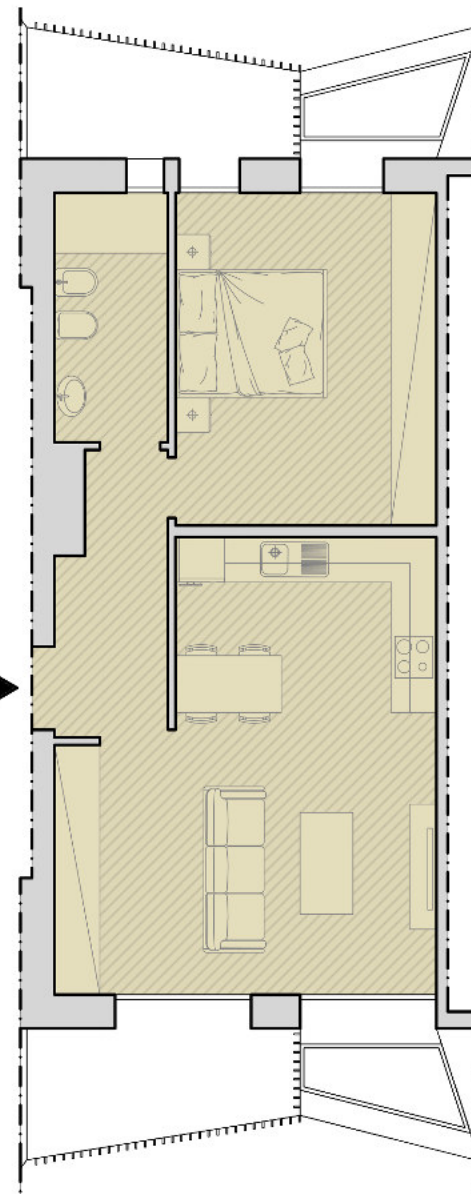
### TIPOLOGIA D

-2 unità per 1 piano per un totale di 2 unità  
-Sup.utile.ab. 80.93 mq  
-Sup. edificabile 97.30 mq

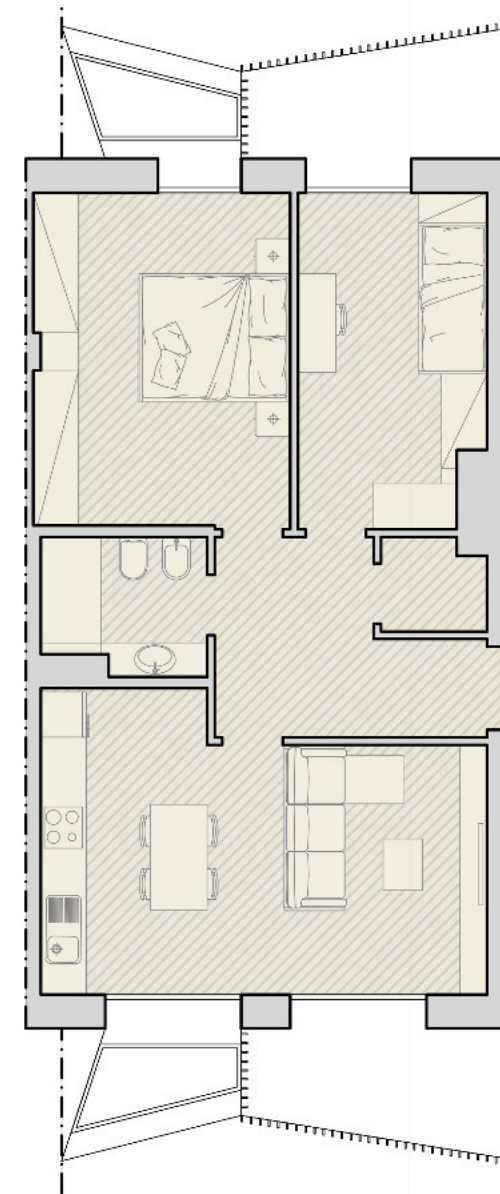
TIPOLOGIA A



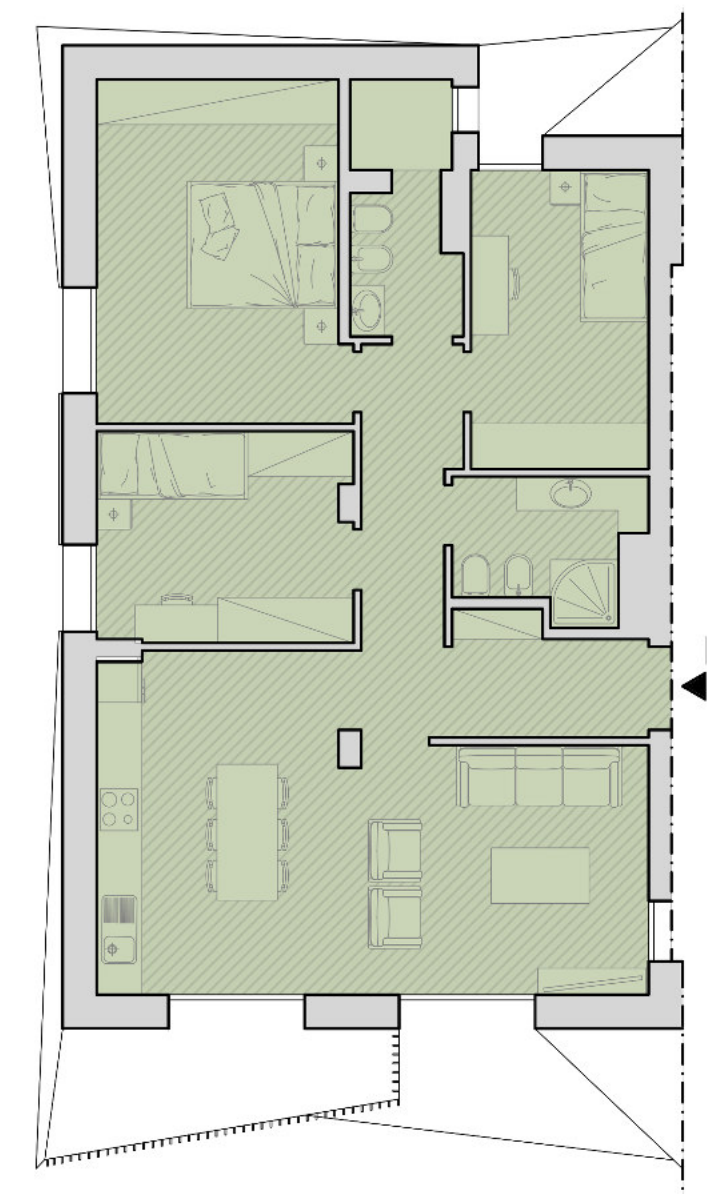
TIPOLOGIA B



TIPOLOGIA C



TIPOLOGIA D







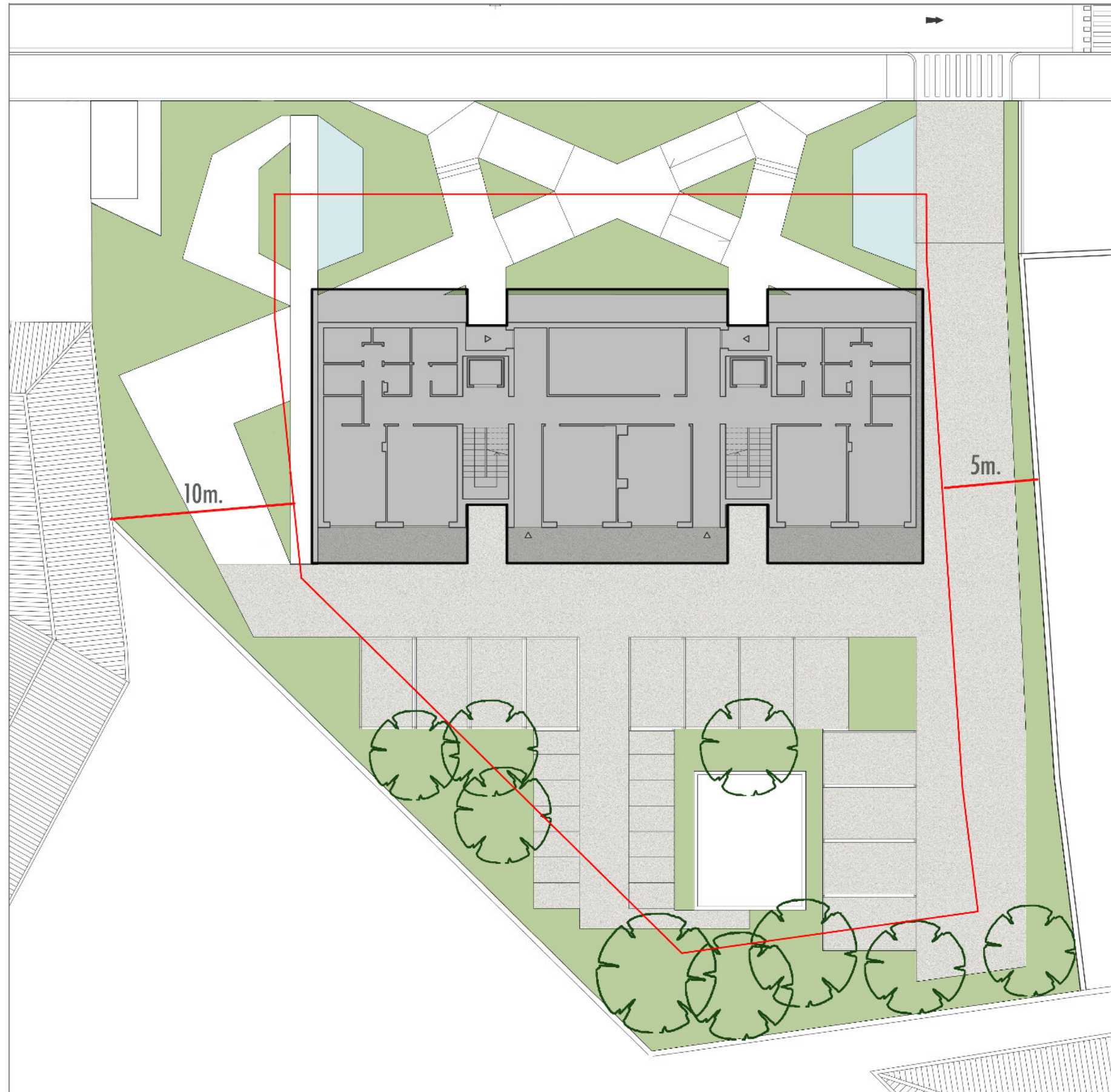






# LE VERIFICHE





SUPERFICIE FONDIARIA 2.200 CIRCA

SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO 2.197 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE MAX 1.450 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE DI PROGETTO 1.433,26 MQ

 SUPERFICIE PARCHEGGI DI PROGETTO 764 MQ

VOLUME = mc 3.870 (mq 1433,26 x 2,7ml)

Dotazione di parcheggio per la sosta stanziale al piano terra dell'edificio (L. 122/89) : uguale o inferiore a 387 mq.

18 unità immobiliari = 1 posto auto per ogni unità

Verifica = 18 posti auto > 18

6 posti auto interni all'edificio (al piano terra, 119 mq < a 387 mq)

12 posti auto scoperti

 SUPERFICIE SOSTA BICICLETTE 40 MQ

1 posto per ogni 4 posti auto

18 posti auto/4 = 4,5 posti per biciclette

Dotazione di 4 rastrelliere da 5 posti per un totale di 20 posti

Verifica = 20 posti > 4,5posti



DOTAZIONE DI ALBERATURE OMBREGGIANTE DELL'AREA A PARCHEGGIO

Un albero ad alto fusto ogni 80 mq di superficie stanziale esterna di parcheggio

Superficie totale per la sosta stanziale esterna 645 mq

645/80 = 8,06 alberi

Verifica = 9 alberi > 8,06 alberi



INDICE DI COPERTURA 30% SF = 659,10MQ

SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO 488 MQ



SUPERFICIE PERMEABILE 25% DELLA SUPERFICIE FONDIARIA = 549,25 MQ

SUPERFICIE PERMEABILE DI PROGETTO 563 MQ

NUMERO PIANI FUORI TERRA MINIMO 3

NUMERO PIANI FUORI TERRA DA PROGETTO 6