

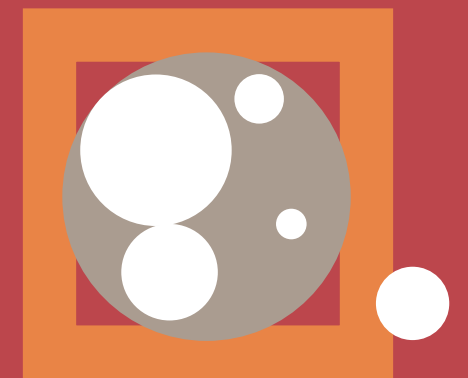
Nuovo Centro Civico e Stazione Tramvia Veloce - Scandicci

ARX S.r.l.

C.T.C. SOCIETA' COOPERATIVA

GLOBAL SERVICE TOSCANA

GENNAIO 2007



Relazione tecnica generale - gennaio/07

(ai sensi dell'art. 20 D.P.R. 554/99)

RELAZIONE TECNICA

Conformità urbanistica

- Piano Strutturale adottato con deliberazione del C.C. n° 132 del 12/11/03

Il PS inquadra l'area oggetto del Project nell'UTOE 4. All'interno dell'UTOE, l'area in oggetto è compresa in una delimitazione grafica che individua "aree sottoposte a strumenti urbanistici approvati, adottati, in corso di formazione".

Tale area è normata dall'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prescrive il rispetto dei contenuti del "Programma direttore" approvato con deliberazione del C.C. n°85 del 24/07/03.

- Programma direttore approvato con delibera del C.C. n°85 del 24/07/03

Il PD redatto dall'architetto Richard Rogers individua il nuovo centro urbano di Scandicci in quell'area oggi non urbanizzata che si trova lungo l'asse della futura linea 1 della tranvia. Questa parte di territorio viene suddivisa in 10 comparti ai quali vengono assegnate funzioni e superfici utili lorde.

L'area oggetto del project in questione è la zona 1, in detta zona vengono previste le seguenti funzioni: cultura, commercio, ristoro, attrezzature collettive, residenza, ricettivo.

Nello specificare il mix funzionale delle aree del nuovo centro urbano, l'area in questione definita area 1 "Nuovo Centro Civico, Piazza della Resistenza", si individuano funzioni più specifiche, ovvero:

- palazzo comunale
- stazione della tranvia
- teatro-auditorium
- spazi commerciali
- uffici
- ristoranti/bar
- residenze
- servizi collettivi
- Hotel
- parcheggi centralizzati interrati

- PRG norme tecniche di attuazione, Variante di aggiornamento normativo. Approvato con deliberazione del C.C. n° 102 del 28-05-2002.

Con deliberazione n° 4 del C.C. del 15-01-2002 è stata approvata la Variante al PRGC denominata "Tranvia Firenze Scandicci. Stazione Scandicci –Centro, attrezzature ed interventi connessi alla realizzazione del tratto urbano della tramvia".

Tale Variante introduce nelle NTA del PRGC l'art. 28bis "Zona C1 espansione speciale: Stazione della tramvia veloce e attrezzature connesse pubbliche e private".

L'art. 28bis prevede come modalità d'intervento che, "l'assetto complessivo della presente zona sarà definito da un progetto guida elaborato dell'Amministrazione Comunale".

- Progetto-guida Nuovo Centro Civico. Approvato con deliberazione n°133 del C.C. del 12/11/2003

Il Progetto Guida, redatto dall'Architetto Rogers, definisce l'assetto urbanistico di dettaglio della zona 1 individuata dal Programma Direttore, in quanto questo ambito è già conforme al PRG per effetto della variante di cui al punto precedente.

Il Piano Guida definisce, per quanto riguarda l'ambito A oggetto del project, una tabella riepilogativa nella quale viene definito il mix delle funzioni per singolo edificio previsto.

Le NTA del progetto guida definiscono all'art. 4 le unità di intervento. L'art. 5 comma 5, rimanda alla tabella riepilogativa del mix funzionale del Progetto Guida attribuendo a tale tabella valore prescrittivo.

Descrizione dell'intervento

L'area d'intervento rientra nell'ambito territoriale più vasto studiato dal Programma Direttore approvato con D.C.C. n°85 del 24/07/2003. Tale ambito si estende lungo l'asse della tranvia, dal fiume Greve fino all'Autostrada A1 e al parcheggio scambiatore di Villa Costanza. Il Programma Direttore suddivide l'area in zone d'intervento tra le quali l'area in oggetto della presente proposta, ovvero l'Ambito A.

L'area è denominata "Zona C1 di Espansione Speciale: Stazione della tranvia veloce e attrezzature connesse pubbliche e private", come da art. 28/bis introdotto dalla variante al PRGC approvata con deliberazione del CC n°4/2002. L'Ambito A oggetto della presente proposta si caratterizza per una prevalenza di S.U.L. di edificato da realizzare: 19.000 mq su un totale di 20.000 mq previsti dal PRG, ripartiti questi ultimi soltanto tra gli ambiti A e B.

L'art. 28/bis indica inoltre 19.000 mq di spazi pubblici scoperti da realizzarsi entro i confini della zona C1 di Espansione Speciale. Di questi, 12.375 mq sono già previsti nell'Ambito A dal Progetto Guida, la quota rimanente dovrà collocarsi in modo giustamente proporzionato negli Ambiti B e C.

In riferimento all'Ambito A, l'Amministrazione comunale ha incaricato l'Arch. Rogers di sviluppare l'area in questione attraverso un ulteriore studio, denominato "Piano Guida per il Nuovo centro civico di Scandicci", che ne approfondisse la definizione progettuale e che fissasse le destinazioni d'uso e le relative superfici; tale piano guida è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale il 12/11/2003, contestualmente all'adozione del Piano Strutturale del Comune di Scandicci.

All'interno dell'Ambito A, come previsto dall'elaborato 9 del Progetto guida per il Nuovo Centro Civico, "ai 19.000 mq di S.U.L. di spazi privati si aggiungono circa 2.000 mq di struttura polivalente culturale così come specificato dal Programma Direttore", pertanto la superficie totale per l'Ambito A prevista dal Progetto Guida è di 21.000 mq.

La proposta in oggetto prevede la realizzazione delle seguenti SUL:

Destinazione	Previsioni progettuali
Sala Polivalente	1.750
Residenziale	7.260
Direzionale	4.230
Commerciale	2.431
Ricettivo	0

L'Ambito A si caratterizza principalmente per la dotazione al Comune di Scandicci di un punto urbano di riferimento capace di connotare la città sia in termini di riconoscibilità architettonica che di qualità ambientale: il Nuovo Centro Civico. La nuova piazza avrà quindi un ruolo fondamentale nella definizione di uno spazio pubblico "di alta qualità arricchito da edifici di elevato valore architettonico".

Nelle intenzioni del Progetto Guida, come della presente proposta, la piazza sarà il luogo in cui tutti i cittadini potranno trovarsi e prender parte ad attività collettive e ad eventi pubblici, luogo per la cultura e il divertimento facilmente accessibile da tutti i quartieri circostanti attraverso percorsi pedonali e servendosi della nuova tranvia nonché di altre forme di trasporto pubblico.

Attività

Il ruolo della Piazza è quello di potenziare un grande numero di attività pubbliche, oltre a quelle consuete legate al commercio e alla ristorazione e a quelle eccezionali o temporanee come la fiera annuale. Il Palazzo Comunale è ancora uno dei principali catalizzatori della vitalità della piazza. Attorno ad essa si collocano un Centro Culturale, un corpo di fabbrica adibito ad uffici e uno a residenze, oltre a negozi posti al piano terra dei tre edifici. L'Hotel previsto nel Progetto Guida non fa parte della presente proposta.

Il disegno della piazza consente una flessibilità di utilizzo, che varia in relazione agli eventi che vi troveranno luogo.

Il controllo termico e ambientale ha avuto un ruolo fondamentale nel definire l'orientamento degli edifici e degli spazi aperti, il disegno degli spazi e la scelta dei materiali.

Assi visivi

La piazza sarà facilmente visibile da tutti gli assi d'accesso: via Pantin, via G. Pascoli e l'asse della tranvia; gli edifici sono posizionati in corrispondenza degli incroci principali degli assi; l'organizzazione degli spazi deve guidare il visitatore verso la piazza, e allo stesso tempo permette la vista delle colline dall'asse della tranvia.

Circolazione pedonale

Si individuano 4 principali sistemi di percorrenza

- I pedoni dalla fermata della tranvia si devono orientare facilmente verso gli edifici e la piazza

- I nuovi accessi da via Pascoli e da via Pantin sono caratterizzati da strutture commerciali e collettive; sarà limitata la circolazione dei veicoli lungo questo asse.

- L'accesso alla sala polivalente potrà avvenire sia dalla piazza civica che da via 78° Reggimento Lupi di Toscana.

- L'accesso alla piazza dal nuovo parcheggio a raso posto lungo Viale Aldo Moro avviene attraverso 2 percorsi pedonali paralleli che attraversano a raso la Via 78° Reggimento Lupi di Toscana.

Sistemazione del paesaggio urbano

La sistemazione del verde dovrà proteggere dall'irraggiamento solare e facilitare la ventilazione nei mesi estivi.

Il numero degli alberi esistenti viene incrementato e vengono definiti dei nuovi filari di Tigli che seguono una disposizione parallela all'asse della tranvia allineata con la griglia strutturale dell'edificio Culturale.

Le pavimentazioni delle aree esterne sono principalmente realizzate con pietra arenaria per garantire una gradevolezza visiva e una notevole resistenza ai vari usi. Altre parti in particolare nelle zone in corrispondenza con i filari di alberi sono sistemate con graniglia colorata tipo GREVELIT alternate da filari di siepi che definiscono una divisione in più zone dello spazio della piazza, ognuna destinabile a diversi usi. Giochi d'acqua e arredi urbani sono stati previsti per generare un ambiente vivace e flessibile che favorisca le attività all'aperto.

Stazione della tranvia

La struttura che costituirà la stazione della tranvia sarà realizzata molto probabilmente dopo che la tranvia sarà entrata in funzione e quindi richiederà particolare attenzione per evitare interferenze tra il cantiere della stazione e l'operatività della tranvia stessa.

Cabina di trasformazione ENEL

Una cabina di trasformazione da media a bassa tensione è stata collocata in corrispondenza del parcheggio a raso posto lungo Via 78° Reggimento Lupi di Toscana. La cabina servirà sia l'edificio culturale che l'edificio direzionale. Quest'ultimo sarà collegato alla cabina attraverso cavidotti posti al di sotto della tranvia già previsti nel progetto esecutivo dall'ente concessionario che sta realizzando l'infrastruttura.

Interferenza con zona di rispetto pozzi (art. 21 D. Leg.vo 152/99)

Il Piano Guida riporta tra le altre informazioni degli elaborati progettuali, elaborati in scala 1:500, ove vengono definiti con sufficiente attenzione gli interventi per la complessiva edificazione del comparto denominato zona 1 Ambito A.

La quasi totalità del comparto oggetto del Piano Guida, risulta cadere all'interno della fascia di rispetto di 200 ml, indicata dall'art. 21 del D. Leg.vo 152/99, di due pozzi gestiti dalla Publiacqua spa. Per tale fascia di rispetto il comma 6 dell'art.21 della Legge in oggetto prevede che le Regioni e le province disciplinino le attività di edilizia residenziale, fognature, opere di urbanizzazione.

In mancanza di prescrizioni e indicazioni da parte degli strumenti urbanistici generali e attuativi, la proposta progettuale elaborata per la realizzazione di tale intervento ha previsto accorgimenti tecnici al fine di non interferire con la funzionalità e qualità dell'approvvigionamento idrico dei pozzi in oggetto gestiti da Publiacqua spa.

In particolare sarà previsto:

- specifici accorgimenti durante le lavorazioni di scavo e di movimentazione di terra per la realizzazione dei parcheggi interrati.
- le opere di fondazione saranno realizzate con tecniche e materiali che tengano conto del possibile veicolo di inquinamento rappresentato dalle strutture di fondazione in particolare per quelle di tipo non superficiale.
- l'area a parcheggio risulterà totalmente isolata da sottostante terreno attraverso la realizzazione di una struttura di fondazione continua di tipo a platea, tale soluzione sarà adottata anche dove non si renda necessario questa tipologia strutturale, al fine assicurare l'impossibilità di dispersione nel terreno degli eventuali sversamenti accidentali all'interno del parcheggio interrato.
- le strutture fognarie di collegamento alla rete principale, saranno realizzate con particolari tecnologie che garantiscano la tenuta in caso di rottura o perdita accidentale delle stesse tubazioni, al fine di evitare la conseguente dispersione delle acque reflue nel terreno circostante.

Descrizione degli edifici

Lo spazio pubblico della piazza e dell'edificio culturale sono contenuti da un edificio direzionale e da un edificio residenziale, dal Palazzo Comunale. Gli edifici che andranno a contenere lo spazio centrale hanno un mix funzionale nel loro complesso che garantirà alla piazza una frequentazione durante tutto l'arco della giornata.

La nuova piazza assieme alla nuova struttura polifunzionale costituiscono il cuore del centro civico e rispondono in modo flessibile alle esigenze della città di creare nuovi luoghi d'incontro per i residenti e per i visitatori esterni. L'articolazione degli spazi consente di organizzare eventi ed iniziative culturali per arricchire il calendario delle attività cittadine. La posizione baricentrica della nuova piazza rispetto al sistema urbano Scandicci-Casellina, consente di realizzare un vero e proprio centro urbano che, grazie alla presenza della fermata della tranvia costituirà l'accesso principale alla città. La piazza e la stazione della tranvia sono infatti strettamente collegate all'asse Pascoli-Pantin e quindi ai principali spazi pubblici cittadini.

La sistemazione della piazza offre spazi aperti utilizzabili anche per mercati o eventi occasionali protetti dal verde delle alberature.

Il mix funzionale dell'intervento consente di realizzare un centro multifunzionale capace di garantire vitalità all'area durante tutto l'arco della giornata, con al centro spazi per la cultura ed il tempo libero, attività commerciali disposte lungo l'asse principale della tranvia e ai piani superiori residenza ed uffici.

I nuovi edifici e le sistemazioni delle aree esterne, definiscono con chiari allineamenti gli assi stradali di Via 78° Reggimento Lupi di Toscana e di Via Francoforte Sull'Oder ed in particolare l'edificio culturale e l'edificio direzionale più alto segnano l'ingresso alla nuova piazza per chi proviene da Firenze.

La volumetria degli edifici è stata dimensionata e distribuita per segnare in modo chiaro le direttrici principali dell'area e per creare un centro compatto pur mantenendo liberi i con visivi verso le colline e il paesaggio circostante.

L'intervento prevede anche la realizzazione di parcheggi a servizio delle diverse attività posti al livello interrato degli edifici, a raso lungo Via 78° Reggimento Lupi di Toscana e in una struttura centralizzata posta Lungo Viale Aldo Moro nelle strette vicinanze dell'intervento. La distribuzione dei parcheggi e i relativi accessi nonché la riorganizzazione complessiva della viabilità consentono di liberare la piazza e di creare un centro pedonalizzato libero dal disturbo delle auto.

L'accesso carrabile allo spazio pedonale sarà consentito solo ai mezzi di soccorso, di manutenzione, ed in alcune ore del giorno a mezzi autorizzati per realizzare le operazioni di carico e scarico delle merci.

EDIFICIO CULTURALE

Superficie Utile Lorda	mq 2476
Quota d'imposta piano terra	m +43,80
Altezza	m 14,60
n° Piani	int+pt+mezzanino+p1
Altezza interpiano	interrato-pt m 3,20 pt-p1 m 7,20 incluso mezzanino p1-copertura m 7,40
Dimensioni edificio	30,00x48,00m
Funzioni	edificio cultura mq 1750 commerciale mq 551 mq 175 realizzabile dal gestore terrazza mq mq 290 locali tecnici mq 115 piano mezzanino +1 aree di supporto mq 443 piano interrato

Tipologia

Lo spazio principale della sala polifunzionale è sopraelevato rispetto al livello della piazza e si affaccia verso di essa attraverso una ampia galleria e una loggia in cui si potranno svolgere attività all'aperto. Il piano terra dell'edificio ospita la reception, spazi espositivi e spazi commerciali di media distribuzione in stretto rapporto visivo e fruitivo con la piazza. Al piano terra si può prevedere una struttura commerciale di media distribuzione dotata di piano mezzanino. Il piano mezzanino sarà realizzato successivamente dal futuro gestore dell'unità commerciale e tale mezzanino potrà avere una SUL massima di 175 mq.

Accessi

Accessi principale alla sala polivalente dal lato piazza e da Via 78° Reggimento, accessi secondari sul lato nord-ovest. Lungo la Via 78° Reggimento si trova una zona di drop off per consentire lo scarico rapido dei visitatori. Gli accessi alle unità commerciali poste al piano terra possono avvenire dal lato prospiciente la tranvia, dalla piazza e dal lato Nord-Est prospiciente via 78° Reggimento.

Collegamenti verticali

L'edificio è dotato di scala e ascensore per il pubblico posti nella reception che collegano esclusivamente il piano terra al piano primo dove si trovano le sale e la galleria panoramica. Un corpo di servizio dotato di scala e montacarichi collega invece tutti i livelli dell'edificio dal piano interrato dei parcheggi al piano dei locali tecnici posto al di sopra della sala conferenze. Sul fronte dell'edificio si trova un'ampia scale di sicurezza.

Accessi Carrabili

I parcheggi pertinenziali dell'edificio pubblico sono collocati nel parcheggio posto lungo Viale Aldo Moro. I parcheggi della struttura commerciale di media distribuzione sono disposti a raso con accesso diretto da Via 78° Reggimento. Le attività di carico e scarico merci potranno avvenire sul lato Nord-Ovest dell'edificio secondo orari e modalità regolamentate e da stabilirsi in seguito. L'accesso ai magazzini interrati avvengono direttamente dal parcheggio interrato.

Aree di supporto

L'edificio pubblico è dotato di aree di supporto poste al piano interrato utilizzabili come magazzini ed accessibili direttamente dallo spazio della reception posto al piano terra dell'edificio e dal parcheggio interrato prospiciente l'edificio. Al piano mezzanino posto tra la quota della reception e dell'auditorium si trovano gli uffici dedicati alla gestione delle attività del centro culturale.

Struttura

L'edificio ha una griglia strutturale di 6x6m. La struttura in acciaio e solai in c.a. prefabbricati si sviluppa con maglie variabili che aumentano di dimensione salendo dal piano interrato verso la copertura.

Piano interrato 6x6m

Piano terra 6x6m e 6x12m (zona reception)

Piano primo 6x6m, 6x12m e 6x18m (auditorium)

Facciate

Il piano terra è tamponato con una parete in vetro strutturale che garantisce la continuità tra lo spazio della piazza e gli spazi inter-

ni della reception, della zona esposizioni e delle unità commerciali.

Il piano primo è invece tamponato su tre lati da una parete doppia: opaca internamente e con lastre di vetro colorato sul lato esterno. La parete che si affaccia sulla terrazza è in vetro strutturale per garantire la massima integrazione tra attività della galleria e della terrazza.

Impianti

I locali tecnici sono posti al piano mezzanino al di sopra del piano primo sono in parte a cielo aperto e nell'interrato. I locali tecnici sono direttamente accessibili dalla scala di servizio. Il dimensionamento e maggiori dettagli dovranno essere verificati e confermati nel progetto impiantistico del progetto definitivo.

Copertura

Il manto di copertura è sistemato a verde per favorire un'elevata prestazione ambientale della copertura e migliorare il benessere termo-igrometrico, acustico, respiratorio-olfattivo e visivo. La copertura è segnata inoltre da 18 lucernari che consentono di illuminare naturalmente la sala interna.

Sistemazioni interne

Lo spazio della sala polivalente è stato concepito per favorire grande flessibilità d'uso e per poter ospitare attività di vario tipo tra cui concerti, spettacoli, convegni, conferenze, eventi culturali e mostre. In questo senso anche la qualità dei materiali e delle finiture dovrà garantire una buona adattabilità alle diverse esigenze e garantire performance acustiche idonee alle attività che vi si svolgeranno. La grande sala dell'auditorium è suddivisibile attraverso pareti mobili in 3 sale più piccole.

Gli spazi commerciali al piano terra verranno invece finiti all'esterno per garantire la continuità della qualità architettonica dell'esterno mentre gli spazi interni potranno essere allestiti dai futuri gestori in modo che rispondano alle effettive esigenze commerciali. Le superfici commerciali al piano terra hanno un'altezza interna tale che sarà consentita la realizzazione di piani mezzanini.

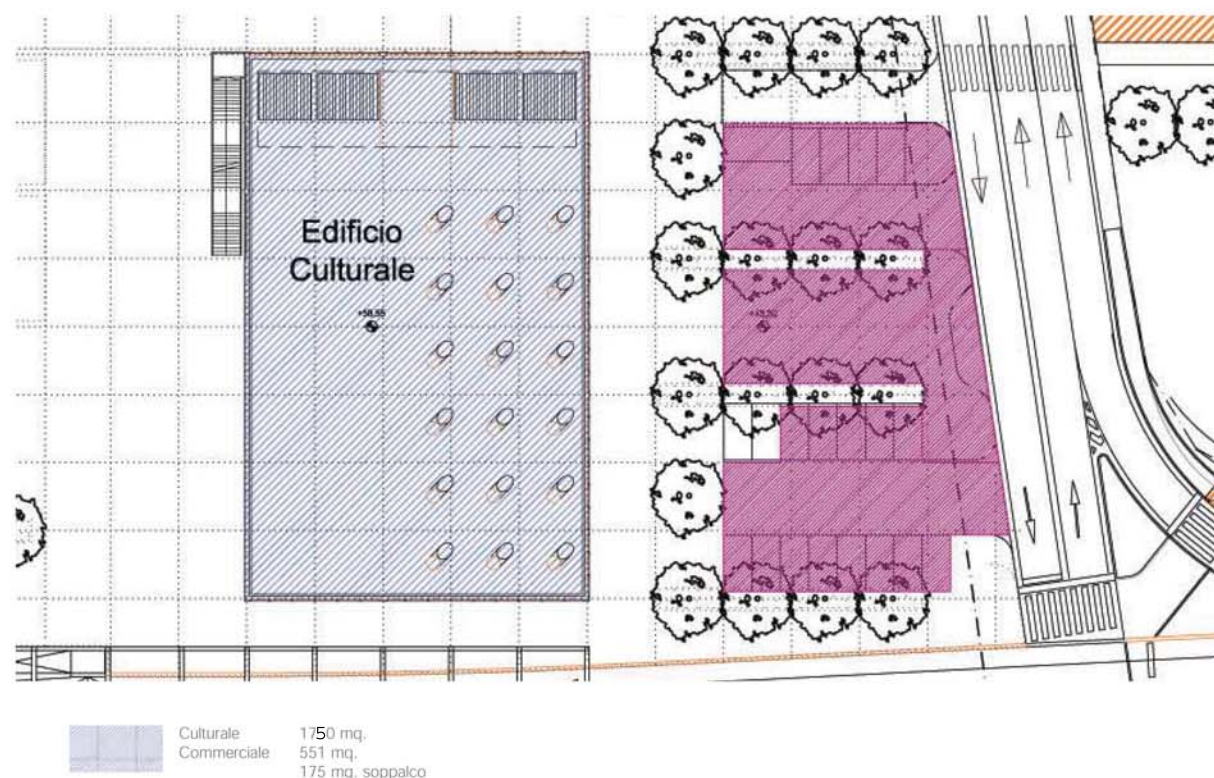
Qualità ambientali

In fase di progettazione definitiva si dovranno adottare soluzioni adeguate per ottimizzare l'uso della ventilazione e dell'illuminazione naturali, sistemi di schermatura per ridurre l'irraggiamento solare e in generale per ridurre i consumi energetici e le emissioni inquinanti.

L'inerzia termica dell'edificio deve compensare gli sbalzi di temperatura esterni.

Illuminazione e segnaletica

L'edificio sarà illuminato di notte per costituire un punto focale. La segnaletica deve essere coordinata con quella usata per il resto della piazza.



SPAZI PUBBLICI

Impostazione generale

Gli spazi pubblici si differenziano nelle varie zone dell'area d'intervento. Al centro la piazza e la stazione della tranvia che costituiscono lo spazio principale maggiormente legato alle attività commerciali, due ampi percorsi pedonali lungo la Via Francoforte sull'Oder e 78° Reggimento Lupi di Toscana e il parcheggio pubblico a raso lungo Viale Aldo Moro. La stazione della tranvia è realizzata da una serie di portali in acciaio con strutture simili a quelle utilizzate per l'Edificio Culturale all'interno dei quali scorre la tranvia. In questo senso l'edificio pubblico e la stazione costituiscono dal punto visivo e trasportistico il nuovo ingresso a Scandicci e diventano l'elemento qualificante principale dell'intero intervento.

Accessi

Gli accessi principali allo spazio centrale della piazza sono dall'asse pedonale Pascoli-Pantin e da Viale Aldo Moro lungo l'asse della tranvia. La piazza è inoltre collegata al parcheggio pubblico da 2 percorsi pedonali paralleli, uno lungo la tranvia e l'altro posto a Nord Ovest dell'Edificio Culturale.

Accessi Carrabili

Gli spazi pubblici sono per la gran parte pedonali. Mezzi di servizio e di soccorso possono accedere alle aree pedonali per garantire il funzionamento delle attività.

Pavimentazioni

Le pavimentazioni seguono la griglia strutturale dell'edificio pubblico e si differenziano nelle varie zone. Le zone di maggior frequentazione e attorno agli edifici sono pavimentate con materiale lapideo (pietra arenaria o simile), le altre zone più immerse nel verde sono invece pavimentate con superficie in graniglia stabilizzata tipo 'Grevelit' che comunque consente l'installazione di strutture temporanee quali chioschi, mercati o piccoli padiglioni. Le griglie di ventilazione dei parcheggi al piano interrato sono state disposte parallelamente agli edifici cercando di non invadere gli spazi pubblici più pregiati, in particolare quello della piazza centrale.

Alberature

Il disegno della piazza è segnato da alberature ad alto fusto (Tigli) che garantiscono un buon controllo microclimatico degli spazi aperti.

Stazione

La piazza è caratterizzata dalla struttura principale della stazione che protegge i percorsi in direzione Sud-Ovest Nord-Est. La pensilina della stazione segna la fermata e la principale zona commerciale posta al piano terra degli edifici residenziale e culturale. Il sistema di copertura delle pensiline consente anche di illuminare i principali spazi, i corpi illuminanti sono integrati con la struttura della pensilina.

Arredi

La piazza è inoltre dotata di panchine integrate con il verde e al centro si prevede l'installazione di una fontana integrata nella pavimentazione del tipo già presente nella Piazza Matteotti.