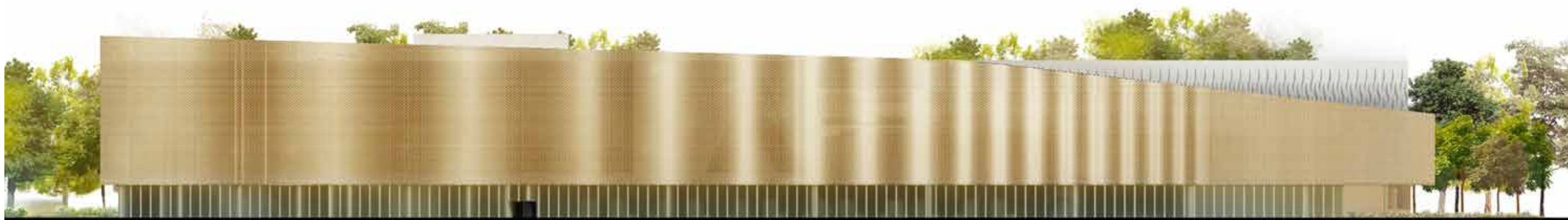


COMUNE DI SCANDICCI
Area di trasformazione Tr07b
Via del Parlamento Europeo

Progetto Unitario Convenzionato
BLUESKY IMMOBILIARE SRL



COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

Tr07b

SOGGETTO ATTUATORE **Bluesky Immobiliare s.r.l.**
Via Enrico Conti, 5
50018 Scandicci (FI)

**COORDINAMENTO GENERALE, INTEGRAZIONE PRESTAZIONI
SPECIALISTICHE, PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA**



Atelier(s) Alfonso Femia s.r.l.
via cadolini 32/48, 20137 milano
tel. 02.54019701 fax 010.54115512
via interiano 3/11, 16124 genova
tel. 010.540095 fax 010.5702094
55 rue des petites écuries, 75010 paris
tel +331.42462894
milano@atelierfemia.com

**PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA / ENERGETICA / SOTTOSERVIZI/
PREVENZIONE INCENDI**



For Engineering Architecture
Piazza Carlo Felice, 18, 10121 Torino (TO)
Piazza Velasca, 5, 20122 Milano (MI)
tel. +39 011 4117370 info@for-arch.com

PROGETTAZIONE STRUTTURALE / IDRAULICA / VIABILITÀ



B&C Associati
Via Volta, 70
22100 Como - Italia
tel. +39 031 271781 info@bieciassociati.it

PROGETTAZIONE PAESAGGISTICA



arch. Michelangelo Pugliese
via Vito Inferiore 39/A, 89122 Reggio Calabria
tel. 389 9687867 arch.michelangelopugliese@gmail.com

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Jaff Associati
Ingegneria e Architettura

Via Maggio 50 50125 FIRENZE
Tel : +39 055280462
Email: info@jaffassociati.it
Web: www.jaffassociati.it

Progettisti:
Prof. Ing. Marco Jaff
Arch. Alessandro Jaff

Collaboratori:
Arch. Andrea Cecconi
Dott.ssa Giulia Pagliaricci
Arch. Lucia Nuvoli
Dott.ssa Nicoletta Carnevale
Arch. Laura Occhipinti

COMUNE DI SCANDICCI
Area di trasformazione Tr07b

Via del Parlamento Europeo

Progetto Unitario Convenzionato

Rev. 6
Ottobre 2023

INDICE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Ubicazione	4
Contesto	5

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Schema planimetrico indicativo di cui alla scheda TR 07b	6
Disciplina dei suoli e degli insediamenti	7
Classificazione del patrimonio edilizio esistente	8
Tutela paesaggistica	9
Aree con evidenze archeologiche	10
Discipline speciali e salvaguardie	11
Pericolosità geologica	12
Pericolosità idrogeologica e vulnerabilità degli acquiferi	13
Pericolosità idraulica	14
Pericolosità sismica	16
Salvaguardia degli acquiferi	17
Pozzi e derivazioni	18

STATO ATTUALE

Individuazione catastale degli immobili interessati dal Progetto Unitario	19
Rilievo topografico del lotto	20
Rilievo essenze arboree	21
Legenda essenze arboree	22

PROGETTO

Descrizione generale di progetto	23
Vista d'insieme	25
Planimetria di contesto	26
Planimetria generale e limiti di intervento	27
Regime giuridico dei suoli - Individuazione aree in cessione	28
Planimetria delle sistemazioni esterne	29
Schema indicativo delle opere di urbanizzazione	30

Sezioni Territoriali	31
Dettagli tipologici indicativi - Opere di urbanizzazione	32
Descrizione del progetto architettonico	34
Pianta Piano Terra	36
Pianta Piano Primo	37
Pianta Piano Secondo	38
Pianta Piano Terzo	39
Pianta Piano Quarto	40
Pianta della copertura	41
Prospetti	42
Sezioni architettoniche	44

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI

Calcolo dei parametri SE, VE e SC	46
Calcolo degli standard urbanistici	49
Permeabilità del lotto	50

VERIFICA DELLE PRESCRIZIONI DELLA SCHEDA DI P.O.

Calcolo delle aree verdi	51
--------------------------	----

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sottoservizi - Rete distribuzione telecomunicazione	52
Sottoservizi - Rete distribuzione dell'acquedotto	53
Sottoservizi - Rete fognaria	54
Sottoservizi - Schema di distribuzione elettrica	55

ASPETTI AMBIENTALI

Disposizioni delle N.T.A. del P.O. - Compatibilità con il P.C.C.A. , Emissioni acustiche ed atmosferiche dell'insediamento, Approvvigionamenti e scarichi idrici	56
Smaltimento acque meteoriche	57
Ciclo delle acque	58
Disposizioni delle N.T.A. del P.O. - Fabbisogni energetici, aspetti tecnologici ed impiantistici	59
Disposizioni delle N.T.A. del P.O. - Gestione dei rifiuti, Campi elettromagnetici, Prescrizioni per le aree con pericolosità idrogeologica, Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico	60

Inquadramento territoriale

Ubicazione

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



Ubicazione dell'intervento

L'area di intervento si trova nel Comune di Scandicci, in località "L'Olmo di Scandicci", nei pressi dell'uscita Scandicci dell'autostrada A1 e della S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno. Si estende per circa 45500 mq tra Via del Parlamento Europeo a est, via Pisana a nord e l'area detta del "Palazzaccio" posta lungo il fiume Vingone a sud.

Contesto

Il contesto in cui si inserisce l'intervento è la zona industriale di Scandicci sviluppatasi, soprattutto tra gli anni '50 e '70, lungo la via Pisana, tra il fiume Vingone a sud e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno a nord. Un paesaggio urbano industriale tanto caotico e frammentato quanto imprenditorialmente vivace. Il rapido sviluppo dell'area industriale ha trasformato il precedente paesaggio agricolo, ancora presente in ampi tratti, costituito da una pianura densamente coltivata posta immediatamente ai piedi delle colline che salgono a San Martino alla Palma e caratterizzata da piccoli appezzamenti disegnati dalle geometrie territoriali della centuriazione romana.

L'immediato intorno urbano è caratterizzato a est dagli edifici dell'area industriale di Via del Parlamento Europeo, a ovest da una zona residenziale recente che si sviluppa come interno di via Pisana e da residui campi agricoli. A nord c'è la via Pisana che presenta lungo il proprio sviluppo un tessuto urbano rado e misto: residenziale e produttivo, contemporaneo o dell'epoca anteguerra, a vocazione agricola. A sud si nota la presenza del volume solitario dell'ex edificio del Ministero delle Finanze (il cd "Palazzaccio") che è in corso di recupero per essere adibito ad attività produttiva del settore moda.



Foto aeree
Ubicazione e contesto

Inquadramento territoriale

Contesto

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b

Obiettivi generali del progetto

Il Piano Operativo di Scandicci ha affidato all'intervento di trasformazione dell'area TR 07b le seguenti finalità:

- rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive;
- sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali;
- integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico e verde di corredo su Via del Parlamento Europeo e sulla Via Pisana.

Coerentemente con gli obiettivi della pianificazione comunale il soggetto attuatore intende realizzare nell'area una struttura industriale innovativa, specificatamente progettata per l'ideazione, lo sviluppo e la produzione di tecnologie avanzate per il mercato globale dell'audio professional. La capacità occupazionale dell'attività produttiva che si insedierà nel lotto è superiore alle 100 unità (con una percentuale elevatissima di lavoratori altamente qualificati) ed è prevista in significativa crescita negli anni successivi.



Viste a volo d'uccello
Ubicazione e contesto

Inquadramento urbanistico

Schema planimetrico indicativo di cui alla scheda TR 07b

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



L'area è soggetta alla disciplina specifica della scheda Tr07-b del P.O. vigente del Comune di Scandicci. È un'ampia area ineditata con una Superficie Territoriale di circa 45500 mq.

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse:

- superficie edificabile (SE) massima realizzabile (compresi uffici e/o spazi di corredo alle attività insediate): mq 16.000
- superficie coperta (SC): max mq 4.000
- altezza degli edifici (Hmax): ml 15,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali
- numero massimo di unità immobiliari: 3
- destinazioni ammesse: prevalente attività industriali e artigianali, (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- altre destinazioni d'uso ammesse: direzionali e terziarie, massimo fino al 40%

L'intervento è soggetto alla cessione di un minimo 6.800 mq all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di parcheggi pubblici da collocarsi in prevalenza lungo Via del Parlamento Europeo e per la residua parte su Via Pisana con relativo verde di corredo, caratterizzato da adeguata dotazione di alberature di alto fusto.

Per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni relative all'Invariante strutturale II "1 caratteri ecosistemici del paesaggio" (tav. Inv 2 del Piano Strutturale) la parte privata dell'area di intervento deve essere dotata di ampie aree verdi con fasce continue di vegetazione arborea e arbustiva - per un minimo di mq 16.000 di superficie fondiaria (SF) - capaci di garantire il mantenimento ed il rafforzamento degli elementi funzionali della Rete Ecologica Comunale (REC) (in particolare della "Connessione trasversale urbana"), contribuendo altresì alla realizzazione di un tratto dell'"Asse est-ovest multifunzionale da costituire" rappresentato

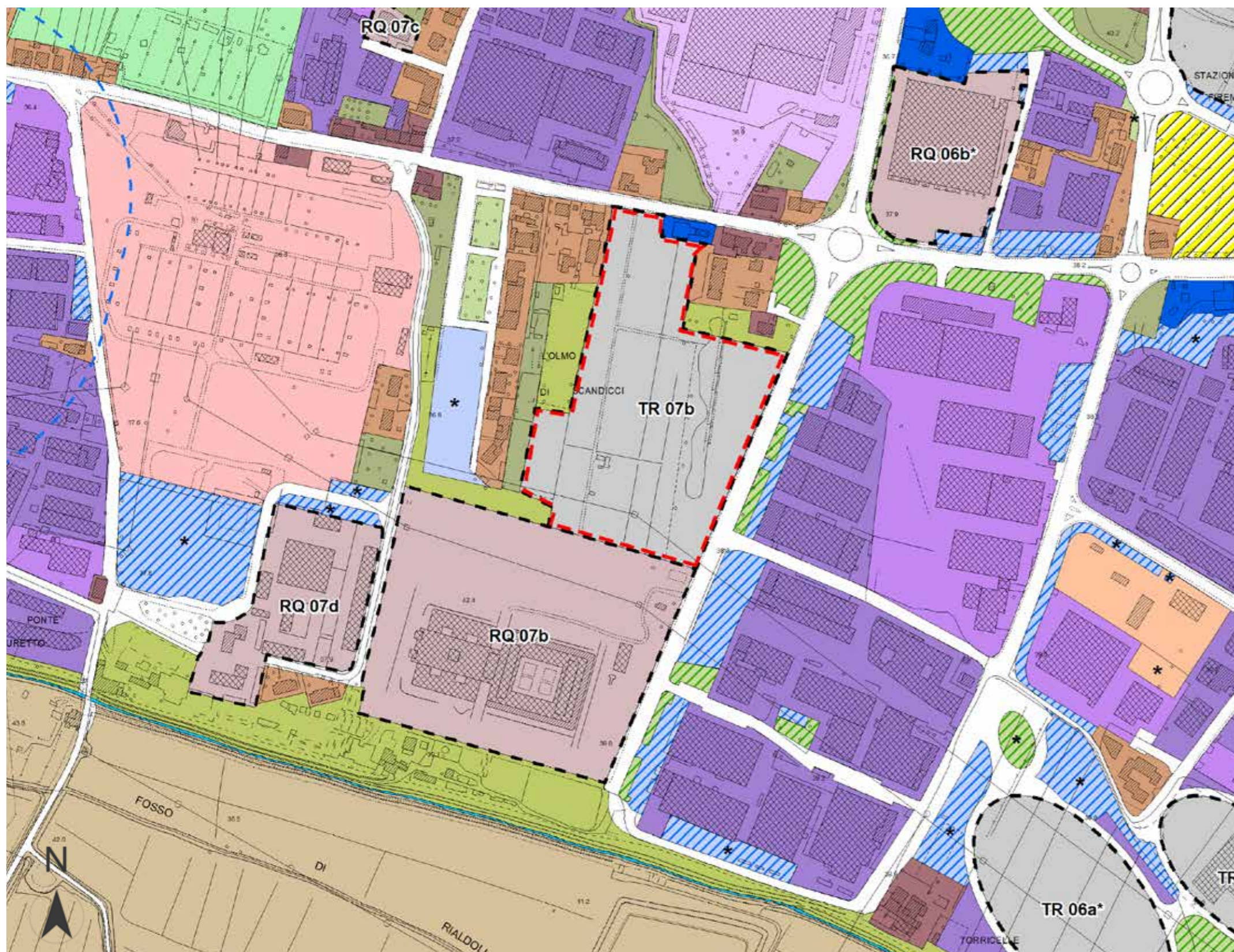
Estratto di mappa
NTA_TR07b

Inquadramento urbanistico

Disciplina dei suoli e degli insediamenti

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



indicativamente nella tav. Inv 2 del Piano Strutturale.

L'area ricade in zona di pericolosità idraulica I.3 pertanto, ai sensi dell'art. 11 della NTA del PO, i parcheggi privati per la sosta stanziali sono dovuti nella misura minima prevista dalla L. 122/89, ovvero 10 mq di superficie di parcheggio ogni 10mc di Volume Edificato, con un minimo di un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

La realizzazione delle opere sopra descritte è soggetta all'approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato da parte del Consiglio Comunale di Scandicci.

LEGENDA

Ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali

- art. 3 - Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi
- art. 4 - Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
- art. 5 - Aree CP / Edificazione di completamento
- art. 20 - Aree soggette a perequazione urbanistica
- Aree a destinazione pubblica all'interno di aree TR, RQ e CP non soggette a perequazione urbanistica. (vedi all. A)
- Aree TR CP previste dal PO 2018 soggette a prescrizioni per la fase successiva alla realizzazione dell'intervento. (vedi all. A)

art. 111 - Disciplina del territorio urbanizzato

- art. 112 - Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati
- art. 113 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine
- art. 114 - Tessuti produttivi di tipo promiscuo
- art. 115 - Tessuti produttivi saturi
- art. 116 - Tessuti produttivi consolidati
- art. 117 - Insediamenti produttivi di grande dimensione
- art. 118 - Verde privato soggetto a tutela nel territorio urbanizzato
- art. 119 - Verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane
- art. 120 - Verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti

Estratto cartografico P.O.

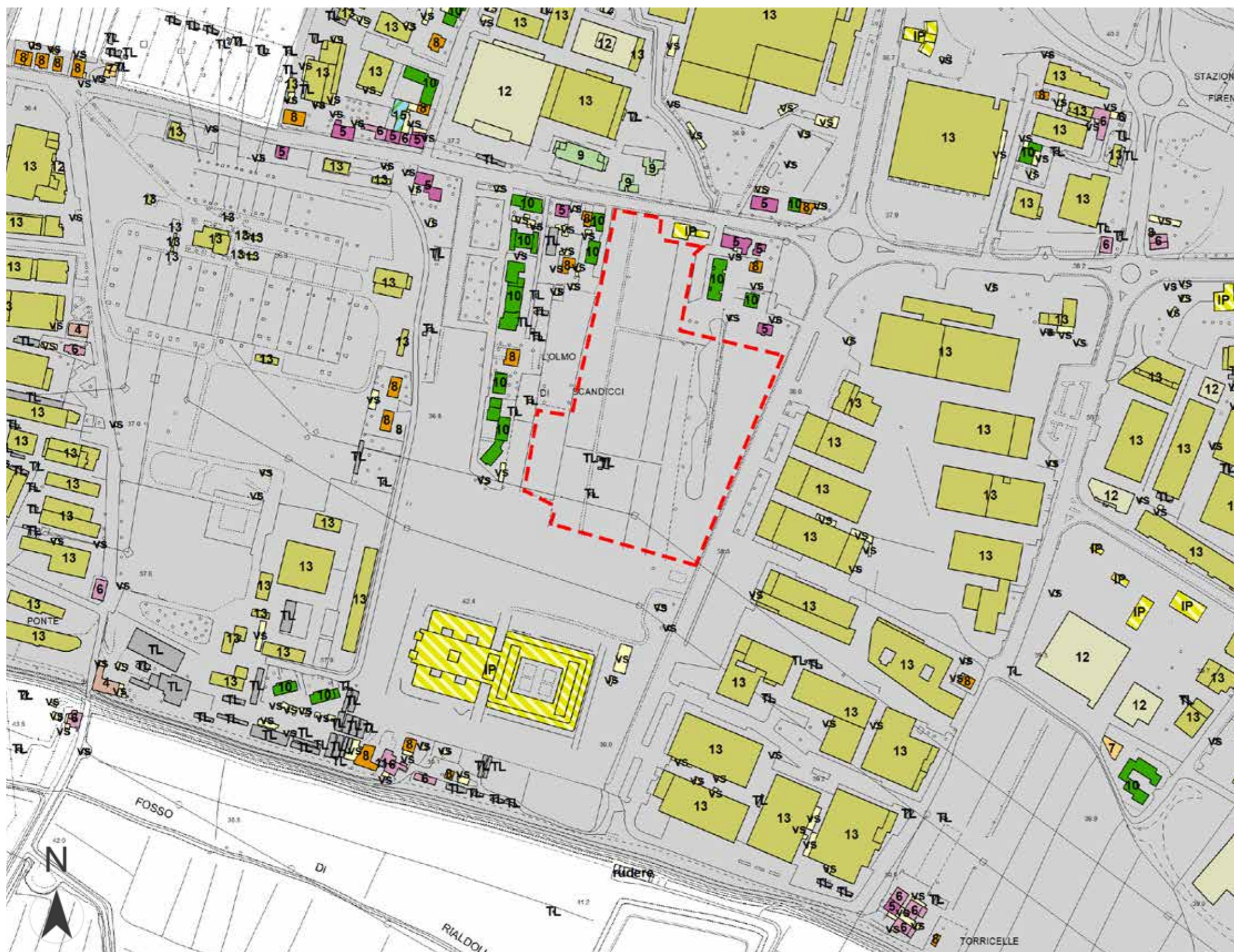
Livello A

Disciplina dei suoli degli insediamenti

Inquadramento urbanistico

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

TR07b



LEGENDA

Classificazione del patrimonio edilizio

- art. 94 - Classe 1:
edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico
- art. 95 - Classe 2:
edifici o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico
- art. 96 - Classe 3:
edifici o complessi edilizi di valore storico-architettonico
- art. 97 - Classe 4:
edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale
- art. 98 - Classe 5:
edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano
- art. 99 - Classe 6:
edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o testimoniale
- art. 100 - Classe 7:
edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico
- art. 101 - Classe 8:
edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
- art. 102 - Classe 9:
edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico
- art. 103 - Classe 10:
edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
- art. 104 - Classe 11:
edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento
- art. 105 - Classe 12: edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico
- art. 106 - Classe 13: edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico
- art. 107 - Classe 14:
edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto rurale
- art. 108 - Classe 15:
edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo
- art. 109 - VS:
volumi secondari
- art. 110 - TL:
edifici e manufatti a trasformab. limitata
- art. 92, comma 2 - IP:
edifici di pubblico interesse

Estratto cartografico - P.O.
Livello C1
Classificazione del patrimonio edilizio

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico secondo il : D.M. 22 aprile 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 131 del 24-05.1969.

Il provvedimento ministeriale di tutela identificato dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale con Codice Regionale 9048044 e Codice Ministeriale 90103 - riporta la seguente motivazione:

“La zona proposta per il vincolo ha notevole interesse pubblico perché costituisce il naturale punto di vista delle colline che dividono la vallata dell'Arno da quelle del torrente Pesa. Su tali alture rimangono, delle età trascorse, testimonianze notevoli sia dal punto di vista storico, sia architettonico, sia di ambiente paesistico inteso come risultante del millenario lavoro dell'uomo nell'ambiente naturale preesistente. L'ambiente paesaggistico è quello tipico del medio Valdarno con oliveti e vigne ed il tutto incorniciato da formazioni forestali di pino e di quercia.”

Ai sensi del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale tale provvedimento di tutela rientra nelle tipologie di cui all'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ed è pertanto da intendersi riferito:

- alle “bellezze panoramiche”, nonché a “quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze”.

Il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riconosce nella porzione di territorio interessata dal presente vincolo i seguenti elementi di valore, criticità, obiettivi e prescrizioni:

Elementi di valore

Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere:

- dalla Via Pisana e da alcune aree rimaste inedificate si aprono visuali verso le alture collinari esterne all'area di vincolo - ancora intensamente coltivate e connotate prevalentemente da oliveti - ove sono presenti insediamenti storici quali ville, chiese e case coloniche (fra cui Villa di Castelpulci, chiesa di S. Ilario, chiesa di S. Martino alla Palma, Villa Antinori) che rappresentano emergenze architettoniche di rilievo, perfettamente integrate con il paesaggio circostante.

Rischi e criticità

Con riferimento agli elementi di valore di cui al punto precedente Il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale individua gli elementi di rischio e le criticità correlati alle dinamiche di trasformazione, di seguito specificati:

Componenti naturalistiche:

- perdita dei valori per intensa trasformazione urbanistica dell'area con sviluppo di edificato residenziale, produttivo e artigianale, e di infrastrutture stradali con quasi totale artificializzazione dell'area e consumo di suolo agricolo
....omissis....

Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere:

- dall'area vincolata le colline risultano poco visibili nella loro interezza per la densa edificazione industriale, che permette solo parzialmente di ammirare il paesaggio collinare nel suo insieme.

Obiettivi

Per la tutela e valorizzazione della struttura ecosistemica/ambientale (componenti naturalistiche / aree di riconosciuto valore naturalistico) il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:

- garantire ed eventualmente ripristinare la presenza degli elementi di naturalità interni o contermini agli insediamenti, quali aree verdi pubbliche e private anche al margine delle infrastrutture, formazioni arboree lineari o diffuse.
- garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica;

Prescrizioni

All'obiettivo di cui sopra sono riferite le seguenti prescrizioni d'uso:

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti e riqualificati i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale e realizzati con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando l'edilizia eco-compatibile;
- sia garantita una adeguata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare riferimento

alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali verso le colline a maggiore panoramicità;

- eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle Per la tutela e valorizzazione degli elementi della percezione (visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere / strade di valore paesaggistico) il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale individua il seguente obiettivo con valore di indirizzo:

Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono verso la collina.

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche dai percorsi della viabilità pubblica, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

Non sono consentiti:

- interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali significativi dai percorsi della viabilità pubblica verso le emergenze valoriali

- la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche dai percorsi della viabilità pubblica, ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Tali interventi sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali.

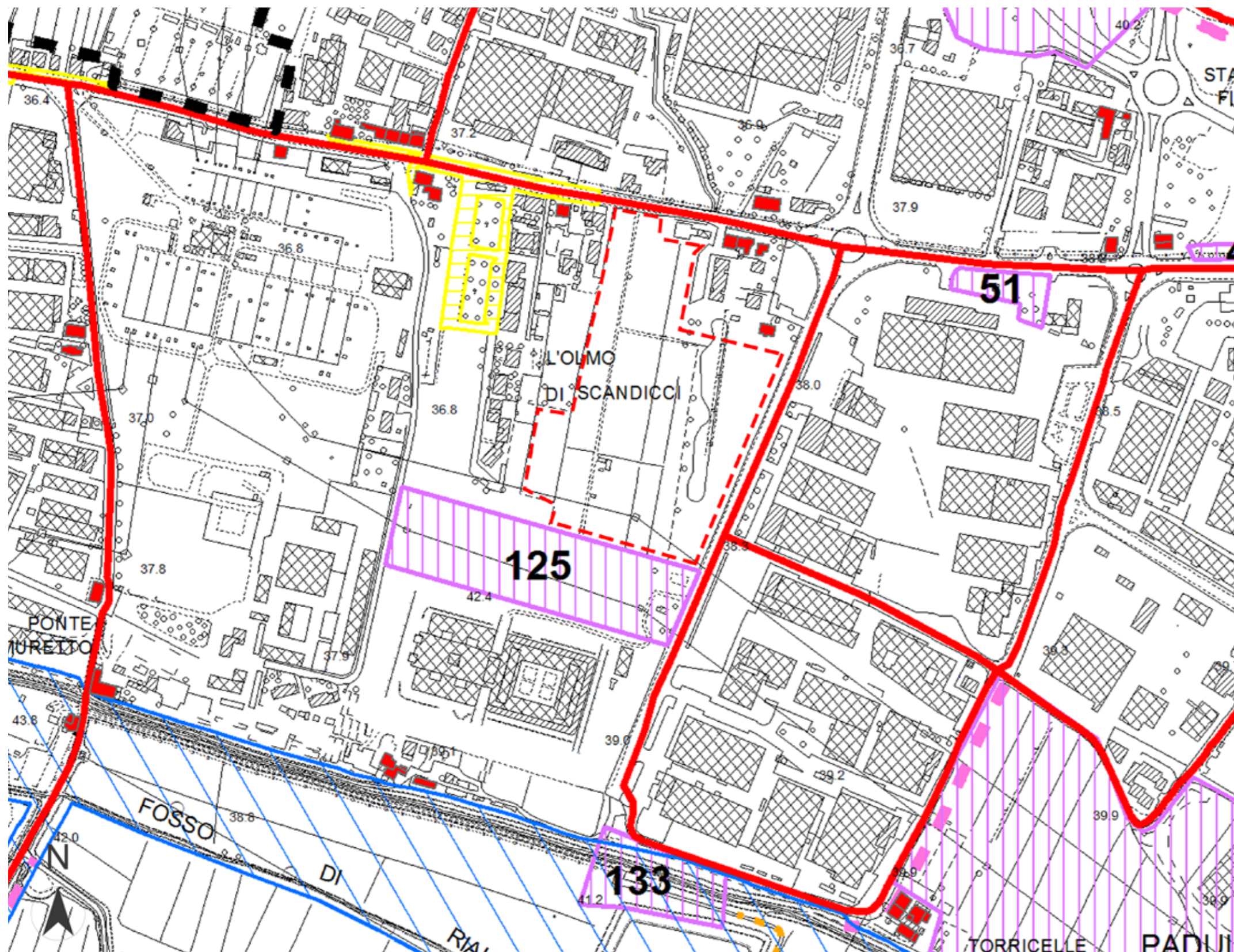
Inquadramento urbanistico

Aree con evidenze archeologiche

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b

L'area non ricade in area di vincolo archeologico, vincolo che interessa invece la limitrofa area RQ-07b.








LEGENDA

Componenti identitarie di rilevanza storico-insediativa

-  art. 47 - Aree con evidenze archeologiche
-  art. 48 - Patrimonio edilizio presente al 1940
-  art. 49 - Tracciati viari fondativi
-  art. 50 - Strade vicinali
-  art. 51 - Tracce del sistema delle centuriazioni
-  art. 52 - Elementi ordinatori dello spazio pubblico
-  art. 53 - Manufatti antichi di ingegneria idraulica

Componenti identitarie di rilevanza paesaggistico-ambientale

-  art. 54 - Parco artistico culturale di Poggio Valicaia
-  art. 55 - Ambiti perfluviali
-  art. 56 - Aree sensibili di fondovalle
-  art. 57 - Pertinenze paesistiche
-  art. 58 - Parchi storici e giardini formali

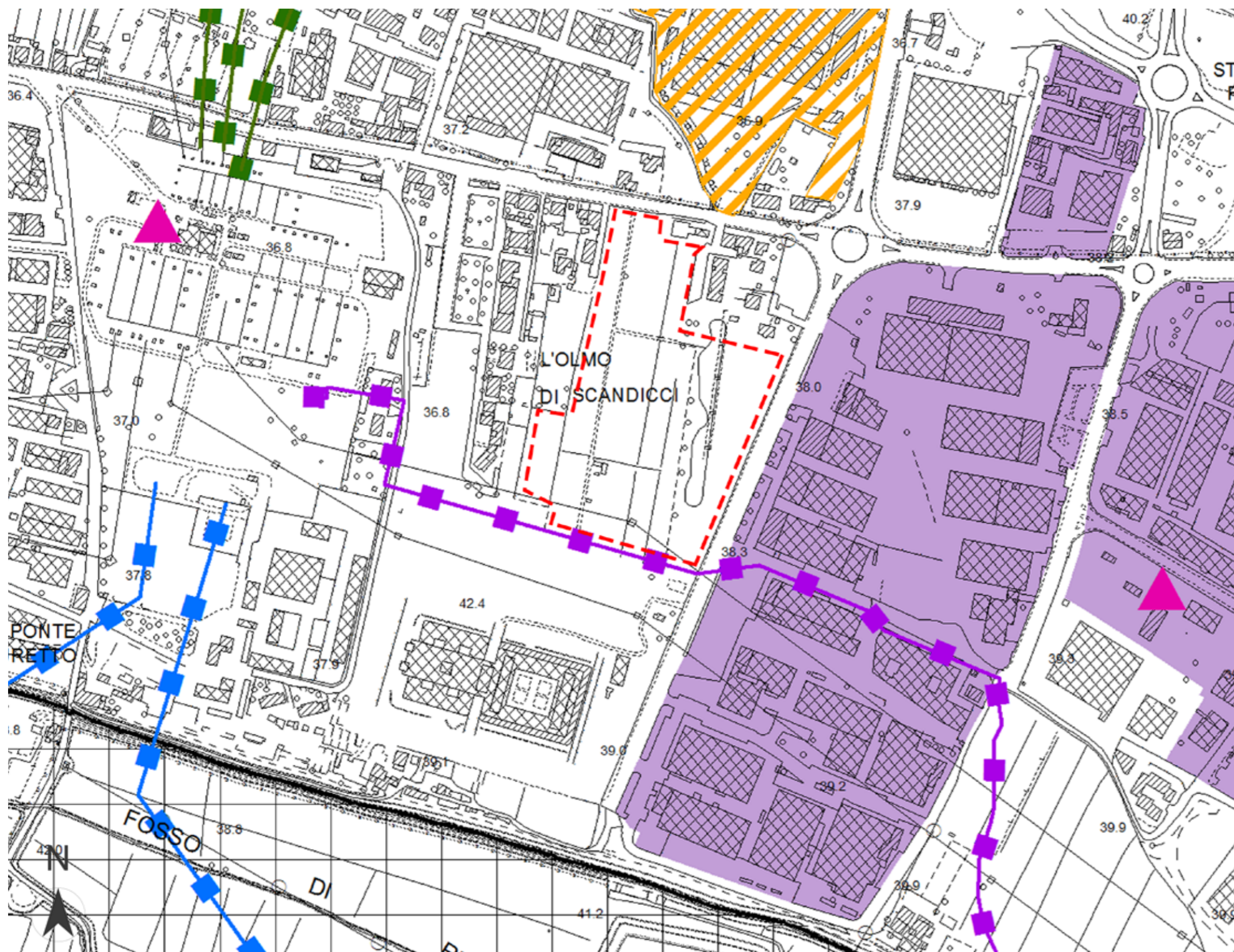
Estratto cartografico - P.O.
Allegato B1
Componenti identitari del territorio

Inquadramento urbanistico

Discipline speciali e salvaguardie














COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



LEGENDA

Discipline speciali

-  art. 67 - Aree fragili
-  art. 68 - Aree di pregio paesistico
- art. 69 - Aree boscate
 -  boschi densi
 -  boschi radi e cespugliati
- art. 70 - Vegetazione ripariale
 -  Vegetazione ripariale esistente
 -  vegetazione ripariale da ricostituire (*)
-  art. 71 - Parco fluviale dell'Arno
-  art. 72 - Itinerari di interesse storico-culturale
-  art. 73 - Aree di recupero e/o restauro ambientale
-  art. 74 - Aree agricole degradate
-  art. 75 - Ridefinizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico
-  art. 76 - Riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di tessuti produttivi in contesti insediativi prevalentemente residenziali
-  art. 77 - Riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi

Estratto cartografico - P.O.
Allegato B2
Discipline speciali e salvaguardie

Inquadramento urbanistico

Pericolosità geologica

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



L'area di intervento ricade in Pericolosità geologica G.2, idraulica I.3 e sismica S.3 , con Fattibilità geologica Fg.2, idraulica Fi.3 e sismica Fs.3
La Relazione geologica di fattibilità a supporto del PUC conferma la matrice pericolosità/fattibilità del PO ed esamina gli aspetti dell'intervento relativi alla Geologia, Idrogeologia, pericolosità Idraulica, pericolosità sismica e Idrologia, illustrando le analisi geognostiche effettuate, le valutazioni delle pericolosità locali (geologica, idraulica e sismica) e determinando le condizioni di fattibilità dell'intervento.

LEGENDA

Terreni sciolti alluvionali e di copertura recenti

- b Depositi alluvionali attuali
- bna Depositi alluvionali terrazzati
- b2a Depositi eluvio colluviali
- h3 Depositi antropici: riempimenti di cava

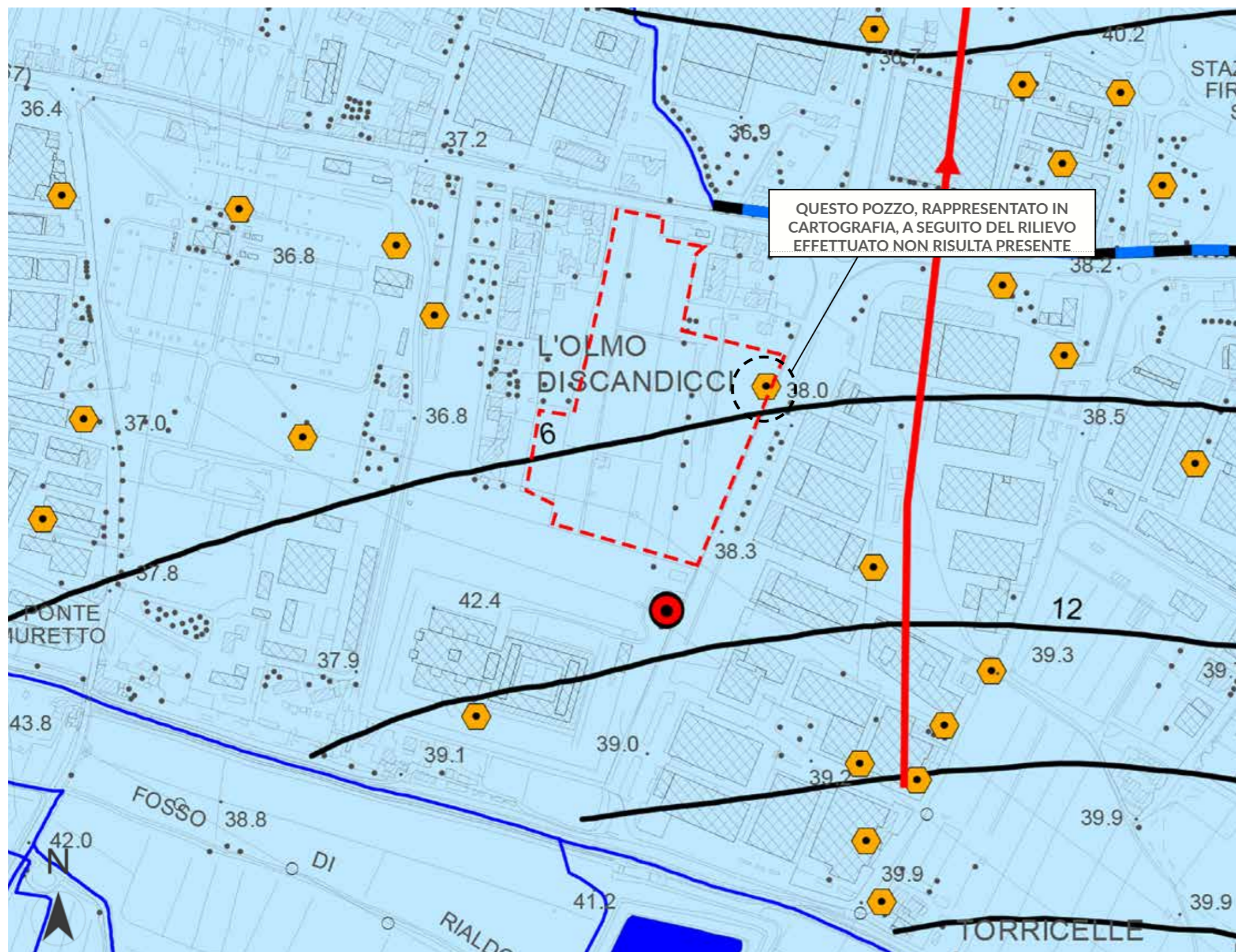
Estratto cartografico - Piano Strutturale
Tav. FI.1
Pericolosità Geologica

Inquadramento urbanistico

Pericolosità idrogeologica e vulnerabilità degli acquiferi

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



LEGENDA

VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI

Permeabilità del substrato				Tipologia di falda
alta	media	bassa	molto bassa	
AL	DT		AA	falda libera
	SG	AG	LA	falda semi-confinata
	CM	AR		falda confinata

Classi di vulnerabilità

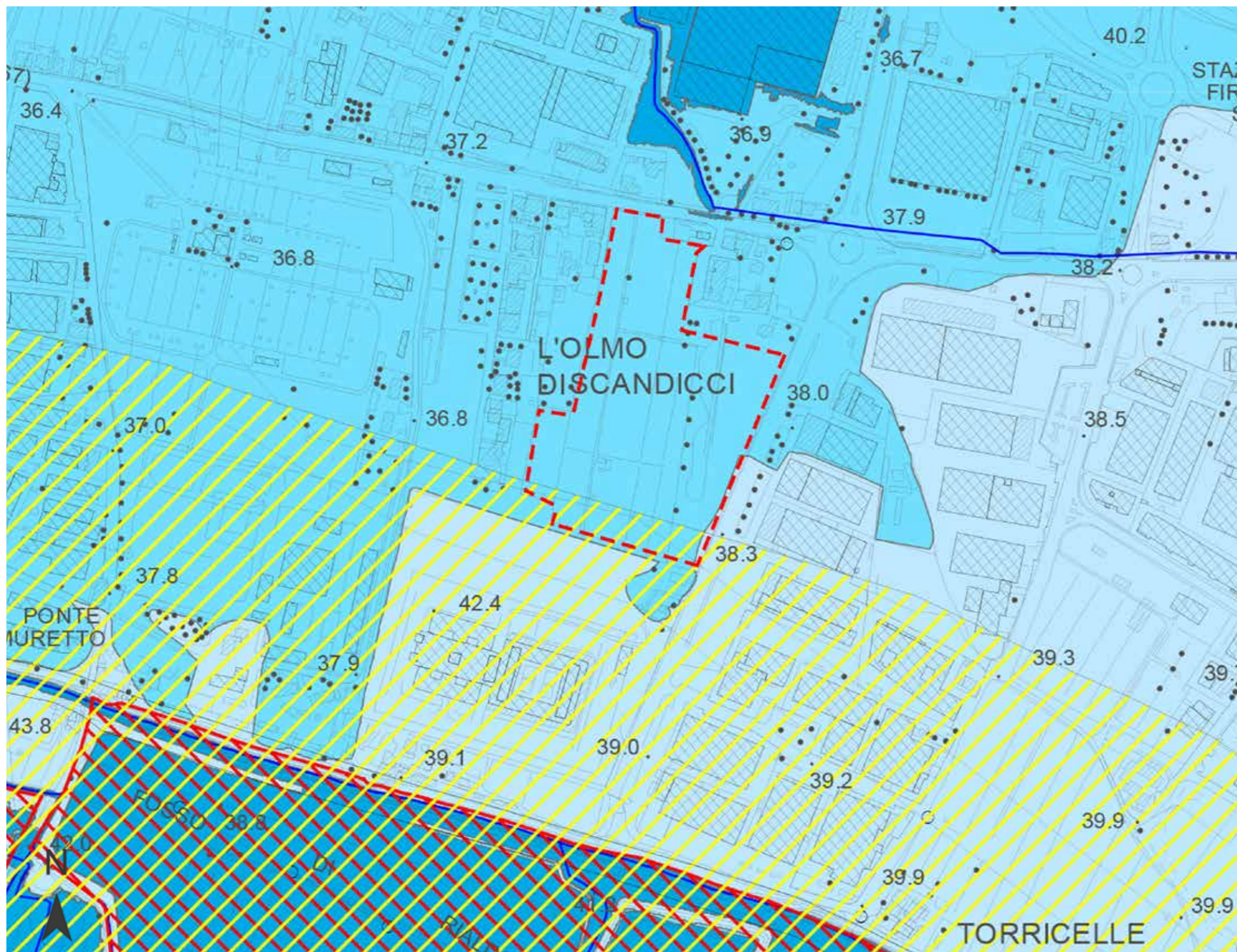
- elevata
- media
- bassa
- bassissima
- pozzo ad uso acquedottistico
- pozzo
- sorgente
- linee isofreatiche
- direzione di flusso della falda
- corso d'acqua
- lago

Estratto cartografico - Piano Strutturale
Tav. FI.4
Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi

Inquadramento urbanistico

Pericolosità idraulica

TR07b



LEGENDA

Perimetrazione delle aree con pericolosità da alluvione

P3 - pericolosità da alluvione elevata (artt.7-8)

aree interessate da allagamenti per eventi alluvionali con Tr inferiore e/o uguale a 30 anni

P2 - pericolosità da alluvione media (artt.9-10)

aree soggette ad allagamenti per eventi alluvionali con Tr compreso tra 30 e 200 anni

P1 - pericolosità da alluvione bassa (art.11)

aree soggette ad allagamenti per eventi alluvionali con Tr superiore a 200 anni

Mappe delle aree di contesto fluviale ai sensi dell'art.6 del P.G.R.A.

aree di contesto fluviale (art.15)

Aree a pericolosità e sistemi arginali ai sensi dell'art.12 del P.G.R.A.

aree presidiate da sistemi arginali definite ai sensi dell'art.2 della l.r.n.41/2018

reticolo idrografico

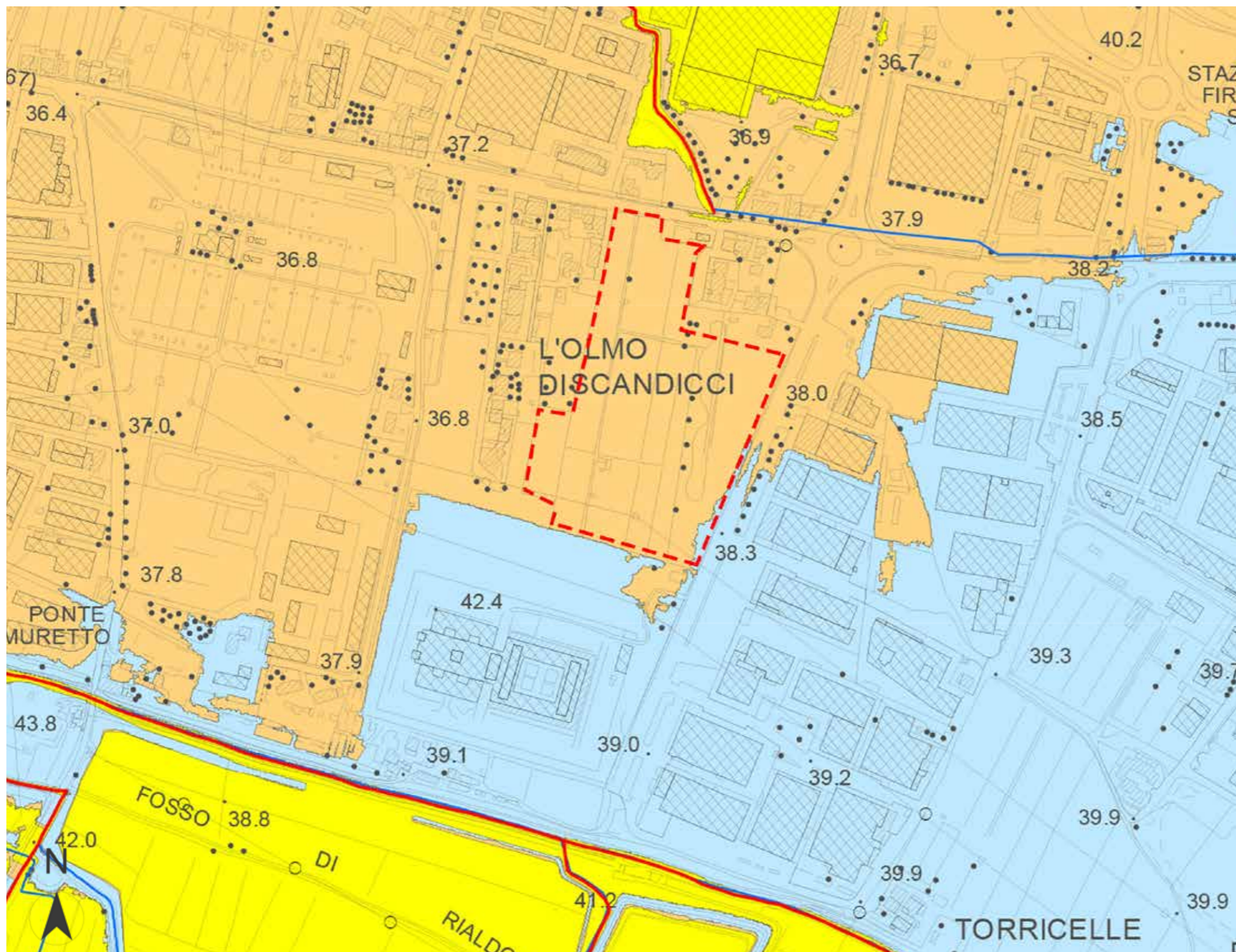
Estratto cartografico - Piano Strutturale
Tav. FI.8 - Perimetrazione delle aree con pericolosità da
alluvione individuate dal P.G.R.A.

Inquadramento urbanistico

Pericolosità idraulica

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



LEGENDA

CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

Perimetrazioni definite sulla base di studi idrologico-idraulici di dettaglio (Tr=tempo di ritorno)

Pericolosità per alluvioni frequenti, pericolosità idraulica molto elevata (I.4), pericolosità da alluvione elevata (P3)

aree soggette ad allagamenti per eventi alluvionali con Tr inferiore e/o uguale a 30 anni

Pericolosità per alluvioni poco frequenti, pericolosità idraulica elevata (I.3), pericolosità da alluvione media (P2)

aree soggette ad allagamenti per eventi alluvionali con Tr compreso tra 30 e 200 anni

Pericolosità idraulica media (I.2), pericolosità da alluvione bassa (P1)

aree soggette ad allagamenti per eventi alluvionali con Tr superiore a 200 anni

reticolo idraulico del modello di studio

Perimetrazioni definite sulla base di caratteristiche morfologiche e notizie storiche

Pericolosità idraulica molto elevata I.4

aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
- vi sono notizie storiche di inondazioni
- sono poste in condizione sfavorevole rispetto al corso d'acqua

Pericolosità idraulica elevata I.3

aree di fondovalle per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:
- vi sono notizie storiche di inondazioni
- sono poste in condizione sfavorevole rispetto al corso d'acqua

Estratto cartografico - Piano Strutturale

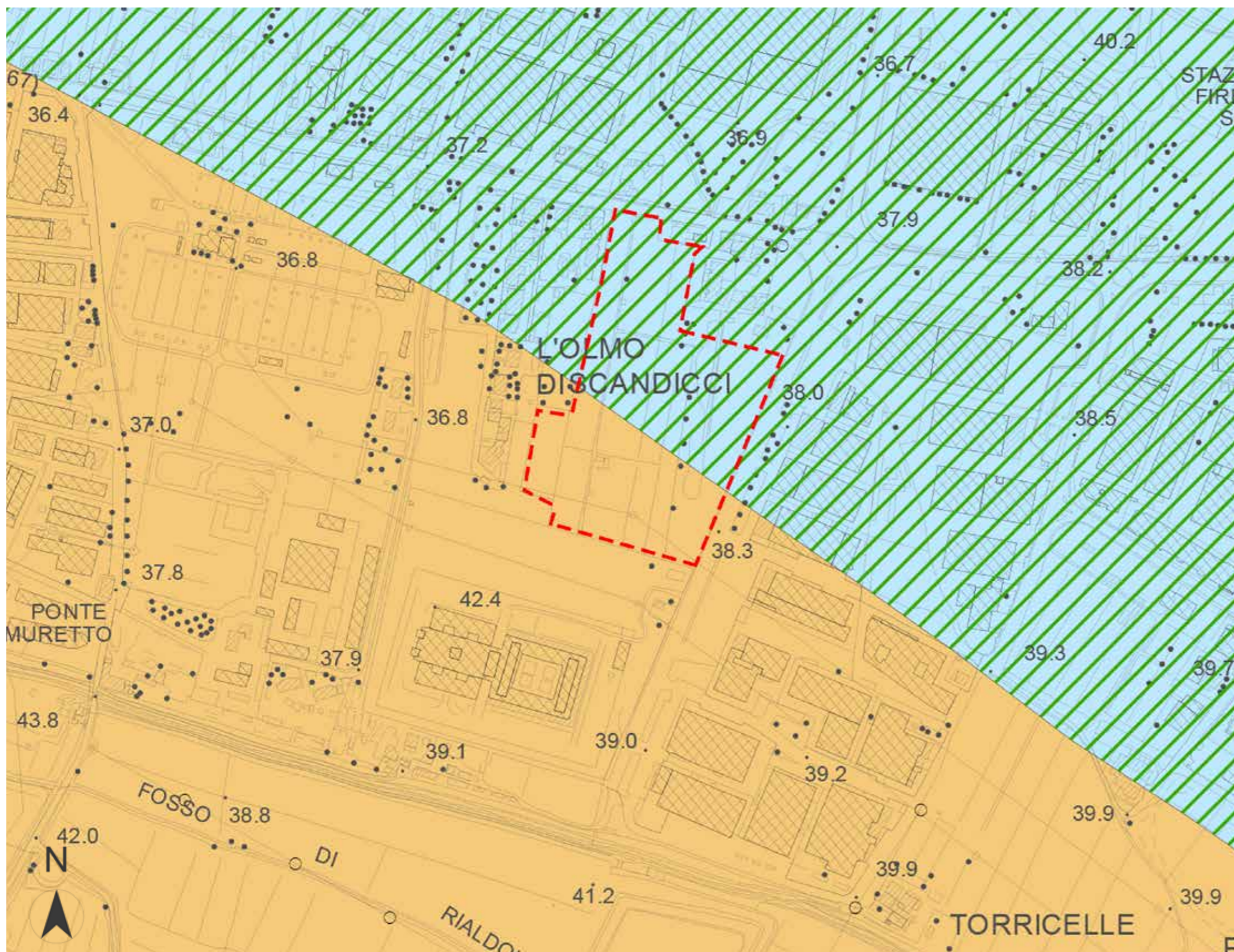
Tav. FI.11

Carta delle pericolosità idraulica

Inquadramento urbanistico

Pericolosità sismica

TR07b



LEGENDA

CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICA

Pericolosità sismica molto elevata S.4

zona suscettibile di instabilità di versante per fenomeni geomorfologici attivi

Pericolosità sismica elevata S.3

aree in cui si possono verificare:

- effetti di amplificazione locale per particolari condizioni stratigrafiche, litologiche o topografiche
- instabilità di versante per fenomeni geomorfologici quiescenti
- cedimenti diffusi per presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti
- terreni potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica

Pericolosità sismica media S.2

- aree con presenza di bedrock sismico ($V_s > 800$ m/s) su versanti con pendenza superiore ai 15°
- aree con presenza di litotipi lapidei assimilabili al substrato rigido alterato
- aree con presenza di forti spessori di coperture alluvionali al di sopra del substrato rigido
- aree con presenza di litotipi riferibili ai cicli marini e fluvioacustri pliocenici (versanti della Pesa)

S2* - possibile presenza di livelli ghiaiosi molto addensati giacenti a profondità significativa

area interessata dallo studio di Microzonazione Sismica di livello 1

Estratto cartografico - Piano Strutturale

Tav. FI.13

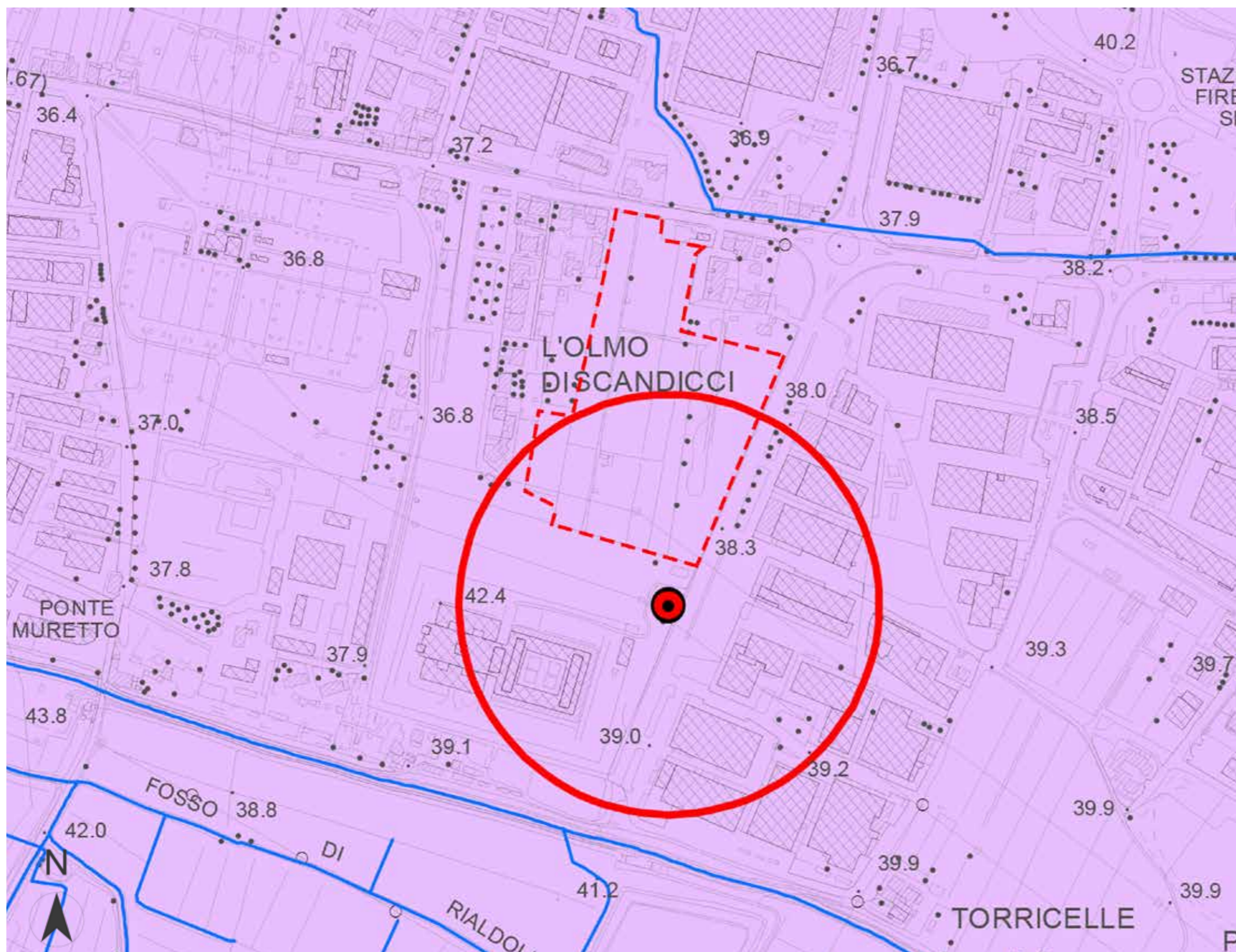
Carta delle pericolosità sismica

Inquadramento urbanistico

Salvaguardia degli acquiferi

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



LEGENDA

PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

Vulnerabilità dell'acquifero				Potenzialità dell'acquifero
elevata	media	bassa	bassissima	
AL			AR	media
	SG	AG	CM	bassa
DT			AA-LA	nulla

AL - alluvioni DT - coperture detritiche SG - sabbie e ghiaie AG - fisch argillitico-calcarei AR - arenarie CM - calcari e marne AA-LA - argilliti, argille limose

Classi di pericolosità

- Elevata
- Media
- Bassa

Disponibilità delle acque sotterranee

Progetto di Piano di Bacino stralcio "Bilancio Idrico" (Del.C.I.n.24 del 28 Febbraio 2008)

- D4 - area a disponibilità molto inferiore alla capacità di ricarica (art.9): in cui il disavanzo relativo tra la ricarica media della falda per unità di superficie ed i prelievi risulta molto elevato (>10.000 mc/ha)
- D3 - area a disponibilità inferiore alla capacità di ricarica (art.10): in cui il disavanzo relativo tra la ricarica media della falda per unità di superficie ed i prelievi risulta elevato (compreso tra 10.000 e 1.000 mc/ha)

Approvvigionamento idrico dell'acquedotto

- pozzo ad uso acquedottistico
- Area di rispetto dei pozzi per un raggio di 200 metri (D.Lgs.n.152/06)

Estratto cartografico - Piano Strutturale
Tav. FI.14 - Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi

Inquadramento urbanistico

Pozzi e derivazioni

TR07b

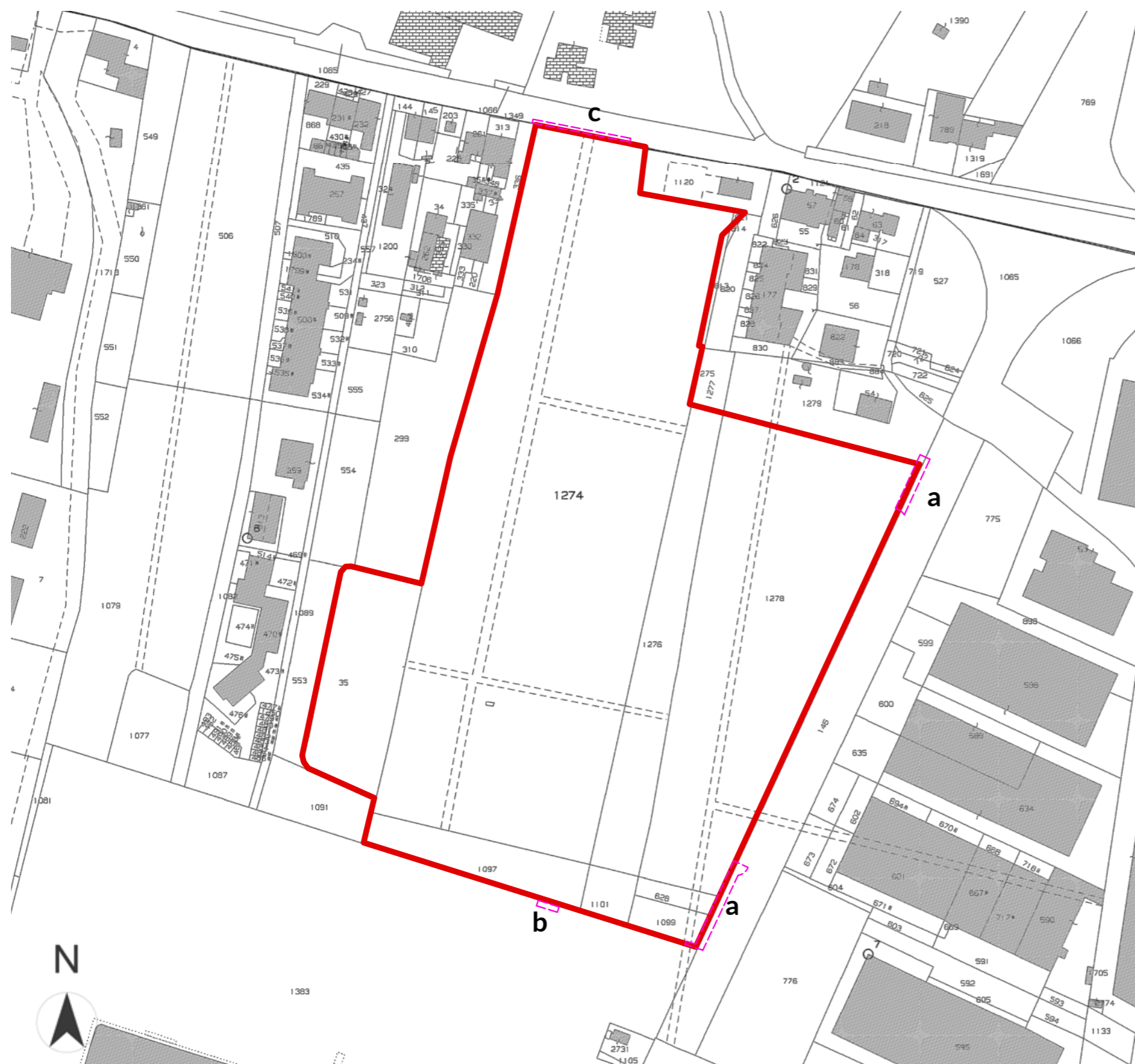


Stato attuale

Individuazione catastale degli immobili interessati dal Progetto Unitario

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE


TR07b



LEGENDA

 Perimetro dell'area di trasformazione TR 07b

Dati catastali identificativi				Ditta catastale	Dati quantitativi
foglio	particella	qualità	Classe		Superficie
7	621	SEM. ARB.	2	Bluesky Immobiliare s.r.l. P.I. 05890940488	30 mq
7	1274	SEM.IRR.ARB.	2	Bluesky Immobiliare s.r.l. P.I. 05890940488	25.490 mq
7	1275	SEM.IRR.ARB.	2	Bluesky Immobiliare s.r.l. P.I. 05890940488	55 mq
7	1276	SEM.IRR.ARB.	2	Bluesky Immobiliare s.r.l. P.I. 05890940488	3370 mq
7	1278	SEM.IRR.ARB.	2	Bluesky Immobiliare s.r.l. P.I. 05890940488	11.365 mq
7	35	SEM. ARB.	2	Bluesky Immobiliare s.r.l. P.I. 05890940488	2850 mq
7	1097	SEM.IRR.ARB.	2	Bluesky Immobiliare s.r.l. P.I. 05890940488	1672 mq
7	1101	SEM. ARB.	2	Bluesky Immobiliare s.r.l. P.I. 05890940488	420 mq
7	1099	SEM.IRR.ARB.	2	Bluesky Immobiliare s.r.l. P.I. 05890940488	517 mq
7	628	SEM.IRR.ARB.	2	Bluesky Immobiliare s.r.l. P.I. 05890940488	270 mq

 X Area di intervento esterna alla proprietà del proponente

a - Foglio 7, Porzione part. 146 intestata a: "Comune di Scandicci"

b - Foglio 7, Porzione part. 1383 intestata a: "Fondo Investimenti per la Valorizzazione - Comparto Plus"

c - Porzione via Pisana intestata a: "Comune di Scandicci"

Estratto di planimetria catastale
scala 1:2000

Stato attuale

Rilievo topografico del lotto

TR07b

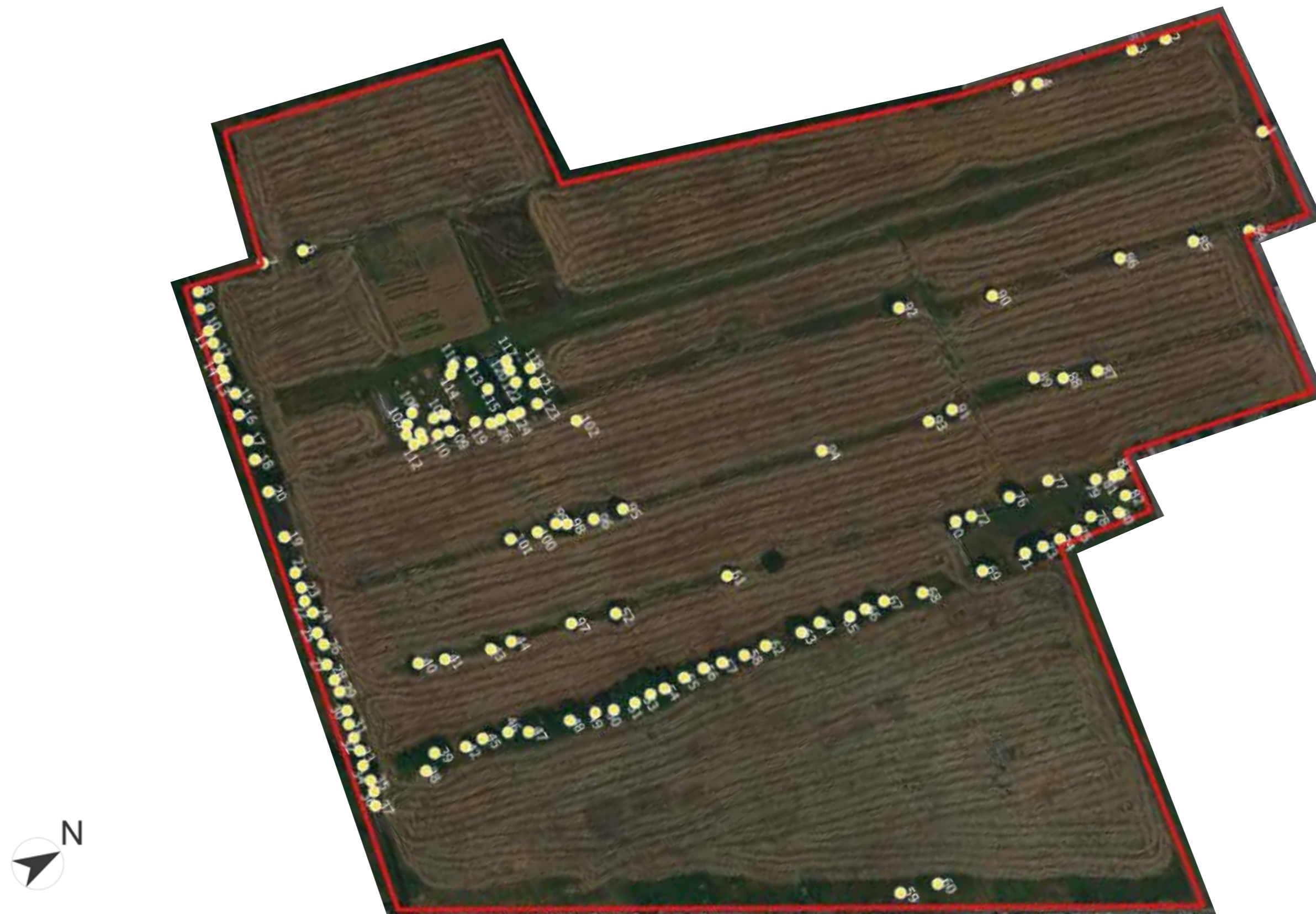


Rilievo topografico
scala 1:1500

Stato attuale

Rilievo delle essenze arboree

TR07b



Stato attuale

Legenda essenze arboree

TR07b

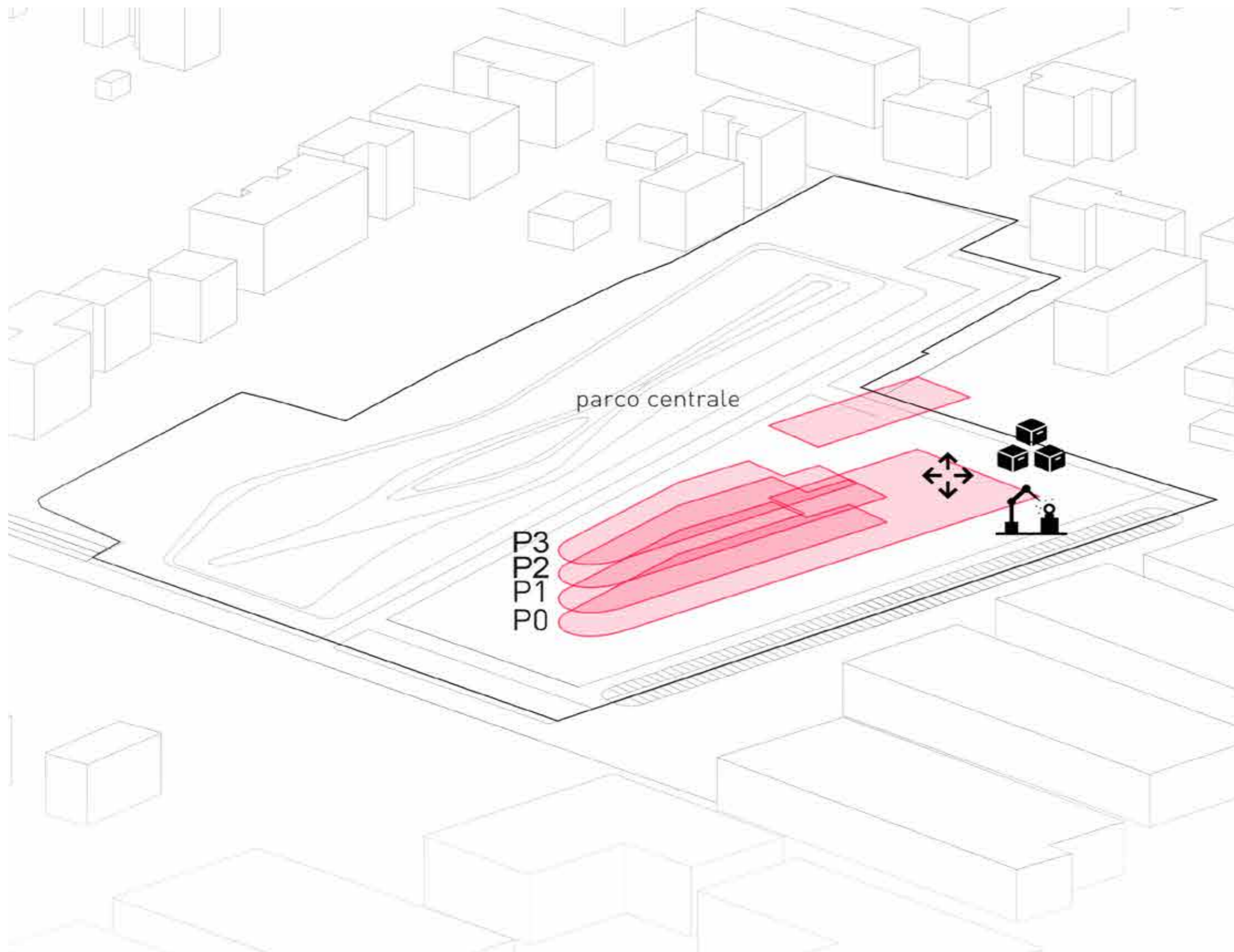
ID_1	Specie	Diametro	Altezza	NOTE										
1	Cupressus sempervirens	48	16-18		53	Acer campestre	14	4-6		103	Acer campestre	13	4-6	
2	Acer campestre	7	2-4		54	Acer campestre	13	4-6		104	Acer campestre	8	4-6	policornico
3	Acer Campestre	2	2-4		55	Acer campestre	10	4-6		105	Acer campestre	9	4-6	policornico
4	Acer campestre	3	0-2		56	Acer campestre	10	4-6		106	Laurus nobilis	3	2-4	policornico
5	Acer campestre	4	0-2		57	Acer campestre	8	4-6		107	Acer campestre	11	4-6	policornico
6	Acer campestre	23	6-8		58	Acer campestre	7	4-6		108	Acer campestre	14	4-6	
7	Acer campestre	10	2-4		59	Ulmus minor	7	2-4	policornico	109	Acer campestre	2	0-2	policornico
8	Acer campestre	16	4-6		60	Ulmus minor	6	2-4	policornico	110	Acer campestre	12	4-6	
9	Ligustrum lucidum	8	2-4		61	Acer campestre	14	4-6		111	Salix viminalis	18	0-2	
10	Acer campestre	9	4-6		62	Acer campestre	11	2-4		112	Acer campestre	2	0-2	policornico
11	Acer campestre	7	4-6		63	Acer campestre	14	4-6	policornico	113	Acer campestre	44	4-6	
12	Acer campestre	9	4-6		64	Acer campestre	12	4-6	policornico	114	Acer campestre	43	0-2	morto/morient
13	Ligustrum lucidum	4	4-6		65	Acer campestre	13	6-8	policornico	115	Acer campestre	11	2-4	
14	Acer campestre	6	4-6		66	Acer campestre	13	6-8	policornico	116	Acer campestre	18	8-10	policornico
15	Acer campestre	7	6-8	policornico	67	Acer campestre	11	6-8	policornico	117	Acer campestre	25	2-4	morto/morient
16	Acer campestre	6	4-6		68	Acer campestre	8	6-8	policornico	118	Picea excelsa	9	2-4	
17	Acer campestre	14	4-6	policornico	69	Ulmus minor	3	2-4	policornico	119	Picea excelsa	5	0-2	
18	Acer campestre	16	4-6		70	Prunus avium	24	4-6		120	Acer campestre	63	6-8	cavità
19	Ulmus minor	32	8-10	morto/morient	71	Acer campestre	7	2-4	policornico	121	Picea excelsa	3	0-2	
20	Acer campestre	12	8-10		72	Diospyros kaki	11	0-2		122	Acer campestre	10	2-4	
21	Acer campestre	8	4-6	policornico	73	Acer campestre	5	6-8	policornico	123	Acer campestre	3	0-2	policornico
22	Acer campestre	17	4-6	policornico	74	Ulmus minor	13	8-10	policornico	124	Acer campestre	9	4-6	
23	Acer campestre	5	2-4		75	Acer campestre	4	4-6	policornico	125	Acer campestre	20	4-6	morto/morient
24	Acer campestre	8	2-4	policornico	76	Acer campestre	40	6-8		126	Acer campestre	9	4-6	
25	Acer campestre	8	4-6	policornico	77	Malus domestica	14	2-4		127	Acer campestre	18	4-6	
26	Acer campestre	7	2-4		78	Euonymus europaeus	3	0-2						
27	Acer campestre	8	4-6	policornico	79	Prunus avium	5	0-2						
28	Acer campestre	4	2-4	policornico	80	Quercus cerris	3	0-2						
29	Malus domestica	5	2-4	policornico	81	Cupressus sempervirens	45	10-12						
30	Acer campestre	3	2-4	policornico	82	Ligustrum lucidum	18	4-6						
31	Ulmus minor	3	2-4	policornico	83	Laurus nobilis	4	2-4	policornico					
32	Malus domestica	5	2-4	policornico	84	Ailanthus altissima	14	6-8						
33	Malus domestica	9	2-4	policornico	85	Acer campestre	11	4-6						
34	Malus domestica	6	2-4	policornico	86	Acer campestre	17	4-6						
35	Robinia pseudoacacia	14	6-10	policornico	87	Acer campestre	15	2-4						
36	Acer campestre	10	4-6	policornico	88	Acer campestre	15	2-4						
37	Acer campestre	12	4-6		89	Acer campestre	20	0-2	morto/morient					
38	Malus domestica	5	2-4	policornico	90	Acer campestre	17	4-6						
39	Acer campestre	11	4-6	policornico	91	Acer campestre	20	6-8						
40	Malus domestica	5	4-6	policornico	92	Acer campestre	7	2-4	policornico					
41	Acer campestre	12	4-6	policornico	93	Acer campestre	12	2-4						
42	Acer campestre	13	4-6	policornico	94	Ulmus minor	2	0-2	policornico					
43	Acer campestre	14	2-4		95	Acer campestre	17	2-4						
44	Acer campestre	14	2-4		96	Acer campestre	2	0-2	policornico					
45	Acer campestre	10	4-6	policornico	97	Acer campestre	18	4-6						
46	Euonymus europaeus	3	2-4	policornico	98	Acer campestre	19	4-6						
47	Ulmus minor	4	2-4	morto - policornico	99	Acer campestre	2	0-2	policornico					
48	Acer campestre	18	4-6		100	Acer campestre	14	4-6						
49	Acer campestre	2	2-4	policornico	101	Acer campestre	12	2-4						
50	Acer campestre	17	4-6		102	Acer campestre	7	4-6	policornico					
51	Acer campestre	8	4-6											
52	Acer campestre	17	4-6											

Progetto

Descrizione generale di progetto

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



Le aree pubbliche

Il progetto unitario prevede la realizzazione di due aree pubbliche: un sistema di controviaie interno lungo Via del Parlamento Europeo, con notevole incremento dei parcheggi pubblici di nuova costruzione che vanno ad implementare gli stalli già presenti completi di marciapiedi e pista ciclabile, ed un secondo parcheggio pubblico su via Pisana. Entrambe le aree sono dotate di alberature di alto fusto e ampie fasce di verde ambientale, integrate in un unico sistema di verde con il parco privato.

La costruzione

Il nuovo edificio presenta il fronte principale a oriente, lungo Via del Parlamento Europeo. Il fronte occidentale è invece rivolto verso il parco e allineato ai margini dell'edificato residenziale confinante, perpendicolarmente alla Via Pisana. Le due direzioni determinano la forma triangolare dell'edificio che le sintetizza.

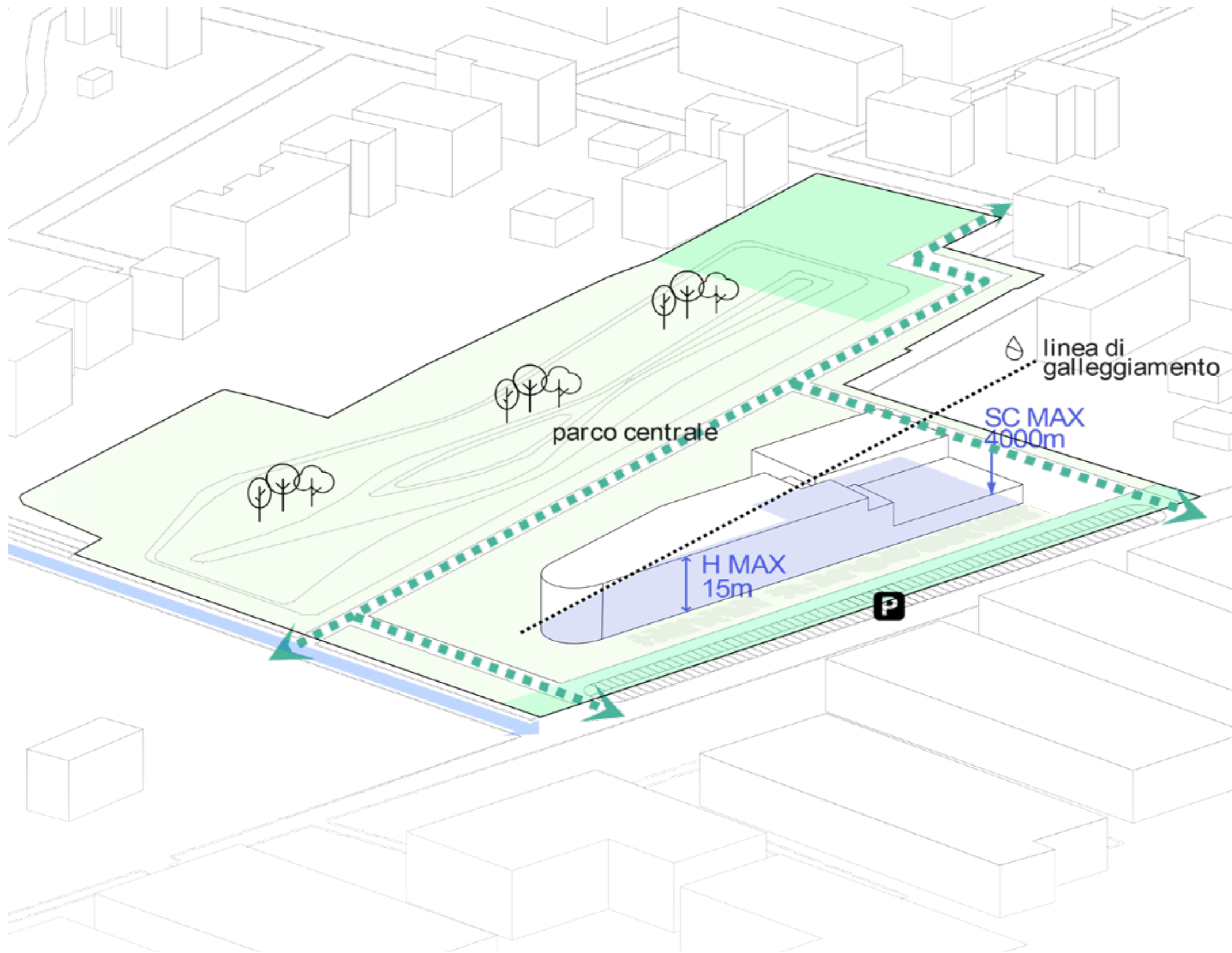
Sulla punta sud si trova la hall di ingresso e gli uffici ai piani superiori, verso la base del triangolo, a nord, si trova la produzione, il magazzino ed esternamente la zona di carico/scarico. Il corpo di fabbrica è planivolumetricamente articolato con 4 piani nella zona sud ed i volumi ad un piano della produzione e del magazzino verso nord.

Trattamenti materici differenti determinano i volumi dell'edificio: vetrate per gli uffici e la Hall; lastre alveolari di polycarbonato e/o in vetro per l'area produttiva. Fatta eccezione del volume del magazzino ed altre zone secondarie, l'edificio viene rivestito da una pelle in lamiera stirata, allo scopo di creare una distribuzione luminosa uniforme e naturale all'interno degli ambienti e dare un ordine all'intervento all'interno del tessuto urbano.

Progetto

Descrizione generale di progetto

TR07b



Gli accessi principali all'area sono stati tutti concentrati lungo via del Parlamento Europeo. A nord si trova l'accesso dei mezzi pesanti al piazzale di carico. Verso sud si trova l'ingresso per gli addetti e i visitatori. Vista l'estensione dell'area, è inoltre previsto un ulteriore accesso carrabile di servizio dalla nuova strada pubblica in corso di esecuzione a sud del lotto. E' previsto anche un accesso esclusivamente pedonale dal lato di via Pisana.

Le aree verdi circondano l'edificio su tutti i lati, tranne che sul lato del piazzale di carico.

A ovest dell'edificio, verso il parco, si trovano i parcheggi stanziali privati organizzati attorno ad un unico viale rettilineo che si sviluppa lungo tutto il lotto. Oltre al viale si apre il vasto parco privato che occupa la gran parte del lotto, dalla Via Pisana alla nuova strada pubblica a servizio della zona RQ-07b

Progetto

Vista d'insieme

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



Progetto

Planimetria di contesto

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



Il parco

La sistemazione del parco parte dai temi geografici delle direzioni della centuriazione e della sistemazione agraria e dal tema compositivo dell'onda sonora che già caratterizza la pelle dell'edificio, per modellare il terreno con lievi movimenti, che contribuiranno in modo sostanziale ad affrontare le tematiche di rischio idraulico e di smaltimento delle acque meteoriche, e sentieri sterrati che lo renderanno fruibile. Al centro del parco si trova una vasca di laminazione. Le alberature creano un susseguirsi di diversi contesti e ambienti di varia scala che si susseguono con fluida e continuità degli spazi.

Le essenze del parco saranno costituite indicativamente da: Morus Plantifolia, Malus Domestica e Ulmus Minor.

Le essenze attorno alla zona di parcheggi saranno costituite indicativamente da: alberature di Albiziam Julibrissin, Pyrus Calleryana e Cercis Siliquastrum.

Il controviale sarà piantumato con alberature d'alto fusto tipo Albiziam Julibrissin, Pyrus Calleryana e Cercis Siliquastrum.

Le aree di verde ambientale saranno piantumate con alberature d'alto fusto tipo Morus Plantifolia, Malus Domestica, e Ulmus Minor e con siepi miste di Crataegus Oxycantha e Viburnum Opulus.

LEGENDA

- Area P.U.C.
- Accessi carrabili lotto privato

Planimetria
scala 1:2000

Progetto

Planimetria generale e limiti di intervento

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



LEGENDA

- Perimetro dell'area di trasformazione TR 07b
- Area di rispetto dei pozzi per un raggio di 200 metri (D.Lgs.n.152/06)
- Linea di galleggiamento
Nota: le NTA consentono lievi scostamenti che non incidano sul varco visuale tra il fabbricato produttivo di nuova realizzazione e gli edifici residenziali esistenti, posti a nord-est dell'area di trasformazione
- Distanza minima dal confine - 6m
- Distanza di Prima Approssimazione dx e sx dalla linea KV 220 - Interrata esistente
- Distanza di Prima Approssimazione dalla cabina elettrica di nuova costruzione

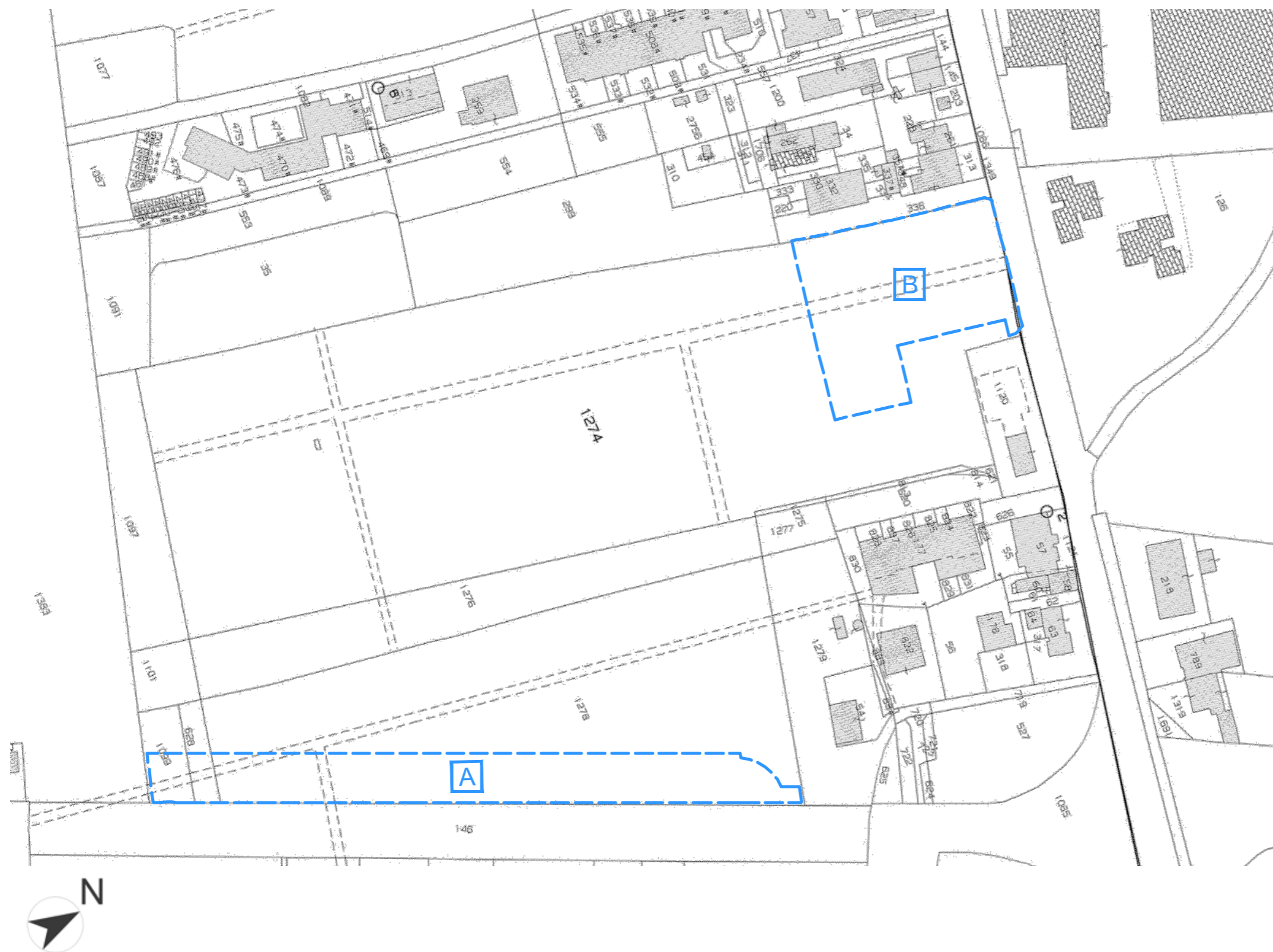
Planimetria
scala 1:1500

Progetto

Regime giuridico dei suoli - Individuazione aree in cessione

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



LEGENDA

- N Aree di proprietà del soggetto attuatore
oggetto di cessione al Comune
- A - via del Parlamento Europeo, mq 3430
Porzione part. 1278
Porzione part. 1099
Porzione part. 628
- B - via Pisana, mq 3370
Porzione part. 1274

Planimetria
scala 1:1500

Progetto

Planimetria delle sistemazioni esterne

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



La sistemazione delle aree esterne private pavimentate prevede indicativamente:

- Pavimentazione di marciapiedi, strade e stalli auto in asfalto.

- Cordonati e zanelle in cls

- Pavimentazione di ingresso in marmo (grolla)

La realizzazione del controviale su via del Parlamento Europeo e del parcheggio su via Pisana prevede indicativamente:

- Pavimentazione di marciapiedi, strade, stalli auto e pista ciclabile in asfalto

- Area centrale controviale composta da fascia a verde per piantumazioni di alto fusto

- Pista ciclabile in sede mista e marciapiede in asfalto

- Cordonati e zanelle in cls

Il perimetro dell'area d'intervento sarà delimitato con due tipologie di recinzione. Sul fronte verso Via del Parlamento Europeo parte del fronte sud, sarà installata una recinzione a disegno alta circa 200cm. Sul restante perimetro è prevista una recinzione, in rete, fissata al cordolo in cls tramite montanti tubolari 60x60.

Lungo la recinzione sono previsti cancelli automatici per il transito di veicoli e mezzi di medio-grandi dimensioni e cancelli pedonali per i visitatori e i dipendenti.

Gli accessi lungo via del Parlamento Europeo saranno dotati di pensiline di copertura a protezione degli ingressi e dei citofoni.

LEGENDA

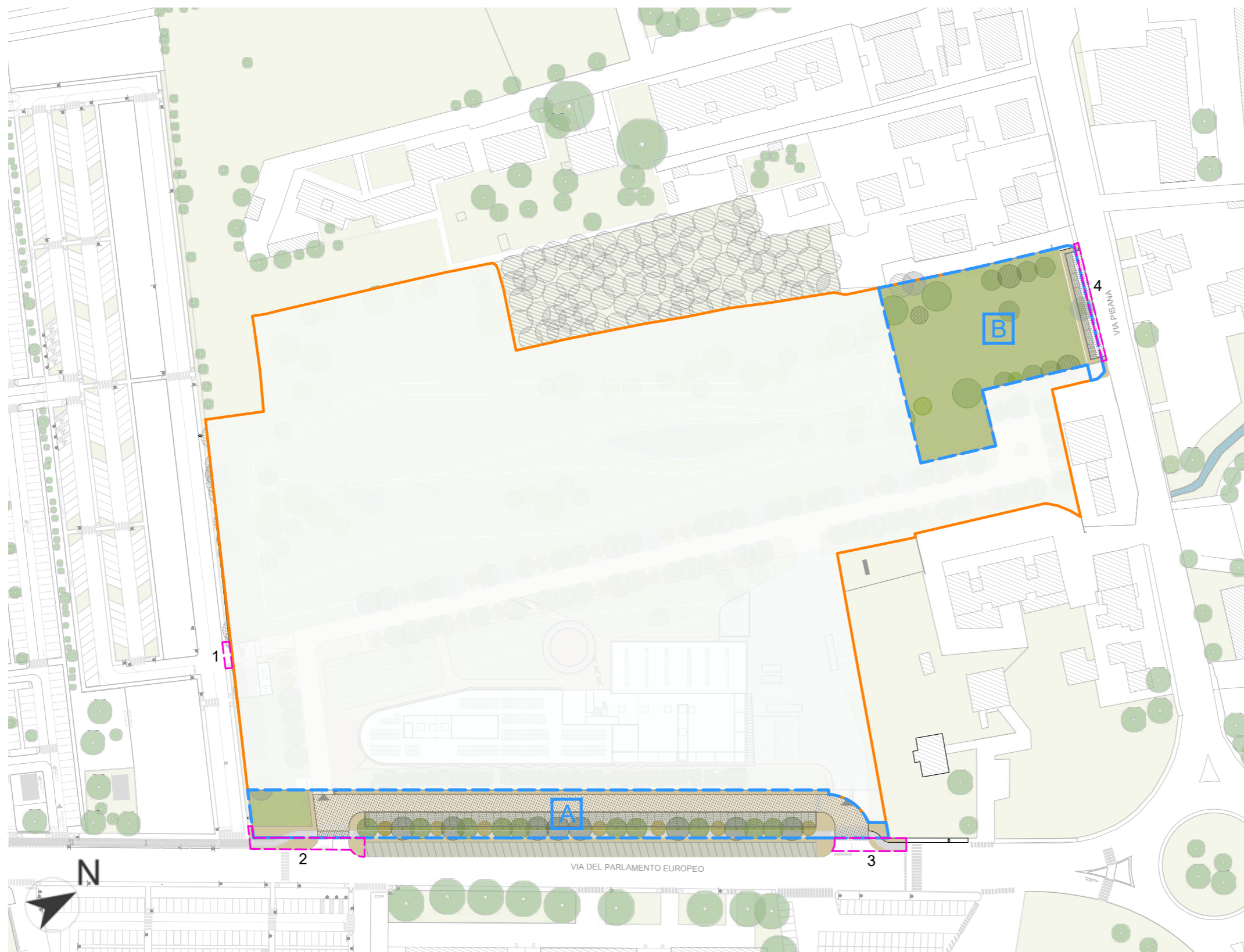
	Area della stessa proprietà esterna al P.U.C.
	Recinzione su area privata
	Strade
	Aree pavimentate
	Pavimentazione area carico-scarico privata
	Stalli parcheggi
	Marciapiedi e percorsi
	Pista ciclabile
	Depressione per accumulo delle acque meteoriche

Planimetria
scala 1:1500

Progetto

Schema indicativo delle opere di urbanizzazione

TR07b



LEGENDA

x Area in cessione
A - via del Parlamento Europeo, mq 3430
B - via Pisana, mq 3370
tot. mq area di cessione A+B=6800 mq

n Area di intervento esterna alla proprietà
1 - Demolizione marciapiede per creazione accesso carrabile al lotto
2 - Connessione pista ciclabile con tratti già realizzati e connessione via del Parlamento Europeo/Controviale
3 - Inizio pista ciclabile e connessione via del Parlamento Europeo/Controviale
4 - Demolizione attuale marciapiede per allargamento sede stradale

o Area lotto privato

hatched Strada pubblica

dotted Stalli parcheggi pubblici
A via del Parlamento Europeo:
- n. 61 parcheggi auto
B via Pisana:
- n. 4 parcheggi moto
- n. 5 parcheggi auto

tot. parcheggi pubblici A+B=
- n. 66 parcheggi auto
- n. 4 parcheggi moto

g Verde pubblico

Planimetria
scala 1:1500

Progetto






Dettagli tipologici indicativi - Opere di urbanizzazione - Via Pisana

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b

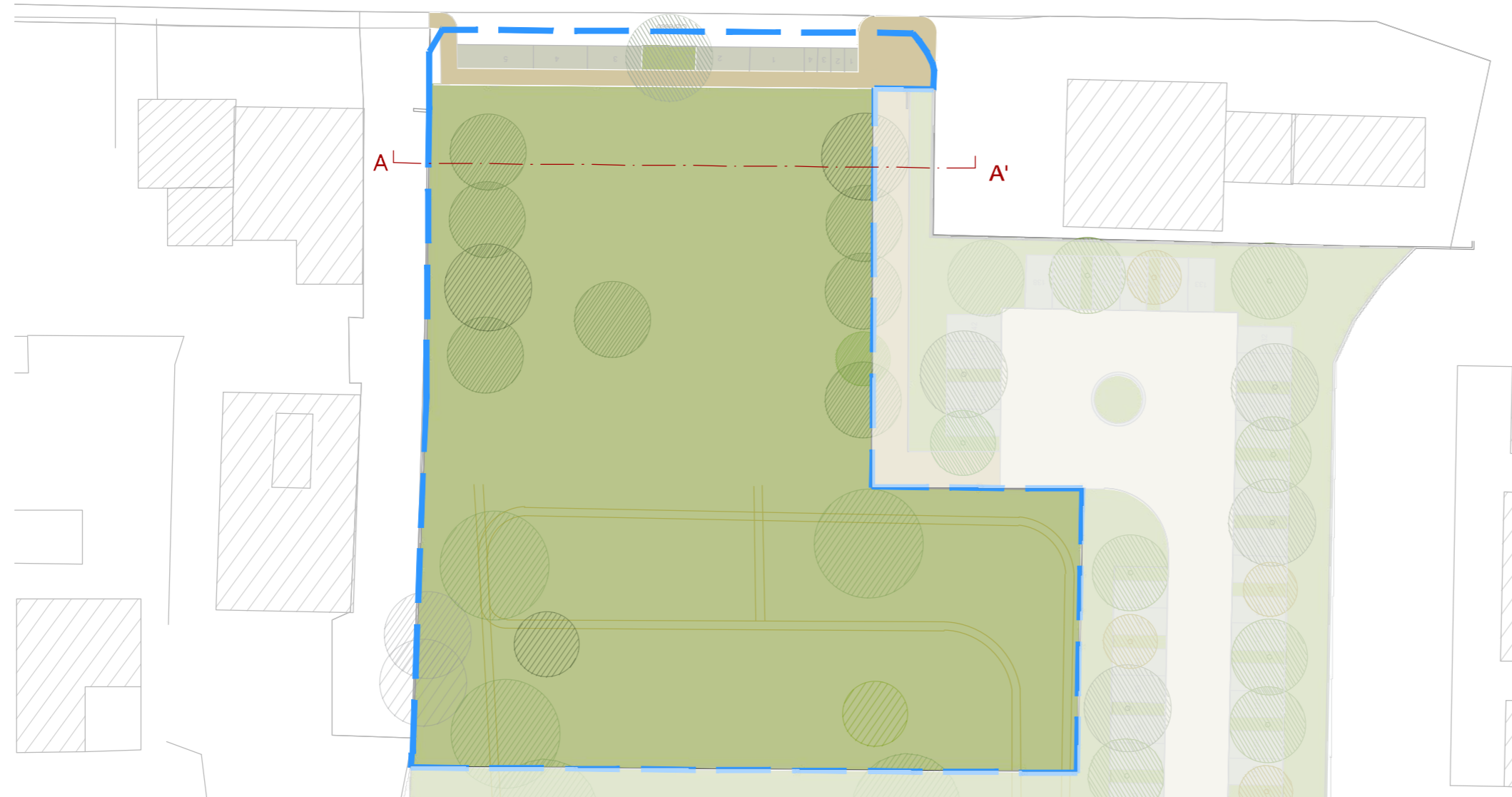


LEGENDA DETTAGLI TIPOLOGICI

-  Area in cessione
-  Strade area in cessione da raccordare all'asfalto esistente
finitura asfalto colorato toni ocra
-  Stalli parcheggi
finitura asfalto colorato toni ocra
-  Marciapiede pubblico
finitura asfalto colorato toni ocra
-  Pista ciclabile
finitura asfalto colorato toni ocra

LEGENDA ESSENZE ARBOREE

-  Prato naturale
-  Vegetazione esistente
-  Morus Plantifolia
-  Malus Domestica
-  Ulmus Minor
-  Albiziam Julibrissin
-  Pyrus Calleryana
-  Cercis Siliquastrum
-  Siepe mista di Crataegus Oxyacantha e Viburnum Opulus

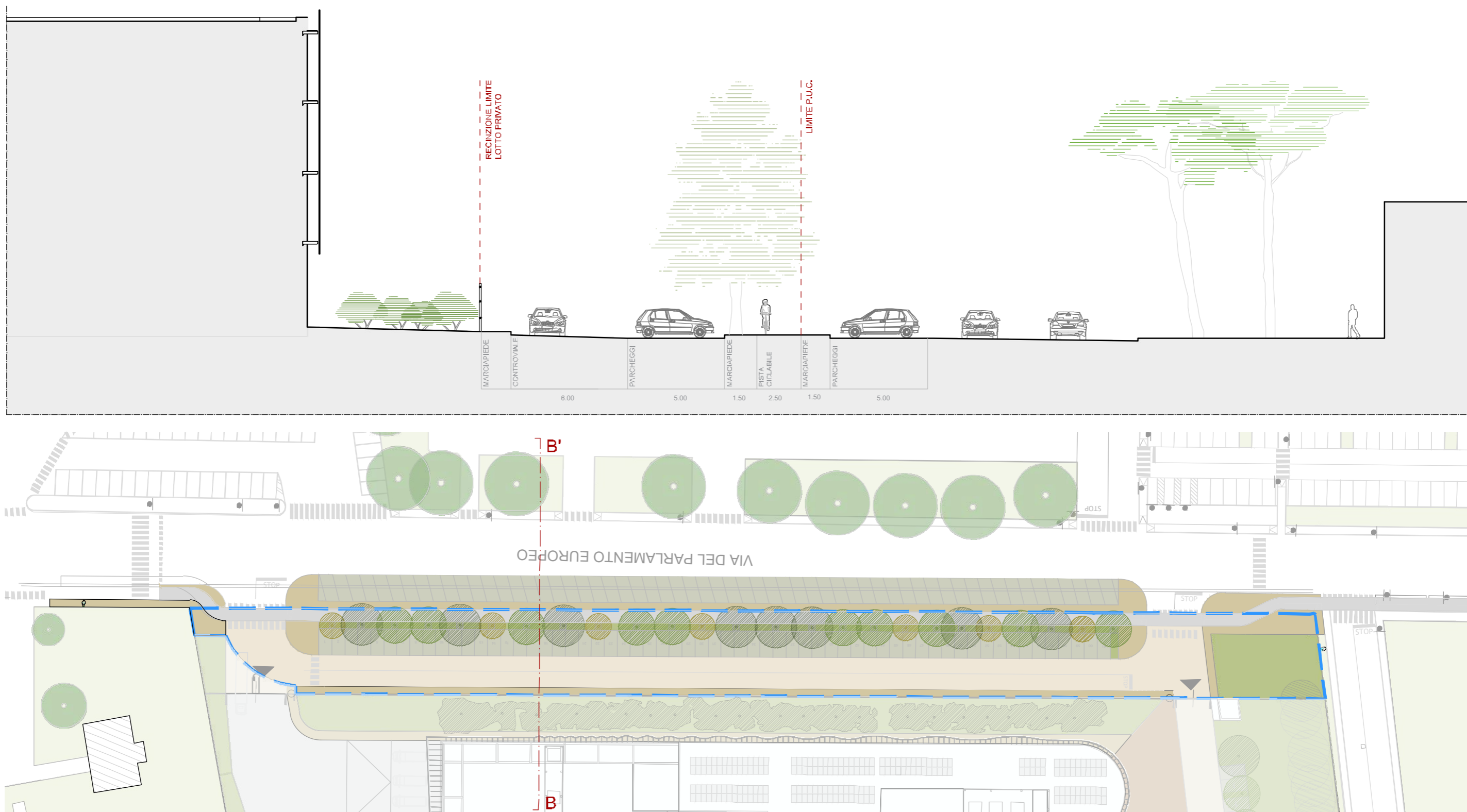


Dettagli tipologici
scala 1:750

Progetto

Dettagli tipologici indicativi - Opere di urbanizzazione - Via del Parlamento Europeo

TR07b



Dettagli tipologici
scala 1:750

Progetto

Descrizione del progetto architettonico



L'edificio si compone del sistema produttivo e di immagazzinamento dei prodotti, di un'area direzionale con uffici connessi all'area produttiva, un'area destinata allo sviluppo e alla ricerca e di una hall di ingresso, nodo di apertura verso il parco.

La hall di rappresentanza, determina l'accesso principale, nella testa sud, all'edificio. Accessi secondari sono previsti lato parco (ovest), destinati principalmente ai locali produzione e magazzino al piano terra e collegato direttamente ai piani superiori degli uffici tramite il corpo scala centrale, mentre il flusso delle merci rimane strettamente connesso a via del Parlamento Europeo.

La presenza della catena produttiva e di immagazzinamento dei prodotti Powersoft localizzati al piano terra disegnano una sorta di "zoccolo attivo" in connessione diretta con l'asse industriale di via del Parlamento Europeo.

Le linee produttive occupano gran parte di questo basamento operativo, sfruttando al massimo la luce naturale del doppio affaccio. Il magazzino, posto a stretto contatto con la produzione e con l'area di movimentazione, sfrutta tutta l'altezza massima consentita.

La hall vetrata, ingresso principale al nuovo headquarter, ospita non solo la reception ma anche attività di supporto come sale riunioni e aree break. La grande vetrata consente di percepire tutta la dimensione del parco centrale ponendosi come punto di continuità con esso.

Dalla hall vetrata del piano terra una scala libera porta direttamente all'area di rappresentanza di Powersoft. Salendo il panorama verso i colli si svela e apre al centro dell'area espositiva. Il percorso espositivo parte da qui, una sequenza di spazi in cui vengono raccontati l'azienda e i suoi prodotti portano al foyer della Demo Room/Teatro. Lungo questo filo si snodano gli accessi ai primi

Vista dell'ingresso

TR07b

reparti degli uffici: Ideofarm e i team Marketing e Comunicazione, legati all'area di rappresentanza, e l'area degli uffici di Customer Care e Qualità, con le camere semianecoiche e l'home cinema posti al centro dell'edificio.

Al secondo piano si accede tramite i due corpi scala principali ed è interamente occupato da uffici, in particolare dai reparti tecnici, che si distribuiscono lungo i due loop di circolazione, a creare un percorso continuo.

Il primo anello racchiude al suo interno la doppia altezza delle camere semianecoiche e l'area integrazione test. Lungo questo percorso sono ripartiti gli uffici di Research & Development con la presenza di un grande openspace, uno spazio riconfigurabile con postazioni mobili a garantire la riorganizzazione dei team di lavoro.

Il secondo loop racchiude il reparto ingegneristico. Intorno si distribuiscono gli uffici di Application Engegeers e Engineering.

Il piano terzo riprende il tema distributivo degli uffici con un loop lungo il quale trovano spazio gli uffici direzionali, amministrativi e sale riunioni. Il rapporto con l'esterno rappresenta un elemento qualitativo. La terrazza che si sviluppa in adiacenza alla mensa, determina un'apertura degli ambienti verso il parco.

Anche gli uffici direzionali si affacciano verso il verde centrale, in particolare il CEO, il Presidente e il Direttore Generale sono posizionati in testa all'edificio in un ambiente circolare che si apre verso il paesaggio naturale, comprendendo anche le colline.

Sul piano di copertura sono invece previsti i locali impianti e la presenza dell'impianto fotovoltaico.

I trattamenti materici differenti che determinano i volumi dell'edificio: vetrate per gli uffici e la Hall; lastre alveolari di policarbonato e/o in vetro per l'area produttiva; la volumetria complessiva viene in parte rivestita da una pelle in lamiera stirata,

Progetto

Render architettonici

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b

allo scopo di creare una distribuzione luminosa uniforme e naturale all'interno degli ambienti e dare un ordine all'intervento all'interno del tessuto urbano.



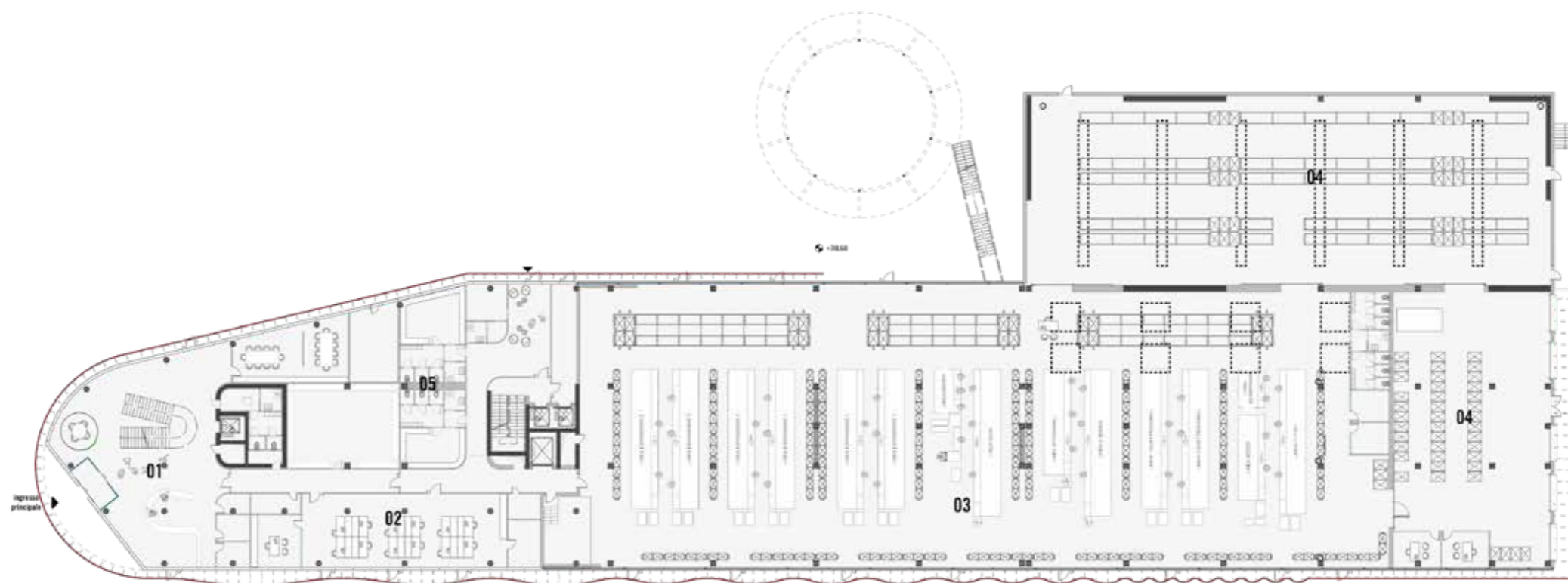
Viste degli esterni

Progetto

Pianta Piano Terra

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



LEGENDA

- 01 HALL
- 02 SERVICE CENTER
- 03 PRODUZIONE
- 04 MAGAZZINO
- 05 SERVIZI

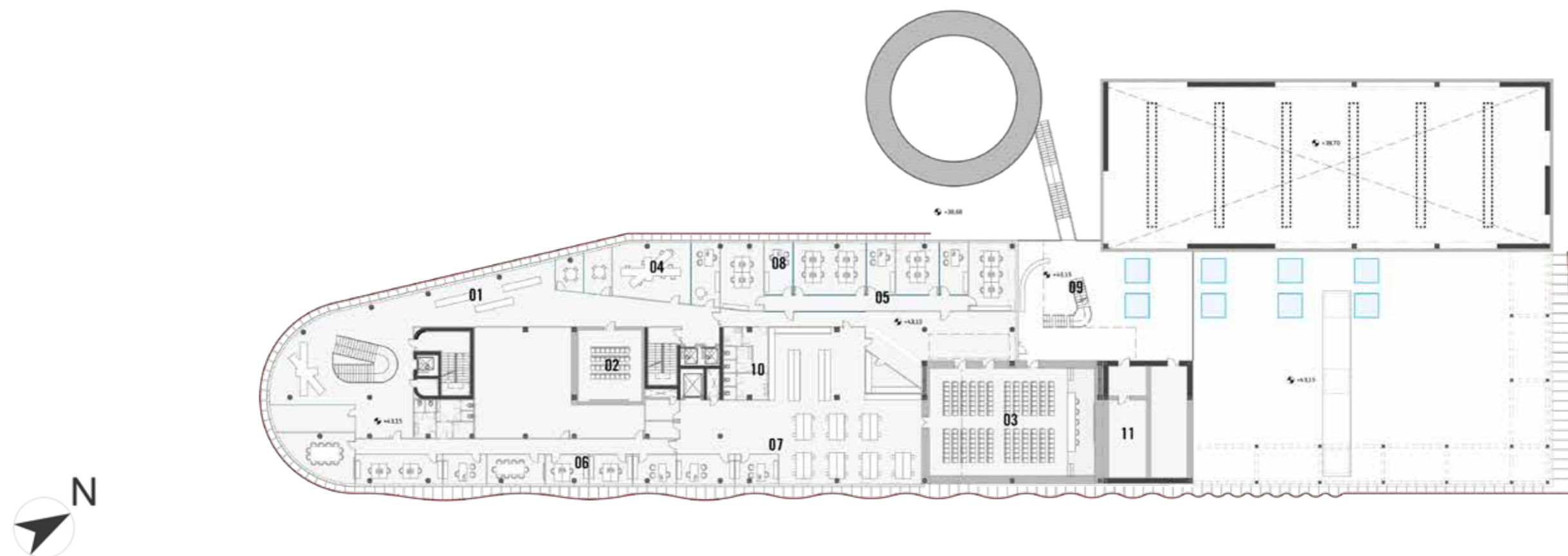
Pianta piano terra
scala 1:500

Progetto

Pianta Piano Primo

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



LEGENDA

01 PERCORSO ESPOSITIVO
02 HOME CINEMA
03 DEMO ROOM/TEATRO
04 IDEOFARM
05 MARKETING
06 CUSTOMER CARE

07 QUALITA'
08 PRODUZIONE VIDEO/FOTO
09 TERRAZZA
10 BAGNI
11 BOOM BOOM ROOM

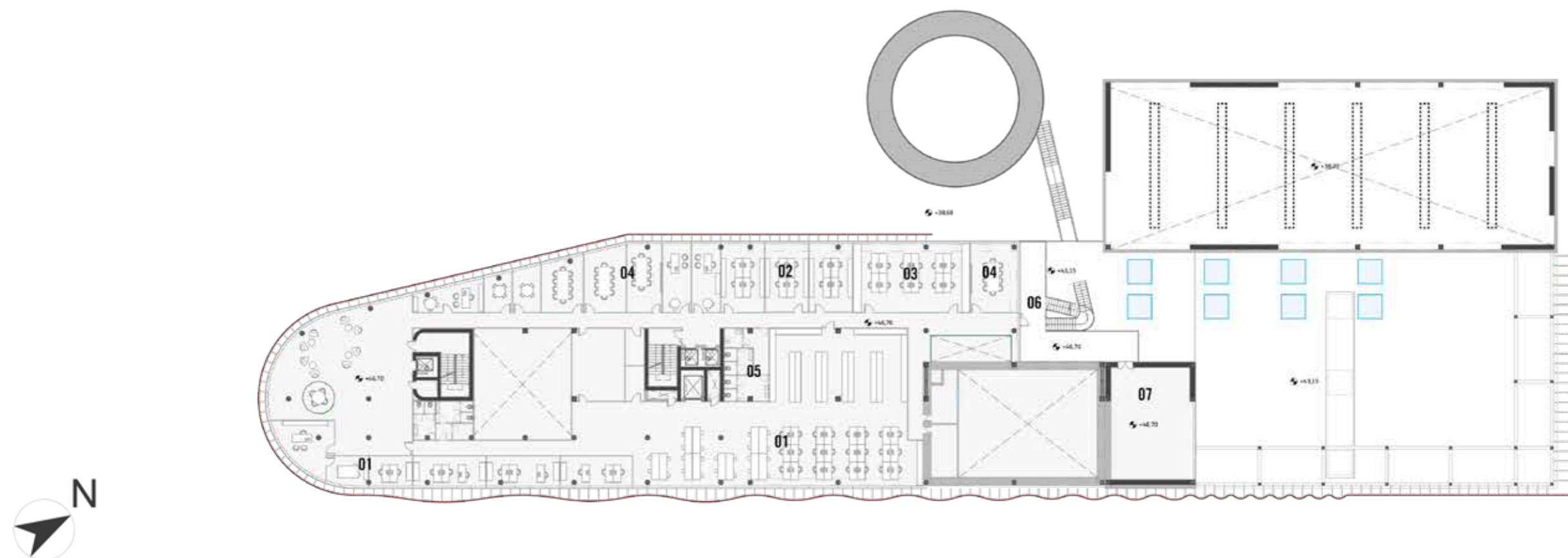
Pianta piano primo
scala 1:500

Progetto

Pianta Piano Secondo

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



LEGENDA

01 RESEARCH & DEVELOPMENT

02 PM

03 APPLIC ENGINEERING

04 ENGINEERING

05 SALE RIUNIONI

06 SERVIZI

07 TERRAZZI

08 OFFICINA MECCANICA

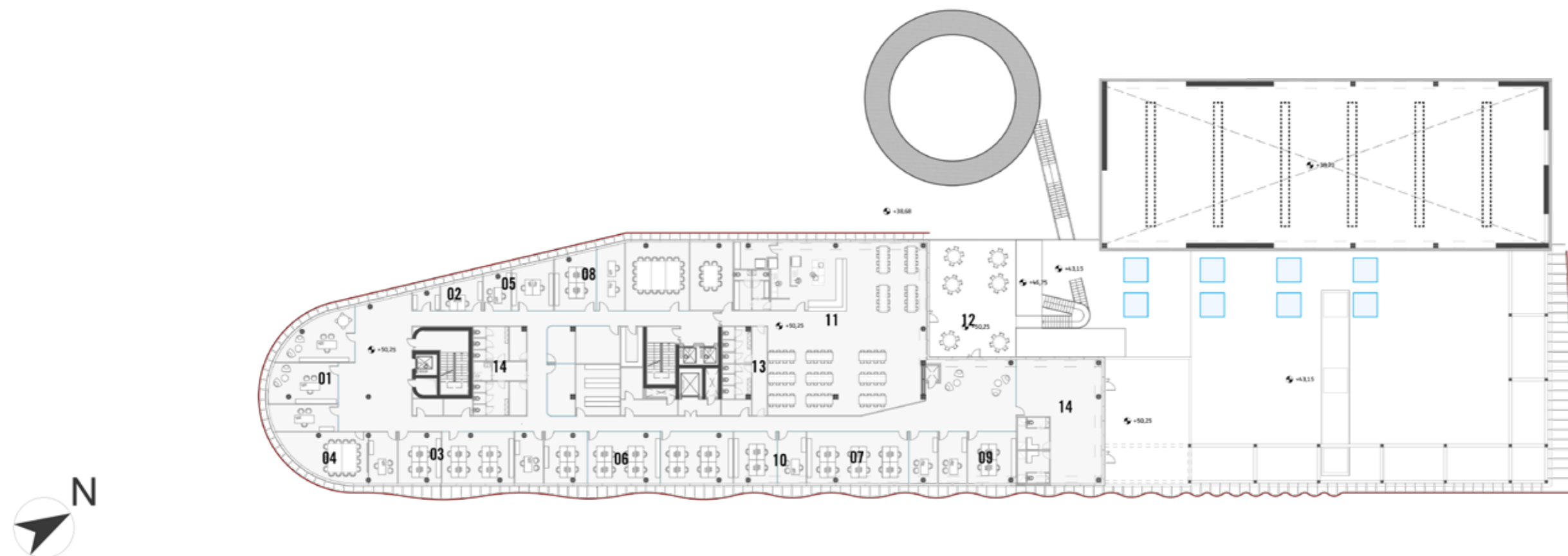
Pianta piano secondo
scala 1:500

Progetto

Pianta Piano Terzo

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



LEGENDA

01 DIREZIONE

02 ASSISTANT

03 AMMINISTRAZIONE & FINANCE

04 SALE RIUNIONI

05 LEGAL

06 SALES

07 ACQUISTI

08 OPERATIONS

09 SERVIZI GENERALI

10 HR

11 MENSA

12 TERRAZZE

13 SERVIZI

14 LOFT/PALESTRA

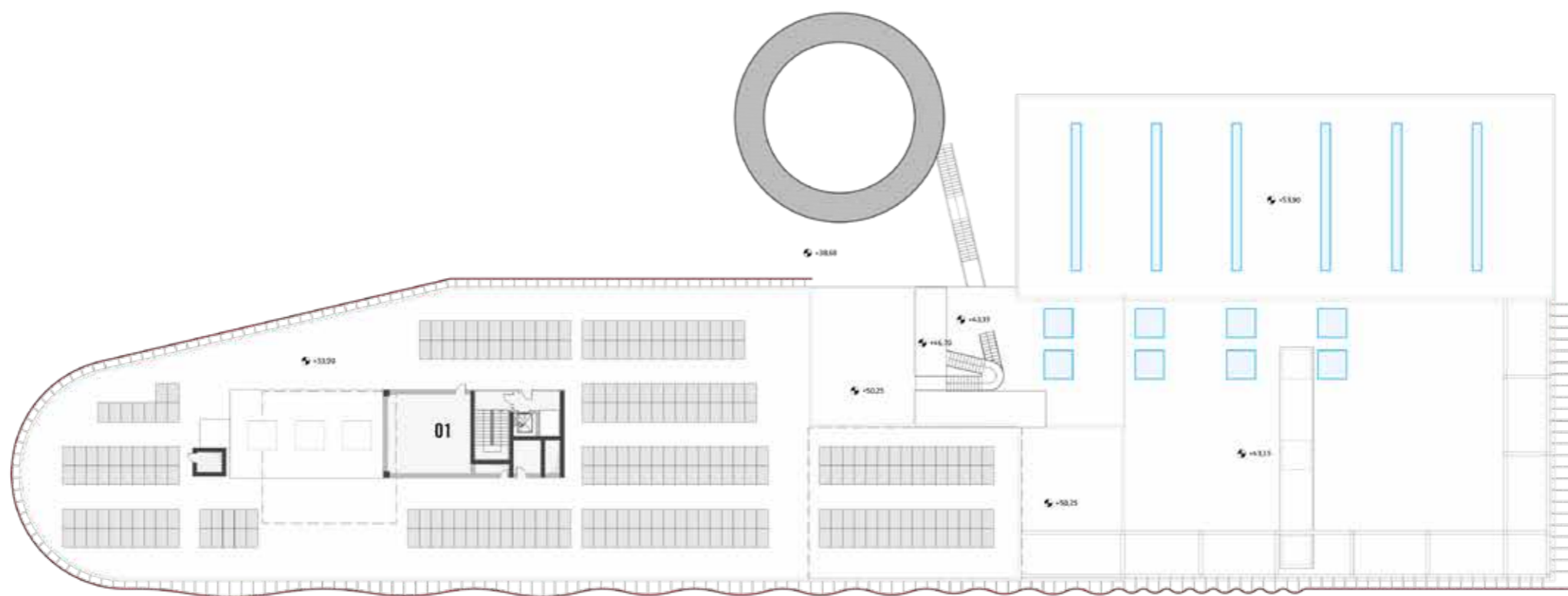
Pianta piano terzo
scala 1:500

Progetto

Pianta Piano Quarto

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



LEGENDA

01 IMPIANTI

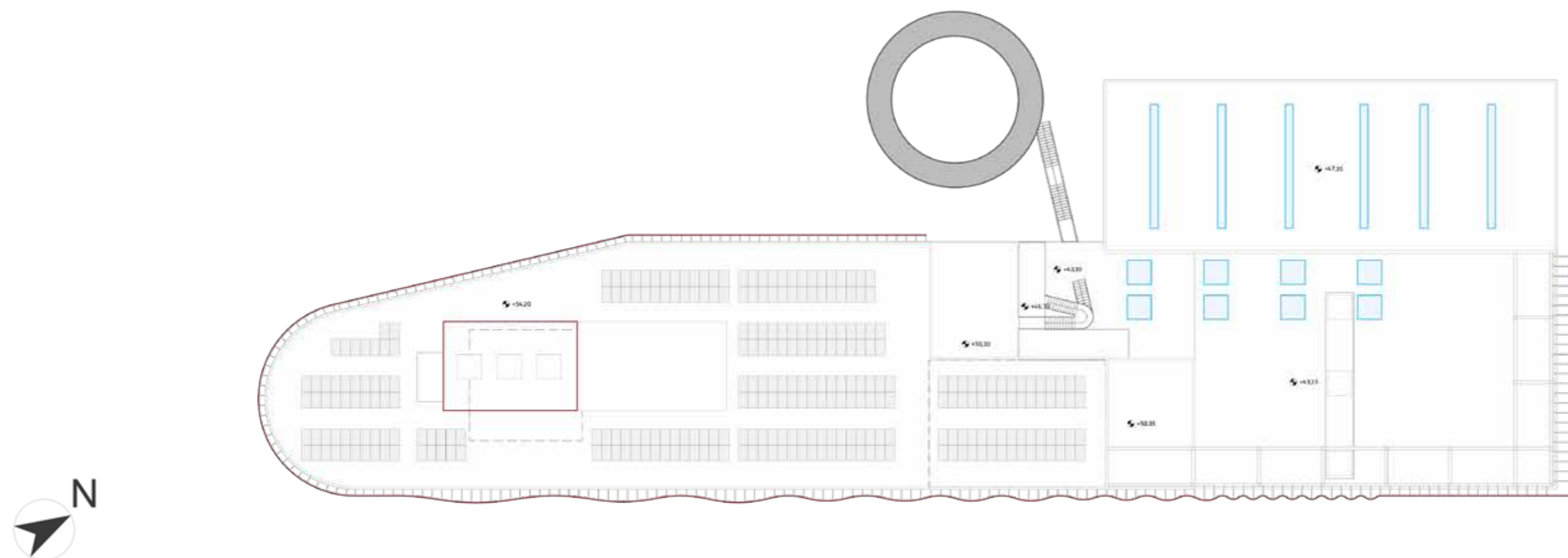
Pianta piano quarto
scala 1:500

Progetto

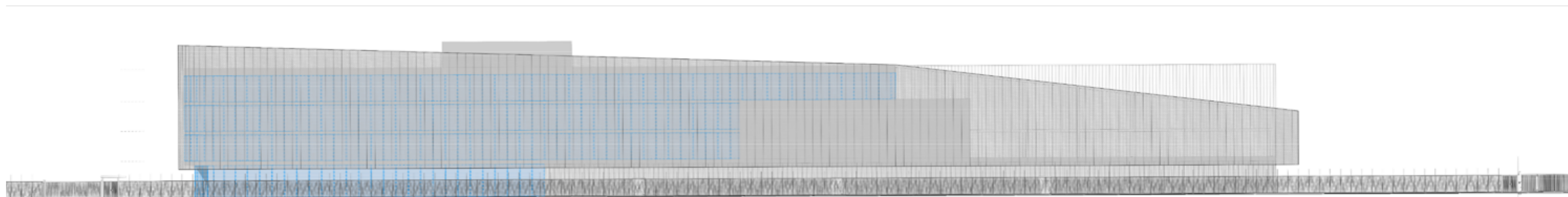
Pianta della copertura

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

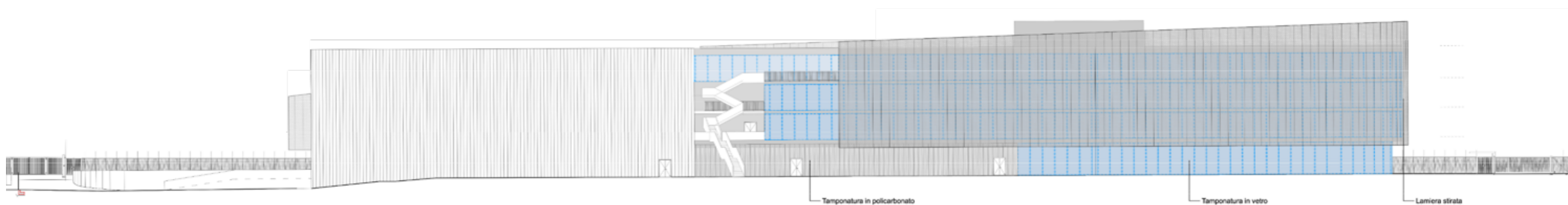
TR07b



Pianta della copertura
scala 1:500



PROSPETTO EST

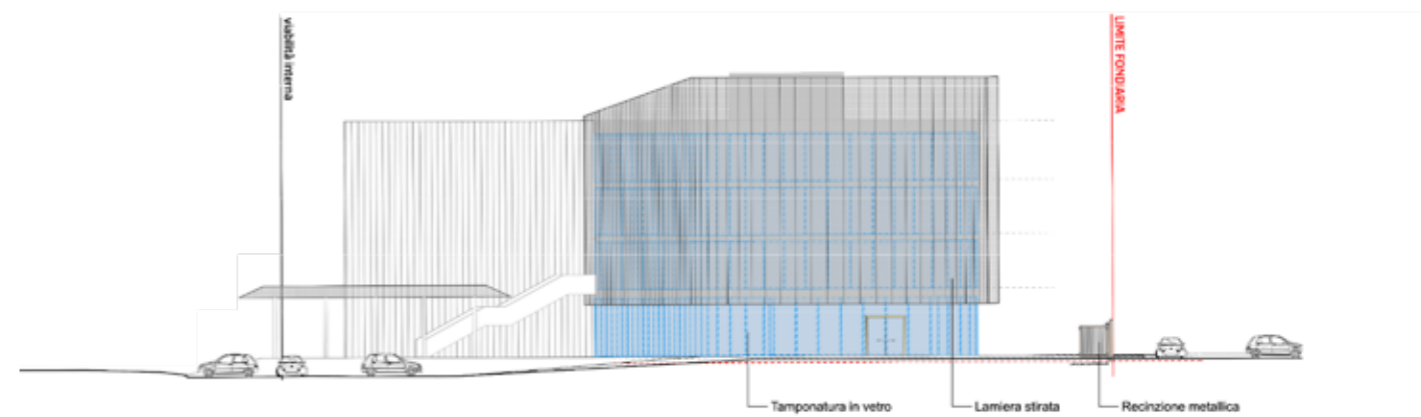


PROSPETTO OVEST

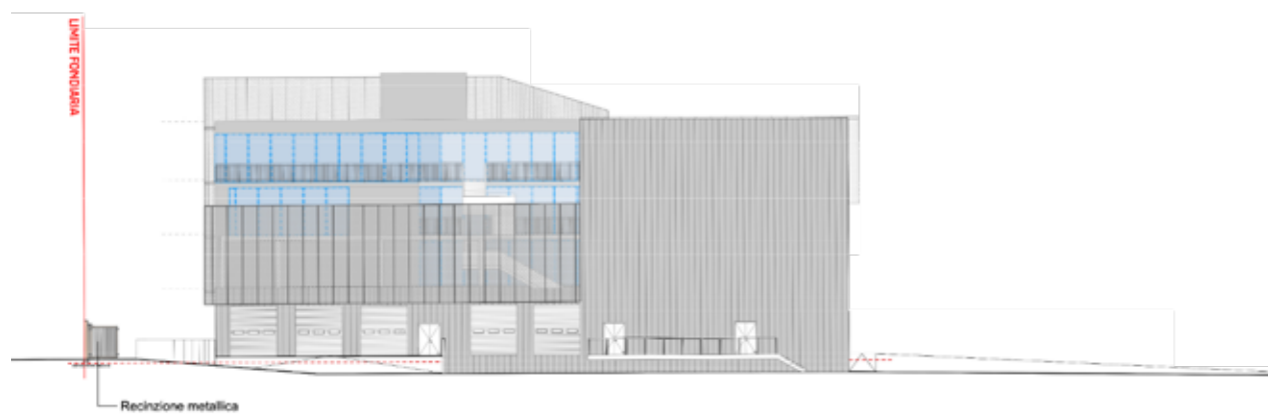
Progetto Prospetti

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD

Prospetti dell'edificio
scala 1:500

Progetto

Sezioni architettoniche

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

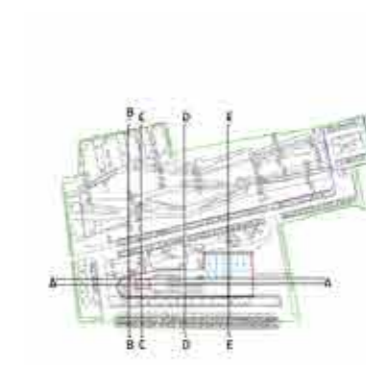
TR07b



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



Sezioni dell'edificio
scala 1:500

Progetto

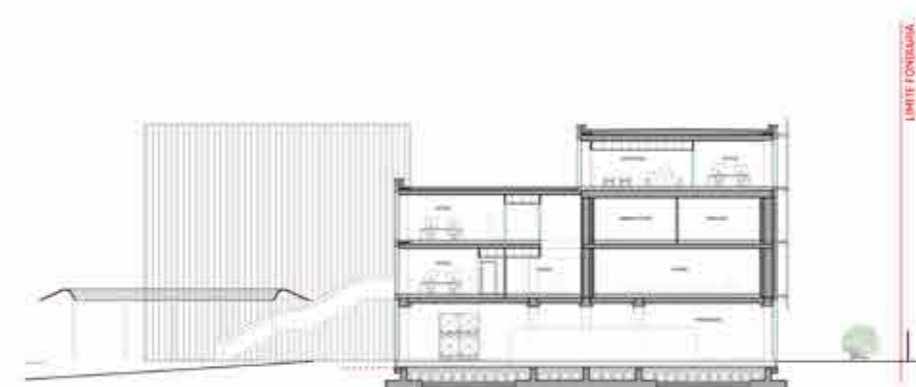
Sezioni architettoniche

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

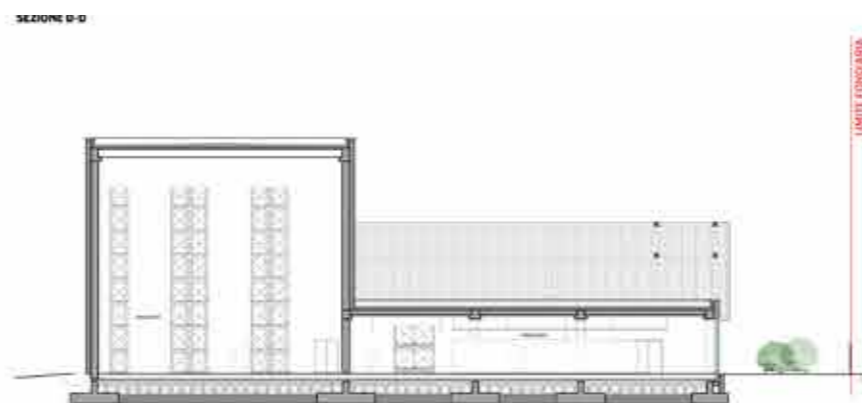
TR07b



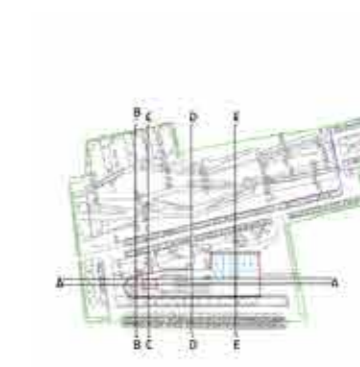
SEZIONE C-C



SEZIONE D-D



SEZIONE E-E

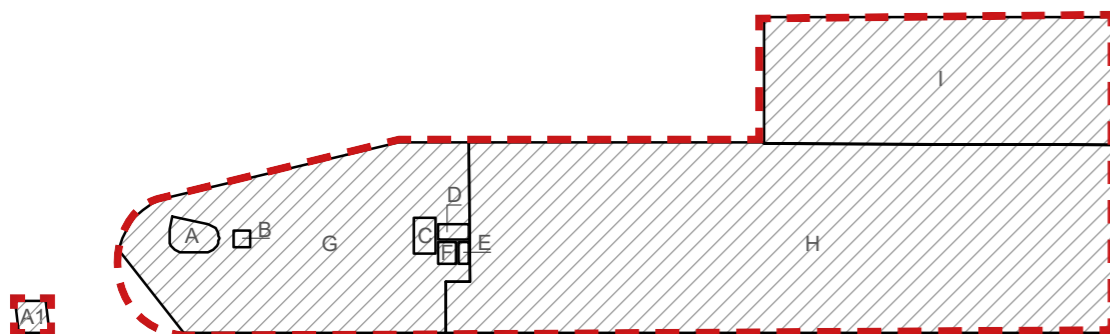


Sezioni dell'edificio
scala 1:500

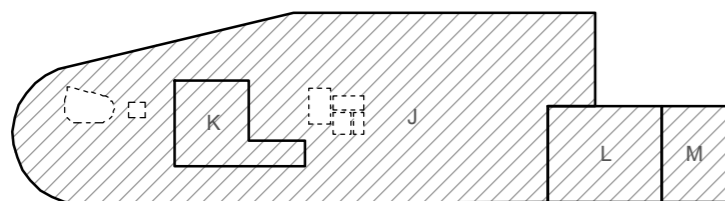
Verifica dei parametri urbanistici

Calcolo dei parametri SE, VE e SC

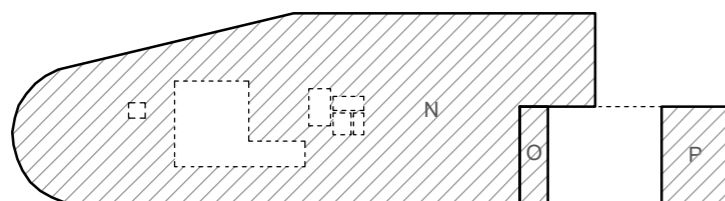
TR07b



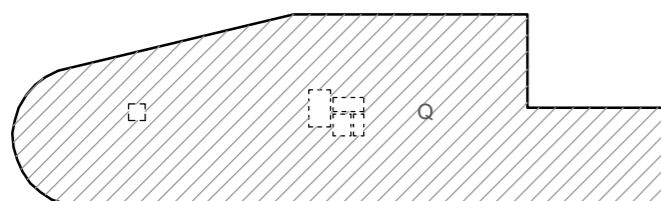
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO QUARTO

PIANO	RIF.	HU ALTEZZA UTILE	SE SUPERFICIE EDIFICABILE	VE VOLUME EDIFICABILE
TERRA	A	7.45 m	25 mq	186.25 mc
	A1	3.50 m	17 mq	57.75 mc
	B	16.80 m	5 mq	84.00 mc
	C	17.95 m	14 mq	251.30 mc
	D	17.95 m	8 mq	143.60 mc
	E	17.95 m	4 mq	71.80 mc
	F	16.80 m	7 mq	117.60 mc
	G	3.90 m	873 mq	3404.70 mc
	H	3.85 m	2174 mq	8369.90 mc
PRIMO	I	14.85 m	780 mq	11583.00 mc
	J	3.00 m	1475 mq	4425.00 mc
	K	6.40 m	137 mq	876.80 mc
	L	6.35 m	191 mq	1212.85 mc
SECONDO	M	2.95 m	118 mq	348.10 mc
	N	3.00 m	1453 mq	4359.00 mc
TERZO	O	2.80 m	47 mq	131.60 mc
	P	2.95 m	118 mq	348.10 mc
QUARTO	Q	3.00 m	1720 mq	5160.00 mc
QUARTO	R	2.70 m	88 mq	237.60 mc
	S	2.70 m	7 mq	18.90 mc
TOTALE			9260.50 mq	41387.85 mc

— — — Superficie Coperta =4000 mq

Verifica dei parametri urbanistici

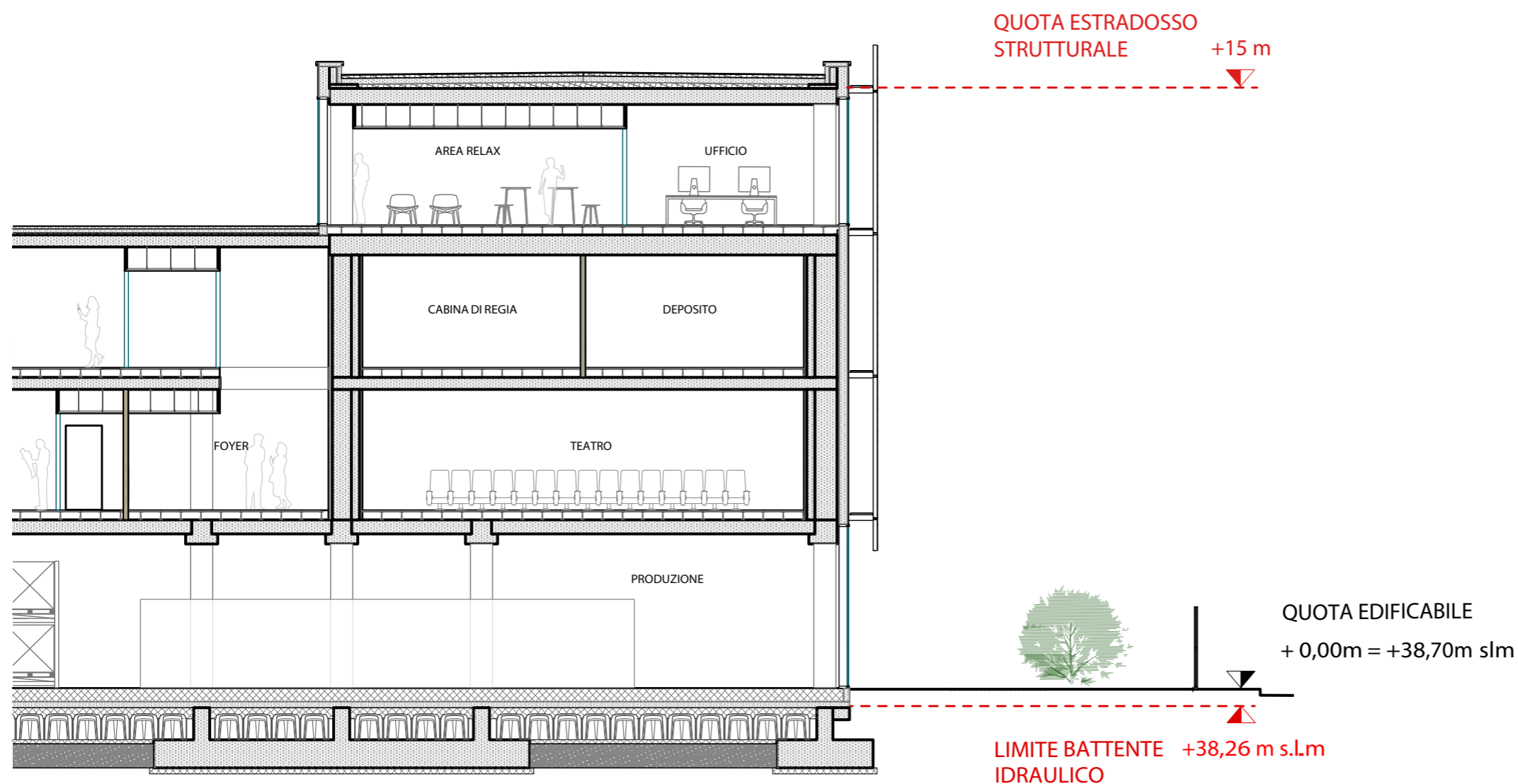
Verifica dell' altezza massima edificabile

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b

CALCOLO DELL'ALTEZZA MASSIMA EDIFICABILE

L'altezza dell'edificio (Hmax) è calcolata in conformità agli art. 17 e art. 18 del vigente Dpgr 39/R/2018, dell'art. 10 e dell'art. 39 del Piano Operativo vigente del Comune di Scandicci e delle disposizioni della scheda TR07b del P.O. vigente, come riportate nella tavola successiva.



Sezione dell'edificio con l'altezza massima

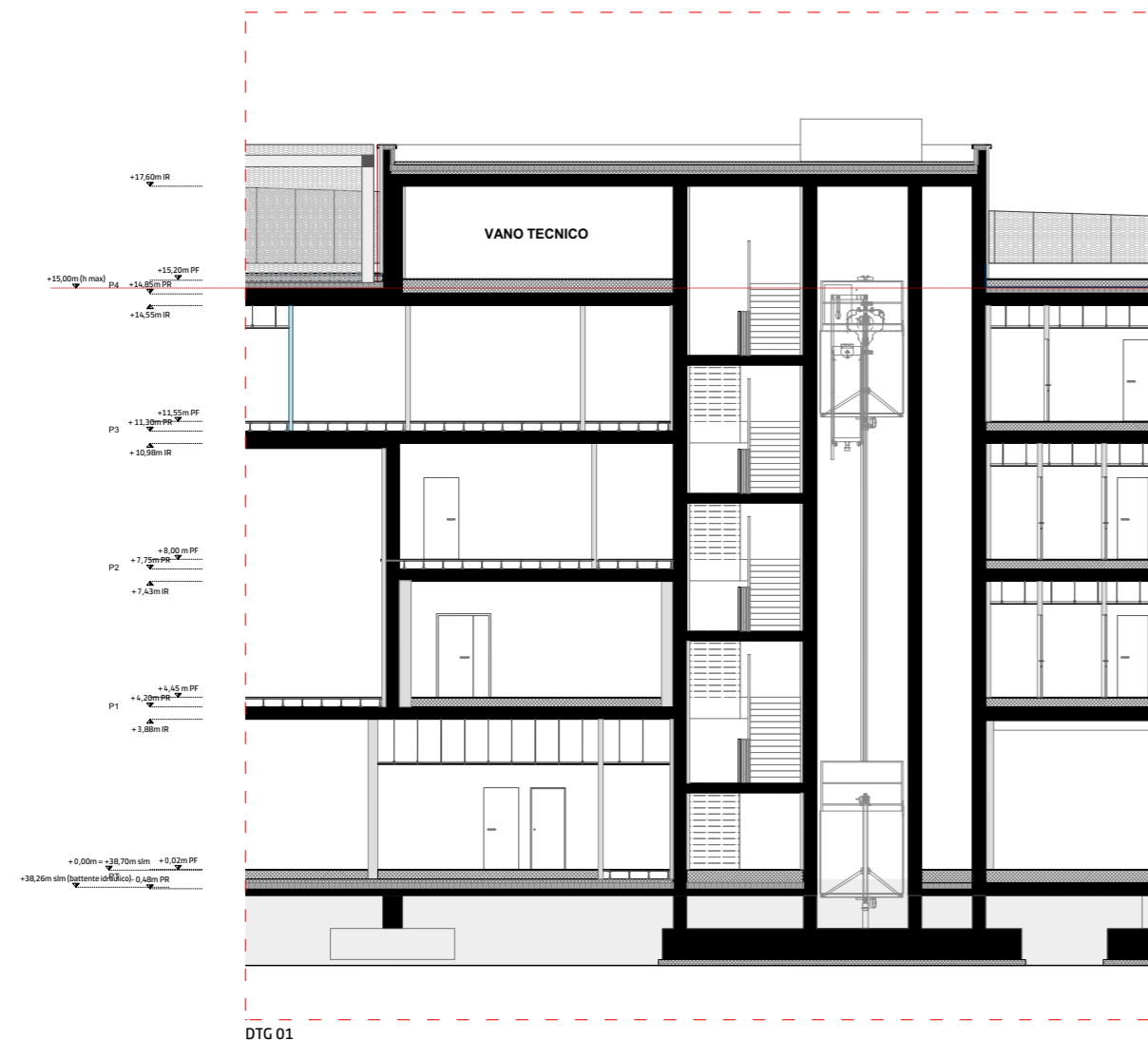
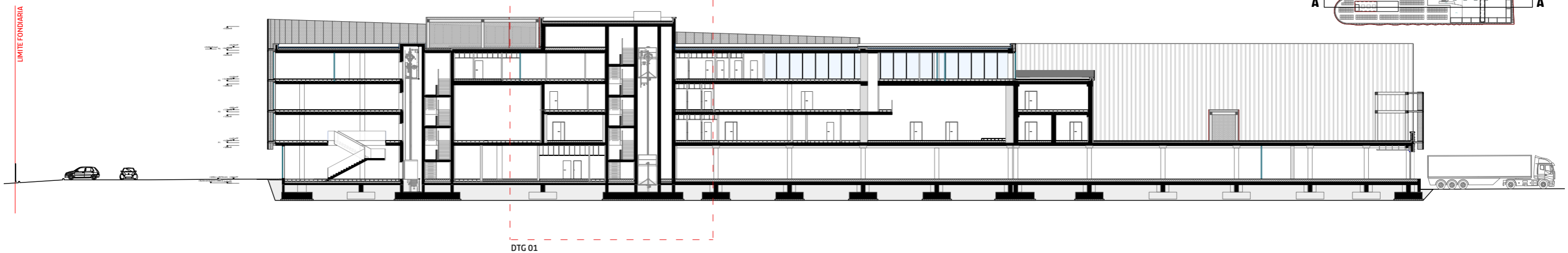
Verifica dei parametri urbanistici

Verifica dell' altezza massima edificabile

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b

SEZIONE AA



DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (Area di trasformazione TR07b)

Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:

- superficie edificabile (SE) massima realizzabile (compresi uffici e/o spazi di corredo alle attività insediata): mq 16.000
- superficie coperta (SC): max mq 4.000
- altezza degli edifici (Hmax): ml 15,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali.

Art. 17 (dpr 39/R/2018)

- In recepimento della voce n. 27 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "altezza del fronte" (HF) l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio delimitata:
 - all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto;
 - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

- Fatte salve diverse specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, non si considerano ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF):
 - le porzioni di prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario, per la parte sottostante il piano di campagna stesso;
 - i parapetti continui non strutturali posti a delimitare coperture piane praticabili;
 - i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Art. 10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (Piano Operativo del Comune di Scandicci)

- Le altezze massime degli edifici (Hmax) prescritte dal Piano Operativo possono essere motivatamente incrementate nelle aree con pericolosità idraulica elevata (I.3) o molto elevata (I.4) di cui all'art. 4.2, o nelle aree con pericolosità da alluvione media (P2) o elevata (P3) di cui all'art. 4.3. L'incremento - della misura minima indispensabile a garantire il rispetto delle prescrizioni di messa in sicurezza idraulica dell'intervento progettato, senza determinare aggravio delle condizioni di rischio in altre aree - è consentito solo a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'intervento nel contesto insediativo di riferimento, con specifica considerazione delle caratteristiche planoaltimetriche del medesimo, e che non venga a determinarsi il superamento dei limiti di superficie edificabile (SE) o di volume edificabile (VE) fissati dal Piano Operativo per l'area di intervento.

Art. 39 - CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA (Piano Operativo del Comune di Scandicci)

- 3.5 opere di sopraelevazione: opere la cui funzione è quella di ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti all'evento alluvionale, conseguendo la classe di rischio medio R2, mediante la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente (quota assoluta s.l.m.) con un relativo franco di sicurezza, dimensionato - salvo specifiche valutazioni sulla vulnerabilità delle opere di progetto, in relazione alle dinamiche esondative cui è soggetto il sito - come segue:
 - cm 30, per battenti non superiori a 60cm;
 - **cm 40, per battenti compresi tra 61 e 100cm;**
 - cm 50, per battenti superiori a 100 cm;
 - cm 50, indipendentemente dall'entità del battente, per la realizzazione di volumi interrati, ove consentiti.

L'area di intervento rientra nell'area di trasformazione (TR07b) disciplinata dal Piano Operativo con determinate prescrizioni sul dimensionamento dell'intervento. Questa infatti determina un'altezza massima degli edifici pari a +15.00ml, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata e impianti speciali.

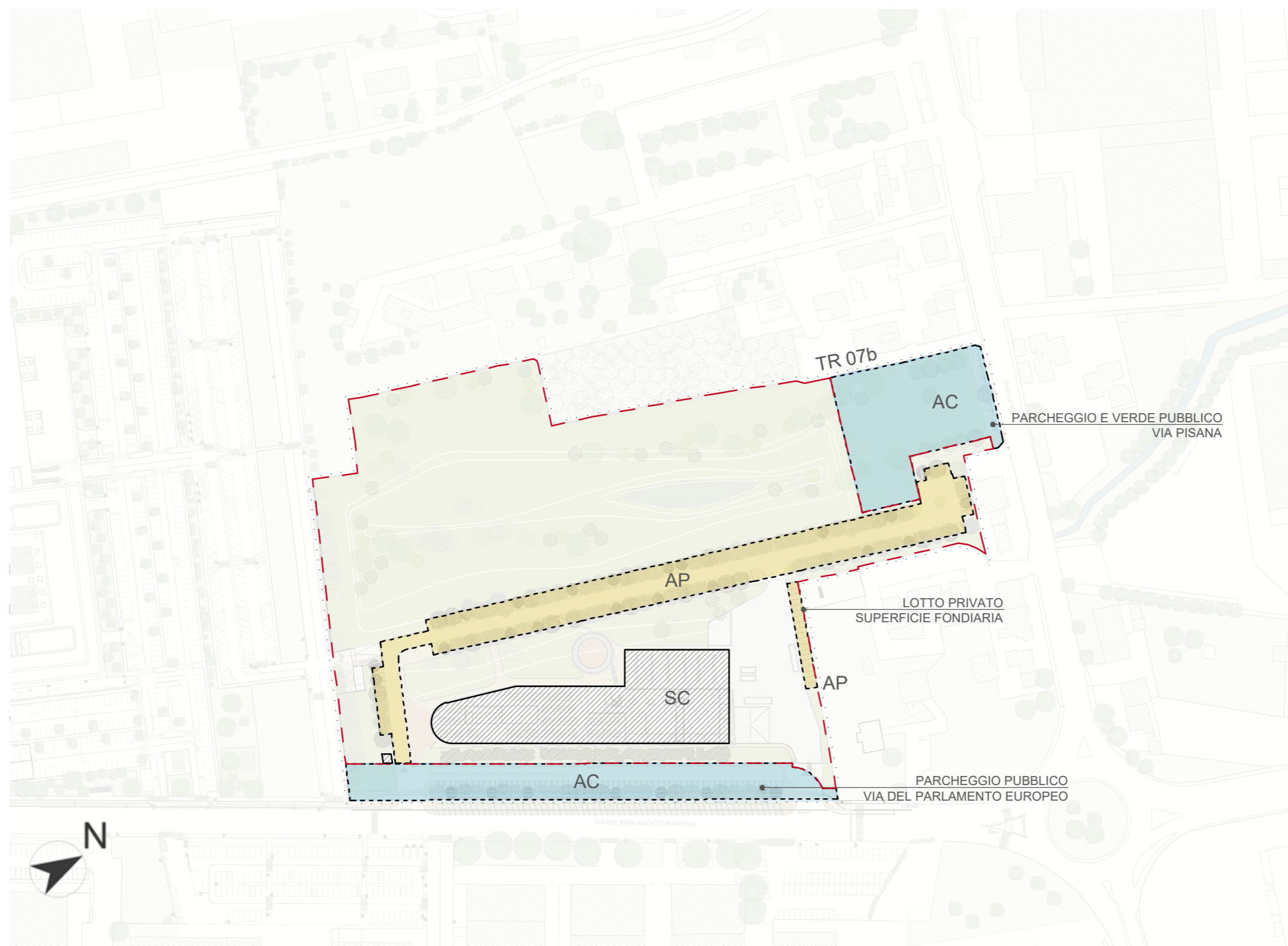
L'area è inoltre soggetta ad un battente idraulico medio di circa 75cm (quota s.l.m.:38,26 ml) e rientra nelle aree con pericolosità idraulica elevata (I.3). Ai fini di ridurre la vulnerabilità dell'edificio, si considera un franco di sicurezza di +44cm così come disciplinato dall'Art. 39 del Piano Operativo. Per il calcolo dell'altezza massima si fa riferimento all'Art. 17 del dpr 39/R/2018 e all'Art. 10 del Piano Operativo del Comune di Scandicci. In particolare modo si considera come quota +0,00 (+38,70 s.l.m) la linea di base corrispondente alla quota del marciapiede posto in aderenza all'edificio di progetto. Si considera invece la quota +15.00 alla sommità delle strutture perimetrali delle coperture piane, ovvero all'estradosso dei solai strutturali.

Verifica dei parametri urbanistici

Calcolo degli standard urbanistici

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

- 1) STANDARD PREVISTI DALL' Art. 5 c.1 del D.M.1444/68:
- superficie da destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

SF (Superficie Fondiaria) = 38655 mq
AC (Aree da cedere) = 6800 mq
ACmin = 10%SF = 3866 mq

AC > ACmin : VERIFICATO

- 2) STANDARD PREVISTI DAL P.O. PER L'AREA TR 07b:

- minimo mq 6.800 da cedere per standard urbanistici;
- realizzazione di parcheggi pubblici (in prevalenza lungo Via del Parlamento Europeo e per residua parte su Via Pisana) con relativo verde di corredo ed adeguata dotazione di alberature di alto fusto.

AC (Aree da cedere) = 6800 mq : VERIFICATO

VERIFICA DIMENSIONAMENTI PREVISTI DAL P.O.

- 1) DIMENSIONAMENTO DELL'INTERVENTO

Dimensionamento consentito:

- SEmax (Superficie Edificabile massima) = 16.000 mq
- SCmax (Superficie Coperta massima) = 4.000 mq
- Hmax (altezza massima degli edifici) = 15 m

Dimensionamento tipologia rappresentata:

- SE (Superficie Edificabile) = 9261 mq
- SC (Superficie Coperta) = 4000 mq
- H (altezza edificio) = 15 m
- VE (Volume Edificabile) = 41388 mc

: VERIFICATI

- 2) DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO PER LA SOSTA STANZIALE (Art. 11 c.2 N.T.A , L.122/1989):

- spazi per parcheggi (APmin) in misura non inferiore ad un 1 mq per ogni 10 mc di costruzione;
- 1 posto auto minimo ogni 25 mq di APmin.

VE (Volume Edificabile) = 41388 mc

APmin (Superficie parcheggi richiesta) = VE/10 = 4139 mq

AP (Superficie parcheggi di progetto) = 5190 mq : VERIFICATO

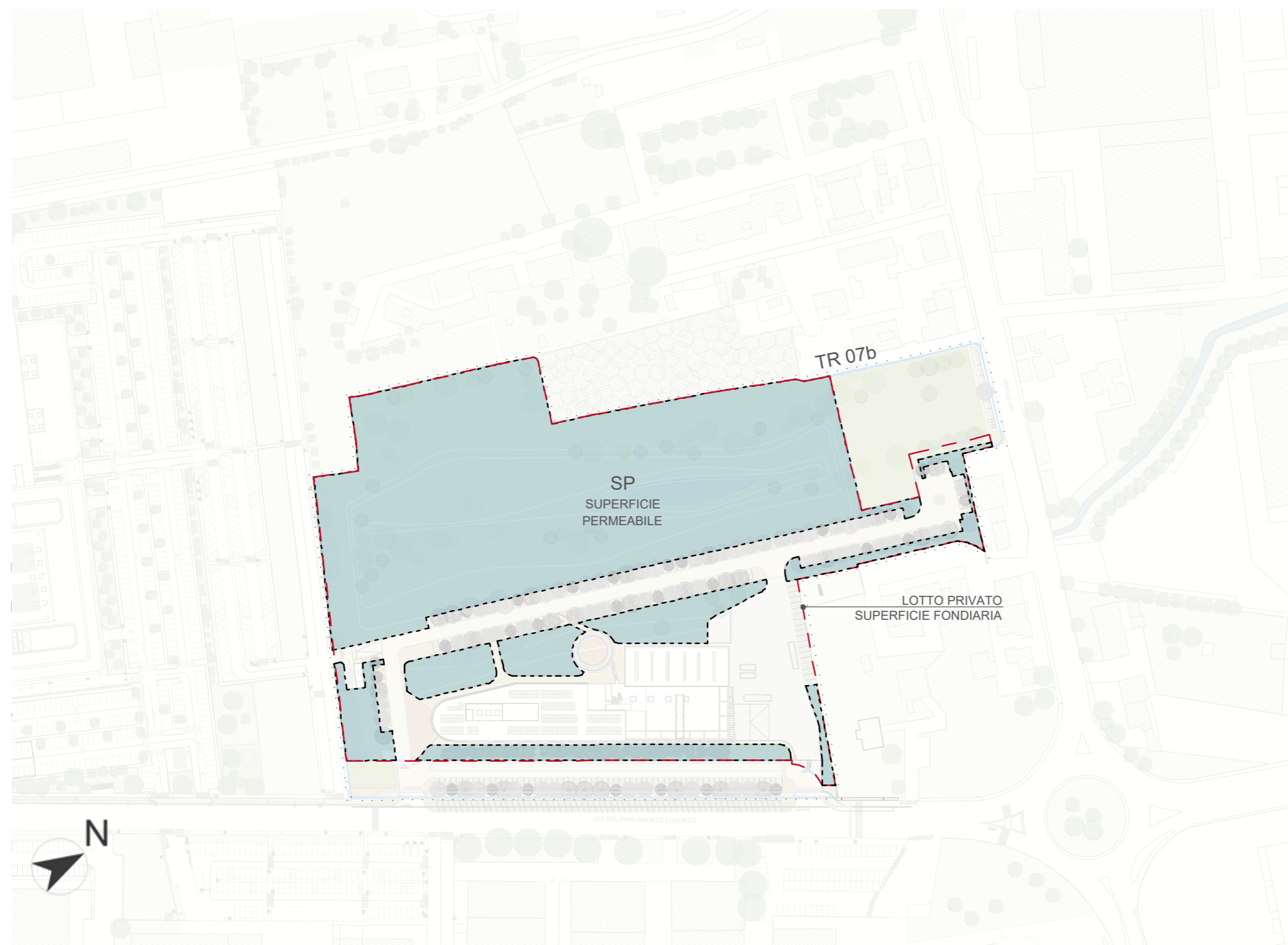
N. minimo posti auto richiesti = APmin/25 = 166

N. posti auto di progetto = 171 : VERIFICATO

Verifica dei parametri urbanistici

Permeabilità del lotto

TR07b



CONTENIMENTO DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE:

- mantenimento di un quantitativo minimo di Superficie Permeabile (SP) pari ad almeno il 25% della Superficie Fondiaria (SF).

SF (Superficie Fondiaria) = 38655 mq

SP (Superficie Permeabile di progetto) = 24898 mq

SP > SF/4 : VERIFICATO

Verifica delle prescrizioni della scheda di P.O.

Calcolo delle aree verdi

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b

"I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO":

- aree verdi con fasce continue di vegetazione arborea e arbustiva (AV) per un minimo di mq 16.000 di superficie fondiaria (SF).

AV TOTALE = 24859 mq : VERIFICATO

Il progetto, grazie alla previsione dell'ampio parco privato dotato di fasce continue di vegetazione arborea e arbustiva, garantisce il mantenimento e il rafforzamento della Rete Ecologica Comunale. Il progetto contribuisce altresì alla realizzazione dell'asse est-ovest multifunzionale arricchendo la dotazione ecosistemica lungo questa direzione.

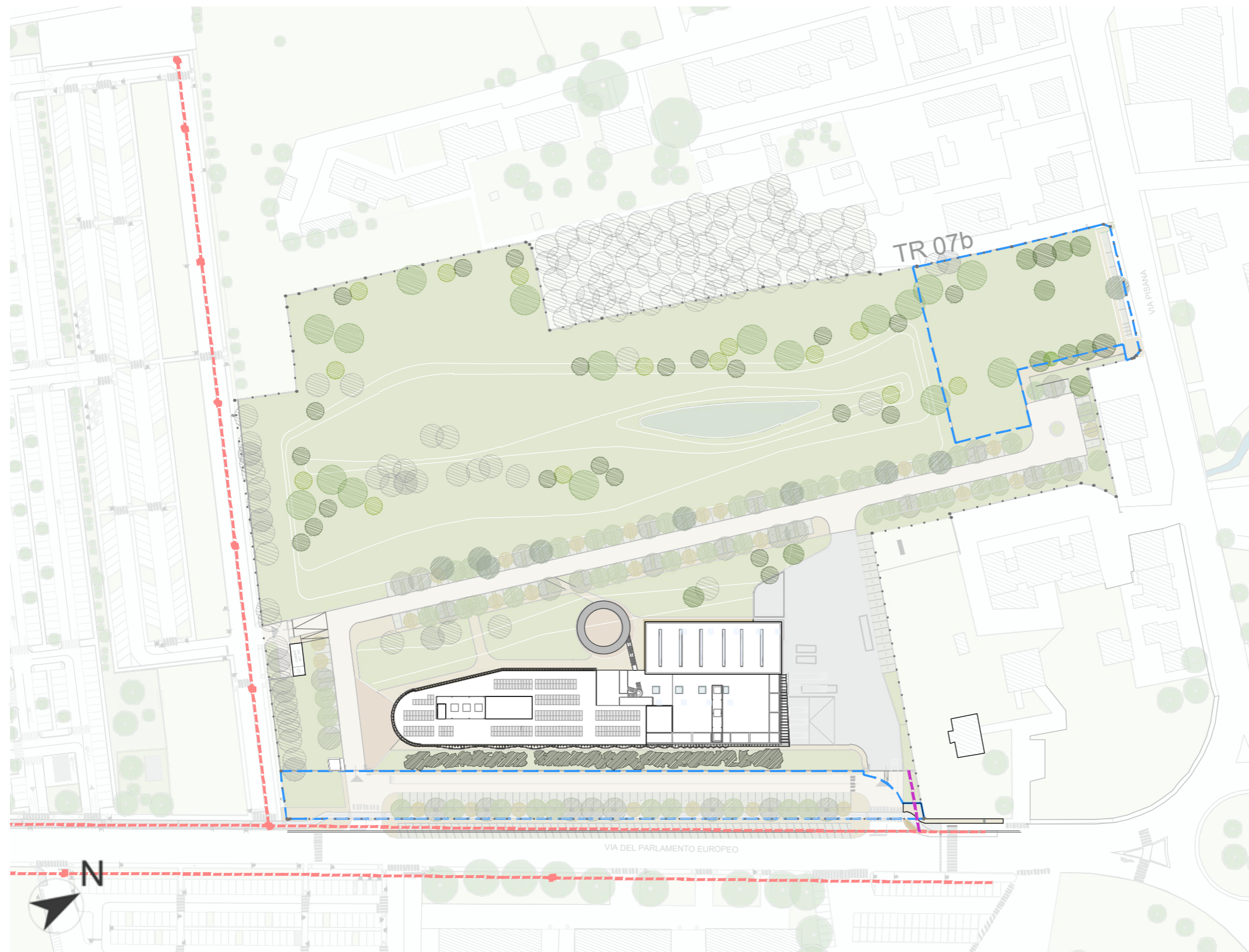


Opere di Urbanizzazione

Sottoservizi - Rete distribuzione telecomunicazione

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



LEGENDA

- • • • Area P.U.C.
- ▭ Area di cessione
- Rete fibra ottica esistente
- Allaccio fibra ottica di progetto

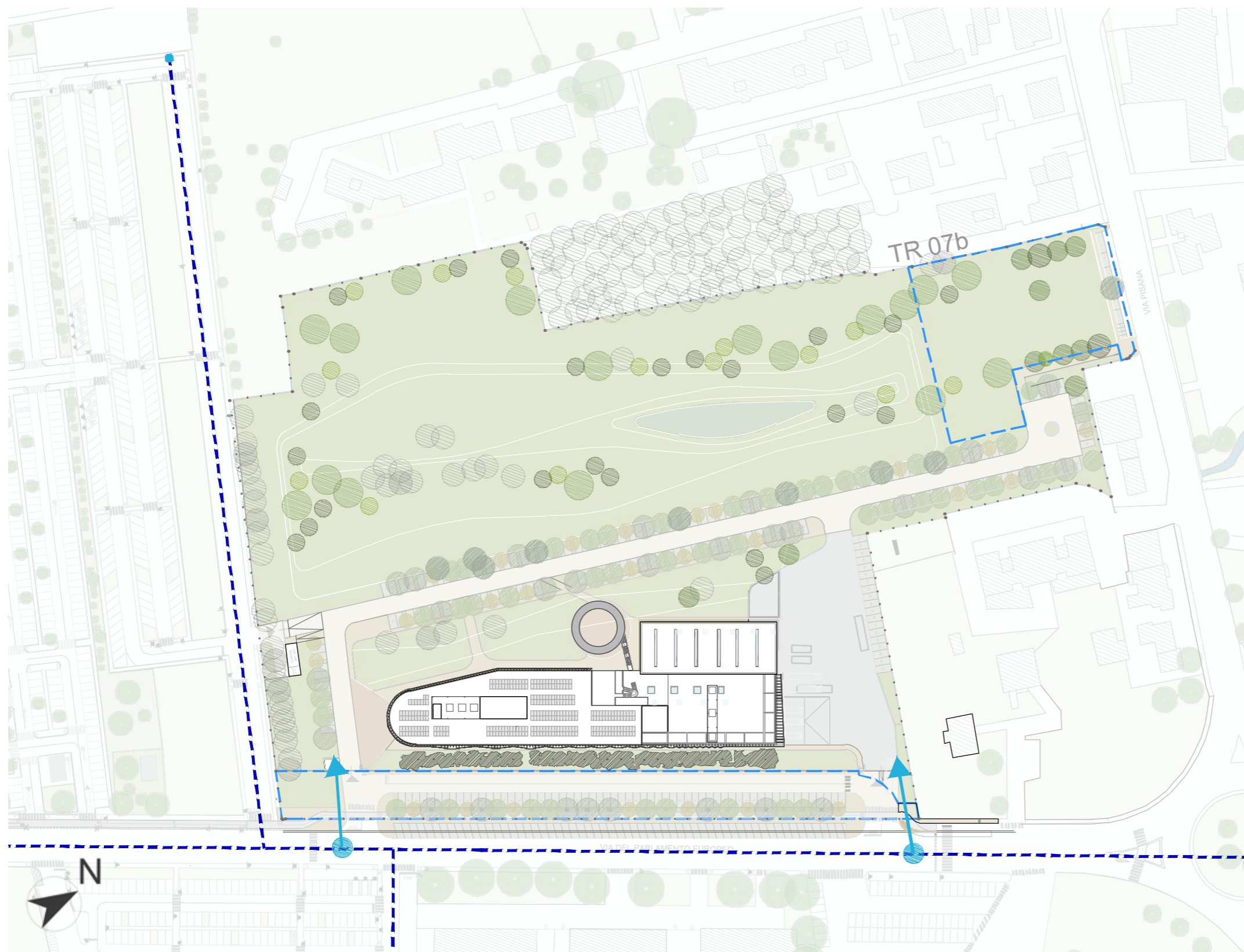
Schema rete di distribuzione telecomunicazioni
scala 1:1500

Opere di Urbanizzazione

Sottoservizi - Rete distribuzione dell'acquedotto

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



LEGENDA

- · · · Area P.U.C.
- ▭ Area di cessione
- Rete idrica esistente
- Allacciamento alla rete idrica
- Pozzetto progetto
- ▲ Contatore nuova utenza

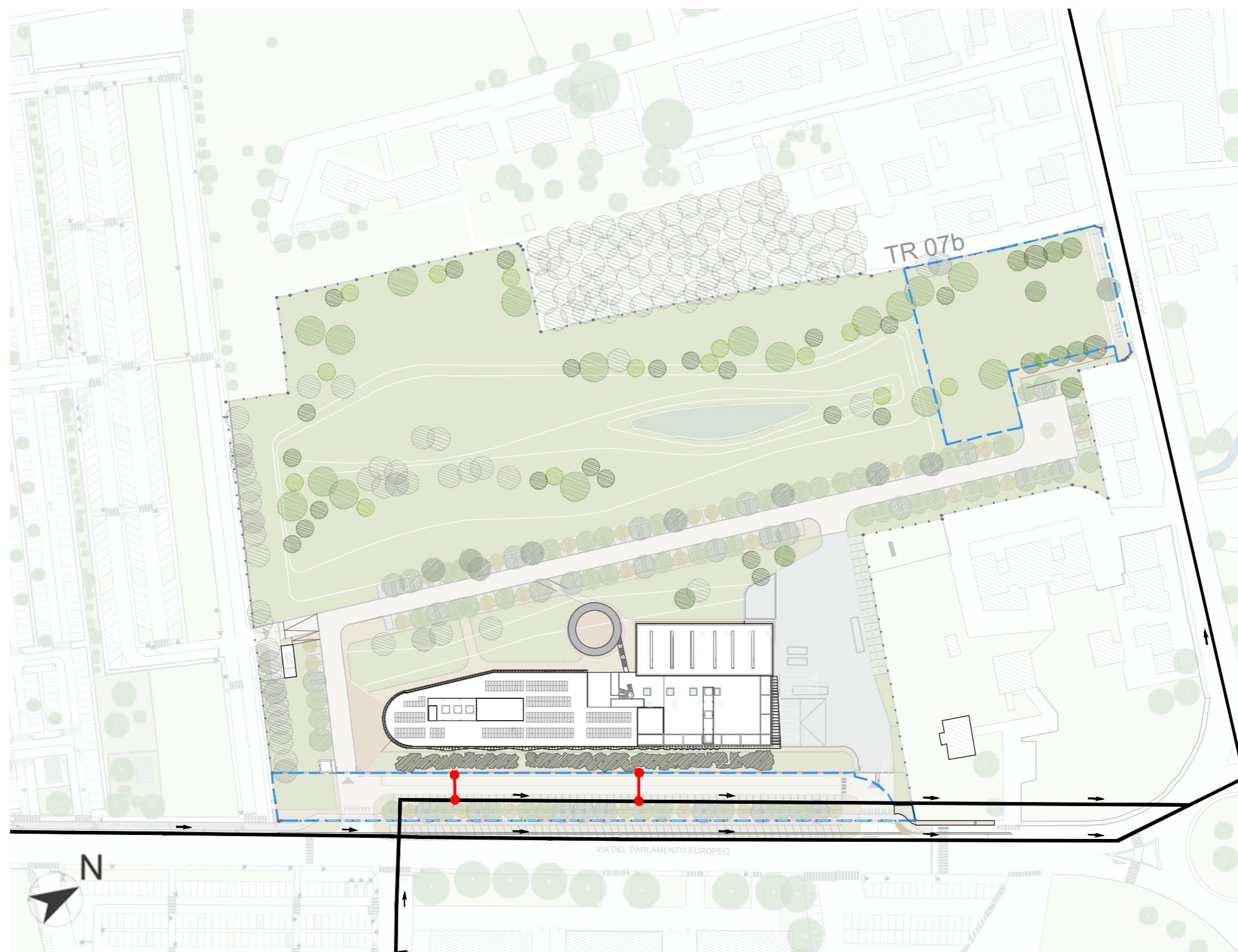
Schema rete di distribuzione dell'acquedotto
scala 1:1500

Opere di Urbanizzazione

Sottoservizi - Rete fognaria

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



LEGENDA

- • • • Area P.U.C.
- ▭ Area di cessione
- Rete fognatura esistente
- Allaccio alla fognatura
- Pozzetto fogna progetto

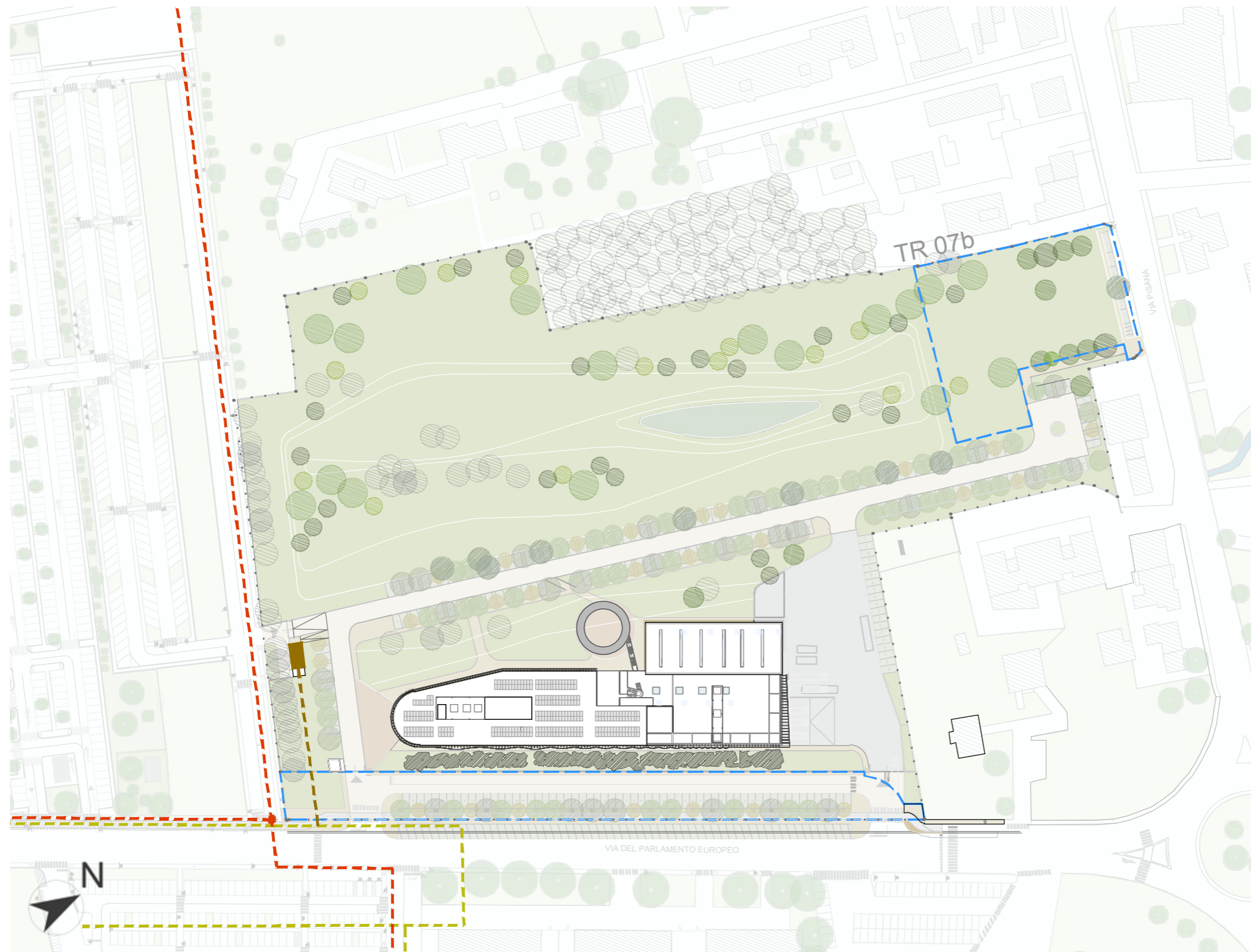
Schema rete fognaria
scala 1:1500

Opere di Urbanizzazione

Sottoservizi - Schema di distribuzione elettrica

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b



LEGENDA

- · · · Area P.U.C.
- ▭ Area di cessione
- Rete elettrica AT
- Rete elettrica MT
- ▭ Cabina di trasformazione AT - MT esistente
- ▭ Cabina di trasformazione MT - BT di progetto
- Allacciamento alla rete elettrica MT di progetto

Schema rete di distribuzione elettrica
scala 1:1500

Aspetti ambientali

Disposizioni delle N.T.A. del P.O.

ART. 8.2

a) e c) Compatibilità con il P.C.C.A. ed emissioni acustiche ed atmosferiche dell'insediamento

Per i punti a) e c) si rimanda alla relazione allegata "Valutazione previsionale di impatto acustico".

Relativamente alle emissioni in atmosfera si fa presente che il ciclo produttivo non prevede l'utilizzo di macchinari con emissioni in atmosfera e che il sistema di riscaldamento-condizionamento dell'edificio è previsto integralmente con sistema elettrico a pompe di calore.

Relativamente al traffico veicolare generato dal nuovo insediamento, il Puc è stato sviluppato in un ambito di sinergia con la rete di piste ciclabili comunali e con la rete dei mezzi pubblici, le cui fermate si trovano in prossimità del nuovo stabilimento, al fine di valorizzare la sostenibilità degli spostamenti indotti dall'attività insediata.

L'edificio e le sue pertinenze saranno inoltre dotati di spogliatoi per gli addetti ed ampie aree per la sosta delle biciclette per avvantaggiare ulteriormente la mobilità sostenibile.

Si può dunque tener conto che, essendo la struttura dimensionata per circa 200 utenti (addetti, fruitori e fornitori della struttura) il 50% circa degli stessi farà uso di una mobilità sostenibile (pubblica o privata) per recarsi al lavoro.

Inoltre il costo in termini di emissioni dovuto alla costruzione dell'edificio è in quota parte compensato dalla previsione di realizzazione del parco privato e delle aree verdi pubbliche dotati di alberature che si estenderanno su una superficie totale di circa 28.700mq.

e) Approvvigionamenti e scarichi idrici

Acque nere:

Saranno direttamente convogliate ai collettori comunali solo le portate di fogna nera, come da schema posto a pag. 54.

Acque piovane:

Le acque piovane saranno trattate e smaltite secondo gli schemi riportati a pag. 57 e pag.58 e come di seguito descritto.

Acque piovane provenienti dalla copertura dell'edificio:

Il sistema di raccolta delle acque piovane della copertura conta canaline di raccolta che convogliano, attraverso le discese, l'acqua alla prima vasca di raccolta delle acque meteoriche. L'acqua della vasca in parte alimenterà la rete duale a servizio dei wc e della rete tecnica dell'edificio, passando preliminarmente attraverso il gruppo di filtrazione ed il pompaggio a servizio della rete duale. Altra parte dell'acqua della vasca servirà il sistema di irrigazione del verde, passando anch'essa preliminarmente attraverso un gruppo di filtrazione e di pompaggio a servizio di questo sistema. L'acqua in eccesso verrà convogliata attraverso uno scarico "troppo pieno" verso l'invaso posto nel parco.

Acque piovane provenienti da strade e piazzali:

Le acque provenienti da strade, piazzali e marciapiedi non verranno disperse nel terreno ma verranno raccolte attraverso una rete costituita da caditoie e pozzetti. Tale rete recapiterà le acque ad un pozzetto by-pass, così da discriminare le acque di "prima pioggia" dalle acque di "seconda pioggia". Essendo tali acque potenzialmente soggette al trascinarsi di sostanze inquinanti (aree di parcheggio e piazzali legati alla produzione) verranno poi recapitate ad un sistema di depurazione (disoleatore).

Dopo il trattamento, le acque verranno convogliate nell'invaso posto nel parco.

L'invaso di accumulo e laminazione posto nel parco:

Al centro del parco, all'esterno della fascia di rispetto di 200m del pozzo idrico presente nell'area, sarà creato un vaso di accumulo e laminazione di capacità di 300 mc. L'acqua

accumulata verrà utilizzata per uso irriguo nel parco e come elemento di valore paesaggistico.

Le acque in eccesso rispetto alle necessità irrigue verranno smaltite attraverso un sistema di dispersione nel terreno (pozzi, trincee, ecc) posto al di fuori dei 200m di rispetto dal pozzo acquedottistico. Sarà comunque presente un collegamento tramite scarico a bocca tarata, che versa nel fosso esistente, che a sua volta è collegato al fosso Rigone, posto al di là della via Pisana rispetto al lotto d'intervento.

Tale sistema fungerà da ammortizzatore idraulico durante gli eventi meteorici di particolari intensità e durata, trattenendo e stoccando temporaneamente la portata e i volumi intercettati dalle superfici impermeabili, evitando pertanto pericolosi sovraccarichi a scapito dei ricettori finali (fognature, corpi idrici superficiali e/o suolo).

Pozzo ad uso privato

Nell'area privata oggetto di intervento, in una porzione attualmente agricola che verrà dedicata a parco privato, è presente inoltre un pozzo privato ad uso domestico ed irriguo, ricadente all'interno della fascia di rispetto di 200 m del pozzo ad uso acquedottistico posto al di fuori del lotto (vedi pag. 17). Tale pozzo privato è stato denunciato alla Provincia di Firenze con Pratica n. 936 del 17 febbraio 2005 ed è cartograficamente individuato nella tavola *Pozzi e derivazioni* di pag.18.

Rispetto alla *Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi* del P.S., riportata a pagina 13, si fa presente che in sede di rilievo non è stata rilevata la presenza del pozzo individuato in cartografia, mentre non è stato riportato il pozzo privato effettivamente presente di cui sopra.

Rispetto alla cartografia riportata nella tavola *Pozzi e derivazioni* di pag.18, si fa presente che in sede di rilievo non è stata rilevata la presenza di un pozzo dei due pozzi ivi rappresentati.

TR07b

Approvvigionamenti idrici:

La Scheda RQ 07b, di cui all'Allegato A delle Norme per l'attuazione del Piano Operativo, richiede che la valutazione di cui al punto in oggetto sia effettuata qualora si abbiano fabbisogni idropotabili stimati superiori a 10.000 mc/anno.

Per la stima del fabbisogno idropotabile da attivare a seguito dell'attuazione della trasformazione, si fa riferimento al numero di abitanti equivalenti (AE) riportato nel Regolamento Igienico-sanitario del Comune di Scandicci in cui all' art.34 è riportato:

_ 1 Abitante Equivalente / 5 addetti, in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori.

Da progetto sono stimati, a regime, circa 200 utenti (addetti, fruitori e fornitori della struttura) e quindi 40 AE. Considerando una dotazione idrica pro-capite di circa 200 litri/giorno (secondo i dati di letteratura e di normativa tecnica), in un anno, si stima una fornitura idropotabile pari a 2.920 mc/anno.

$Q = 200 \text{ l/g} \times 40 \text{ AE} \times 365 \text{ g} = 2.920 \text{ mc/anno}$

Se il calcolo della fornitura idropotabile invece, viene effettuato tenendo conto delle attuali esigenze e dunque tenendo in considerazione i consumi totali di acqua fatturati dal Comune di Scandicci per i vari immobili a servizio dell'attività, che verranno in seguito sostituiti dal nuovo edificio (circa 4mc/giorno) si stima una fornitura pari a (4mc/giorno x 365 giorni =) 1460 mc/anno. Il fabbisogno stimato risulta in entrambi i casi assai inferiore alla soglia di 10.000 mc/anno fissata dalla Scheda RQ07b, pertanto, quanto richiesto dall'Art.8 punto 2 lettera e) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo non deve essere verificato.



I calcoli del fabbisogno idrico sopra riportati non tengono cautelativamente conto delle acque meteoriche riutilizzate grazie al sistema di rete duale a servizio dell'edificio e della presenza del pozzo privato esistente.

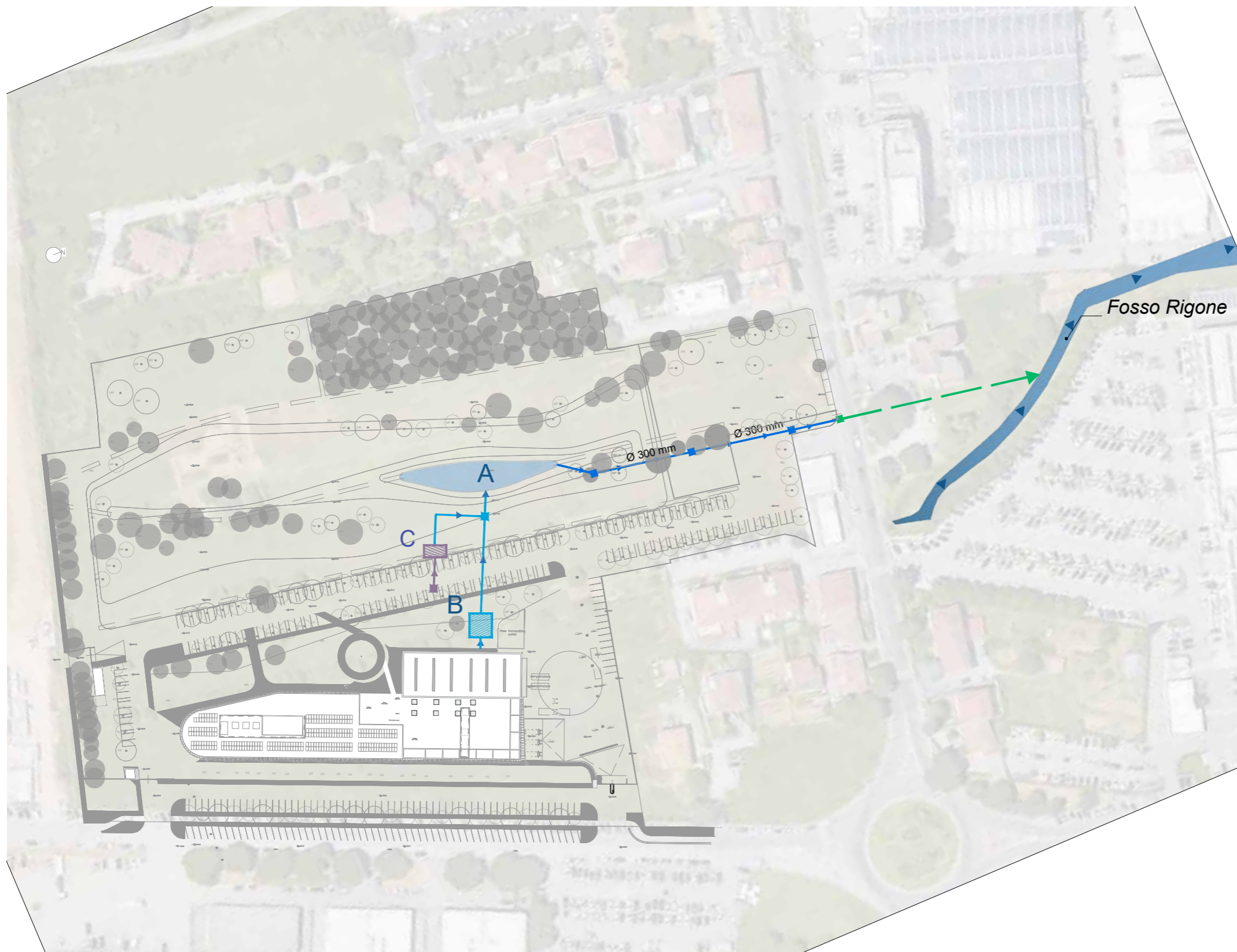
Aspetti ambientali

Smaltimento acque meteoriche

TR07b

LEGENDA

-  Tubazione esistente Diam. 300mm
-  Nuova tubazione in CLS di troppo pieno verso Fosso Diam. 300mm
- A** Invaso di accumulo e laminazione
- B** Vasca di raccolta delle acque
- C** Disoleatore



Schema dello smaltimento delle acque meteoriche

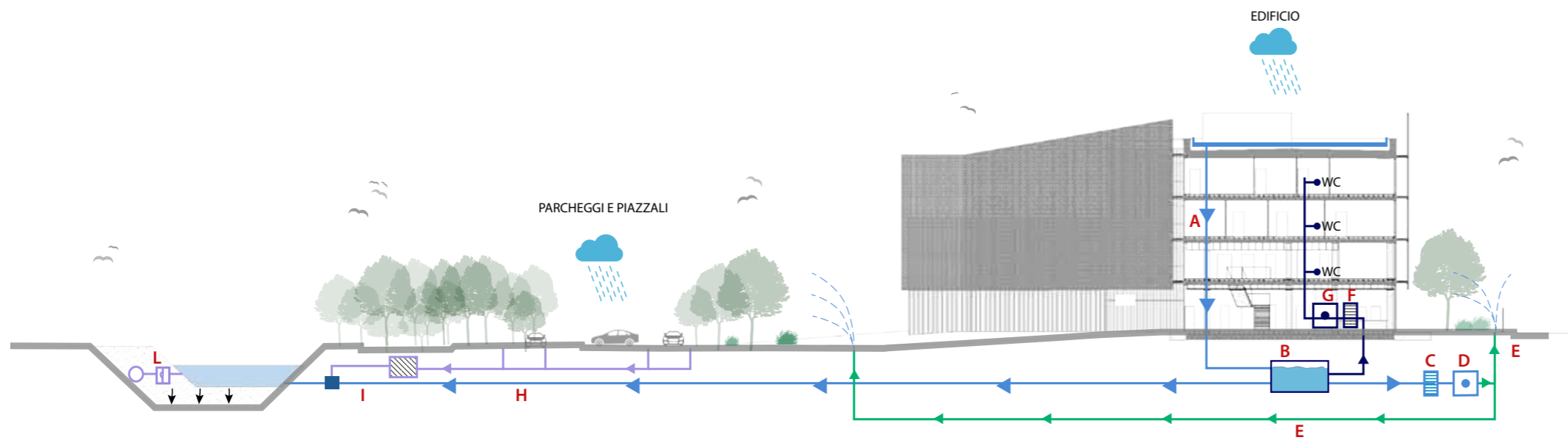
Aspetti ambientali

Ciclo delle acque

COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

TR07b

- A** Rete raccolta acque piovane copertura (sistema sinfonico)
- B** Prima vasca di raccolta delle acque meteoriche (Volume indicativo 20 mc)
- C** Gruppo di filtrazione
- D** Sistema pompaggio per irrigazione aree verdi prossime all'edificio Rete
- E** impianto di irrigazione aree verdi prossime edificio e idranti parco
- F** Gruppo filtrazione per acqua rete duale
- G** Sistema pompaggio per rete duale a servizio dei WC e della rete tecnica dell'edificio
- H** Rete di scarico "troppo pieno" della vasca di raccolta acque coperture verso invaso posto nel parco
- I** Sistema di raccolta e trattamento acque parcheggi (prima pioggia e disoleatore)
- L** Invaso di accumulo e laminazione con capacità minima di 300 mc posto nelle aree verdi private, all'esterno della fascia di rispetto (200 m) del pozzo idrico presente nell'area. L'acqua accumulata verrà utilizzata per uso irriguo nel parco e come elemento di valore paesaggistico. L'invaso è dotato di scarico di troppo pieno, con valvola di non ritorno, verso il fosso esistente che porta infine al fosso Rigone.



Aspetti ambientali

Disposizioni delle N.T.A. del P.O.

h) e i) Fabbisogni energetici, aspetti tecnologici ed impiantistici

Il progetto si pone l'obiettivo di creare un edificio sostenibile, confortevole ed energeticamente efficiente, in grado di minimizzare i consumi energetici e ridurre i costi di gestione tramite l'impiego e l'integrazione di tecnologie specifiche. Queste si sono tradotte nell'utilizzo di un apparato impiantistico all'avanguardia e alla scelta di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili.

L'edificio vuole infatti essere classificato in classe energetica A4, vantando certificazione del protocollo LEAD Silver. Il livello di eccellenza delle performance energetiche si è ottenuto grazie all'impiego di:

- pompe di calore condensate ad aria o ad acqua di falda per la produzione dei fluidi;
- unità di trattamento aria al fine di garantire una IAQ elevata e il ricambio d'aria in ogni ambiente con possibilità di filtrazione di polveri sottili e di sostanze inquinanti in essi contenute a bassi perdite di carico, costi di gestione e manutenzione;
- una centrale tecnologica evoluta alimentata da energie rinnovabili controllate da sistemi software in grado di stabilire istantaneamente la migliore configurazione di funzionamento, e basate sullo sfruttamento di energia da fonti rinnovabili;
- terminali impiantistici ad alta efficienza collegati al sistema BMS Building Management System;
- misure di risparmio idrico grazie alla raccolta e allo stoccaggio dell'acqua piovana con un riutilizzo per usi non potabili (cfr pag. 52-53).

Il progetto è inoltre stato focalizzato sullo studio del miglior apporto possibile di luce naturale e delle condizioni ottimali di comfort visivo ad integrazione e supporto dell'illuminazione artificiale. Punto di partenza e filo conduttore della

progettazione sono stati i criteri di:

- affidabilità e durabilità nel tempo degli impianti;
- contenimento dei costi di gestione e manutenibilità;
- idoneo grado di comfort per gli occupanti;
- contenimento del consumo di risorse e riduzione dei carichi ambientali.

Il sistema prevede la generazione del fluido termovettore attraverso due Pompe di Calore polivalenti con compressore di tipo a vite ottimizzati per il refrigerante R513A. Ciascuna ha circa 250 kW di potenza termica e 300 kW di potenza frigorifera e sono qui proposte in versione super silenziosa ad alta efficienza con produzione istantanea di acqua refrigerata e calda fino a 60°C a servizio dell'impianto a 2 tubi. Saranno installate con griglia di protezione antivibrante in un locale tecnico apposito, posto in copertura, parzialmente scoperto per assicurare il corretto afflusso dell'aria.

Le pompe di calore assicureranno il funzionamento tramite terminali split.

Le Unità di Trattamento Aria sono così composte:

- Composizione con recupero rotativo;
- Composizione con 3 batterie: riscaldamento, raffreddamento, post riscaldamento;
- ognuna comprende le 3 serrande di presa aria esterna, ricircolo, espulsione.
- i rispettivi ventilatori sono EC brushless (motori elettrocommutati, inverter non necessari).

Le UTA sono in grado inoltre di interfacciarsi con il sistema BMS di piano.

La ventilazione meccanica è stata dimensionata per garantire l'apporto di aria primaria richiesti dalla norma UNI 10339 "Impianti aerulici ai fini di benessere" in funzione della destinazione d'uso. Le prese ed espulsioni delle UTA saranno

conformate in modo da evitare infiltrazioni d'acqua dovute a piogge e da rete antivolatile. La regolazione delle UTA sarà demandata al sistema centralizzato che ne gestirà gli orari di funzionamento, la portata ed i valori di immissione dell'aria.

(vedi figura 1)

L'intervento comprende la realizzazione completa degli impianti elettrici delle aree comuni e della parte produttiva del piano terra, dei piani superiori a uso ufficio. Il progetto comprende inoltre tutte le centrali e le terrazze dell'immobile.

Tale progetto sarà rivolto alle specifiche di realizzazione degli impianti elettrici quali quadri, linee, apparecchi elettrici, impianti speciali, necessari alla realizzazione del complesso, dove si prevede l'installazione di quanto segue:

- impianto di trasformazione MT/BT;
- impianti di forza motrice;
- impianti di illuminazione normale e di sicurezza;

TR07b

- impianti di forza motrice per alimentazione utenze meccaniche di climatizzazione;
- impianti di trasmissione dati e telefonia;
- impianti speciali a correnti deboli:
- rivelazione incendi;
- impianto voice evacuation;
- impianto videocitofonico;
- impianto domotico;
- impianto TVCC (predisposizione);
- impianto controllo accessi (predisposizione);
- impianto di messa a terra;
- impianto fotovoltaico.

Nel rispetto del Decreto Legislativo 3 marzo 2011 n. 28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili" e del bando di gara indetto dal soggetto attuatore, è stato previsto un impianto fotovoltaico che verrà installato sulla copertura dell'edificio con le seguenti caratteristiche:
POTENZA RICHIESTA $P=(1/k)*S$ [kWp] $P= 80$ kWp.



Figura 1

Aspetti ambientali

Disposizioni delle N.T.A. del P.O.

TR07b

j) Gestione dei rifiuti

Sono state valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

In base a quanto sopra è stata prevista, all'interno dell'area oggetto di intervento on prossimità dell'area di carico scarico, un'area atta a contenere le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti dal complesso secondo il sistema porta a porta attivo sul territorio comunale e che verrà attrezzata secondo un piano specifico di gestione dei rifiuti della produzione, sviluppato e condotto direttamente dall'azienda.

m) Campi elettromagnetici

All'esterno e lungo il confine del lotto con l'area RQ-07b, a circa 1 m di distanza, corre la linea di alta tensione interrata 220 Casellina - Tavarnuzze 265 cavo interrato, che ha una Dpa SX e Dpa DX di 2 metri.

L'area di PUC, lungo detto confine, rientra dunque per circa un metro nella Dpa. Tale fascia ricadrà in area pubblica adibita a verde ambientale e non vi sono previste attività che possano esporre persone al campo elettromagnetico.

Per la cabina elettrica di trasformazione MT/BT in progetto varranno le distanze dettate dalla Linea Guida per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.08 Distanza di prima approssimazione (DPA) da linee e cabine elettriche (tra 1,5 m e 2,0 m).

ART. 35

Prescrizioni per le aree con pericolosità idrogeologica

Per quanto riguarda il soddisfacimento delle prescrizioni di cui al presente articolo si rimanda alla relazione geologica allegata.

ART. 36.3

Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico - Attività vietate nelle zone di rispetto

Parte del lotto urbanistico ricade in area di rispetto dei punti di captazione ad uso acquedottistico, dovuta alla presenza di un pozzo posto al di fuori del lotto, come individuato a pag. 17.

All'interno della fascia di rispetto di 200m di tale pozzo, nell'area oggetto di intervento che verrà dedicata a parco privato, è inoltre presente un pozzo privato ad uso domestico ed irriguo, denunciato alla Provincia di Firenze con Pratica n. 936 del 17 febbraio 2005.

Per le caratteristiche intrinseche del progetto e della destinazione d'uso prevista, non verranno effettuate le attività di cui ai commi:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi
- e) aree cimiteriali
- f) apertura di cave che possono essere in connessione

con la falda

g) apertura di pozzi

i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanza radioattive

l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli

m) pozzi perdenti

n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg/ha di azoto presente negli affluenti.

Ai fini del rispetto del punto d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade, le strade ed i percorsi interni all'area di progetto verranno asfaltati e saranno quindi impermeabili, le reative acque verranno raccolte, trattate e smaltite secondo quanto già descritto a pag. 56.

Per quanto concerne il punto h) gestione di rifiuti si rimanda al precedente paragrafo j), specificando che l'attività di raccolta dei rifiuti avverrà in area esterna rispetto alla zona di rispetto del pozzo ad uso acquedottistico.