

COMUNE DI SCANDICCI
AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ08c
Integrazione residenziale
Via del Pellicino – Badia a Settimo

PROPRIETA' :

PELLICINO S.R.L.

DELEGA PER FIRMA DIGITALE

PROGETTO: Studio Tecnico Associato Turchi

Dott. Arch. Mauro Turchi

Dott. Arch. Lisa Turchi

*Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi e per gli effetti del DPR 28/12/2000
n.445 e D.Lgs 7/03/2005 n.82 e norme collegate*

ANALISI GEOLOGICA: Dott. Giuseppe Capparelli



OGGETTO: Modifica delle prefigurazioni progettuali rispetto all'impianto urbanistico/edilizio definitivamente approvato con Del. C.C. Di Scandicci n. 45 del 09.05.2018 e sottoscritto in convenzione in data 03.07.2018, relative all'intervento edilizio privato.

– RELAZIONE TECNICA –

Premesse:

Con Deliberazione del Consiglio Comunale di Scandicci n. 45 del 09.05.2018 e convenzione sottoscritta in data 03.07.2018, recante le disposizioni, gli impegni e gli obblighi assunti nel rapporto fra Ente Pubblico e Soggetto Attuatore Privato per la realizzazione dell'intero intervento previsto nella scheda relativa all'area di riqualificazione RQ 08 c per quanto concerne le opere pubbliche e quelle private ivi previste, tale intervento diveniva definitivamente eseguibile, ovviamente all'esito del rilascio dei relativi titoli abilitativi.

Come risulta dagli atti sopra menzionati, ed in particolare dall'art. 5 delle N.T.A. del Progetto Unitario, il medesimo prevede la realizzazione di n. 5 villette unifamiliari ripartite in due unità minime di intervento (U.M.I. 1 – tre villette – U.M.I. 2 – due villette) oltre che la realizzazione di opere di urbanizzazione pubbliche ed in particolare:

- parcheggio pubblico di circa 190 mq. equivalenti a circa 15 posti auto e dei marciapiedi di corredo alla sede stradale,
- ampliamento e risagomatura del marciapiede esistente sulla Via del Pellicino.

In sede di predisposizione dei progetti esecutivi, volti al rilascio dei Permessi di Costruire sia per le opere pubbliche che per l'intervento privato, relativamente a quest'ultimo e senza incidenza sulle opere di urbanizzazione, né per qualità né per consistenza, vi è l'esigenza da parte della Proprietà di realizzare n. 4 villette anziché 5, senza modificazione dei parametri urbanistici di riferimento, previa demolizione delle consistenze edilizie legittime esistenti.

Tali nuove villette ovviamente maggiori per superficie edificabile rispetto a quelle evidenti nel progetto unitario approvato, si sviluppano su un unico piano, con quota di calpestio agibile posta alla quota di sicurezza idraulica individuata nel Progetto Unitario e corrispondente a quella delle cinque villette originarie.

A) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 45 del 09.05.2018 e convenzione sottoscritta in data 03.07.2018, recante le disposizioni, gli impegni e gli obblighi assunti nel rapporto fra Ente Pubblico e Soggetto Attuatore Privato per la realizzazione dell'intero intervento previsto nella scheda relativa all'area di riqualificazione RQ 08 c per quanto concerne le opere pubbliche e quelle private ivi previste

In tale contesto la scheda RQ08c individua e determina l'intervento di riqualificazione volto alla integrazione residenziale all'interno di un lotto privato, di proprietà della Società Pellicino s.r.l.

L'ambito di intervento riguarda, appunto, un lotto privato in parte in edificato posto ai margini dell'abitato di Badia a Settimo, con accesso sul lato sud da via del Pellicino.

Sull'area, prevalentemente adibita ad uso agricolo, non sono presenti consistenze edilizie particolari.

Il Progetto Unitario prevede la realizzazione di n. 4 villette unifamiliari ripartite in due unità minime di intervento (U.M.I. 1 – due villette – U.M.I. 2 – due villette) oltre che la realizzazione di opere di urbanizzazione pubbliche ed in particolare:

- parcheggio pubblico di circa 190 mq. equivalenti a circa 15 posti auto e dei marciapiedi di corredo alla sede stradale,
- ampliamento e risagomatura del marciapiede esistente sulla Via del Pellicino.

Secondo le indicazioni della Scheda RQ08c l'intervento persegue le seguenti finalità:

- integrazione degli assetti insediativi mediante realizzazione di un intervento residenziale a bassa densità, ben inserito nel contesto di riferimento;
- integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nelle aree adiacenti.

Per perseguire dette finalità, il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:

- volume (V) riconducibile previa demolizione delle consistenze edilizie esistenti, pari al volume legittimo esistente alla data di adozione del Primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) incrementato del 10%;
- Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il volume legittimo esistente alla data sopra indicata è determinato mediante perizia giurata.

In merito alla determinazione del volume relativo al fabbricato di classe 13, si specifica che, all'epoca del rilascio del N.O. 4761 del 15/02/1969, non era stato considerato volume la porzione del fabbricato che va dai tiranti in metallo fino all'intradosso dell'orditura principale: tale porzione ad oggi è da considerarsi volume a tutti gli effetti in quanto ha una continuità fisica con la parte sottostante il fabbricato.

Una piccola porzione di terreno dell'area di riqualificazione in oggetto ricade nella fascia (finale) di rispetto dei 10 ml. del fosso Dogaione, individuato nel reticolo idrografico di cui alla LR 79/2012. Il Progetto Unitario all'interno della suddetta area non prevede interventi di nuova edificazione, ma solo un modestissimo riporto di terreno, circa 25 cm, necessario per riallineare la quota altimetrica della stessa con quella della sede stradale.

Tale complesso d'interventi è volto alla realizzazione di costruzioni destinate ad uso esclusivamente residenziale.

L'intervento di riqualificazione urbanistica consente la realizzazione di un piccolo complesso edilizio a destinazione residenziale posto a integrazione del tessuto edilizio urbano, in coerenza con gli allineamenti piano altimetrici esistenti.

Il Progetto Unitario dovrà caratterizzarsi per coerenza morfo tipologica e linguistica, anche nell'impiego delle tecniche costruttive e dei materiali, e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.

La progettazione dei nuovi edifici dovrà tenere conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

L'intervento non ricade in area soggetta a tutela paesaggistica.

Nell'area di cui trattasi non si applicano altresì le discipline speciali di cui al titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Ai fini della verifica delle pericolosità geologica, idraulica e sismica, e dell'individuazione degli interventi di tutela in tal senso, si rimanda all'allegata relazione geologica/idraulica e sismica ai cui dati di riferimento il Progetto Unitario si adegua.

Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti nel rispetto dei parametri definiti nel riquadro "*Prescrizioni e mitigazioni ambientali*" di cui alla scheda normativa e di indirizzo progettuale – Allegato A alle Norme per l'attuazione del Piano Operativo, l'intervento sarà soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), h), i), j), k) nonché all'art. 35; nello specifico capitolo di riferimento in questa relazione tecnica si esplicitano e si descrivono le opere previste per il rispetto di tali requisiti.

B)– INTERVENTI DEL PROGETTO UNITARIO

La proposta di riqualificazione di cui al presente progetto unitario parte dalla considerazione che, l'area in oggetto è posta in una zona marginale rispetto all'abitato di Badia a Settimo, ma essendo collocata in adiacenza ad area edificata (PEEP), con le relative opere di urbanizzazione, farà parte di uno sviluppo urbano e di un corretto riassetto dell'intera zona di Badia a Settimo, anche se, purtroppo,

permangono ancora, fenomeni di incongruenza e di degrado urbano. (grandi serre realizzate in materiale plastico, depositi di materiali edili ecc..).

Presupposto fondamentale per una concreta ed efficace riqualificazione è l'individuazione di un corretto inserimento progettuale, che tenga conto anche di una progettazione ecosostenibile, caratterizzata oltre che dall'impiego di materiali ecosostenibili, dall'utilizzo di sistemi di calore e/o raffrescamento derivanti da fonti energetiche alternative, per rendere gli immobili proposti quasi interamente autosufficienti da un punto di vista energetico.

L'area si trova a circa 400mt in linea d'aria dal Fiume Arno, e si affaccia per gran parte su area aperte, sulle quali trovano dimora serre di discrete dimensioni e terreni pressoché incolti.

Il P.U. vorrà contribuire a rendere visibile la stratificazione dello sviluppo territoriale, affermando la permanenza della forma del territorio, delle emergenze territoriali, delle fabbriche e costruzioni costituenti il borgo storico, nonché la loro intersecazione, sovrapposizione, fusione fino alla metamorfosi, rendendo congruo e sostenibile, auspicabilmente anche integrabile, l'inserimento dei nuovi impianti residenziali programmati dalla scheda RQ08c, che dovranno svolgere una sorta di ricucitura fra i vari sistemi descritti, interfacciandosi e dialogando col sistema circostante.

Il nuovo insediamento farà quindi da ponte (filtro) fra il paesaggio storico consolidato ed il suo edificato, con il contesto territoriale definendo l'intera area comprensoriale in maniera definitivamente e qualitativamente coerente ed esplicitamente riqualificativa.

Per arrivare a tutto ciò, il Progetto Unitario qui illustrato utilizza come modalità d'intervento la "Ristrutturazione Urbanistica" che implica sì una sostanziale forma di nuova edificazione residenziale ma che dovrà evidenziarsi come continuazione logica del processo di trasformazione nel tempo.

Le nuove costruzioni che si sostituiscono, aumentando nella loro consistenza superficiale e volumetrica ed assumendo la destinazione d'uso residenziale, si collocano nella loro disposizione sul territorio secondo l'orientamento ottimale per garantire una progettazione ecosostenibile, come descritto in precedenza.

C) DESCRIZIONE DELLA NUOVA TIPOLOGIA EDILIZIA

L'area destinata all'intervento privato rimane comunque divisa in DUE Unità Minime di Intervento (U.M.I.), come individuato nella tavola 09.

La nuova tipologia edilizia proposta (sempre villetta unifamiliare), – Tav.07–, indica la più vicina soluzione da sviluppare poi, nella stesura del progetto edilizio, in accordo con la proprietà per esigenze funzionali e progettuali in funzione anche alla rinuncia della serra solare, in quanto ritenuta non più pienamente efficiente a soddisfare i requisiti previsti.

Le villette unifamiliari organizzate su di un unico livello, con il piano di campagna posto alla quota + 36,10 definito da pilotis, ed il piano calpestio posto alla quota di + 38,87, 10 cm. In più rispetto alla quota sicurezza idraulica (+ 38,77);

La copertura sarà prevista a padiglione, con la parte centrale piana per consentire l'alloggiamento dei pannelli fotovoltaici e solari;

La scala di collegamento fra il piano di campagna ed il piano abitativo, essendo una scala praticamente esterna, coperta solo dall'aggetto di falda del padiglione, verrà schermata con elementi tubolari/frangisole o similari, da definire in seguito nella fase della progettazione edilizia.

La scelta della tipologia mono–piano, rispetto alla tipologia precedente pensata su due livelli, è per, in primo luogo limitare l'emergere delle unità edilizie rispetto al terreno e all'area circostante, riducendo in maniera significativa l'impatto visivo sul territorio, evitando l'effetto “fungo” con una distribuzione sull'area anche più omogenea , dando l'immagine del piccolo quartiere residenziale concepito con villette; in secondo luogo, tale scelta, è stata frutto anche di una più accurata e pensata distribuzione interna, in quanto pensando al mono piano la superficie utile sfruttabile a livello abitativo è maggiore e più funzionale rispetto alla tipologia su più livelli, dove i collegamenti verticali incidono molto sulla scelta distributiva e pratica.

D)– VIABILITA' INTERNA

Il progetto proposto prevede una viabilità condominiale interna delle dimensioni di 4,50 ml., con unico ingresso/uscita dalla strada; la strada interna serve gli ingressi privati delle quattro villette. Ciascuna abitazione ha una propria entrata privata con cancello automatizzato e percorribilità interna verso il pilotis, con ampiezza di ml.5.00.

Sono stati ricavati spazi per i parcheggi pubblici, sul lato nord-est di via del Pellicino, come da scheda P.O. (*integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico*), pari ad una superficie di mq. 188,60 circa.

La pavimentazione della viabilità sarà realizzata mediante pavimentazione non permeabile.

Esempio di tipologia proposta per gli accessi privati

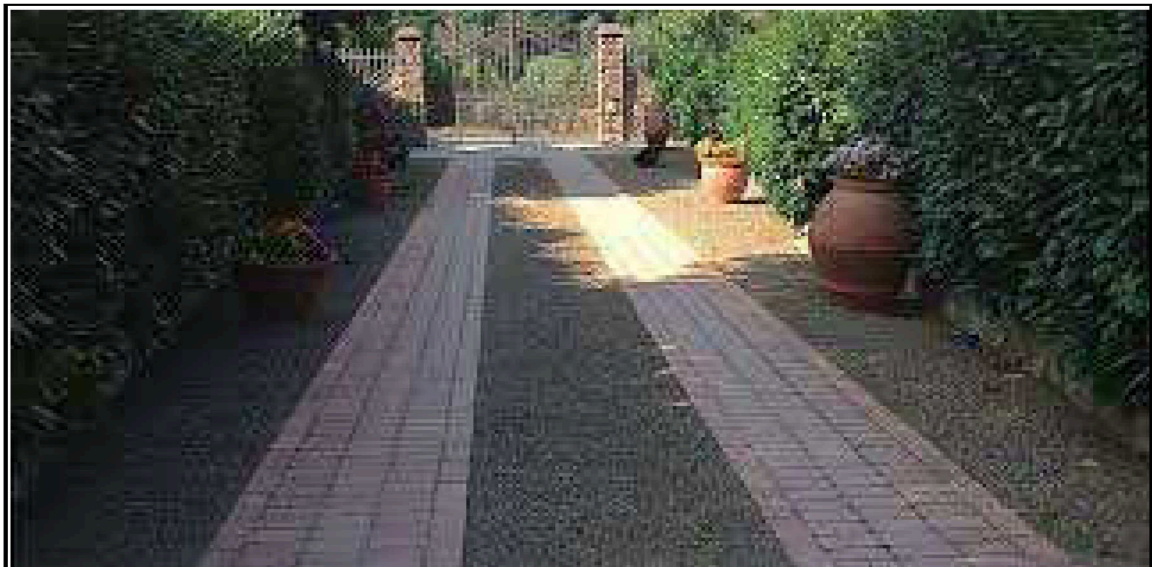


Fig. 1

E)– SISTEMA DEL VERDE

L'intera area interessata dall'intervento di insediamento residenziale si colloca ad una quota di campagna attuale – mediamente – di circa 50 cm più bassa rispetto alla Via del Pellicino, ed è caratterizzata dalle superfici connettive di varia connotazione, che vengono ripartite tra spazi privati (con modesti inserti di verde) ad uso esclusivo delle abitazioni, area condominiale con parcheggi privati e gli accessi carrabili per le abitazioni.

Da precisare che le proposte progettuali relative alle aree esterne e alle quote d'imposta degli edifici, sono state fatte tenendo conto del battente idraulico individuato in questa area e del suo franco, individuando la quota di piano abitativo a +38,85.

L'area di intervento, delimitata dal R.U.C. è di circa Mq. 3600 di cui 1/4 occupata dallo sviluppo in pianta delle costruzioni ed il resto, diviso fra giardini privati, aree condominiali e spazi di manovra.

Il progetto del verde, che prevede un'articolazione di alberature che costituiscono gli elementi verticali di varie altezze e masse verdi con siepi, cespugli, rampicanti e vasche di fiori, che creano geometrie vegetali, determina un buon inserimento dell'intervento nel contesto, e mimetizza (vasche di fiori) il vuoto obbligato dalla quota imposta del battente idraulico.

La proposta d'intervento a verde tiene conto delle preesistenze ambientali e prevede l'impianto di alberature autoctone, di siepi di arbusti e macchie fiorite che ripropongono l'immagine vernacolare e caratteristica del giardino godibile.

Nei giardini privati si impone un'attenzione particolare nelle recinzioni in modo da creare un effetto complessivo senza spartizioni rigide e mantenere una continuità visiva e formale verso le zone esterne.

QUANTITA' NUOVE PIANTAGIONI

ALBERI

<i>Acer campestre</i>	7
<i>Acer planatoides</i>	5
<i>Fraxinus excelsior</i>	4
<i>Fraxinus ornus</i>	2

***Totale* 18**

ALBERI DA FIORE

<i>Prunus persica</i> "Prince Charming"	10
<i>Prunus serrulata</i> "Amanogawa"	9

***Totale* 19**

Elenco Piantagioni

- ALBERI

- *Acer campestre* – Acero campestre

- *Acer planatoides* – *Acero riccio*.

- *Fraxinus excelsior* – *Frassino*.

- *Fraxinus ornus* – *Frassino*.

- ALBERI DA FIORE

- *Prunus persica* “*Prince Charming*” – *Pesco ornamentale*.

- *Prunus serrulata* “*Amanogawa*” – *Ciliegio da fiore*.

-

- SIEPI MISTE

- *Abelia x grandiflora* – *Abelia*.

- *Acer campestre*

- *Calycanthus praecox* – *Calicanto invernale*.

- *Ceratostigma plumbaginoides* e *willmottianum* – *Ceratostigma*.

- *Cotoneaster lacteus* – *Cotognastro*.

- *Cotoneaster*– “*Coral Beauty*” – *Cotognastro*.

- *Crataegus monogina* e *C.oxiacantha*,

- *Rosa canina*,

- *Elaeagnus x ebbingei* – *Eleagno*.

Laurus nobilis – Alloro.

Prunus spinosa – Prugnolo.

– *Rosa bengalensis* – *Rosa del Bengala*.

– *Rosmarinus officinalis* – *Rosmarino*.

– *Rosmarinus officinalis* “*Prostratus*” – *Rosmarino prostrato*.

– *Syringa vulgaris* – *Lillà*.

– *Viburnum opulus* – *Pallone di maggio, Palla di neve*

– *Viburnum tinus* “*Francesina*” – *Lentaggine*.

– *Teucrium fruticans* – *Rosmarinone*.

– RAMPICANTI

– *Lonicera caprifolium* – *Caprifoglio*.

– *Rinchospermum jasminoides* – *Falso gelsomino*.

– *Rosa* “*Mermaid*” – *Rosa Mermaid*.

– VASCHE FIORI

– *Rosmarinus Officinalis*.

– *Lavandula Spica*

– *Santolina*

Mahonia japonica

Ginestra

Salvia russa – *Perovskia*

Salvia officinalis

F)– CAPACITA' EDIFICATORIE

Nella scheda RQ 08c sono riportati i parametri edilizi, nei limiti massimi consentiti, riferiti alla quantità di VOLUME realizzabile nell'ambito dello sviluppo del progetto unitario.

- Consistenze superficiali condonate:

(vedi conc. Sanatoria allegate) = mc.

1542,65.=

- incremento superficiale assegnato:

(vedi Scheda RQ08c) = mc.154,26(10% del volume condonato).=

VOLUME TOTALE = mc. 1696,91.=

G)– VERIFICHE DELLE SUPERFICI PER STANDARD

La dotazione dei parcheggi privati per la sosta stanziale è stata calcolata ai sensi della Legge Tognoli, ossia pari al 10% del volume del nuovo complesso residenziale, in quanto l'area ricade in classe di pericolosità idraulica elevata I3, ai sensi delle vigenti disposizioni normative regionali in materia idraulica.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di un parcheggio pubblico della dimensione di circa 188,60 mq, equivalenti a n.15 posti auto.

I requisiti della permeabilità sono in misura superiore ai limiti fissati dal D.P.G.R. 64/R/2013 art. 28.

Tutti i parametri urbanistico-edilizi sono evidenziati nella scheda grafica n°10.

H) – PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI.

1) – Art. 8, punto 2 lett. e), limitatamente alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche.

Per quanto concerne la raccolta acque meteoriche degli accessi carrabili interni e dei parcheggi, parte più delicata di tutto il complesso di raccolta delle acque meteoriche per la presenza di olii e depositi di carburante, si è previsto il seguente criterio di gestione: l'inizio della precipitazione viene segnalata ad un quadro elettrico da un sensore di rilevamento posizionato in prossimità del pozzetto selezionatore; questo rilevatore segnalerà anche l'avvenuta cessazione delle piogge.

Dopo 48 ore (minimo) o 72 ore (massimo) dalla cessazione dell'evento meteorico, il quadro elettrico darà impulso alla pompa, per scaricare le acque stoccate, inviandole al trattamento.

Se si avrà una precipitazione prima che siano trascorse 48 o 72 ore dalla cessazione dell'ultimo evento, il sistema di controllo interromperà il conteggio, resettandosi fino all'effettiva cessazione delle precipitazioni.

La pompa sarà dimensionata in portata, anche per non sovraccaricare la condotta di scarico.

Secondo le disposizioni vigenti si calcola che il dilavamento completo delle superfici da trattare avviene durante i primi 15 minuti di pioggia; la successiva precipitazione non è inquinata e non deve quindi passare attraverso il disoleatore ma essere scaricata direttamente in fogna.

L'impianto è a norma della I.R. n. 62 art. 19/20 del 27.05.85.

La vasca è trattata con materiale anticorrosione.

Il disoleatore è collaudato secondo le normative ONORM. e DIN. 1999.

Le acque che hanno subito tutto il trattamento sopra descritto, oramai depurate completamente, saranno definitivamente convogliate alla vasca chiusa, ove convogliano direttamente le acque pulite delle coperture degli edifici residenziali (sempre escluse quelle di c.d. "prima pioggia"); tali acque saranno utilizzate per le operazioni di innaffiamento dei giardini e degli spazi verdi di comparto, ed avranno ciascuna un dimensionamento stimato pari a circa 5 mc. (una vasca di raccolta per ogni villetta) – V. Tav. 12 per alloggiamento vasche – naturalmente tale dimensionamento verrà stimato in maniera corretta e definitiva nella fase di Permesso a Costruire.

Le eventuali acque eccedenti il limite di contenimento della vasca, opportunamente regimate da un "troppo pieno", verranno convogliate in un sistema di tubi drenanti posti sotto le pavimentazioni stradali, in opportuno strato permeabile composto di

inerti e ghiaia di varia pezzatura, che consente un ulteriore e definitivo filtraggio prima della re immissione in falda.

Il numero degli utenti dei fabbricati per civile abitazione previsti nel piano di lottizzazione succitato viene valutato pari a 8 A/E per villetta.

La dotazione idrica pro- capite viene assunta prudenzialmente pari a 200 l/ab/d, contro la media dei consumi del Comune pari a 177 l/ab/d, come indicata da Publiacqua.

L'approvvigionamento idrico verrà effettuato tramite acquedotto comunale già presente in loco.

Al fine di favorire il minor prelievo possibile dalla rete idrica, anche in conseguenza di quanto sopra descritto relativamente al recupero delle acque meteoriche, le quali saranno convogliate in apposita vasca di contenimento ed utilizzate per usi esterni, quali annaffiature giardini, lavaggio autoveicoli, ecc..

Per i dettagli di relazione e calcoli si rimanda alla relazione tecnica del progettista della rete infrastrutturale (smaltimenti, acqua potabile e recupero acque)la quale sarà integrata successivamente, in fase di rilascio del Permesso a Costruire.

– 2) – Art. 8, punto 2 lett. h): Risparmio energetico e fonti rinnovabili

Il progetto è stato concepito in funzione quasi esclusivamente sul contenimento energetico e l'utilizzo di fonti energetiche alternative; le villette saranno dotate di pannelli solari e fotovoltaici per soddisfare i requisiti minimi richiesti per il loro fabbisogno energetico; I pannelli sono collocati a tetto, su apposita terrazza calpestabile ed ispezionabile. V. Tav.7 Planimetria Generale

Questo modo di intendere l'architettura, pone particolare attenzione alle caratteristiche climatiche dei luoghi di intervento, e per tener conto anche del benessere e della salute dei fruitori, tenendo in considerazione l'esposizione dei vani del fabbricato.

A livello compositivo-urbanistico deve quindi essere posta particolare attenzione ai fattori ambientali inerenti il sito climatico, l'orientamento degli edifici, la direzione dei

venti dominanti, la presenza o meno di possibili ostacoli che possano ridurre l'irraggiamento solare, la presenza di corsi e bacini d'acqua eccetera.

A livello tipologico–tecnologico va posta particolare cura nella disposizione dei locali (ad esempio ponendo servizi e vani scale a nord), alle possibilità di sfruttare la ventilazione naturale sia per il ricambio dell'aria che per il raffrescamento estivo, ma soprattutto si guarda alla possibilità di inserimento di componenti passivi/attivi riguardo all'uso dell'energia solare.

Per quanto concerne il loro dimensionamento e la loro esatta collocazione si rimanda alla documentazione redatta da tecnico competente in fase di Permesso a Costruire, e comunque già presentata in data 06/05/2020 p.lli PEC 17104_17105.

3) – Art. 8, punto 2, lett. i) – Fattori climatici:

Il progetto ha tenuto conto dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (in particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), ottimizzando le scelte di assetto urbanistico e di indirizzare le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale, con particolare riferimento al risparmio energetico e di risorse ambientali in generale.

4) – Art. 8, punto 2, lett. j) – Sistema rifiuti:

Pur nella fase progettuale dimensionale unitaria, si è tenuto conto di:

– valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti urbani che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta; si è previsto un'area ecologica in prossimità dell'ingresso condominiale ed in adiacenza ai posti auto pubblici.

5) – Art. 8, punto 2, lett. k) – Qualità suolo e sottosuolo: Verifica assenza contaminazione.

Tale norma prevede la programmazione preliminare all'intervento urbanistico ed edilizio di idonee verifiche ambientali che possano accertare la sussistenza o meno di eventuali gradi di contaminazione di terreni ed acquiferi e nel caso, di valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale. Nel rispetto delle normative generali

vigenti, con particolare riferimento al vigente “Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani ed assimilati”, per la parte relativa alla bonifica di siti inquinanti.

Tali obblighi procedurali sono previsti per i siti produttivi dismessi sui quali sia previsto il recupero e/o la riqualificazione urbanistica.

L’ambito territoriale ed il compendio degli immobili ivi allocati, costituenti l’area di riqualificazione RQ 08 c è sempre stato, risalendo alle origini, vocato all’uso agricolo, salvo che per una parte di edificio (laboratorio), nel quale veniva svolta un’attività di tipo artigianale (e non produttivo in senso generale) individuale, consistente in opere di falegnameria senza uso di macchine di trasformazione e/o colorazione, ma solo di macchine ed oggetti per esclusiva attività di falegnameria (taglio, assemblaggio ecc.).

Il magazzino aveva invece esclusiva funzione di allocazione di prodotto pre lavorazione (tronchi lignei e/o assi) e di prodotto finito (porte e/o finestre da verniciare in altri siti ovvero oggetti artistici in legno).

Si trattava quindi di un’attività artigianale su prodotto base naturale che non produceva, né all’origine né al termine del lavoro, rifiuti tali da produrre inquinamento ambientale ed acquifero, in alcuna fase dell’operatività della falegnameria (sostanzialmente i residui lignei possono ricondursi a quelli lasciati in loco dopo le potature degli alberi e poi recuperati e tradotti in altri luoghi, e non per questo agli agricoltori od ai giardinieri viene richiesto il “test” d’inquinamento).

L’area in questione non si trova individuata nelle cartografie del rischio specifico, prodotte dalla Provincia di Firenze e puntualmente rilevate dalla specifica cartografia del R.U.C. vigente.

Ad ogni buon conto, preventivamente e successivamente agli interventi di demolizione dei manufatti in cui si è svolta l’attività artigianale di falegnameria, si predisporranno adeguate prove o test di verifica, conformi alle indicazioni di legge, di cui sarà dato conto in sede di presentazione delle progettazioni esecutive (per quanto riguarda la fase preventiva) riferite alle U.M.I. insistenti sull’impronta degli immobili originali da demolire e prima del rilascio del/i permesso/i di costruire (per quanto riguarda la fase successiva alla demolizione).

Relativamente a quest'ultima fase, sarà prodotta e presentata anche la documentazione specifica, relativa alle quantità ed allo smaltimento dei materiali, ove siano rilevati elementi inquinanti.

Il materiale di risulta e le parti di esso che dovessero presentare traccia di inquinanti saranno trattati secondo i disposti di legge.

Nota sui requisiti acustici passivi delle abitazioni.

Il metodo di calcolo da utilizzare per determinare le prestazioni degli edifici residenziali sarà costituito da modelli di calcolo semplificati basati su indici di valutazione atti ad esprimere tali prestazioni; tali calcoli saranno trasmessi ed elaborati con il Permesso a costruire delle singole U.M.I.

Le modalità di intervento per ridurre al minimo il rumore emesso dagli impianti idraulici, saranno le seguenti:

- controllo dei rumori aerei mediante il rivestimento delle tubazioni e l'uso di cavedi insonorizzati;

- controllo delle vibrazioni meccaniche mediante la desolidarizzazione nei punti di contatto e di aggancio delle tubazioni alle murature;

- uso di apparecchi sanitari acusticamente certificati;

- desolidarizzazione degli apparecchi (w.c., vasche e docce) dalle murature;

Altri accorgimenti che verranno adottati, saranno la scelta di rubinetteria di tipo silenzioso con riferimento alla classificazione acustica definita dalla UNI 8955/1° e dalla ISO 3822/1°, la scelta di tubazioni in polietilene della gamma di scarico insonorizzata modello Silent della Geberit, e l'uso di raccordi che eviteranno una eccessiva turbolenza del moto dei fluidi.

Nota sul rispetto delle disposizioni di cui L.R. 41/2008 e DPGR 5/R/2020 e Allegato A del P.O. vigente, nel riquadro “*Fattibilità–Geologica, Idraulica e Sismica*”

A tale scopo si rimanda alla relazione ed alle documentazioni specifiche redatte dal geologo Dott. Capparelli e Ing. Rosadini (ingegnere idraulico) allegata al Progetto Unitario.

In ragione di ciò si precisa che l'impostazione del primo calpestio alla quota di + 38,85 s.l.m., che tiene conto anche del “franco” rispetto alla quota di sicurezza idraulica, individuata a + 38,77 s.l.m. comporta la necessità di realizzare un piano “*pilotis*” (alto ml. 2,35) a partire dal “piano campagna”, posto a quota + 36,10 s.l.m., che ovviamente non avrà rilevanza né incidenza su alcuno dei parametri urbanistici previsti sia dalla scheda di riferimento che dalla Legge.

Sono inoltre previste una serie di lavori finalizzati alla messa in sicurezza dell'area in caso di eventuale sversamento del vicino Fosso Dogaione.

DICHIARAZIONE AI SENSI DELLA L.N. 13/89 – NORME PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui alla Legge n° 13/89 "Disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche" e della circolare esplicativa del Ministero dei Lavori Pubblici del 22 Giugno 1989 n° 1669/U.L., nonché del regolamento di attuazione dell'Art. 1 della legge 13/89 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattamento e la visitabilità degli edifici privati...", è da porre in rilievo quanto segue:

- Ai sensi dell'Art. 3 del Regolamento di attuazione “*Criteri generale di progettazione*”, i locali in progetto sono da classificarsi come edifici residenziali per i quali è richiesto il rispetto del requisito dell'accessibilità

relativamente agli spazi comuni ed il requisito dell'adattabilità per tutti gli altri spazi.

Dalle tavole progettuali e dalla relazione tecnica che precede si evince che il rispetto di tale normativa è garantito.

Gli spazi interni sono ampiamente dimensionati, così come le aperture, mentre il collegamento tra l'esterno e l'interno non presenta dislivelli sensibili (0,05 mt.).

Tecnico relatore

Arch. Lisa Turchi