

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

PROPRIETA' :

PELLICINO S.R.L.

PROGETTO: Studio Tecnico Associato Turchi

Dott. Arch. Mauro Turchi

Dott. Arch. Lisa Turchi

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

ANALISI GEOLOGICA: Dott. Giuseppe Capparelli



A)- INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 58 in data 8 luglio 2013, ha definitivamente approvato la revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico.

Il nuovo Regolamento Urbanistico, riferito al quinquennio 2013-2018, è divenuto efficace a partire dal 14 agosto 2013, data di pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURT n. 33.

In sede di approvazione dello strumento urbanistico si è concluso anche il relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS): come previsto dall'art. 28 della L.R. 10/2010.

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

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

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

E' in corso di completamento il nuovo edificato PEEP, adiacente all'area in questione: completamento riferibile esclusivamente alle opere di urbanizzazione presenti ed identificate nella specifica convenzione.

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

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

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

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

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

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

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

L'intervento di riqualificazione urbanistica sarà attuabile mediante progetto unitario (P.U.) che a fronte della totale rimozione dei volumi secondari (VS) e dell'edificio falegnameria (classe 13) presenti all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione (RQ), consente la realizzazione di un piccolo complesso edilizio a destinazione residenziale posto a integrazione del tessuto edilizio urbano, in coerenza con gli allineamenti piano altimetrici esistenti.

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

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

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

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

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

Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti nel rispetto dell'elaborato denominato *Rapporto Ambientale* allegato alla deliberazione di approvazione del vigente Regolamento Urbanistico, la realizzazione dell'intervento sarà soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), h), i), j), k) nonché all'art. 46; nello specifico capitolo di riferimento in questa relazione tecnica si esplicitano e si descrivono le opere previste per il rispetto di tali requisiti.

B)- INTERVENTI DEL PROGETTO UNITARIO

La proposta di riqualificazione di cui al presente progetto unitario parte dalla considerazione che, l'area in oggetto è posta in una zona marginale rispetto all'abitato di Badia a Settimo, ma essendo collocata in adiacenza ad aree in corso di edificazione (PEEP), con le relative opere di urbanizzazione, farà parte di uno sviluppo urbano e di un corretto riassetto dell'intera zona di Badia a Settimo, anche se, purtroppo, permangono ancora, fenomeni di incongruenza e di degrado urbano. (grandi serre realizzate in materiale plastico, depositi di materiali edili ecc..).

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

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

Il P.U. vorrà contribuire a rendere visibile la stratificazione dello sviluppo territoriale, affermando la permanenza della forma del territorio, delle emergenze territoriali, delle fabbriche e costruzioni costituenti il borgo storico, nonché la loro intersecazione, sovrapposizione, fusione fino alla metamorfosi, rendendo congruo e sostenibile, auspicabilmente anche

integrabile, l'inserimento dei nuovi impianti residenziali programmati dalla scheda RQ08c, che dovranno svolgere una sorta di ricucitura fra i vari sistemi descritti, interfacciandosi e dialogando col sistema circostante.

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

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

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

C)– ANALISI STORICA

La "Piana di Settimo", ovvero il territorio alla sinistra dell'Arno, fra il fiume e il tracciato dell'antica via Pisana, ha una propria evoluzione intimamente connessa, pur senza mai perdere le proprie caratteristiche né, almeno in certi periodi, una relativa autonomia, a quella di Firenze. Sicuramente la presenza di massima importanza (storica, culturale, politica, economica ecc.)

dell'area fu per secoli costituita dall'abbazia di Settimo le cui memorie rispecchiano vari secoli di storia fiorentina, nel cui ambito essa e i suoi monaci giocarono a lungo un ruolo fondamentale.

Nella seconda metà del X secolo la Badia esisteva già tra i domini di quei potenti signori di origine longobarda che da Cadolo presero il nome di Cadolingi, e che estendevano la propria autorità su gran parte del territorio sulla riva sinistra dell'Arno, dalla pianura di Settimo fino alla Lastra, Fucecchio ed addirittura la piana lucchese.

Sulla fondazione della Badia mancano notizie certe e forse più che ai documenti occorre ricorrere alla tradizione. Tralasciando la storia e tutte le vicissi-

tudini legate alla Badia, possiamo aggiungere che, la prima parte della storia del monastero si identifica dunque con la concezione di vita spirituale e materiale di quest'ordine di monaci, il cui modello (S. Benedetto da Norcia) insegnava a pregare, ma anche a lavorare.

Nel settore agricolo i monaci infatti svolsero un'opera importantissima: costruirono una fitta rete di canali per il deflusso delle acque stagnanti, rendendo fertile un territorio altrimenti malsano e improduttivo. La loro abitudine di affidare a terzi, cioè ai contadini del posto, la coltivazione delle proprietà che ricevevano in donazione dai fedeli, favorì l'insediamento nel nostro territorio di numerose famiglie, che formarono quindi una popolazione in crescente aumento.

Per quanto riguarda l'attività culturale, furono loro ad iniziare la raccolta di testi liturgici, teologici, filosofici ecc. che costituirono il primo nucleo della biblioteca divenuta poi famosa.

Con Pietro Leopoldo, Granduca di Toscana, nel 1783, con moto proprio, ordinò l'allontanamento e la soppressione dell'ordine Cistercense. Con il provvedimento, due chiese, tra le altre, divennero parrocchiali: San Martino alla Palma e San Lorenzo a Settimo: quest'ultima venne trasferita nella chiesa di Badia col titolo SS. Lorenzo e Salvatore a Settimo, riducendo la vecchia chiesa di S. Lorenzo a camposanto.

Con tale documento, la Badia a Settimo, come centro monastico, grande istituzione politica, culturale ed amministrativa, cessava la propria attività, lasciando ai posteri il compito di raccontare la sua storia.

C1 – Storia dinamica dell'uso del suolo

La tipologia ambientale del territorio, costituisce un preciso elemento di archeologia agricola nel contesto più generale del sistema di coltivazione e canalizzazione delle acque che l'insediamento monastico determinò in secoli di attività. Questa porzione di territorio, pur soggetta attualmente a vari usi impropri e a tipologie di coltivazione non adeguate, rappresenta un unicum da preservare e valorizzare in modo specifico all'interno di un più vasto contesto urbano.

Nell'area in questione sussistono ancora configurazioni perfettamente sovrapponibili con i rilievi delle antiche carte che descrivevano

minuziosamente il territorio almeno dal secolo XV in poi, mentre in altre porzioni si sono verificati negli ultimi quaranta anni vistosi fenomeni di stravolgimento e degrado ambientale: escavazioni di terre e sabbie con creazione di notevoli dislivelli, poi utilizzati in parte come discariche di inerti o per impiantarvi serre in materiale plastico, baracche e capanni di lamiera sede di attività improprie e addirittura stoccaggio di containers.

Alcune porzioni di aree, adiacenti e non l'abbazia, sono totalmente abbandonate e inselvatichite; anche nelle zone coltivate sono globalmente riscontrabili, tranne qualche rara eccezione, fenomeni di degrado e di conduzione con criteri sommari e non ecologici.

Le scarse alberature esistenti da decenni non vengono più curate dalla mano sapiente del contadino e l'intera superficie è frantumata in varie proprietà private diverse che perseguono obiettivi non omogenei e in alcuni casi con forti rischi di future destinazioni d'uso in contrasto con la natura storico-culturale del luogo.

Anche il contesto urbano circostante l'area è di fondamentale importanza per un giusto riassetto dell'intera zona di Badia a Settimo perché costituisce una cintura indispensabile di collegamento ambientale e panoramico con i territori storici. Purtroppo gli aspetti di degrado e di arredo non congruente sono notevoli e tipici in genere di tutta la Piana: da rilevare la presenza sempre più fitta di strutture improprie e fortemente antiestetiche quali grandi serre realizzate in materiale plastico e depositi di attrezzature edilizie (per es. lungo via San Colombano nei pressi del cimitero e lungo la via del Pellicino di fronte l'area d'intervento).

Presupposto fondamentale per un concreto ed efficace risanamento è l'individuazione da parte dello strumento amministrativo superare l'attuale frammentazione della zona, al fine di poter compiere contemporaneamente in tutte le sue parti quelle scelte operative necessarie per asportare ogni struttura invasiva e lesiva dell'ambiente e ogni attività impropria e non conforme all'identità dei luoghi e al progetto di tutela e valorizzazione, attraverso opere di complessiva riorganizzazione e riqualificazione urbanistica ed edilizia: ciò che giustifica sia le scelte urbanistiche del R.U.C. vigente che il progetto di riqualificazione in essere.

D)- VIABILITA' INTERNA

Il progetto proposto prevede una viabilità condominiale interna delle dimensioni fra 5,20 e 6,00, con unico ingresso/uscita dalla strada; la strada interna serve gli ingressi privati delle cinque villette e l'accesso ai posti auto privati.

Ciascuna abitazione ha una propria entrata privata con cancello automatizzato e percorribilità interna verso il pilotis, con ampiezza di ml.3,75 circa.

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

La pavimentazione della viabilità sarà realizzata mediante pavimentazione non permeabile.

Alcuni esempi di tipologia proposte per gli accessi privati

Fig. 1





Fig.2



Fig.3

E)– SISTEMA DEL VERDE

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

Da precisare che le proposte progettuali relative alle aree esterne e alle quote d'imposta degli edifici, sono state fatte tenendo conto del battente idraulico individuato in questa area e del suo franco, individuando la quota di piano abitativo a +38,85 (V. Relazione idraulica e Tav.13 – Rischio idraulico)

L'area di intervento, delimitata dal R.U.C. è di circa Mq. 3600 di cui 1/5 occupata dallo sviluppo in pianta delle costruzioni ed il resto, diviso fra giardini privati, aree condominiali e spazi di manovra.

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

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

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

QUANTITA' NUOVE PIANTAGIONI

ALBERI

<i>Acer campestre</i>	8
<i>Acer planatoides</i>	6
<i>Fraxinus excelsior</i>	2
<i>Fraxinus ornus</i>	5
Totale	21

ALBERI DA FIORE

<i>Prunus persica</i> "Prince Charming"	5
<i>Prunus serrulata</i> "Amanogawa"	6
Totale	11

Elenco Piantagioni

ALBERI

Acer campestre - Acero campestre

Acer planatoides - *Acero riccio*.

Fraxinus excelsior - *Frassino*.

Fraxinus ornus - *Frassino*.

ALBERI DA FIORE

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

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

SIEPI MISTE

Abelia x grandiflora - *Abelia*.

Acer campestre

Calycanthus praecox - *Calicanto invernale*.

Ceratostigma plumbaginoides e *willmottianum* - *Ceratostigma*.

Cotoneaster lacteus - *Cotognastro*.

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

Crataegus monogina e *C.oxiacantha*,

Rosa canina,

Elaeagnus x ebbingei - *Eleagno*.

Laurus nobilis - Alloro.

Prunus spinosa - Prugnolo.

Rosa bengalensis - Rosa del Bengala.

Rosmarinus officinalis - Rosmarino.

Rosmarinus officinalis "Prostratus" - Rosmarino prostrato.

Syringa vulgaris - Lillà.

Viburnum opulus - Pallone di maggio, Palla di neve

Viburnum tinus "Francesina" - Lentaggine.

Teucrium fruticans - Rosmarinone.

RAMPICANTI

Lonicera caprifolium - Caprifoglio.

Rinchospermum jasminoides - Falso gelsomino.

Rosa "Mermaid" - Rosa Mermaid.

VASCHE FIORI

Rosmarinus Officinalis.

Lavandula Spica

Santolina

Mahonia japonica

Ginestra

Salvia russa – Perovskia

Salvia officinalis

F)– TIPOLOGIA EDILIZIA

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

La tipologia edilizia proposta (tipologia villette unifamiliare),– Tav.07–, indica una possibile soluzione da sviluppare poi nella stesura del progetto edilizio, in funzione anche alla collocazione della serra solare, elemento importante nella definizione del progetto architettonico .

Le destinazioni d'uso previste dal piano sono esclusivamente individuate nell'ambito dell'edilizia residenziale.

Il Progetto Unitario rispetta le prescrizioni ed utilizza tutte le superfici utili concesse dalla scheda definita dal R.U.C.

Si propone un piccolo complesso edilizio, con tipologia di villette unifamiliari, all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione.

L'individuazione di due U.M.I. di intervento vuole solo tutelare la progressività degli interventi programmati, in funzione della pianificazione economica e procedurale della Proprietà.

Villetta unifamiliare organizzata su due livelli, con il piano di campagna posto alla quota + 36,10, individuato da pilotis;

la copertura, piana, ma con elementi frangisole inclinati, costituisce la terrazza – lastrico solare – dell'abitazione.

Caratteristica principale della villetta è la "serra solare", realizzata in aderenza ai piani abitativi. Tale struttura è un sistema di riscaldamento e raffrescamento solare passivo per l'intera abitazione, utilizzata come collettore energetico.

Fondamentale per la resa di calore è l'orientamento della serra, e nella progettazione si è cercato il più possibile di assicurarsi l'orientamento più ottimale, sud-est-ovest, mantenendo il parallelismo delle villette con i fronti stradali.

G)– CAPACITA' EDIFICATORIE

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

– Consistenze superficiali condonate:

(vedi conc. Sanatoria allegate) = mc.

1542,65.=

– incremento superficiale assegnato:

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

VOLUME TOTALE

= mc. 1696,91.=

H)– VERIFICHE DELLE SUPERFICI PER STANDARD

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

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

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

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

I) – PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI.

1) – Art. 9, punto 2 lett. e), limitatamente alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche.

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

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

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

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

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

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

La vasca è trattata con materiale anticorrosione.

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

Le acque che hanno subito tutto il trattamento sopra descritto, oramai depurate completamente, saranno definitivamente convogliate alla vasca chiusa, ove convogliano direttamente le acque pulite delle coperture degli edifici residenziali (sempre escluse quelle di c.d. "prima pioggia"); tali acque saranno utilizzate per le operazioni di innaffiamento dei giardini e degli spazi verdi di comparto, ed avranno ciascuna un dimensionamento stimato pari a circa 4 mc. (una vasca di raccolta per ogni villetta)

Le eventuali acque eccedenti il limite di contenimento della vasca, opportunamente regimate da un "troppo pieno", verranno convogliate in un sistema di tubi drenanti posti sotto le pavimentazioni stradali, in opportuno strato permeabile composto di inerti e ghiaia di varia pezzatura, che consente un ulteriore e definitivo filtraggio prima della re immissione in falda.

Il numero degli utenti dei fabbricati per civile abitazione previsti nel piano di lottizzazione succitato viene valutato pari a 14 circa.

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

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

Al fine di favorire il minor prelievo possibile dalla rete idrica, anche in conseguenza di quanto sopra descritto relativamente al recupero delle acque meteoriche, si prevedono i seguenti sistemi impiantistici:

- recupero delle acque saponose provenienti da lavabi, bidets, vasche, doccie, lavatrici, dai pozzetti sgrassatori appositi e reimpiego per i soli w.c.
- Recupero delle acque piovane dei tetti;

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

2) – Art. 9, punto 2 lett. h): Risparmio energetico e fonti rinnovabili

Il progetto è stato concepito in funzione quasi esclusivamente sul contenimento energetico e l'utilizzo di fonti energetiche alternative, sviluppandosi attorno alla proposta della "serra solare" utilizzata come fonte energetica passiva; i sistemi solari passivi, infatti, considerano l'edificio come un tutto organico con il luogo nel quale esso sorge, con le sue condizioni climatiche, le caratteristiche vegetazionali e geologiche, con tutto ciò, in una parola, che ne costituisce il contesto. Le villette saranno inoltre dotate di pannelli solari e fotovoltaici per soddisfare i requisiti minimi richiesti per il loro fabbisogno energetico; I pannelli potranno essere collocati sopra il pergolato in legno realizzato sui posti auto privati.

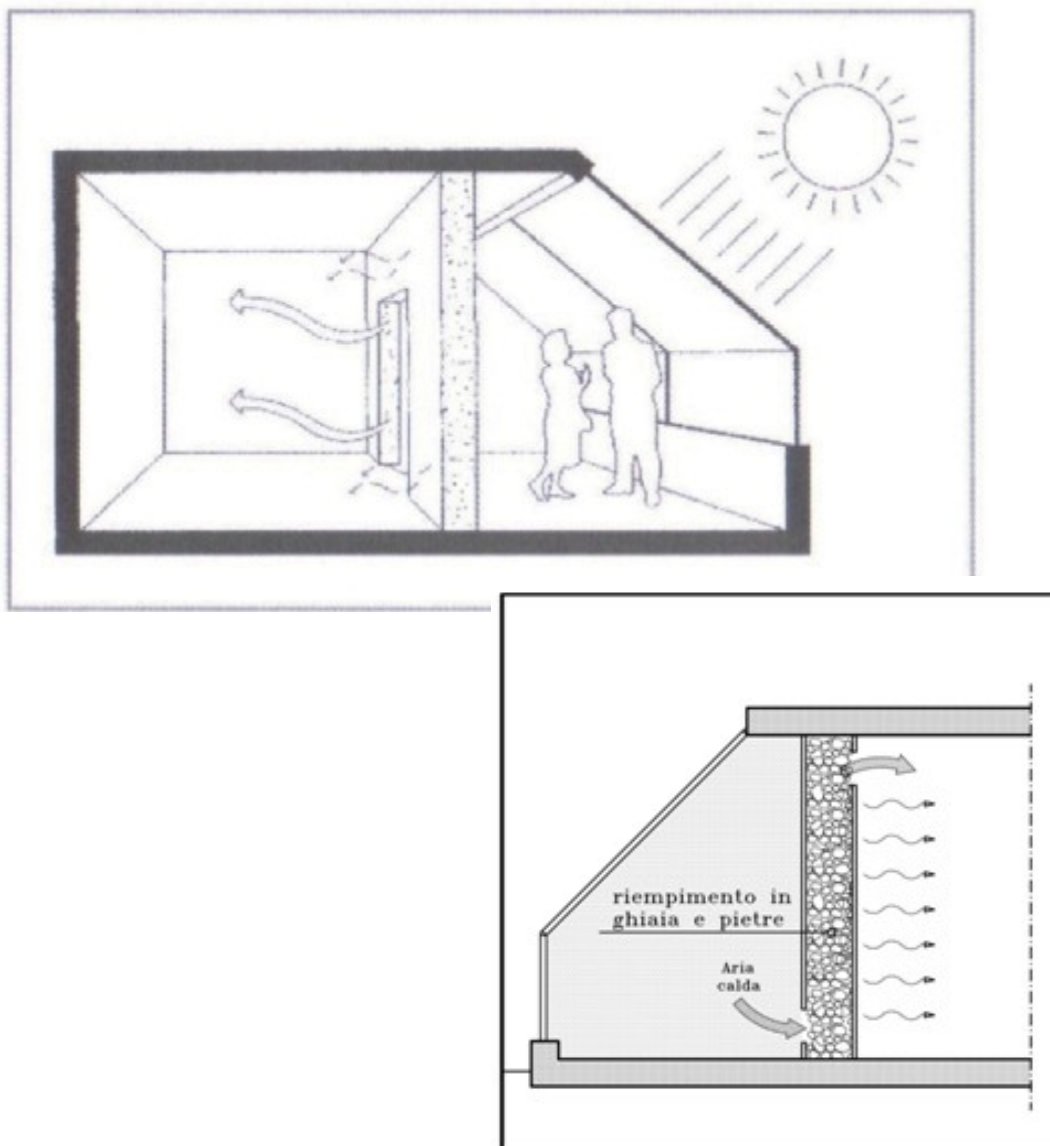
Questo modo di intendere l'architettura, inteso come "progettazione bioclimatica" è utile e necessaria anche per vedere gli edifici rapportati all'ambiente circostante e alla sua tutela, ponendo particolare attenzione alle caratteristiche climatiche dei luoghi di intervento, e per tener conto anche del benessere e della salute dei fruitori.

A livello compositivo-urbanistico deve quindi essere posta particolare attenzione ai fattori ambientali inerenti il sito climatico, l'orientamento degli edifici, la direzione dei venti dominanti, la presenza o meno di possibili ostacoli che possano ridurre l'irraggiamento solare, la presenza di corsi e bacini d'acqua eccetera.

A livello tipologico-tecnologico va posta particolare cura nella disposizione dei locali (ad esempio ponendo servizi e vani scale a nord), alle possibilità di sfruttare la ventilazione naturale sia per il ricambio dell'aria che per il

raffrescamento estivo, ma soprattutto si guarda alla possibilità di inserimento di componenti passivi/attivi riguardo all'uso dell'energia solare.

Sarà comunque integrata successivamente una relazione dettagliata sul dimensionamento, sulle caratteristiche costruttive e sulla resa energetica della serra solare proposta, in rapporto al fabbisogno energetico dell'edificio.



3) – Art. 9, punto 2, lett. i) – Fattori climatici: Il progetto ha tenuto conto dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (in particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), ottimizzando le scelte di assetto urbanistico e di indirizzare le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale, con particolare riferimento al risparmio energetico e di risorse ambientali in generale.

4) – Art. 9, punto 2, lett. j) – Sistema rifiuti: Pur nella fase progettuale dimensionale unitaria, si è tenuto conto di:

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

5) – Art. 9, punto 2, lett. k) – Qualità suolo e sottosuolo: Verifica assenza contaminazione. Tale norma prevede la programmazione preliminare all'intervento urbanistico ed edilizio di idonee verifiche ambientali che possano accertare la sussistenza o meno di eventuali gradi di contaminazione di terreni ed acquiferi e nel caso, di valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale. Nel rispetto delle normative generali vigenti, con particolare riferimento al vigente "Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani ed assimilati", per la parte relativa alla bonifica di siti inquinanti.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota sui requisiti acustici passivi delle abitazioni.

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

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

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

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

uso di apparecchi sanitari acusticamente certificati;

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

Altri accorgimenti che verranno adottati, saranno la scelta di rubinetteria di tipo silenzioso con riferimento alla classificazione acustica definita dalla UNI 8955/1° e dalla ISO 3822/1°, la scelta di tubazioni in polietilene della gamma

di scarico insonorizzata modello Silent della Geberit, e l'uso di raccordi che eviteranno una eccessiva turbolenza del moto dei fluidi.

Nota sul rispetto delle disposizioni di cui all'art. 46 delle N.T.A. del R.U.C..

Nella tav. D 02 "*Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi*", su base C.T.R. in scala 1:10.000, è riportata la suddivisione del territorio comunale in funzione della pericolosità idrogeologica – parametro teso a determinare la compatibilità delle trasformazioni del territorio con le caratteristiche medie degli acquiferi (vulnerabilità e potenzialità) – articolata nelle varie classi, in ragione dei differenti gradi di pericolosità.

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

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

Sono inoltre previste una serie di lavori finalizzati alla riqualificazione dell'area, inerenti le opere di urbanizzazione, così come previste dalla scheda di R.U.C., ed indicata nella tavola grafica di riferimento n°15.

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

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

– Ai sensi dell'Art. 3 del Regolamento di attuazione "*Criteri generale di progettazione*", i locali in progetto sono da classificarsi come edifici residenziali per i quali è richiesto il rispetto del requisito dell'accessibilità relativamente agli spazi comuni ed il requisito dell'adattabilità per tutti gli altri spazi.

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

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

Il Tecnico Relatore

Arch. Lisa Turchi