



Progetto Unitario

Comune di Scandicci

Area di Riqualificazione **RQ03b**

COMUNE DI SCANDICCI

Area di riqualificazione degli assetti insediativi/ambientali **RQ 03b**
Via Gaetano Pacchi / Via dei Ciliegi
UTOE n°3

PROPRIETÀ E COMMITTENZA

Luciano Martinelli

PROJECT MANAGEMENT



Riccardo Tonti

PROGETTAZIONE

Arch. Ing. Francesco Taddei

Arch. Lorenzo Guidi

Ing. Michele Vienni

Ing. Luca Vienni

Geologo Gaddo Mannori



Quadro Conoscitivo

Inquadramento Territoriale	pg. 4
Inquadramento Urbanistico	pg. 5
Inquadramento Catastale	pg. 6
Stato di Fatto - Planimetria 1.200	pg. 7
Stato di Fatto - Planimetria 1.500	pg. 8
Sezioni Ambientali	pg. 9
Documentazione Fotografica	pg. 10-14



Progetto

Idea Progettuale	pg. 15
Descrizione opere pubbliche	pg. 16
Schema indicativo opere di urbanizzazione - Scala 1.1200	pg. 17
Planimetria di Progetto - Scala 1.1200	pg. 18
Planimetria di Progetto - Scala 1.500	pg. 19
Progetto del Verde - Scala 1.500	pg. 20
Descrizione opere private	pg. 21
Interventi su manufatto edilizio classificato come Vs	pg. 22
Piante, Sezioni e Prospetti	pg. 24-31

Allegati

1	Norme Tecniche di Attuazione
2	Schema di Convenzione
3	Sistemi Ambientali Geologici e Verifica del Rischio Idraulico
4	Relazione Geologica-Geotecnica, Indagini



Verifiche Urbanistiche E Ambientali

Piante e Sezioni Quotate - Stato Attuale - Scala 1.200	pg. 32-33
Piante e Sezioni Quotate - Stato di Progetto - Scala 1.200	pg. 34-35
Superficie Edificata - Stato Attuale - Scala 1.200	pg. 36-37
Superficie Edificata - Stato di Progetto - Scala 1.200	pg. 38-39
Superfici Permeabili / Dimensionamento Parcheggi - Scala 1.500	pg. 40
Verifica Superficie Abitabile Minima - Scala 1.1000	pg. 41-42
Schemi Reti Sottoservizi - Scala 1.1200	pg. 43-47
Fattibilità Strutturale e Sismica	pg. 48
Relazione Tecnica Sistemi Ambientali	pg. 49-50



Regime Giuridico dei Suoli

Regime Giuridico dei Suoli	pg. 51
----------------------------	--------

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Oggetto del presente Progetto Unitario è l'area di Riqualficazione RQ 03b, ubicata al margine Nord -Ovest del quartiere di Vingone, in prossimità del tracciato dell'Autostrada A1. Comprende il complesso Ottocentesco di Villa La Lucciola (con i relativi annessi).

Dopo l'esproprio da parte del Comune (deliberazione della Giunta Regionale n. 1048 del 4.2.1976) di tutte le aree limitrofe alla Villa, la stessa risulta formalmente interclusa. L'area di proprietà era originariamente accessibile mediante due distinti percorsi da Via Gaetano Pacchi e da Via dei Ciliegi. I due percorsi per il mancato utilizzo e manutenzione risultano oggi di difficile fruizione.

Il complesso edilizio si trova oggi in condizioni di avanzato degrado, mentre l'abbandono delle attività agricole nei terreni circostanti (di proprietà pubblica) ha lasciato spazio all'avanzare di vegetazione spontanea. Nel corso degli ultimi decenni i nuovi insediamenti e tracciati viari hanno profondamente alterato il sistema di regimentazione idraulica, con conseguente frequente allagamento di ampie porzioni dell'area.

Il recupero dell'area risulta di fondamentale importanza per ricucire e completare il tessuto edilizio oggi presente, essendo connessa sia al percorso della Tram-via, sia alla ciclopedonale su Via dell'Unità d'Italia ed al percorso naturalistico sul torrente Vingone, quale naturale completamento del percorso di riqualificazione dell'intero quartiere sino ad oggi sviluppato. Gli interventi disciplinati e previsti dal presente Progetto Unitario definiscono l'assetto complessivo dell'intera area comprendente la superficie RQ 03b unitamente alle proprietà pubbliche circostanti.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La scheda RQ 03b ammette le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza;
- Attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo;
- Attività private a carattere culturale, espositivo o congressuale;
- Attività private di interesse collettivo o generale;
- Attività e attrezzature private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Per il recupero della Villa La Lucciola si prevede la destinazione d'uso di Residenza, in piena conformità con quanto stabilito dalla scheda.



Il presente progetto è stato elaborato nel pieno rispetto delle prescrizioni previste dalla scheda RQ 03b, e più in generale a quelle del Piano Operativo del Comune di Scandicci (approvato con delib. C.C. n.34 del 10/04/2019).

In particolare la scheda prevede il restauro della villa ed il recupero e riutilizzo delle altre volumetrie legittime esistenti, con le seguenti limitazioni:

- La porzione del complesso corrispondente alla villa (classe 2, evidenziato in rosso nel relativo estratto di Classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente), è soggetta come massimo intervento a ristrutturazione edilizia conservativa R1 (con le limitazioni di cui all’art.95);
- La residua parte del complesso (classe 3), soggetta a ristrutturazione edilizia conservativa, può dar luogo alla creazione di unità immobiliari autonome;
- Non è ammessa la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con SUA inferiore a mq 60;
- L'intervento deve prevedere il restauro del giardino formale annesso alla villa.

DISCIPLINA DEI SUOLI

L'area RQ 03b risulta suddivisa in due zone classificate come:

- **Aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali;**
- **Aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali con destinazione pubblica.**

Le zone limitrofe sono individuate come **Aree di Progetto per verde pubblico/sport/spazi pubblici e per parcheggi pubblici.**

Si evidenzia come la strada di accesso da Via dei Ciliegi, parzialmente di proprietà del Sig. Martinelli ed esterna all’area RQ 03b, risulta classificata come **Area destinata alla realizzazione di tratti di percorsi ciclopeditonale.**

VINCOLO PAESAGGISTICO

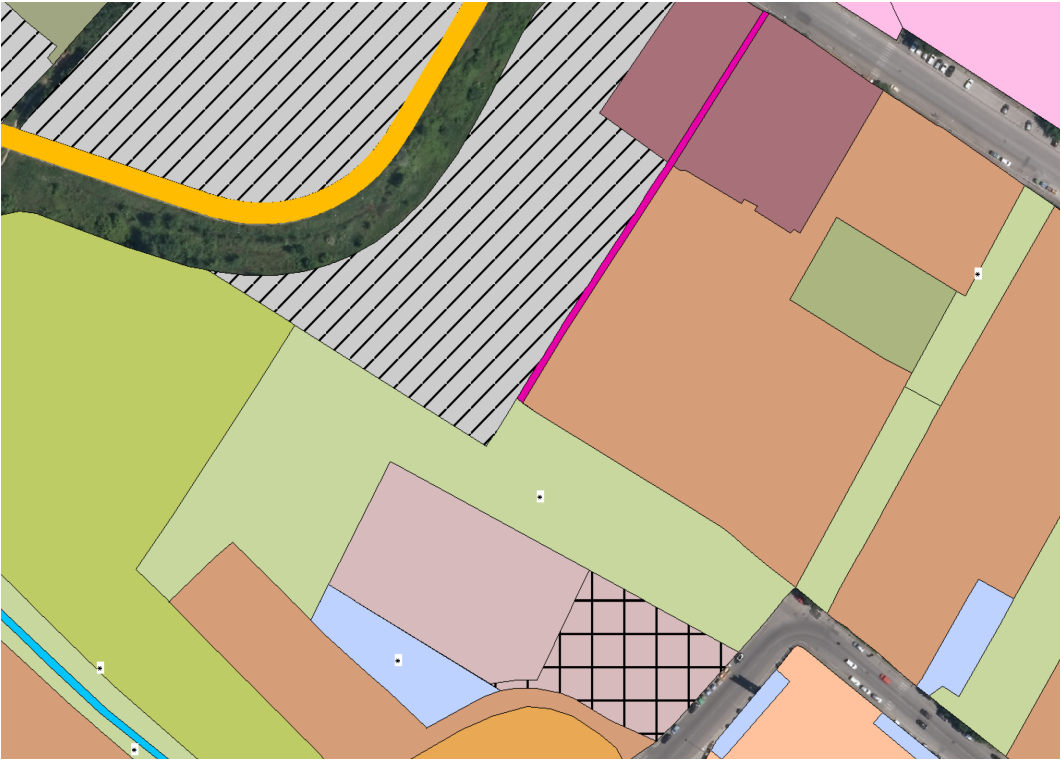
L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20/01/1965 (ed in parte dal D.M. 23/07/1967). Si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 4 della “Disciplina dei beni paesaggistici”.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA






L'area è classificata in classe G.2, pertanto l’attuazione dell’intervento è subordinata all’effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla vigente normativa.

PERICOLOSITÀ SISMICA

La zona d’intervento è classificata in classe S.3. In tali condizioni è necessario elaborare preliminarmente uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente il progetto di ristrutturazione degli edifici.



Estratto Piano Operativo (delib. C.C. n.34 del 10/04/2019)- Livello A - Disciplina dei Suoli

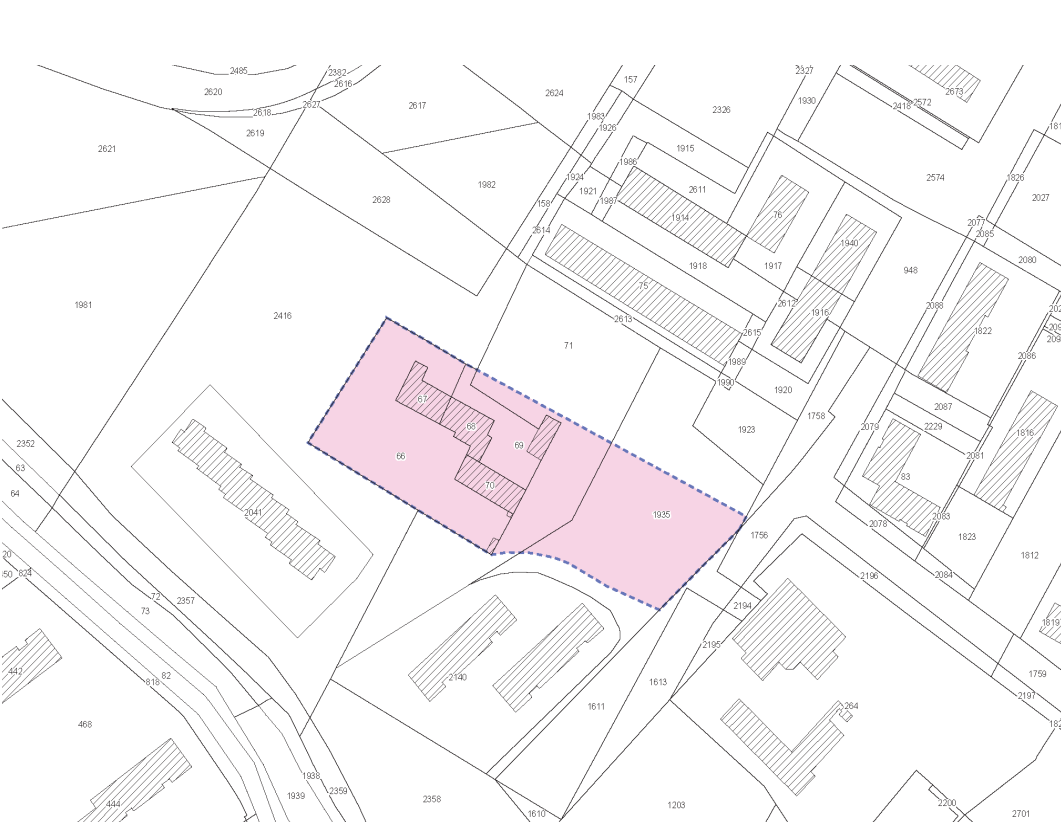
	Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
	Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali destinazione pubblica
	Aree per verde pubblico/sport/spazi pubblici di progetto a servizio degli insediamenti residenziali
	Aree per parcheggi pubblici di progetto a servizio degli insediamenti residenziali
	Area destinata alla realizzazione di tratti di percorsi ciclopeditonale



Estratto Piano Strutturale (delib. C.C. n.33 del 10/04/2019) - VincoLo D.m. 20/01/1965



Estratto Scheda RQ 03b - Classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente



Estratto Scheda RQ 03b - Sovrapposto Catastale

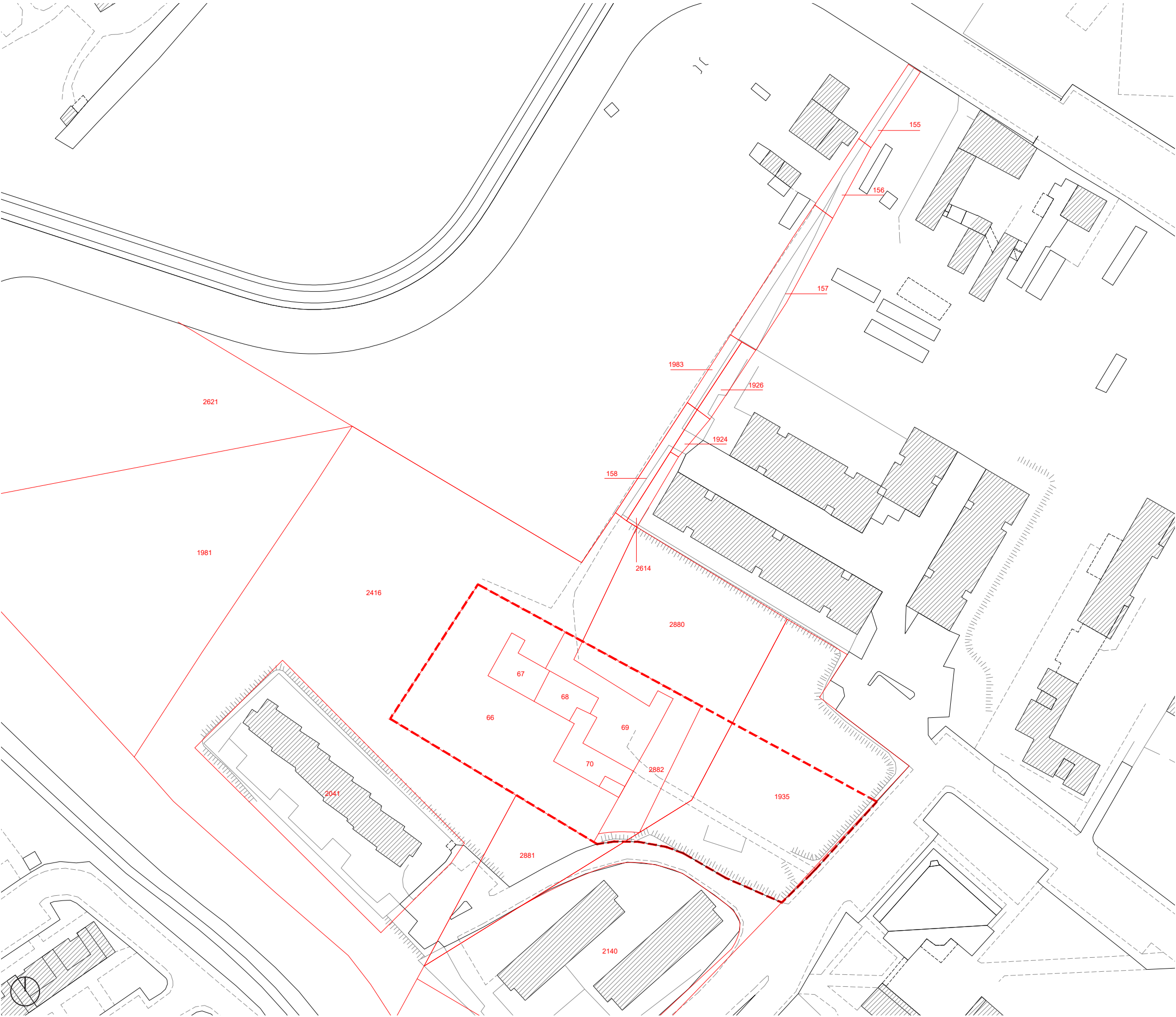
INQUADRAMENTO CATASTALE
Scala 1.1200

Perimetro Area di Riqualificazione RQ 03b

Le aree oggetto di intervento, sia comprese all'interno dell'area RQ03b "Villa La Lucciola" sia quelle limitrofe, risultano rappresentate al Catasto Terreni del Comune di Scandicci al Foglio 16, così come indicato nella seguente tabella.

Foglio	Part.	Classamento	CL	Catasto	Proprietà
16	1935	Semin. Irrig.	2	Terreni	Comune di Scandicci
16	1983	Semin. Irrig. Arbor.	2	Terreni	Comune di Scandicci
16	2416	Semin. Arbor.	2	Terreni	Comune di Scandicci
16	158	Semin. Arbor.	2	Terreni	Comune di Scandicci
16	2880	Semin. Irrig.	2	Terreni	Comune di Scandicci
16	2881	Semin. Irrig.	2	Terreni	Comune di Scandicci
16	155	Semin. Arbor.	2	Terreni	Martinelli Luciano
16	156	Area Rurale	2	Terreni	Martinelli Luciano
16	157	Semin. Irrig. Arbor.	2	Terreni	Martinelli Luciano
16	2882	Semin. Irrig.	2	Terreni	Martinelli Luciano
16	1924	Semin. Arbor.	2	Terreni	Comune di Scandicci
16	1926	Semin. Irrig. Arbor.	2	Terreni	Comune di Scandicci
16	2614	Ente Urbano	-	Terreni	Comune di Scandicci*
16	66	A/4	4	Fabbricati	Martinelli Luciano
16	67	A/4	3	Fabbricati	Martinelli Luciano
16	68	A/4	3/4	Fabbricati	Martinelli Luciano
16	69	C/2	5	Fabbricati	Martinelli Luciano
16	70	A/4 C/6	2/6	Fabbricati	Martinelli Luciano

*Particella di cui il Comune di Scandicci risulta comproprietario. Proprietà gravata dal diritto di superficie costituito a favore dei proprietari delle unità immobiliari realizzate nell'ambito del comparto PEEP Vingone.



STATO DI FATTO - PLANIMETRIA
SCALA 1.1200

Perimetro Area di Riqualificazione RQ 03b

L'area RQ 03b risulta delimitata a Sud-Est da Via Gaetano Pacchi e sui restanti fronti da più ampia area di proprietà pubblica con differenti destinazioni d'uso.

Il complesso edilizio di Villa La Lucciola è formato dal corpo più importante e riconoscibile della villa ottocentesca, a cui sono connessi due corpi susseguenti su due livelli a carattere rurale terminanti con una loggia, fronteggiati dal fienile disposto ortogonalmente. Parallelamente al corpo principale si sviluppa un secondo edificio, ad un solo piano, in cui trovano spazio la limonaia, la tinaia e dei locali di servizio parzialmente sopraelevati da un unico ambiente a copertura piana. Attualmente il complesso si trova in condizioni di avanzato degrado, accentuato dalle numerose intrusioni e vandalismi subiti nel corso degli ultimi anni che hanno indotto la proprietà a tamponare con setti murari ogni punto di accesso all'immobile.

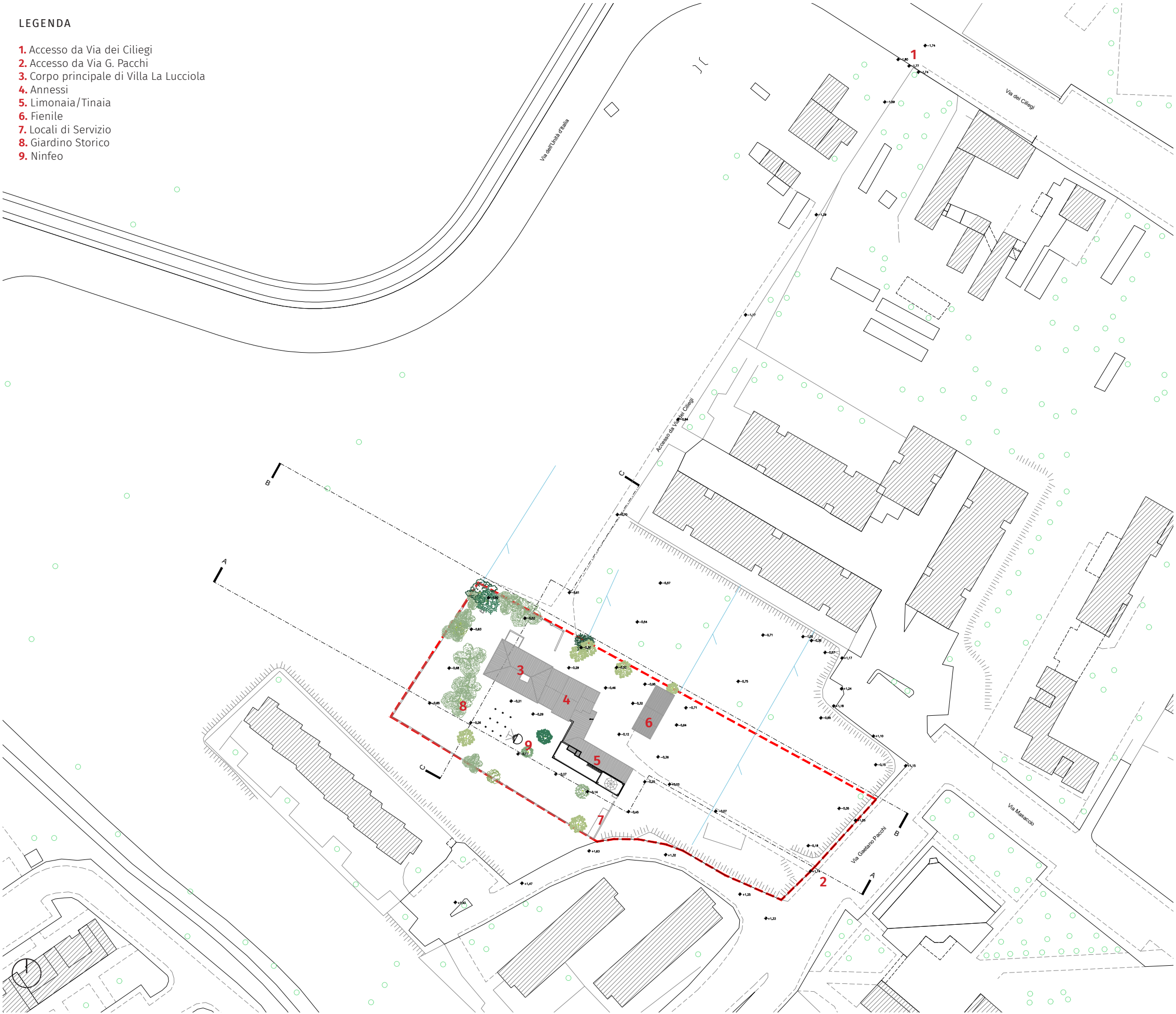
Il giardino storico risulta oggi privo di ogni elemento di definizione e di valore, tranne alcuni lacerti della classica partizione a quadranti ed il Ninfeo arricchito da decori con incrostazioni di conchiglie e ciottoli di fiume, in pessime condizioni di conservazione. Si registra la presenza di numerose alberature tra cui Lecci, Pini, Aceri e Cipressi, parzialmente ridotte dall'abbattimento degli elementi precari (di cui all'Autorizzazione n.30/2013 - Settore Ambiente del Comune di Scandicci). Inoltre, gli sfalci operati dalla proprietà nell'anno 2019 hanno consentito di ridurre l'impatto della vegetazione spontanea presente.

Il complesso risulta recintato a Sud-Ovest a partire dalla limonaia, comprendendo il giardino e la villa, in parte da un muro intonacato ed in parte da muro sormontato da recinzione.

Le aree circostanti sono caratterizzate da campi sostanzialmente pianeggianti storicamente utilizzati per attività agricole ed oggi incolti, con modesta presenza di alberature spontanee; si registrano tracce dell'antico sistema di fossi che ne garantivano la regimazione idraulica. La costruzione degli argini sul torrente Vingone unitamente alla formazione dei terrapieni su cui sono stati impostati i complessi edilizi circostanti hanno notevolmente compromesso l'originario sistema di regimentazione e deflusso delle acque superficiali, che dovrà necessariamente essere ripristinato ed implementato.

LEGENDA

- 1. Accesso da Via dei Ciliegi
- 2. Accesso da Via G. Pacchi
- 3. Corpo principale di Villa La Lucciola
- 4. Annessi
- 5. Limonaia/Tinaia
- 6. Fienile
- 7. Locali di Servizio
- 8. Giardino Storico
- 9. Ninfeo



STATO DI FATTO - PLANIMETRIA
SCALA 1.500

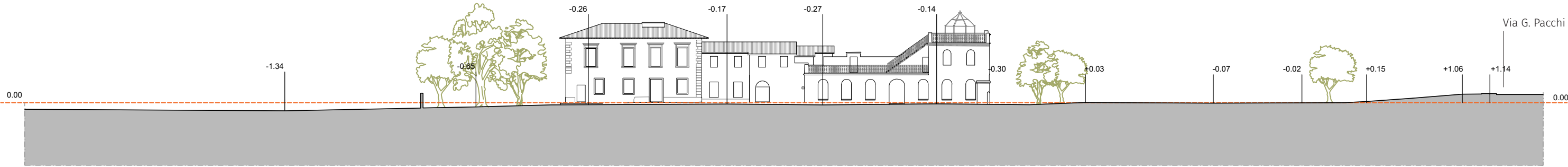
Perimetro Area di Riqualificazione RQ 03b

LEGENDA

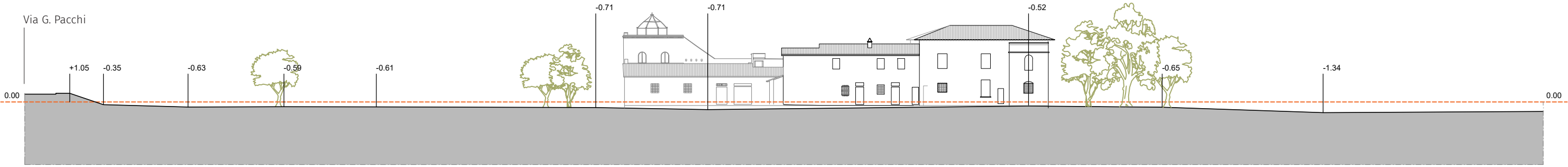
- 1. Accesso da Via dei Ciliegi
- 2. Accesso da Via G. Pacchi
- 3. Corpo principale di Villa La Lucciola
- 4. Annessi
- 5. Limonaia/Tinaia
- 6. Fienile
- 7. Locali di Servizio
- 8. Giardino Storico
- 9. Ninfeo



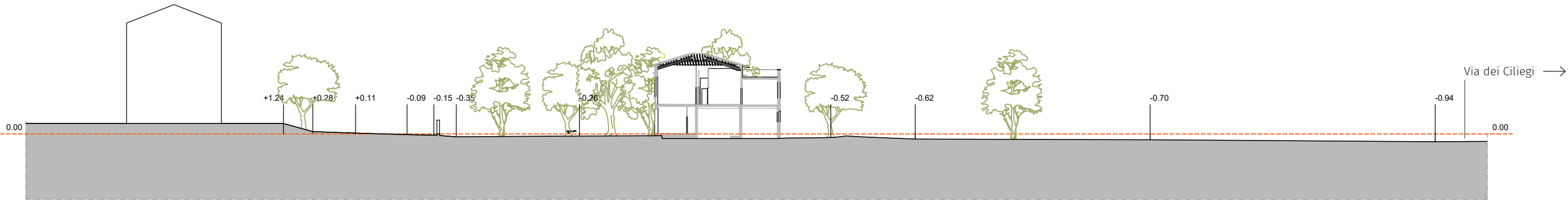
SEZIONI AMBIENTALI
SCALA 1.500



Sezione AA

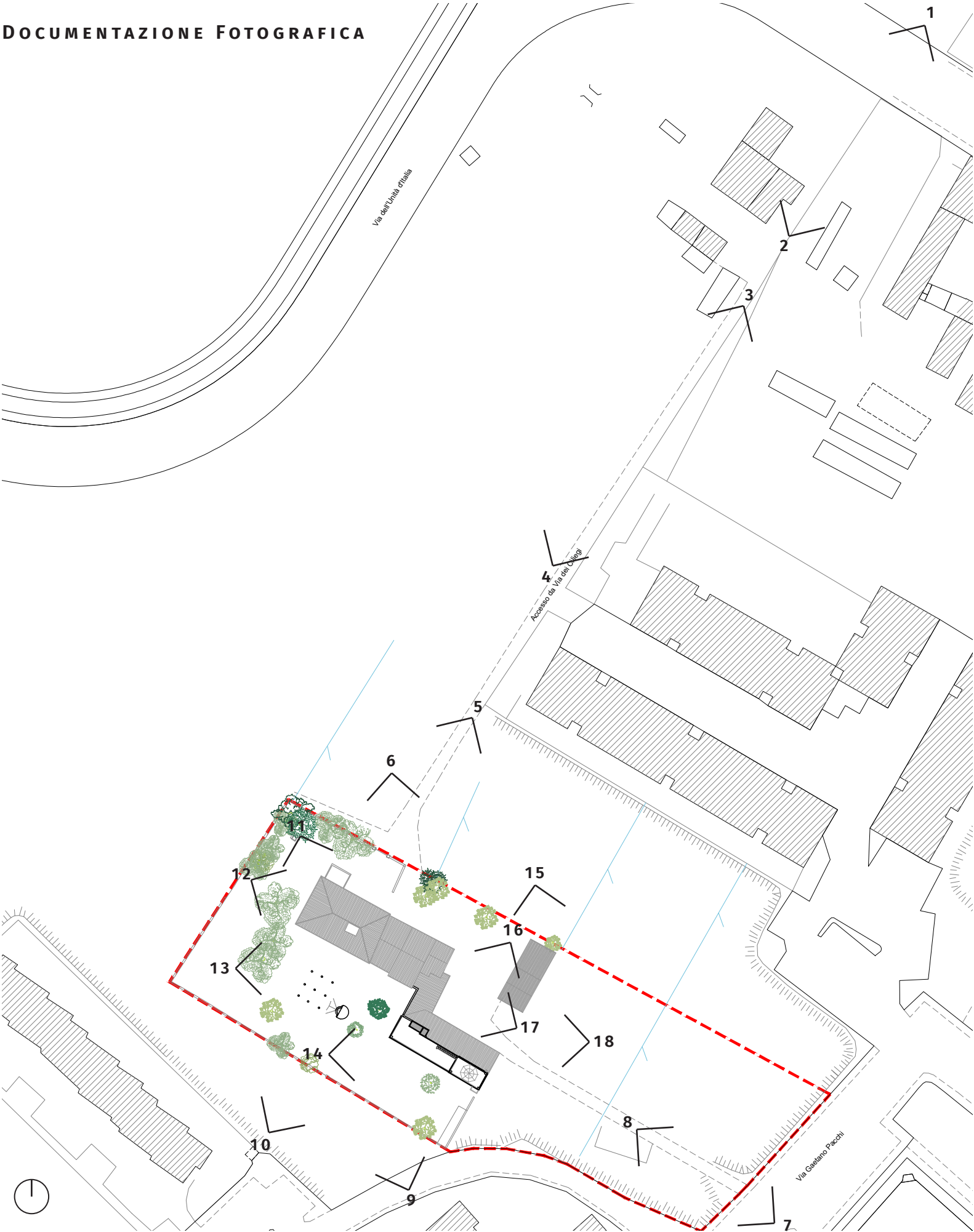


Sezione BB



Sezione CC

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Area RQ 03b - Villa La Lucciola



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 5



Foto 4



Foto 6



Foto 7



Foto 9



Foto 8



Foto 10



Foto 11



Foto 13



Foto 12



Foto 14



Foto 15



Foto 17



Foto 16



Foto 18

IDEA PROGETTUALE



Il progetto unitario, oltre agli interventi di recupero della Villa e della specifica area delimitata dalla scheda RQ 03b, mira a estendere l'intervento alle circostanti proprietà pubbliche, quale elemento di rigenerazione e valorizzazione complessiva del quartiere Vingone.

Gli interventi proposti sono funzionali a ricucire il tessuto urbano oggi sconnesso. Si prevede inoltre il recupero dei valori ambientali ancora presenti, e la messa in sicurezza idrogeologica dell'intera area. Il progetto garantirà la funzionale connessione del riqualificato quartiere Vingone con il nuovo sistema di mobilità territoriale.

Di seguito si riporta legenda relativa al Concept progettuale rappresentato a lato.

- Area privata
- Area a verde pubblico (riqualificazione ambientale)
- Parcheggio di Progetto con accesso da Via G. Pacchi

- Perimetro Area di Riqualificazione RQ 03b
- Tracciato Tram-Via
- Tracciato Ciclopedonale esistente
- Percorso Pedonale

- Messa in sicurezza idrogeologica
- Ripristino canalizzazioni di drenaggio superficiale

DESCRIZIONE OPERE PUBBLICHE

INTERVENTI SU AREA A VERDE

L’area a verde pubblica sarà oggetto di puliture, sfalcio, abbattimento ed espianto del disordinato sistema di alberature spontanee, oltre al recupero dei canali di drenaggio ed alla sistemazione della scarpata e dei prati oggi presenti per l’accesso all’area.

Le alberature da mantenere saranno individuate anche sulla base di valutazione di stabilità di tutti gli esemplari arborei presenti nell’area interessata dal Progetto Unitario. La messa a dimora di nuove alberature sarà eseguita seguendo gli assi che richiamano l’antico sistema di centuriazioni, secondo lo schema riportato a pag.20. Le nuove piantumazioni saranno scelte tra le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale, secondo quanto indicato dai competenti uffici comunali. Tale intervento, unitamente al recupero dei canali di drenaggio, costituisce un importante elemento di memoria storica.

Il progetto, attraverso interventi a basso impatto e di ridotta futura manutenzione, garantisce al contempo la piena fruibilità dell’area e il miglioramento del sistema di regimentazione e deflusso delle acque meteoriche.

RECUPERO SISTEMA FOSSI DI DRENAGGIO

Al fine di migliorare il sistema di regimentazione e drenaggio delle acque superficiali, si prevede il recupero dei fossi drenanti oresenti secondo gli schemi dell’antico tessuto agrario nel tempo alterati. Tale sistema verrà ripristinato e integrato al fine di ottenere una piena funzionalità.

Nel dettaglio si prevede la risagomatura e il recupero delle originali pendenze del sistema di fossi esistente che verrà integrato con nuovi tratti. Il sistema così ripristinato garantirà l’allontanamento delle acque superficiali dall’area di intervento nel rispetto del consolidato e attuale funzionamento del reticolo idraulico.

Tali opere costituiscono un miglioramento alla corretta mitigazione del rischio idraulico di tutta l’area, anche considerando gli eventuali sviluppi futuri previsti dal Piano Operativo del Comune di Scandicci.

Per una puntuale analisi dello stato attuale si rimanda alla relazione di cui all’Allegato 4 “Sistemi ambientali geologici e verifica del rischio idraulico”.

REALIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO VIA G.PACCHI

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio su Via G. Pacchi con n.8 posti auto con schema a spina di pesce e finitura in asfalto. Al fine di mantenere tale parcheggio alla quota dell’esistente sede stradale, si prevede la creazione di un terrapieno.

È prevista inoltre la realizzazione di un marciapiede posto sul lato della scarpata, con finitura simile a quelli già esistenti in zona. Tra marciapiede e scarpata saranno collocati lampioni collegati alla rete di pubblica illuminazione.

SISTEMAZIONE DEL PERCORSO CAMPESTRE ESISTENTE

(Oneri a carico del soggetto attuatore ai sensi dell’art. 56, comma 2 del Codice degli Appalti D. Lgs n. 36/2023)

Per garantire al complesso un’idonea connessione carrabile con la viabilità urbana esistente si prevede il recupero e la riqualificazione del percorso campestre esistente di accesso da Via G. Pacchi, che costituirà il principale punto di ingresso carrabile alla villa.

Tale percorso avrà una larghezza pari a 2,75m e una finitura tipo “strada bianca”, realizzato con asfalto architettonico trasparente costituito da inerti naturali ad alta permeabilità.

Il tracciato verrà utilizzato anche per il passaggio degli allacci per il complesso di Villa La Lucciola alla rete fognaria, elettrica, idrica, gas metano e delle telecomunicazioni, e sarà dotata di idonea illuminazione pubblica, con tipologia affine a quella presente nelle aree a verde limitrofe recentemente riqualificate.

Contestualmente verrà realizzato anche il marciapiede secondo lo schema di progetto sopra rappresentato.

PERCORSO PEDONALE

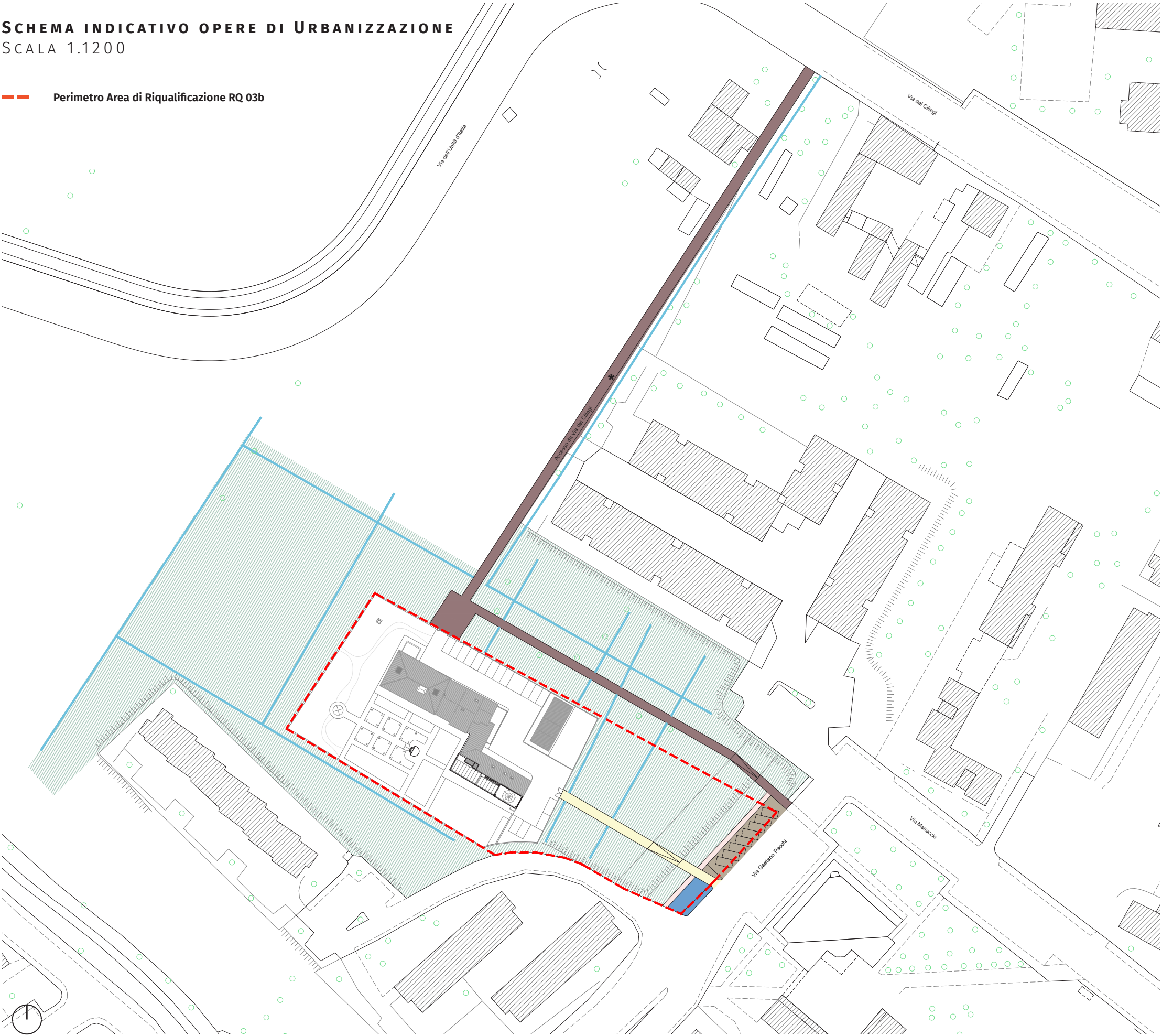
L’area di progetto costituisce uno snodo di connessione tra Via G. Pacchi e le fermate della Tram-via Villa Costanza e De André.

A tal proposito si è ipotizzato un percorso pedonale che, partendo dal nuovo parcheggio su Via G. Pacchi, si connette tramite un percorso ad “L” a Via dei Ciliegi.

Il percorso sarà caratterizzato da finitura leggera a strada “bianca” con l’inserimento di illuminazione pubblica con elementi di tipologia a paletto/bollards, da concordare in ogni caso preventivamente con il competente Settore Opere Pubbliche.

SCHEMA INDICATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
 SCALA 1.1200

Perimetro Area di Riqualificazione RQ 03b

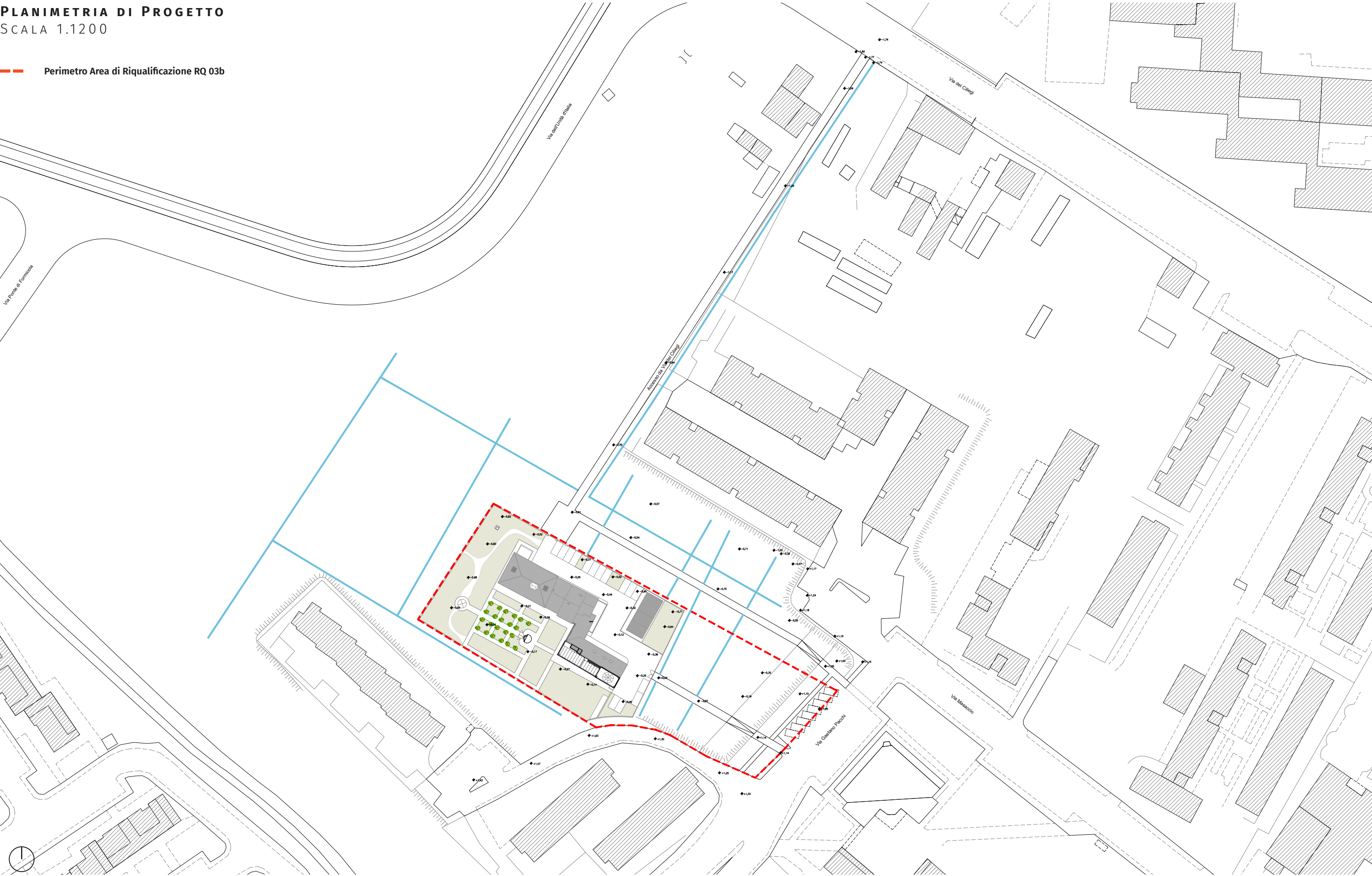


Si prevede la realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico:

- Verde pubblico
- Percorso perdonale
*Tratto carrabile con accesso condizionato per manutenzioni e sbarramento fisico all'ingresso da Via dei Ciliegi
- Sistemazione del percorso campestre esistente
Oneri a carico del soggetto attuatore ai sensi dell'art. 56, comma 2 del Codice degli Appalti (D. Lgs n. 36/2023)
- Marciapiedi
- Parcheggio pubblico
- Riqualificazione manto stradale
- Recupero sistema fossi di drenaggio

PLANIMETRIA DI PROGETTO
SCALA 1.1200

Perimetro Area di Riqualificazione RQ 03b



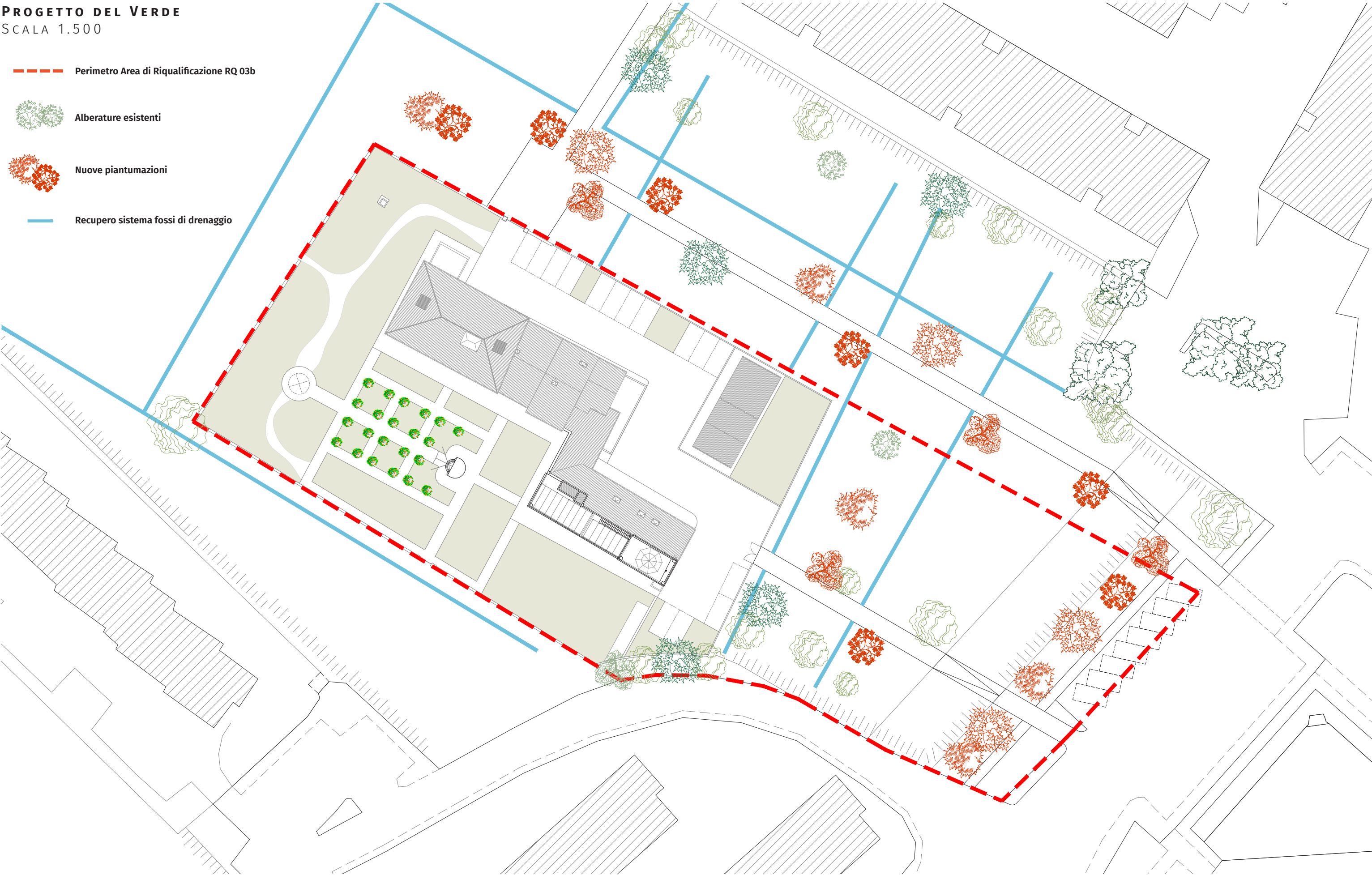
PLANIMETRIA DI PROGETTO
SCALA 1.500

Perimetro Area di Riqualificazione RQ 03b



PROGETTO DEL VERDE
 SCALA 1.500

- Perimetro Area di Riqualificazione RQ 03b
- Alberature esistenti
- Nuove piantumazioni
- Recupero sistema fossi di drenaggio



DESCRIZIONE OPERE PRIVATE

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA DEL COMPLESSO

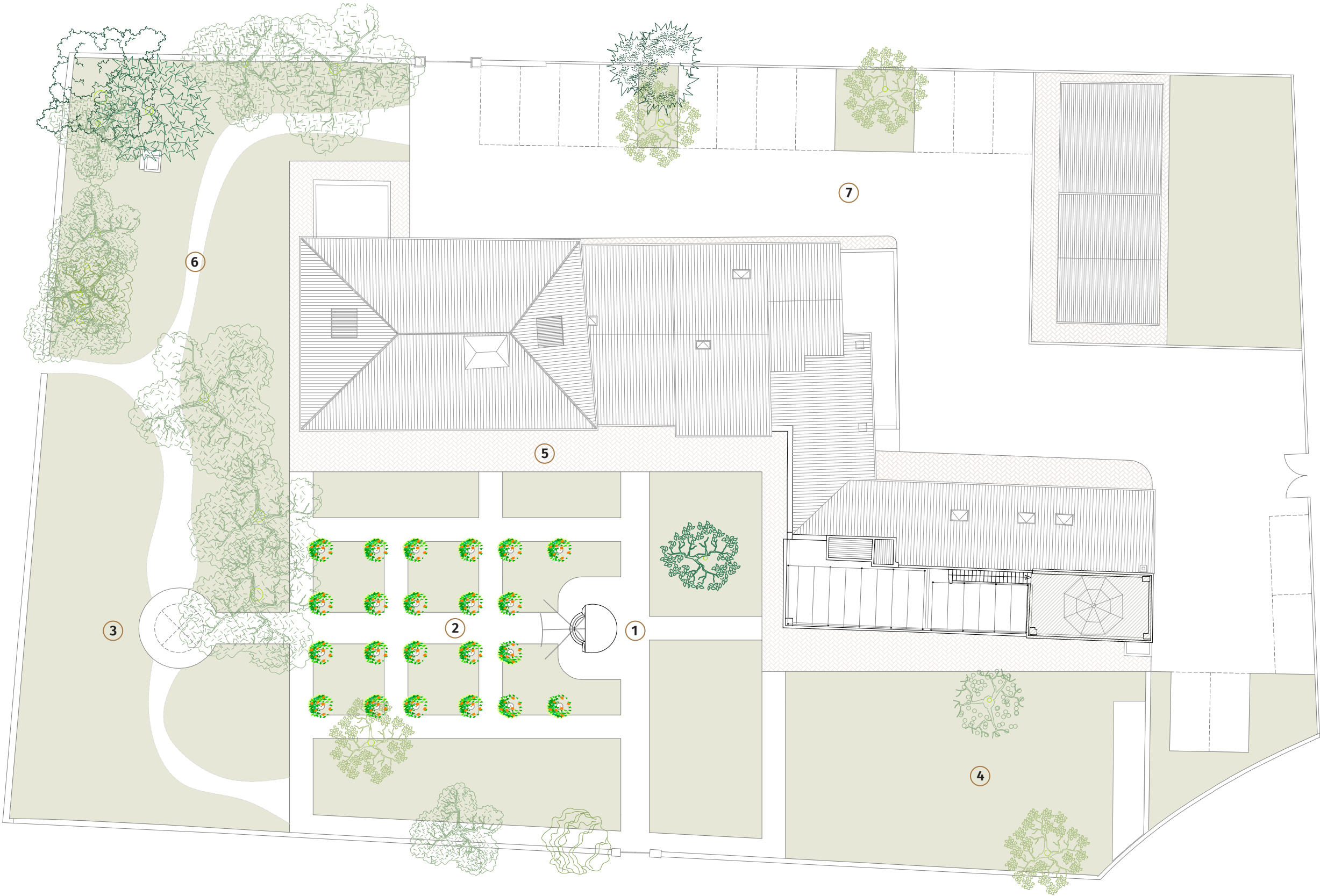
L'intero complesso edilizio di Villa La Lucciola sarà sottoposto a Ristrutturazione Edilizia Conservativa così come indicato dalle Disposizioni Generali della scheda RQ 03b. L'intervento prevede la realizzazione di n.9 unità immobiliari, descritte graficamente nelle successive schede di progetto. Il progetto è stato realizzato nel rispetto delle limitazioni previste dalla scheda; in particolare per la porzione del complesso corrispondente alla villa (Classe 2) si è fatto riferimento alle limitazioni previste dall'art.95 delle NTA del PO.

RECUPERO DEL GIARDINO FORMALE

La scheda RQ 03, all'interno delle Disposizioni Generali, prevede specificatamente il recupero del giardino formale annesso alla villa. Tale elemento è stato progettato ispirandosi alla originale conformazione dedotta dai pochi elementi vegetali e costruttivi ancora presenti (lecci storici, lacerti di siepi, ninfeo, aiuole, pergolati, basi in cotto per agrumi, etc.). Il giardino era probabilmente suddiviso in tre parti, da ovest:

- “Il Bosco”, costituito da alberature ad alto fusto, vialetti irregolari e conformazione “romantica”
- “Il giardino all'italiana”, caratterizzato da vialetti, quadranti e pergolati che si sviluppavano simmetricamente attorno al ninfeo;
- Orti e frutteti con prati ed alberature fronteggianti la limonaia.

L'intervento proposto mira a recuperare tale originale composizione anche attraverso l'uso di linguaggi e materiali contemporanei.



- 1
 Restauro del Ninfeo esistente
- 2
 Recupero dello schema di giardino formale con disegno ispirato ai lacerti ritrovati in loco.
- 3
 Gazebo ispirato all'esistente mediante i lacerti ritrovati in loco; posizionamento all'interno del boschetto come da canoni del giardino formale
- 4
 Frutteto/Orto frontistante alla limonaia
- 5
 Perimetrazione della villa mediante pavimentazione in pietra
- 6
 Percorso campestre
- 7
 Area di parcheggio con finitura in asfalto architettonico

INTERVENTI SU MANUFATTO EDILIZIO CLASSIFICATO COME VS

LEGITTIMITÀ DEL FABBRICATO

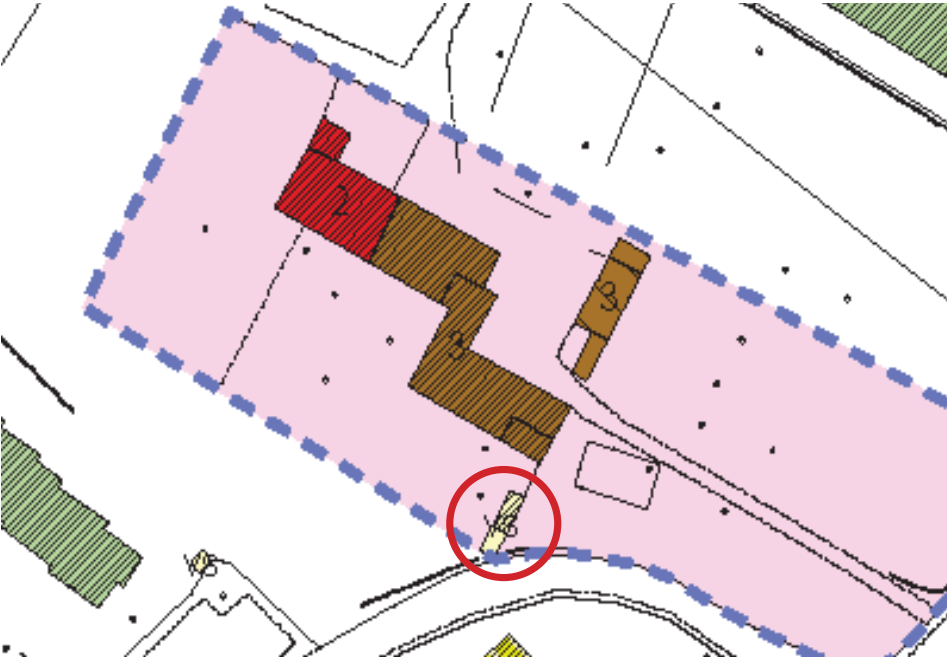
Il manufatto edilizio risulta esistente in data 15/07/1963, come evidenziato dall’estratto di foto aerea dell’Istituto Geografico Militare al fotogramma 284 consultabile sulla fototeca del portale Geoscopio della Regione Toscana.



Estratto Foto Aerea IGM del 15/07/1963 - Fotogramma 284

CLASSIFICAZIONE

Il Livello C: Classificazione del patrimonio edilizio esistente del Piano Operativo Vigente classifica il volume di seguito evidenziato come VS: Volumi Secondari.



Estratto Scheda RQ 03b - Classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente

Il manufatto risulta collocato in prossimità dell’edificio principale costituendone una consistenza destinata a funzioni accessorie e/o di servizio. Ai sensi del d.p.g.r. 39R 2018 ricade nella definizione di superficie accessoria così come definita dall’art.13.

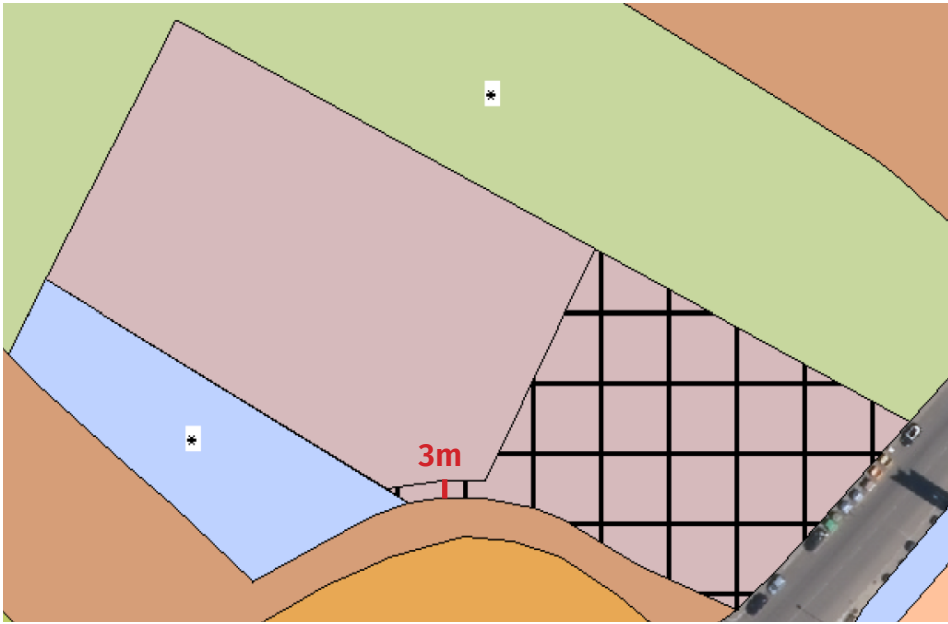
INTERVENTI PREVISTI SUL MANUFATTO

Per i Volumi Secondari l’art.109 del vigente Piano Operativo prevede che, come nel caso in essere, ove le schede normative di indirizzo progettuale non contengano specifiche disposizioni, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia conservativa ‘R1’-‘R2’-‘R3’
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva ‘R4’
- interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione a parità di volume totale (VTot), senza incremento di superficie coperta (SC)

L’intervento prevede di destinare tale volume a centrale termica/vano tecnico dove posizionare le UTA previste dal progetto impiantistico.

Il volume sarà in parte demolito per una minima porzione posta sul lato di Via Gaetano Pacchi nel rispetto di quanto previsto dal Livello A - Disciplina dei suoli del Piano Operativo vigente; il PO prevede infatti una fascia di 3m parallela alla strada destinata a Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali destinazione pubblica.



Estratto Piano Operativo- Livello A - Disciplina dei Suoli

La porzione rimanente sarà ristrutturata mantenendo, sagoma, ingombro planivolumetrico e medesime modalità costruttive del manufatto esistente, così come evidenziato dagli elaborati di progetto di cui a pag. 24 e 28.



Vista 1 - Fronte principale della Villa



Vista 2 - Limonaia



Vista 3 - Accesso da Via Gaetano Pacchi



Vista 4 - Vista tergale Villa



Vista 5 - Gazebo Limonaia



Vista 6 - Volo d'uccello

Pianta Piano Terra
 Scala 1.250



Interventi su Volume Secondario:
 Ristrutturazione con apposizione
 di pannelli leggeri acustici filtranti
 a disegno.



PIANTA PIANO PRIMO/SOTTOTETTO
SCALA 1.250



PIANTA COPERTURE
SCALA 1.250



PROSPETTI
 SCALA 1.200



Prospetto Sud-Ovest

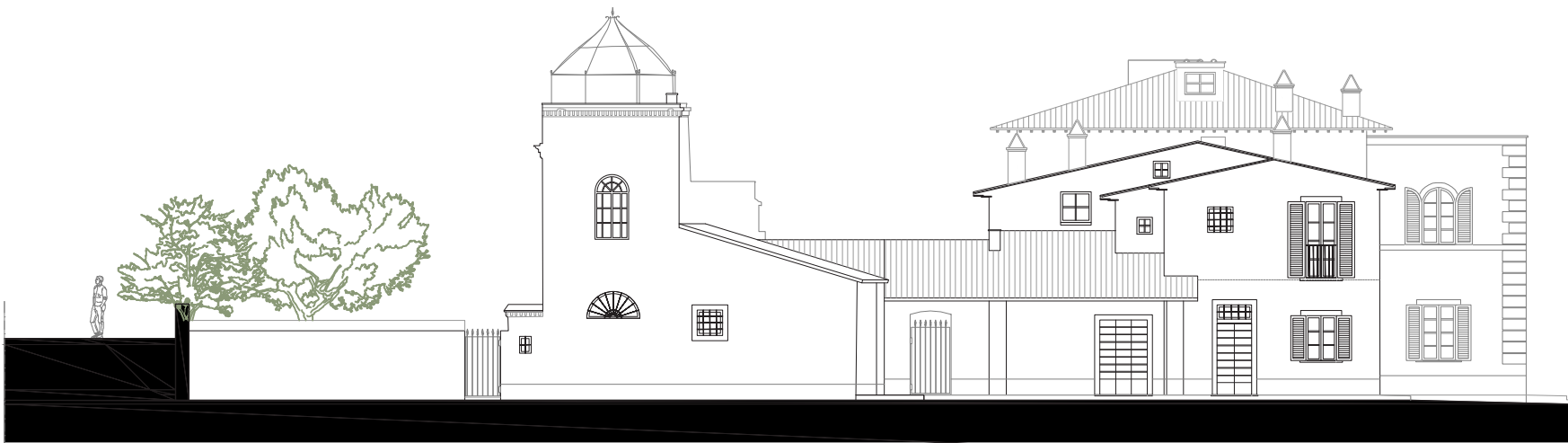


Prospetto Nord-Est

PROSPETTI
SCALA 1.200

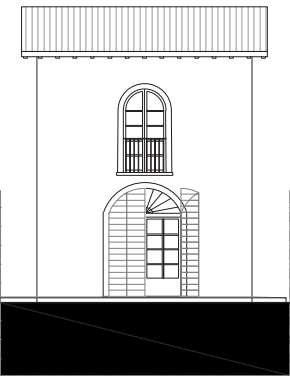


Prospetto Nord-Ovest



Prospetto Sud-Est

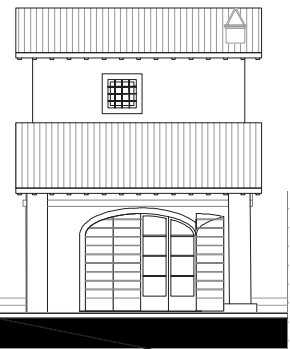
Fienile



Prospetto Sud-Ovest



Prospetto Sud-Est

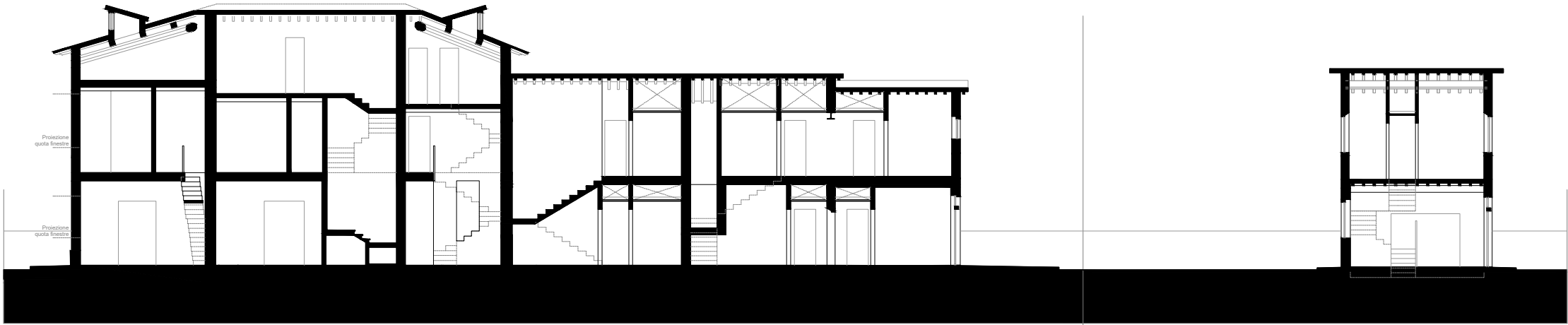


Prospetto Nord-Est



Prospetto Nord-Ovest

SEZIONI
 SCALA 1.200

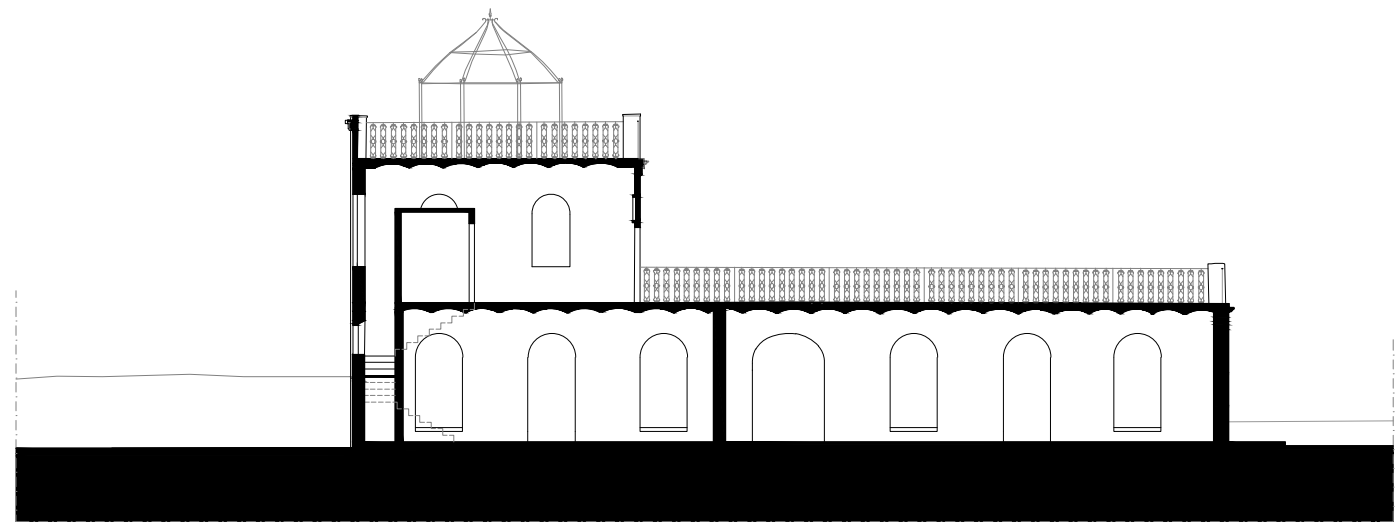


Sezione AA

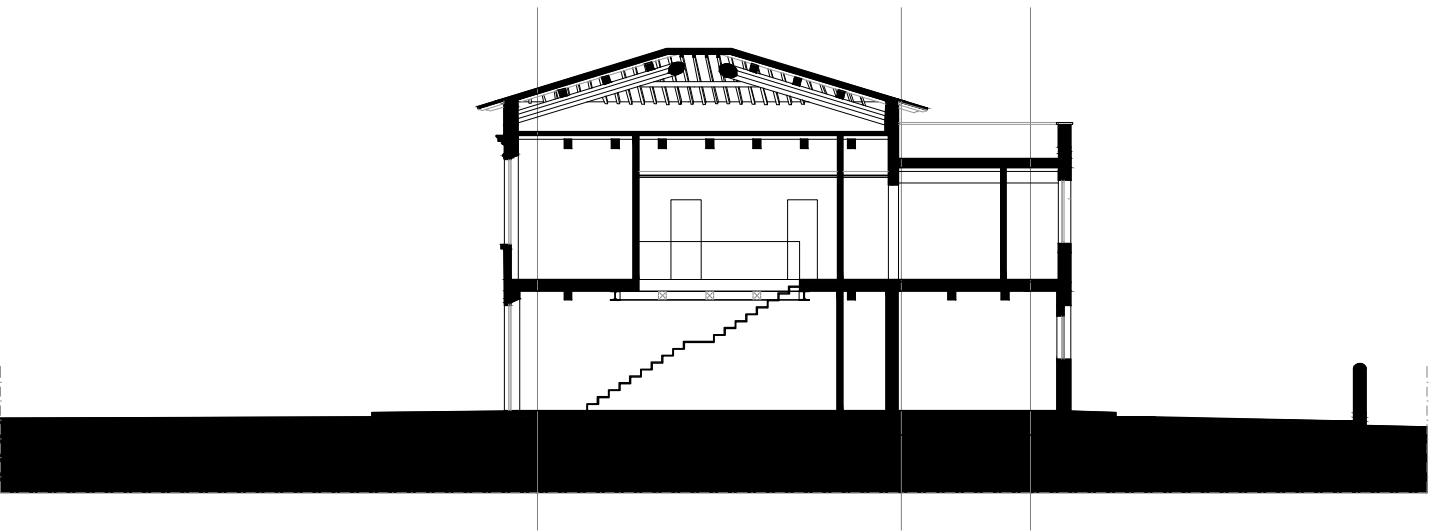


Sezione BB

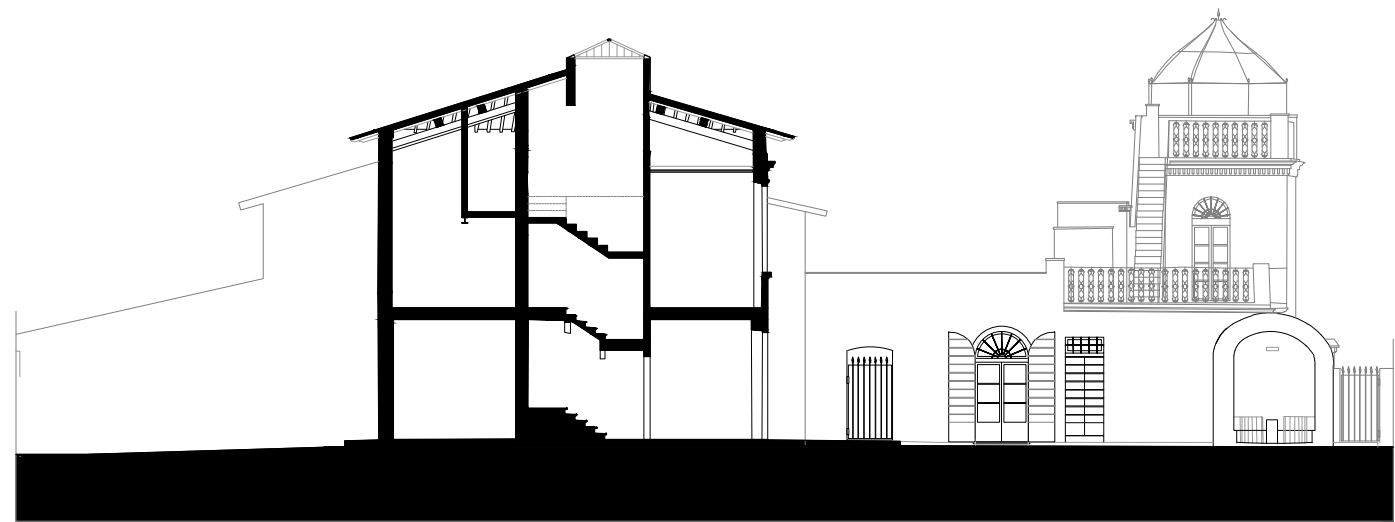
SEZIONI
SCALA 1.200



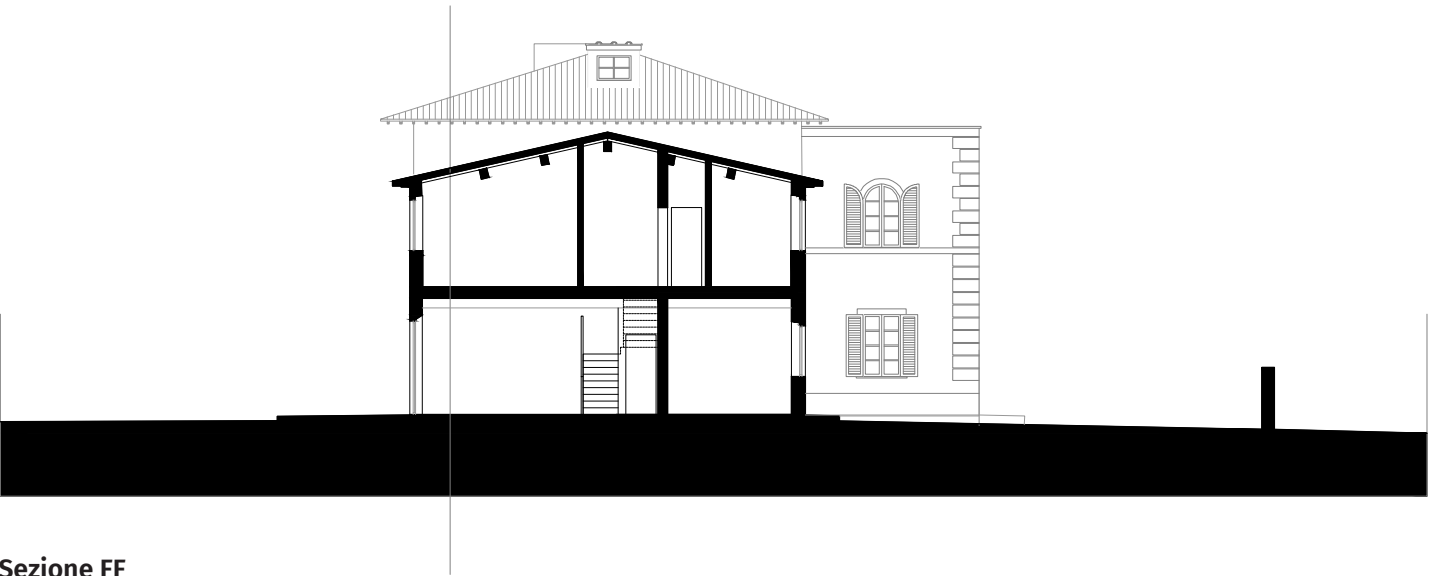
Sezione CC



Sezione DD

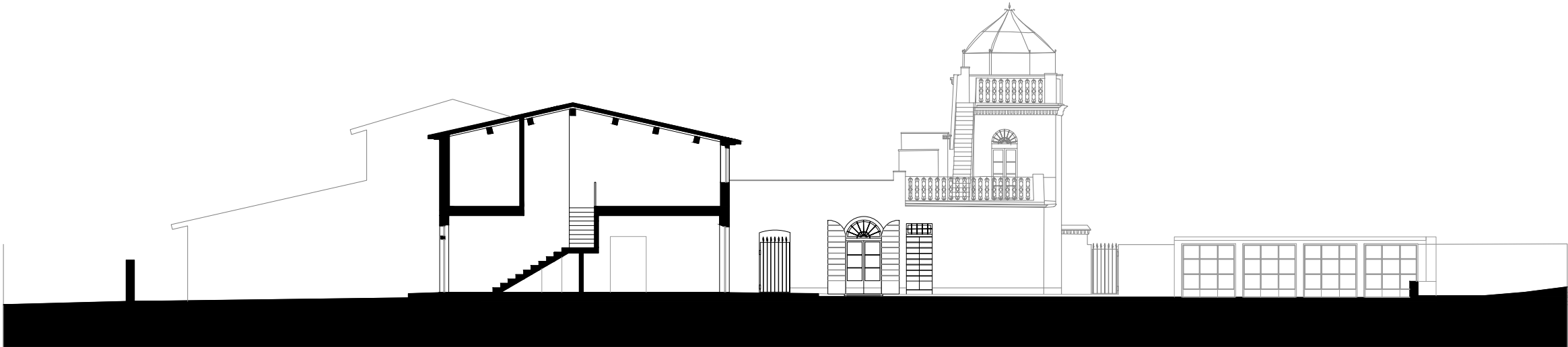


Sezione EE



Sezione FF

SEZIONI
 SCALA 1.200



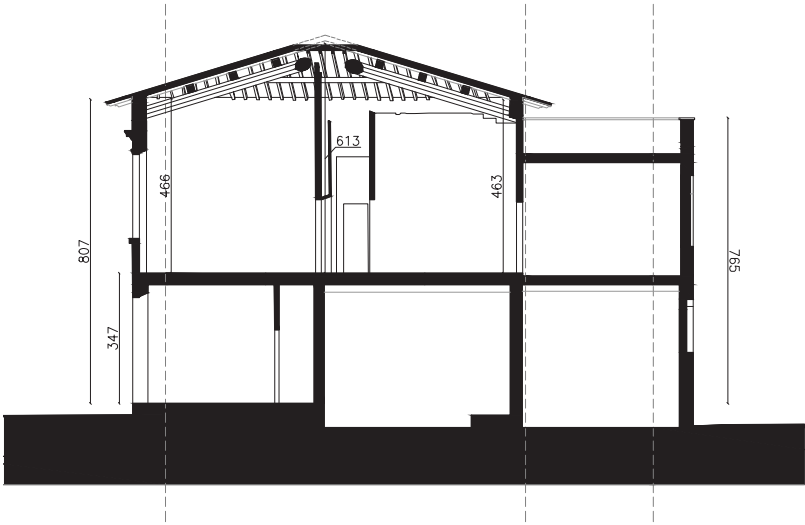
Sezione GG



Sezione HH



PIANTE E SEZIONI QUOTATE
STATO ATTUALE
SCALA 1.200



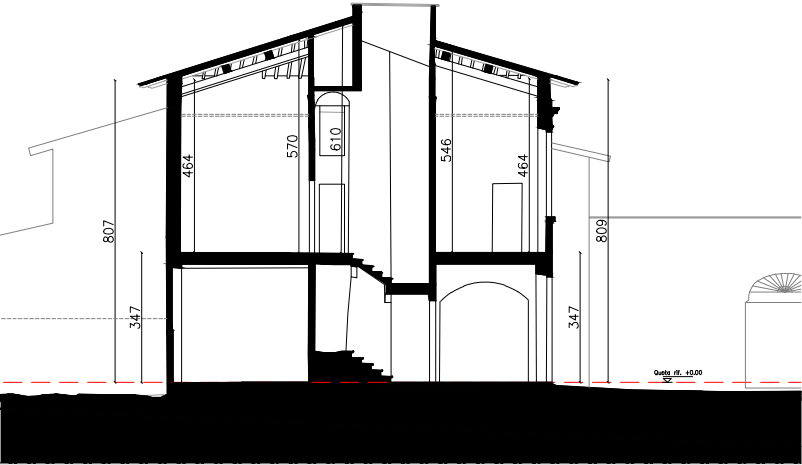
Sezione DD



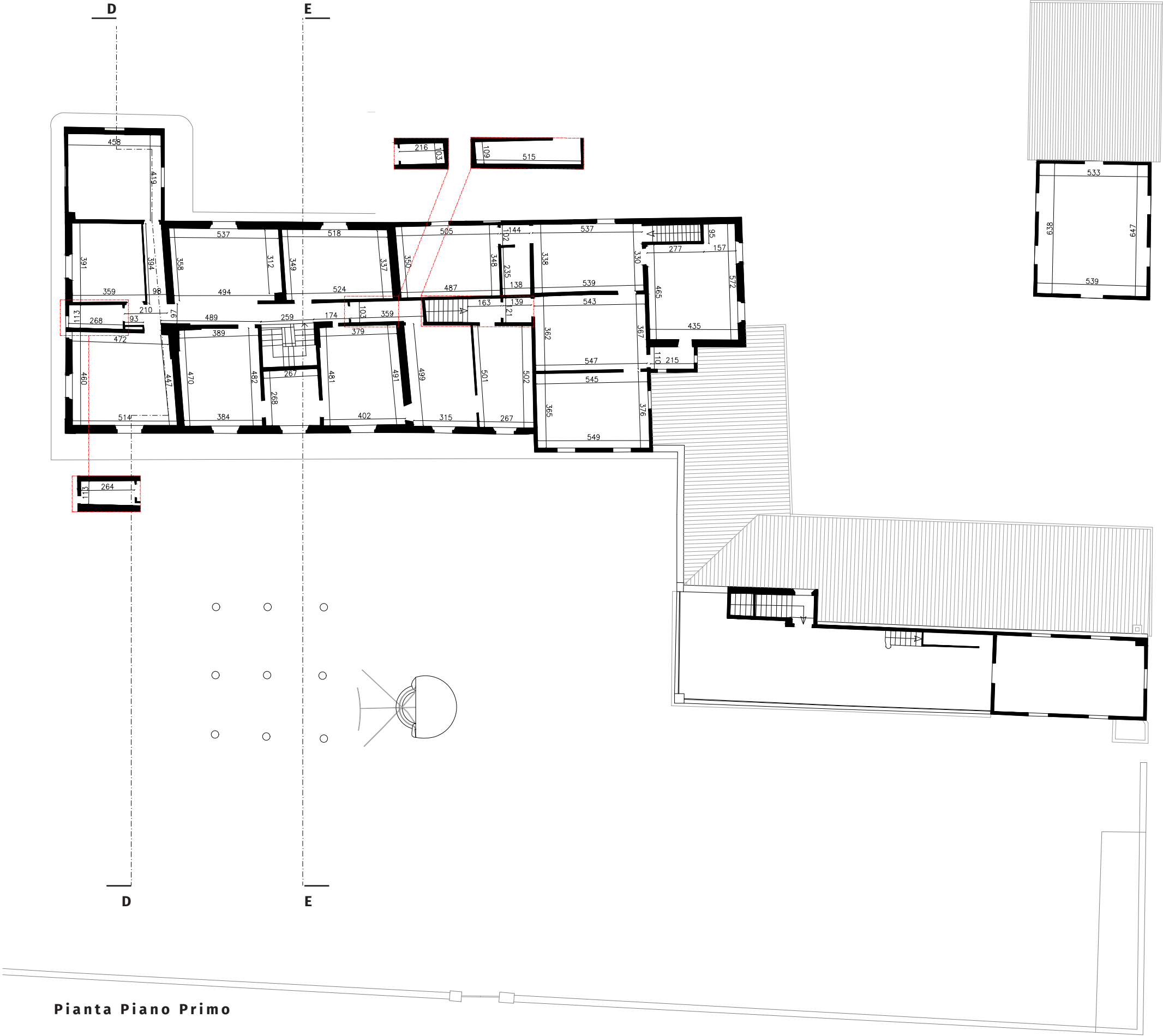
Pianta Piano Terra



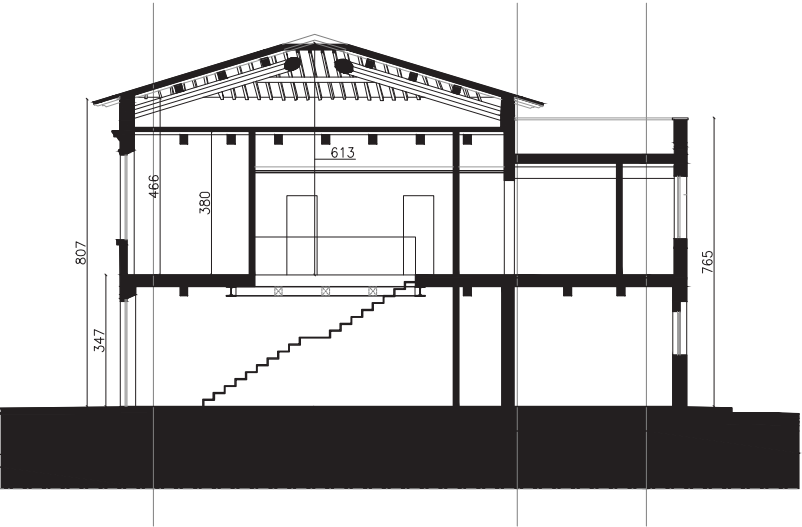
PIANTE E SEZIONI QUOTATE
STATO ATTUALE
SCALA 1.200



Sezione EE



Pianta Piano Primo



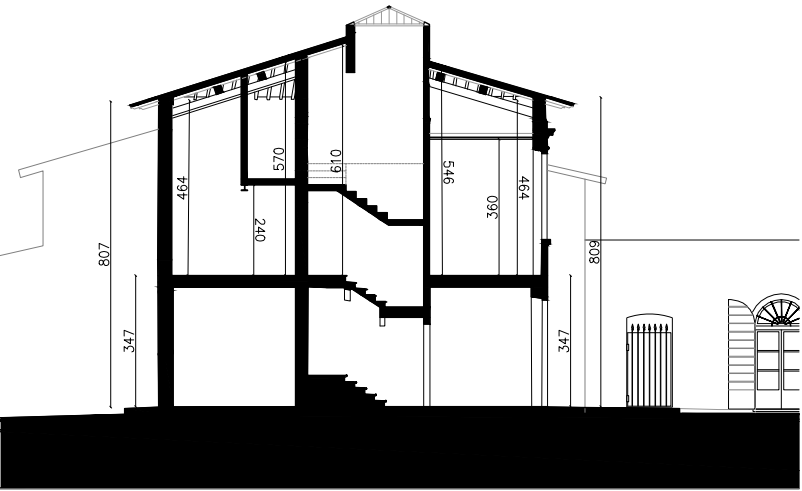
Sezione DD



Pianta Piano Terra



PIANTE E SEZIONI QUOTATE
STATO DI PROGETTO
SCALA 1.200



Sezione EE





SUPERFICIE EDIFICATA (SE)
 STATO ATTUALE
 SCALA 1.200

Piano Terra



Elemento	Base (cm)	Altezza (cm)	Area (mq)
1	674	331	11,15
2	1485	482	35,79
3	1122	510	28,61
4	1565	724	56,65
5	1565	704	55,09
6	1198	599	35,88
7	1198	538	32,23
8	1257	495	31,11
8a	1257	522	32,81
9	786	368	14,46
10	786	369	14,50
11	517	235	6,07
12	517	232	6,00
13	251	110	1,38
14	251	103	1,29
15	500	236	5,90
16	162	50	0,41
17	162	52	0,42
18	500	239	5,98
19	626	230	7,20
20	626	245	7,67
21	2344	851	99,74
22	2344	844	99,44
23	1033	126	6,51
24	1033	155	8,01
27	572	111	3,17
28	572	116	3,32
29	682	321	10,95
30	682	324	11,05
31	841	415	17,45
32	841	424	17,83

Totale PT 668,07mq



SUPERFICIE EDIFICATA (SE)
 STATO ATTUALE
 SCALA 1.200

Piano Primo



Elemento	Base (cm)	Altezza (cm)	Area (mq)
33	662	338	11,19
34	662	333	11,02
35	1128	428	24,14
36	1128	498	28,09
37	1093	442	24,16
38	1093	400	21,86
39	564	232	6,54
40	564	220	6,20
41	161	21	0,17
42	161	23	0,19
43	406	200	4,06
44	406	210	4,26
45	1076	360	19,37
46	1076	403	21,68
47	556	260	7,23
48	556	283	7,87
49a	175	90	0,79
49b	175	93	0,81
50	625	320	10,36
51	625	277	8,66
52	1084	270	14,63
53	1084	300	16,26
54	1265	510	32,26
55	1265	524	33,14
56	120	35	0,21
57	120	34	0,20
58	234	98	1,15
59	234	99	1,16
60	685	346	11,85
61	685	354	12,12
62	265	115	1,52
63	265	112	1,48
64	875	428	18,73
65	875	440	19,25
66	360	81	1,46
67	360	79	1,42
68	855	356	15,22
69	855	360	15,39

Totale P1 416,10mq
 Totale Stato Attuale 1084,17mq



Elemento	Base (cm)	Altezza (cm)	Area (mq)
1	677	331	11,20
2	1485	485	36,01
3	1120	509	28,50
4	1566	724	56,69
5	1566	704	55,12
6	1198	600	35,94
7	1198	538	32,23
8	1258	495	31,14
9	1258	522	32,83
10	783	368	14,41
11	783	369	14,45
12	500	236	5,90
13	162	50	0,41
14	162	52	0,42
15	500	239	5,98
16	626	230	7,35
17	626	245	7,67
18	2344	851	99,74
19	2344	844	98,92
20	1032	127	6,55
21	1032	155	8,00
25	572	111	3,17
26	572	117	3,35
27	682	321	10,95
28	682	324	11,05
29	841	415	17,45
30	841	424	17,83

Totale PT 653,26mq

SUPERFICIE EDIFICATA (SE)
 STATO DI PROGETTO
 SCALA 1.200

Piano Primo



Elemento	Base (cm)	Altezza (cm)	Area (mq)
31	662	338	11,19
32	662	333	11,02
33	550	251	6,90
34	550	224	6,16
35	581	268	7,79
36	581	315	9,15
37	624	288	8,99
38	624	304	9,48
39	680	368	12,51
40	680	333	11,32
41	490	186	4,56
42	490	185	4,53
43	519	250	6,49
44	519	257	6,67
45	564	220	6,20
46	564	232	6,54
47	161	21	0,17
48	161	23	0,19
49	410	200	4,10
50	410	210	4,31
51	526	278	7,31
52	526	280	7,36
53	217	109	1,18
54	217	107	1,16
55	611	307	9,38
56	611	332	10,14
57	561	255	7,15
58	561	283	7,94
59	550	295	8,11
60	550	263	7,23
61	1075	274	14,73
62	1075	305	17,02
63	348	117	2,04
64	348	120	2,09
65	762	128	4,88
66	762	129	4,91
67	1200	408	24,48
68	1200	413	24,78
69	769	377	14,50
70	769	383	14,73
71	289	129	1,86
72	289	125	1,81
73	359	81	1,45
74	359	76	1,36
75	593	294	8,72
76	593	302	8,95
77	353	170	3,00
78	353	171	3,02
79	875	428	18,73
80	875	440	19,25
81	736	158	5,81
82	736	173	6,37
83	549	281	7,71
84	549	263	7,22
85	147	76	0,56
86	147	72	0,53
87	543	275	7,47
88	543	284	7,71
89	291	127	1,85
90	291	122	1,78

Totale P1 444,54mq
 Totale Stato di Progetto 1097,80mq

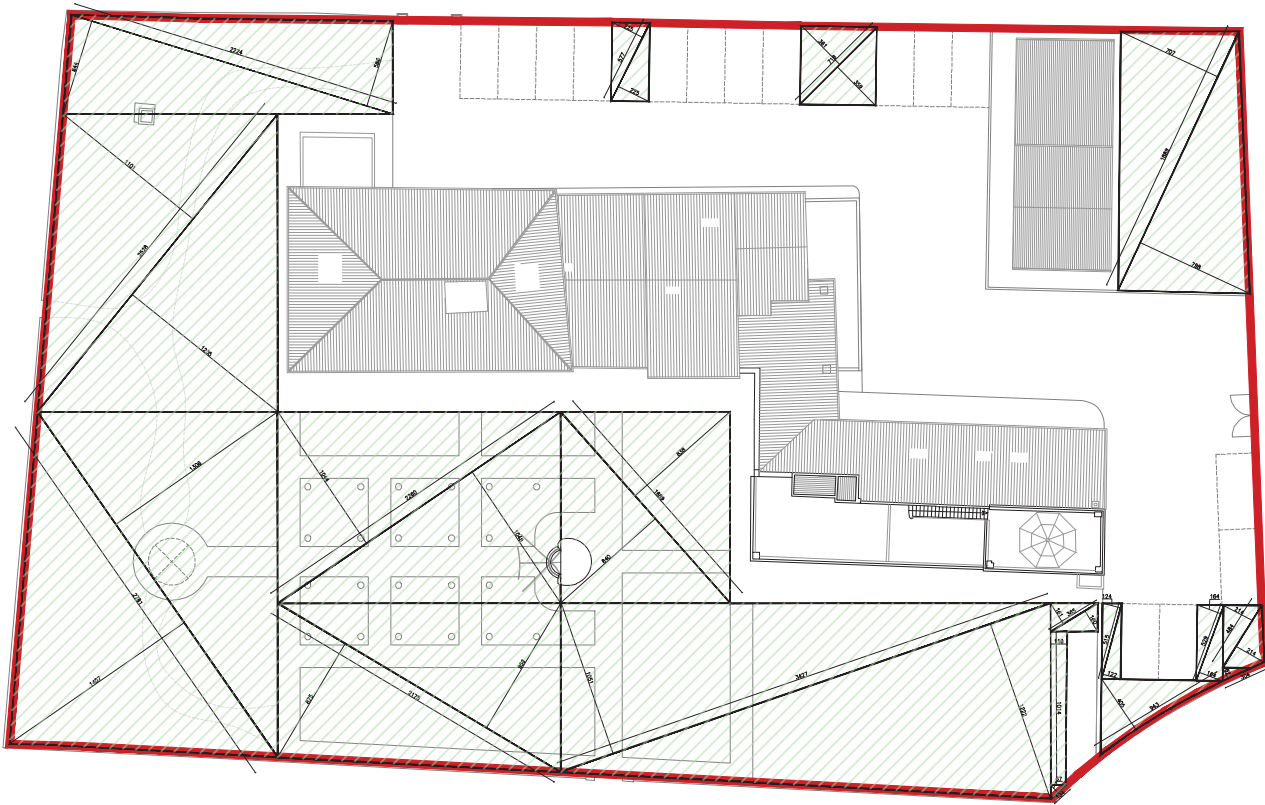
Differenza Stato Attuale - Stato di Progetto 13,63 mq

Aumento dovuto a:
 • Realizzazione di soppalchi e locali soffitta, come previsto dall'art. 95 comma 2 delle NTA del P.O. vigente.



SUPERFICI PERMEABILI / DIMENSIONAMENTO PARCHEGGI
STATO DI PROGETTO
SCALA 1.500

Superfici Permeabili

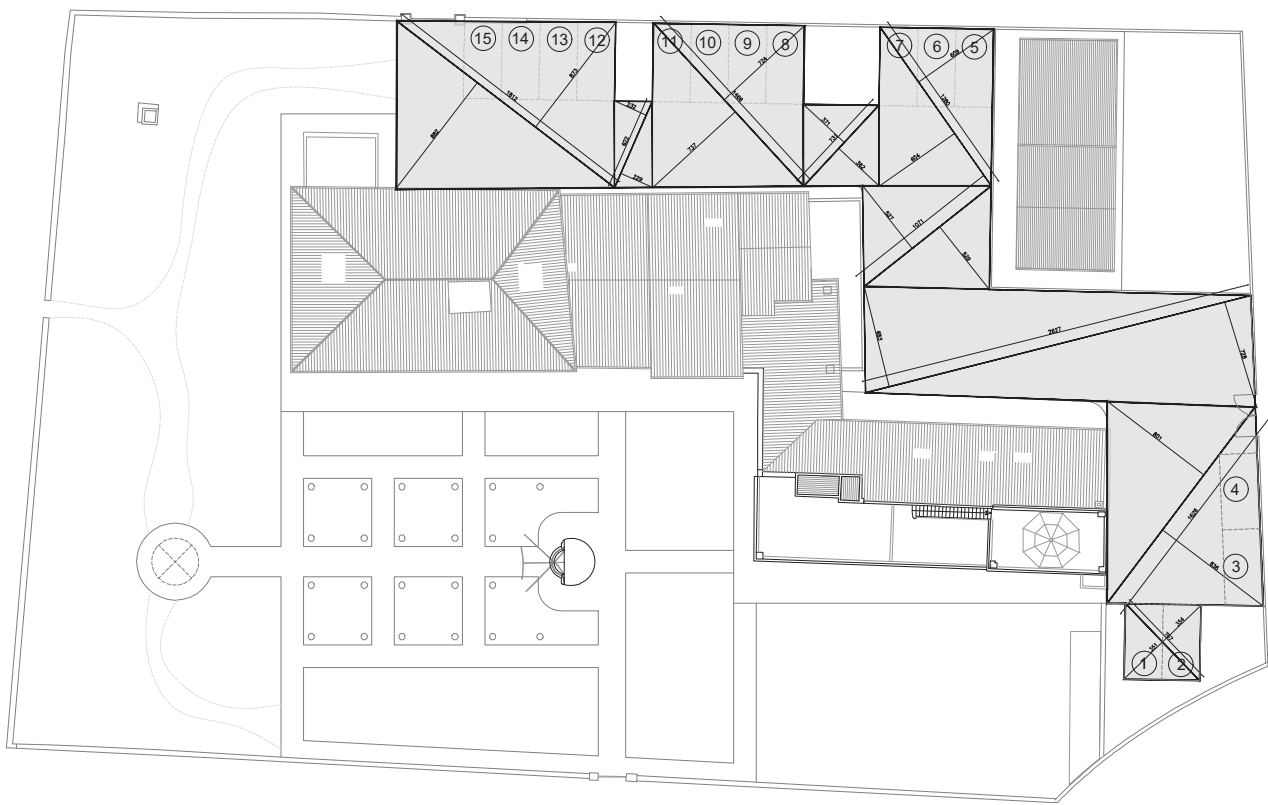


Superficie permeabile
mq 2021
Superficie fondiaria
mq 3920

Superficie permeabile 2021 mq > 980 mq (25% della superficie fondiaria)
Rapporto di permeabilità (Sp/Sf) 51,5%

VERIFICA SODDISFATTA

Dimensionamento Parcheggi



SE di progetto
mq 1119
Superficie a parcheggio richiesta (art.11 NTA del P.O.)
1mq ogni 3mq di SE
mq 373
Numero minimo posti auto (art.11 NTA del P.O.)
1 posto auto per unità immobiliare
n.9 posti auto

VERIFICA SODDISFATTA

Superficie a parcheggio di progetto
mq 784
Numero posti auto di progetto
n.15 posti auto



VERIFICA SUPERFICIE UTILE ABITABILE MINIMA
STATO DI PROGETTO
PIANO TERRA
SCALA 1.200



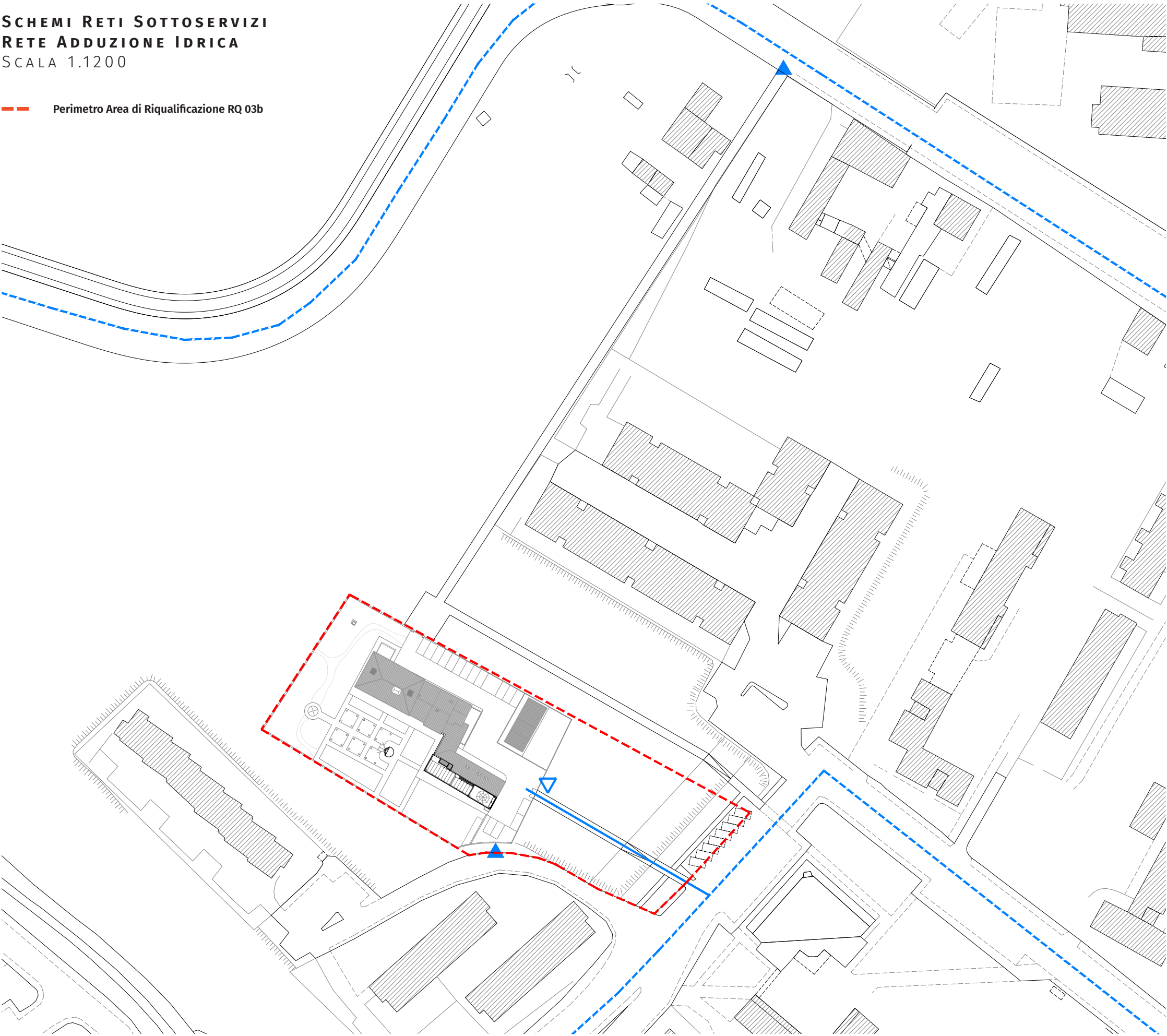
VERIFICA SUPERFICIE UTILE ABITABILE MINIMA
STATO DI PROGETTO
PIANO PRIMO/SOTTOTETTO
SCALA 1.200





SCHEMI RETI SOTTOSERVIZI
RETE ADDUZIONE IDRICA
SCALA 1.1200

Perimetro Area di Riqualificazione RQ 03b

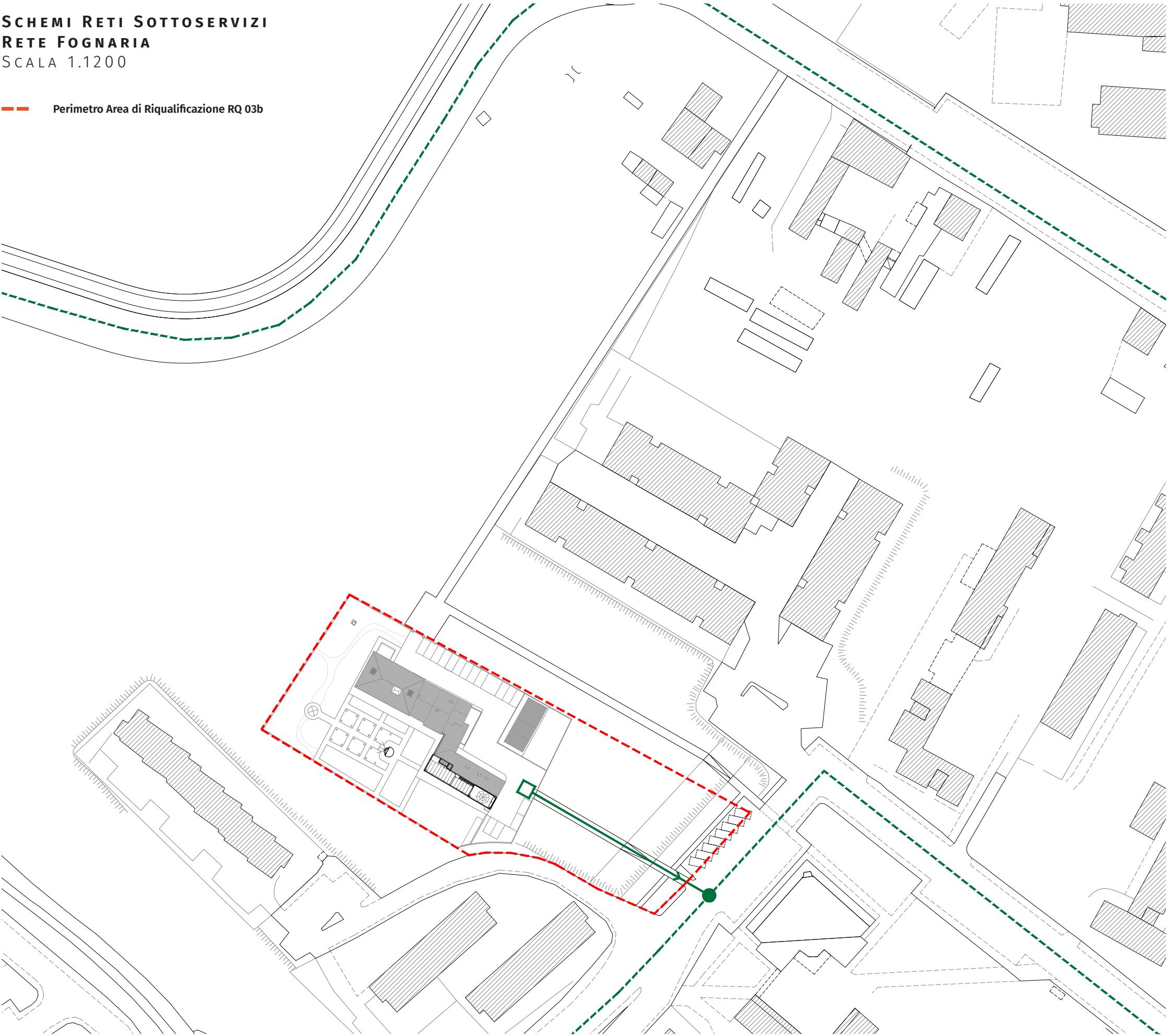


- Rete idrica esistente
- Predisposizione collegamento alla rete idrica
- ▲ Contatore Utenza Esistente
- ▲ Predisposizione eventuale nuovo contatore



SCHEMI RETI SOTTOSERVIZI
RETE FOGNARIA
SCALA 1.1200

Perimetro Area di Riqualificazione RQ 03b

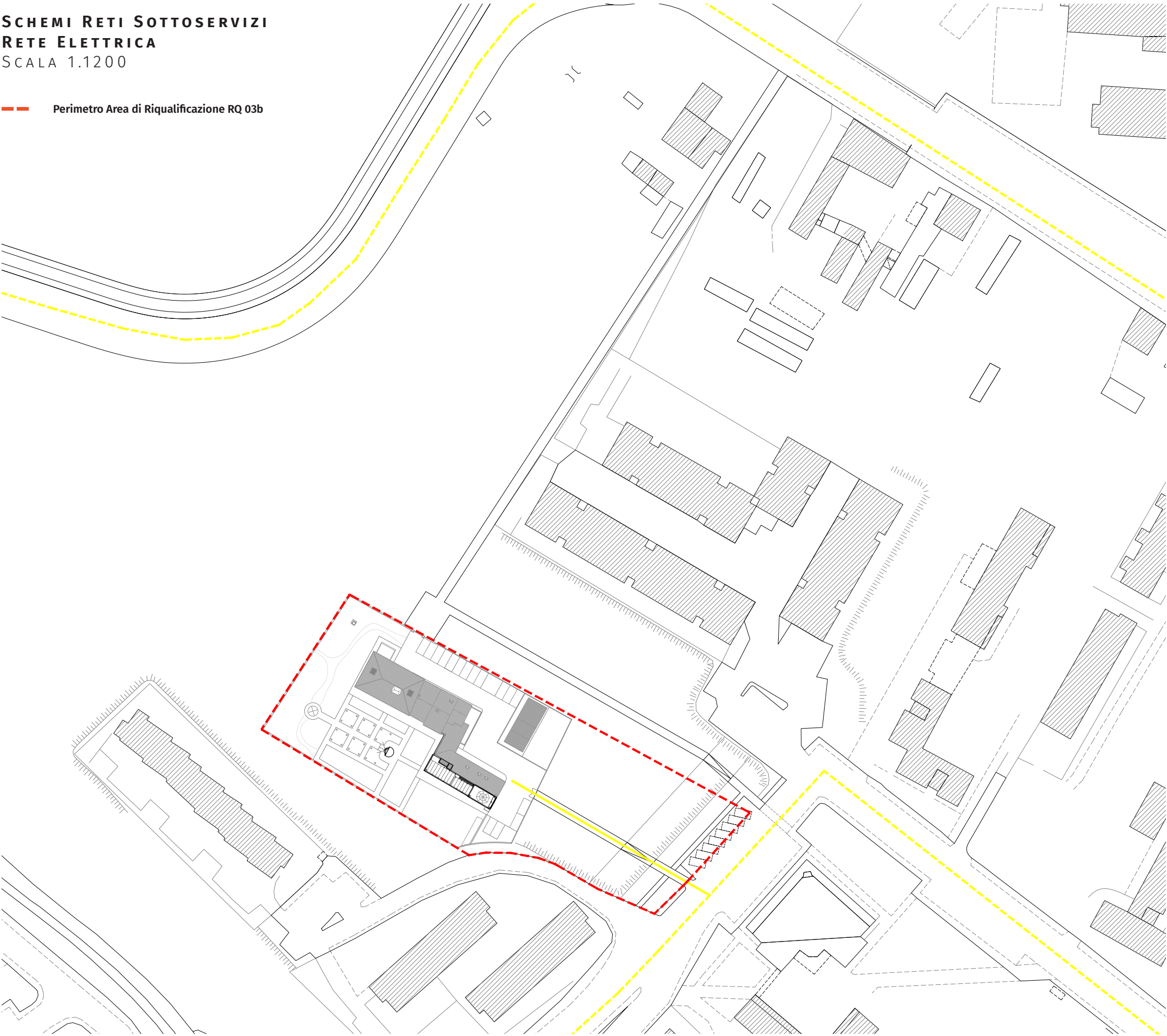


- Pompa di sollevamento
- Nuovo scarico in fogna
- Rete fognatura esistente
- Rete fognatura di progetto
- Pozzetto fognatura di progetto



SCHEMI RETI SOTTOSERVIZI
RETE ELETTRICA
SCALA 1.1200

Perimetro Area di Riqualificazione RQ 03b

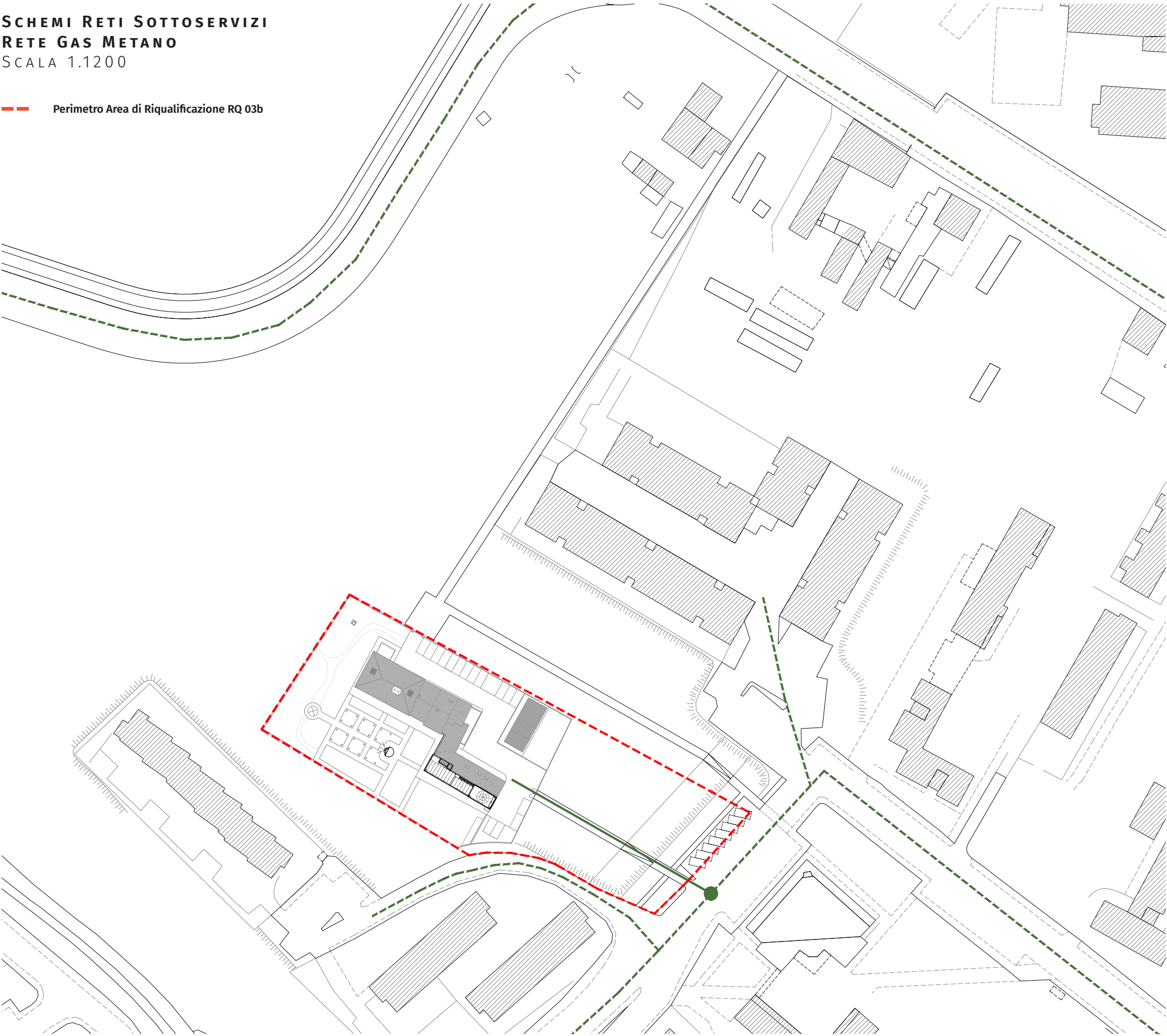


- Rete elettrica esistente
- Collegamento alla rete elettrica



SCHEMI RETI SOTTOSERVIZI
RETE GAS METANO
SCALA 1.1200

Perimetro Area di Riqualificazione RQ 03b

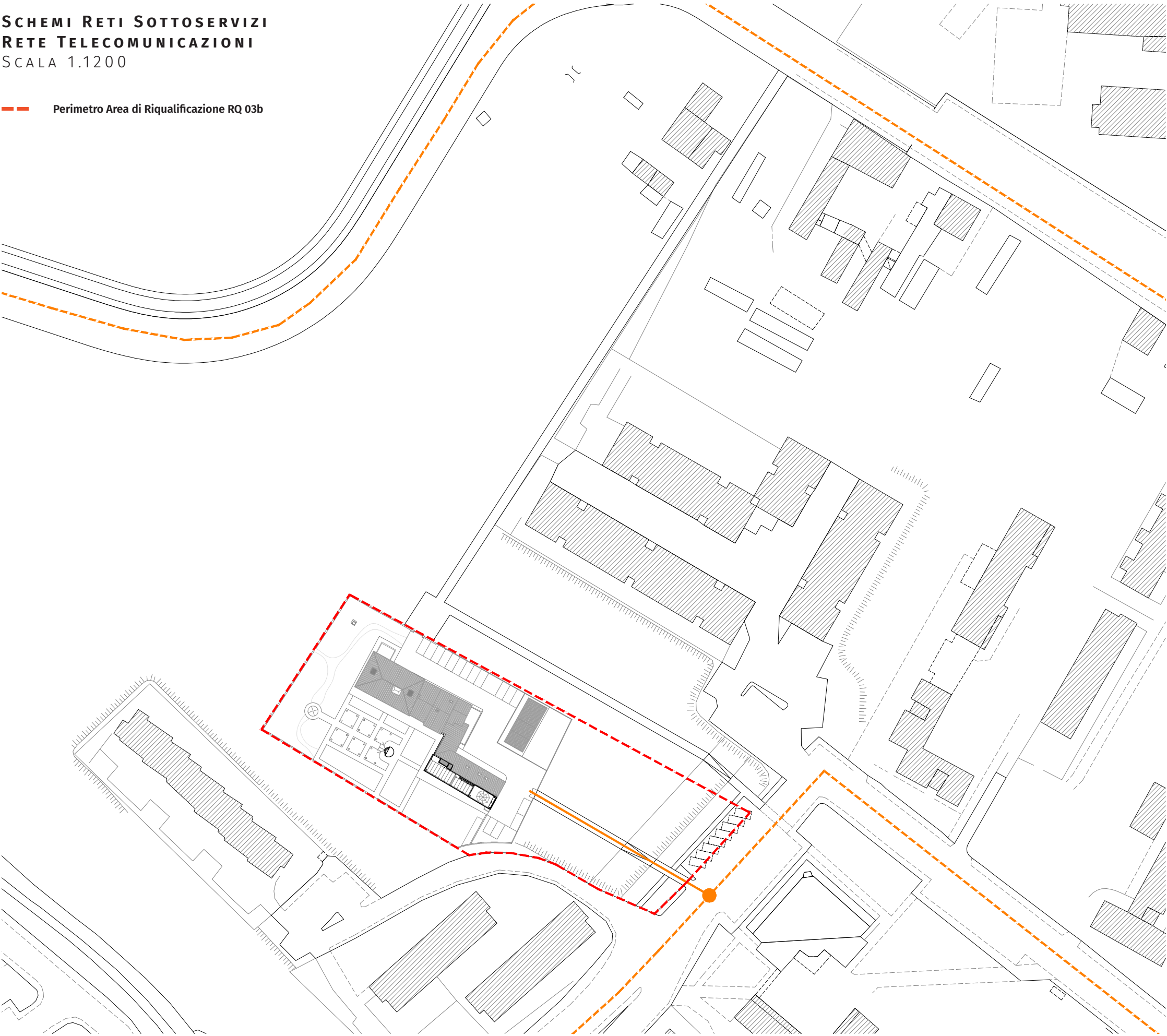


- Rete distribuzione esistente
- Allacciamento alla rete
- Pozzetto esistente
- Pozzetto di progetto



SCHEMI RETI SOTTOSERVIZI
RETE TELECOMUNICAZIONI
SCALA 1.1200

Perimetro Area di Riqualificazione RQ 03b



- Rete distribuzione esistente
- Allacciamento alla rete
- Pozzetto esistente
- Pozzetto di progetto



FATTIBILITÀ STRUTTURALE E SISMICA

PREMESSA

Il complesso immobiliare in oggetto ricade in Comune di Scandicci in zona sismica 3 “Bassa sismicità” secondo DGRT878/2012.

Il progetto riguarda la riqualificazione formale e funzionale in chiave residenziale dell’edificio , pertanto, secondo il DM 17/01/2018, la Classe d’uso del fabbricato è Il “Costruzioni il cui uso preveda normali affollamenti, senza contenuti pericolosi per l’ambiente e senza funzioni pubbliche e sociali essenziali....omissis”.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Il complesso edilizio di Villa La Lucciola è formato dal corpo più importante e riconoscibile della villa ottocentesca, a cui sono connessi due corpi susseguenti su due livelli a carattere rurale terminanti con una loggia, fronteggiati dal fienile disposto ortogonalmente.

Parallelamente al corpo principale si sviluppa un secondo edificio, ad un solo piano, in cui trovano spazio la limonaia, la tinaia e dei locali di servizio parzialmente sopraelevati da un unico ambiente a copertura piana.

Attualmente il complesso si trova in condizioni di avanzato degrado, accentuato dalle numerose intrusioni e vandalismi subiti nel corso degli ultimi anni che hanno indotto la proprietà a tamponare con setti murari ogni punto di accesso all’immobile.

Il complesso è da tempo inabitato e le strutture non hanno subito la necessaria manutenzione nel corso del tempo e pertanto sono presenti alcuni crolli delle coperture.

Per quanto è stato possibile verificare all’interno, oggi solo parzialmente accessibile, risultano in precarie condizioni statiche e in fase di avanzato dissesto anche alcune porzioni di solaio.

INTERVENTO STRUTTURALE

L’intervento architettonico previsto tiene conto dello stato attuale delle strutture e per tale motivo verranno minimizzate le demolizioni delle strutture portanti in essere.

Nel caso sia necessario eseguire porzioni di demolizione di muratura portante, verrà compensata la rigidezza dei pannelli murari (“maschi murari”) con la realizzazione di intonaci armati (“betoncini”) e/o strutture chiuse in acciaio (“cerchiature”).

La realizzazione di porzioni di nuova muratura portante verrà eseguita con tipologia congruente a quelle esistenti, ovvero con blocchi in laterizio antisismico connessi alle murature adiacenti; verrà inoltre utilizzata la metodologia del cuci-

scuci per l’esecuzione di interventi puntuali.

I solai, di origine e tipologia varia, per quanto possibile verranno conservati e consolidati attraverso la realizzazione di una soletta armata collaborante con le strutture esistenti attraverso idonei connettori.

Per le porzioni di solaio irrecuperabili a causa di crolli, degrado o evidente sottodimensionamento, verranno utilizzate metodologie e tecniche di costruzione tipiche del restauro e risanamento conservativo: per quanto possibile verranno mantenute le tipologie strutturali e le dimensioni originarie.

Ogni scelta progettuale terrà conto dello stato di conservazione delle strutture esistenti e verrà utilizzata la tipologia maggiormente compatibile con le strutture in essere in modo da minimizzare gli interventi strutturali, soprattutto di demolizione.

CONCLUSIONI

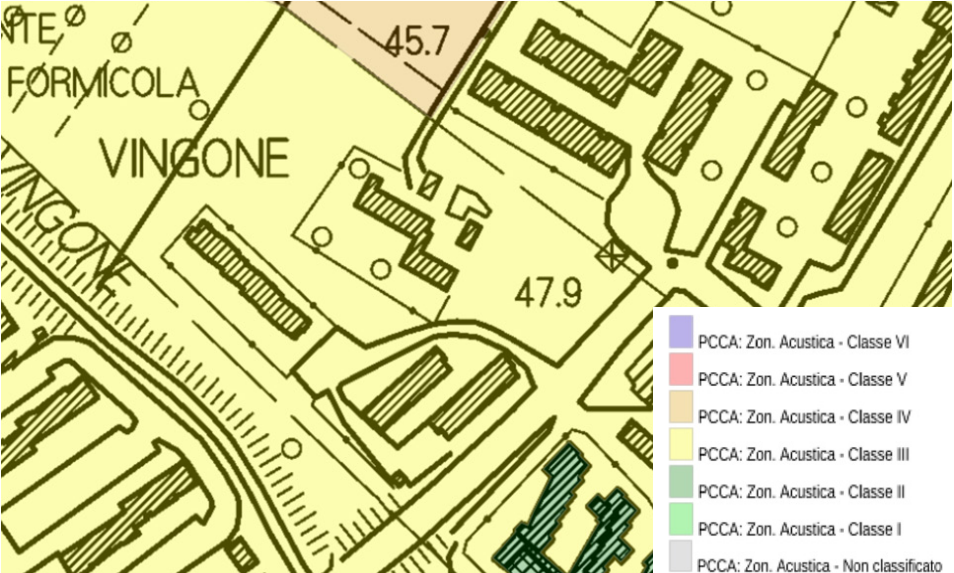
Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il progetto strutturale terrà conto del progetto architettonico, della fattibilità geologico-geotecnica e del progetto impiantistico in modo da effettuare una progettazione integrata capace di minimizzare le demolizioni e renderlo fattibile dal punto di vista strutturale.

Il progetto esecutivo sarà in grado di esprimere elevati standard di robustezza, rigidità, duttilità e durabilità nel rispetto della normativa vigente.

La seguente relazione è stata sviluppata concordemente a quanto previsto dalla scheda RQ03b nel paragrafo “Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali”, che impone il rispetto delle disposizioni di cui all’art. 8 punto 2, lett. a), e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla valutazione della fattibilità delle misure di risparmio idrico), g) (per la lett. g la prescrizione è limitata alla realizzazione di ogni opera necessaria all’allacciamento al sistema fognario), h), i), j), nonché all’art. 35.

COMPATIBILITÀ CON IL P.C.C.A.

Il Comune di Scandicci è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica, approvato con D.C.C. n.93 del 12/07/2005 e successivamente modificato con D.C.C. n.152 del 29/11/2011. Nel PCCA l’area di interesse ricade in classe acustica III, come mostrato nel seguente estratto cartografico:



La classe III è definita nel modo seguente dalla tabella A allegata al DCPM 14/11/1997: “CLASSE III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.”

La destinazione d’uso prevista dal progetto, ammessa dalla Scheda RQ03b, (di cui all’Allegato A delle Norme per l’attuazione del Piano Operativo), di tipo residenziale risulta pienamente compatibile con la Classe III prevista dal vigente P.C.C.A.

- Per tutta la durata del cantiere edile verranno rispettate tutte le prescrizioni previste dal regolamento attuativo del P.C.C.A. per le attività cantieristiche, in particolare:
- In caso di attivazione di cantieri, le macchine e gli impianti in uso sia fissi che mobili dovranno essere conformi alle rispettive norme di omologazione e certificazione e dovranno essere collocate in postazioni che possano limitare al massimo la rumorosità verso soggetti disturbabili.
 - Per le altre attrezzature non considerate nella normativa nazionale vigente, quali gli attrezzi manuali, dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti e comportamenti per rendere meno rumoroso il loro uso.
 - Gli avvisatori acustici potranno essere utilizzati solo se non sostituibili con altri di tipo luminoso e nel rispetto delle vigenti norme antinfortunistiche.

FABBISOGNO ENERGETICO

L’intervento di riqualificazione di Villa La Lucciola è stato studiato con l’obiettivo di migliorare l’efficienza energetica senza alterare l’aspetto estetico e le caratteristiche storiche dell’edificio. In particolare di prevedono:

ISOLAMENTO INTERNO

L’isolamento delle pareti dall’interno è una delle opzioni più utilizzate per gli edifici storici, in quanto consente di preservare le facciate esterne. Sarà pertanto valutata la possibilità di inserire un isolamento interno alle pareti perimetrali dell’edificio, in modo da assicurare la compatibilità architettonica con gli edifici in Classe 2 e 3 (secondo quanto previsto dagli art. 95 e 96 delle NTA del P.O.). Le tecniche di isolamento utilizzate saranno valutate in base alla compatibilità con la composizione delle murature, garantendo la traspirabilità e evitando il rischio di formazione di muffe e condensa, che potrebbero danneggiare irreversibilmente l’edificio.

ISOLAMENTO DELLA COPERTURA

Il tetto è una delle principali aree di dispersione termica. L’isolamento della copertura sarà realizzato mediante pannelli sandwich accoppiati in legno-isolante che consentono di ottenere ottime prestazioni energetiche, contribuendo allo stesso tempo ad alleggerire la struttura portante. Si prediligerà l’utilizzo di materiali biocompatibili.

INFISSI

L’edificio risulta ad oggi privo di infissi. Si prevede l’installazione di nuovi infissi in legno in stile e vetri con valori di trasmissione luminosa (TL) indicativa del 50% e un fattore solare (G) di 0,27 (che permetterà in fase estiva di ridurre la radiazione solare). I vetri avranno una trasmittanza termica di 1,1 W/mqK che consentirà di contenere le dispersioni di calore nel periodo invernale. La schermatura solare sarà garantita dall’installazione delle persiane esterne in legno.

IMPIANTO IDRO-TERMO-SANITARIO

- L’edificio sarà sottoposto a integrale rifacimento/sostituzione dell’impianto idro-termo-sanitario. In particolare:
- realizzazione di impianto centralizzato di climatizzazione, riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con sistema di termoregolazione e contabilizzazione individuale dei consumi. In fase di progettazione esecutiva, se possibile, saranno adottate tecnologie di produzione energetica derivanti da fonti rinnovabili o da recuperatori di calore;
 - sostituzione delle vecchie tubature con nuovi materiali più duraturi e sostenibili (come il rame o il PEX), minimizzando gli interventi invasivi e sfruttando ove possibile le tracce esistenti.

IMPIANTO ELETTRICO

- L’edificio sarà sottoposto a integrale rifacimento/sostituzione dell’impianto elettrico. In particolare:
- Installazione di sistemi di illuminazione a LED, che riducono il consumo di energia e generano meno calore rispetto alle lampade tradizionali.
 - Integrazione di sistemi intelligenti per la gestione degli impianti elettrici, di riscaldamento e illuminazione che consente di ottimizzare i consumi e ridurre gli sprechi.



RIFIUTI

Sono state valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti che saranno prodotti dalle residenze insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente. Si prevede l’insediamento di circa 40 abitanti equivalenti su una superficie abitabile di circa 840mq. La produzione di rifiuti domestici risulta compatibile con l’attuale sistema di raccolta dei rifiuti prodotti da smaltire attraverso il sistema di raccolta porta a porta attivo sul territorio comunale di Scandicci. In accordo con il gestore del servizio saranno definiti i punti di raccolta che saranno eventualmente dotati di schermature e manufatti atti a mitigarne l’impatto visivo. I cassonetti della raccolta differenziata attualmente presenti sul tratto di Via G. Pacchi interessato dalla realizzazione del nuovo parcheggio saranno ricollocati nell’area più idonea in accordo con l’Amministrazione Comunale e l’ente gestore del servizio.

PRESCRIZIONI PER LE AREE CON PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

Nella tav. Fi 4 “Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi” del quadro conoscitivo del Piano Strutturale (si veda estratto cartografico sottostante), la zona di intervento ricade in Classe E – Pericolosità idrogeologica elevata.

A tal proposito, ai sensi dell’art. 35 punto 2 delle Norme per l’Attuazione del P.O., nelle fasi di cantiere degli interventi da eseguirsi nelle aree ‘TR’ di trasformazione ed ‘RQ’ di riqualificazione, di cui agli artt. 3 e 4 delle presenti norme, verranno adottate tutte le misure necessarie a prevenire infiltrazioni inquinanti sulla base di un apposito documento di sicurezza che tenga conto delle caratteristiche dell’acquifero e delle eventuali interferenze con la falda derivanti dai lavori. Allo stato attuale si precisa che non risultano attività che possano interessare gli acquiferi dell’area.





APPROVVIGIONAMENTI E SCARICHI IDRICI

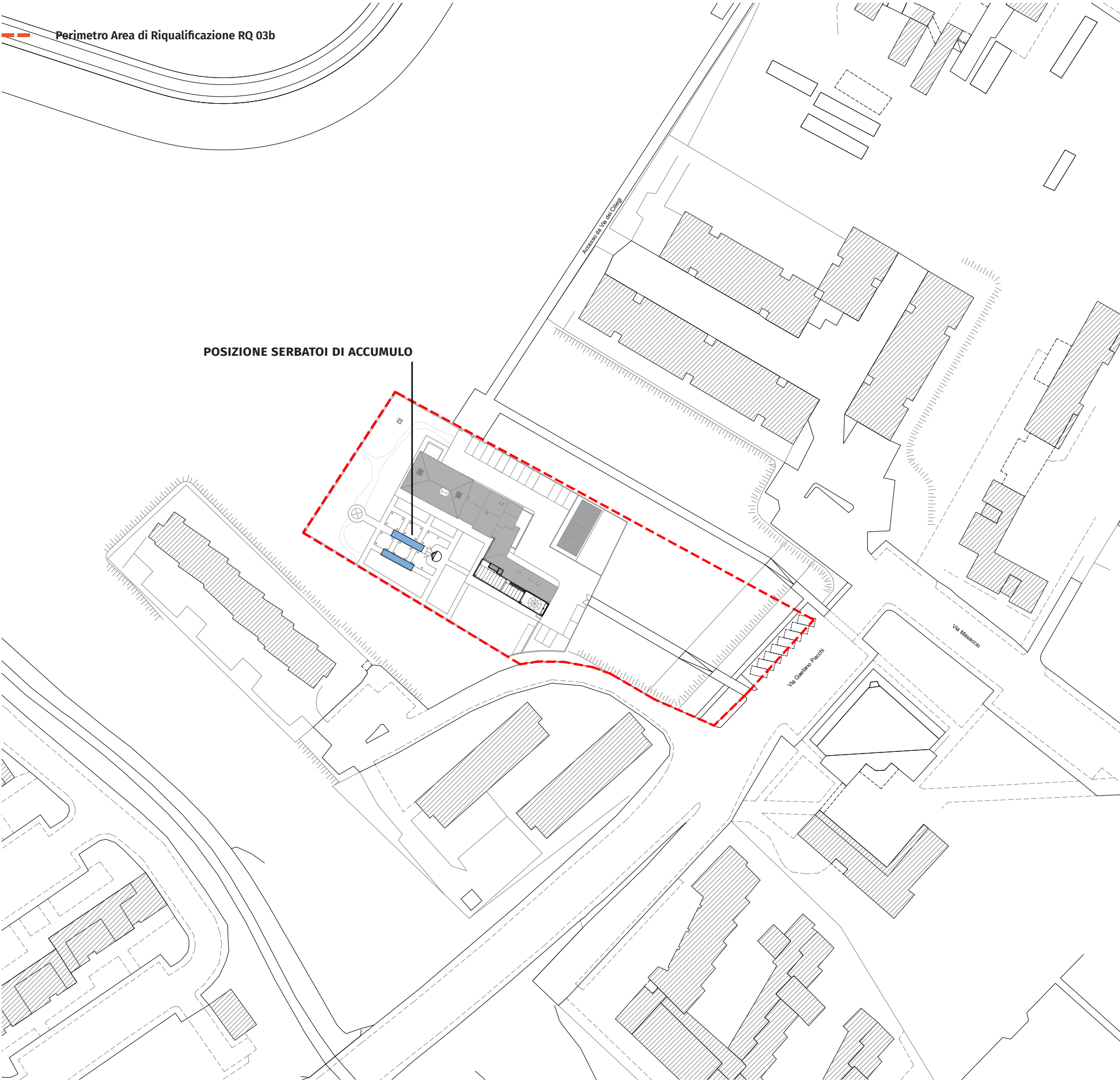
La Scheda RQ 03b, di cui all’Allegato A delle Norme per l’attuazione del Piano Operativo, richiede che la valutazione della fattibilità delle misure di risparmio idrico.

L’Art.8 punto 2 lettera e) all’ultimo capoverso prescrive che per i nuovi insediamenti derivanti sia da nuova edificazione che ristrutturazione urbanistica è obbligatorio realizzare reti duali per il riutilizzo delle acque di dilavamento della copertura, destinandole ad usi non pregiati.

Si prevede l’installazione di cisterne per il recupero delle acque piovane da utilizzarsi per l’irrigazione del giardino della Villa. Tutte le unità immobiliari saranno inoltre dotate di miscelatori aria-acqua in grado di consentire un risparmio idrico superiore al 50%.

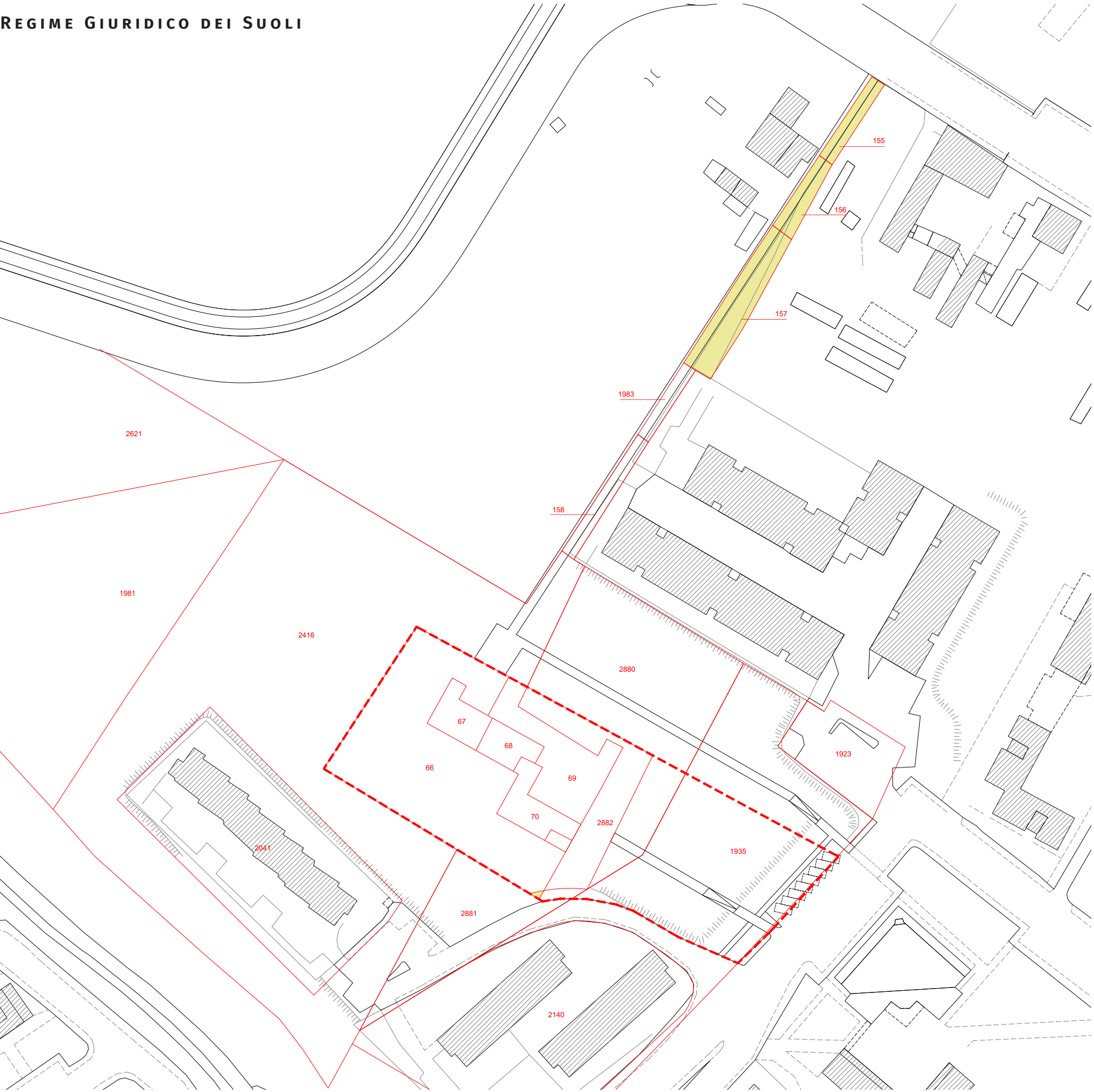
Valutate le naturali pendenze e quote dell’area circostante al complesso, l’allaccio alla fognatura verrà realizzato in corrispondenza del tratto di rete esistente su Via Gaetano Pacchi. All’interno dell’area privata, verrà realizzata un’idonea vasca bicamerale/tricamerale con idonei dispositivi di accesso per le necessarie ispezioni e manutenzioni, nonché pozzetti sgrassatori e collettori, il tutto dimensionato e realizzato nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Ogni opera di allaccio verrà preventivamente concordata con l’ente gestore dei servizi di rete (Publiacqua).





REGIME GIURIDICO DEI SUOLI



- Area RQ03b - Villa “La Lucciola”
- Area di proprietà del soggetto attuatore oggetto di cessione gratuita al Comune