



COMUNE SCANDICCI

FASCICOLO PROGETTO UNITARIO



AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ05e - AREA STABILIMENTO "BANCI"

Area prospiciente su Via Ponchielli, Via Pantin e Via Bartolomeo Cristofori in Comune di Scandicci (FI)

Progettisti:

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - Dott. Lido Sernesi - Arch. Matteo Sernesi

Committente:

Turan srl

AGS immobiliare srl

Aggiornamento 13/03/2021

1. Premessa	pag. 4-5-6
2. -Inquadramento urbanistico	pag. 7
- Inquadramento aereo	pag. 8-9
-Dati urbanistici scheda RQ 05e	pag. 10
- Planimetria generale	pag. 11
- Classificazione patrimonio edilizia esistente Classe 13	
3. Conformità urbanistica Elenco titoli abilitativi	pag. 12
-Elaborato grafico Comformità Urbanistica	pag. 13
4. Rappresentazione Catastale	pag. 14-15-16
5. Stato attuale dei luoghi	
- Specifica temi contesto paesaggistico 1	pag. 17
- Inquadramento CTR	pag. 18
- Specifica temi contesto paesaggistico 2	pag. 19
- Documentazione fotografica	pag.20-21-22
- Rilievo piano-altimetrico	pag. 23
- Pianta Piano Interrato – Terreno	pag. 24
- Pianta Piano 1° - Copertura	pag. 25
- Sezioni	pag. 26
- Prospetti	pag. 27
- Calcolo Superficie Coperta -Permeabile	pag. 28
- Verifica parcheggi stanziali	pag. 29
- Verifica Distanze Manufatti dal Confine	pag. 30
- Collettore Fognario (<i>Pubblico</i>) – Schema distribuzione sottoservizi	pag. 31
- Gestione rifiuti	pag. 32
- Estratti carte fattibilità idraulica	pag. 33
- Vista a volo d’uccello lato via Ponchielli	pag. 34
- Vista a volo d’uccello lato via Cristofori	pag. 35
6. Progetto	
- Introduzione Progetto	pag. 36
- Foto Simulazione Inserimento Ambientale	pag. 37
- Sovrapposizione Planimetria Generale Progetto / CTR	pag. 38
- Sovrapposizione Planivolumetrico allo Schema Direttore (Ar.87 RU)	pag. 39
- Pianta Piano Interrato	pag. 40
- Pianta Piano Terreno	pag. 41
- Pianta Piano 1° - Sezioni	pag. 42
- Pianta Copertura – Prospetti	pag. 43
- Sezioni	pag. 44
- Verifica Volumi Demoliti - Sovrapposizione Volumi Demoliti. Ricostruiti e di Nuova Costruzione	pag. 45
- Render	pag. 46
- Prospetti	pag. 47
- Prospetti fabbricato esistente oggetto di ammodernamento	pag. 48
- Foto inserimenti	pag. 49

7. Verifiche urbanistiche

- Calcolo Superficie Coperta	pag. 50
- Calcolo Superficie Permeabile	pag. 51
- Calcolo Superficie Parcheggi Stanziali	pag. 52
- Verifica Superficie Coperta Porzioni AB/C	pag. 53
- Verifica Sp-Parcheggi Stanziali Porzione AB	pag. 54
- Verifica Sp-Parcheggi Stanziali Porzione C	pag. 55
- Verifica Se e Volume Ve 1-2	pag. 56
- Riepilogo valori urbanistici	pag. 57
- Fattibilità geologica idraulica	pag. 58
- Rete Distribuzione Sottoservizi – Collettore pubblico	pag. 59
- Sovrapposizione Planimetria Generale alla Planimetria Catastale	pag. 60
- Compatibilità PCCA	pag. 61

8. Fattibilità Tecnica

- Particolari Costruttivi – Parete stirata con inserti fotovoltaici	pag. 62
- Particolari Costruttivi 2 – Parete stirata – Parete vetrata	pag. 63
- Consumo del Suolo	pag. 64
- Ambiente e Paesaggio	pag. 65
- Essenze Arboree	pag. 66
- Gestione Rifiuti	pag. 67
- Aspetti Idraulici	pag. 68
- Compensazione Idraulica – Contenimento acqua potabile	pag. 69
- Calcolo - Verifica fabbisogno idrico	pag. 70
- Atmosfera – Sistemi Contenimento Consumi Energetici (fotovoltaico – ventilazione – ombreggiamento stazione auto elettriche)	pag. 71
- Sistemi contenimento consumi energetici	pag. 72-73
- Verifica assenza Contaminazione	pag. 74-75-76
- Sottoservizi	pag. 77
- Sottoservizi e qualità dell'edificazione	pag. 78
- Foto-Inserimento / Volo d'Uccello	pag. 79
- Foto Render di Progetto	pag. 80
- Sovrapposizione piani-volumetrico/Schema Direttore (Art.87 RU)	pag. 81
- Foto-Inserimento Rendering vista aerea	pag. 82

Il presente Progetto Unitario Convenzionato è costituito dai seguenti allegati:

- Relazione geologica
- Richieste sotto servizi
- Lettera accompagnamento - Richiesta di Progetto Unitario Convenzionato PUC
- Autorizzazione paesaggistica

1. Premessa

Perimetro area di riqualificazione **RQ 05e**



Complesso edilizio ad uso produttivo è di proprietà delle società:

- **TURAN S.R.L.**, con sede in Pistoia (PT), Corso Silvano Fedi n.24, codice fiscale e numero di iscrizione 01848930473.
Estratto atto di compravendita del Notaio Paggi registrato a Pistoia il 24/7/2019 n°5058 e trascritto a Firenze il giorno 25/7/2019 al Reg. gen. 31664 al Reg. part. 22794 di porzione di immobile alla società TURAN SRL
- **AGS IMMOBILIARE S.R.L.**, con sede in Firenze (FI), Viale Belfiore n.42, codice fiscale e numero di iscrizione 06940370486.
Estratto atto di compravendita del Notaio Paggi registrato a Pistoia il 8/7/2019 n°4526 e trascritto a Firenze il giorno 8/7/2019 al Reg. gen. 28426 al Part. 20453 di porzione di immobile alla società AGS IMMOBILIARE SRL

Volendo inquadrare quale sia il contesto territoriale e normativo nel quale è collocata l'area in questione, non possiamo prescindere da alcune considerazioni generali riguardanti lo sviluppo che il territorio del Comune di Scandicci ha subito negli ultimi decenni. E' noto come la città è stata oggetto di fenomeni di crescita urbana importanti, rapidi e concentrati negli anni 60/70.

1963/'65 - Sono gli anni della vera ondata di immigrazione. A Scandicci arrivano, soprattutto da Firenze, dalle campagne della provincia e da altre zone della Toscana, migliaia di giovani famiglie. Vengono costruiti interi quartieri lungo le direttrici di via Pisana e di via Roma. Il dati del censimento del 1961 parlano di 18.321 abitanti, quelli del 1971 di 47.441.

1965/'70 - Nasce la zona industriale: piccole e grandi imprese si trasferiscono da Firenze ed altre nascono da iniziative locali

Questo periodo storico ha trasformato il paesaggio agricolo in paesaggio urbano, spesso con interventi localizzati e circoscritti, determinando un tessuto incompiuto che necessita un attento lavoro di completamento e riqualificazione degli spazi urbani. L'Amministrazione Comunale attraverso lo strumento del Piano Strutturale e del successivo Regolamento Urbanistico ha potuto ridefinire le strategie di sviluppo della città, elaborando piani di programmazione e sviluppo mirati ai nuovi interventi, diversificandoli in base al proprio contesto territoriale, dimensionandoli secondo i bisogni e le aspettative della popolazione. L'area è inserita in un contesto misto residenziale e artigianale nelle quali si riscontrano un buon livello architettonico per quanto concerne l'area artigianale nella quale una buona concentrazione di grandi firme di livello internazionali.

L'area oggetto di Progetto Unitario **RQ O5e AREA STABILIMENTO BANCI** avente accesso al lotto sia da Via Ponchielli che da Via Bartolomeo Cristofori è stata realizzata per ospitare l'azienda Banci che è identificata come la firma italiana che riesce a realizzare i sogni più esclusivi e prestigiosi dell'illuminazione residenziale decorativa classica e contemporanea, proponendosi con prodotti a catalogo e con prodotti altamente custom per il mercato contract. Ulteriori complementi di arredo si sono aggiunti al core business "illuminazione". Tutto iniziò nel 1899 grazie a Giuseppe Banci che fondò nel centro storico di Firenze la sua attività di artigiano per il restauro di lampadari in ferro, cristallo e vetro... Oggi, dopo 118 anni di successi in tutto il mondo, quel laboratorio artigiano fonda ancora la propria filosofia aziendale sulla riconosciuta ed elevata qualità italiana della modellistica e della lavorazione. Il progetto si propone di riqualificare l'intera area prospettando come primo step l'ampliamento oggetto del presente Progetto unitario e successivamente l'ammodernamento dell'intero compendio artigianale creando un unico layout moderno con sistemi di basso impatto ambientale e di qualità architettonica come quello proposto nelle tavole di progetto.

Il progetto intende porsi in modo corretto e integrato con l'ambiente circostante, prende spunto dai luoghi e prevede di realizzare, proprio in queste aree, i sistemi di messa in sicurezza idraulica, sfruttando gli spazi liberi presenti nell'area, salvaguardando la flora locale inserendo all'interno degli spazi verdi alberature formate da specie arboree autoctone tipiche dell'attività agricola storicizzata. Il Progetto Unitario prevede la riqualificazione dell'intera area con l'ammodernamento dei fabbricati esistenti, la demolizione di alcuni volumi e la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica, con conseguente ridisegno dello spazio interno del lotto. Dal punto di vista architettonico il nuovo edificio sarà costruito in continuità ed allineamento a quelli preesistenti e sarà **destinato a laboratorio artigianale, magazzini, depositi ed uffici o da quanto previsto dalla scheda**, avrà un stile architettonico minimalista costituito da un volume di acciaio e vetro oltre ad un richiamo in C.A.

al fine di collegarsi alla struttura preesistente. L'architettura del nuovo corpo di fabbrica disposto su uno e due piani fuori terra progettato in antitesi all'esistente, intende marcare le diversità storico culturali dei periodi in cui sono stati progettati senza però disprezzarne le origini. Per dare uniformità all'intero compendio industriale tutti i corpi di fabbrica saranno ammodernati valorizzando le forme dell'edificio preesistente schermandone alcune parti con una struttura metallica esterna semitrasparente (pareti stirate) al fine di fare intravedere le forme sinuose delle coperture a volta, il tutto con la volontà di riqualificare l'intero compendio come un'unica entità. Il progetto complessivo dell'area Banci si costituirà di volumi aventi medesime caratteristiche architettoniche mostrando volumi puri e disposti lungo le strade che cingono la proprietà valorizzando Via Ponchielli. La schermatura dei fabbricati in rete stirata e grigliati essendo trasparente e ombreggiante nello stesso tempo, contribuirà al comfort e alla sostenibilità degli edifici e garantirà massime prestazioni di sicurezza e robustezza.

L'intervento di ampliamento proposto persegue il processo dell'antitesi con l'obiettivo di condurre dopo un attento studio dei volumi e delle preesistenze materiche a far dialogare fra loro architetture di epoche diverse, in questo caso il dialogo si sviluppa contrapponendo un edificio nuovo in acciaio e vetro, caratterizzato da un rivestimento esterno che ha la funzione di mitigare gli effetti del sole alla struttura in C.A. e mattoni caratterizzata da una copertura con porzioni a volta in C.A. gettate in opera. La natura e la luce dettano il percorso progettuale, l'ampliamento ricuce gli spazi lasciati aperti dal susseguirsi temporale di nuovi manufatti realizzati privilegiando necessità aziendali tralasciando le qualità funzionali e architettoniche, riordina l'assetto planivolumetrico e posizionandosi lungo la via Ponchielli crea un ampio spazio aperto verso la luce, che consente lo spettacolo suggestivo del tramonto con il cielo che si tinge di una miriade



Foto di progetto ampliamento oggetto di Progetto Unitario

di sfumature rendendo lo skyline cittadino ammirevole. I prospetti esistenti diventano quinte per le nuove strutture metalliche che rivestiranno gli immobili esistenti. L'intero progetto è giocato sull'incastro tra i volumi dove la luce funge da cerniera e crea effetti di luce proiettando a terra e sulle facciate continue e diverse forme.

Il progetto a l'obiettivo di costruire a "zero rifiuti" con la strategia del *design for deconstruction* ossia una progettazione che previene la formazione di rifiuti mediante la decostruibilità dei componenti e le opzioni tecniche del riuso e del riciclo, il progetto deve determinare il livello di trasformabilità e decostruibilità dell'organismo edilizio, incidendo sulla qualità dei rifiuti che si produrranno nell'arco del suo ciclo di vita. In fase di progetto sarà dettagliato il più possibile le modalità di assemblaggio tra i componenti edilizi, per poter prevenire la produzione di rifiuti da demolizione a breve e a lungo termine. Il progetto quindi considera la durabilità dei componenti, la riciclabilità dei materiali e la loro riconoscibilità, che può garantire il recupero di sostanze che, se non facilmente identificabili e classificabili, sarebbe difficile destinare a riuso e/o riciclo. Inoltre dovrà essere fatto un audit di predemolizione, classificando e stimando le tipologie e quantità di materiali presenti ed oggetto di demolizione. Durante la pianificazione della demolizione di porzione di fabbricato esistente al fine di raggiungere un buon grado di risparmio delle risorse naturali, riduzione dei rifiuti destinati in discarica ed edifici più sostenibili e a misura di uomo intende partecipare in fase esecutiva ad un progetto assimilabile al progetto Gy.eco (Gyproc eco-friendly) destinando i rifiuti a secco della demolizione a base di gesso che garantisce il recupero del 95% del materiale di scarto per la produzione di nuova materia prima equivalente. Recuperare gli scarti, significa ridurre i costi di smaltimento di un materiale trattato come rifiuto e contribuire ai **contenimenti dell'impatto provocato dalle discariche per rifiuti da costruzione**. Il progetto prevede inoltre sistemi il contenimento energetico e recupero acque meteoriche a fini della produzione dell'acqua per i servizi igienici e per l'irrigazione.

Il criterio progettuale essenziale è l'adattabilità dell'assetto distributivo, la compatibilità della struttura portante a potenziali diversi usi futuri, la separazione in base alla durata prevista per la vita utile dei diversi livelli costituenti le stratigrafie d'involucro e partizioni e l'accessibilità ai componenti per lo smontaggio.

Il presente fascicolo raccoglie gli elaborati che costituiscono il Progetto Unitario di iniziativa privata per l'area di trasformazione RQ O5e - AREA STABILIMENTO BANCI.

2. Inquadramento urbanistico

L'area si trova in UTOE n° 5 (*Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti UTOE n° 5*) ed in base al nuovo Piano Operativo Comunale approvato con **deliberazione n. 34 del 10 aprile 2019**, risulta individuata tra le aree di riqualificazione, con la sigla **RQ 05e - AREA STABILIMENTO BANCHE** destinata ad attività produttive e nello specifico destinata alla riqualificazione di insediamento produttivo con integrazione di funzione è altresì consentita la nuova edificazione e/o incrementi volumetrici per ulteriori mq 1.400 di superficie edificabile (SE).

- *Inquadramento aereo*

Vista a volo d'uccello lato Via Amilcare Ponchielli



Vista a volo d'uccello
Inquadramento Urbanistico
Stato di Fatto

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

7
Progetto Unitario

AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05e AREA STABILIMENTO 'BANCI' RIQUALIFICAZIONE DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO CON INTEGRAZIONE DI FUNZIONI		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5	DISPOSIZIONI GENERALI Previa approvazione di un Progetto Unitario sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale e/o di addizione volumetrica, nel rispetto delle disposizioni contenute nella presente scheda. L'intervento nel suo complesso contribuisce alla riqualificazione del tessuto edificato esistente e alla caratterizzazione dello spazio pubblico. La progettazione del nuovo fronte urbano su Via Ponchielli, in particolare, deve contribuire a caratterizzare qualitativamente il contesto urbano di riferimento con i linguaggi dell'architettura contemporanea. A tal fine il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista planaltimetrico e paesaggistico (anche in rapporto con gli interventi previsti dallo Schema Direttore approvato con Deliberazione C.C. n. 143 del 17.12.2009) e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. La normativa tecnica di attuazione del Progetto Unitario e/o la convenzione ad esso eventualmente correlata garantiscono l'esecuzione degli interventi di riqualificazione e/o riconfigurazione delle eventuali porzioni dell'insediamento delle quali non è prevista la demolizione. I nuovi edifici sono progettati e realizzati tenendo conto in misura significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
DESCRIZIONE	Lotto a destinazione produttiva con accesso da Via Ponchielli, ricadente in un intorno urbano caratterizzato dalla compresenza di tessuti residenziali e di attività artigianali o industriali. L'area comprende lo stabilimento produttivo originario, edificato negli anni '60 del XX secolo, ed alcuni volumi accessori costruiti negli anni successivi.	attività produttive: mq 1.400 SE	
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali; - integrazione e riorganizzazione funzionale del complesso produttivo mediante interventi di elevato livello qualitativo sotto il profilo architettonico e prestazionale ed eventuale integrazione o sostituzione di funzioni; - qualificazione del contesto urbano mediante caratterizzazione dell'edificato, in particolare delle parti prospettanti sulla Via Ponchielli.		
SUPERFICIE FONDIARIA	SF = mq 8.800 circa		
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento, attuabile mediante demolizione e ricostruzione (parziale o totale) ed ampliamento del complesso edilizio esistente, è determinato come segue: - volume edificabile (VE) massimo pari al volume edificato (VE) legittimo esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico (23.02.2012). In aggiunta a tale cubatura il Progetto Unitario può altresì prevedere interventi di nuova edificazione e/o incrementi volumetrici per ulteriori mq 1.400 di superficie edificabile (SE); - indice di copertura (IC): max 50% - altezza degli edifici (Hmax): ml 15,00. E' consentita una maggiore altezza solo per attrezzature tecnologiche e impianti speciali Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il volume edificato (VE) legittimo esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico è determinato mediante perizia giurata. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) - laboratori e attività di ricerca (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) - attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - commercio al dettaglio, entro i limiti di seguito specificati E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome. Una parte della superficie edificabile (SE) consentita nell'area di riqualificazione, fino ad un massimo di mq 350 complessivi, può essere destinata ad esercizi commerciali di vicinato.		
		OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO E' facoltà dell'Amm./ne 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 scomputo degli oneri di urbanizzazione. Tra i possibili interventi di interesse pubblico si segnala la dismissione e bonifica del collettore fognario esistente sull'area, previa verifica della funzionalità dello stesso e con eventuale collettamento privato dei reflui.	
		DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11. Le eventuali dotazioni aggiuntive di parcheggio (dovute in caso di presenza di esercizi di vicinato e/o di attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo) sono determinate nella misura stabilita dall'art. 12.	
		DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965, nonché, in parte, 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 una elevata qualità architettonica e connotarsi come progetto rispondente a criteri di integrazione paesaggistica, 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. Il nuovo complesso edilizio ampliato e/o riconfigurato, in particolare, dovrà risultare armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto, valorizzando in particolare il fronte strada lungo Via Ponchielli e Via Pantin.	

RQ 05e

AREA STABILIMENTO 'BANCI' - Riqualificazione di insediamento produttivo con integrazione di funzioni

	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.			MODALITA' DI ATTUAZIONE	Progetto Unitario, comportante eventuale stipula di convenzione
COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49)			ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
DISCIPLINE SPECIALI	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.			DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario e/o la stipula della convenzione ad esso eventualmente correlata, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - area di sedime e resede di pertinenza del complesso edilizio: tessuti produttivi saturi (art. 115); - edificio esistente (Classe 13): si applicano le disposizioni di cui all'art. 106. Gli interventi non possono comunque determinare incrementi di volume edificato (VE). E' comunque consentita l'installazione di strutture esterne di rivestimento dell'involucro esterno del fabbricato, al fine di migliorare le qualità estetiche e/o prestazionali; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109.
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi il complesso produttivo esistente (Classe 13) ed alcune consistenze accessorie (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.			DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - area di sedime e resede di pertinenza dell'edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi saturi (art. 115); - edificio (o complesso edilizio) a destinazione industriale o artigianale derivante dall'intervento di riqualificazione: Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE); - eventuale edificio (o complesso edilizio) destinato ad attività direzionali e terziarie e/o ad altre attività consentite: 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); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica		
	G.2	I.2 - I.3	S.2*		
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3		
	Prescrizioni 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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento è lambita marginalmente dall'accumulo di acqua che può verificarsi lungo la Via Ponchielli per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr=200). A favore della sicurezza idraulica è opportuno prevedere per i nuovi edifici (compresi quelli derivanti da eventuale demolizione e ricostruzione) il rialzamento di 30 cm del piano di calpestio rispetto all'attuale piano di campagna (Fi.3). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.				
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <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), c) (in considerazione della presenza di insediamenti residenziali nelle immediate vicinanze), e) (la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati > 10.000 mc/anno), h), i), j), k), nonché all'art. 35.				

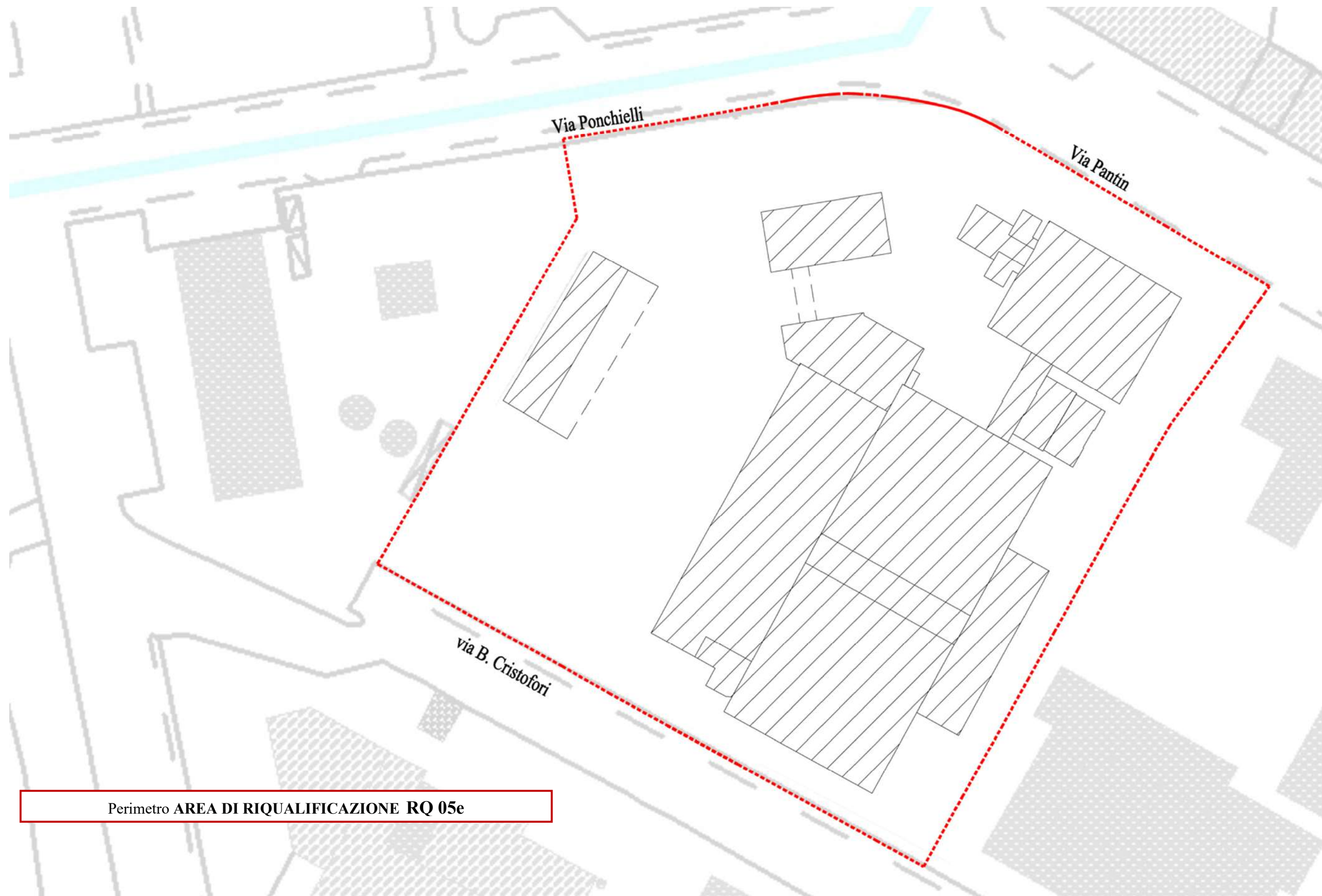
RQ 05e

AREA STABILIMENTO 'BANCI' - Riqualificazione di insediamento produttivo con integrazione di funzioni

Scheda RQ 05 e

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
 Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
 Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
 Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

9
Progetto Unitario



Perimetro AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05e

Planimetria generale

Stato di Fatto – Inquadramento area RQ 05e

Scala: Sviluppo a vista

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it

Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com – Ordine Architetti Prato – matricola 608

Arch. Matteo Sernesi – cell. (+39) 3201987413 – e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato – matricola 589

Via Atto Vannucci, 3/3 – 59100 – Prato (PO) – Italy – tel. (+39) 057428061



PO 2019
 2024
 Classificazione del patrimonio edilizio esistente
Scala 1:2.000
RQ 05e

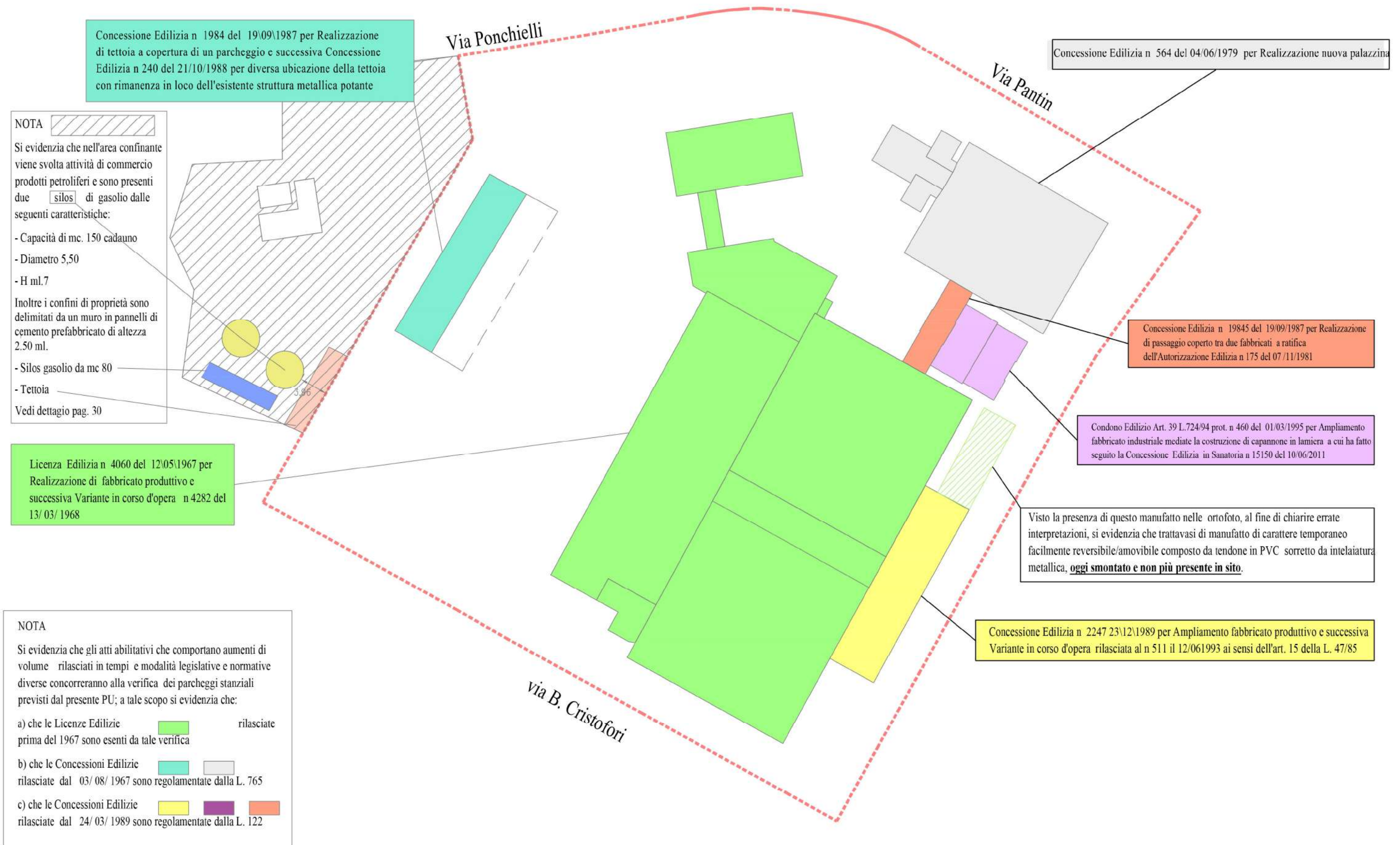
Classificazione patrimonio edilizio esistente
Classe 13
 Stato di Fatto

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
 Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
 Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
 Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

3. Conformità urbanistica

A seguito della consultazione degli atti autorizzativi effettuata presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Scandicci in data 10/11/2017 ed in data 10/11/2017 e 29/03/2018, l'immobile risulta essere stato realizzato conformemente ai seguenti titoli abilitativi:

• Licenza Edilizia	n	4060	12\05\1967	Realizzazione fabbricato produttivo e successiva Variante in corso d'opera
	n	4282	13\03\1968	
• Licenza Edilizia	n	5770	16\06\1972	Realizzazione opere interrato
• Concessione Edilizia	n	94	13\07\1977	Modifiche locale forgia
• Concessione Edilizia	n	564	04\06\1979	Realizzazione nuova palazzina
• Concessione Edilizia	n	1151	16\01\1982	Lavori di modifica locale spogliatoi
• Art. 48 L. 47\85 Pratica n 1088	prot. n	13743	22\03\1986	Sanatoria per difformità edilizie interne
• Condono Edilizio Art. 35 L.47/85	n	2403	27/03/1986	Difformità interne ed esterne a cui hanno fatto seguito le Concessioni Edilizie in Sanatoria (<u>Condono definito</u>)
	n	8004	21/02/2000	
	n	8005	21/02/2000	
	n	8006	21/02/2000	
	n	8007	21/02/2000	
	n	8008	21/02/2000	
• Concessione Edilizia	n	1985	19\09\1987	Realizzazione Passaggio coperto tra due fabbricati, a ratifica dell'Autorizzazione Edilizia sopra citata
	n	175	07/11/1981	
• Concessione Edilizia	n	1984	09\10\1987	Realizzazione di tettoia a copertura di un parcheggio
• Concessione Edilizia	n	179	09\10\1987	Chiusura finestratura e intubazione di fosso coperto
• Concessione Edilizia	n	240	21\10\1988	Diversa ubicazione della tettoia coperta già approvata con Concessione Edilizia 1984 del 19/09/1987 sopra citata e rimanendo in loco l'esistente struttura metallica portante
• Concessione Edilizia	n	2247	23\12\1989	Ampliamento fabbricato produttivo e successiva Variante in corso d'opera rilasciata al ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85
	n	511	12/06/1993	
• Art. 26 L. 47\85 protocollo	n	14	10\10\1991	Realizzazione di uffici all'interno del locale esposizione ubicato al piano primo
• Condono Edilizio Art. 39 L.724/94 prot.	n	460	01/03/1995	Ampliamento fabbricato industriale mediante la costruzione di capannone in lamiera a cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia in Sanatoria (<u>Condono definito</u>)
	n	15150	10/06/2011	
• CILA per frazionamento	n°	996 Pg.49416	01/10/2018	Frazionamento complesso industriale fine lavori e agibilità del 29/1/2019.



Elaborato Grafico Conformità Urbanistica
Stato di Fatto
Scala 1:500

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

13
Progetto Unitario

Estratto di mappa Foglio 11 particella 206

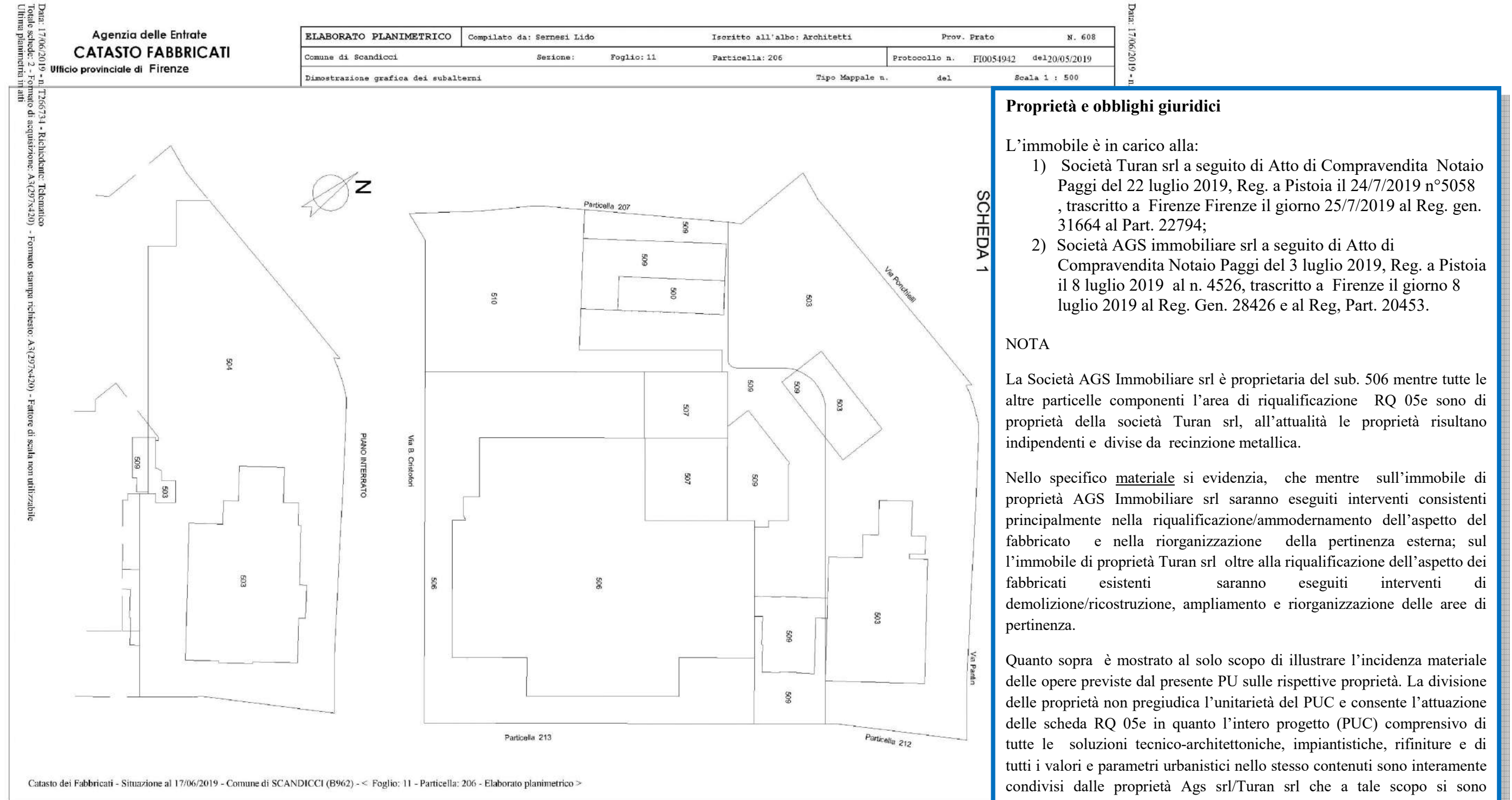


- 49TURAN S.R.L., con sede in Pistoia (PT), Corso Silvano Fedi n.24, codice fiscale e numero di iscrizione 01848930473.

Rappresentazione Catastale
Stato di Fatto
Scala: Sviluppo a vista

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

14
Progetto Unitario



Si precisa la società AGS IMMOBILIARE SRL è proprietaria del solo subalterno 506, mentre tutti gli altri subalterni sono di proprietà della società TURAN SRL

Rappresentazione Catastale
Stato di Fatto
Scala: Sviluppo a vista

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com – Ordine Architetti Prato – matricola 608
Arch. Matteo Sernesi – cell. (+39) 3201987413 – e-mail:matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato – matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 – 59100 – Prato (PO) – Italy – tel. (+39) 057428061

15
Progetto Unitario

Quanto in oggetto è censito nel Catasto Fabbricati di Scandicci, correttamente in ditta, **foglio 11**:

- **particella 206, subalterno 500**, Via Amilcare Ponchielli 27, piano T, cat. C/6, cl. 5, metri quadri 96, superficie catastale mq.96, R.C. Euro 277,65 (Cfr atto Notaio Paggi:porzione di cui alla lettera a1); giusta variazione del 22 marzo 2010 protocollo n.FI0090770 (n.7588.1/2010) variazione di classamento;

- **particella 206, subalterno 503**, Via Amilcare Ponchielli n. 27, piano S1-T-1,2, cat. D/7, R.C. Euro 7.580,00 (Cfr atto Notaio Paggi:porzione di cui alle lettere b1, b2, b3 e b4); giusta variazione dell'8 novembre 2012 protocollo n.FI0263662 (n.57615.1/2012) variazione di classamento;

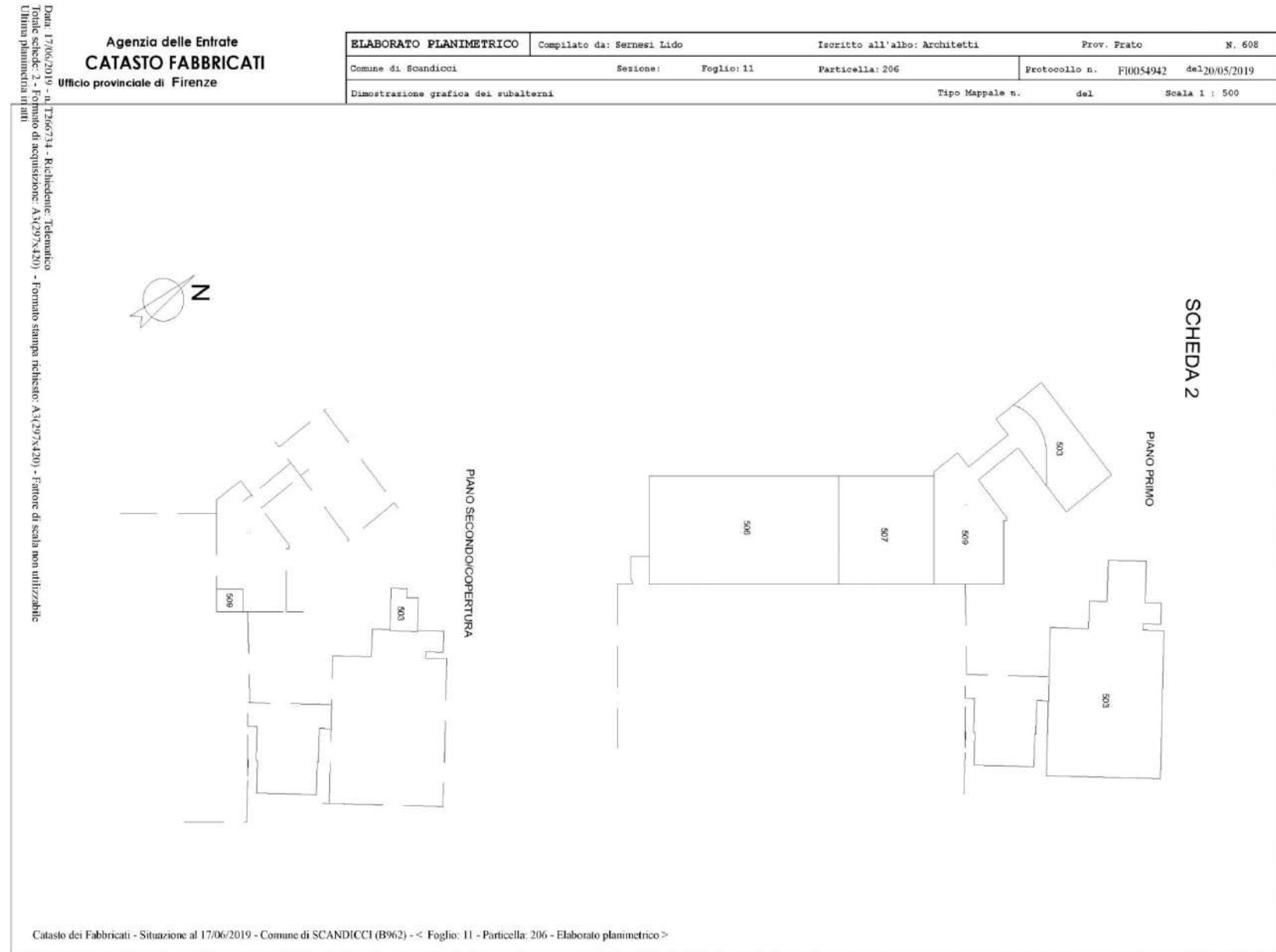
- **particella 206, subalterno 504**, Via Amilcare Ponchielli 27, piano S1, cat. F/4 in corso di definizione; giusta edificazione su area interrata, del 26 gennaio 2012 protocollo n.FI0017442 (n.176.1/2012) senza rendita;

- **particella 206 subalterno 506**, Via Amilcare Ponchielli n. 27, piani S1-T-1, ZC U, Cat. D/7, R.C. Euro 14.845,80 (Cfr atto Notaio Paggi:porzione di cui alle lettere c1 e c2); giusta variazione del 7 gennaio 2019 protocollo n.FI0001380 (n.515.1/2019) divisione;

- **particella 206 subalterno 507**, Via Amilcare Ponchielli n. 27, piani T-1, ZC U, Cat. D/7, R.C. Euro 2.697,00 (Cfr atto Notaio Paggi:porzione di cui alle lettere d1 e d2); giusta variazione del 22 febbraio 2019 protocollo n.FI00027543 (n.7743.1/2019) divisione;

- **particella 206 subalterno 509**, Via Amilcare Ponchielli n. 27, piani S1-T-1, ZC U, Cat. D/7, R.C. Euro 5.362,00 (Cfr atto Notaio Paggi:porzione di cui alle lettere e1, e2, e3 ed e4); giusta variazione del 17 maggio 2019 protocollo n.FI00065942 (n.14978.1/2019) divisione;

- **particella 206 subalterno 510**, Via Amilcare Ponchielli n. 27, piani T, ZC U, Cat. F1, senza redditi; giusta variazione del 17 maggio 2019 protocollo n.FI00065942 (n.14978.1/2019) divisione.



4. Stato attuale dei luoghi

Rappresentazione Catastale
Stato di Fatto
Scala: Sviluppo a vista

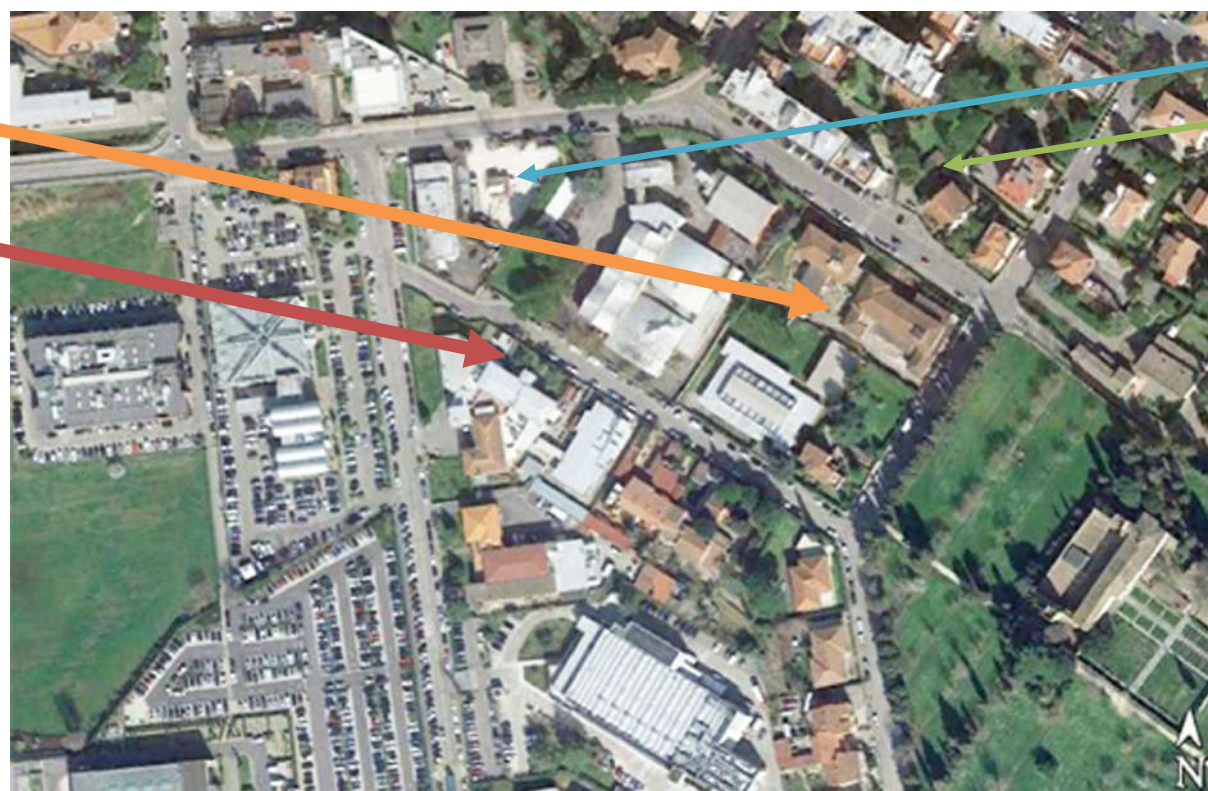
Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

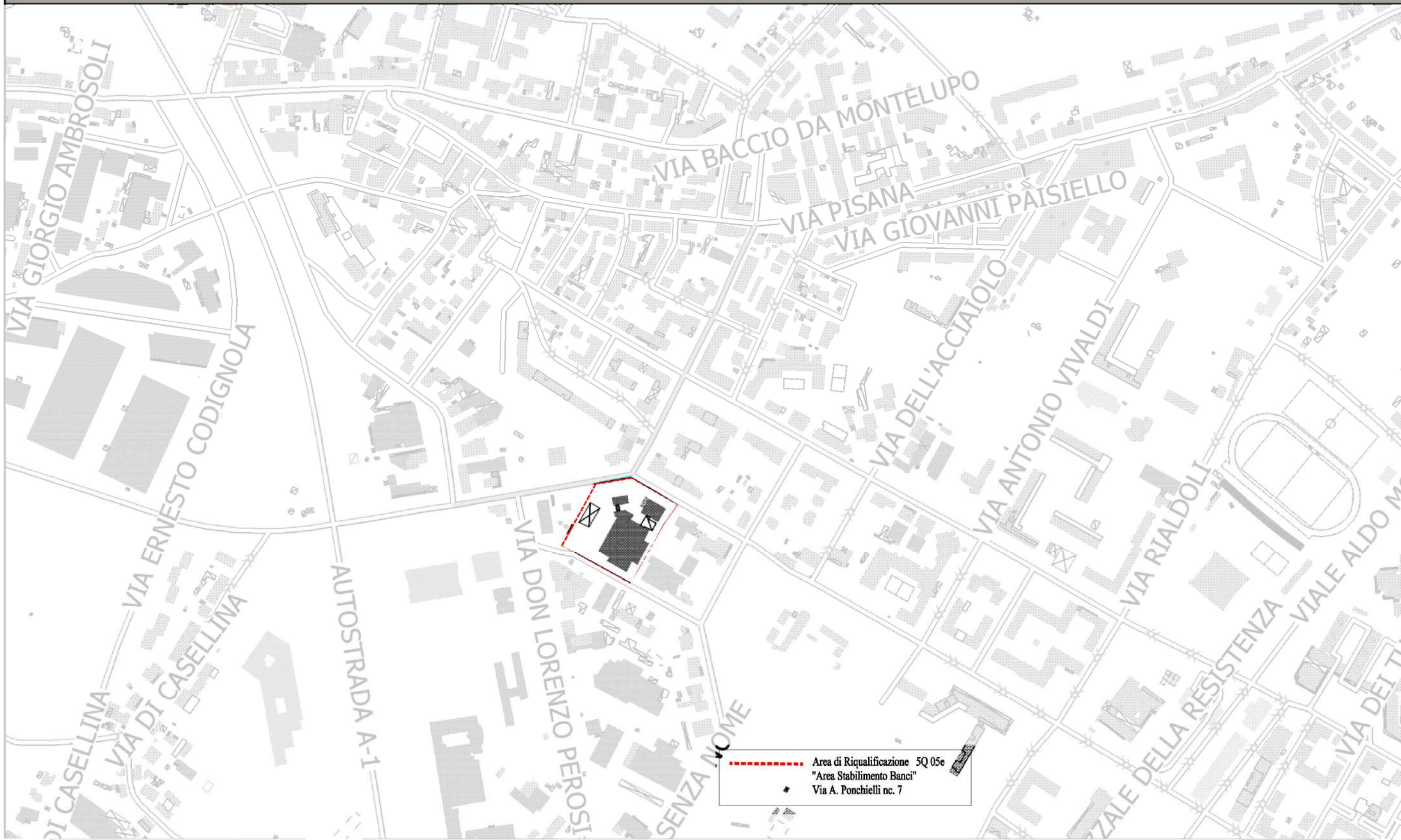
16
Progetto Unitario

L'area appartenente alla città di Scandicci, si colloca in "ambito urbano - perimetrazione dei centri abitati" prospiciente su due tracciati viari che segnano uno Via Ponchielli/via Pantin la separazione con i tessuti consolidati prevalentemente residenziali e via Bartolomeo Cristofori con i tessuti prevalentemente produttivi. L'area inserita in un'area promiscua è posta sul confine dell'area produttiva con quella residenziale. Attualmente l'area oggetto di intervento si presenta con una consistenza immobiliare produttiva costituita da 4 emergenze distribuite uniformemente nel lotto aventi forme ed altezze diverse con accesso sia da via Amilcare Ponchielli che da via Bartolomeo Cristofori e inserita in un contesto abbastanza ampio di spazi non edificati dove non sono stati cancellati piazzali e spazi parcheggio. Nelle vicinanze lungo via Bartolomeo Cristofori sono presenti fabbricati artigianali di un buon livello architettonico.

Analizzando una porzione opportunamente ampia di territorio si riscontrano, in particolare, i seguenti temi di paesaggio:

- il tratto prospiciente su Via Amilcare Ponchielli, lato nord, dove insiste l'area di trasformazione, risulta, edificato ad uso residenziale palazzi 4/5 piani fuori terra;
- Il tratto posto sul confine ovest è parzialmente in edificato e destinato al deposito di oli combustibili ed alla movimentazione di mezzi pesanti ad oggi è presente la commercializzazione di prodotti petroliferi. L'area è inserita all'interno del Piano Operativo come area di riqualificazione RQ05f dove vi è la possibilità di edificare una Se di mq600 ad uso direzionale;
- il tratto prospiciente su Via Bartolomeo Cristofori, lato sud, dove insiste l'area di trasformazione, risulta, edificato a destinazione produttiva (*in questa zona vi sono insediati brand di alta moda*);
- il tratto prospiciente posto confine est è presente un complesso residenziale ;





Inquadramento CTR

Stato di Fatto
Scala 1:4.000

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

Dal punto di vista ambientale si rileva che all'interno dell'area, nelle aree verdi di pertinenza del sito insistono 23 alberi costituiti da n.10 Pinus pinea (Pino domestico), n. 8 Cupressus arizonica (Cipresso dell'Arizona), n. 2 Picea abies (Abete rosso), n. 1 Cercis siliquastrum (Albero di giuda) policormico, n. 1 Cedrus atlantica (Cedro dell'Atlante) e n.1 Magnolia grandiflora (Magnolia). La maggior parte di queste piante presenta condizioni di stabilità precarie o stato di deperienza (cfr.pg.27).

Si anticipa che il PU prevede la rimozione dei 23 alberi, la maggior parte dei quali deperienti e molti in condizioni di stabilità estreme, a fronte di un totale riassetto vegetazionale dell'area che vedrà la messa a dimora di 23 nuovi essenze arboree locali coerenti con quanto previsto dallo Schema Direttore (cfr. pg. 66).

Come sopra accennato compendio immobiliare in oggetto è ubicato in zona semiperiferica rispetto al centro di Scandicci (FI), confina con tre strade a doppio senso di circolazione con notevole movimento veicolare, la zona è corredata di servizi sussidiari a carattere commerciale ed residenziale.

Complesso edilizio a carattere industriale - artigianale, posto nel Comune di Scandicci (FI), all'incrocio tra Via Amilcare Ponchielli e Via Pantin, con accessi esclusivi carrabili e pedonali da Via Amilcare Ponchielli no 27 e da Via Bartolomeo Cristofori, detto complesso immobiliare e costituito da:

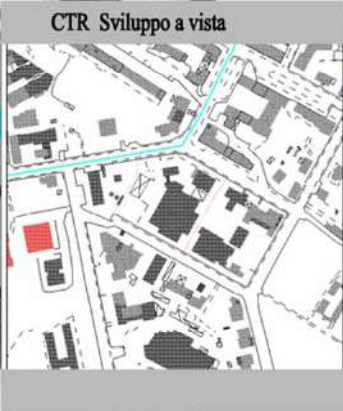
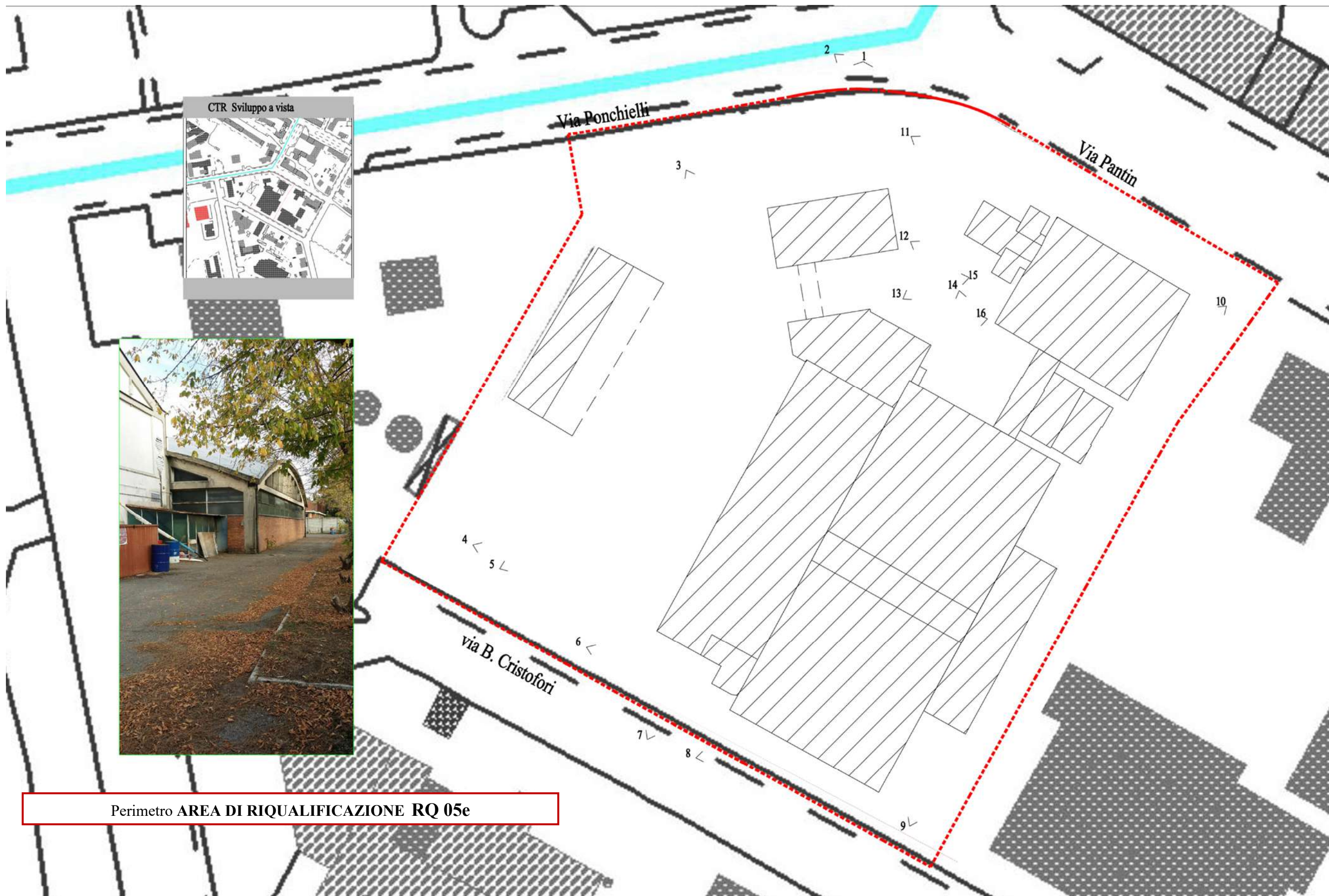
- A. Fabbricato produttivo ad un solo piano (terreno), costituito da due grandi vani con copertura a cupola;
- B. Piccolo fabbricato produttivo / magazzino ad un solo piano (terreno), con copertura piana, collegato mediante porta di accesso con i locali descritti alla lettera "A";
- C. Fabbricato composto da due piani fuori terra ed uno interrato, collegati mediante scala esterna e montacarichi, costituito al piano interrato da locale caldaia, al piano terreno da locale magazzino, spogliatoi ed accessori, al piano primo da locali destinati a sala esposizione, uffici, sala mensa, servizi ed accessori e montacarichi;
- D. Fabbricato costituito da due piani fuori terra con destinazione uffici, servizi ed accessori, collegati fra loro ds scala interna;
- E. Passerella di collegamento al piano primo tra gli uffici (D) ed il locale esposizione (C);
- F. Fabbricato costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato, i piani terreno e primo sono destinati a lavorazione e magazzino oltre servizi ed accessori, il piano secondo a locale tecnico, il piano interrato destinato a locale deposito ed accessori, inoltre il fabbricato 6 (vedi pg.28) dotato di montacarichi, locale caldaia, scale esterne di collegamento (uscite di sicurezza);
- G. Passaggio coperto di collegamento tra il fabbricato di cui alla lettera "F" ed il fabbricato di cui alla lettera "A";
- H. Piccolo prefabbricato in metallo al piano terreno con destinazione magazzino/imbballaggio, in adiacenza al passaggio coperto di cui alla lettera "G" e ubicato tra i fabbricati di cui alle lettere "A ed F";
- I. Prefabbricato in metallo ed altro materiale dotato di tettoia con struttura metallica ubicato sulla destra per chi entri dal cancello carrabile posto sulla Via A. Ponchielli n 27, destinate a magazzino/deposito.

Oltre a vani tecnici/depositi interrati e pertinenze esterne quali piazzali asfaltati, aree a Verde.

Gli immobili di cui trattasi sono stati realizzati con prevalente struttura in calcestruzzo armato, strutture metalliche e tamponature in laterizio, la copertura è mista, in parte piana, in parte a falde ed in parte a vela, i pavimenti sono in gres porcellanato, in battuto di cemento del tipo industriale, in legno, in gres rosso, i rivestimenti dei bagni e spogliatoi in ceramica, gli infissi esterni in metallo e vetro, quell' interno in legno e metallo vetrato, gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile tinteggiato, sono dotati d'impianti: elettrico, idrico, gas, fognario, termico (caldo e freddo) ed antincendio.

Si evidenzia lungo del confine Nord-Est l'esistenza di una servitù fognaria dovuta alla presenza di un collettore fognario pubblico (ex fosso, intubato a seguito della Autorizzazione n. 179/1987 rilasciata per "Chiusura finestre e intubazione fosso", collettore evidenziato anche nella scheda RQ 05e del PO .

Quanto sopra è posto fra i confini di Via Amilcare Ponchielli, Via Pantin, Via Bartolomeo Cristofori, s.s.a.



Perimetro AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05e

Documentazione fotografica
 Stato di Fatto
 Scala 1:500 – Planimetria con punti fotografici

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
 Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com – Ordine Architetti Prato – matricola 608
 Arch. Matteo Sernesi – cell. (+39) 3201987413 – e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato – matricola 589
 Via Atto Vannucci, 3/3 – 59100 – Prato (PO) – Italy – tel. (+39) 057428061

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 7



Foto 8



Documentazione fotografica
Stato di Fatto

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

21
Progetto Unitario

Foto 9



Foto 12



Foto 14



Foto 10



Foto 11



Foto 13

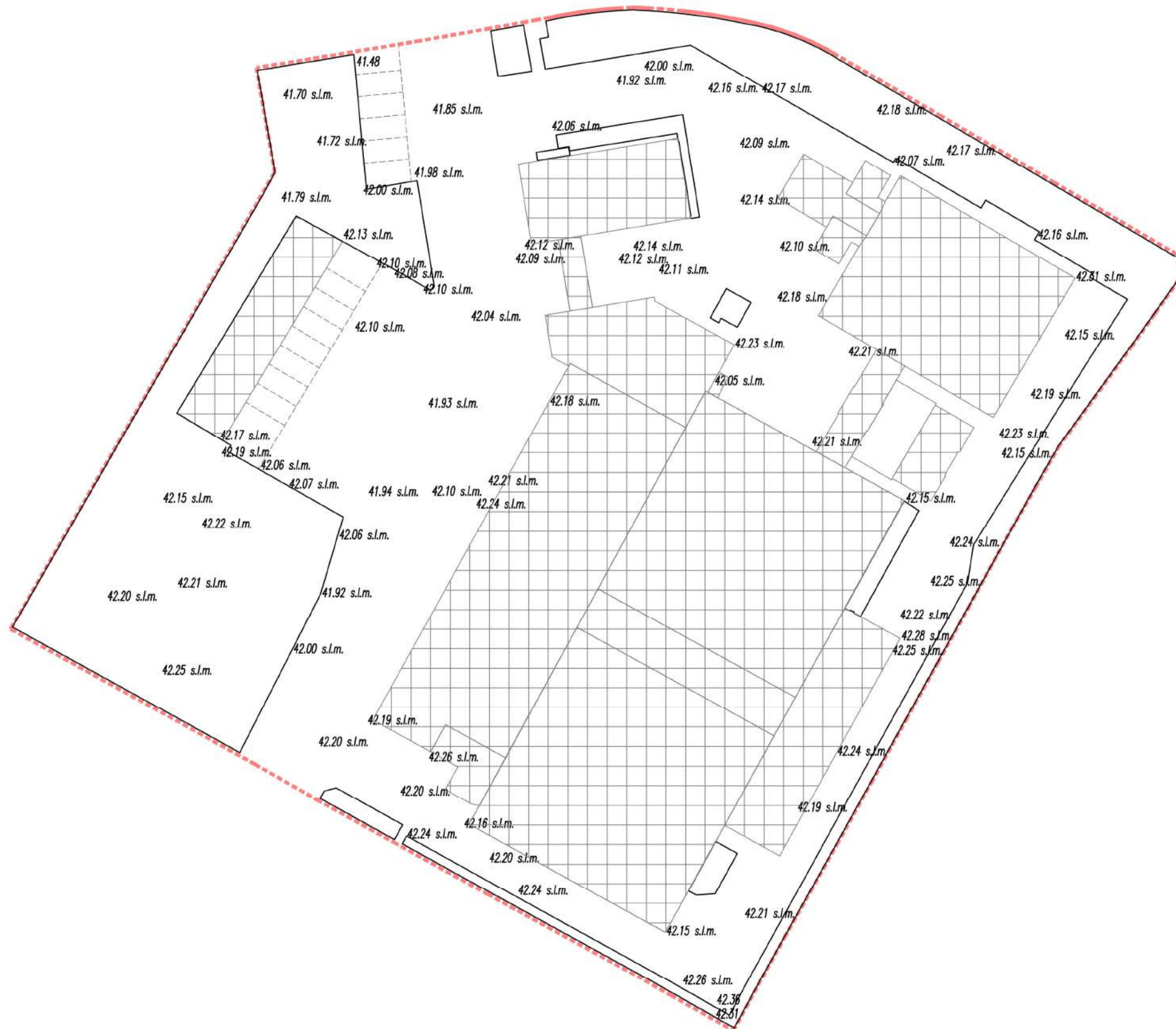


Foto 15



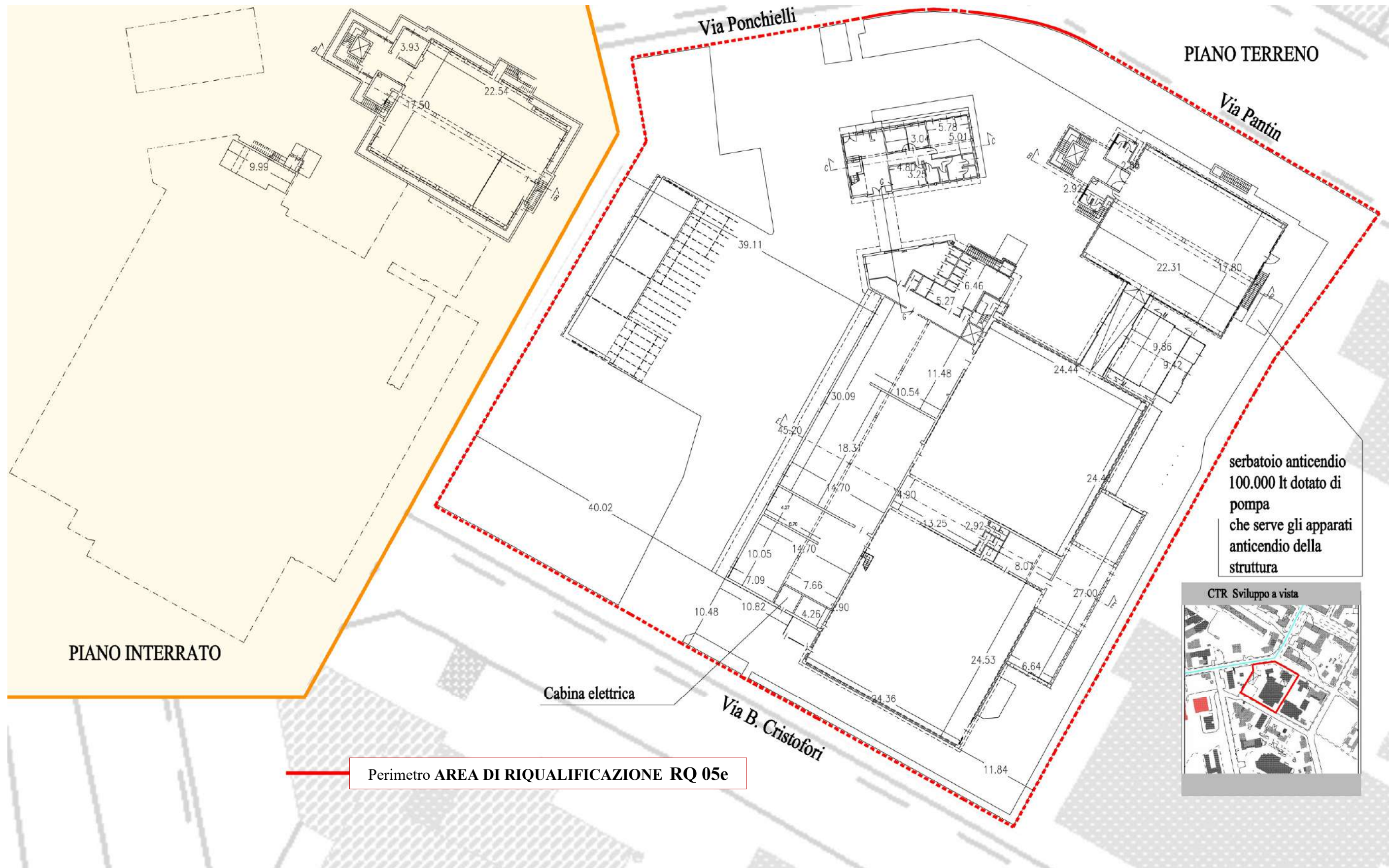
Foto 16





Rilievo Plano-altimetrico
 Stato di Fatto
 Scala:1;500

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
 Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
 Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
 Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

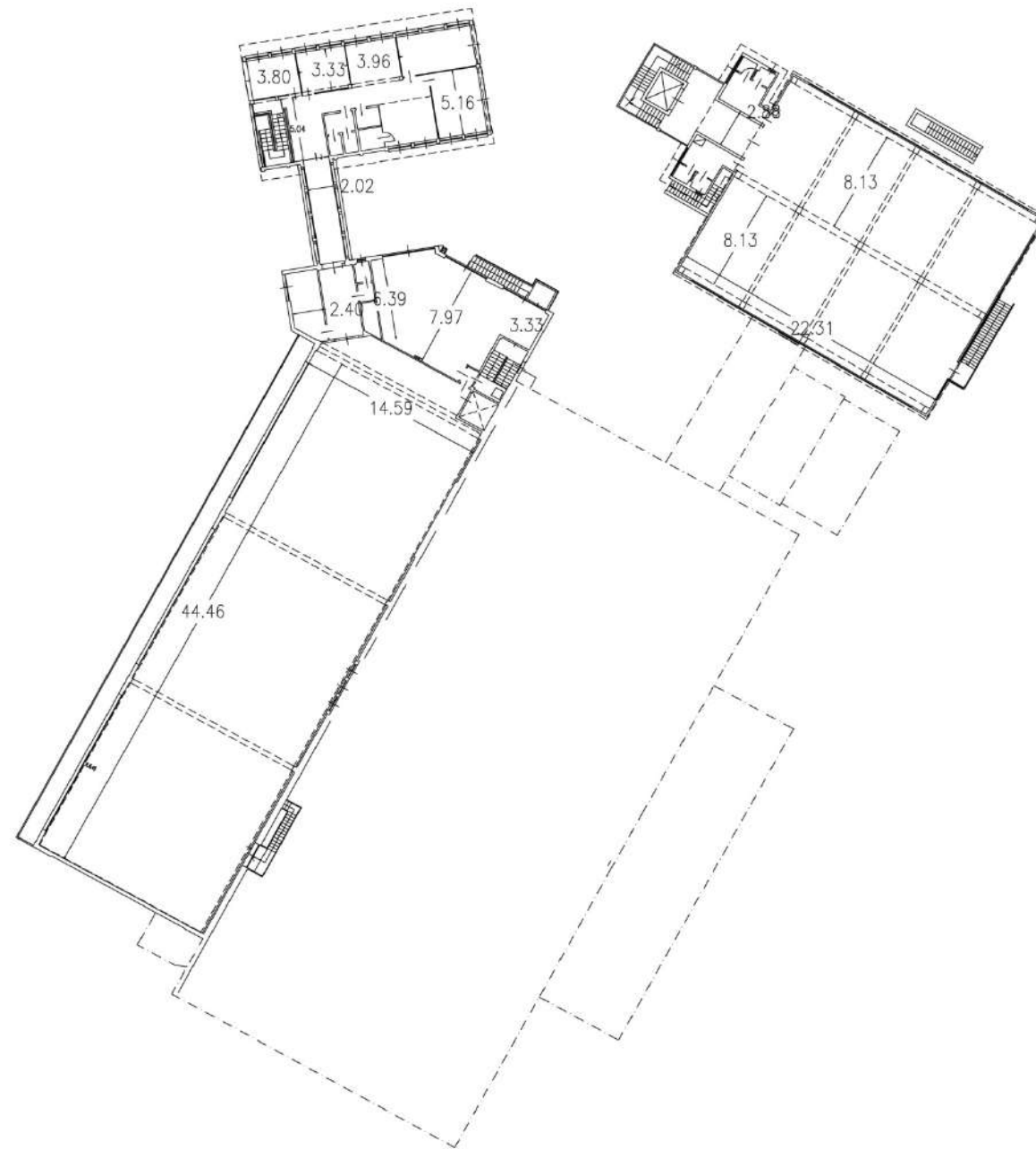


Pianta Piano Interrato e Pianta Piano Terra
Stato di Fatto
Scala 1:500

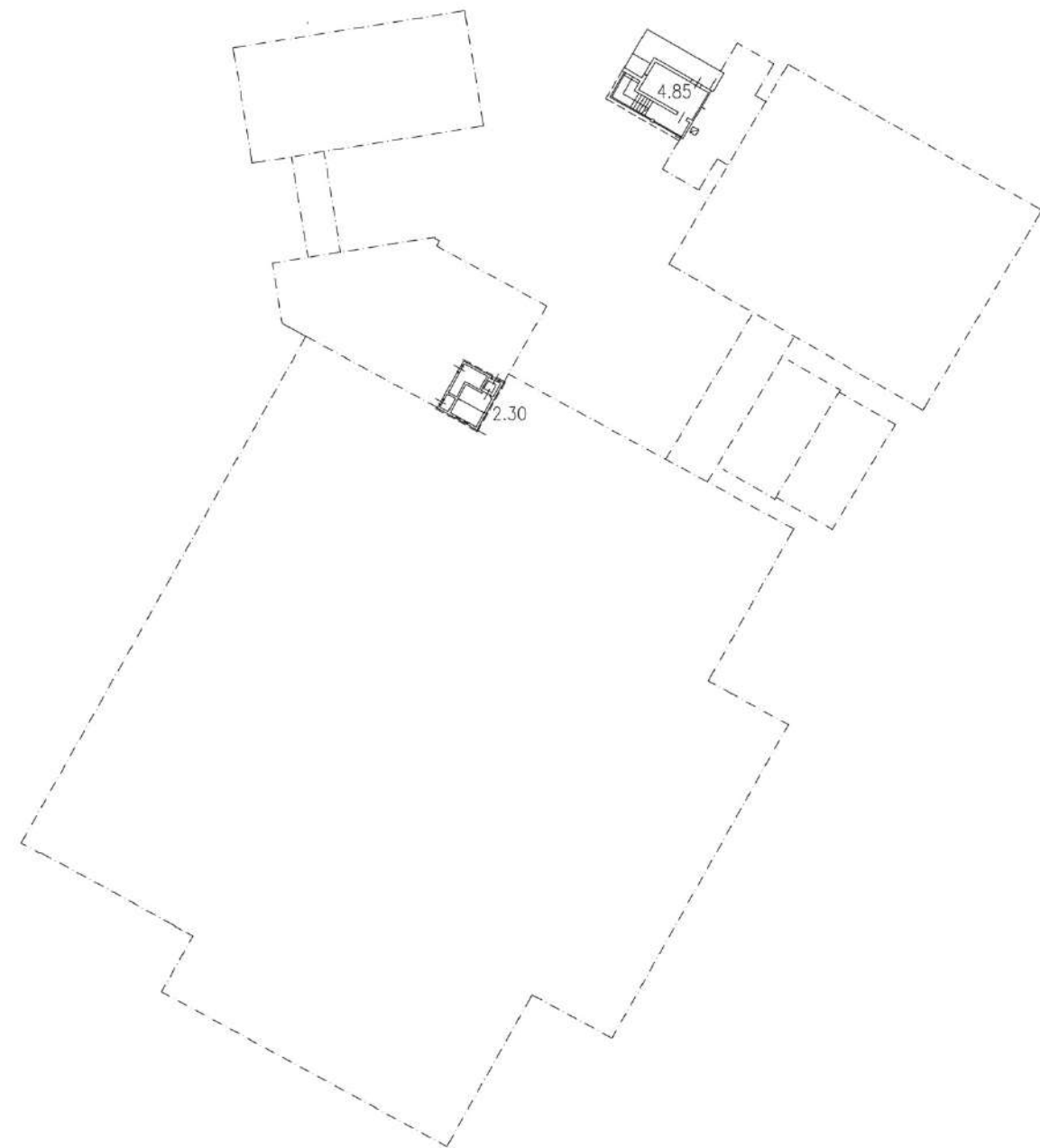
Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

24
Progetto Unitario

PIANO PRIMO



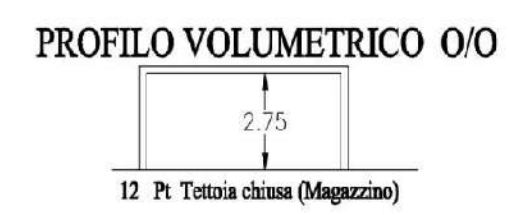
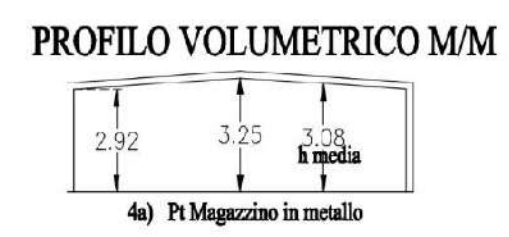
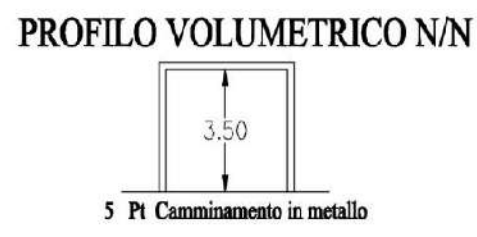
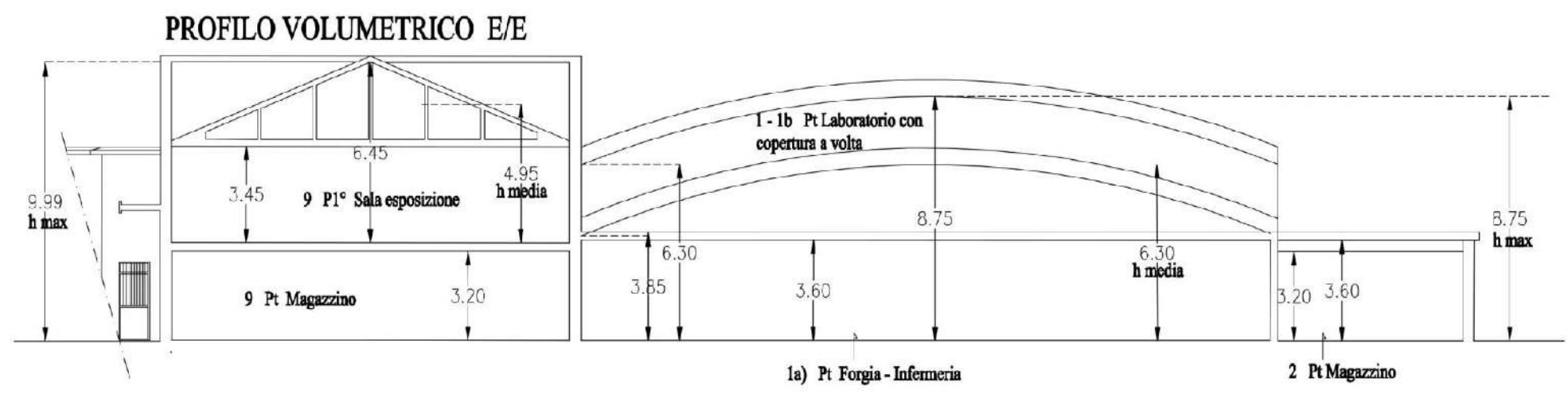
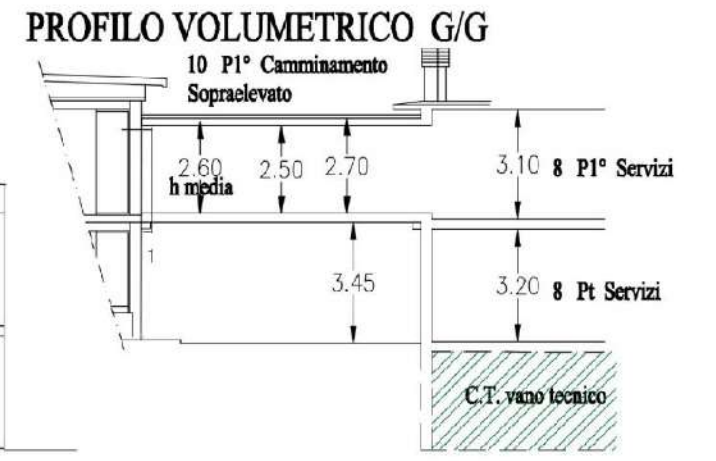
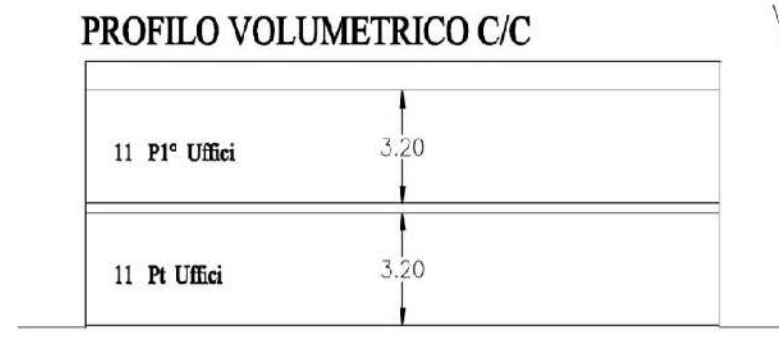
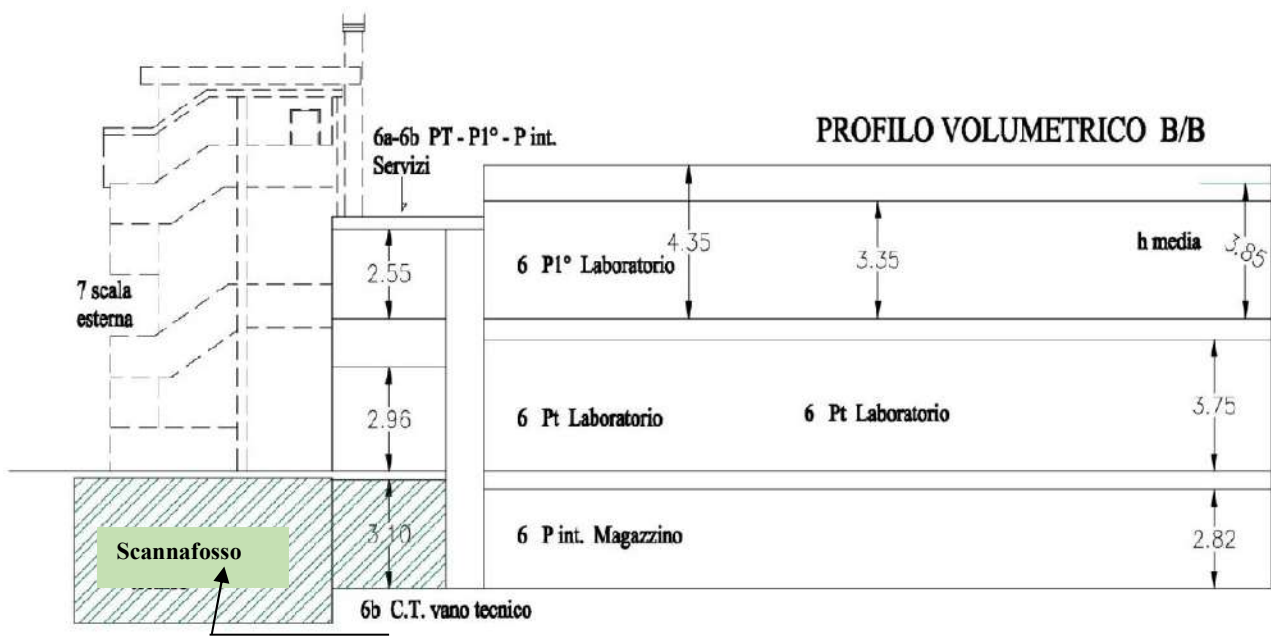
PIANO COPERTURA



Pianta Piano Primo e Pianta Copertura
Stato di Fatto
Scala 1:500

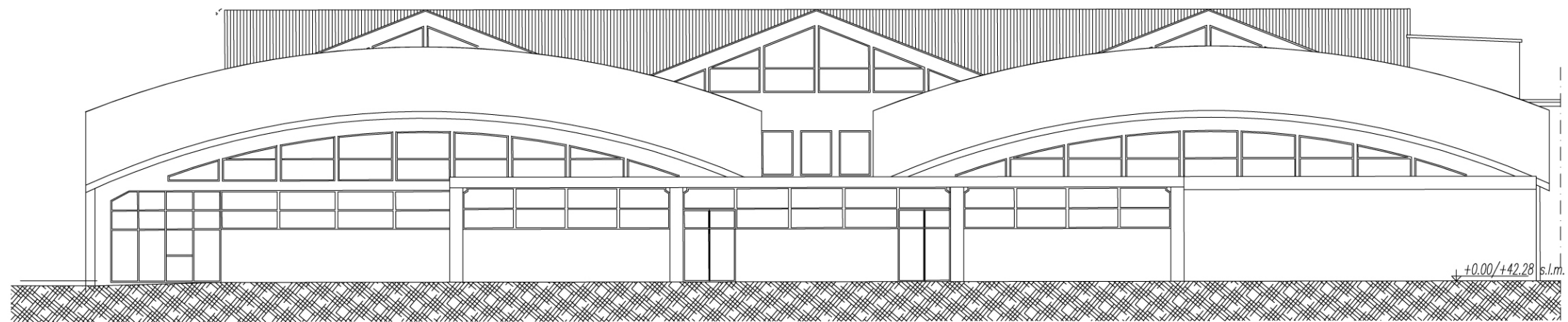
Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

25
Progetto Unitario

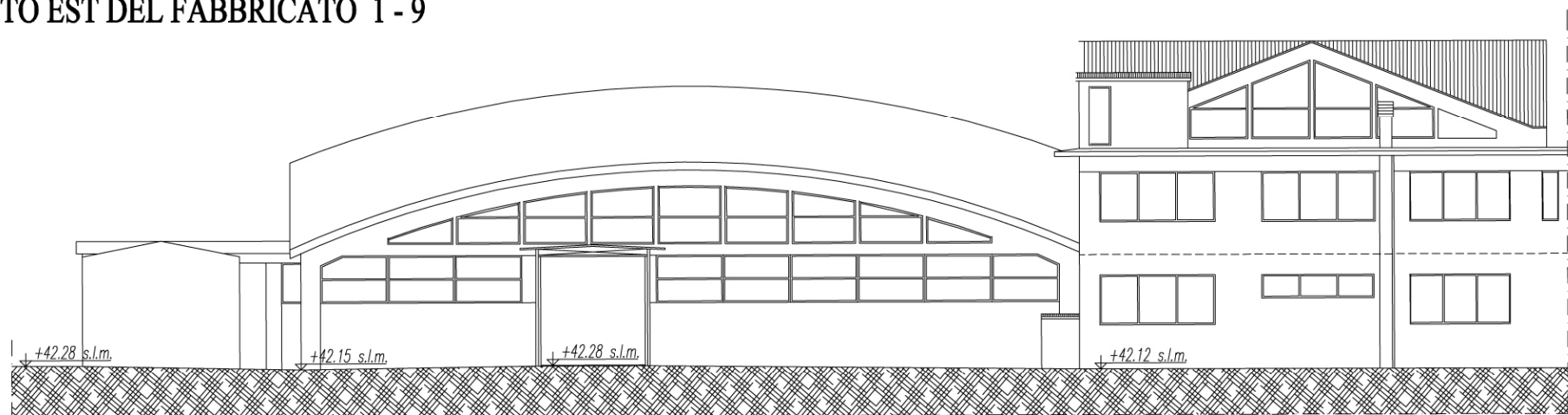


Sezioni
Stato di Fatto
Scala 1:200/1:500

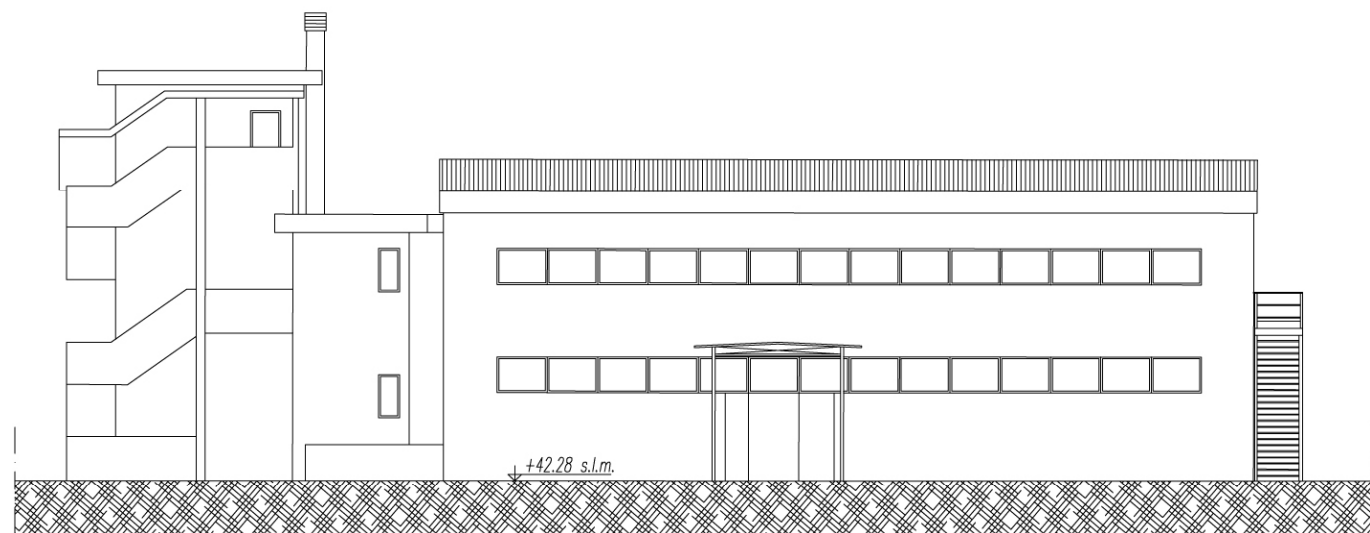
Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061



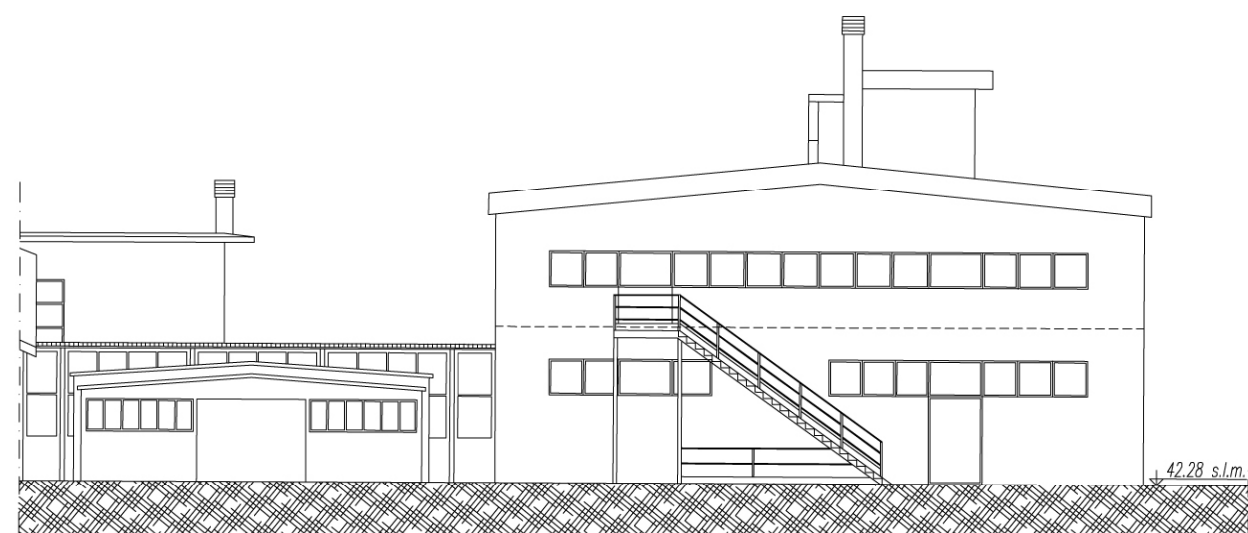
PROSPETTO EST DEL FABBRICATO 1 - 9



PROSPETTO FABBRICATO 1 - 2 - 9 DA VIA CRISTOFORI



PROSPETTO FABBRICATO 6-7 DA VIA PANTIN



PROSPETTO OVEST DEL FABBRICATO 6-7

Prospetti
Stato di Fatto
Scala 1:200

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

27
Progetto Unitario

CALCOLO SUPERFICIE PERMEABILE DI PERTINENZA

V1)	mq	1.181,48
V2)	mq	19,46
V3)	mq	3,33
V4)	mq	36,80
V5)	mq	665,75
V6)	mq	10,59
V7)	mq	26,75
V8)	mq	16,24
V9)	mq	17,40
Totale mq		1.977,80 SP

INDICE DI PERMEABILITA' FONDIARIA IPF

SF	mq	8.828,15
SP	mq	1.977,80
IPF		22,40%

CALCOLO SUPERFICIE COPER'

1)	mq	627,87	Laboratorio con copertura a volta
1a)	mq	123,67	Forgia - Infermeria
1b)	mq	633,95	Laboratorio con copertura a volta
2)	mq	194,87	Magazzino
3)	---	-----	-----
4)	mq	47,07	Magazzino in metallo
4a)	mq	50,63	Magazzino in Metallo
5)	mq	49,14	Camminamento di collegamento
6)	mq	407,82	Laboratorio
6a)	mq	15,31	Servizi
6b)	mq	15,31	Servizi
7)	mq	48,70	Scala coperta
8)	mq	176,04	Servizi
9)	mq	651,10	Magazzino - Sala Esposizione
10)	mq	20,47	Camminamento sopraelevato (> ml 2)
11)	mq	162,36	Uffici
12)	mq	153,22	Magazzino
13)	mq	131,34	Tettoia
14)	mq	13,18	Cabina elettrica (vano tecnico)
15)	mq	3,12	Quadri elettrici (vano tecnico)
Totale	mq	3.525,17 SC	

INDICE DI COPERTURA

Sf	mq	8.828,15
SC	mq	3.525,17
IC		39,90%



Calcolo Superfici Coperta (SC) – Permeabile (SP)
 Stato di Fatto
 Scala 1:500

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
 Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com – Ordine Architetti Prato – matricola 608
 Arch. Matteo Sernesi – cell. (+39) 3201987413 – e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato – matricola 589
 Via Atto Vannucci, 3/3 – 59100 – Prato (PO) – Italy – tel. (+39) 057428061

**CALCOLO SUPERFICIE EDIFICATA (SE)
CALCOLO VOLUME EDIFICATO (VE)**

		SE	H	VE	
1)	Pt	mq 627,87	x h 6,30	= mc 3.955,58	Laboratorio copertuta a volta
1a)	Pt	mq 123,67	x h 3,60	= mc 445,21	Forgia - Infermeria
1b)	Pt	mq 633,95	x h 6,30	= mc 3.993,88	Laboratorio copertuta a volta
2)	Pt	mq 194,87	x h 3,20	= mc 623,58	Magazzino
3)	--				
4)	Pt	mq 47,07	x hm 2,72	= mc 128,03	Magazzino in metallo
4a)	Pt	mq 50,63	x hm 3,08	= mc 155,94	Magazzino in metallo
5)	Pt	mq 49,14	x h 3,50	= mc 171,99	Tunnel di collegamento
6)	Pt	mq 407,82	x h 3,75	= mc 1.529,32	Laboratorio
	P1°	mq 407,82	x h 3,35	= mc 1.366,19	Laboratorio
	P int.	mq 407,82	x h 2,82	= mc 1.150,05	(h > 2.40) Magazzino
6a)	Pt	mq 15,31	x h 2,96	= mc 45,31	Servizi
	P1°	mq 15,31	x h 2,55	= mc 39,04	Servizi
	P int.	mq 15,31	x h 3,10	= mc 47,46	(h > 2.40) Magazzino
6b)	Pt	mq 15,31	x h 2,96	= mc 45,31	Servizi
	P1°	mq 15,31	x h 2,55	= mc 39,04	Servizi
7)	Pt	mq 48,70	x h 2,96	= mc 144,52	Scala coperta
8)	Pt	mq 176,04	x h 3,20	= mc 563,32	Servizi
	P1°	mq 176,04	x h 3,10	= mc 545,72	Servizi
9)	Pt	mq 651,10	x h 3,20	= mc 2.083,52	Magazzino
	P1°	mq 651,10	x h 3,45	= mc 2.246,29	Sala esposizione
10)	P1°	mq 20,47	x h 2,70	= mc 55,26	Tunnel sopraelevato (> ml 2)
11)	Pt	mq 162,36	x h 3,20	= mc 519,55	Uffici
	P1°	mq 162,36	x h 3,20	= mc 519,55	Uffici
12)	Pt	mq 153,22	x h 2,75	= mc 421,35	Magazzino
Totale		mq 5.228,60 (SE)		mc 20.835,01 (VE)	

Volumi tecnici esenti calcolo SE
(manufatti atti a contenere apparecchiature, macchinari e impianti tecnologici)

	H max 9,99
--	------------

RIEPILOGO PARAMETRI URBANISTICI		
SF	mq	8.828,15
SE	mq	5.228,60
VE	mc	20.835,01
SP	mq	1.977,80
IPF		22,40
Hmax	ml	9,99
SC	mq	3.525,17
Ic		39,90
Parcheggi Stanziali		
Legittimati	mq	340,71
Stalli	n	16 esistenti

CALCOLO PARCHEGGI STANZIALI RIFERITI AL VOLUME

(NB : il calcolo è stato effettuato suddividendo i volumi in funzione dell'anno di costruzione applicando a ciascun volume la Legge vigente all'epoca della realizzazione Vedi dettaglio Pag.13)

- a) Volume mc 4.405,95 anno 1979 normato L. 765/1967
- b) Volume mc 171,99 anno 1981 normato L. 765/1987
- d) Volume mc 421,35 anno 1987 normato L. 765/1967
- e) Volume mc 623,58 anno 1989 normato L. 122/1989
- f) Volume mc 283,97 anno 1995 normato L. 122/1989
- g) Volume anno 12/05/1967 esente L. 765 del 06/08/1967 in quanto precedente l'entrata in vigore della legge

Parcheggi stanziali legittimati

(a+b+d) x $\frac{1}{20}$ = mq P.stanziale

(4.405,95+171,99+0,00+421,35) x $\frac{1}{20}$ = mq 249,96

(e+f) x $\frac{1}{10}$ = mq P. stanziale

(623,58+283,97) x $\frac{1}{10}$ = mq 90,75

Totale parcheggi legittimati mq 340,71 : 25 = n. 13,62 stalli < 16 esistenti



NOTA
Si evidenzia che i volumi contraddistinti ai numeri 4,4/a,5,10,12 saranno oggetto di demolizione e riuso come meglio specificato a pag 45 "indicazione volumi demoliti e di nuova costruzione"





Muri di recinzione a pannelli prefabbricati di cemento h 2.50

In riferimento ai Silos presenti nell'area RQ 05f adiacente all'area Banci, si precisa che trattasi di n° 2 depositi di "Gasolio" da mc. 150 cadauno per un totale di mc. 300; per i quali si evidenzia che l'art.5.1.b del DM 22 /11 del 2017, indica per i fabbricati e/o locali soggetti ai controlli di prevenzione incendi ai sensi dell'allegato I del DPR del 1 agosto 2011 n°15, una distanza di sicurezza di 10ml; tale distanza ai sensi del comma 5.5 può essere ridotta sino alla metà mediante interposizione di elementi di separazione aventi caratteristiche di resistenza al fuoco EI60 e con le dimensioni di seguito indicate:

- altezza: pari a quella del contenitore - distributore più alto maggiorata di 0,5ml;
- lunghezza: pari alla dimensione maggiore dei contenitori- distributori più vicini a seconda dell'orientamento degli stessi maggiorata di 05ml.

Il silos più vicino risulta ad una distanza dal confine di proprietà 3,96ml

LEGENDA

-  Silos da mc 150 Gasolio
-  Silos da mc 80 Gasolio






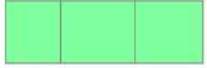


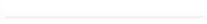

Fabbricati confinanti posti a distanza maggiori di 10m

NOTA
 Nell'area confinante RQ 05e è presente una tettoia posta in aderenza al muro di recinzione con l'area oggetto d'intervento, tale manufatto a seguito dell'indagine condotta presso l'archivio edilizio del Comune di Scandicci in data 29/3/2018 risulta presente negli elaborati grafici della DIA n. 415 del 24/05/1995 intestata a Maxi Calor srl

Verifica Distanze Manufatti dai Confini
 Stato di Fatto
 Scala 1:500

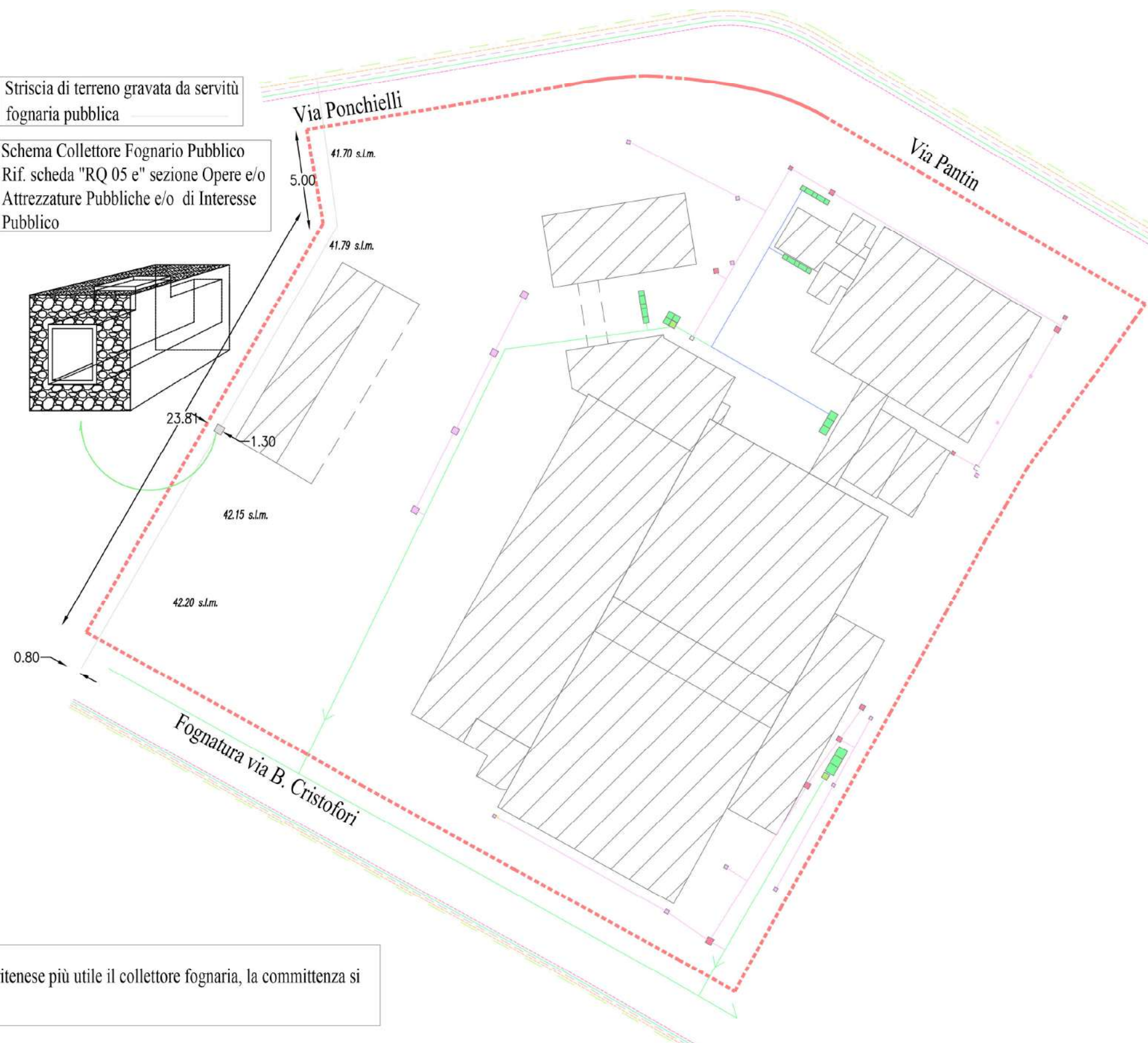
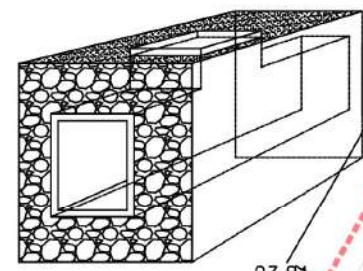
Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
 Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
 Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
 Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061



30
 Progetto Unitario

LEGENDA	
	Caditoie acque meteoriche
	Fognatura acque meteoriche
	Pozzetti acque meteoriche
	Fosse biologiche tricamerali
	Fognatura acque nere
	Fognatura acque miste
	Collettore pubblico
	Pozzetto collettore pubblico (1.00 x h 2.00 mt)

Striscia di terreno gravata da servitù fognaria pubblica

Schema Collettore Fognario Pubblico
Rif. scheda "RQ 05 e" sezione Opere e/o Attrezzature Pubbliche e/o di Interesse Pubblico



SCHEMA RETE DISTRIBUZIONE SOTTOSERVIZI	
	Acquedotto
	Gas
	Enel
	Telecom
	Fognatura

NOTA: Si evidenzia che nel caso l'amministrazione comunale non ritenesse più utile il collettore fognario, la committenza si rende disponibile al suo smantellamento con oneri a proprio carico

Collettore fognario pubblico
Schema rete distribuzione sottoservizi
Stato di Fatto
Scala 1:500

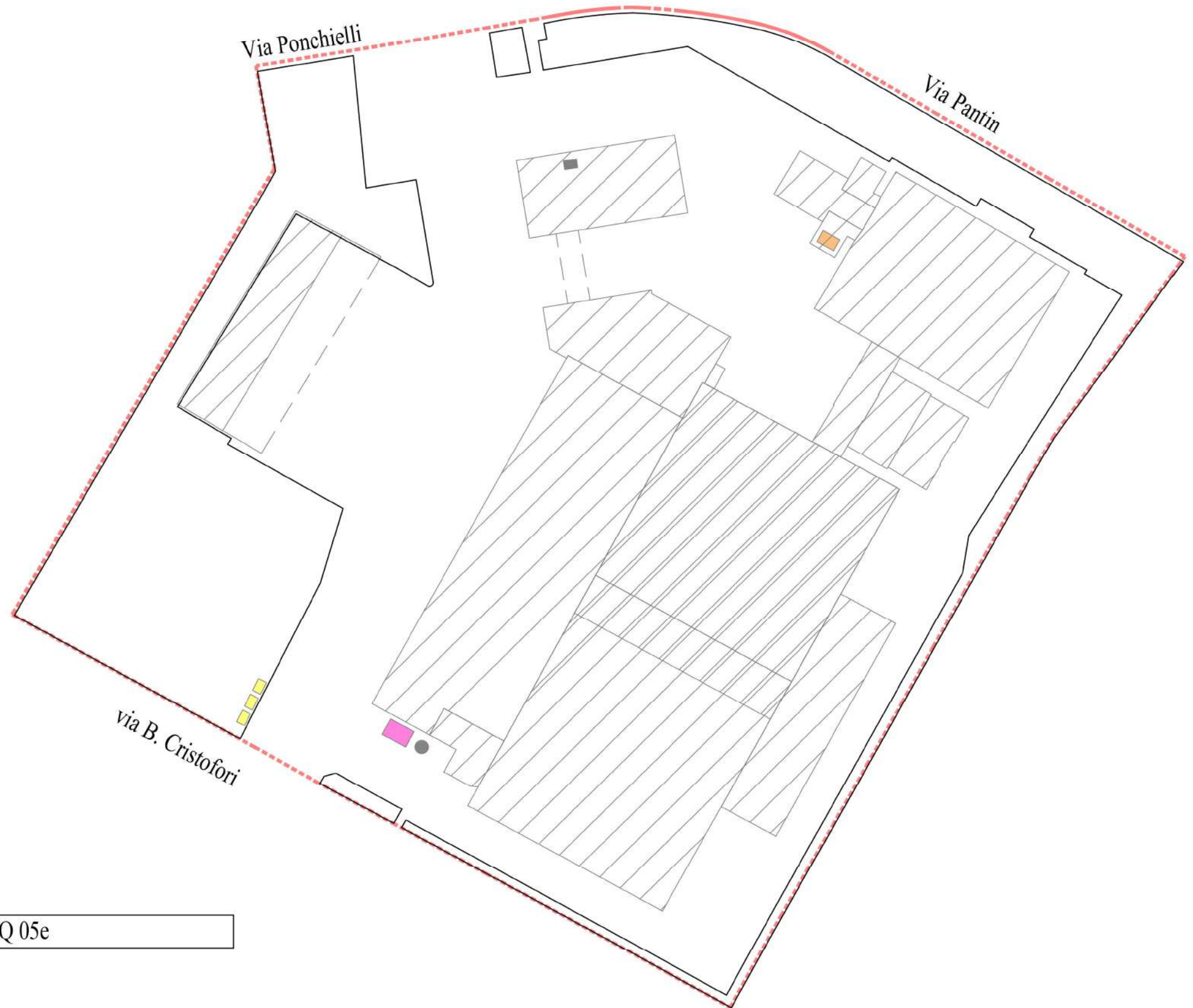
Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

L'area è dotata spazi destinati alla raccolta dei rifiuti come evidenziati nella planimetria generale:

- toner stampanti
- carta e cartone
- olio esausto
- materiali ferrosi
- vetro

L'azienda nell'attività di realizzazione di lampadari artigianali di alta fattura produce secondo i dati forniti i seguenti quantitativi di rifiuti:

- toner stampanti 15kg/anno
- carta e cartone 300kg/anno
- olio esausto 25kg/anno
- materiali ferrosi 200kg/anno
- vetro 100kg/anno
- solventi/olii esausti 25kg/anno

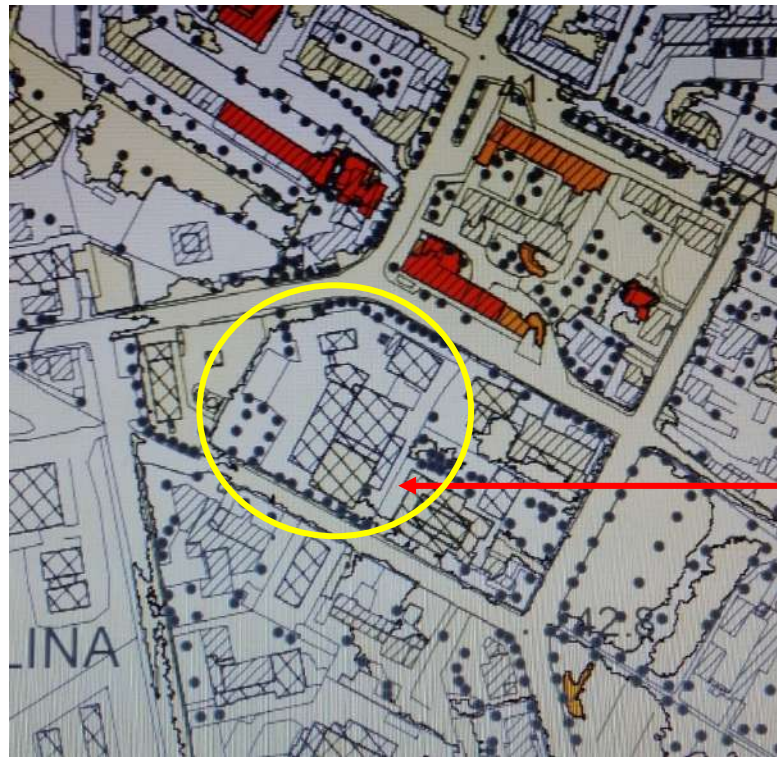


----- Perimetro area di riqualificazione RQ 05e

Gestione rifiuti

Stato di Fatto

Scala: 1:500



Estratto PS - Tav. F12 Magnitudo Idraulica
L'area d'intervento è interessata marginalmente per una ridotta porzione posta a confine con la via Cristofori da "Magnitudo Idraulica Moderata"



Estratto Tav. Fi 6 Carta dei battenti idraulici di esondazione per tempi di ritorno di 200 anni
L'area d'intervento è lambita marginalmente dall'accumulo di acqua che può verificarsi lungo la via Ponchielli per eventi con tempi di ritorno duecentennale (Tr=200)



Estratto tav. Fi8 variante 2 al PS
L'area d'intervento è per maggior consistenza in pericolosità di alluvione bassa P1 e per piccola porzione già edificata in pericolosità di alluvione media P2



Estratto Tav. Fi 11 Pericolosità idraulica
L'area d'intervento è in pericolosità per alluvioni poco frequenti, pericolosità (I.3), pericolosità da alluvione media (P2), soggetta ad allagamenti per eventi alluvionali con tempi di ritorno Tr compresi fra 30 e 200

Estratti carte fattibilità idraulica
Stato di Fatto
Scala: Sviluppo a vista

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061



vista a volo d'uccello

Via Ponchielli

Legenda

Google Earth

© 2020 Google

50 m

Vista a volo d'uccello lato Via Ponchielli
Stato di Fatto

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

34
Progetto Unitario



Vista a volo d'uccello lato Via Cristofori
Stato di Fatto

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

35
Progetto Unitario

6. Progetto

(Introduzione)

Il Progetto Unitario è l'inizio di un più esteso programma di ammodernamento e riqualificazione dell'area Banci che intende trasformare un area logora in un area architettonicamente moderna e all'avanguardia dal punto di vista ambientale, come già accennato nella premessa il Progetto Unitario mira alla riqualificazione dell'intero compendio industriale ad alla realizzazione dell'ampliamento di 1400mq come previsto dalla scheda RQ05e del PO, il tutto come mostrato nelle foto simulazioni restituite nei paragrafi successivi.

Il progetto intende porsi in modo corretto e integrato con l'ambiente circostante, prende spunto dai luoghi e prevede di salvaguardare la flora locale inserendo all'interno degli spazi verdi privati alberature formate da specie arboree autoctone tipiche dell'attività agricola storicizzata. All'interno dell'area edificabile, si realizzerà un nuovo edificio costruito in ampliamento a quelli preesistenti e **destinati interamente ad attività industriali, artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo come descritto dalla scheda RQ05e)** in stile architettonico minimalista al fine di collegarsi alla struttura preesistente. L'architettura del nuovo corpo di fabbrica disposto in parte su due 2 piani fuori terra e in parte solo al piano interrato, progettato volutamente in antitesi all'esistente, intende marcare le diversità storico culturali dei periodi in cui sono stati progettati senza però disprezzarne le origini, tant'è che l'intero compendio sarà ammodernato valorizzando le forme dell'edificio preesistente schermandone alcune parti con una struttura metallica esterna semitrasparente al fine di fare intravedere le forme sinuose delle coperture a volta, legando l'intero progetto come un'unica entità. Il progetto complessivo dell'area Banci si comporrà di volumi aventi medesime caratteristiche architettoniche mostrando volumi puri e disposti lungo le strade che cingono la proprietà valorizzando Via Ponchielli ed il contesto circostante. La schermatura dei fabbricati nuovi e preesistenti, sarà in rete stirata e grigliata; le lamiere stirate essendo trasparenti e ombreggianti nello stesso tempo, contribuiranno al comfort e alla sostenibilità degli edifici e garantiranno le massime prestazioni di sicurezza e robustezza.

L'intervento di ampliamento proposto persegue il processo dell'antitesi con l'obiettivo di condurre dopo un attento studio dei volumi e delle preesistenze materiche, a far dialogare fra loro architetture di epoche diverse, in questo caso il dialogo si sviluppa contrapponendo un edificio nuovo caratterizzato da un rivestimento esterno che ha la funzione di mitigare gli effetti del sole, alla struttura in C.A. e mattoni caratterizzata da una copertura con porzioni a volta in C.A. gettate in opera. La natura e la luce dettano il percorso progettuale; l'ampliamento risulta da un lato ruotato ed aperto verso la luce, dall'altro chiuso e compatto dove si sviluppa un ampio patio pavimentato utilizzato come piazzale. I prospetti esistenti diventano quinte per le nuove strutture metalliche che rivestiranno gli immobili esistenti. L'intero progetto è giocato sull'incastro tra i volumi dove la luce funge da cerniera e crea effetti di luce proiettando a terra e sulle facciate continue e diverse forme.

Il progetto a l'obiettivo di costruire a "zero rifiuti" con la strategia del design for decostruction ossia una progettazione che previene la formazione di rifiuti mediante la decostruibilità dei componenti e le opzioni tecniche del riuso e del riciclo, il progetto deve determinare il livello di trasformabilità e decostruibilità dell'organismo edilizio, incidendo sulla qualità dei rifiuti che si produrranno nell'arco del suo ciclo di vita. In fase di progetto sarà dettagliato il più possibile le modalità di assemblaggio tra i componenti edilizi, per poter prevenire la produzione di rifiuti da demolizione a breve e a lungo termine. Il progetto quindi considera la durabilità dei componenti, la riciclabilità dei materiali e la loro riconoscibilità, che può garantire il recupero di sostanze che, se non facilmente identificabili e classificabili, sarebbe difficile destinare a riuso e/o riciclo. Inoltre dovrà essere fatto un audit di predemolizione, classificando e stimando le tipologie e quantità di materiali presenti ed oggetto di demolizione. Durante la pianificazione della demolizione di porzione di fabbricato esistente al fine di raggiungere un buon grado di risparmio delle risorse naturali, riduzione dei rifiuti destinati in discarica ed edifici più sostenibili e a misura di uomo intende partecipare in fase esecutiva ad un progetto assimilabile al progetto Gy.eco (Gyproc eco-friendly) destinando i rifiuti a secco della demolizione a base di gesso che garantisce il recupero del 95% del materiale di scarto per la produzione di nuova materia prima equivalente. Recuperare gli scarti, significa ridurre i costi di smaltimento di un materiale trattato come rifiuto e contribuire ai contenimenti dell'impatto provocato dalle discariche per rifiuti da costruzione. Il progetto prevede inoltre sistemi il contenimento energetico e recupero acque meteoriche a fini della produzione dell'acqua per i servizi igienici e per l'irrigazione.

Il criterio progettuale essenziale è l'adattabilità dell'assetto distributivo, la compatibilità della struttura portante a potenziali diversi usi futuri, la separazione in base alla durata prevista per la vita utile dei diversi livelli costituenti le stratigrafie d'involucro e partizioni e l'accessibilità ai componenti per lo smontaggio.

Le aeree a verde saranno piantumate con essenze arboree autoctone ad altimetria variegata e posizionate all'interno del lotto da permettere l'ombreggiamento delle pareti vetrate esposte a sud nei periodi estivi in modo da contenere l'irraggiamento conservando una buona gradiente termico naturale all'interno degli ambienti.

Il progetto prevede il recupero delle acque meteoriche con l'ausilio di appositi drenaggi e vasche di accumulo dell'acqua per poi essere riutilizzata per l'irrigazione e servizi igienici.

Parte delle vetrata poste in copertura o sui lati aventi la giusta esposizione solare saranno in vetro fotovoltaico per ottimizzare i risparmi energetici e per dare un apporto green al progetto stesso

- Foto simulazioni di inserimento ambientale con inquadramento di dettaglio del fronte su Via Ponchielli

Porzione oggetto di riqualificazione e ammodernamento

FOTO INSERIMENTO VISTA AEREA

- Planivolumetria con Inserimento Ambientale

Perimetro AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05e

Via Amilcare Ponchielli

Via Pantin

Via Bartolomeo Cristofori

Porzione in ampliamento



Foto Inserimento Ambientale
Stato di Fatto
Scala 1:500

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

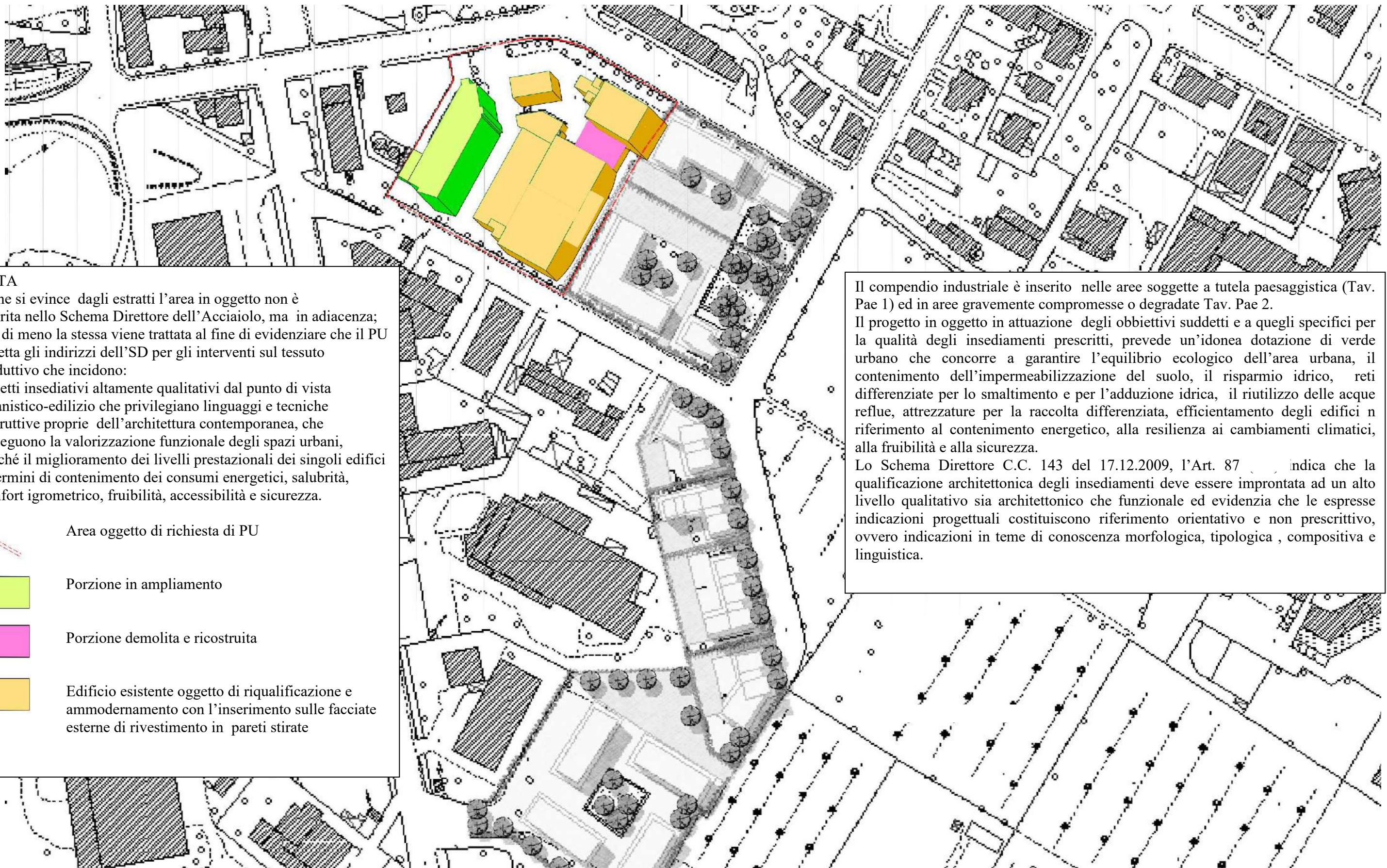


Sovrapposizione planimetria di progetto alla CTR

Stato di Progetto

Scala 1:1.500


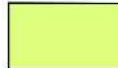


Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061



NOTA

Come si evince dagli estratti l'area in oggetto non è inserita nello Schema Direttore dell'Acciaio, ma in adiacenza; non di meno la stessa viene trattata al fine di evidenziare che il PU rispetta gli indirizzi dell'SD per gli interventi sul tessuto produttivo che incidono:

“aspetti insediativi altamente qualitativi dal punto di vista urbanistico-edilizio che privilegiano linguaggi e tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea, che perseguono la valorizzazione funzionale degli spazi urbani, nonché il miglioramento dei livelli prestazionali dei singoli edifici in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza.

-  Area oggetto di richiesta di PU
-  Porzione in ampliamento
-  Porzione demolita e ricostruita
-  Edificio esistente oggetto di riqualificazione e ammodernamento con l'inserimento sulle facciate esterne di rivestimento in pareti stilate

Il compendio industriale è inserito nelle aree soggette a tutela paesaggistica (Tav. Pae 1) ed in aree gravemente compromesse o degradate Tav. Pae 2.

Il progetto in oggetto in attuazione degli obiettivi suddetti e a quegli specifici per la qualità degli insediamenti prescritti, prevede un'ideale dotazione di verde urbano che concorre a garantire l'equilibrio ecologico dell'area urbana, il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, il riutilizzo delle acque reflue, attrezzature per la raccolta differenziata, efficientamento degli edifici in riferimento al contenimento energetico, alla resilienza ai cambiamenti climatici, alla fruibilità e alla sicurezza.

Lo Schema Direttore C.C. 143 del 17.12.2009, l'Art. 87 indica che la qualificazione architettonica degli insediamenti deve essere improntata ad un alto livello qualitativo sia architettonico che funzionale ed evidenzia che le espresse indicazioni progettuali costituiscono riferimento orientativo e non prescrittivo, ovvero indicazioni in tema di conoscenza morfologica, tipologica, compositiva e linguistica.



Tutte le facciate sia del nuovo che dell'esistente fabbricato sono caratterizzate dall'elemento d'arredo/rivestimento esterno in lamiera stirata (posata a macchia di leopardo). Si precisa che nella rete stirata del solo edificio in ampliamento saranno inserite celle fotovoltaiche (eventuali pannelli fotovoltaici potranno essere inseriti in copertura nelle porzioni oscurate dalla rete stirata).
 Anche se per gli impianti sono previsti appositi vani tecnici si evidenzia che nella porzione di tetto centrale che divide le due coperture a volta, più bassa e invisibile da spazi pubblici potranno essere inseriti oltre che i pannelli fotovoltaici anche i macchinari tecnici per la refrigerazione e/o altro utile al miglioramento del microclima interno.

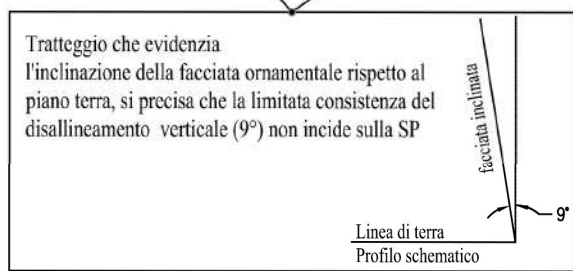
cf. pg.30
 In riferimento ai silos presenti nell'area RQ05f adiacenti all'area Banci si evidenzia che l'articolo 5.1.b del DM 22/11/2017 per i fabbricati e/o locali..... soggetti ai controlli di prevenzione incendi ai sensi dell'allegato I del DPR del 1/8/2011 n°151 prevede una distanza di sicurezza di 10ml; tale distanza ai sensi del comma 5.1 può essere ridotta fino alla metà mediante interposizione di elementi di separazione aventi caratteristiche di resistenza al fuoco EI 60 e con le dimensioni di seguito indicate:
 a. altezza: pari a quella del contenitore-distributore più alto maggiorata di 0,5m;
 b. lunghezza pari alla dimensione maggiore dei contenitori-distributori più vicini a seconda dell'orientamento degli stessi maggiorata di 0,5m.
 Il nuovo fabbricato pur non avvalendosi della possibilità di dimezzare la distanza di sicurezza rispetta tale prescrizione essendo posto a distanza dai silos di ml 10,69 (3,96 + 6,73)

Si precisa che il piano di calpestio del piano terra del nuovo fabbricato in ampliamento e di quello oggetto di demolizione e ricostruzione sarà rialzato di cm30 rispetto al piano di campagna nel rispetto della normativa di sicurezza idraulica

NOTA TECNICA
 Le distanze minime dai confini sono superiori ai minimi prescritti di m 6,00
 Le distanze minime fra fabbricati sono superiori ai minimi prescritti di m 10,00

NOTA
 In ottemperanza alla scheda normativa RQ05e il progetto prevede oltre alla riqualificazione dei fabbricati esistenti e dell'pertinenze esterne anche un nuovo fabbricato in ampliamento e di un nuovo fabbricato derivante dalla demolizione e ricostruzione di alcuni volumi (cfr.pg.45). L'intervento unitario prevede la divisione del lotto urbanistico in n°2 porzioni, le verifiche dei parametri urbanistici sono effettuate sia sull'intero lotto che sulle porzioni di lotto:
 - una distinta dall'intera particella 506 di proprietà Ags srl;
 - una composta dal fabbricato in ampliamento, fabbricati residui e relative pertinenze esterne di proprietà Turan srl;
 La divisione delle proprietà non pregiudica l'attuazione della scheda RQ05e in quanto l'intero progetto PU è stato interamente condiviso dalle proprietà Ags srl/Turan srl (cfr. Atto Notaio Paggi) ad eseguire e rispettare UNITARIAMENTE come prevede la normativa le opere descritte nel presente progetto unitario (PU)

Tettoia di collegamento sorretta da elementi strutturali puntiformi libera su 2 lati e per i restanti in aderenza al fabbricato principale e alla tettoia esistente del lotto limitrofo. Tale tettoia è utilizzata come spazio pertinenziale per operazioni di carico e scarico merci al riparo dagli agenti atmosferici art.13RE. Conteggiata come SC, non conteggiata come superficie edificabile SE ai sensi dell'art.10 delle NTA del P.O.



	EDIFICIO IN AMPLIAMENTO	destinati interamente ad attività industriali, artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo come descritto nella scheda RQ05e)
	EDIFICIO DEMILITO/RICOSTRUITO	
	EDIFICI ESISTENTI	oggetto di riqualificazione e ammodernamento con l'inserimento sulle facciate esterne di pareti stirate.

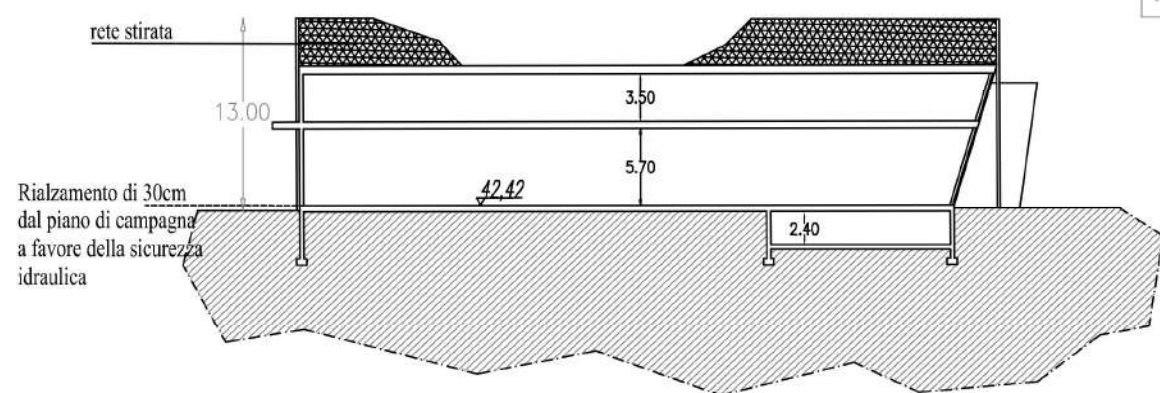
NB: Ad eccezione di quanto suddetto non sono state apportate ulteriori modifiche, sono state omesse le quote dei vari locali in quanto invariate e corrispondenti allo stato di fatto rappresentato a pag. 24-25



Pianta Piano Terra
 Stato di Progetto
 Scala 1:500

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
 Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
 Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
 Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

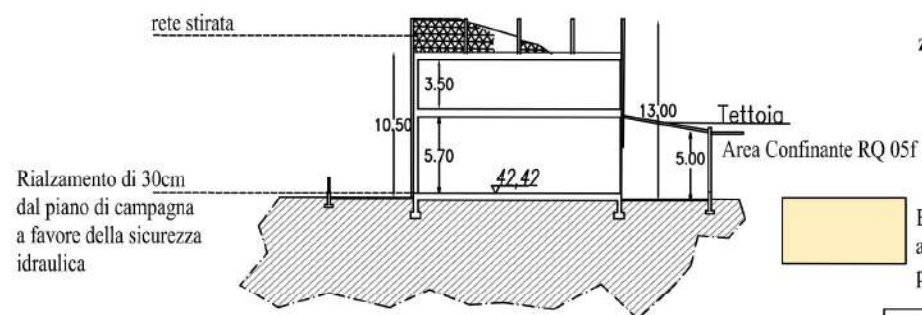
Sezione Z-Z



Rialzamento di 30cm dal piano di campagna a favore della sicurezza idraulica

Tettoia di collegamento sorretta da elementi strutturali puntiformi, libera su due lati e per i restanti in aderenza a fabbricato principale, utilizzata come spazio pertinenziale per operazioni di carico e scarico merci a riparo dagli agenti atmosferici At.13 RE. Conteggiata come SC Non conteggiata come SE

Sezione A/A



Rialzamento di 30cm dal piano di campagna a favore della sicurezza idraulica

Edificio esistente oggetto di riqualificazione e ammodernamento con l'inserimento sulle facciate esterne di pareti stirate poste in aderenza.

NB: Ad eccezione di quanto suddetto non sono state apportate ulteriori modifiche, sono state omesse le quote dei vari locali in quanto invariate e corrispondenti allo stato di fatto rappresentato alle pag. 24, 25, 26 e 27.

AMPLIAMENTO

Via Ponchielli

EDIFICIO ESISTENTE

NOTA
Le quote sono state apposte solo sulla porzione in ampliamento

Via Pantin

Area Confinante RQ 05f

Silos

Tettoia

Perimetro area di riqualificazione RQ05e

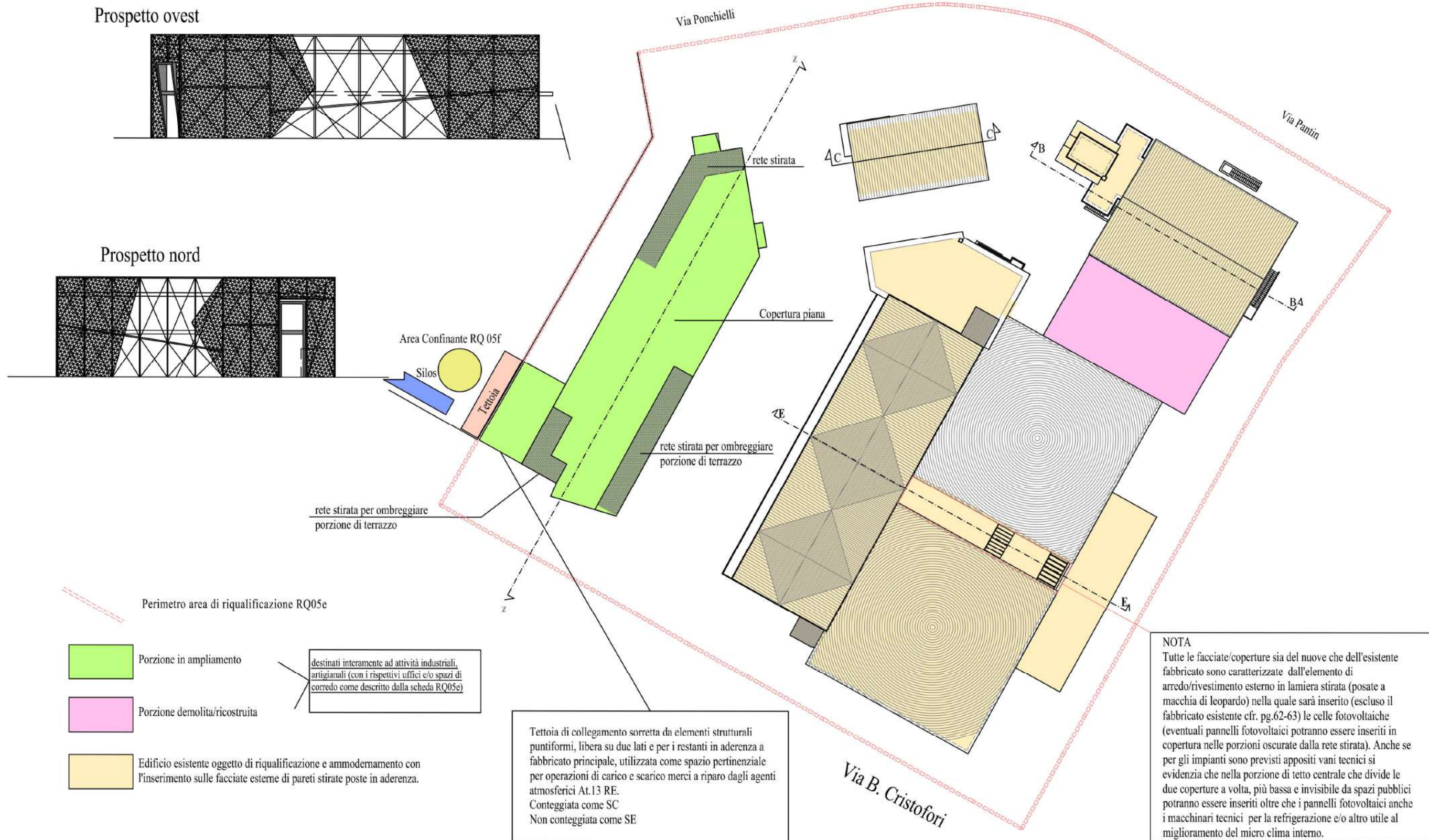
Porzione in ampliamento destinati interamente ad attività industriali, artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo come descritto dalla scheda RQ05e)

Via B. Cristofori

Pianta Piano Primo - Sezioni

Stato di Progetto

Scala 1:500



Pianta Piano copertura - Prospetti

Stato di Progetto

Scala 1:500

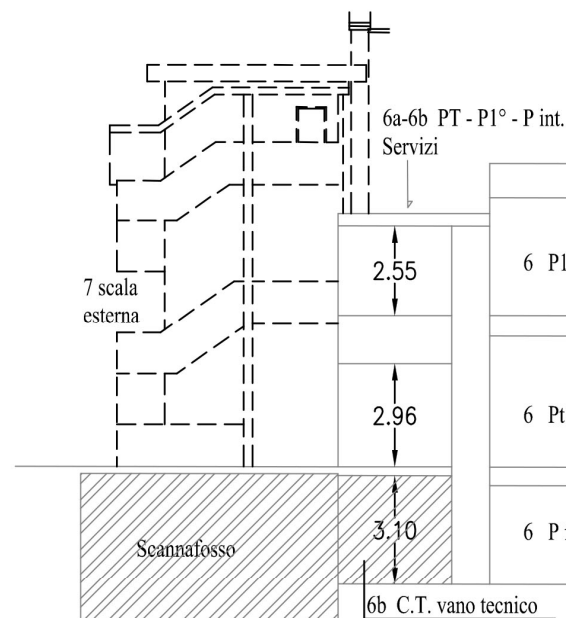
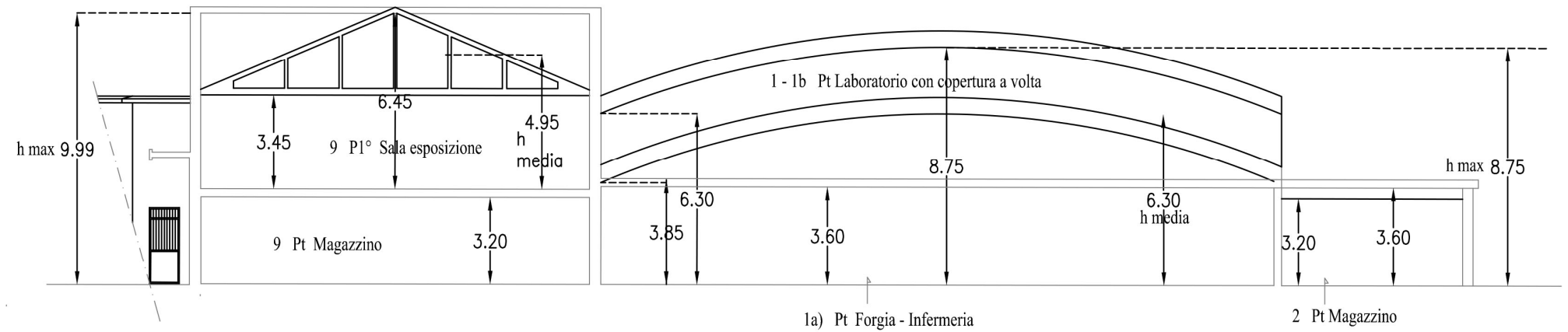
Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
 Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
 Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
 Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

NOTA TECNICA

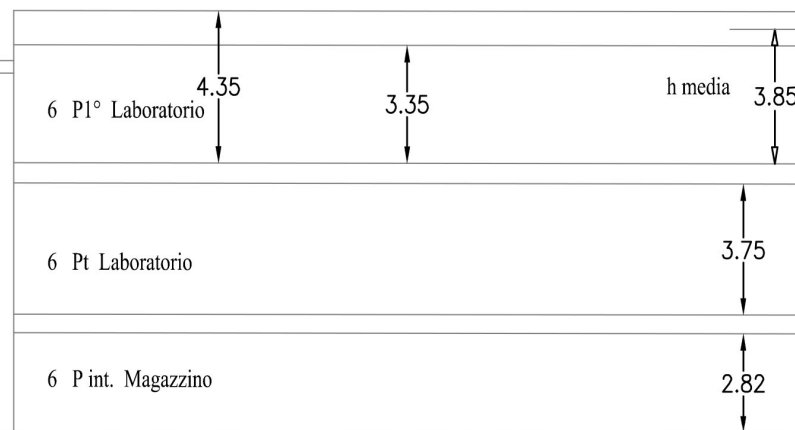
Il progetto propone il miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale a tutto il comparto con l'inserimento di pareti stirate di rivestimento come meglio evidenziate nei rendering di progetto oltre all'inserimento di finestre a parete aggettanti..

Hmax di progetto 13,00ml in ottemperanza a quanto prescritto dalla scheda del Piano Operativo.

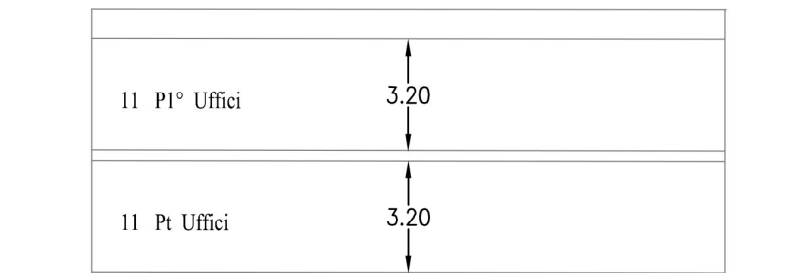
PROFILO VOLUMETRICO E/E



PROFILO VOLUMETRICO B/B

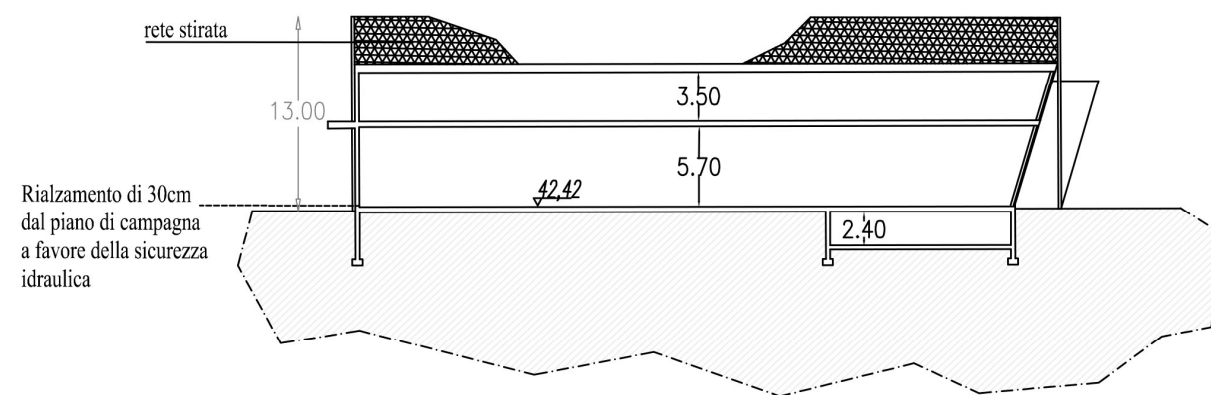


PROFILO VOLUMETRICO C/C



Sezione ZZ scala 1:500

PROFILO VOLUMETRICO Z/Z (edificio in ampliamento)



NOTA TECNICA

Hmax di progetto 13,00ml in ottemperanza a quanto prescritto dalla scheda RQ05e . Altezza misurata alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

In ottemperanza agli strumenti urbanistici., sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle vigenti norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Sezioni

Stato di Progetto

Scala 1:200/500

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it

Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608

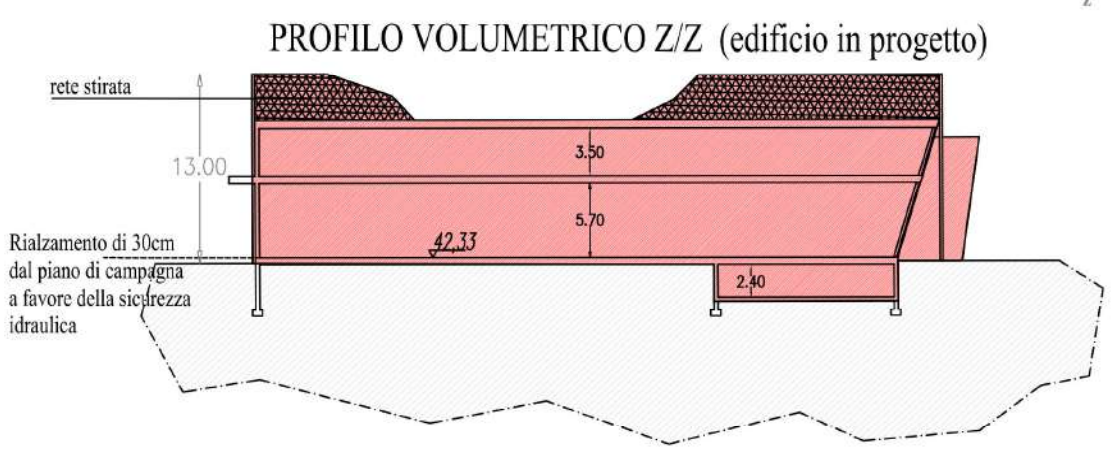
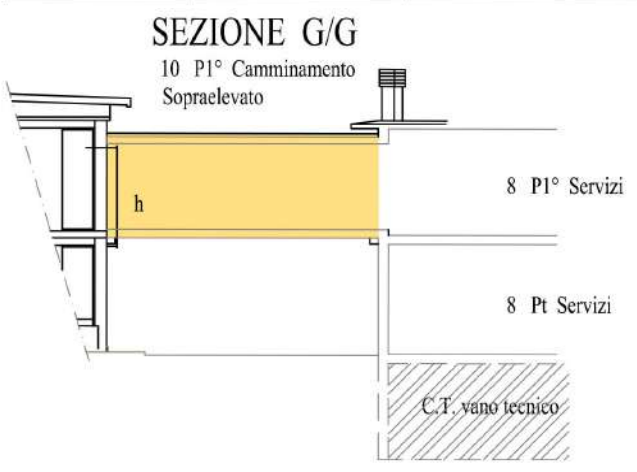
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589

Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

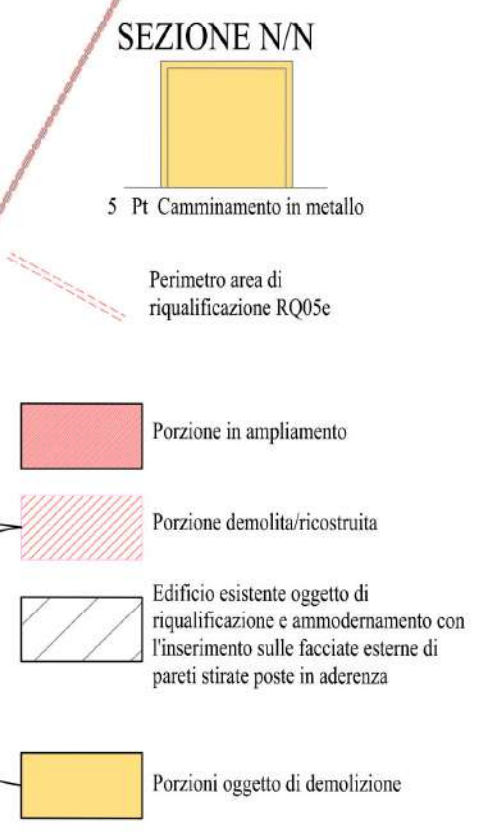
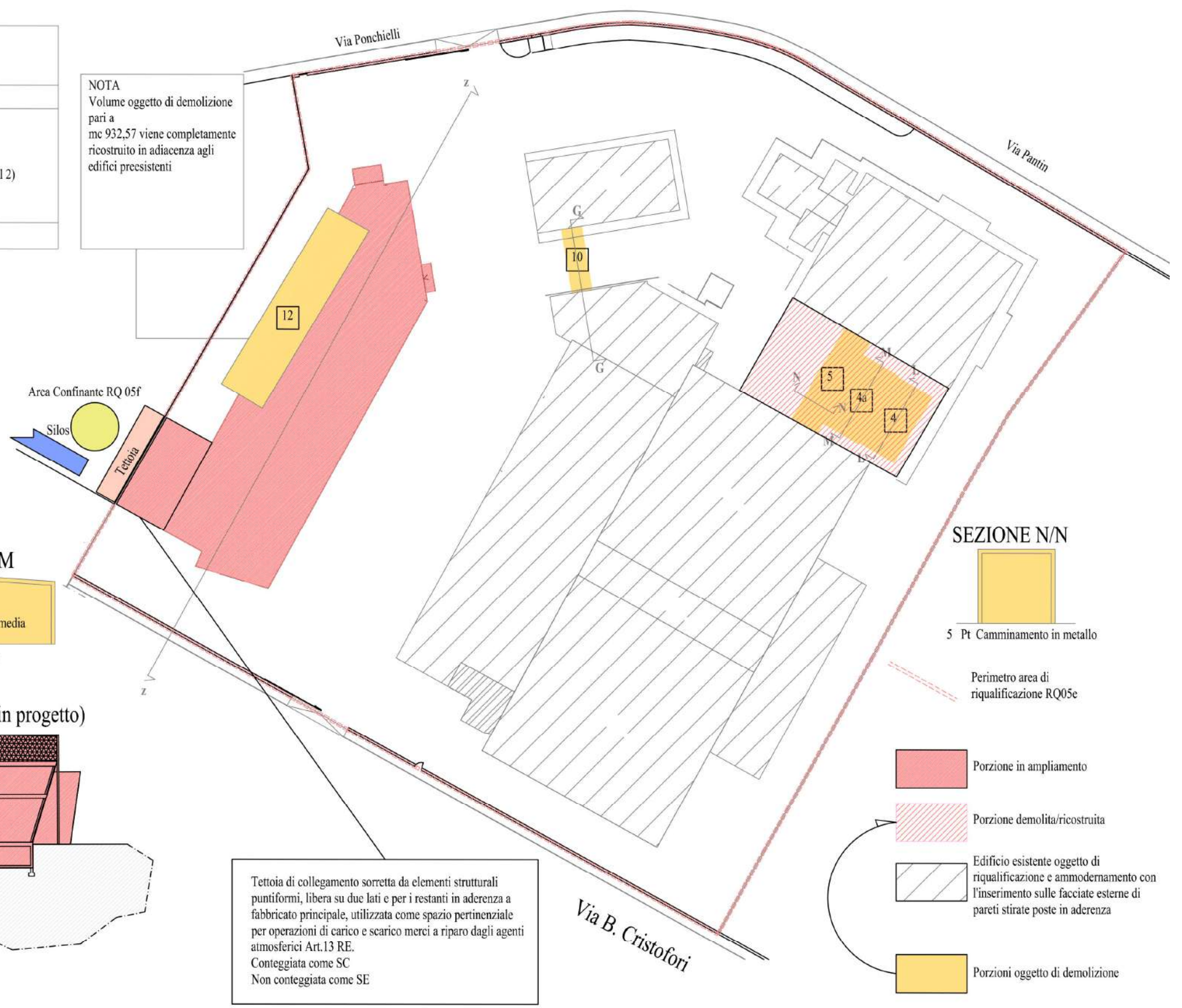
CALCOLO SUPERFICIE UTILE (SE) OGGETTO DI DEMOLIZIONE
CALCOLO VOLUME (VE) OGGETTO DI DEMOLIZIONE

	SE	H	VE	
4)	Pt	mq 47,07 x hm 2,72	=mc128,03	Magazzino in metallo
4a)	Pt	mq 50,63 x hm 3,08	=mc155,94	Magazzino in metallo
5)	Pt	mq 49,14 x h 3,50	=mc171,99	Tunnel di collegamento
10)	P1°	mq 20,47 x h 2,70	=mc 55,36	Tunnel sopraelevato (> ml 2)
12)	Pt	mq 153,22 x h 2,75	=mc421,35	Magazzino
Totale	mq 320,53 (SE)		mc 932,57 (VE)	

NOTA
Volume oggetto di demolizione pari a mc 932,57 viene completamente ricostruito in adiacenza agli edifici preesistenti



Tettoia di collegamento sorretta da elementi strutturali puntiformi, libera su due lati e per i restanti in aderenza a fabbricato principale, utilizzata come spazio pertinenziale per operazioni di carico e scarico merci a riparo dagli agenti atmosferici Art.13 RE.
Conteggiata come SC
Non conteggiata come SE



Verifica Volumi Demoliti
Sovrapposizione Volumi Demoliti-Ricostruiti-N.Costruzione
Stato di Progetto - Scala 1:200/500/ A vista

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

RENDER DI PROGETTO

Vista su Via Ponchielli



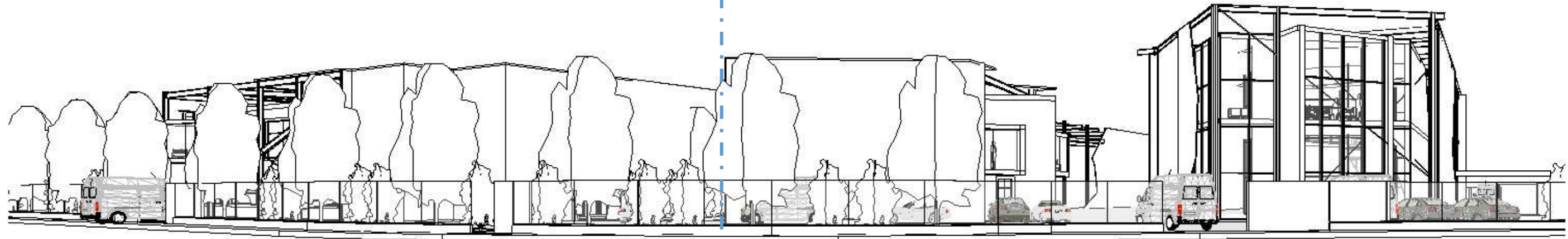
Vista su Via Pantin

Render
Stato di Progetto
Scala Sviluppo a vista

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

46
Progetto Unitario

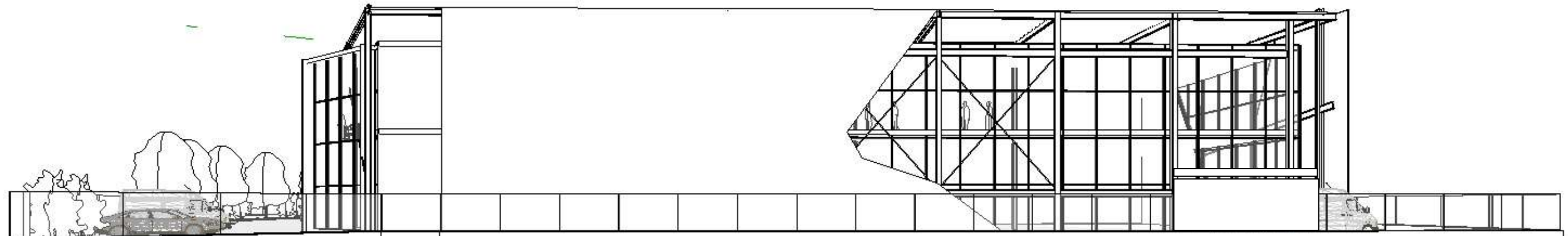
Prospetto Via Ponchielli



Via Pantin

Via Ponchielli

Prospetto lato prospiciente area RQ05f

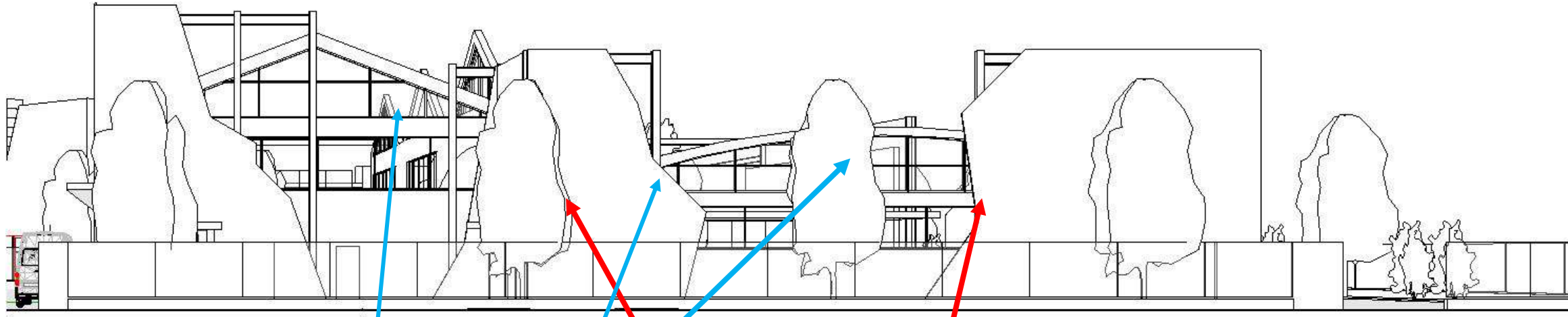


Prospetti schematici
Stato di Progetto
Scala Sviluppo a vista

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

47
Progetto Unitario

Prospetto Via Cristofori



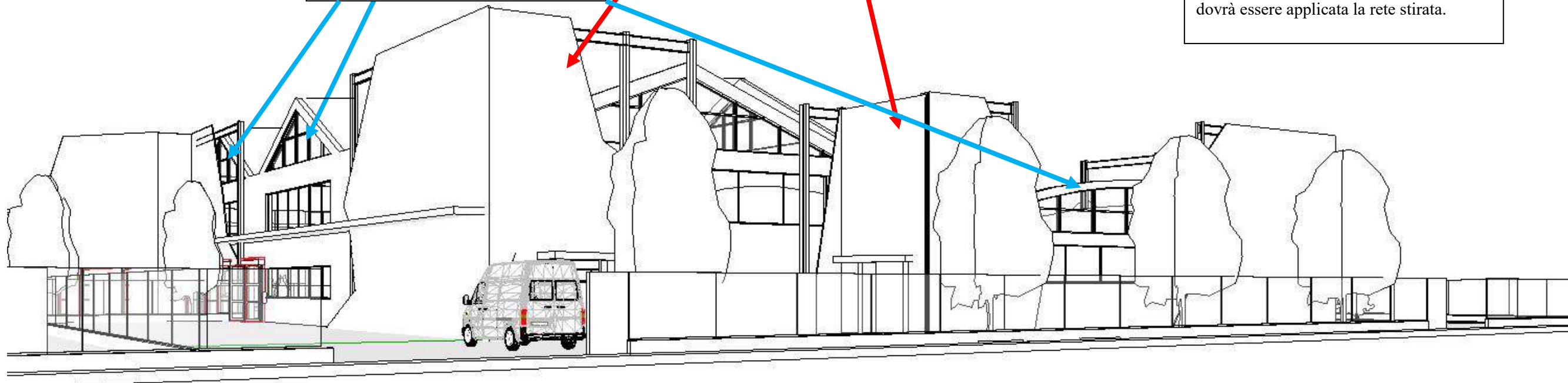
Alcune delle finestre dello stato di fatto saranno oscurate lasciando visibili le sole orditure in C.A. esistenti. Le frecce che indicano le porzioni di finestra oscurata sono indicative e saranno meglio definite in sede di progetto esecutivo P.di C./SCIA in funzione delle reali esigenze operative.

rete stirata a macchia di leopardo con porzioni di fabbricato a vista

PRECISAZIONI

la rete stirata sarà collocata sulle facciate a macchia di leopardo secondo l'esigenze aero-illuminanti degli ambienti interni da definire in sede di P.di C. e/o SCIA nella fase esecutiva del progetto. La medesima cosa vale per le strutture portanti alle quali dovrà essere applicata la rete stirata.

Prospettiva Via Cristofori lato interno



Prospetti fabbricato esistente oggetto di ammodernamento
Stato di Progetto
Scala Sviluppo a vista

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

FOTO INSERIMENTO



Foto inserimento Via Cristofori



Foto inserimento Via Ponchielli



Foto inserimento Via Ponchielli

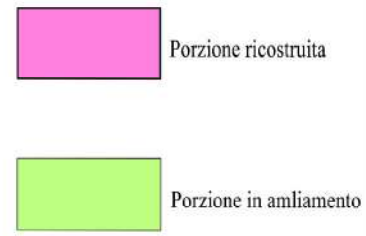
Foto-inserimenti
Stato di Progetto
Scala Sviluppo s vista

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

49
Progetto Unitario

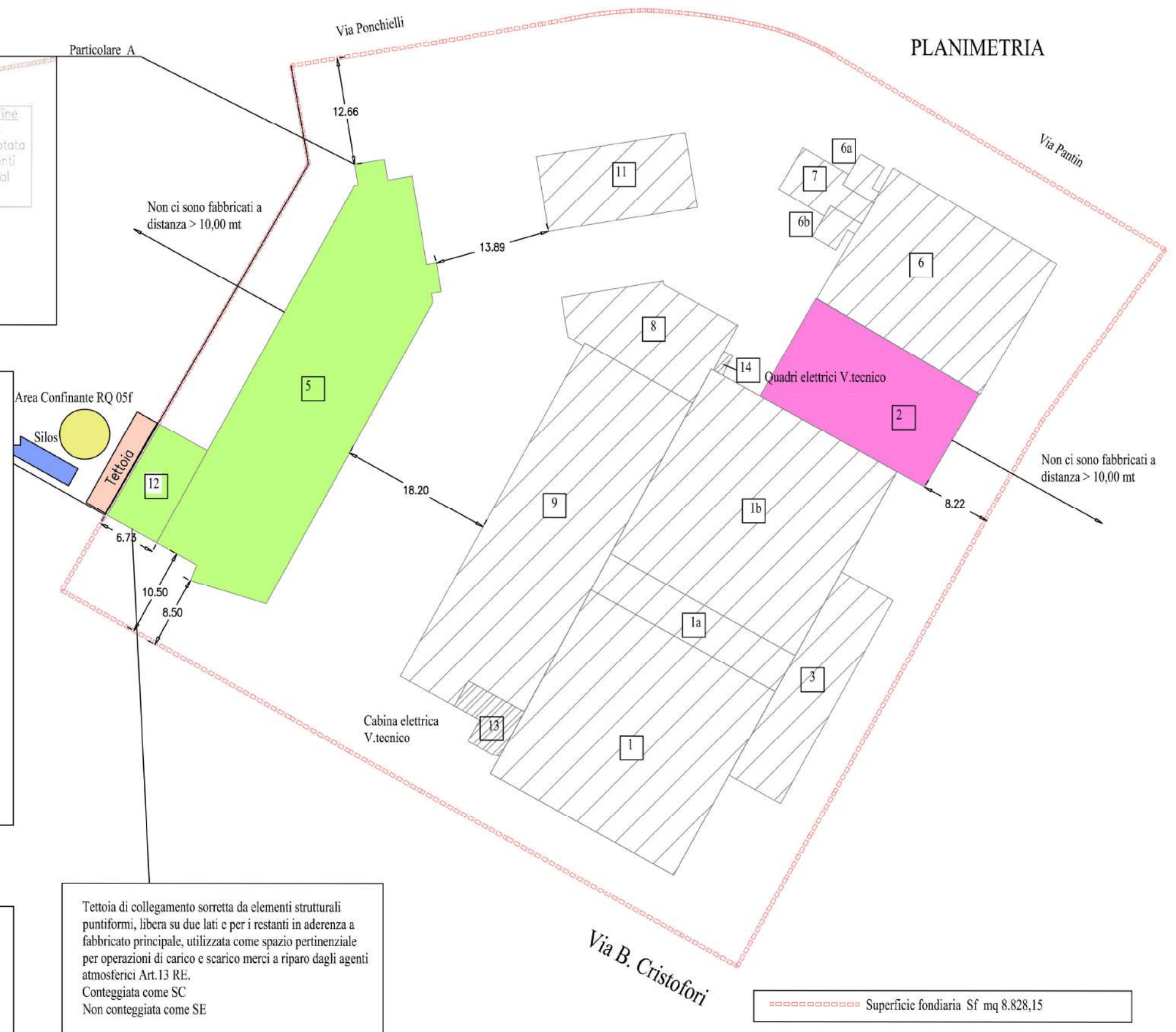
7. Verifiche Urbanistiche

PLANIMETRIA



CALCOLO SUPERFICIE COPERTA SC

1)	mq	627,87	Laboratorio con copertura a volta
1a)	mq	123,67	Forgia - Infermeria
1b)	mq	633,95	Laboratorio con copertura a volta
2)	mq	270,00	Magazzino
3)	mq	194,87	Magazzino
4)	---	---	---
5)	mq	779,53	Nuovo fabbricato di progetto
6)	mq	407,82	Laboratorio
6a)	mq	15,31	Servizi
6b)	mq	15,31	Servizi
7)	mq	48,70	Scala coperta
8)	mq	176,04	Servizi
9)	mq	651,10	Magazzino - Sala Esposizione
10)	---	---	---
11)	mq	162,36	Uffici
12)	mq	83,07	Tettoia
13)	mq	13,18	Cabina elettrica Vano Tecnico
14)	mq	3,12	Quadri elettrici Vano Tecnici
	mq	4.205,90	



RAPPORTO DI COPERTURA IC

SF	mq	8.828,15
SC	mq	4.205,90 < 4.414,07
IC		47,60% VERIFICATO
IC ammissibile 50% pari a (mq 8.828,5 x 50% =) 4.414,07 (art.127.6 RU)		

Tettoia di collegamento sorretta da elementi strutturali puntiformi, libera su due lati e per i restanti in aderenza a fabbricato principale, utilizzata come spazio pertinenziale per operazioni di carico e scarico merci a riparo dagli agenti atmosferici Art.13 RE.
 Conteggiata come SC
 Non conteggiata come SE

Calcolo Superficie Coperta (SC) – Verifica delle distanza
 Stato di Progetto
 Scala 1:500

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
 Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com – Ordine Architetti Prato – matricola 608
 Arch. Matteo Sernesi – cell. (+39) 3201987413 – e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato – matricola 589
 Via Atto Vannucci, 3/3 – 59100 – Prato (PO) – Italy – tel. (+39) 057428061

50
 Progetto Unitario

CALCOLO SUPERFICIE PERMEABILE DI PERTINENZA

Verifica Superficie permeabile di pertinenza (SP) in ottemperanza delle vigenti normative (art 25 DPRG del 24.7.2018 n°39/R).

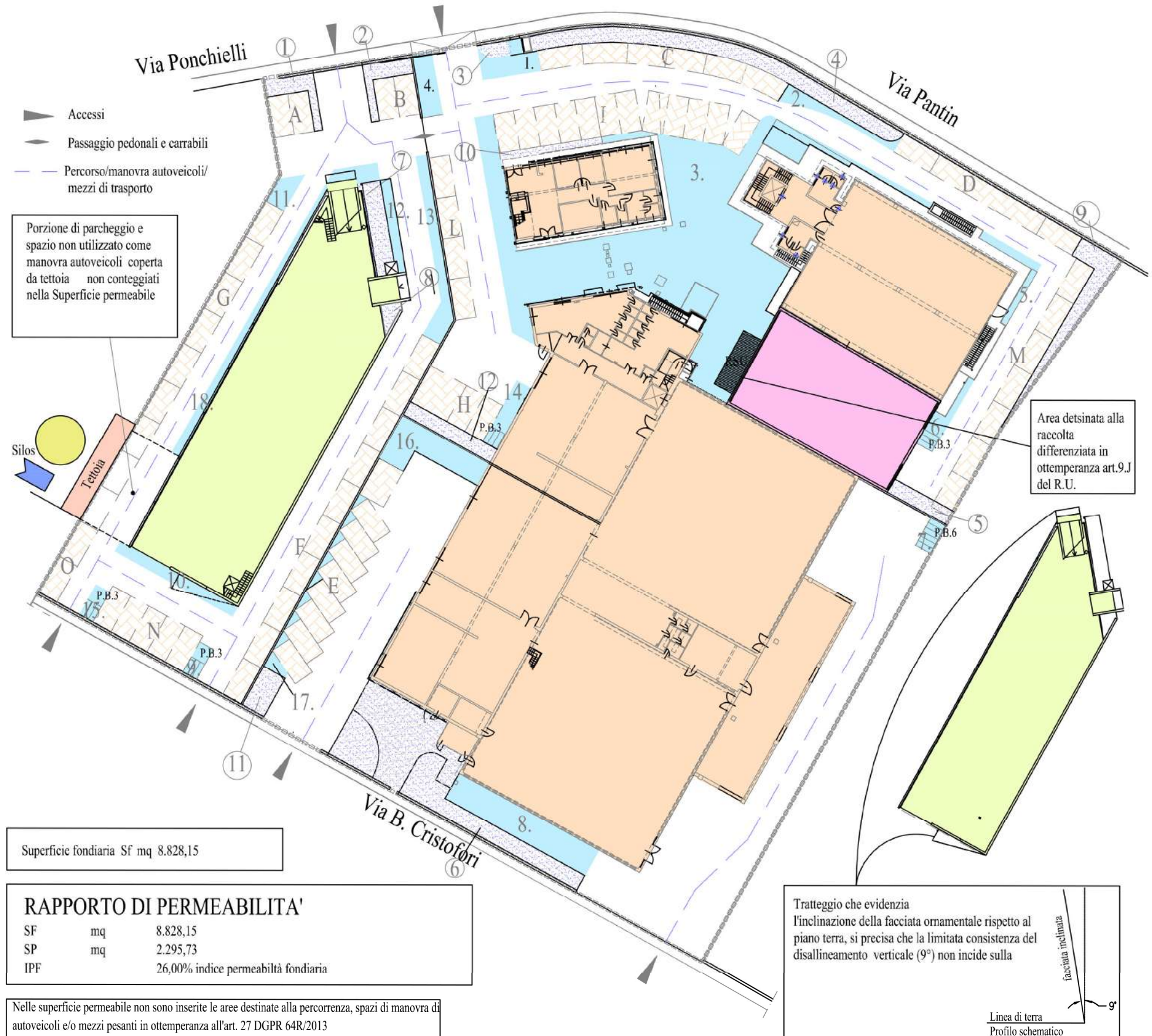
La superficie permeabile di progetto si compone delle superfici destinate a verde oltre alla porzione realizzata con pavimentazioni

autobloccanti prefabbricate che non presentino negli strati sottostanti massetti in calcestruzzo.

Superficie a verde		Superficie permeabile stalli di sosta e percorsi pedonali		Superficie permeabile spazi non utilizzati per manovre e percorsi autoveicoli	
①	18,73mq	A	25,00mq	1.	19,18mq
②	19,48mq	B	25,00mq	2.	21,80mq
③	6,51mq	C	63,19mq	3.	543,75mq
④	89,78mq	D	63,49mq	4.	25,29mq
⑤	14,79mq	E	114,66mq	5.	13,72mq
⑥	184,62mq	F	125,00mq	6.	14,39mq
⑦	26,08mq	G	83,57mq	7.	7,07mq
⑧	5,83mq	H	50,00mq	8.	68,24mq
⑨	36,88mq	I	137,50mq	9.	7,83mq
⑩	11,32mq	L	50,00mq	10.	22,85mq
⑪	16,05mq	M	87,50mq	11.	10,49mq
⑫	21,57mq	N	62,50mq	12.	12,35mq
TOT.	451,64mq	O	25,45mq	13.	34,28mq
		TOT.	912,86mq	14.	17,00mq
				15.	7,83mq
				16.	45,67mq
				17.	16,49mq
				18.	43,00mq
				TOT.	931,23mq

Totale Spp di progetto mq451,64+mq912,86+mq931,23= mq2.295,73 >mq2.267,03 VERIFICATO

Superficie minima ammessa (SF) 8828,15mqx25%= mq2267,03



Calcolo Superficie permeabile (SP)

Stato di Progetto

Scala 1:500

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
 Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
 Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
 Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

51
Progetto Unitario



CALCOLO SUPERFICIE PARCHEGGI STANZIALI

La superficie destinata a parcheggi stanziali di progetto e spazi di manovra è così composta:

A	50,00mq
B	25,00mq
C	353,17mq
D	293,29mq
E	229,32mq
F	250,00mq
G	280,54mq
H	100,00mq
I	100,00mq
L	102,15mq
1.783,47mq	

Tot. sup. parc. stanziale > 1.564,64 Min. Prescritta **VERIFICATO**

L'area a parcheggio di progetto è composta da:

- n°77 P.A. (dimensioni dello stallone 2,50mx5,00m) di cui n° 5 P.A. per Disabili posti in prossimità degli ingressi

Posti Bici (PB1.2.3.4,5,6) suddivisi in 4 gruppi per un totale di n° 25 > 19,25 Min. prescritto

Verifiche

- Se in ampliamento (Art. 11.2.B NTA) mq 1400,00 x 0,80 = mq 1.120,00
- Se sostituzione edilizia (Art. 11.2.B NTA) (volumi demoliti/ricostruiti cfr pg.55) mq 270,00 x 0,60 = mq 162,00
- Dotazione parcheggi Stato di Fatto Legittimato (L.765/1967 e L.122/89) dai Titoli Autorizzativi pag. 13 - 29 (edifici 2,6,6a,6b,7) (esenti verifica 1,1a,1b,8,9,10,11) = mq 282,64 Posti auto N 12
- Totale superficie Parcheggi Stanziali = mq 1.564,64 Minima prescritta

Posti auto mq 1.564,64 mq/25mq = 62,58 minimo prescritto

Posti auto di progetto n°77 > 62,58minimi prescritti **VERIFICATO**

Posti Bici P.A. n° 77 : 4 = n° 19,25 PB Min. prescritti

Alberature ombreggianti Sup. parch. stanziale mq1.783,47 : 80 mq = n° 22,29 Alberi Min. prescritti

Alberatura di progetto n°23 > 22,29 min. prescritto **VERIFICATO**

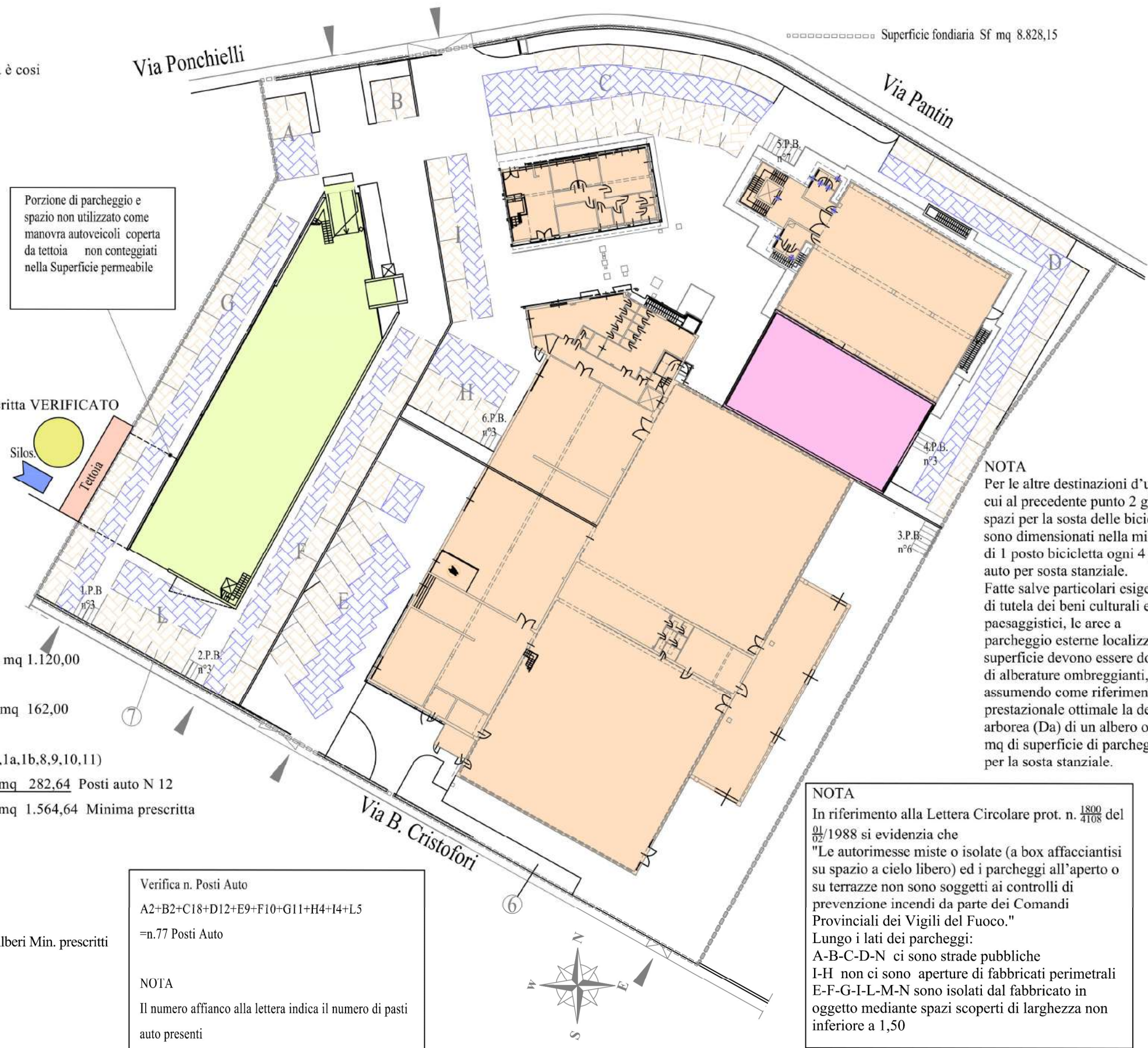
Porzione di parcheggio e spazio non utilizzato come manovra autoveicoli coperta da tettoia non conteggiati nella Superficie permeabile



Verifica n. Posti Auto
 A2+B2+C18+D12+E9+F10+G11+H4+I4+L5
 =n.77 Posti Auto

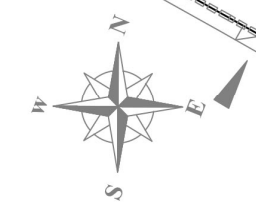
NOTA
 Il numero affianco alla lettera indica il numero di posti auto presenti

Superficie fondiaria SF mq 8.828,15



NOTA
 Per le altre destinazioni d'uso di cui al precedente punto 2 gli spazi per la sosta delle biciclette sono dimensionati nella misura di 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature ombreggianti, assumendo come riferimento prestazionale ottimale la densità arborea (Da) di un albero ogni 80 mq di superficie di parcheggio per la sosta stanziale.

NOTA
 In riferimento alla Lettera Circolare prot. n. 1800/4108 del 01/1988 si evidenzia che "Le autorimesse miste o isolate (a box affaccianti su spazio a cielo libero) ed i parcheggi all'aperto o su terrazze non sono soggetti ai controlli di prevenzione incendi da parte dei Comandi Provinciali dei Vigili del Fuoco." Lungo i lati dei parcheggi: A-B-C-D-N ci sono strade pubbliche I-H non ci sono aperture di fabbricati perimetrali E-F-G-I-L-M-N sono isolati dal fabbricato in oggetto mediante spazi scoperti di larghezza non inferiore a 1,50



	AREA "A" Oggetto di nuova edificazione (Ampliamento) SE mq1400 (A)
	AREA "B" Oggetto di riqualificazione e parziale ricostruzione VE esistente (B) SF area AB - mq 5465,59 (2,5,6,6a,6b,7,8,9 (porzione mq 217,04),11,12,14) =mq SC 2.178,30 SC 2.178,30 < 50% SF - cfr. pag.50)

	AREA "C" Oggetto di riqualificazione (invariata) SF area C - mq 3362,56 (1+1a+1b+3+9 (porzione mq 434,06) +13)= mq SC 2.027,60 - cfr.pag.50)
--	---

NOTA

Come meglio dettagliato a pag. 15 l'intero immobile è di proprietà di due Società, l'AGS Immobiliare srl è proprietaria del sub. 506 mentre tutte le altre particelle 500,503,504,507,509,510, componenti l'area di riqualificazione RQ 05e sono di proprietà della società Turan srl, come precisato le proprietà risultano indipendenti e divise da recinzione metallica a seguito di CILA per frazionamento n° 996 Pg.49416 01/10/2018.

Si evidenzia inoltre:

- a) sull'immobile di proprietà Turan srl oltre alla riqualificazione dell'aspetto dei fabbricati esistenti saranno eseguiti interventi di demolizione/ricostruzione, ampliamento e riorganizzazione delle aree di pertinenza, pertanto per tale porzione è stata effettuata la verifica dei parametri urbanistici relativo a SE, SC, SP,
- b) sull'immobile di proprietà AGS Immobiliare srl saranno eseguiti solo interventi consistenti nella riqualificazione/ammodernamento dell'aspetto del fabbricato e nella riorganizzazione della pertinenza esterna. Per tale porzione si sottolinea che l'edificio è composto principalmente da un fabbricato edificato ante L.765 del 6/8/1976 (cfr. pg. 29) quindi esente dal rispetto delle verifiche urbanistiche ed una modesta porzione edificata nel 1995 (cfr. pg.29), come già detto la porzione in questione non è oggetto di modifiche che alterano SE-VE-SC ed è interessata dall'intervento edilizio per la riqualificazione delle facciate (*pareti stirate*) e della pertinenza esterna con miglioramento della superficie permeabile (*oggi mq 165,38 < mq 445,73 PU*) e dell'area adibita a parcheggio stanziale prescritta solo per la porzione edificata nel 1995 per n. 2,49 posti auto mentre il PU prevede n.9 PA + n.7 P bici.

A seguito di quanto sopra esposto al fine di dimostrare la rispondenza del progetto alla normativa in vigore, è stata effettuata la verifica dei parametri urbanistici del PUC nella sua unitarietà (cfr.pag. 49,50,51), e sono state effettuate anche le verifiche dei parametri urbanistici per le due porzioni sopra descritte (cfr.pag. 54,55)



Calcolo Superficie Coperta
Stato di Progetto- Porzioni AB/C
Scala a vista

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

- A) PORZIONE OGGETTO DI AMPLIAMENTO
- D) PORZIONE OGGETTO DI DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE
- B) PORZIONE INVARIATA

EDIFICIO A
L'edificio di progetto è in ampliamento su area di pertinenza del fabbricato, in origine area inedificata utilizzata come piazzale e per porzione a verde. La verifica dei parcheggi stanziali per l'edificio oggetto di ampliamento (A) e per l'edificio oggetto di sostituzione edilizia (D) è sottoposto all'osservanza all'art.11 delle NTA del P.O.

EDIFICI ESISTENTI (B)
L'edificio è composto da fabbricati realizzati nel tempo (cfr. pg. 29) quindi con edificato ante L.765 del 6/8/1976 (esente dal rispetto delle verifiche urbanistiche) e altri edifici normati con L. L.765 del 6/8/1976, altri edifici più recenti (anni 1989 e 1995) normati con L.122/89 e altre norme vigenti in quel periodo storico quindi per queste ultime soggette a verifiche urbanistiche.

CALCOLO SUPERFICIE PARCHEGGI STANZIALI

Verifica Superficie per la sosta stanziale (elenco voci estratto pg.52)
La superficie destinata a parcheggi stanziali di progetto e spazi di manovra è così composta:

- A 50,00mq
- B 25,00mq
- C 353,17mq
- D 293,29mq
- F 250,00mq
- G 280,54mq
- H 100,00mq
- I 100,00mq
- L 102,15mq

1.544,15mq Tot. sup. parc. stanziale > 1.502,29 Min. Prescritta

VERIFICATO

L'area a parcheggio di progetto è composta da:

- n°68 P.A. (dimensioni dello stallone 2,50mx5,00m) > 60,09 Min. Prescritto **VERIFICATO**

Il progetto prevede inoltre l'inserimento di

Posti Bici n° 18

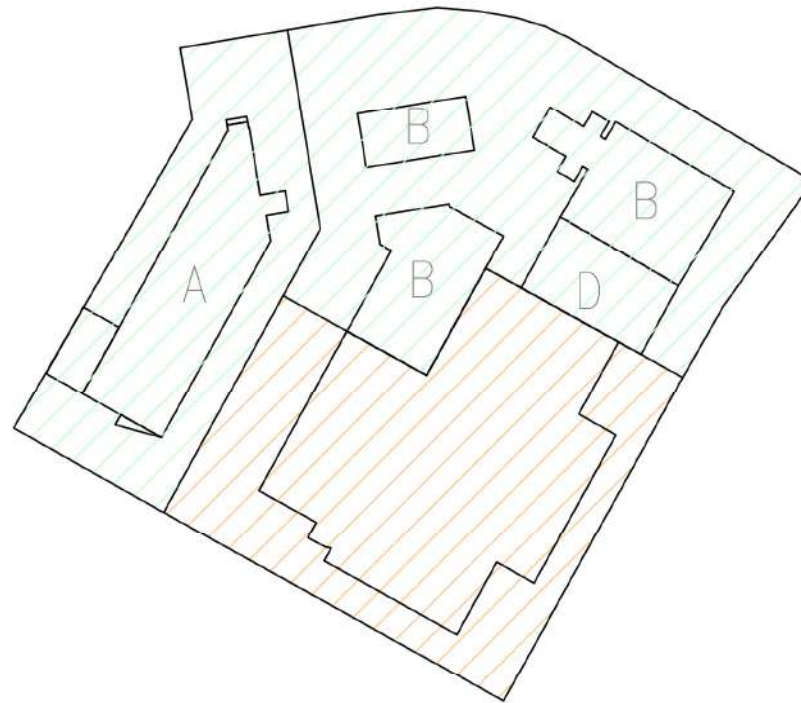
Alberatura di progetto n°19 (cfr.pag.52)

Verifica n. Posti Auto
A2+B2+C18+D12+F10+G11+H4+I4+L5
=n.68 Posti Auto (cfr. pag.52)

Superficie a parcheggio minima prescritta

- SE in ampliamento (edificio A) (Art. 11.2.B NTA) $mq\ 1400,00 \times 0,80 = mq\ 1.120,00$
 - SE sostituzione edilizia (edificio D)(volumi demoliti/ricostruttivi) $mq\ 270,00 \times 0,60 = mq\ 162,00$
 - Dotazione parcheggi Stato di Fatto Legittimato (edifici B) ricadenti nell'area oggetto di verifica (edifici 6, 6a, 6b, 7 cfr 29) $mc\ 4.405,95 : 20 = mq\ 220,29$
- Totale superficie Parcheggi Stanziali = mq 1.502,29 Minima prescritta
Posti auto 1.502,29mq/25mq = 60,09PA Minimo prescritto

N.B.
Le superfici riportate nelle due tabelle sono quelle meglio dettagliate alle pagine:
- 51 Calcolo superficie permeabile
- 52 Calcolo superficie parcheggi stanziali



- A) PORZIONE OGGETTO DI AMPLIAMENTO
- D) PORZIONE OGGETTO DI DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE
- B) PORZIONE INVARIATA

- A) PORZIONE OGGETTO DI AMPLIAMENTO
- D) PORZIONE OGGETTO DI DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE
- B) PORZIONE INVARIATA

EDIFICIO A
L'edificio di progetto è in ampliamento su area di pertinenza del fabbricato, in origine area inedificata utilizzata come piazzale e per porzione a verde. La verifica dei parcheggi stanziali per l'edificio oggetto di ampliamento (A) e per l'edificio oggetto di sostituzione edilizia (D) è sottoposto all'osservanza all'art.11 delle NTA del P.O.

EDIFICI ESISTENTI (B)
L'edificio è composto da fabbricati realizzati nel tempo (cfr. pg. 29) quindi con edificato ante L.765 del 6/8/1976 (esente dal rispetto delle verifiche urbanistiche) e altri edifici normati con L. L.765 del 6/8/1976, altri edifici più recenti (anni 1989 e 1995) normati con L.122/89 e altre norme vigenti in quel periodo storico quindi per queste ultime soggette a verifiche urbanistiche.

Posiamo inoltre indicare che il presente lotto allo stato di fatto presenta solo piazzali totalmente asfaltati (cfr.pg28) ad esclusione di verde di frangia (cfr.pg.28)

----- Percorso/manovra autoveicoli/mezzi di trasporto

Superficie a verde	Superficie permeabile stalli di sosta e percorsi pedonali	Superficie permeabile spazi non utilizzati per manovre e percorsi autoveicoli
① 18,73mq	A 25,00mq	1. 19,18mq
② 19,48mq	B 25,00mq	2. 21,80mq
③ 6,51mq	C 63,19mq	3. 543,75mq
④ 89,78mq	D 63,49mq	4. 25,29mq
⑤ 14,79mq	F 125,00mq	5. 13,72mq
⑦ 26,08mq	G 83,57mq	6. 14,39mq
⑧ 5,83mq	H 50,00mq	7. 7,07mq
⑨ 36,88mq	I 137,50mq	8. -----
⑩ 11,32mq	L 50,00mq	9. 7,83mq
⑫ 21,57mq	M 87,50mq	10. 22,85mq
TOT. 250,97mq	N 62,50mq	11. 10,49mq
	O 25,45mq	12. 12,35mq
	TOT. 798,20mq	13. 34,28mq
		14. 17,00mq
		15. 7,83mq
		16. -----
		17. -----
		18. 43,00mq
		TOT. 800,83mq

Totale Sp di progetto mq250,97+mq798,20+mq800,83=
mq1.850,00 >mq1.366,52 **VERIFICATO**

Superficie minima ammessa (SF) 5.466,08mqx25%= mq1.366,52

INTERVENTO MIGLIORATIVO

Si precisa altresì che quest'area detiene una SP maggiore del 25 % di SF minimo prescritto

C) PORZIONE INVARIATA

L'edificio è composto principalmente da un fabbricato edificato ante L.765 del 6 /8 /1976 (cfr . pg. 29) quindi esente dal rispetto delle verifiche urbanistiche ed una modesta porzione edificata nel 1995 (cfr. pg.29) ciò nonostante possiamo indicare che il lotto in questione risulta invariato ossia non ci sono edifici di nuova costruzione e/o modifiche che alterino SE, VE, SC e IPF.

Possiamo inoltre indicare che la presente area allo stato di fatto presenta per la sola porzione edificata nel 1995 la necessità di 2,53 posti auto verificati con L.122 /89 (cfr. pg. 29)

n. 2,49 Posti auto PA minimo prescritto (cfr. pg.29)



CALCOLO SUPERFICIE PARCHEGGI STANZIALI

Verifica Superficie per la sosta stanziale AREA C INVARIATA edificato oggetto di riqualificazione in ottemperanza alla L.122/89 e L.765/67 (come nello stato legittimato cfr. pg.29).

Sup. legittimata L.122/89 e L.765/67 pari a $623,58\text{mc}/10 = 62,35\text{mq}$

Superficie di progetto

E (numerazione pg.52) superficie $229,32\text{mq} > 62,35$
INTERVENTO MIGLIORATIVO

L'area a parcheggio di progetto è composta da:

- n°9 P.A. (dimensioni dello stallo 2,50mx5,00m)
- P.A. N°9 > stato di fatto P.A. n°2,49 cfr.pg.29

INTERVENTO MIGLIORATIVO

Il progetto prevede inoltre l'inserimento di

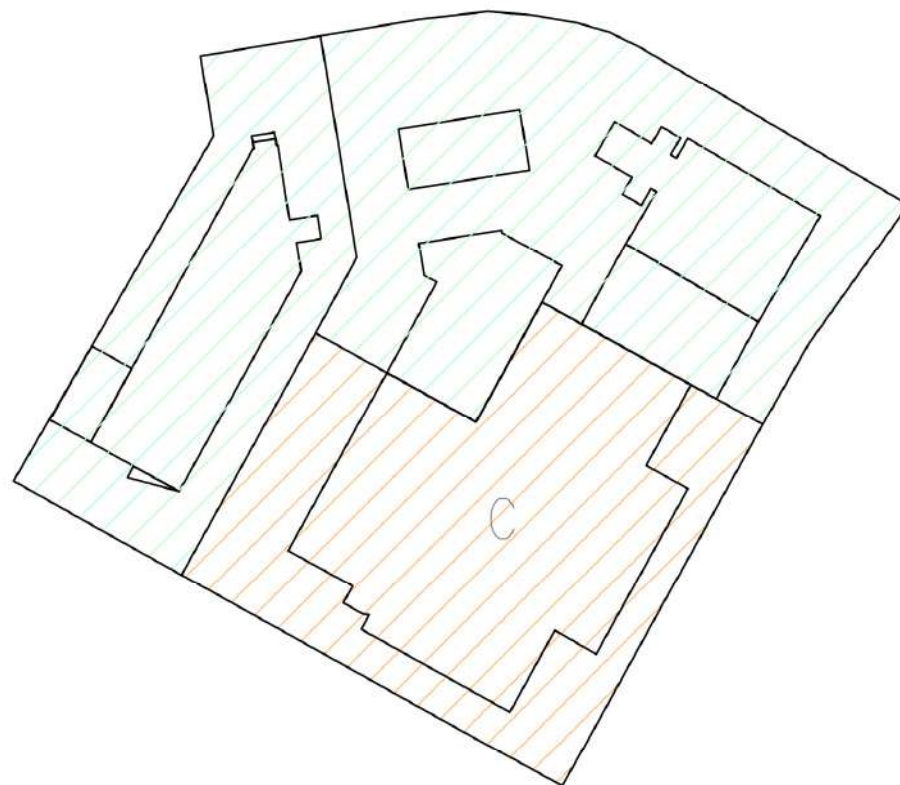
Posti Bici n°7

Alberatura di progetto n°4 (cfr.pg.51)

N.B.

Le superfici riportate nelle due tabelle sono quelle meglio dettagliate alle pagine:

- 51 Calcolo superficie permeabile
- 52 Calcolo superficie parcheggi stanziali



C) PORZIONE INVARIATA

L'edificio è composto principalmente da un fabbricato edificato ante L.765 del 6 /8 /1976 (cfr . pg. 29) quindi esente dal rispetto delle verifiche urbanistiche ed una modesta porzione edificata nel 1995 (cfr. pg.29) ciò nonostante possiamo indicare che il lotto in questione risulta invariato ossia non ci sono edifici di nuova costruzione e/o modifiche che alterino SE, VE, SC e IPF.

Possiamo inoltre indicare che la presente porzione di area allo stato di fatto presenta solo piazzali totalmente asfaltati (cfr. pg.28) ad esclusione di verde di frangia pari a $\text{mq} 165,38$ (cfr. pg.28)

CALCOLO SUPERFICIE PERMEABILE DI PERTINENZA

			Percorso/manovra autoveicoli/ mezzi di trasporto	
Elenco voci estratto pg.51				
Superficie a verde	Superficie permeabile stalli di sosta e percorsi pedonali	Superficie permeabile spazi non utilizzati per manovre e percorsi autoveicoli		
6 184,62mq	E stalli n.9	8 68,24mq		
11 16,05mq	TOT. 114,66mq	16 45,67mq		
TOT. 200,67mq		17 16,49mq		
		TOT. 130,40mq		

Totale Sp di progetto
 $\text{mq} 200,67 + \text{mq} 114,66 + \text{mq} 130,40 = 445,73\text{mq}$
 $\text{mq} 445,73 > \text{stato di fatto} \text{mq} 165,38$
 Stalli n. 9 > stato di fatto n.0
 INTERVENTO MIGLIORATIVO

Si precisa che l'area in questione è rimasta inalterata, i fabbricati non hanno subito alcuna modificata ed è stato edificato ante L.765 del 6 agosto 1976

C) PORZIONE INVARIATA

Verifiche dotazione posti auto legittimati

- Dotazione parcheggi Stato di Fatto Legittimato ricadenti nell'area oggetto di verifica (escluso edificio 1 - cfr 29)
dai Titoli Autorizzativi pag. 29 (edificio 2)

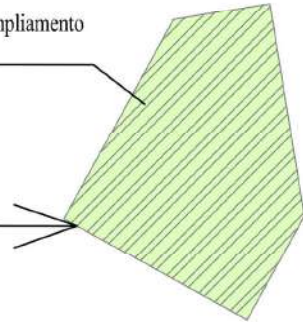
$623,58\text{mc}/10 = 62,35\text{mq}$

$62,35\text{mq}/25\text{mq} = \text{Posti auto N } 2,49 \text{ Minima prescritta}$

Verifica Sp – S.Parcheggi Stanziali
Stato di Progetto- Porzioni C
Scala a vista

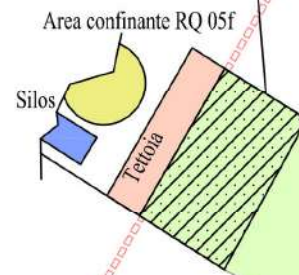
PIANO INTERRATO
Indicazione volumi oggetto di ricostruzione

Vani tecnici in ampliamento
SE mq 200,00
Hu max 2,40



PLANIMETRIA

Tettoia di collegamento sorretta da elementi puntiformi, libera su due lati e per i restanti in aderenza al fabbricato principale, utilizzata come spazio pertinenziale per operazioni di scarico e carico merci al riparo dagli agenti atmosferici Art.13 RE.
Conteggiata come "SC"
Non conteggiata come "SE"



Edificio di progetto - Porzione ricostruita
(SE mq 270,00 x h3,45 = mc 931,50 VE)

Volume demolito (vedi pag. 45) mc 932,57
Volume ricostruito al PT mc 931,50 -

Totale mc 1,07 Volume residuo a disposizione

VE ricostruito < VE demolito

Edificio esistente non oggetto di modifiche ad eccezione dell'ammodernamento per la riqualificazione complessiva del compendio con l'inserimento nel rivestimento delle pareti con reti stirate (1,1a,1b,5,6,6a,6b,7,8,9,11, vano tecnico)

Edificio di progetto - Porzione interrata Hu 2,40 ml esente calcolo SE e VE in quanto Volume tecnico (manufatto a tto a contenere attrezzature, manufatti, impianti tecnologici) di esclusivo utilizzo del fabbricato di nuova costruzione, si precisa che la superficie è indicativa e sarà definita in sede di progetto esecutivo

Edificio di progetto - porzione in ampliamento

p. interrato	mq265,00 x Hu 2,40 =	mc 636,00	Esente (vano tecnico)
SE - p. terreno	mq680,25 x Hu 5,70 =	mc3.877,42	VE +
SE - p. primo	mq696,26 x Hu 3,50 =	mc2.436,91	VE =
totale SE	mq1.376,51	mc6.314,33	VE

SE mq1.376,51 < mq 1.400 ammessi area riqualificazione RQ05e

Via Ponchielli

Via Pantin

Via B. Cristofori

Verifica SE - Volume VE
Stato di Progetto
Scala 1:500

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

56
Progetto Unitario

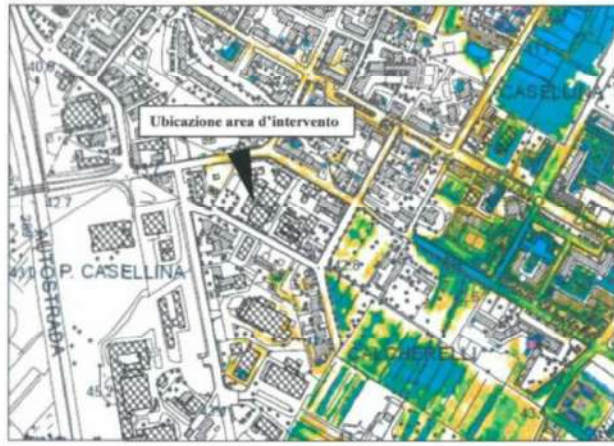
RIEPILOGO VALORI URBANISTICI

ESISTENTE			AMMESSI			DI PROGETTO		
SF	Mq	8.828,15	SF	Mq	8.828,15	SF	Mq	8.828,15
Se	Mq	5.228,60	Se ampliamento	Mq	1.400,00	Se ampliamento	Mq	1.376,51
-----	---	-----	Se demolita	Mq	320,53	Se ricostruita	Mc	270,00
-----	---	-----	Ve demolito	Mc	932,57	Ve ricostruito	Mc	931,50
-----	---	-----	Sp	Mq	2.267,03	Sp	Mq	2.295,73
-----	---	-----	IPF	%	25,00	IPF	%	26,00
Hmax	Ml	9,99	Hmax	Ml	15,00	Hmax	Ml	13,00
SC	Mq	3.525,17	Sc	Mq	4.414,07	Sc		4.205,90
IC	%	39,90	IC	%	50	IC	%	47,60
Parcheggi stanziali	Mq	340,71	Parch. stanziali	Mq	1.564,64	Parch. stanziali	Mq	1.783,47
Stalli	N	16	Stalli	N	62,58	Stalli	N	77
Stalli diversamente abili	N	-----	Stalli diversamente abili	N	-----	Stalli diversamente abili	N	5
Alberi alto fusto	N	23	Alberi alto fusto	N	22,29	Alberi alto fusto	N	23
Parch. bici	N	-----	Parch. bici	N	19,25	Parch. bici	N	25

Si precisa che il vano tecnico è ad uso esclusivo del fabbricato di nuova costruzione, la sua superficie è indicativa e sarà definita in sede di progetto esecutivo.

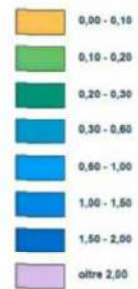
- Alloggiamento serbatoio di accumulo acque meteoriche mc 265 oltre locale pompa , ispezione, vani occorrenti al funzionamento dell'impianto. Considerando una altezza dei serbatoi pari ad h 2.34 la superficie necessaria per l'alloggiamento dei cassoni è $285 \text{ mc} : 2.34 = 121,79 \text{ mq}$ ai quali vanno aggiunti locale pompa, ispezione, vani per una superficie complessiva di mq 140;
- Alloggiamento sistemi di monitoraggio cellule fotovoltaiche poste sulle vetrate per miglioramento energetico dell'edificio;
- Contenitori di macchinari ed impianti per attività produttive.

In ogni caso i vani tecnici sono finalizzati a contenere apparecchiature ed impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e manutenzione dei medesimi



CARTA DEI BATTENTI IDRAULICI DI ESONDAZIONE PER TEMPI DI RITORNO 200 ANNI
(scala originale 1:10.000 ingrandita a 1: 5.000)

Altezze d'acqua in metri rispetto alla quota del piano di campagna



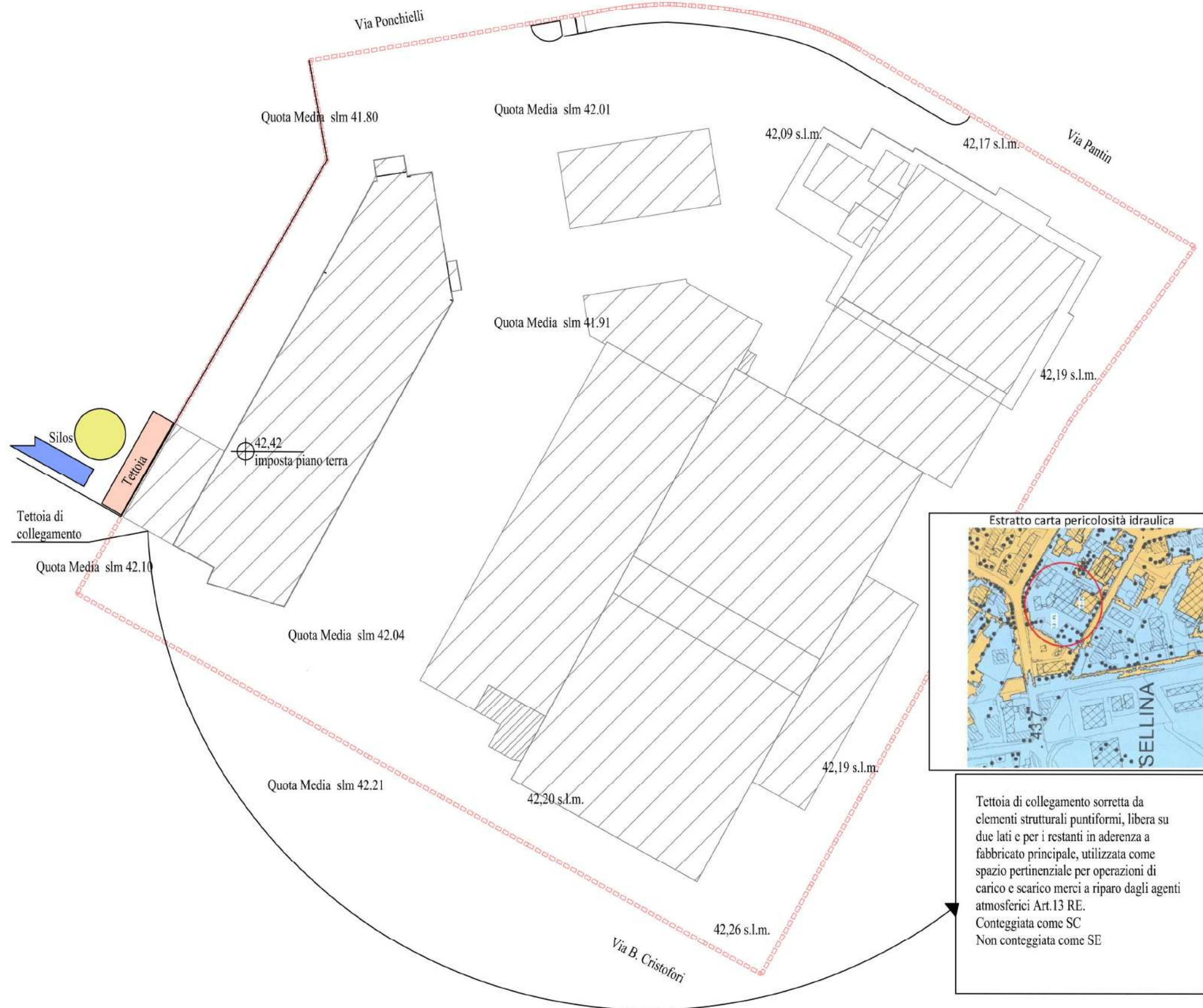
• Come risulta del rilievo piano altimetrico (RPA) la quota medie dell'area in oggetto è pari a 42,12mslm, pertanto ai fini della sicurezza idraulica come prescritto nella scheda RQ 05e è stato previsto il rialzamento dei fabbricati in ampliamento e demolizione e ricostruzione (42,42 mslm) di cm 30 rispetto al piano di campagna (42,12 mslm).

• In relazione alla salvaguardia delle acque sotterranee e più precisamente dell'art. 35 N.A. "Prescrizioni delle aree con pericolosità idrogeologica", in riferimento al comma 2 ed alla tutela per le "Aree in classe E" si evidenzia:




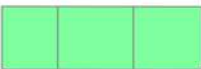




- Che non sono presenti entro le distanze prescritte pozzi ad uso acquedotti stico per cui non si applicano le disposizioni di salvaguardia di cui all'art. 36 della N.A.;
- Che, nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento sarà redatto un apposito documento di sicurezza che terrà conto delle caratteristiche dell'acquifero e delle eventuali interferenze con la falda derivanti dai lavori e saranno adottate tutte le misure necessarie a prevenire eventuali infiltrazioni inquinanti. Ulteriore sicurezza, si evidenzia l'assenza di piani interrati in progetto nel nuovo edificio in ampliamento, ad eccezione di un piccolo vano tecnico di limitata profondità.
- Che nell'area in oggetto, avendo accertato (vedi sondaggio) la presenza di "copertura" superficiale sino a -8m circa, di sedimenti fini parzialmente/prevalentemente coesivi, si ritiene possa ridurre la vulnerabilità del sottostante acquifero e la pericolosità idrogeologica dell'area.

Si evidenzia che nella carta dei battenti delle Variante 2 al Piano Strutturale (PS), nell'area in oggetto non c'è battente, ad eccezione di una ridottissima e irrilevante area a margine della tettoia nell'area interessata dal nuovo edificio, inoltre è presente un battente da 0,00 a 0,10 su alcune parti di Via Cristofori e Via Pantin e per i quali si condivide quanto espresso dalla scheda RQ 05e, ovvero il rialzamento dei nuovi fabbricati di cm 30; oltre ancora si evidenzia che l'area a pericolosità I.3 (elevata) e P2 (media) non interessano l'area dei nuovi fabbricati ma porzioni in parte già edificate ed in parte a verde e che pertanto il rialzamento di cm 30 dei nuovi fabbricati non sottrae volumi potenzialmente esondabili.

Quanto sopra è meglio dettagliato nella relazione di fattibilità geologica allegata al presente fascicolo.

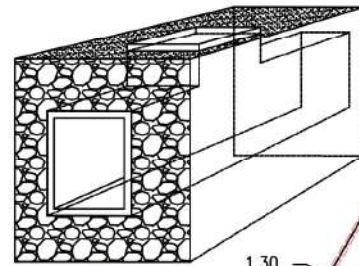


Tettoia di collegamento sorretta da elementi strutturali puntiformi, libera su due lati e per i restanti in aderenza a fabbricato principale, utilizzata come spazio pertinenziale per operazioni di carico e scarico merci a riparo dagli agenti atmosferici Art.13 RE.
Conteggiata come SC
Non conteggiata come SE

LEGENDA	
	Caditoie acque meteoriche
	Fognatura acque meteoriche
	Pozzetti acque meteoriche
	Fosse biologiche tricamerali
	Fognatura acque nere
	Fognatura acque miste
	Collettore pubblico
	Pozzetto collettore pubblico (1.00 x h 2.00 mt)

Striscia di terreno gravata da servitù fognaria pubblica

Schema Collettore Fognario Pubblico
Rif. scheda "RQ 05 e" sezione Opere e/o
Attrezzature Pubbliche e/o di Interesse Pubblico




0,80

SCHEMA RETE DISTRIBUZIONE SOTTOSERVIZI	
	Acquedotto
	Gas
	Enel
	Telecom
	Fognatura

NOTA: Si evidenzia che nel caso l'amministrazione comunale non ritenesse più utile il collettore fognario, la committenza si rende disponibile al suo smantellamento con oneri a proprio carico.



 Pozzetto d'ispezione

Tettoia di collegamento sorretta da elementi strutturali puntiformi libera su 2 lati e per i restanti in aderenza al fabbricato principale e alla tettoia esistente del lotto limitrofo. Tale tettoia è utilizzata come spazio pertinenziale per operazioni di carico e scarico merci al riparo dagli agenti atmosferici art.13RE. Conteggiata come SC, non conteggiata come superficie edificabile SE ai sensi dell'art.10 delle NTA del P.O.

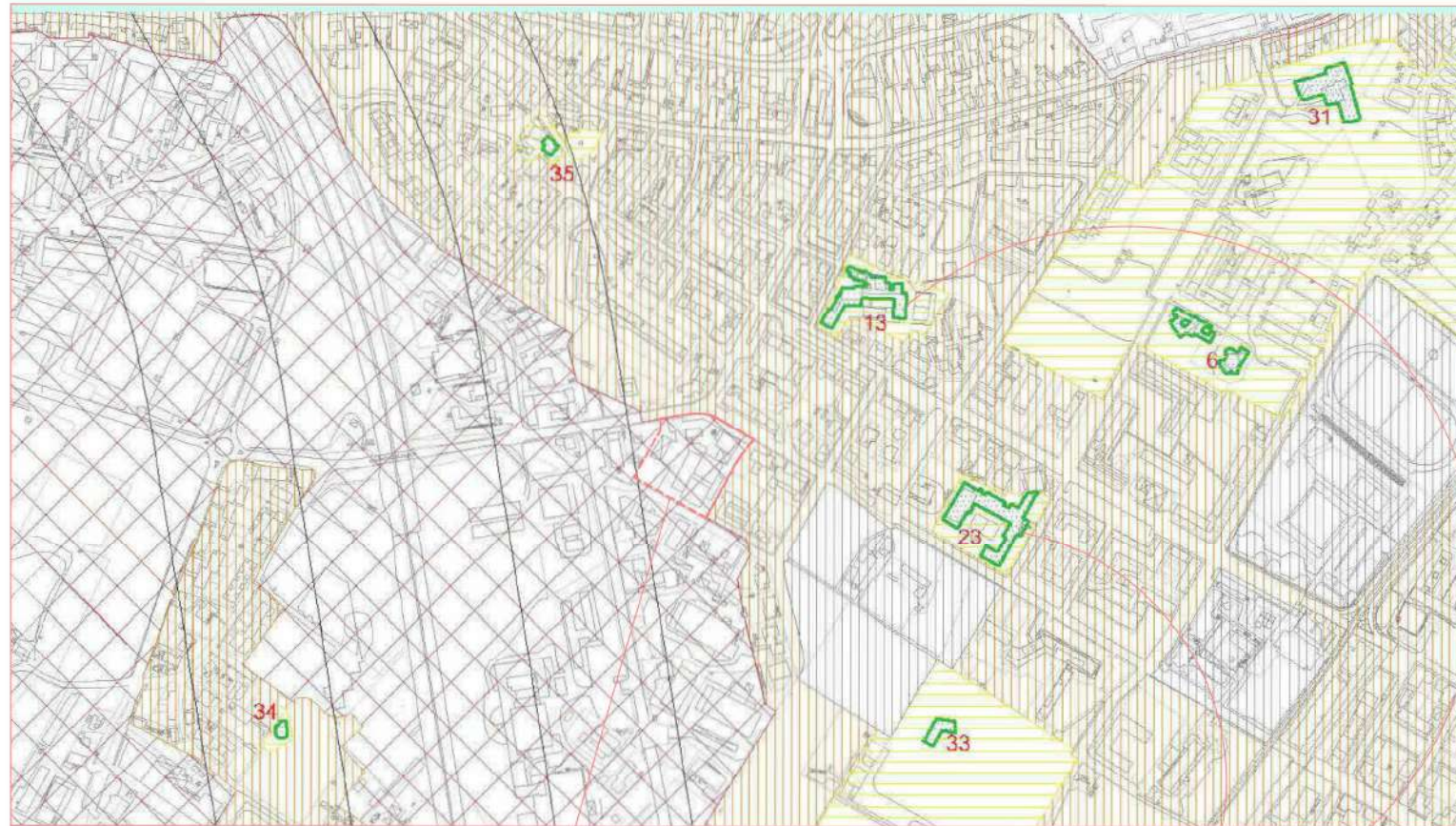


Sovrapposizione Planimetria di Progetto / Planimetria Catastale
Stato di Progetto
Scala 1:2000

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061

60
Progetto Unitario

PCCA scala 1:5000



In particolare il significato dei suddetti valori limite è il seguente:

- **valori limite di emissione** - massimi livelli di rumore emesso da una sorgente sonora misurato in prossimità della sorgente ed in corrispondenza degli spazi utilizzati da persone e comunità; tali limiti si applicano a tutte le aree circostanti la sorgente secondo la rispettiva classificazione in zone. Sono escluse le aree di pertinenza delle infrastrutture di trasporto (art. 5 D.P.C.M. 14.11.97) per le quali i limiti di emissione ed immissione sono stabiliti da appositi decreti attuativi (già emanati per ferrovie e aeroporti);

- **valori di attenzione** - valori del livello di rumore che segnalano un potenziale rischio per la salute umana o l'ambiente; il valore numerico per ciascuna zona (valutato con il livello continuo equivalente di pressione sonora ponderata A, LeqA) è pari al limite assoluto di immissione se il parametro LeqA è riferito al tempo a lungo termine multi-plo intero del periodo di riferimento diurno (6:00-22:00) o notturno (22:00-6:00); è pari al valore limite assoluto aumentato di 10 dB di giorno e 5 dB di notte se LeqA è riferito al tempo di un'ora. Il superamento dei valori di attenzione comporta l'obbligo per i comuni di adozione del piano di risanamento acustico (art.7 Legge 447/95);

- **valori di qualità** - valori dei livelli di rumore da conseguire nel breve, medio e lungo periodo con tecnologie e metodiche di risanamento disponibili; tali valori (ad esclusione delle zone VI aree industriali (con 70 dBA sia di giorno che di notte) sono 3 dB inferiori ai limiti di immissione.

Per periodo diurno si intende quello relativo all'intervallo di tempo compreso tra le 6.00 e le 22.00 e per periodo notturno quello compreso tra le 22.00 e le 6.00 (allegato A del DPCM 1.3.91).

Tabella I Valori limite assoluti di immissione (dBA)

Classi	Tempi di riferimento	
	Diurno (6-22)	Notturno (22-6)
I	50	40
II	55	45
III	60	50
IV	65	55
V	70	60
VI	70	70

Tabella II Valori limite di emissione (dBA)

Classi	Tempi di riferimento	
	Diurno (6-22)	Notturno (22-6)
I	45	35
II	50	40
III	55	45
IV	60	50
V	65	55
VI	65	65

Tabella III Valori LeqA riferiti a 1 ora

Classi	Tempi di riferimento	
	Diurno (6-22)	Notturno (22-6)
I	60	45
II	65	50
III	70	55
IV	75	60
V	80	65
VI	80	75

Tabella IV Valori di qualità (dBA)

Classi	Tempi di riferimento	
	Diurno (6-22)	Notturno (22-6)
I	47	37
II	52	42
III	57	47
IV	62	52
V	67	57
VI	70	70

Riguardo al rumore immesso dalle infrastrutture stradali essendo l'area interessata esclusivamente da infrastrutture locali o comunque classificabili urbane di quartiere, i livelli sonori ammessi per le Vie Ponchielli e Pantin dal piano di classificazione acustica, ovvero pari (Classe IV) a 65 dBA di giorno e 55

dBA di notte; (Classe V) a 70 dBA di giorno e 60 dBA di notte per la Via Cristofori, nei tratti corrispondenti all'insediamento. (v. e-stratto P C C A)

A seguito di quanto esposto e in considerazione dei flussi veicolari indotti dal nuovo insediamento del tutto trascurabili rispetto alla situazione esistente, si presuppongono livelli sonori massimi in facciata persino compatibili e comunque inferiori ai limiti prescritti

e quindi congruenti con l'uso produttivo degli edifici secondo la normativa vigente.

Il livello sonoro massimo che potrà essere introdotto nell'ambiente esterno dagli impianti e dal rumore antropico verso l'esterno, sia in orario diurno che in orario notturno sarà contenuto nel limite di emissione prescritto per zona, che nella fattispecie visto le caratteristiche dei macchinari attualmente in uso (tornio, trapani a colonna per metalli, utensili ad aria da tavolo e carrelli elevatori) introdurranno nell'ambiente esterno un rumore inferiore ai limiti prescritti. In ogni caso per la situazione suddetta si ritiene, in via preventiva ed esclusivamente per lo scopo della presente relazione, di non dover prendere in esame alcun intervento specifico, stante il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di requisiti acustici passivi che dovrà possedere il fabbricato; non di meno il PUC propone la riduzione del disturbo acustico tramite alcune soluzioni tecniche, quali:

- recinzione con vetro schermato
- infissi di alta qualità acustica
- pareti in vetro di alta qualità acustica
- rivestimento del nuovo fabbricato e dei fabbricati esistenti con lamiera stratata
- tappeto di usura in conglomerato bituminoso antirumore
- schermature arbore sui confini di proprietà

e rinvia alla fase successiva del Permesso di Costruire l'accurata progettazione dei singoli componenti dell'involucro edilizio, le più dettagliate analisi fonometriche, le misure specifiche per contenere il livello del rumore entro i valori ammessi e la dimostrazione che l'attività in questione non disturberà il vicinato in quanto sono state prese e attuate tutte le precauzioni necessarie.

RICETTORI SENSIBILI
 Lotto in oggetto
 13 - Guglielmo Marconi Scuola Primaria Via Verdi
 23 - Via Verdi Scuola Infanzia Via Pantin
 Enrico Fermi Scuola Secondaria 1° Via Leon Cavallo

MITIGAZIONE INQUINAMENTO ACUSTICO

Premesso che il Regolamento di Attuazione del Piano di Classificazione Acustica al Titolo II, Art.7 commi 5-6 prevede per le attività che non utilizzano apparecchi rumorosi la sostituzione della valutazione previsionale di impatto acustico con una dichiarazione attestante il non utilizzo di detti apparecchi nei luoghi in cui si svolge l'attività (v. allegato dichiarazione proprietà) e che tale valutazione previsionale sia preventivamente prodotta solo nel caso d'installazione di apparecchi rumorosi. Non di meno si relazione quanto segue.

La scheda RQ 5e prescrive per il PUC la Compatibilità con il PCCA, per cui si produce la presente valutazione preventiva di massima del clima acustico e degli eventuali interventi finalizzati alla riduzione del rumore immesso dalle infrastrutture stradali circostanti il lotto in oggetto ed emesse da nuovo fabbricato produttivo visto la presenza di insediamenti residenziali nelle immediate vicinanze, non di meno gli accorgimenti di riduzione del rumore avranno influenza migliorativa anche sui corpi ricettori sensibili

(scuole) evidenziati nel PCCA con i n. 13-23 anche se posti in un raggio più ampio e schermati dagli edifici circostanti. Il PCCA individua l'area in questione in Classe V e determina i valori limite di Immissione D70-N60 e di Emissione D65-N55.

Le principali sorgenti di rumore che determinano il clima acustico nell'area di intervento sono costituite dalle Vie Ponchielli, Pantin e Cristofori, "strade locali a traffico limitato". Nel PCCA l'area in questione è posta in classe V. In base al DPCM 14/11/97 De-terminazione dei valori limite delle sorgenti sonore, i limiti sono distinti in valori di emissione e valori di immissione, valori di attenzione, e valori di qualità, come riportato nelle Tabelle I, II, III e IV.

Retinatura ai sensi della DCR 77/00

COLORAZIONE CLASSI E VALORI LIMITE Leq In dB(A)

COLORE	CLASSE	ASSOLUTI DI IMMISSIONE		EMISSIONE	
		GIORNICO (6-22)	NOTTURNO (22-6)	GIORNICO (6-22)	NOTTURNO (22-6)
[Pattern]	CLASSE I	50	40	45	35
[Pattern]	CLASSE II	55	45	50	40
[Pattern]	CLASSE III	60	50	55	45
[Pattern]	CLASSE IV	65	55	60	50
[Pattern]	CLASSE V	70	60	65	55
[Pattern]	CLASSE VI	70	70	65	65

□ Aree destinate a spettacolo

LEGENDA

8. FATTIBILITA' TECNICA

L'area oggetto del piano è inserita nel Piano Operativo Comunale di Scandicci (FI), come **RQ 05e AREA STABILIMENTO BANCI**. Le caratteristiche dimensionali del comparto, la morfologia dell'intorno, la viabilità, gli allineamenti, il rispetto dei parametri urbanistici prescritti dalle NTA e dal RE, ha vincolato e determinato la scelta progettuale proposta, che si uniforma alle indicazioni della "scheda di indirizzo" migliorando le connessioni con il contesto circostante ed i futuri insediamenti previsti dal RU, come di seguito relazionato.

Per quanto riguarda l'area **RQ 05e AREA STABILIMENTO BANCI** in oggetto, gli obiettivi di progetto sono quelli indicati:

- dallo Schema Direttore C.C. 143 del 17.12.2009, l'Art. 87 (7-8) indica che la qualificazione architettonica degli insediamenti deve essere improntata ad un alto livello qualitativo sia architettonico che funzionale ed evidenzia che le espresse indicazioni progettuali costituiscono riferimento orientativo e non prescrittivo, ovvero indicazioni in tema di conoscenza morfologica, tipologica, compositiva e linguistica.
- Dalla scheda RQ05e che indica quale finalità, il rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali; l'integrazione e riorganizzazione funzionale del complesso produttivo mediante interventi di elevato livello qualitativo sotto il profilo architettonico e prestazionale ed eventuale integrazione o sostituzione di funzioni; la qualificazione del contesto urbano mediante caratterizzazione dell'edificato, in particolare delle parti prospettanti sulla Via Ponchielli.

A tal proposito le aree di progetto destinate a verde saranno piantumate con essenze arboree locali coerenti con quanto previsto dallo "Schema Direttore" - Tavola della caratterizzazione degli spazi pubblici

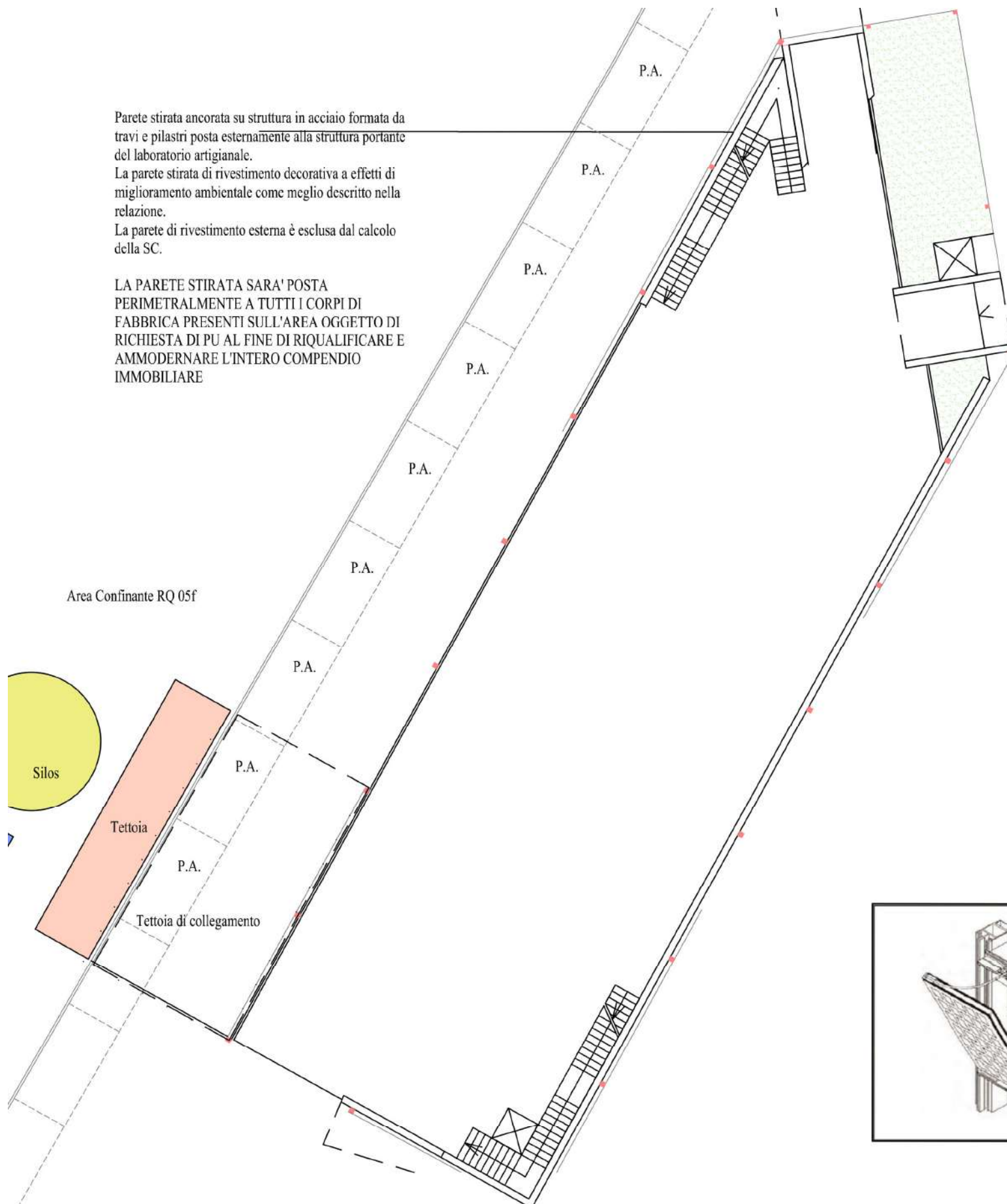
Il complesso edilizio esistente rappresenta un elemento di discontinuità rispetto al territorio in cui si inserisce dovuto alla sua progettualità anni '70 la quale non è adeguata al contesto in cui si trova poiché in aree limitrofe vi sono nuovi insediamenti artigianali di buona fattura tecnico-architettonica e ambientale. Con la consapevolezza che ogni intervento umano modifica il paesaggio e che il carattere di un territorio deriva dall'azione e interazione fra fattori naturali ed umani, l'intervento che andiamo a promuovere è volto all'ampliamento e ammodernamento di uno spazio produttivo (*ad oggi attivo*), ed alla costituzione di nuovi spazi di verde e parcheggi privati che combinano e integrano costruito e non costruito in stretto rapporto estetico ed ambientale con il contesto territoriale comunale. L'intervento di trasformazione tiene conto della necessità di riqualificare i quartieri migliorandone la qualità architettonico-tecnologica e la relazione tra le parti urbane, tutelandone le risorse, il paesaggio e l'ambiente. Amplia la qualità insediativa, implementa le connessioni e relazioni con i fabbricati circostanti migliorando la qualità.

Il P.U. prevede l'evoluzione della qualità insediativa, il miglioramento della qualità urbana, la salvaguardia del consumo del suolo ed il contenimento dei consumi energetici con tecniche costruttive all'avanguardia:

- risparmio delle risorse naturali, riduzione dei rifiuti destinati in discarica, edifici più sostenibili e a misura di uomo intendendo partecipare in fase esecutiva per quanto possibile e fattibile al progetto Gy.eco (Gyproc eco-friendly) destinando i rifiuti a secco della demolizione a base di gesso che garantisce il recupero del 95% del materiale di scarto per la produzione di nuova materia prima equivalente. Recuperare gli scarti, significa ridurre i costi di smaltimento di un materiale trattato come rifiuto e contribuire ai **contenimenti dell'impatto provocato dalle discariche per rifiuti da costruzione**;
- costruire a "zero rifiuti" con la strategia del design for deconstruction ossia una progettazione che previene la formazione di rifiuti mediante la decostruibilità dei componenti e le opzioni tecniche del riuso e del riciclo, il progetto deve determinare il livello di trasformabilità e decostruibilità dell'organismo edilizio, incidendo sulla qualità dei rifiuti che si produrranno nell'arco del suo ciclo di vita. In fase di progetto sarà dettagliato il più possibile le modalità di assemblaggio tra i componenti edilizi, per poter prevenire la produzione di rifiuti da demolizione a breve e a lungo termine. Il progetto quindi considera la durabilità dei componenti, la riciclabilità dei materiali e la loro riconoscibilità, che può garantire il recupero di sostanze che, se non facilmente identificabili e classificabili, sarebbe difficile destinare a riuso e/o riciclo;
- Sistemi di produzione energia solare integrata nelle pareti vetrate e pareti stirate;
- sistemi di ombreggiamento con l'ausilio di pareti stirate;
- sistemi di recupero delle acque meteoriche e loro riutilizzo per l'irrigazione;
- sistemi di ombreggiamento con alberatura che permette nei periodi estivi bloccare la radiazione solare;
- sistemi di ventilazione naturale grazie ai moti convettivi dell'aria.

Parete stirata ancorata su struttura in acciaio formata da travi e pilastri posta esternamente alla struttura portante del laboratorio artigianale.
 La parete stirata di rivestimento decorativa a effetti di miglioramento ambientale come meglio descritto nella relazione.
 La parete di rivestimento esterna è esclusa dal calcolo della SC.

LA PARETE STIRATA SARA' POSTA PERIMETRALMENTE A TUTTI I CORPI DI FABBRICA PRESENTI SULL'AREA OGGETTO DI RICHIESTA DI PU AL FINE DI RIQUALIFICARE E AMMODERNARE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

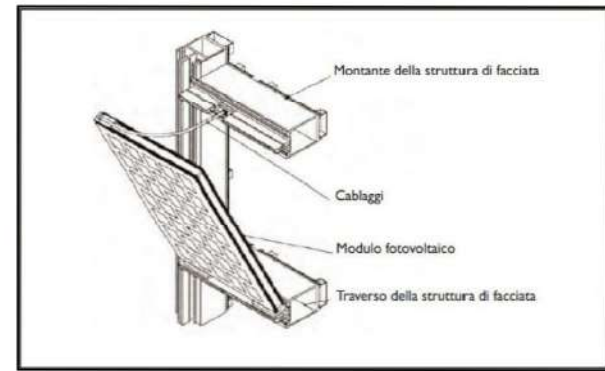


Per la porzione di fabbricato demolita e ricostruita vedi pagina 45 e per il fabbricato esistente, al fine di uniformare e riqualificare l'intero compendio immobiliare, il progetto prevede l'utilizzo di sistemi tecnologici e rifiniture dalle caratteristiche descritte nel presente fascicolo



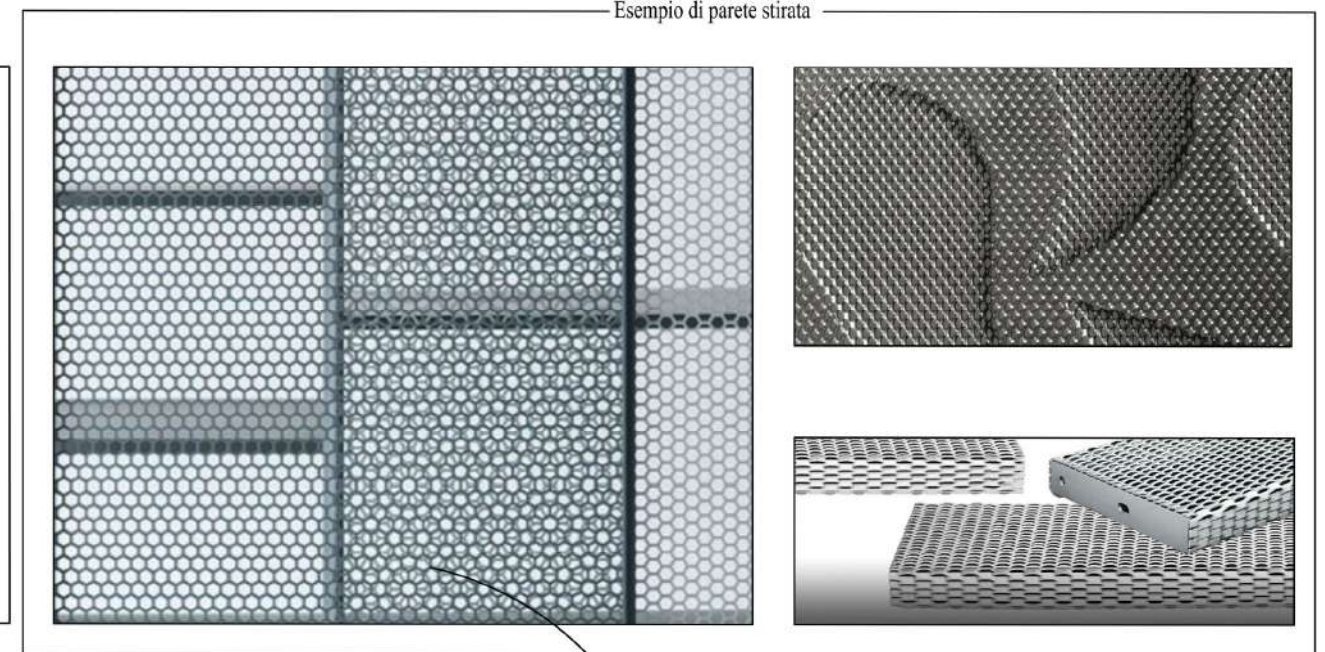
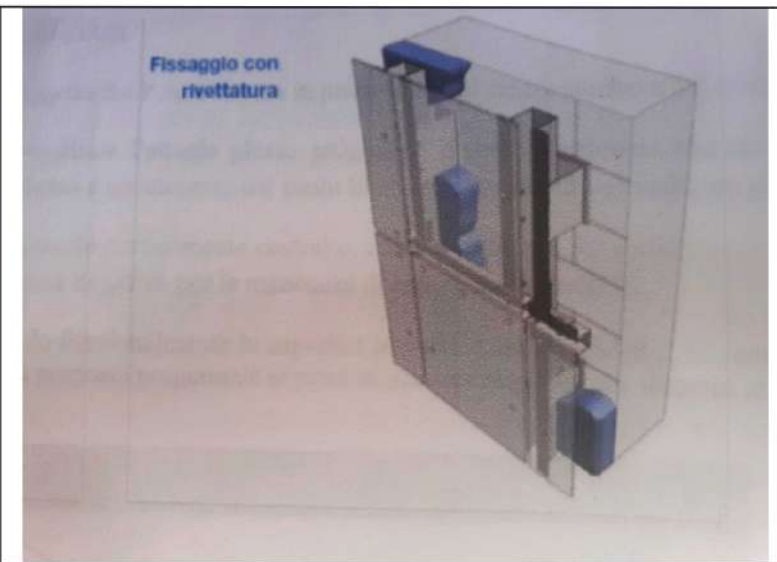
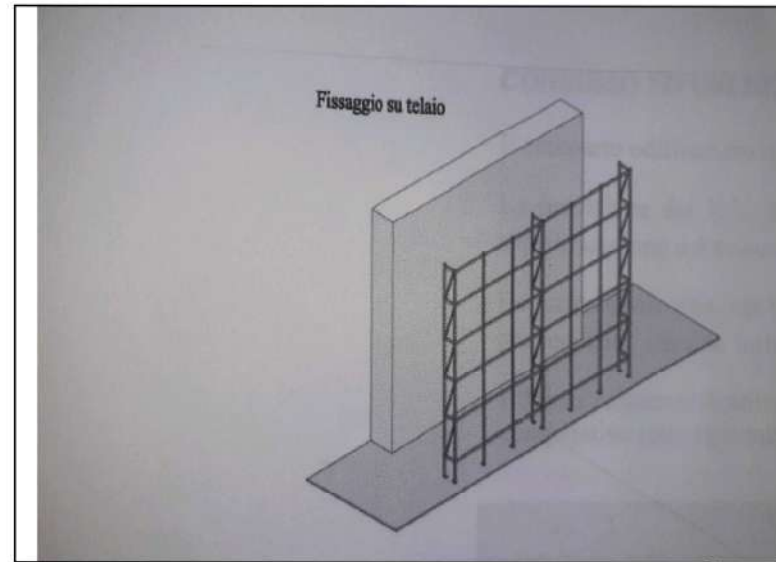
♦ struttura metallica portante a sostegno della parete stirata e celle fotovoltaiche
 - - - rete stirata

NOTA TECNICA
 Il progetto propone il miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale a tutto il comparto con l'inserimento di pareti stirate di rivestimento come meglio evidenziate nei rendering di progetto oltre all'inserimento di finestre a parete aggettanti.
 Si precisa inoltre che i fabbricati limitrofi all'area oggetto d'intervento sono classificati 10,13,15 ossia "aggregati privi di interesse" ad esclusione di un fabbricato posto su via Cristofori che è di categoria 3 ossia "edificio di valore storico architettonico".
 Il progetto come già detto ha una connotazione moderna e intende qualificare architettonicamente l'insediamento in cui si trova, nel rispetto del contesto in cui è collocato in continuità con quanto previsto dell'art.7 delle "NTA dello Schema Direttore Art. n°87" il quale richiede una progettazione che privilegi i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea, la valorizzazione estetica nonché il miglioramento del livello di prestazione energetica, salubrità, comfort dei singoli edifici.



Particolari Costruttivi
Parete stirata – Parete vetrata
 Stato di Progetto

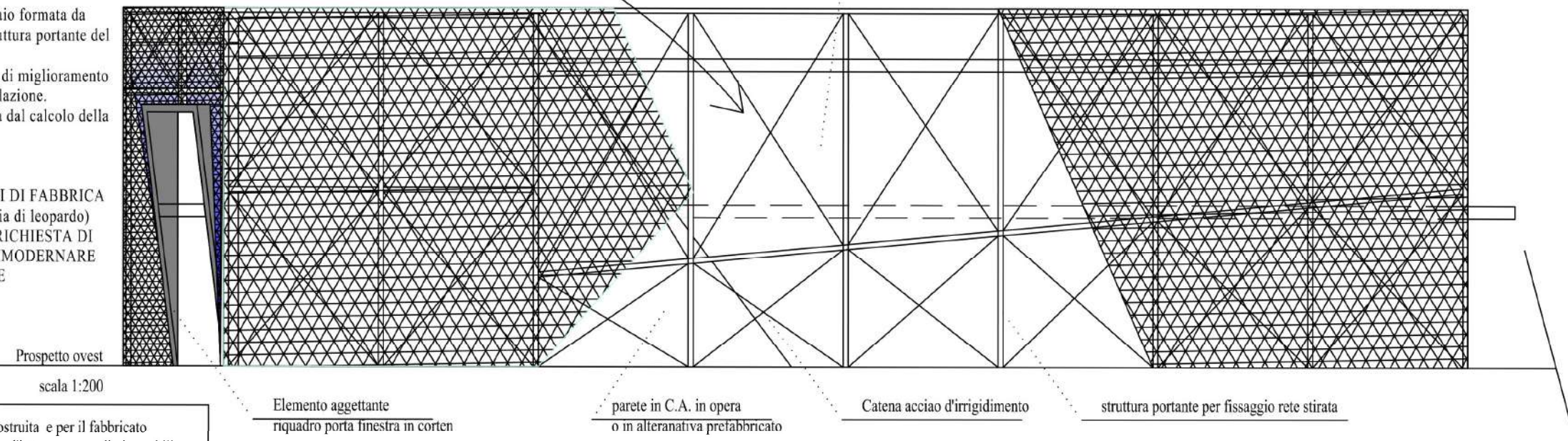
Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
 Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com – Ordine Architetti Prato – matricola 608
 Arch. Matteo Sernesi – cell. (+39) 3201987413 – e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato – matricola 589
 Via Atto Vannucci, 3/3 – 59100 – Prato (PO) – Italy – tel. (+39) 057428061



Si evidenzia che mentre per le porzioni in ampliamento/demolizione/ricostruzione il PU suggerisce l'inserimento nelle pareti stirate di celle fotovoltaiche, per il fabbricato esistente non prevede l'inserimento di nessun impianto fotovoltaico; in ogni caso le scelte impiantistiche e le relative quantità/potenzialità saranno determinate e dichiarate in sede di richiesta di Permesso a Costruire.

Parete stirata ancorata su struttura in acciaio formata da travi e pilastri posta esternamente alla struttura portante del laboratorio artigianale.
 La parete stirata di rivestimento ha effetti di miglioramento ambientale come meglio descritto nella relazione.
 La parete di rivestimento esterna è esclusa dal calcolo della SC come dal regolamento urbanistico.

LA PARETE STIRATA SARA' POSTA PERIMETRALMENTE A TUTTI I CORPI DI FABBRICA (in maniera non continuativa, ma a macchia di leopardo) PRESENTI SULL'AREA OGGETTO DI RICHIESTA DI PU AL FINE DI RIQUALIFICARE E AMMODERNARE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE



Prospetto ovest
 scala 1:200

Per la porzione di fabbricato demolita e ricostruita e per il fabbricato esistente, al fine di uniformare e riqualificare l'intero compendio immobiliare, il progetto prevede l'utilizzo sistemi tecnologici e rifiniture delle caratteristiche ivi rappresentate

Particolari Costruttivi 2
Parete stirata – Parete vetrata
 Stato di Progetto

CONSUMO ED USI DEL SUOLO

Il comparto edificatorio in oggetto del P.A. si colloca in “ambito urbano - perimetrazione dei centri abitati” prospiciente su due tracciati viari che segnano uno Via Ponchielli/via Pantin la separazione con i tessuti residenziali consolidati e via Bartolomeo Cristofori con i tessuti prevalentemente produttivi . L’area inserita in un area promiscua è posta sul confine dell’area produttiva con quella residenziale. Attualmente l’area oggetto di intervento è inserita in un contesto abbastanza ampio di spazi non edificati dove non sono stati cancellati piazzali e spazi parcheggio. Nelle vicinanze lungo via Bartolomeo Cristofori sono presenti fabbricati artigianali di un buon livello architettonico.

La previsione del P.O. di ampliare l’attuale plesso artigianale diventa funzionale alla sostituzione del tessuto urbano compromesso con altra soluzione che consenta la riqualificazione del tessuto stesso e un aumento della superficie permeabile finalizzato ad uno sviluppo più sostenibile con l’uso più razionale delle risorse.

Lo stato attuale presenta un tessuto parzialmente costruito, ma con l’utilizzo della superficie eterna finalizzata per esigenze logistiche a piazzali di deposito (massicciata\asfalto) con conseguente impatto fortemente negativo per la mancanza di aree verdi permeabili.

Il Piano Attuativo distribuendo funzionalmente le superfici previste dalla scheda di R.U., consente di avere superfici di terreno libero permeabile, come si evince dalle tabelle comparative sotto riportate la proposta progettuale si pone in maniera migliorativa rispetto allo stato attuale. (Vedi pagina 50)

STATO ATTUALE

RAPPORTO DI PERMEABILITA'

SF mq 8.828,15 superficie fondiaria
SP mq 1.977,80 superficie permeabile
IPF 22,40% indice permeabilità fondiaria

PROGETTO UNITARIO

RAPPORTO DI PERMEABILITA'

SF mq 8.828,15 superficie fondiaria
SP mq 2.295,73 superficie permeabile
IPF 26,00% indice permeabilità fondiaria

AMBIENTE E PAESAGGIO

L'area **RQ 05e AREA STABILIMENTO BANCI** è inserita in un contesto misto residenziale e artigianale nelle quale si riscontra un buon livello architettonico per quanto concerne l'area artigianale a seguito della concentrazione di grandi firme di livello internazionale.

L'area appartenente alla città di Scandicci, si colloca in "ambito urbano - perimetrazione dei centri abitati" prospiciente su due tracciati viari che segnano, uno Via Ponchielli/via Pantin la separazione con i tessuti residenziali consolidati e l'altro via Bartolomeo Cristofori la separazione con i tessuti prevalentemente produttivi. L'area inserita in un zona promiscua è traccia il confine fra l'area produttiva e quella residenziale. Attualmente l'area oggetto di intervento si presenta con una consistenza immobiliare produttiva costituita da 4 emergenze distribuite uniformemente nel lotto aventi forme ed altezze diverse con accesso sia da via Amilcare Ponchielli che da via Bartolomeo Cristofori e inserita in un contesto abbastanza ampio di spazi non edificati dove non sono stati cancellati piazzali e spazi parcheggio. Nelle vicinanze lungo via Bartolomeo Cristofori sono presenti fabbricati artigianali di un buon livello architettonico.

Analizzando una porzione opportunamente ampia di territorio si riscontrano, in particolare, i seguenti temi di paesaggio:

- il tratto prospiciente su Via Amilcare Ponchielli, lato nord, dove insiste l'area di trasformazione, risulta, edificato ad uso residenziale con palazzi di 4/5 piani fuori terra;
- il tratto posto sul confine ovest è parzialmente in edificato e destinato al deposito di oli combustibili ed alla movimentazione di mezzi pesanti, ad oggi è presente la commercializzazione di prodotti petroliferi. L'area è inserita all'interno del PO come area di riqualificazione RQ05f dove vi è la possibilità di edificare una Se di mq600 ad uso direzionale;
- il tratto prospiciente su Via Bartolomeo Cristofori, lato sud, dove insiste l'area di trasformazione, risulta, edificato a destinazione produttiva 0 da quanto previsto dalla scheda (*in questa zona vi sono insediati brand di alta moda*);
- Sul tratto prospiciente il confine est è presente un complesso residenziale di nuova costruzione

Le finalità dell'intervento proposto perseguono i seguenti obiettivi :

- rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali;
- integrazione e riorganizzazione funzionale del complesso produttivo mediante interventi di elevato livello qualitativo sotto il profilo architettonico e prestazionale ed eventuali integrazione o sostituzione di funzioni;
- qualificazione del contesto urbano mediante caratterizzazione dell'edificato, in particolare delle parti prospettanti sulla Via Ponchielli.



Cfr. pag 30
 In riferimento ai Silos presenti nell'area RQ0f adiacente all'area Banci, si evidenzia che l'art. 5.1.b del DM 22/11/2017 per i fabbricati e/o locali soggetti ai controlli di prevenzione incendi ai sensi dell'allegato I del DPR del 1° agosto, n. 151 una distanza di sicurezza di 10 m; tale distanza ai sensi del comma 5.5 può essere ridotta fino alla metà mediante interposizione di elementi di separazione aventi caratteristiche di resistenza al fuoco EI 60 e con le dimensioni di seguito indicate:
 a) altezza: pari a quella del contenitore-distributore più alto maggiorata di 0,5 m;
 b) lunghezza: pari alla dimensione maggiore dei contenitori-distributori più vicini a seconda dell'orientamento degli stessi, maggiorata di 0,5 m.
 Il nuovo fabbricato pur non avvalendosi della possibilità di dimezzare la distanza di sicurezza rispetta tale prescrizione essendo posto a distanza dai Silos di 10.69 m (3.96+6.73)

Area confinante RQ 05f
 Prop. Maxi Calor srl
 Muri di recinzione in pannelli di cemento prefabbricati h. 2.50 mt

Non ci sono fabbricati a distanza < 10.00 mt

destinati interamente ad attività industriali, artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo come descritto dalla scheda RQ05e)

- EDIFICIO IN AMPLIAMENTO
- EDIFICIO DEMILITO/RICOSTRUITO
- EDIFICI ESISTENTI oggetto di riqualificazione e ammodernamento con l'inserimento sulle facciate esterne di pareti stirate.

(B) Filare d'alberi lungo via Ponchielli e via Pantin omogenea essenza di Cipresso



NOTA TECNICA

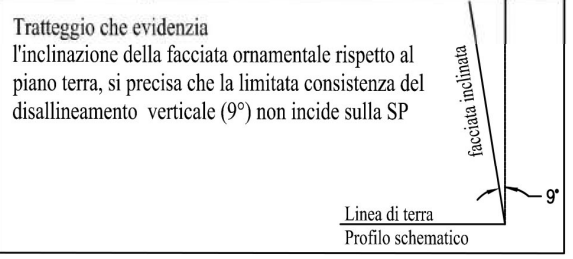
Le distanze minime dai confini sono superiori ai minimi prescritti di m 6,00

Le distanze minime fra fabbricati sono superiori ai minimi prescritti di m 10,00

Il progetto prevede di predisporre una nuova piantumazione come evidenziato nella tavola, a sostituzione delle essenze arboree esistenti. Si precisa che la posa delle nuove essenze sarà in posizione diversa rispetto allo stato di fatto. Le aree destinate a verde saranno piantumate con essenze arboree locali coerenti con quanto previsto dallo Schema Direttore - Tavola delle caratterizzazione degli spazi pubblici

Essenze arboree:

(A) Oleandro	n° 4
(B) Cipresso	n° 10
(C) Cedro	n° 6
(D) Leccio	n° 3
Totale	n° 23



Accessi



Essenze arboree
 Stato di Progetto – pianta piano terra
 Scala 1;500

Il progetto intende porsi in modo corretto e integrato con l'ambiente circostante, prende spunto dai luoghi e prevede di realizzare, proprio in queste aree sistemi di messa in sicurezza idraulica sfruttando gli spazi liberi presenti nell'area e salvaguardando la flora locale inserendo all'interno degli spazi verdi privati alberature formate da specie arboree autoctone tipiche dell'attività agricola storicizzata. All'interno dell'area edificabile, si realizzerà un nuovo edificio costruito in continuità e allineamento a quelli preesistenti e destinati ad attività industriali, artigianale con i rispettivi uffici e spazi di corredo in stile architettonico minimalista costituito da un volume di acciaio e vetro oltre ad un richiamo in C.A. al fine di collegarsi alla struttura preesistente. L'architettura del nuovo corpo di fabbrica disposto in parte su due 2 piani fuori terra e in parte al solo piano terra, volutamente in antitesi all'esistente, intende marcare le diversità storico culturali dei periodi in cui sono stati progettati senza però disprezzarne le origini, tanté che l'intero compendio sarà ammodernato valorizzando le forme dell'edificio preesistente schermandone alcune parti con una struttura metallica esterna semitrasparente al fine di fare intravedere le forme sinuose delle coperture a volta, legando l'intero progetto come un'unica entità. Il progetto complessivo dell'area Banci si comporrà di volumi aventi medesime caratteristiche architettoniche mostrando volumi puri e disposti lungo le strade che cingono la proprietà valorizzando Via Ponchielli ed il contesto circostante. La schermatura del fabbricato in ampliamento e di quelli preesistenti, sarà in rete stirata e grigliati; le lamiere stirate essendo trasparenti e ombreggianti nello stesso tempo, contribuiranno al comfort e alla sostenibilità degli edifici e garantiranno le massime prestazioni di sicurezza e robustezza.

L'intervento di ampliamento proposto persegue il processo dell'antitesi con l'obiettivo di condurre dopo un attento studio dei volumi e delle preesistenze materiche, a far dialogare fra loro architetture di epoche diverse, in questo caso il dialogo si sviluppa contrapponendo un edificio nuovo in acciaio e vetro, caratterizzato da un rivestimento esterno che ha la funzione di mitigare gli effetti del sole, alla struttura in C.A. e mattoni caratterizzata da una copertura con porzioni a volta in C.A. gettate in opera. La natura e la luce dettano il percorso progettuale; l'ampliamento risulta da un lato ruotato ed aperto verso la luce, dall'altro chiuso e compatto dove si sviluppa un ampio patio pavimentato utilizzato come piazzale. I prospetti esistenti diventano quinte per le nuove strutture metalliche che rivestiranno gli immobili esistenti.

➤ **Materie prime e rifiuti**

Uso razionale delle materie prime in fase di progetto

I rifiuti prodotti dalla demolizione opportunamente recuperati, controllati e riciclati potranno essere per quanto possibile reimpiegati nella nuova costruzione. Inoltre nel proposito d'incrementare l'economia locale e moderare il dispendio energetico derivante dall'acquisto e trasporto dei materiali occorrenti per la trasformazione, saranno privilegiate aziende e materiali locali. Inoltre in fase di progettazione esecutiva dovrà essere fatto un audit di predemolizione, classificando e stimando le tipologie e quantità di materiali presenti ed oggetto di demolizione. Durante la pianificazione della demolizione di porzione di fabbricato esistente al fine di raggiungere un buon grado di risparmio delle risorse naturali, riduzione dei rifiuti destinati in discarica ed edifici più sostenibili e a misura di uomo intende partecipare in fase esecutiva ad un progetto assimilabile al progetto Gy.eco (Gyproc eco-friendly) destinando i rifiuti a secco della demolizione a base di gesso che garantisce il recupero del 95% del materiale di scarto per la produzione di nuova materia prima equivalente

➤ *Gestione dei rifiuti durante l'attività produttiva*

Stato di Fatto

L'azienda allo stato di fatto nell'attività di realizzazione di lampadari artigianali di alta fattura produce secondo i dati forniti i seguenti quantitativi di rifiuti :

- toner stampanti	15kg/anno
- carta e cartone	300kg/anno
- materiali ferrosi	200kg/anno
- vetro	100kg/anno
- solventi/olii esausti	25kg/anno

Detti rifiuti sono attualmente depositati in appositi spazi opportunamente attrezzati allo scopo (vedi pag. 32).

Stato di Progetto

Alla luce dei dati forniti sui quantitativi di rifiuti prodotti ad oggi e dall'ampliamento plani volumetrico della struttura si può prevedere un aumento del 25% per categoria di tali scarti:

- toner stampanti	18,75kg/anno
- carta e cartone	375kg/anno
- materiali ferrosi	250kg/anno
- vetro	125kg/anno
- solventi/olii esausti	31,25kg/anno

Il P.U. in ordine alla gestione dei rifiuti propone un'area adibita ad isola ecologica interna all'area opportunamente coperta (RSU vedi pag. 50) e dotato di opportuni cassoni per la raccolta differenziata il tutto come prescritto dall'art.9.J del RU. E Si precisa che in sede di permesso a costruire saranno forniti schemi e studi di maggiore dettaglio in accordo con gli uffici predisposti della Pubblica Amministrazione.

ASPETTI IDRAULICI

- Come risulta del rilievo piano altimetrico (RPA) (cfr.57) la quota medie dell'area in oggetto è pari a 42.12mslm, pertanto ai fini della sicurezza idraulica come prescritto nella scheda RQ 05e è stato previsto il rialzamento dei fabbricati in ampliamento e demolizione e ricostruzione (42,42 mslm) di cm 30 rispetto al piano di campagna (42,12 mslm).
- In relazione alla salvaguardia delle acque sotterranee e più precisamente dell'art. 35 N.A. "Prescrizioni delle aree con pericolosità idrogeologica, in riferimento al comma 2 ed alla tutela per le "Aree in classe E" si evidenzia:
 - Che non sono presenti entro le distanze prescritte pozzi ad uso acquedotti stico per cui non si applicano le disposizioni di salvaguardia di cui all'art. 36 della N.A.;
 - Che, nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento sarà redatto un apposito documento di sicurezza che terrà conto delle caratteristiche dell'acquifero e delle eventuali interferenze con la falda derivanti dai lavori e saranno adottate tutte le misure necessarie a prevenire eventuali infiltrazioni inquinanti. Ulteriore sicurezza, si evidenzia l'assenza di piani interrati in progetto nel nuovo edificio in ampliamento, ad eccezione di un piccolo vano tecnico di limitata profondità.
 - Che nell'area in oggetto, avendo accertato (vedi sondaggio) la presenza di "copertura" superficiale sino a -8m circa, di sedimenti fini parzialmente/prevalentemente coesivi, si ritiene possa ridurre la vulnerabilità del sottostante acquifero e la pericolosità idrogeologica dell'area.
- Si evidenzia che nella carta dei battenti delle Variante 2 al Piano Strutturale (PS), nell'area in oggetto non c'è battente, ad eccezione di una ridottissima e irrilevante area a margine della tettoia nell'area interessata dal nuovo edificio, inoltre è presente un battente da 0.00 a 0.10 su alcune parti di Via Cristofori e Via Pantin e per i quali si condivide quanto espresso dalla scheda RQ 05e, ovvero il rialzamento dei nuovi fabbricati di cm 30; oltre ancora si evidenzia che l'area a pericolosità I.3 (elevata) e P2 (media) non interessano l'area dei nuovi fabbricati ma porzioni in parte già edificate ed in parte a verde e che pertanto il rialzamento di cm 30 dei nuovi fabbricati non sottrae volumi potenzialmente esondabili e per cui non necessità nessuna compensazione idraulica.

Quanto sopra è meglio dettagliato nella relazione di fattibilità geologica allegata al presente fascicolo.

➤ Contenimento dei consumi di acqua potabile

Allo stato di fatto l'azienda nello svolgere la sua attività non utilizza acqua per il ciclo produttivo, essa viene utilizzata esclusivamente a scopo sanitario per bagni e spogliatoi, il PU comunque prevede la realizzazione di reti duali per l'adduzione idrica come menzionato a pg. 39.

In ogni caso Visto l'importanza della risorsa acqua si rende necessario attuare accorgimenti e tecniche necessarie a limitare i consumi sia nella fase di realizzazione delle opere sia nella fase di utilizzazione.

Il P.U. propone sistemi e tecnologie utili al contenimento del consumo dell'acqua, con conseguente mitigazione degli effetti energetici, economici e d'inquinamento quali:

- rubinetterie dotate di sistemi di riduzione dei flussi idraulici, di diffusori, di limitatori di pressione;
- water dotati di sistemi di scarico che regolano opzionalmente le quantità di scarico.
- Inoltre nel proposito di un corretto e sostenibile utilizzo della risorsa acqua, il P.U. come in precedenza riferito, propone a difesa della risorsa idrica, l'inserimento di un deposito interrato dimensionato e corredato delle funzionali apparecchiature utili alla raccolta delle acque meteoriche ed al loro riutilizzo per l'irrigazione del verde privato.

DIMENSIONAMENTO DEI SERBATOI PER ACQUA PIOVANA AI SENSI DELLA NORMA "E DIN 1989-1: 2000-12"

1. Apporto di acqua piovana

L'apporto di acqua piovana

(superficie di raccolta dell'acqua piovana, coefficienti di perdita ed entità delle precipitazioni locali)

Il fabbisogno di acqua di servizio

(tipologia e numero dei punti di prelievo)

Per motivi di economicità le dimensioni del serbatoio dovrebbero essere proporzionate all'apporto di acqua piovana e al fabbisogno di acqua di servizio. La quantità di acqua piovana disponibile dovrebbe essere sfruttata il più possibile per ridurre al minimo l'integrazione con acqua potabile.

Precipitazioni annue in litro/m² (hN)

Per determinare con precisione l'apporto di acqua piovana è necessario fare riferimento alle precipitazioni annue espresse in mm o litri/mq. I valori per la regione di appartenenza possono essere desunti dalla relativa carta delle precipitazioni o richiesti all'ufficio meteorologico competente.

Cento Italia: 810 mm/anno

Superfici di raccolta in m² (AA)

L'estensione della superficie di raccolta sul tetto è pari alla superficie coperta (comprese tettoie e sporgenze). In presenza di terrazze, balconi, cortili ecc. viene calcolata la superficie esposta alla pioggia.

Superficie complessiva SC data dall'edificio in ampliamento e dagli edifici oggetto di riqualificazione e ammodernamento mq 4.205,90

Efficacia del filtro (η)

Nell'utilizzare filtri per tubi di scarico discendenti e filtri finitori a vortice e filtri di entrata, ci si deve attenere alle indicazioni del produttore concernenti la corrente del flusso dell'acqua piovana utilizzabile.

L'efficacia del filtro considera le perdite del filtro prima del serbatoio per acqua piovana. Se la manutenzione regolare del filtro per acqua piovana KESSEL Sistema 400 è regolare, si può inserire il valore 96% (=0,96)

Coefficiente di deflusso ai sensi della norma DIN1989-1:2002-0 (e)

Il coefficiente di deflusso considera la differenza tra l'entità delle precipitazioni e la quantità dell'acqua che effettivamente defluisce includendo la posizione, la pendenza, l'allineamento e la natura della superficie di raccolta (valori derivanti dalla pratica).

Tetto piatto non ghiaioso

Coefficiente di deflusso 0,80

Apporto di acqua piovana

La quantità di acqua piovana teoricamente cumulabile viene calcolata come segue

Apporto di acqua piovana (litri/anno)

$$ER = AA \times e \times hN \times \eta$$

AA: superficie di raccolta

e: coefficiente di deflusso

hN: altezza delle precipitazioni

28η : efficacia del filtro

Apporto di acqua piovana (litri/anno)

$$ER = 4.205,90 \times 0,80 \times 810 \times 0,96 = 2.742,57 \text{ litri/anno}$$

2. Calcolo del fabbisogno acqua di servizio

Oggetto di scarico	Fabbisogno di acqua		numero di persone		periodo gg/anno	=	fabbisogno acqua di servizio
Wc ufficio/laboratorio	12	x	35	x	365	=	153.300,00
Pulizie	8	x	3	x	365	=	8.760,00
Tipo di irrigazione	Fabbisogno specifico (l/m2)			superficie mq			fabbisogno acqua di servizio
Aree verdi con terreno leggero	200			350,52			70.104,00

TOTALE FABBISOGNO ANNUO 232.164,00

Volume del deposito per l'accumulo delle acque piovane

litri 232.164,00= mc 232,16

Essendo il progetto in esame finalizzato al miglioramento energetico/ambientale; nonostante il consumo di acqua stimato sia nettamente inferiore a mc 10.000 annui, si effettua anche se non necessaria la verifica del bilancio idrico e si prevede l'installazione di un serbatoio di accumulo per l'utilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture.

Volume aggiuntivo precauzionale

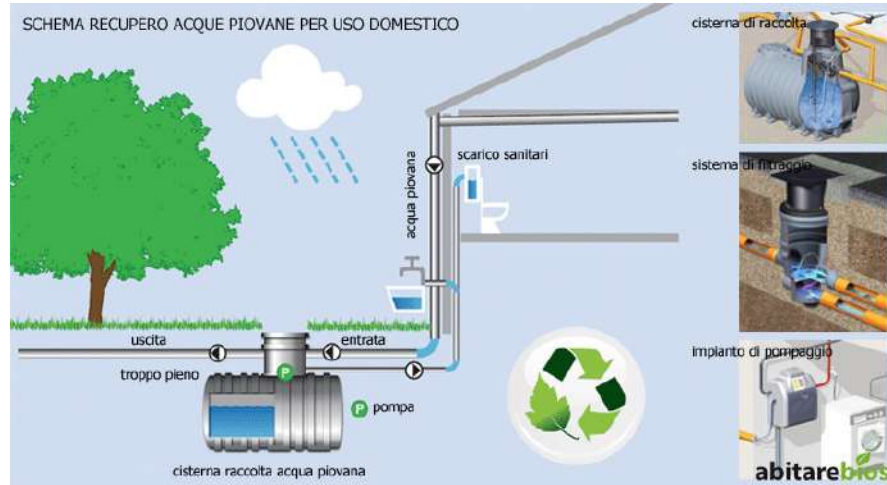
$(246.024,00/365gg) \times 21gg = 14.154,82 \text{ litri pari a } 14,15 \text{ mc}$

Nota i 21 gg è il fattore che considera il superamento di un periodo secco di 3 settimane

Totale fabbisogno annuo

L'apporto delle acque meteoriche è superiore a quello necessario per il fabbisogno della struttura in ogni caso maggiori dettagli e approfondimenti saranno valutati in sede di permesso a costruire in accordo con gli uffici predisposti della pubblica amministrazione.

volume aggiuntivo precauzionale = mc 14,15
Totale = mc 246,31



Verifica Approvvigionamenti e scarichi idrici

Previsione serbatoio di accumulo per l'utilizzo acque meteoriche di dilavamento coperture della capacità > 2mc/30mq Sc

Sc mq 4.205,90: 30 x 2 = Mc 280,39Min. prescritto (art.8.2.e NTA)

Serbatoio di accumulo previsto dal PU capacità Mc 285 > Mc 280,39Min. prescritto “ ” > Mc 246,31 Tot. Fabb.

Visto l'ingente capacità necessaria per il rispetto della normativa vigente, il PU prevede l'ubicazione dei serbatoi di accumulo dell'intero compendio immobiliare in apposito locale tecnico ubicato al piano interrato del nuovo fabbricato, tale consistenza come previsto dalle NTA del PO non incide sulla Se e sul Volume

ATMOSFERA

Allo stato di fatto la struttura consuma 132 kw ed è dotata di cabina elettrica da kw15.000 (vedi tavola stato di fatto pag.24)

➤ **Contenimento dei consumi energetici**

Il P.U. la prevede l'ampliamento del plesso artigianale da costruirsi con l'utilizzo di energie rinnovabili con l'obiettivo di ottenere per quanto possibile una climatizzazione spontanea degli edifici, ovvero con "involucri", che rappresentando gli elementi fisici di mediazione fra ambiente esterno ed interno reagiscono alle stimolazioni climatologiche con un comportamento controllato delle condizioni ambientali interne al variare giornaliero e stagionale di quelle esterne. Il tutto finalizzato alla riduzione del consumo dei combustibili fossili (CO2) per il raggiungimento delle auspiccate condizioni di salute e benessere degli utenti.

Il complesso edilizio con destinazione artigianale si sviluppa su due livelli fuori terra oltre a piano seminterrato adibito. E' stato ponderato nel principio di un'edilizia sostenibile, con l'obiettivo di mitigare l'impatto ambientale al fine di migliorare la qualità energetica, ecologica e le elementari esigenze fisiologiche dell'uomo.

Il P.U. propone:

- l'impiego di materiali quali acciaio, vetro e parte in C.A., e comunque materiali che possano soddisfare per quanto possibile requisiti relativi ai principi ispiratori della bioedilizia (igroscopicità, traspirabilità, biodegradabilità, riciclabilità, ecc.);

- l'impiego di energie rinnovabili quale il fotovoltaico per la produzione dell'energia elettrica;
- l'impiego di impianti tecnologici ad alto rendimento per ridurre i consumi energetici (condensazione) e/o pompa di calore oltre a l'uso di materiali durevoli e riciclabili per l'isolamento termico ed acustico;
- l'ottimizzazione dell'isolamento dell'involucro, della esposizione solare, della ventilazione, della illuminazione ed areazione naturale al fine di potenziare e\o ridurre i segnali fisici, termici, acustici e luminosi provenienti dall'esterno perseguendo l'obbiettivo di una climatizzazione più spontanea degli ambienti utili all'ottenimento del risparmio energetico, utilizzando al meglio l'apporto termico del soleggiamento invernale, ha valutato l'orientamento dell'edificato allo scopo di favorire l'inserimento di sistemi solari attivi e passivi per la captazione, accumulo e trasferimento dell'energia-termica, pur garantendo contemporaneamente la protezione dalla radiazione estiva al fine di mitigare gli effetti negativi sulla salute degli abitanti e gli impatti ambientali connessi all'edilizia in genere.
- l'impiego per l'illuminazione degli spazi esterni privati di lampade ad alta efficienza e dispositivi automatici per la regolazione e lo spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'orario di utilizzo degli spazi aperti, con particolare attenzione per l'illuminazione degli spazi destinati ad usi saltuari.
- Ventilazione naturale è la *soluzione per garantire gli opportuni ricambi d'aria e rinfrescare l'ambiente*. La **ventilazione naturale** gioca un ruolo cruciale nel garantire il *comfort interno* e una buona efficienza energetica.
Lo scopo della **ventilazione naturale** consiste nel *regolare* i livelli di umidità, la temperatura, evitare la formazione di condensa e di muffa e soprattutto garantire un ricambio d'aria per eliminare inquinanti domestici e vapori di cottura. Per garantire una buona ventilazione naturale in sede di permesso a costruire alcuni ambienti saranno messi "in sovrappressione" e altri in "depressione". La **ventilazione naturale** è resa possibile grazie a *sistemi di tiraggio naturale* appositamente studiati ma anche in modo più classico mediante l'apertura di porte e finestre.
Il progetto unitario prevede la ventilazione naturale con i seguenti sistemi:

Effetto camino o stack effect

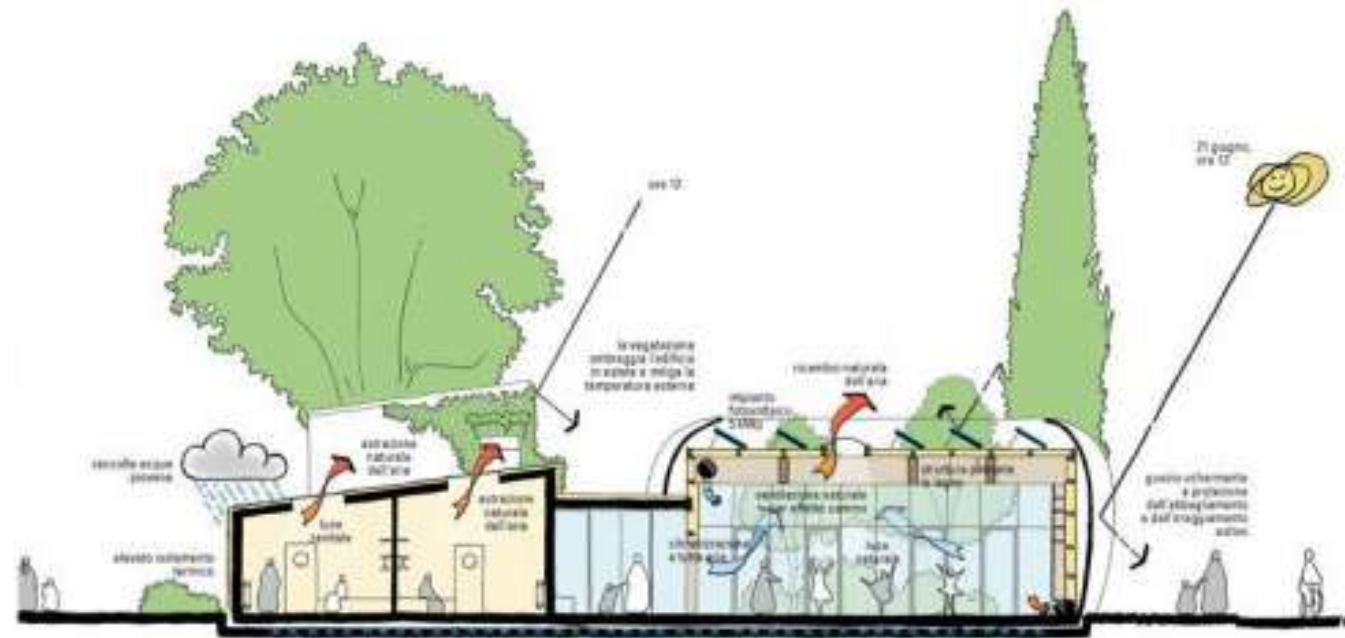
consiste in un moto d'aria che va dal basso verso l'alto. La **ventilazione naturale indotta dall'effetto camino** crea moti d'aria ascendenti realizzati grazie a un gradiente. In questo caso il gradiente è dato dalla differenza di densità dell'aria tra la parte bassa e alta del volume (tra il piano più basso e il piano più alto dell'immobile). L'aria calda è caratterizzata da una più bassa densità ed essendo più leggera si trova sempre nella parte alta dell'edificio. La **ventilazione naturale** è innescata dalle infiltrazioni d'aria nel piano inferiore, quest'aria si sposterà *naturalmente* dalla parte bassa alla parte alta della casa dove potrà fluire verso l'esterno dell'edificio attuando il cosiddetto **effetto camino**.

Ventilazione naturale indotta dal vento

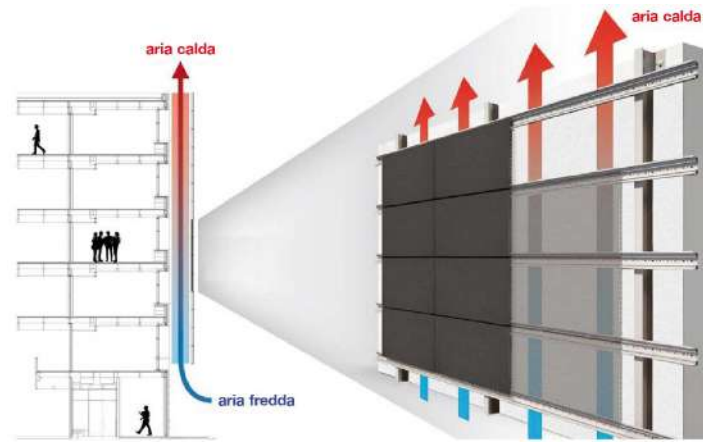
Si tratta della forma di *ventilazione naturale* più semplice che può sfruttare *condotti realizzati ad hoc* o porte e finestre. Le aperture (porte, finestre, condotti ventilati), coprendo più del 20% della facciata hanno il controllo sulla pressione interna dell'edificio. Il vento produce una certa pressione sulle pareti esterne dell'edificio, tale pressione aumenta con la velocità del vento. Se le aperture dell'edificio rappresentano più del 20% della facciata divengono di grande importanza nel meccanismo di **ventilazione naturale** perché la *ventilazione incrociata* dipende proprio dalla distribuzione della pressione esercitata sui diversi lati dell'edificio.

La ventilazione naturale per il raffrescamento

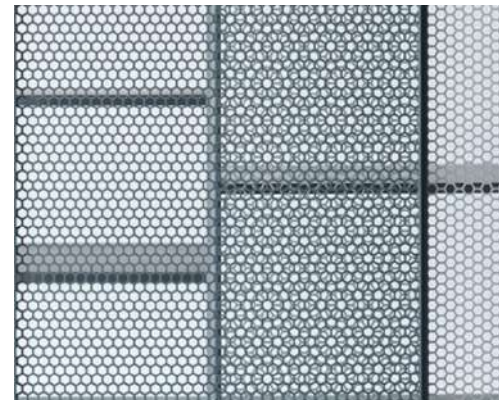
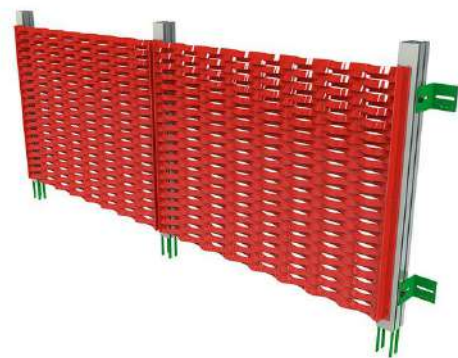
In sede di permesso a costruire con un'attenta progettazione delle aperture, la ventilazione naturale può essere usata per il raffrescamento dell'edificio. La ventilazione naturale negli edifici di moderna costruzione gioca un ruolo fondamentale per il mantenimento della temperatura di comfort: grazie alla ventilazione naturale è possibile mantenere una temperatura intorno ai 26 °C anche se le temperature esterne arrivano fino a 40 °C.
In questo contesto si sfruttano diverse strategie: il ricambio d'aria notturno reso possibile dalle più basse temperature esterne rispetto l'interno dell'edificio oppure un moto continuo dell'aria che aumenta la sensazione di freschezza dell'ambiente domestico.



Effetto camino generato dalla intercapedine tra struttura portante e parete stirata esterna



- Sistemi di ombreggiamento con l'ausilio di schermature quali pareti stirate e alberature;



- installazione di stazioni per la ricarica di auto/moto elettriche;



- l'impiego di energie rinnovabili quale il vetro fotovoltaico per la produzione di energia elettrica:



Il progetto unitario prevede l'installazione di cellule fotovoltaiche (ho in alternativa pannelli fotovoltaici in copertura posti in prossimità delle barriere di rete stirata che ne schermano la visuale) sia sulle superfici vetrate sia sulle pareti stirate, considerando inoltre che la porzione destinata all'efficiamento energetico sia circa 800mq della complessiva possiamo ipotizzare che:

- *Approssimativamente 1mq di superficie vetrata con cellule fotovoltaiche produce circa 50w*
- *La struttura richiede circa 132kw pari 132000w*
- *L'energia prodotta dalla superficie vetrata è pari 800mqx50 w=40000w pari a 40 kw*

L'impianto non riesce a rendere l'immobile autosufficiente ma contribuisce per circa il 30% dell'energia utilizzata.

L'impianto sopra descritto in maniera sommaria genera i seguenti effetti:

▪ **ELETTRICITÀ GENERATA OGNI ANNO**



18,512 kWh *

▪ **ORE TOTALI DI LUCE GENERATA ALL'ANNO**

Calcolo effettuato con lampadine a basso consumo LED di 12 W (intensità della luce equivalente a una lampadina incandescente tradizionale di 100 W)



1,055 ore **

▪ **EMISSIONI DI CO₂ EVITATE ALL'ANNO**



12,403 Kg CO₂

▪ **BARILI DI PETROLIO RISPARMIATI**



11 barili

▪ **DISTANZA PERCORSA CON UN'AUTOMOBILE ELETTRICA GRAZIE ALL'ENERGIA GENERATA**

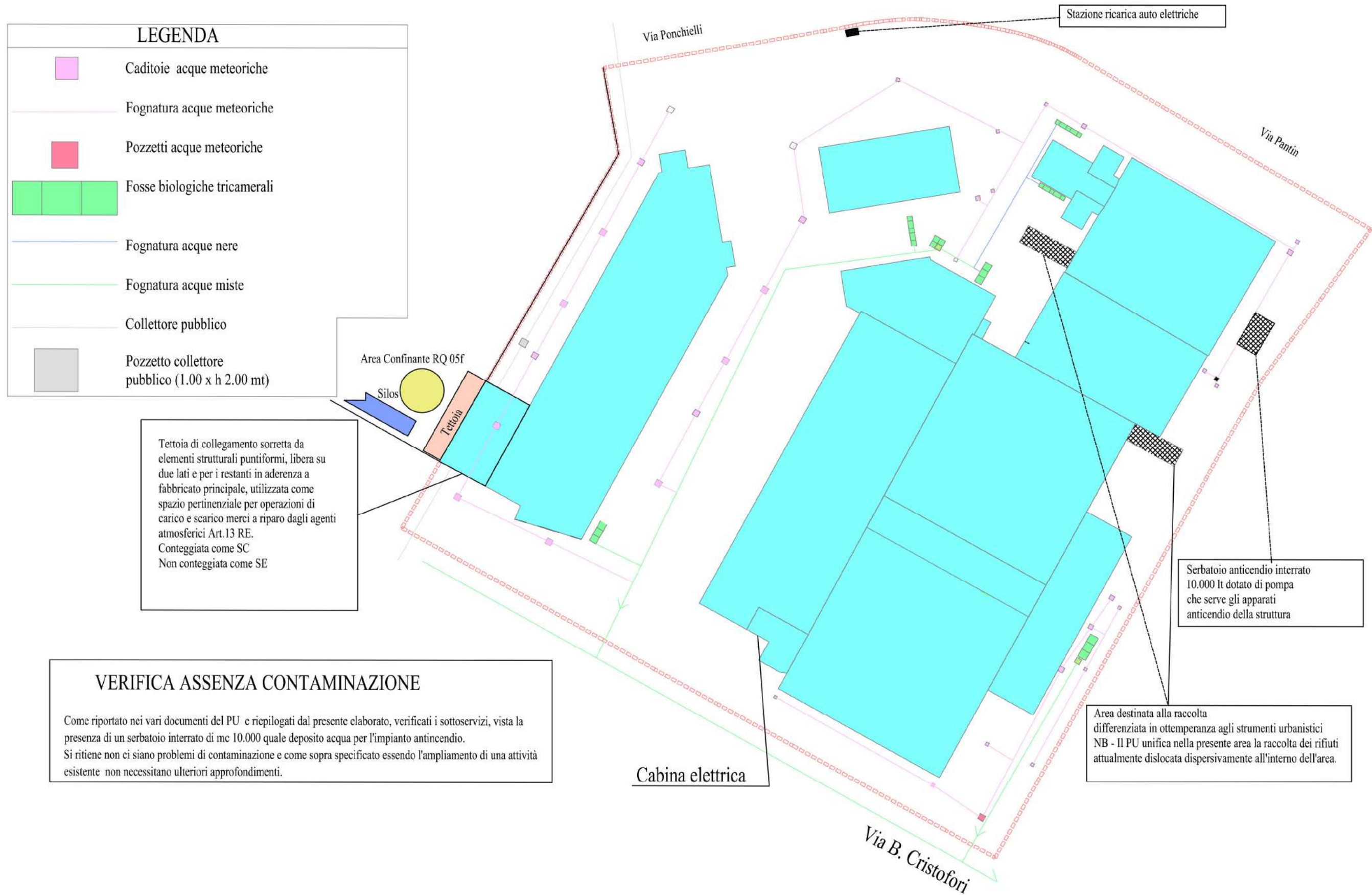


137,127 km

NOTA: L'indicizzazione dei valori dimensionali della superficie vetrata con cellule fotovoltaiche sarà meglio precisata, studiata, descritta e dettagliata in sede di permesso a costruire. Le precisazioni di questo punto hanno il mero scopo di precisare gli effetti migliorativi di questa tecnologia.

➤ **Controllo dell'inquinamento luminoso**

Il P.U. al fine di ridurre l'inquinamento luminoso e ottico all'interno dell'area d'intervento, propone una rete illuminotecnica che garantirà l'illuminazione della viabilità del parcheggio con apparecchi illuminanti che non consentono la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto e che prevedono dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa, con diminuzione del 30% dopo le ore 24. Inoltre propone, per l'edificio sistemi di illuminazione dall'alto verso il basso.



SOTTOSERVIZI

I fabbricati esistenti nell'area in oggetto (*porzioni A.B/C*) sono già serviti/allacciati a tutti i sottoservizi (acqua, elettricità, telefonia, gas metano ed illuminazione pubblica), il PU a seguito della verifica del fabbisogno aziendale, della cabina Enel privata, delle tecnologie/impianti/sistemi previsti per il contenimento dei consumi energetici (*recupero acqua piovana/impianto fotovoltaico/ventilazione*) e del conseguente risparmio energetico ritiene non sia necessario nessun nuovo allacciamento ma solamente l'aggiornamento di dette reti all'interno della propria privata area di pertinenza.

➤ Fognature

Situazione esistente

L'area in oggetto è dotata impianto di fognario esistente che si immette nel collettore fognario presente sulla pubblica via che raccoglie i reflui degli edifici e le acque meteoriche di Via Ponchielli, via Pantin. Si precisa inoltre che una piccola porzione di terreno oggetto di PU è gravata da servitù per fognatura pubblica "Collettore Fognario Pubblico, Rif. scheda "RQ 05 e" (vedi pg. 31).

Previsione di progetto

Il progetto prevede l'aggiornamento all'interno della propria area di pertinenza della rete fognaria esistente che al momento serve gli immobili attuali; oltre al mantenimento della servitù relativa al collettore fognario pubblico.

➤ Acquedotto

Situazione esistente

I fabbricati esistenti nell'area in oggetto (*porzioni A.B/C*) sono già serviti dalla rete comunale di adduzione idrica presente in Via Ponchielli

Previsione di progetto

Per quanto sopra citato, il progetto prevede il mantenimento del punto presa acquedottistico sulla via Ponchielli, l'aggiornamento/frazionamento all'interno della propria area di pertinenza di detta rete idrica come menzionato a pg. 39 senza necessità di fare ulteriori nuovi allacciamenti.

➤ Metano

Previsione esistente

L'area in oggetto è servita da rete di adduzione gas\metano presente in Via Ponchielli e Via Cristofori.

Previsione di progetto

Per quanto sopra citato, il progetto prevede l'aggiornamento all'interno della propria area di pertinenza di detta rete idrica senza necessità di fare ulteriori nuovi allacciamenti.

➤ **Energia elettrica**

Previsione esistente

L'area in oggetto è servita da linea elettrica di media tensione dotata di cabina privata posta in adiacenza al confine nord del comparto.

Previsione di progetto

Per quanto sopra citato, il progetto prevede l'aggiornamento all'interno della propria area di pertinenza di detta rete idrica senza necessità di fare ulteriori nuovi allacciamenti.

➤ **Rete telefonica**

Previsione esistente

L'area in oggetto è servita da rete telefonica presente in Via Ponchielli e Via Cristofori.

Previsione di progetto

Per quanto sopra citato, il progetto prevede l'aggiornamento all'interno della propria area di pertinenza di detta rete idrica senza necessità di fare ulteriori nuovi allacciamenti.

QUALITÀ DELL'EDIFICAZIONE

Il P. U. analizza e definisce:

- ⇒ i rapporti fra area d'intervento e intorno significativo in merito a servizi, verde, mobilità, infrastrutture, morfologia, idrogeologia, suolo, sottosuolo, edificato e paesaggio
- ⇒ l'ubicazione, il dimensionamento, la destinazione e la qualità delle aree scoperte di natura privata quali, verde, marciapiedi, idraulica, tutto di servitù per collettore fognario pubblico;
- ⇒ posizione e la qualità dei sottoservizi quali, acquedotto, fognature, energia elettrica, telecomunicazioni e gas
- ⇒ l'assetto dell'edificato privato e quindi la localizzazione, la destinazione, le tipologie e il dimensionamento di fabbricati, verde e superfici pavimentate.

L'intervento proposto, non produce interferenze con punti di vista panoramici né con percorsi paesistico ambientali, non partecipa a sistemi di interesse storico-artistico, ne appartiene ad ambiti oggetto di celebrazioni o di elevata notorietà. Prevede la realizzazione di un edificio moderno che si integra funzionalmente alle tipologie affini presenti nel contesto, preservando la continuità delle relazioni storico-culturali in coerenza con gli elementi espressivi dell'intorno.

L'adattamento alla naturalità del suolo, la riduzione del costruito e dell'ingombro visivo, le soluzioni compositive e materiche sono sufficienti ad integrare positivamente il progetto nel contesto paesistico di riferimento.

FOTO INSERIMENTO VISTA A VOLO D'UCCELLO

- Planivolumetria con Inserimento Ambientale



Foto render di progetto

Skyline Via Bartolomeo Cristoforo



porzione in ampliamento

Alcune delle finestre dello stato di fatto saranno oscurate lasciando visibili le sole orditure in C.A. esistenti. Le frecce che indicano le porzioni di finestra oscurata sono indicative e saranno meglio definite in sede di progetto esecutivo P.di C./SCIA in funzione delle reali esigenze operative.

Porzione oggetto di riqualificazione e ammodernamento

PRECISAZIONI

la rete stirata sarà collocata sulle facciate a macchia di leopardo secondo l'esigenze aero-illuminanti degli ambienti interni da definire in sede di P.di C. e/o SCIA nella fase esecutiva del progetto. La medesima cosa vale per le strutture portanti alle quali dovrà essere applicata la rete stirata.

Skyline Via Amilcare Ponchielli

Porzione oggetto di riqualificazione e ammodernamento



porzione in ampliamento

Edifici esistenti oggetto di riqualificazione e ammodernamento



Porzione in ampliamento

Vista ingresso da Via Amilcare Ponchielli

NOTA

rete stirata a macchia di leopardo con porzioni di fabbricato a vista



NOTA

Come si evince dagli estratti l'area in oggetto non è inserita nello Schema Direttore dell'Acciaiole, ma in adiacenza; non di meno la stessa viene trattata al fine di evidenziare che il PU rispetta gli indirizzi dell'SD per gli interventi sul tessuto produttivo che indicano:

"asseti insediativi altamente qualitativi dal punto di vista urbanistico- edilizio, che privilegiano linguaggi e tecniche costruttive proprietà dell'architettura contemporanea, che perseguono la valorizzazione funzionale degli spazi urbani, nonché il miglioramento dei livelli prestazionali dei singoli edifici in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza"

(cfr. pag.39)

Inoltre lo Schema Direttore C.C. 143 del 17.12.2009, l'Art. 87 (7-8) indica che la qualificazione architettonica degli insediamenti deve essere improntata ad un alto livello qualitativo sia architettonico che funzionale ed evidenzia che le espresse indicazioni progettuali costituiscono riferimento orientativo e non prescrittivo, ovvero indicazioni in tema di conoscenza morfologica, tipologica, compositiva e linguistico.



Foto inserimento rendering vista aerea

Stato di Progetto
Sviluppo a vista

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it
Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 608
Arch. Matteo Sernesi - cell. (+39) 3201987413 - e-mail: matteosernesi@gmail.com - Ordine Architetti Prato - matricola 589
Via Atto Vannucci, 3/3 - 59100 - Prato (PO) - Italy - tel. (+39) 057428061