

VARIANTE FASCICOLO PROGETTO UNITARIO
approvato con delibera Consiglio Comunale Delibera n.38 del 30/03/2021



COMUNE DI SCANDICCI

AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ05e - AREA STABILIMENTO "BANCI"

Area prospiciente su Via Ponchielli, Via Pantin e Via Bartolomeo Cristofori in Comune di Scandicci (FI)

Progettisti:

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - Dott. Lido Sernesi - Arch. Matteo Sernesi

Committenti:

AGS immobiliare srl

CO.BRA.MA di Bramini Giancarlo snc

QUARTONI Immobiliare srl

Settembre 2025

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica - www.studiolapiramide.it

Dott. Lido Sernesi - cell. (+39) 3494603330 - e-mail: lidosernes@gmail.com – Ordine Architetti Prato – matricola 608

Arch. Matteo Sernesi – cell. (+39) 3201987413 – e-mail: matteosernes@gmail.com - Ordine Architetti Prato – matricola 589

Via Atto Vannucci, 3/3 – 59100 – Prato (PO) – Italy

INDICE

- Pag. 3 Premessa - Richiedenti
Pag. 4 Estratto mappa catastale
Pag. 5 Rappresentazione catastale subalterni di proprietà
Foglio 11 Particella 206
Pag. 6 Elaborato esemplificativo interventi già realizzati e relativi titoli edilizi -
interventi da realizzare
Pag. 7 Aggiornamento estratti fattibilità idraulica
Pag. 8 Piano interrato Stato Approvato D.C.C.n.38/21
Pag. 9 Piano terreno Stato Approvato D.C.C.n.38/21
Pag. 10 Piano primo- sezioni Stato Approvato D.C.C.n.38/21
Pag. 11 Pianta copertura - prospetti Stato Approvato D.C.C.n.38/21
Pag. 12 Descrizione del Progetto in Variante
Pag. 13 Foto inserimento ambientale
Pag. 14 Sovrapposizione planimetrica Progetto in Variante alla CTR
Pag. 15 Sovrapposizione planimetrica Progetto in Variante alla Mappa Catastale
Pag. 16 Piano Interrato - Stato di Progetto in Variante
Pag. 17 Piano Terreno - Stato di Progetto in Variante
Pag. 18 Piano Primo – Sezioni - Stato di Progetto in Variante
Pag. 19 Pianta Copertura – Prospetti - Stato di Progetto in Variante
Pag. 20 Sezioni aggiuntive porzioni oggetto di modifica –
Stato di Progetto in Variante
Pag. 21 Prospetti - Stato di Progetto in Variante
- Pag. 22 Calcolo/Verifica Superficie Coperta/IP Aree A/B/C/BCNC –
Stato di Progetto in Variante
Pag. 23 Calcolo/Verifica SE e VE Ampliamento/Produttivo/Direzionale –
Aree A/B/C/BCNC – Stato di progetto in Variante
Pag. 24 Calcolo/Verifica Parcheggi Stanziali SP/Stalli/Posti Bici –
Aree A/B/C/BCNC – Stato di progetto in Variante
Pag. 25 Calcolo/Verifica Superficie permeabile IP –
Aree A/B/C/BCNC – Stato di progetto in Variante
Pag. 26 Calcolo/Verifica Essenze Arboree –
Aree A/B/C/BCNC – Stato di progetto in Variante
Pag. 27 Tabelle Verifica/ Raffronto Parametri Urbanistici –
Aree A/B/C/BCNC e Complessivamente per l'area RQ05e -
Stato di progetto in Variante
Pag. 28 Consumo del suolo- Stato di progetto in Variante
Pag. 29 Fattibilità Tecnica – Ambiente e Paesaggio -
Stato di progetto in Variante
Pag. 30 Compatibilità P.C.C.A. - Stato di progetto in Variante
Pag. 31 Rete Distribuzione Sottoservizi – Collettore Fognario -
Stato di progetto in Variante
Pag. 32 Rete Stirata - Stato di progetto in Variante
Pag. 33 Rendering 1 - Stato di progetto in Variante
Pag. 34 Rendering 2 - Stato di progetto in Variante
Pag. 35 Foto inserimenti - Stato di progetto in Variante

Premessa

Il presente fascicolo viene presentato a variante del PROGETTO UNITARIO Delibera C.C. n.38 del 30/03/2021, riprende le basi dell'originario PUC ed aggiorna lo stato di fatto dei luoghi agli interventi edilizi intervenuti successivamente l'approvazione del PUC, riguardanti in parte opere edilizie interne ininfluenti sotto l'aspetto urbanistico ed in parte ancora da completare come alcuni iniziati interventi di manutenzione facciate e sistemazioni esterni propedeutici alla riqualificazione dell'intero compendio con reti stirate, infissi, aree verdi-permeabili, parcheggi viabilità ed altro che verranno completate a seguito della approvazione e rilascio della presente variante.

Richiedenti

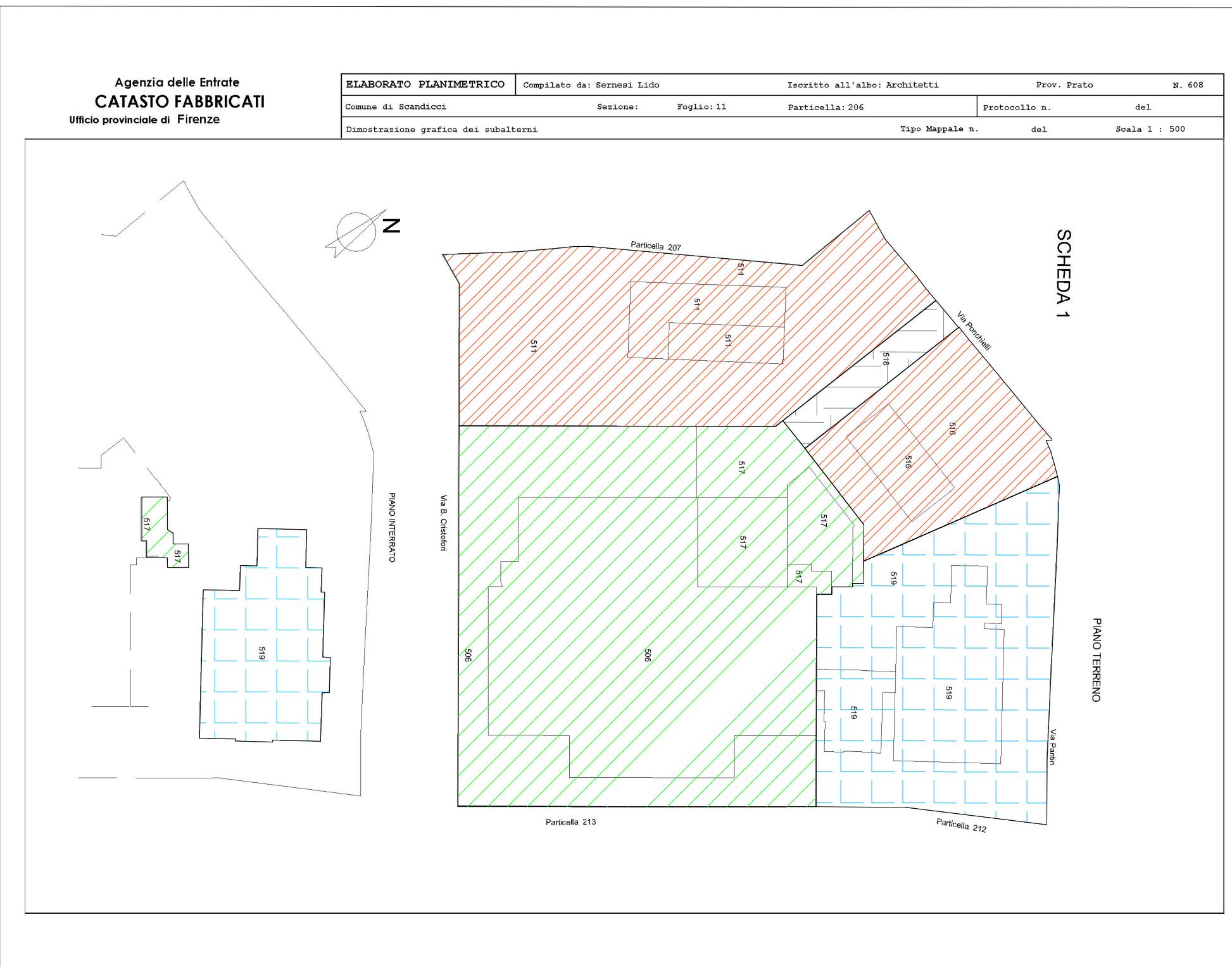
Il complesso edilizio ad uso produttivo è di proprietà delle seguenti società:

- AGS IMMOBILIARE S.R.L., con sede in Firenze (FI), Viale Belfiore n.42, codice fiscale e numero di iscrizione 06940370486. Atto di compravendita del Notaio Paggi registrato a Pistoia il 8/7/2019 n°4526 e trascritto a Firenze il giorno 8/7/2019 al Reg. gen. 28426 al Part. 20453 – Foglio 11 P. 206 Sub. 506. (*allegato1*). Atto di compravendita del Notaio Paggi registrato a Pistoia il 28/09/22 n°6790 e trascritto a Firenze il giorno 07/10/22 al Reg. gen. 42802 al Reg. part. 30772 – Foglio 11 P. 206 Sub. 517 – sub 518 BCNC a servizio sub 511,516,517. (*allegato*)
- IMMOBILIARE CO.BRA.MA DI BRAMINI GIANCARLO S.N.C., con sede in Scandicci (FI), via Don Lorenzo Perosi 4, codice fiscale e numero di iscrizione 01310360480. Atto di compravendita del Notaio Paggi registrato a Pistoia il 05/10/22 n°6719 e trascritto a Firenze il giorno 05/10/22 al Reg. gen. 42429 al Reg. part. 30530 - Foglio 11 P. 206 Sub. 516 – sub 518 BCNC a servizio sub 511,516,517. . (*allegato3*). Atto di compravendita del Notaio Paggi registrato a Pistoia il 01/03/2023 n° 1296 e trascritto a Firenze il giorno 01/03/2023 al Reg. gen. 8301 al Reg. part. 6089 - Foglio 11 P. 206 Sub. 511 – sub 518 BCNC a servizio sub 511,516,517. (*allegato*)
- QUARTONI IMMIBIIARE S.R.L., con sede in Scandicci (FI), via Casellina 54, codice fiscale e numero di iscrizione 06433530489. Atto di compravendita del Notaio Cerbioni registrato a Firenze il 04/08/23 n° 31572 - Foglio 11 P. 206 Sub. 519. (*allegato*)
- QUARTONI IMMIBIIARE S.R.L., con sede in Scandicci (FI), via Casellina 54, codice fiscale e numero di iscrizione 06433530489. Atto di compravendita del Notaio Cerbioni registrato a Firenze il 04/08/23 n° 31572 - Foglio 11 P. 206 Sub. 519.



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Firenze

| | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------|---------------|
| ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Sernesi Lido | Iscritto all'albo: Architetti | Prov. Prato | N. 608 |
| Comune di Scandicci | Sezione: Foglio: 11 | Particella: 206 | Protocollo n. | del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | | Tipo Mappale n. del | | Scala 1 : 500 |



Rappresentazione Catastale Subalterni di Proprietà
Foglio 11 Particella 206

5
Variante Progetto
Unitario

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE DEI SUBALTERNI DI PROPRIETÀ

La divisione delle proprietà non pregiudica l'unitarietà del PUC e consente l'attuazione delle scheda RQ 05e in quanto l'intero progetto (PUC) comprensivo di tutte le soluzioni tecnico-architettoniche, impiantistiche, rifiniture e di tutti i valori e parametri urbanistici nello stesso contenuti sono interamente condivisi dalle proprietà COBRA.MA snc - QUARTONI srl che a tale scopo si sono giuridicamente coobbligate ad eseguire UNITARIAMENTE come prevede la normativa le opere descritte nel presente progetto unitario (PUC).

CO.BRA.MA DI BRAMINI GIANCARLO S.N.C.,
- Foglio 11 P. 206 Sub. 511, 516
sub 518 BCNC a servizio sub 511,516,517.



QUARTONI IMMOBILIARE S.R.L.
--Foglio 11 P. 206 Sub. 519.



AGS IMMOBILIARE S.R.L.
-- Foglio 11 P. 206 Sub. 506, 517



BENE COMUNE NON CENSIBILE
-- sub 518 BCNC a servizio sub 511,516,517.





LEGENDA CONFORMITA URBANISTICA UTIIZZATA PER LA DEFINIZIONE DEL PROGETTO UNITARIO
approvato con delibera Consiglio Comunale n.38 del 30/03/2021

- 1. Concessione Edilizia n 1984 del 9\10\1987 per Realizzazione di tettoia a copertura di un parcheggio
- 2. Concessione Edilizia n 240 del 21/10/1988 per diversa ubicazione della tettoia con rimanenza in loco dell'esistente struttura metallica potante
- 3. Licenza Edilizia n 4060 del 12/05/1967 per Realizzazione di fabbricato produttivo e successiva Variante in corso d'opera n 4282 del 13/ 03/ 1968
- 4. Concessione Edilizia n 564 del 04/06/1979 per Realizzazione nuova palazzina
- 5. Concessione Edilizia n 1985 del 19/09/1987 per Realizzazione di passaggio coperto tra due fabbricati a ratifica dell'Autorizzazione Edilizia n 175 del 07/11/1981
- 6. Condono Edilizio Art. 39 L.724/94 prot. n 460 del 01/03/1995 per Ampliamento fabbricato industriale mediante la costruzione di capannoni in lamiera a cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia in Sanatoria n 15150 del 10/06/2011
- 7. Visto la presenza di questo manufatto nelle ortofoto, al fine di chiarire errate interpretazioni, si evidenzia che trattavasi di manufatto di carattere temporaneo facilmente reversibile/amovibile composto da tendone in PVC sorretto da intelaiatura metallica, **oggi smontato e non più presente in situ**
- 8. Concessione edilizia n 2247 del 23/12/1989 ampliamento fabbricato e successiva variante in corso d'opera rilasciata al n 511 il 12/06/1993 ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85
- 9. CILA N.996/2018, P.G. 49416 del 1/10/2018, fine lavori e agibilità depositata tramite PEC del 29/1/2019 "Frazionamento per Ragioni Amministrative/Funzionali All'attività senza Opere Edilizie Ad Eccezione Di Necessarie Per La Formale Delimitazione Delle Stesse"
- 10. SCIA N. 166 del 24/02/2020 Operi di Manutenzione Straordinaria - Pratica ANNULLATA
- 11. SCIA N. 183 del 27/02/2020 "Opere di riorganizzazione degli spazi interni ad unita' industriale", successiva Variante Finale prot. n.23833/2021, successiva Fine Lavori prot. n. 28832/2021
- 12. 4. SCIA N. 497 del 29/06/2020 a Variante della SCIA 183/2020 e successiva integrazione prot. N. 26864/2020

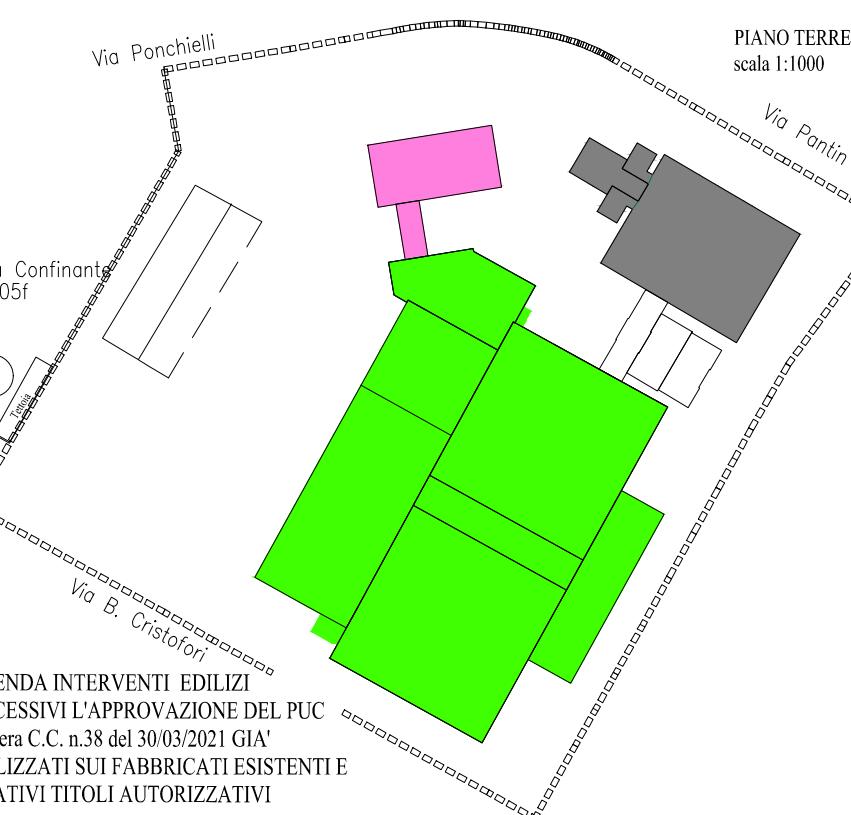
NOTA

Si evidenzia che gli atti abilitativi che comportano aumenti di volume rilasciati in tempi e modalità legislative e normative diverse concorrono alla verifica dei parcheggi stanziali previsti dal presente PU; a tale scopo si evidenzia che:

a) che le Licenze Edilizie rilasciate prima del 1967 sono esenti da tale verifica

b) che le Concessioni Edilizie rilasciate dal 03/08/ 1967 sono regolamentate dalla L. 765

c) che le Concessioni Edilizie rilasciate dal 24/03/ 1989 sono regolamentate dalla L. 122

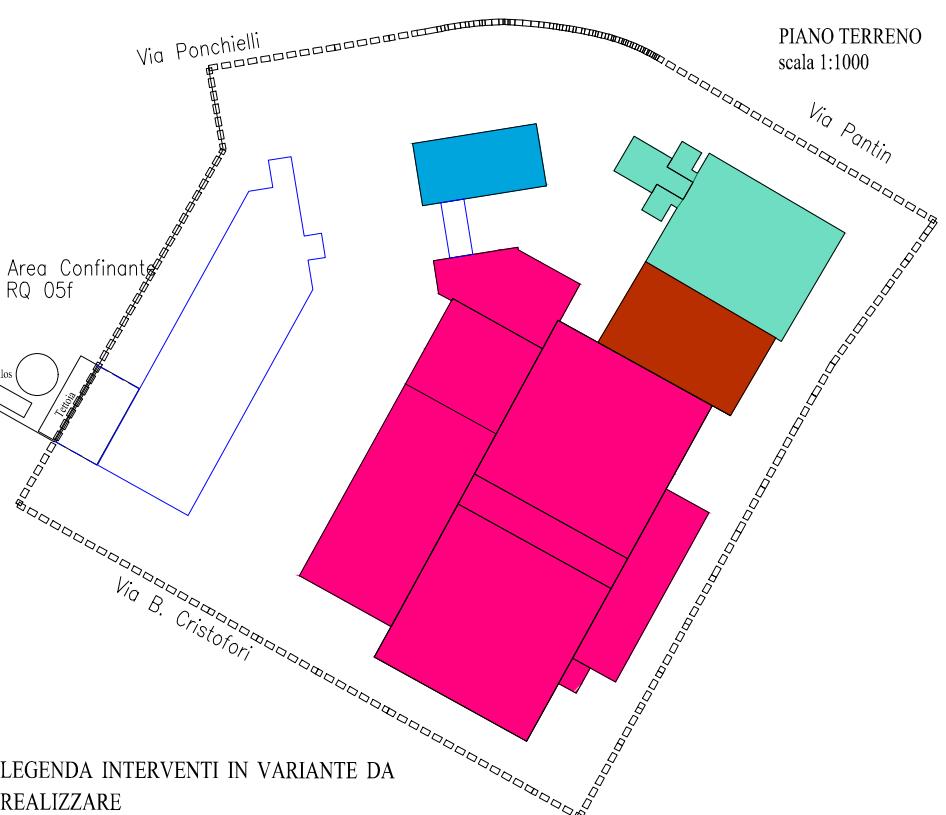


LEGENDA INTERVENTI EDILIZI
SUCCESSIVI L'APPROVAZIONE DEL PUC
Delibera C.C. n.38 del 30/03/2021 GIA'
REALIZZATI SUI FABBRICATI ESISTENTI E
RELATIVI TITOLI AUTORIZZATIVI

- 1. SCIA N. 932 del 21/07/2021 Opere di ristrutturazione edilizia ad immobile con destinazione industriale e successiva integrazione prot. n. 33282/2021 "Modifica aperture esterne, sostituzione infissi, ripristino intonaci-tinteggiatura facciate, sistemazioni esterne aiuole-recinzioni-pavimentazioni pedonali-carriabili-passo carribile.
- 1. CILA per frazionamento urbanistico Pratica SUAP n. 0480041 del 24/09/2022 "Frazionamento interno dei fabbricati catastamente già frazionati distinti dai subaltermi 516517
- 2. SCIA prot.47371/23 per manutenzione straordinaria fabbricato sito in via Ponchielli, 27 - SUAP id pratica 01310360480-01122023-135 "Sostituzione infissi, ripristino intonaci-tinteggiatura facciate, sistemazioni esterne aiuole- recinzioni-pavimentazioni pedonali-carriabili" (in corso di esecuzione)
- 1. CILA per "Realizzazione nuovo passo carribile sulla via Pantin", Pratica SUAP n. 450/2023, del 11/06/2023 protocollo n. 23782.
- 2. SCIA per "Sostituzione copertura in cemento amianto" SUAP id. pratica 06433530489-102024.1652 del 10/10/2024
- 3. CILA TARDIVA pratica SUAP id. 06433530489-10072025-2109 del 10/7/2025 (in corso di esecuzione)

Interventi e titoli atorizzativi riguardanti l'intero compendio immobiliare

1. CILA per "Opere di manutenzione straordinaria facciate" pratica n.906 - identificativo 06430370483-09122021-2015 del 09/12/2021

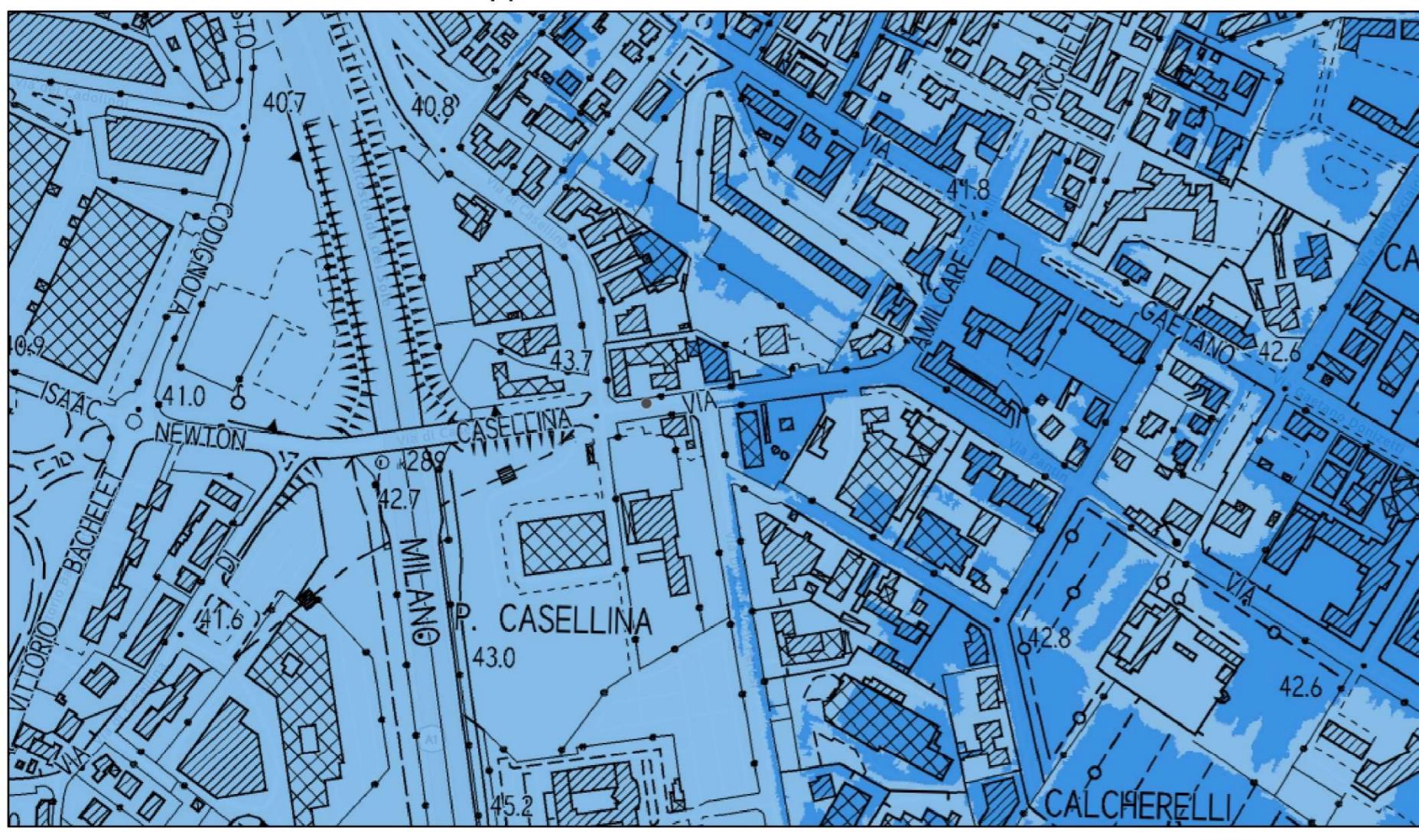


LEGENDA INTERVENTI IN VARIANTE DA
REALIZZARE

- 1. Fabbricato oggetto riqualificazione delle facciate mediante posa in opera di rete stirata
- 2. Posa in opera di schermature solari a n. 4 posti auto
- 1. Fabbricato oggetto riqualificazione delle facciate mediante posa in opera di rete stirata
- 1. Fabbricato oggetto di riqualificazione complessiva "Modifica aperture esterne, sostituzione infissi, ripristino intonaci-tinteggiatura facciate, sistemazioni esterne aiuole-recinzioni-pavimentazioni pedonali-carriabili, posa in opera di rete stirata.
- 1. Fabbricato da ricostruire per il recupero dei volumi demoliti (cfr. pag 45 PU D.C.C.n.38/2021)
- 1. Fabbricato e porzione di fabbricato da realizzare in ampliamento

Elaborato esemplificativo interventi:
- già realizzati e relativi titoli autorizzativi
- da realizzare in variante

Mappa della Pericolosità da alluvione

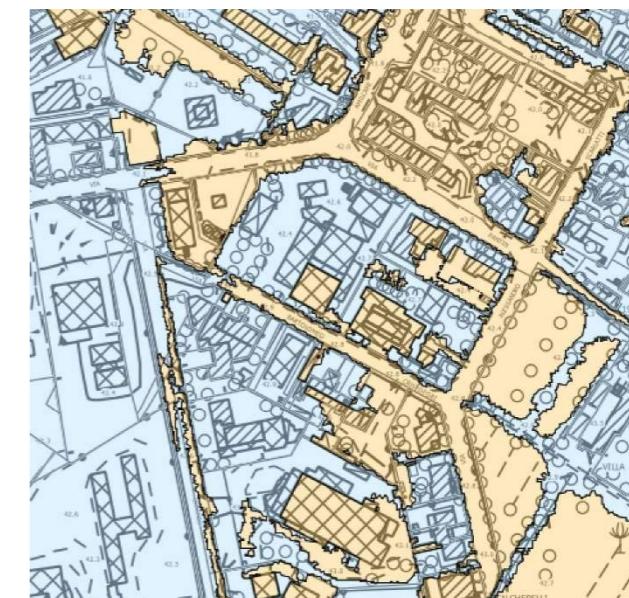


Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Esri Community Maps Contributors, Esri, TomTom, Garmin, GeoTechnologies, Inc., METI/NASA, USGS, Sources: Esri, Maxar, Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, NMA, Geodatasyrelsen, Rijkswaterstaat, GSA, AdB Distretto Appennino Settentrionale
Esri, CGIAR, USGS | Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale | Esri, TomTom, Garmin, METI/NASA, USGS |



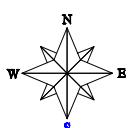
Estratto
PS - Tav. F12 Magnitudo Idraulica
L'area d'intervento è interessata marginalmente per una ridotta porzione posta a confine con la via Cristofori da "Magnitudo Idraulica Moderata"

Estratto Tav. Fi 11PS



Aggiornamento estratti fattibilità idraulica

7
Variante Progetto Unitario

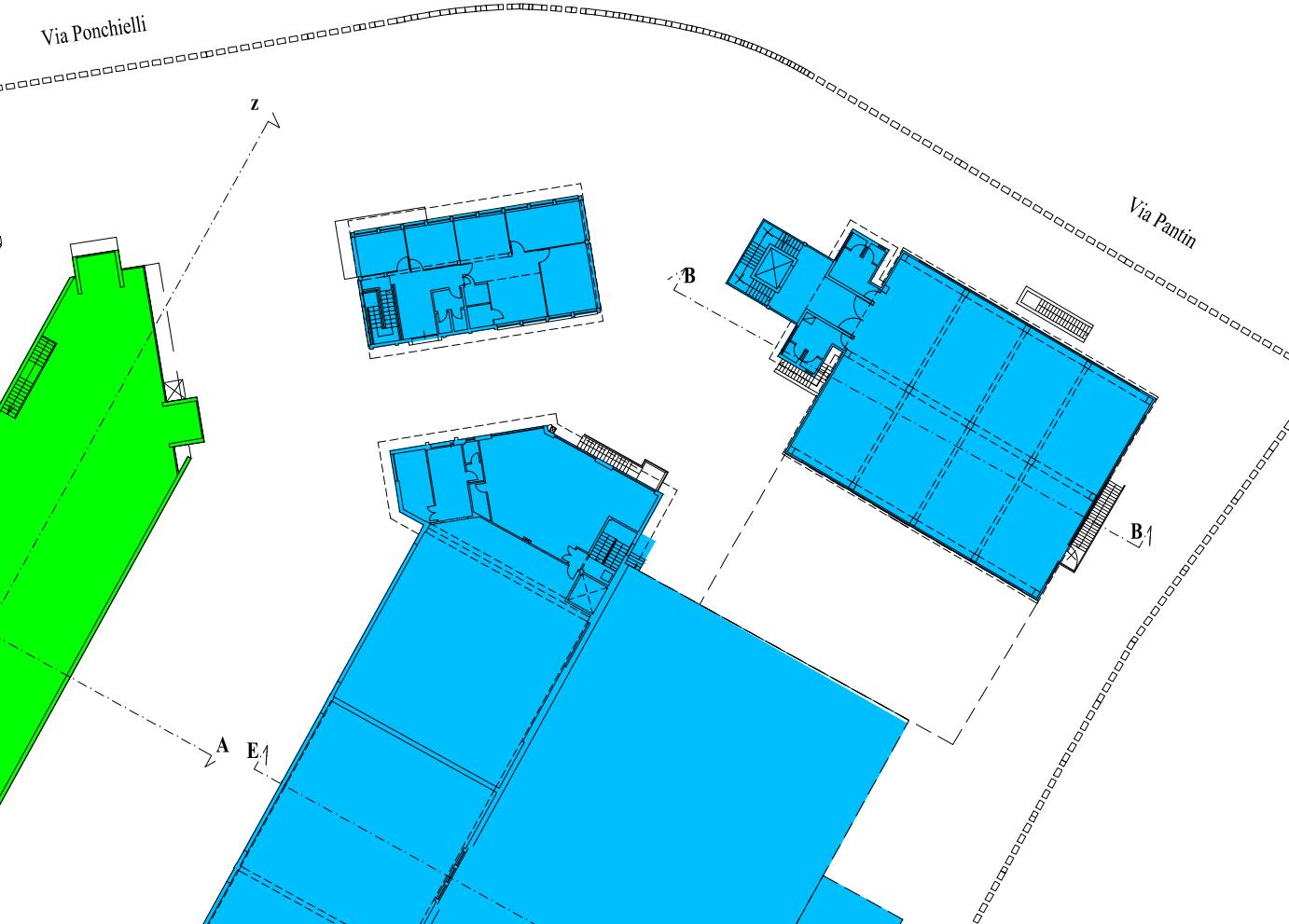
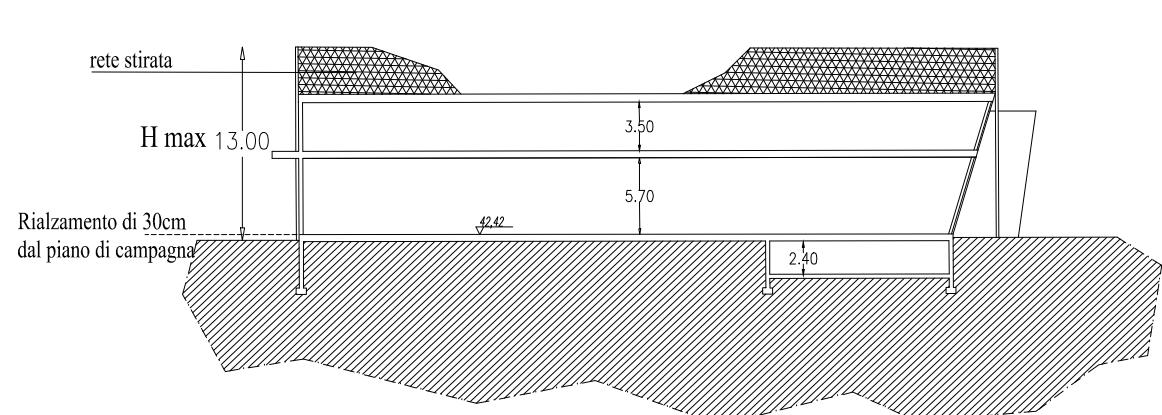




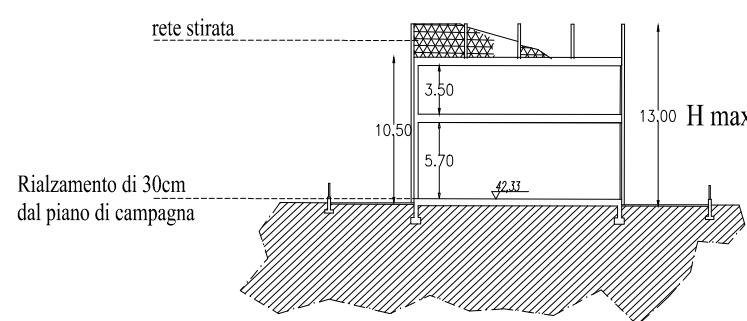
Piano Terreno
STATO APPROVATO PUC D.C.C.n.38/21
Scala 1:500

9
Variante Progetto
Unitario

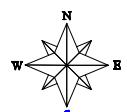
Sezione Z-Z



Sezione A/A

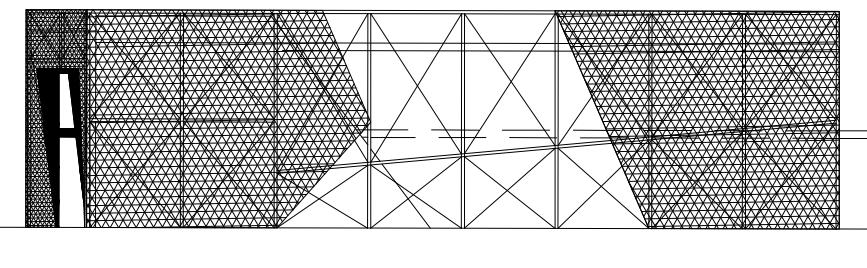


Edificio esistente oggetto di riqualificazione e ammodernamento con l'inserimento sulle facciate esterne di pareti stirate poste in aderenza.

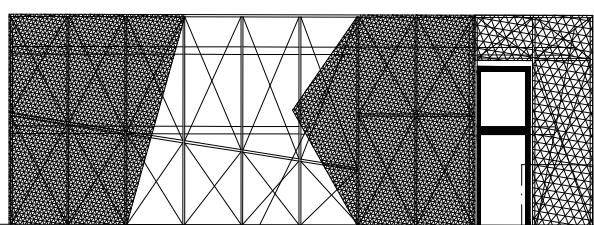


Porzione in ampliamento destinati interamente ad attività industriali, artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo come descritto dalla scheda RQ05e)

Prospetto ovest



Prospetto nord



Area Confinante RQ 05f

Silos

Tettoia

Tettoia di collegamento

rete stirata per ombreggiare
porzione di terrazzo

Copertura piana

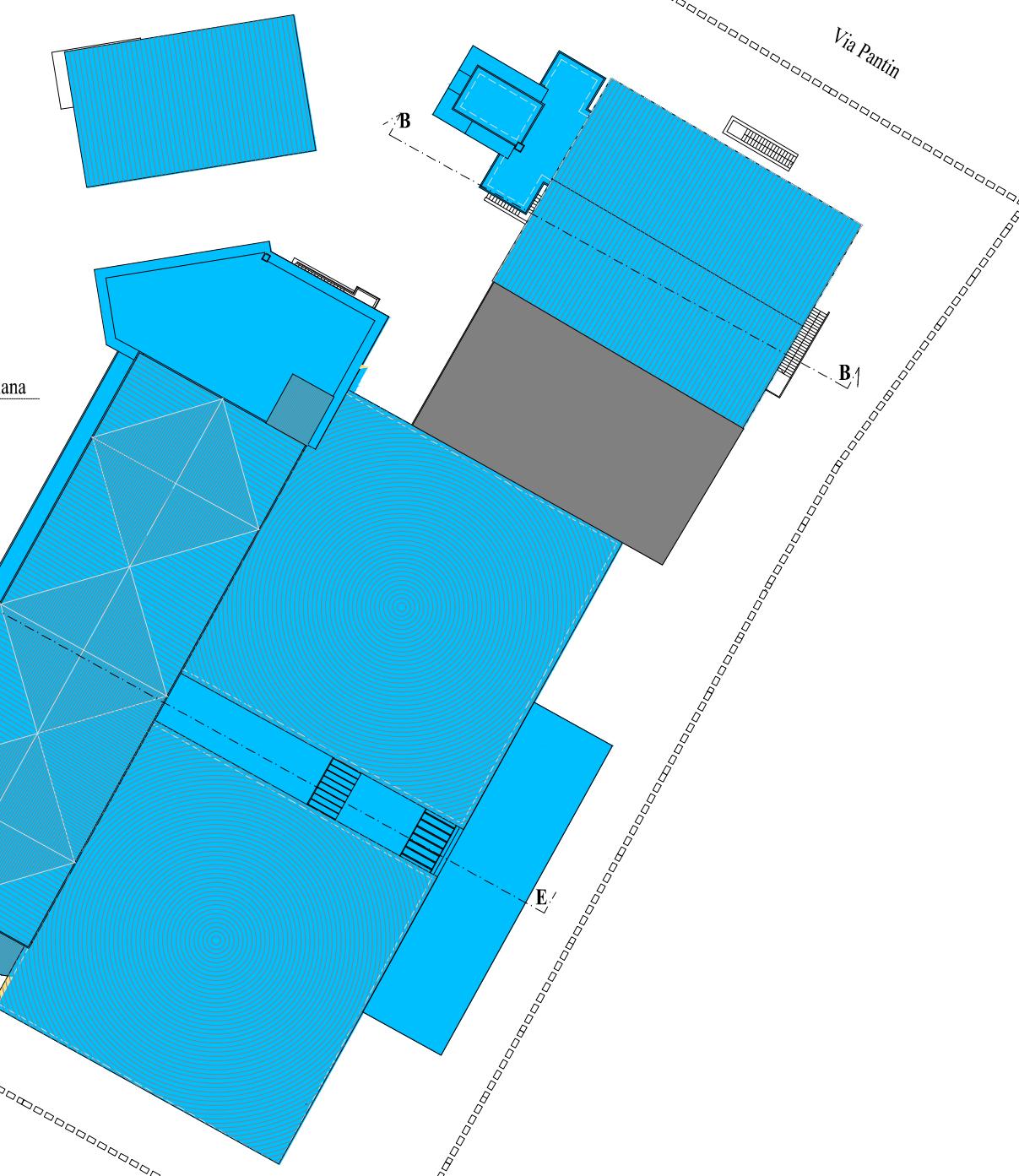
rete stirata per ombreggiare
porzione di terrazzo

A
z
rete stirata

Via B. Cristofori

Via Ponchielli

Via Pantin



Area oggetto di richiesta di Progetto Unitario



Porzione in ampliamento

destinati interamente ad attività industriali,
artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di
corredo come descritto dalla scheda RQ05e)



Edificio da demolire e ricostruire



Edificio esistente oggetto di riqualificazione e ammodernamento con l'inserimento sulle facciate
esterne di pareti stirate poste in aderenza.

Descrizione del Progetto di Variante

Come accennato in premessa la variante in progetto non apporta modifiche sostanziali al PUC originario, in quanto consistono principalmente nella riorganizzazione degli spazi scoperti per una diversa ubicazione delle aree a verde ed a parcheggio; le altre modifiche quali:

- a. Piccole modifiche planimetriche al volume da demolire e ricostruire e posa in opera di pannelli fotovoltaici sulla falda interna del tetto a capanna non visibili da via Ponchielli e Pantin (*prop. Quartoni imm. Srl*);
- b. Piccole modifiche planimetriche al fabbricato in ampliamento e posa in opera di pannelli fotovoltaici integrati sul tetto piano del fabbricato in ampliamento invisibili dalla pubblica via (*prop. COBRAMA snc*);
- c. Demolizione e ricostruzione di volume tecnico in posizione più nascosta alla vista da via Cristofori (*prop. AGS srl*);
- d. Ricostruzione (Tunnel) della porzione relativa al collegamento al piano primo fra l'originaria palazzina uffici sulla via Ponchielli (*prop. COBRAMA snc*) ed il fabbricato retrostante (*prop. AGS srl*) per il quale il PUC approvato con delibera Consiglio Comunale n.38/2021 prevedeva la demolizione;
- e. Inserimento di n. 1 nuovo accesso carrabile su via Pantin e realizzazione porzioni di recinzioni interne a delimitazione parziale delle proprietà;
- f. Posa in opera di pareti vetrate e ricomposizione disegno del rivestimento in rete stirata allo scopo di migliorare la qualità visiva dalla pubblica via;
- g. Adeguamento delle facciate ed infissi da ripristinare e/o di nuova costruzione a quelli in parte già posti in opera eseguiti in alluminio tonalità alluminio grigio chiaro;
- h. Tinteggiatura delle facciate con tonalità di grigi con contrasto tra porzioni intonacate scure e elementi strutturali con rasatura di colore bianco;
- i. Sostituzione di porzioni di pavimentazione esterna in Cls autobloccante impermeabile sulla proprietà AGS srl con pavimento industriale tonalità grigia utile per l'ingresso di automezzi pesanti;
- j. Realizzazione di nuove aiuole a verde delimitate da cordonato in cap;
- k. Realizzazione di posti auto aggiuntivi mediante la posa di pavimentazione drenante in elementi autobloccanti;
- l. Realizzazione di camminamento in mattonelle colore chiaro, per accesso pedonale dalla via Cristofori;
- m. Chiusura di due passi carrabili uno su via Ponchielli ed uno su via Cristofori per diversa distribuzione degli spazi esterni;
- n. Cambiamento della destinazione d'uso da produttivo a direzionale del corpo di fabbrica distinto dalla particella 516 di proprietà CO.BRA.MA. snc, come ammesso dalla Scheda RQ 05e che consente il cambio di destinazione d'uso a "direzionale";
- o. Dismissione dell'impianto antincendio e relativo serbatoio di accumulo da lt.10.000.

Modifiche che incidono marginalmente sulla struttura estetico-architettonica dell'intero compendio immobiliare che rimane pressoché invariata, salvo il miglioramento qualitativo complessivo derivante da una migliore distribuzione degli spazi scoperti, dalla tipologia dei materiali impiegati, dalla riduzione dei volumi fuori terra del fabbricato in ampliamento, dal restringimento dei volumi da demolire/da ricostruire che insieme alla riduzione del consistente impiego di rete stirata contribuiscono all'ottenimento di un minor effetto impattante.

Riguardo alla piantumazione si fa presente che originariamente erano presenti nelle aree verdi di pertinenza del compendio immobiliare 23 alberi costituiti da n.10 Pinus pinea (Pino domestico), n. 8 Cupressus arizonica (Cipresso dell' Arizona), n. 2 Picea abies (Abete rosso), n. 1 Cercis siliquastrum (Albero di giuda) policormico, n. 1 Cedrus atlantica (Cedro dell' Atlante) e n.1 Magnolia grandiflora (Magnolia).

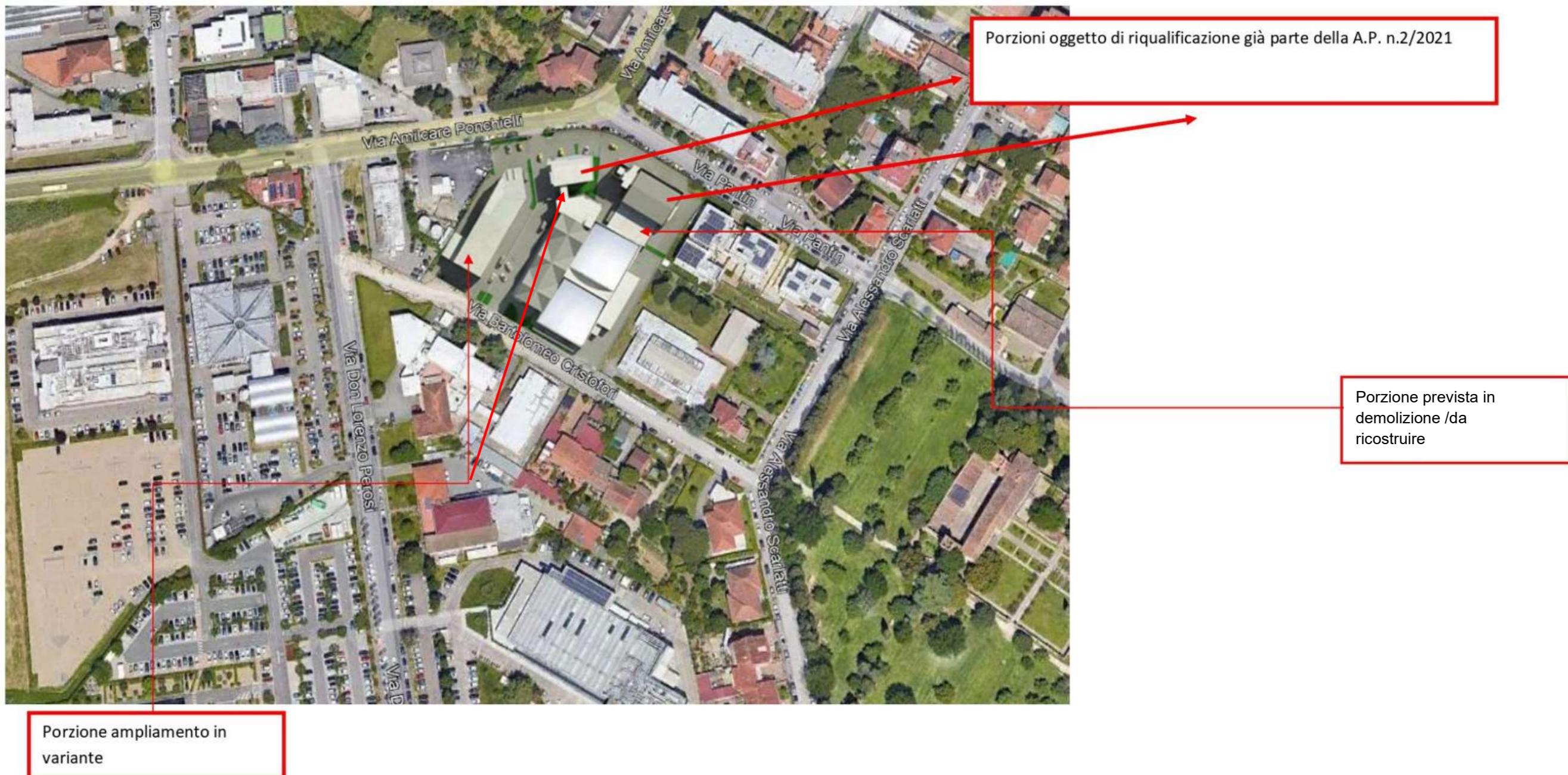
Piante che a seguito delle precarie condizioni di stabilità e di deperienza, furono abbattute a seguito della P.A. n.200/2021 per la quale la Commissione del Paesaggio nella seduta del 10/08/2021 ha ritenuto l'intervento di demolizione e ripiantumazione delle alberature riconducibile alla voce A14 dell'allegato A al DPR 13/02/2017 n.31 e pertanto escluso dall'autorizzazione paesaggistica con conseguente archiviazione della P.A. n.200/2021.

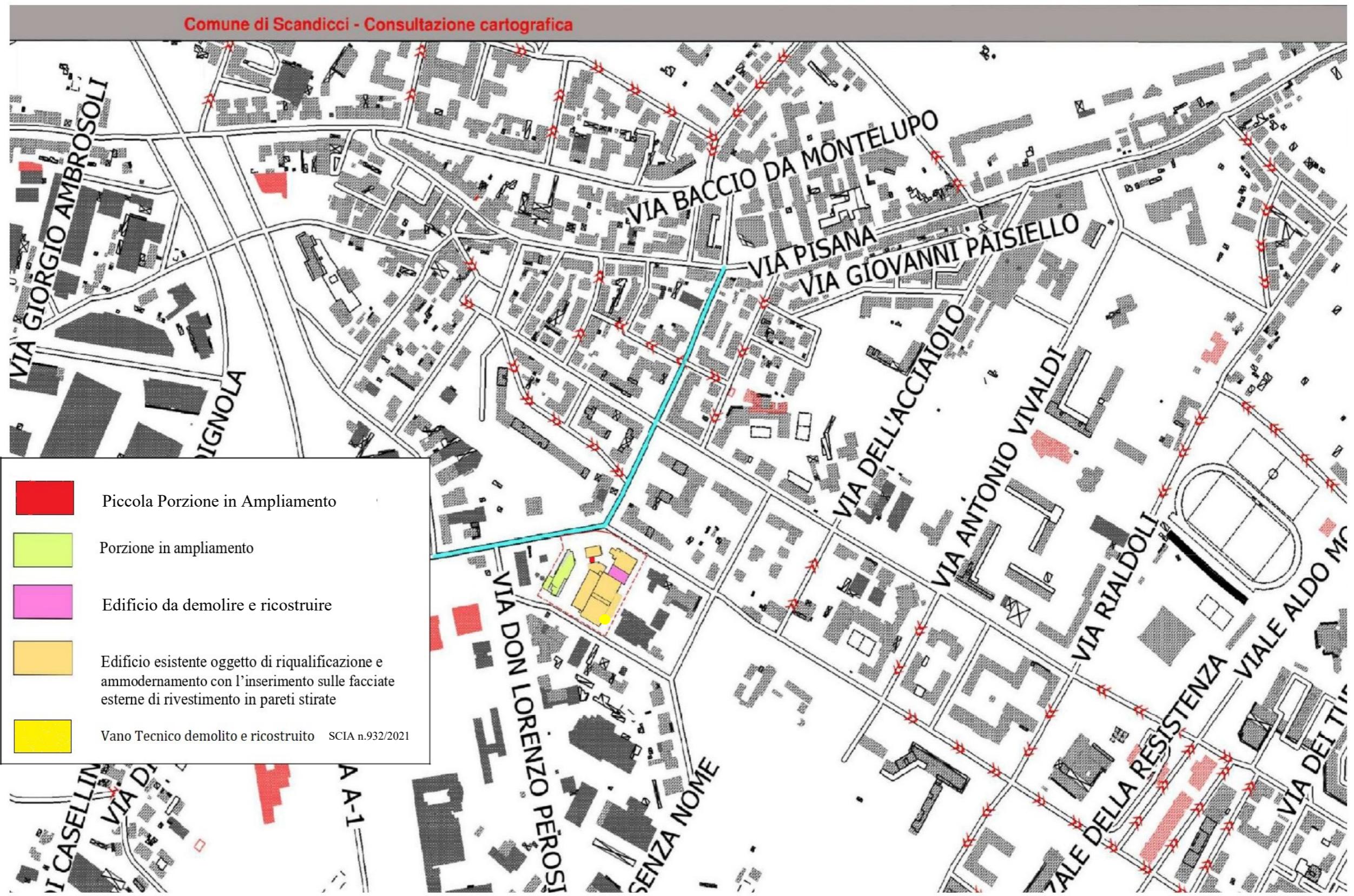
- 17 Cipressi (Cupressus sempervirens)
- 2 Lecci (Quercus ilex)
- 16 Oleandri (Nerium oleander) ad alberello (Basso fusto)

Per quanto non espressamente modificato dalla presente variante, si fa espresso riferimento al PUC D.C.C. n.38/2021 confermando quanto dallo stesso previsto

FOTO INSERIMENTO

- **Planimetria con inquadramento ambientale**





Sovrapposizione su CTR della soluzione progettuale del
PUC in variante

14
Variante Progetto
Unitario

Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore STEFANO MASTRONARDO

Vis. tel. (0.90 euro)

25 ott - 2017 16:29:59
Prot. n. 10274862 / 2017

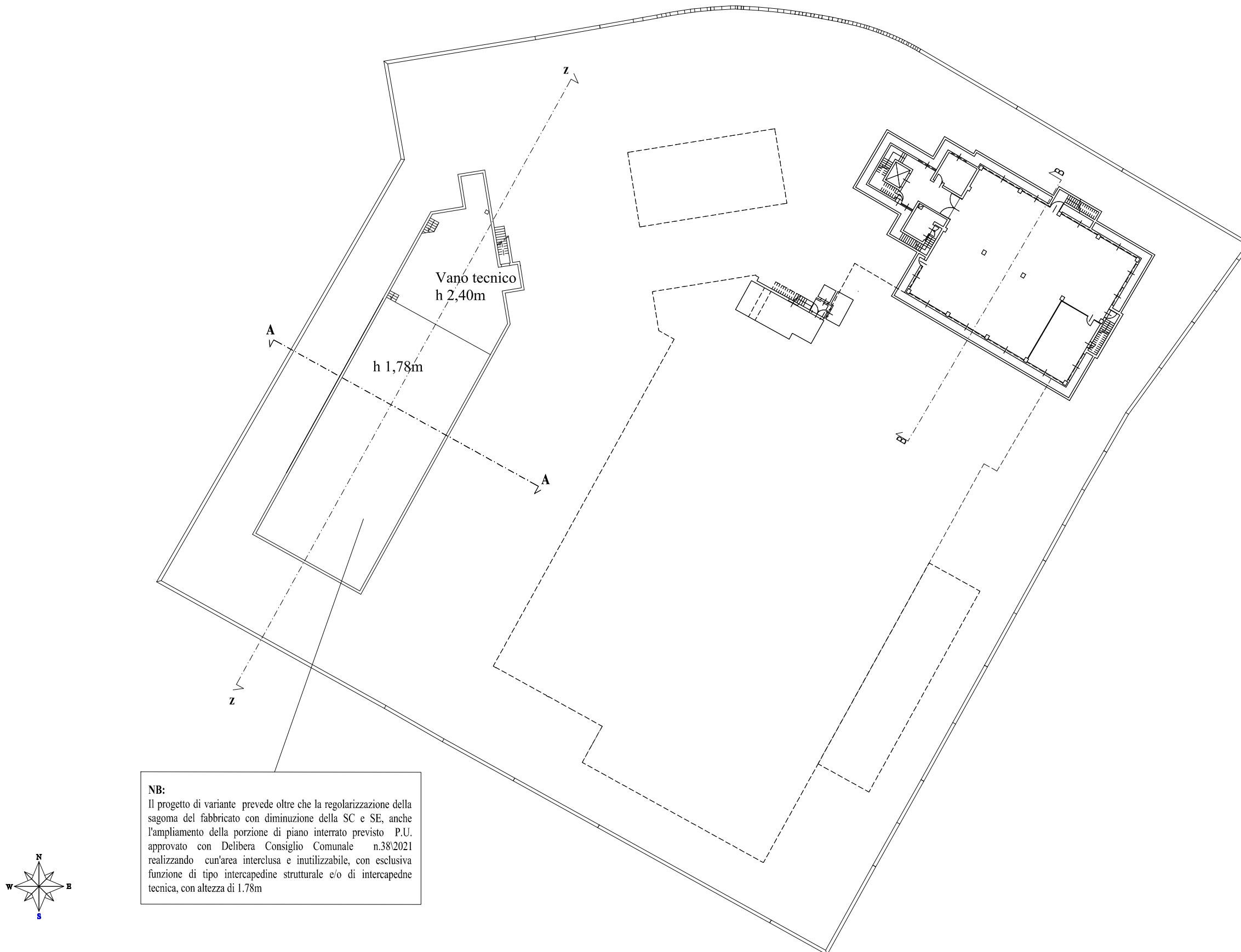
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri

SCANDICCI



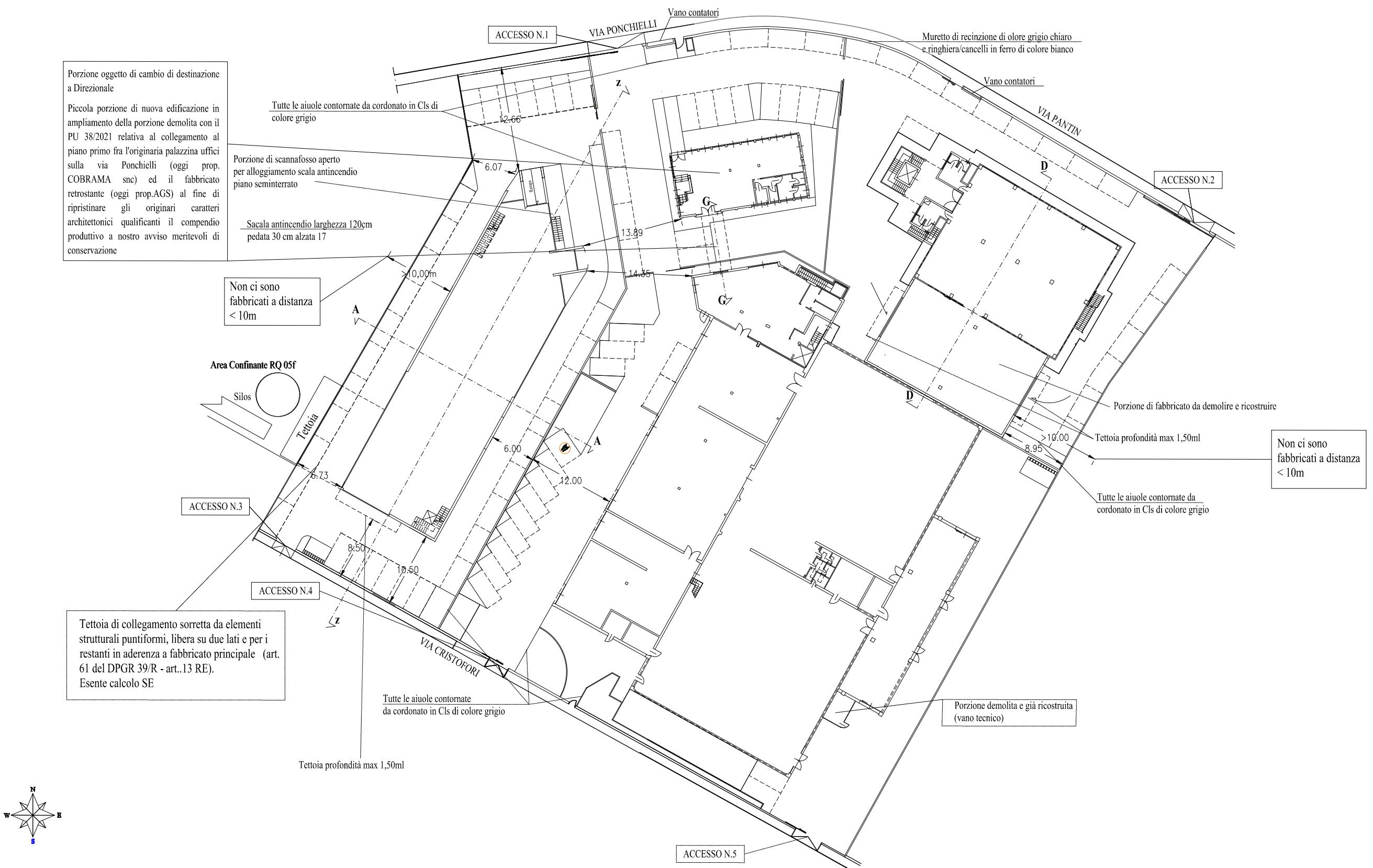
Sovrapposizione della Planimetria Generale alla Planimetria Catastale STATO DI PROGETTO IN VARIANTE

15
Variante Progetto
Unitario



Piano Interrato
STATO DI PROGETTO IN VARIANTE
Scala 1:500

16
Variante Progetto
Unitario



Piano Terreno
STATO DI PROGETTO IN VARIANTE
Scala 1:500

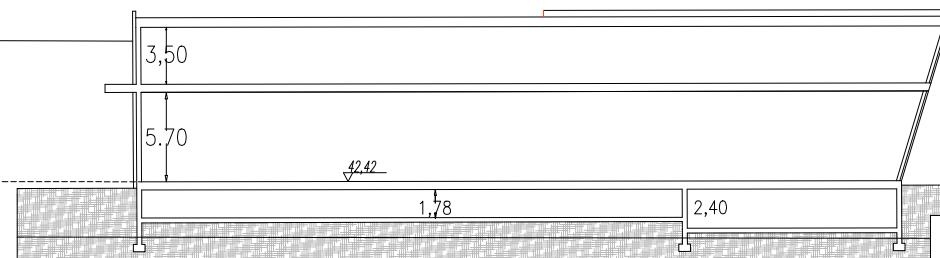
17
Variante Progetto
Unitario

Porzione oggetto di cambio di destinazione a Direzionale

Piccola porzione di nuova edificazione in ampliamento della porzione previsto da demolire nel P.U. approvato con Delibera Consiglio Comunale n.38/2021 relativa al collegamento al piano primo fra l'originaria palazzina uffici sulla via Ponchielli (oggi prop. COBRAMA snc) ed il fabbricato retrostante (oggi prop. AGS) al fine di ripristinare gli originari caratteri architettonici qualificanti il compendio produttivo a nostro avviso meritevoli di conservazione

SEZIONE Z/Z

rete stirata



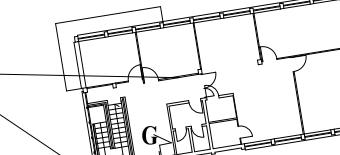
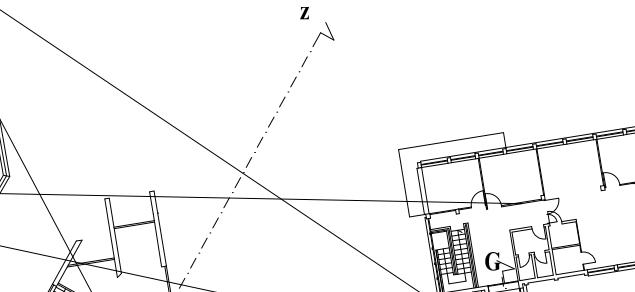
Porzione in
ampliamento
destinata interamente
ad attività industriali,
artigianali (con i
rispettivi uffici e/o
spazi di corredo come
descritto dalla scheda
RQ05e)

AMPLIAMENTO

Via Ponchielli

EDIFICI ESISTENTI

Via Pantin



G

Area Confinante RQ 05f

Silos

Tettoia

Via B. Cristofori

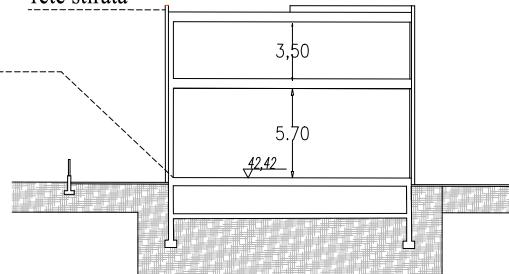
A

A

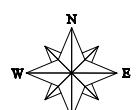
Z

SEZIONE A/A

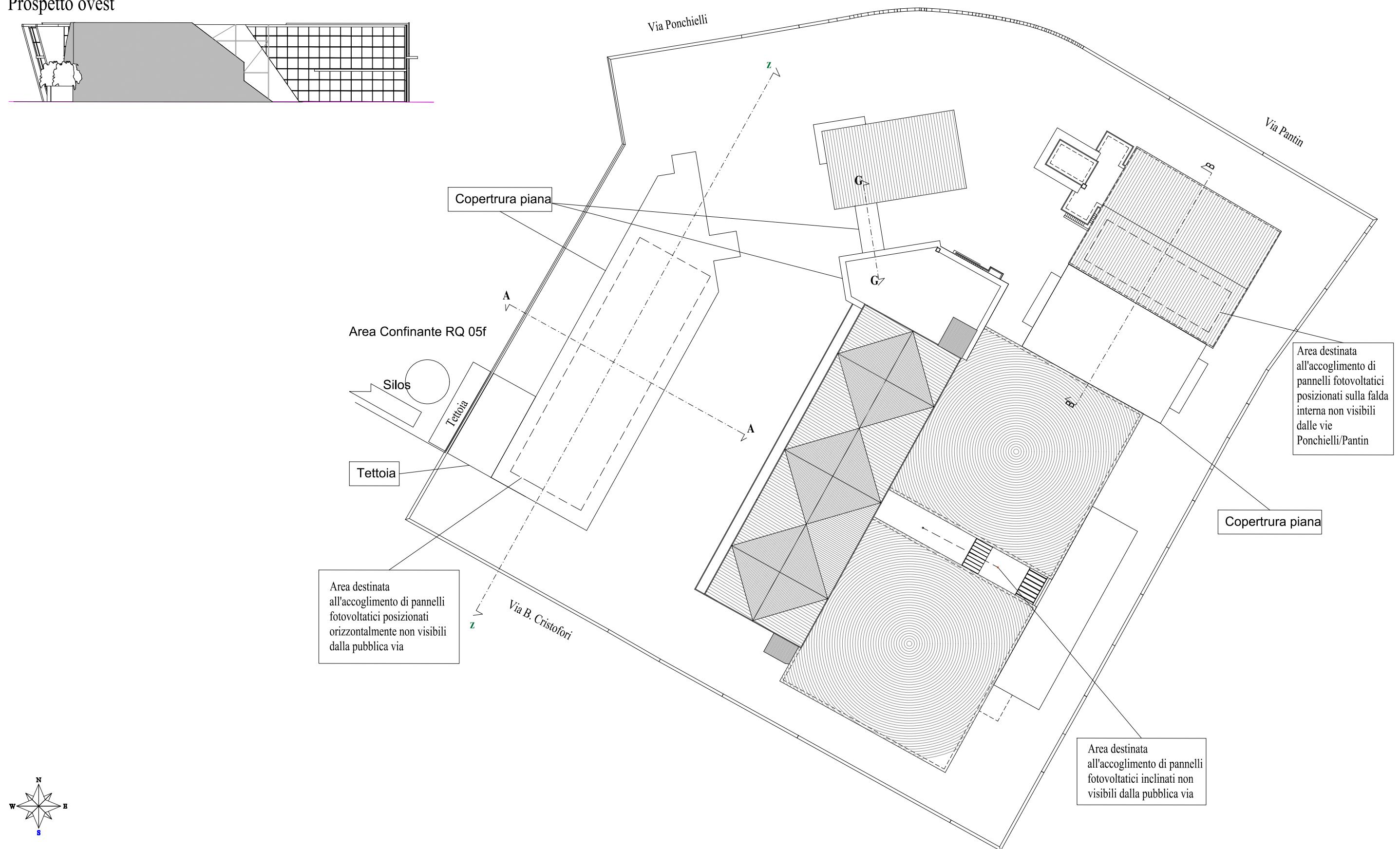
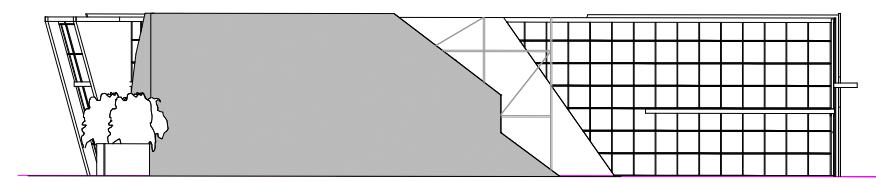
rete stirata



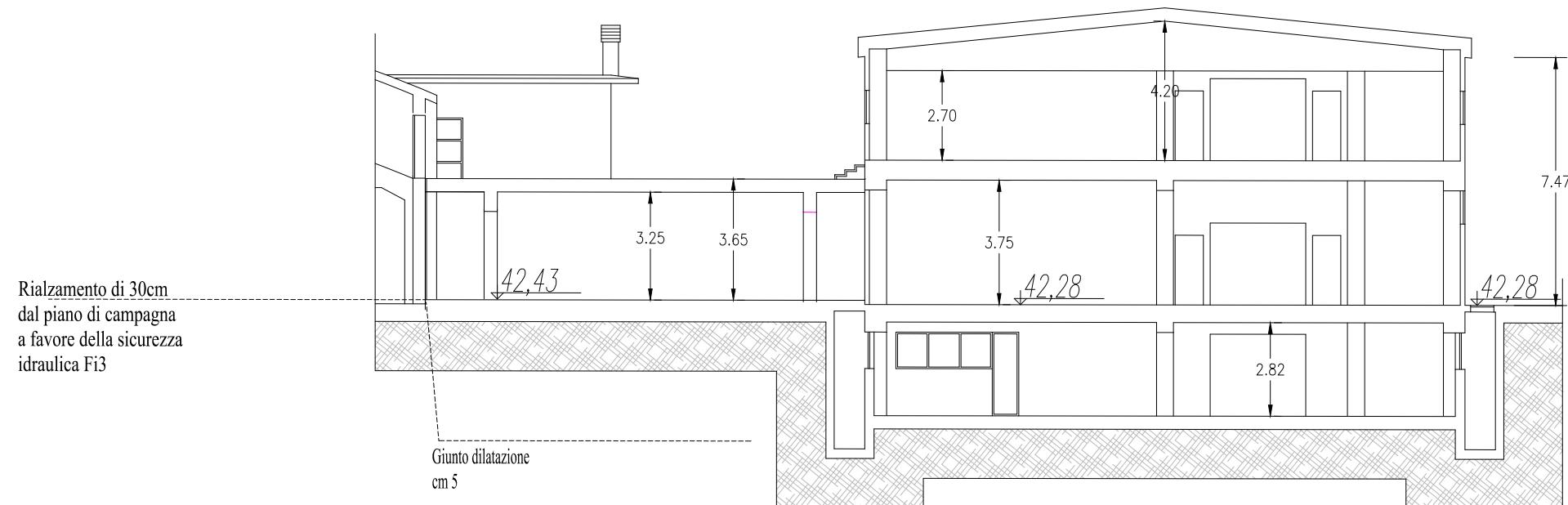
Tettoia di collegamento sorretta da elementi
strutturali puntiformi, libera su due lati e per i
restanti in aderenza a fabbricato principale (art.
61 del DPGR 39/R - art..13 RE).
Esente calcolo SE



Prospetto ovest

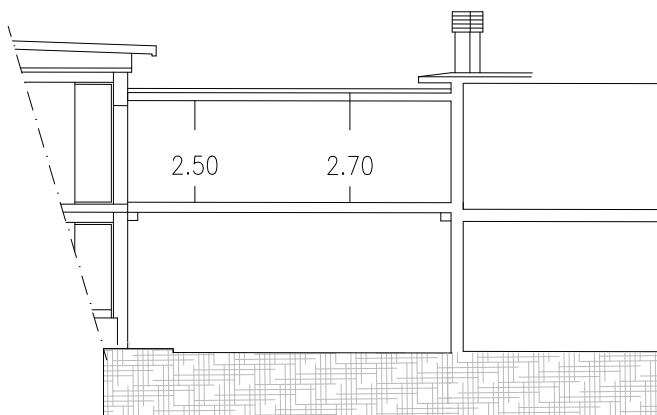


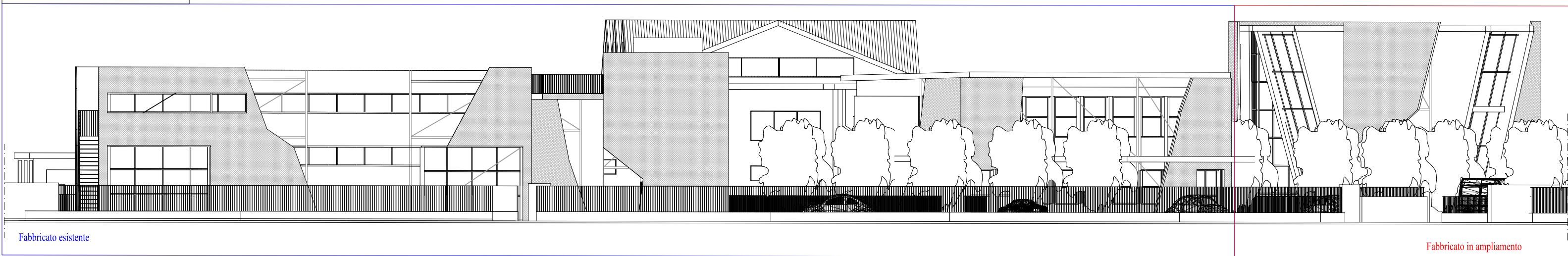
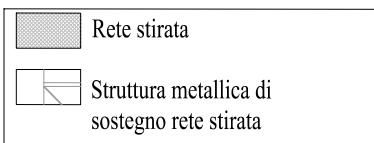
SEZIONE B/B



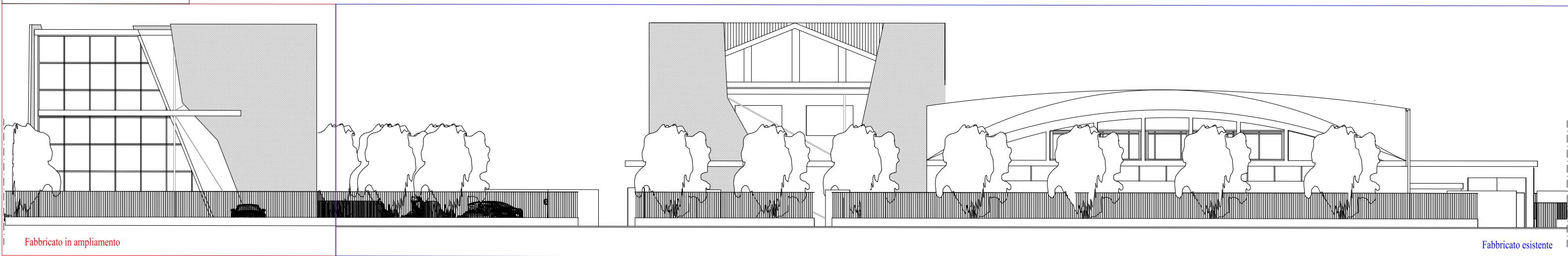
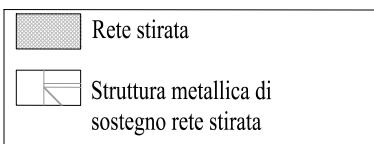
SEZIONE G/G

Ampliamento P1°



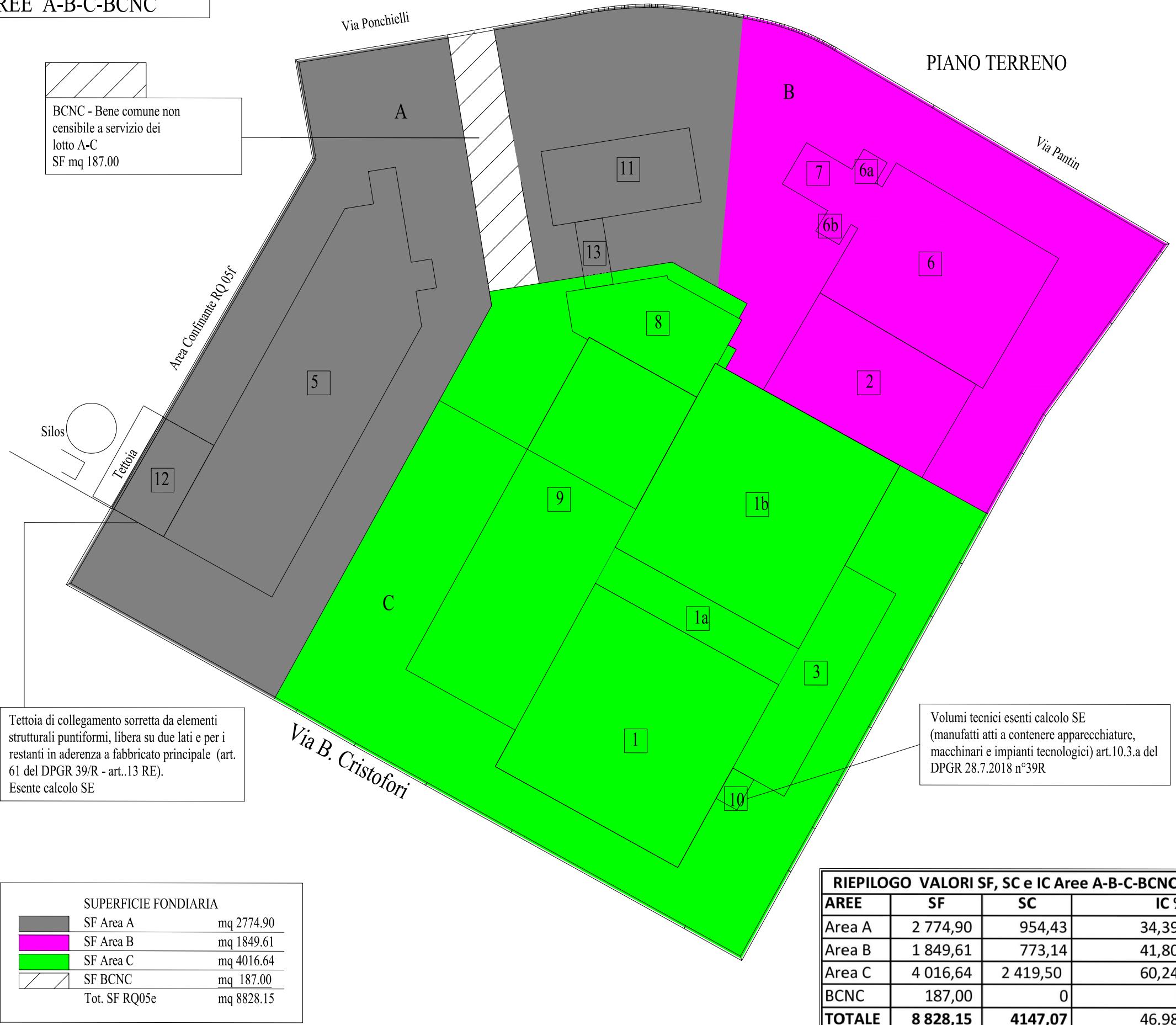


PROSPETTO VIA CRISTOFORI



CALCOLO SC - IC AREE A-B-C-BCNC

| | |
|--|--------------------------|
| A | Area prop. CO.BRA.MA snc |
| 5) mq 684.00 Ampliamento (nuovo fabbricato) | |
| 11) mq 162.36 Riqualificazione e cambio destinazione a direzionale (fabbricato esistente) | |
| 12) mq 83.07 Ampliamento (tettoia nuovo fabbricato) | |
| 13) mq 25.00 Ampliamento e cambio destinazione a direzionale (nuovo Tunnel fabbricato esistente) | |
| <hr/> | |
| mq 954.43 Totale SC Area A | |
| SF mq 2774.90 Ic ammesso 50%SF = mq 1387.45 | |
| SC mq 954.43 < 1387.45 | |
| IC 34.39% < 50% Rapporto copertura | |
| <hr/> | |
| B | Area prop. QUARTONI srl |
| 2) mq 286.00 Volumi da demolire/da ricostruire (nuovo fabbricato) | |
| 6) mq 407.82 Riqualificazione fabbricato esistente | |
| 6a) mq 15.31 Riqualificazione fabbricato esistente | |
| 6b) mq 15.31 Riqualificazione fabbricato esistente | |
| 7) mq 48.70 Riqualificazione fabbricato esistente | |
| <hr/> | |
| mq 773.14 Totale SC Area B | |
| SF mq 1849.61 Ic ammesso 50%SF = mq 924.80 | |
| SC mq 773.14 < 924.80 | |
| IC 41.80% < 50% Rapporto copertura | |
| <hr/> | |
| C | Area prop. AGS srl |
| 1) mq 627.87 Riqualificazione fabbricato esistente | |
| 1a) mq 123.67 Riqualificazione fabbricato esistente | |
| 1b) mq 633.95 Riqualificazione fabbricato esistente | |
| 3) mq 194.87 Riqualificazione fabbricato esistente | |
| 8) mq 176.04 Riqualificazione fabbricato esistente | |
| 9) mq 651.10 Riqualificazione fabbricato esistente | |
| 10) mq 12.00 Volumi tecnici da demolire e ricostruire | |
| <hr/> | |
| mq 2419.50 Totale SC Area C | |
| SF mq 4016.64 Ic ammesso 50%SF = mq 2008.32 | |
| SC mq 2419.50 > 2008.32 | |
| IC 60.23% > 50% Rapporto copertura | |



CALCOLO SE - VE AREE A-B-C-BCNC

PIANO TERRENO

A Area prop. CO.BRA.MA snc
con destinazione d'uso mista produttiva/direzionale

AMPLIAMENTO

| | | | | |
|--------------------|------------|---|-------------------------|-----------------------------|
| 1. SE - P. terreno | mq 684.00 | x | Hu 3.50 = mc 2394.00 VE | con dest. d'uso Produttiva |
| SE - P. primo | mq 684.00 | x | Hu 3.50 = mc 2394.00 VE | con dest. d'uso Produttiva |
| 2. SE - P. primo | mq 25.00 | x | Hu 2.70 = mc 67.50 VE | con dest. d'uso Direzionale |
| Tot.SE | mq 1393.00 | | Tot. mc 4855.50 VE | |

Verifica di raffronto

SE in ampliamento mq 1393.00 < mq 1400 Ammessa area riqualificazione RQ05e

VE in ampliamento mc 4855.50 < mc 6314.33 Previsto PU approvato con Delibera Consiglio Comunale n.38/2021

3. CAMBIO DESTINAZIONE DA PRODUTTIVO A DIREZIONALE EDIFICIO ESISTENTE

PT mq 162.36 valore ripreso punto 11 pag.29 PU Delibera C.C.n38/2021

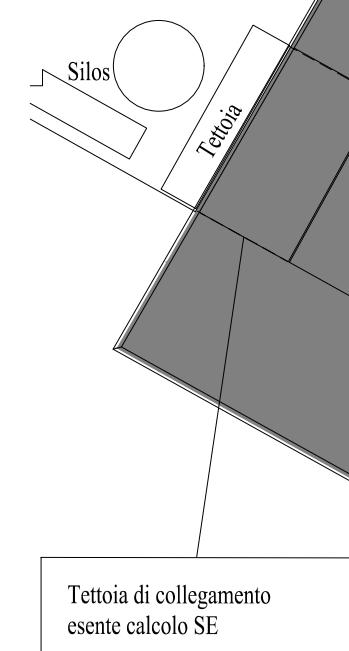
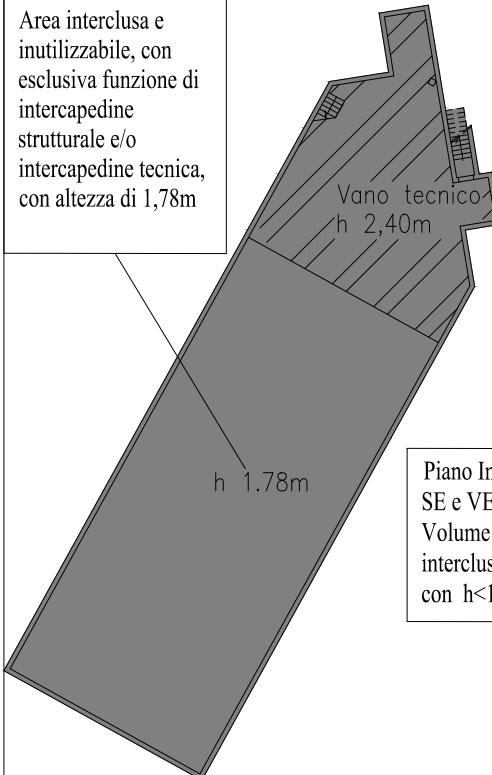
P1 mq 162.36 valore ripreso punto 11 pag.29 PU Delibera C.C.n38/2021

mq 324.72 Tot. SE cambio destinazione da Produttivo a Direzionale

NB

Si evidenzia che l'ampliamento al P1° Tunnel di cui al punto 2 che precede insiste per porzione sul lotto C di proprietà AGS e che tale volume è oggetto di cambio di destinazione d'uso da produttivo a direzionale.

PIANO INTERRATO del nuovo fabbricato in ampliamento



B Area prop. QUARTONI srl
con dest. d'uso produttiva

VE da DEMOLIRE/da RICOSTRUIRE

4. SE P.Terreno mq 286.00 x Hu 3.25 = mc 929.50 Tot. VE

Verifica VE

VE mc 929.50 < 932.57 ammessi PU Delibera C.C.n38/2021

B1. Volume esistente oggetto di riqualificazione

mc 4405.29 (Cfr. pag. 29 PU Delibera C.C.n38/2021)

C Area prop. AGS srl
con dest. d'uso produttiva

5. VOLUME VANI TECNICI DA DEMOLIRE / DA RICOSTRUIRE

Esenti calcolo SE (manufatti atti a contenere apparecchiature, macchinari e impianti tecnologici)

art.10.3.a del DPGR 28.7.2018 n°39R

Volume esistente oggetto di riqualificazione

mc 623.58 normato L 122/89. (Cfr. pag. 29 PU Delibera C.C.n38/2021)

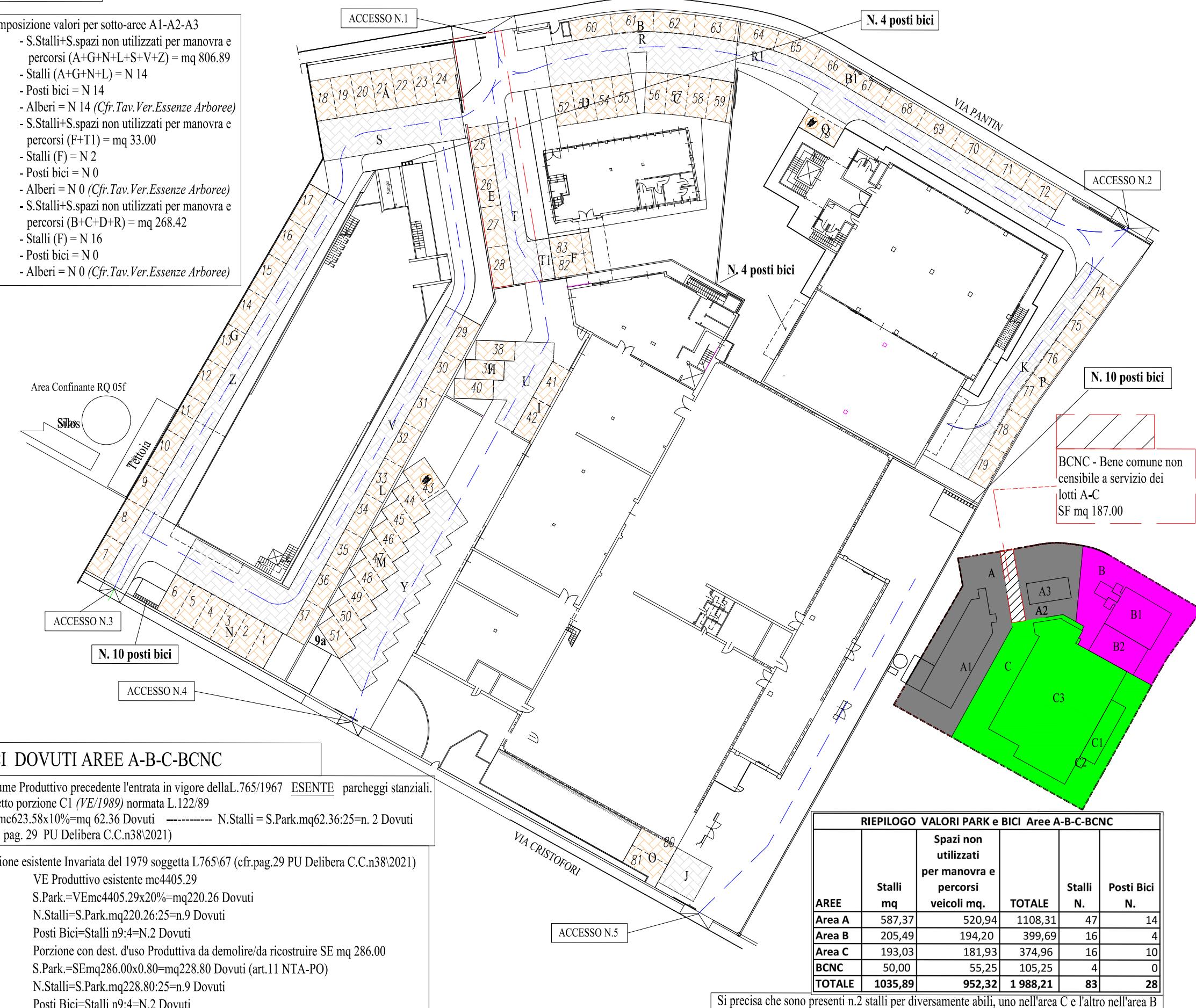
| RIEPILOGO VALORI SE e VE Aree A-B-C-BCNC | | | | | | | |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|--|---|---|--|--|
| AREE | SE Produttivo Ampliamento mq | SE Direzionale Ampliamento mq | SE Cambio Destinazione Prod/Dir mq | SE Produttivo da demolire/da ricostruire mq | VE Produttivo da demolire/da ricostruire mc | VE Produtt. Esisten. Norm. L.765/67 mc | VE Produt. Esisten. Norm. L.122/89mc |
| Area A | 1 368,00 | 25,00 | 324,72 | | | | |
| Area B | | | | 286,00 | 929,50 | 4405,29 | |
| Area C | | | | | | | 623,58 |
| BCNC | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | 1 368,00 | 25,00 | 324,72 | 286,00 | 929,50 | 4405,29 | 623,58 |

Calcolo/Verifica SE e VE ampliamento/produttivo/direzionale
Area A-B-C-BCNC
STATO DI PROGETTO IN VARIANTE - Scala 1:500

23
Variante Progetto
Unitario

CALCOLO PARCHEGGI STANZIALI e POSTI BICI AREE A-B-C-BCNC

| | Stalli N | Stalli Superficie Mq | Spazi non utilizzati per manovra e percorsi veicoli Mq | Posti Bici N |
|----|----------|----------------------|--|------------------|
| A | 7 | A 82.21 | S 84.44 | |
| B | 4 | B 52.03 | R 113.30 | Posti Bici N 14 |
| C | 4 | C 53.09 | T1 8.05 | |
| D | 4 | D 50.00 | V 177.60 | |
| F | 2 | F 24.95 | Z 137.55 | |
| G | 11 | G 137.55 | Tot. 520.94 | |
| N | 6 | N 75.05 | | |
| L | 9 | L 112.49 | | |
| | | | Tot. Sup. Parch. stanziali Area A (mq 587.37 + 520.94) = mq 1108.31 S.Park. | |
| | | | Tot. Stalli N. 47 | |
| | | | | |
| B1 | 9 | B1 113.11 | R1 118.21 | Posti Bici N 4 |
| Q | 1 | Q 16.03 | K 75.99 | |
| P | 6 | P 76.35 | Tot. 194.20 | |
| | | | | |
| | | | Tot. Sup. Parch. stanziali Area B (mq 205.49 + 194.20) = mq 399.69 S.Park. | |
| | | | Tot. Stalli N. 16 | |
| | | | | |
| H | 3 | H 34.74 | U 46.37 | Posti Bici N 10 |
| I | 2 | I 25.15 | Y 111.69 | |
| M | 9 | M 109.07 | J 23.87 | |
| O | 2 | O 24.07 | Tot. 181.93 | |
| | | | | |
| | | | Tot. Sup. Parch. stanziali Area C (mq 193.03 + 181.93) = mq 374.96 S.Park. | |
| | | | Tot. Stalli N. 16 | |
| | | | | |
| E | 4 | E 50.00 | T 55.25 | Posti Bici ----- |
| | | | | |
| | | | Tot. Sup. Parch. stanziali BCNC (mq 50.00 + 55.25) = mq 105.25 S.Parcheggi | |
| | | | Tot. Stalli N. 4 | |



PARCHEGGI STANZIALI E POSTI BICI DOVUTI AREE A-B-C-BCNC

- A1 SE Produttiva in ampliamento mq 1368.00
S.Park.=SEmq1368.00x0.80=mq1094.40 Dovuti (art.11 NTA-PO)
N. Stalli=S.Park.mq1094.40:25=N.44 Dovuti
Posti Bici=Stalli n44:4=N.11 Dovuti
- A2 SE in ampliamento oggetto di cambio destinazione a Direzionale mq 25
SE mq25x1.250=mq10 Dovuti (art.11 NTA-PO)
N.Stalli=S.Park.mq10:25=N.1 Dovuti
Posti Bici=Stalli n1:4=N.1 Dovuti
- A3 SE oggetto di cambio destinazione a Direzionale mq 324.72
Parcheggi stanziali NON Dovuti (art.11 NTA-PO)
Posti Bici NON Dovuti

CAG srl Volume Produttivo precedente l'entrata in vigore della L.765/1967 ESENTE parcheggi stanziali.
Eccetto porzione C1 (VE/1989) normata L.122/89
VE mc623.58x10% = mq 62.36 Dovuti ----- N.Stalli = S.Park.mq62.36:25=n. 2 Dovuti
(Cfr. pag. 29 PU Delibera C.C.n38/2021)

- B QUARTONI srl** Porzione esistente Invariata del 1979 soggetta L765/67 (cfr.pag.29 PU Delibera C.C.n38/2021)
- B1 VE Produttivo esistente mq4405.29
S.Park.=VEmc4405.29x20% = mq220.26 Dovuti
N.Stalli=S.Park.mq220.26:25=n.9 Dovuti
Posti Bici=Stalli n9:4=N.2 Dovuti
Porzione con dest. d'uso Produttiva da demolire/da ricostruire SE mq 286.00
S.Park.=SEmq286.00x0.80=mq228.80 Dovuti (art.11 NTA-PO)
N.Stalli=S.Park.mq228.80:25=n.9 Dovuti
Posti Bici=Stalli n9:4=N.2 Dovuti

| AREE | Stalli mq | Spazi non utilizzati per manovra e percorsi veicoli mq. | RIEPILOGO VALORI PARK e BICI Aree A-B-C-BCNC | | |
|---------------|----------------|---|--|-----------|---------------|
| | | | TOTALE | Stalli N. | Posti Bici N. |
| Area A | 587,37 | 520,94 | 1108,31 | 47 | 14 |
| Area B | 205,49 | 194,20 | 399,69 | 16 | 4 |
| Area C | 193,03 | 181,93 | 374,96 | 16 | 10 |
| BCNC | 50,00 | 55,25 | 105,25 | 4 | 0 |
| TOTALE | 1035,89 | 952,32 | 1988,21 | 83 | 28 |

Si precisa che sono presenti n.2 stalli per diversamente abili, uno nell'area C e l'altro nell'area B

CALCOLO SUPERFICIE PERMEABILE, ESSENZE ARBOREE E RAPPORTO DI
PERMEABILITA AREE A-B-C-BCNC

Area prop.
A CO.BRA.MA snc

Area prop.
B QUARTONI srl

Area prop.
AGS srl

BCNC

| RIEPILOGO VALORI SP - IP - AREE A-B-C-BCNC | | | | | | |
|--|-----------------|---------------|----------------|-----------------------|-----------------|------------|
| AREE | SF mq | Sup. Verde mq | Sup. Stalli mq | Sup. Spazi manovra mq | TOTALE | IP |
| Area A | 2 774,90 | 280,49 | 670,04 | 219,72 | 1170,25 | 42% |
| Area B | 1849,61 | 17,87 | 205,49 | 382,66 | 606,02 | 32% |
| Area C | 4016,64 | 97,47 | 193,03 | 223,27 | 513,77 | 12% |
| BCNC | 187,00 | 0 | 50 | 33,82 | 83,82 | 44% |
| TOTALE | 8 828,15 | 395,83 | 1118,56 | 859,47 | 2 373,86 | 27% |

| Superficie verde Mq | Stalli Superficie Mq | Spazi non utilizzati per manovra e percorsi veicoli Mq | Essenze Arboree Tipo N |
|---------------------|----------------------|--|--|
| 1. 35,67 | A 82,21 | 2a 4,37 | A 13 |
| 2. 9,27 | B 52,03 | 3a 14,65 | B 10 |
| 3. 6,74 | B 113,11 | 4a 40,39 | |
| 4. 5,14 | C 53,90 | 5.a 19,02 | |
| 5. 6,11 | D 50,00 | 7a 64,71 | |
| 6. 20,46 | F 24,95 | 10a 10,52 | |
| 7. 44,87 | G 80,82 | 11a 8,27 | |
| 8. 6,56 | L 112,49 | 12a 57,79 | |
| 9. 2,27 | N 75,05 | | |
| 10. 15,11 | R 25,48 | | |
| 15. 128,29 | | | |
| Tot. 280,49 | Tot. 670,04 | | |
| | | | Tot. Sup. Paermeabile Area A (mq280,49+670,04+219,72)= mq 1170,25 SP |
| | | | Tot. Alberature Area A N.23 |

Tot. Sup. Paermeabile Area A
(mq280,49+670,04+219,72)= mq 1170,25 SP

Tot. Sup. Paermeabile Area B
(mq17,87+205,49+382,66)= mq 606,02 SP

Tot. Alberature Area A N. 2

| | | | |
|------------|-----------|-------------|---|
| 11. 18,46 | H. 34,74 | 6a 42,34 | A 4 |
| 12. 39,21 | I. 25,15 | 8a 48,07 | B 4 |
| | | 9a 18,07 | C 2 |
| | M. 109,07 | 16a 96,64 | |
| 13. 39,80 | O 24,07 | 17a 18,15 | |
| Tot. 97,47 | | Tot. 223,27 | |
| | | | Tot. Sup. Paermeabile Area C (mq97,47+193,03+223,27)= mq 513,77 SP |
| | | | Tot. Alberatura N. 10 |

Tot. Sup. Paermeabile Area C
(mq97,47+193,03+223,27)= mq 513,77 SP

Tot. Alberatura N. 10

| | | |
|---------|------------|--|
| E 50,00 | 1a 15,71 | ----- |
| | 4b 18,11 | |
| | Tot. 33,82 | |
| | | Tot. Sup. Parch. stanziali BCNC (mq50,00+33,82)= mq 83,82 S.Parcheggi |
| | | Tot. Stalli N. 4 |

Tot. Sup. Parch. stanziali BCNC
(mq50,00+33,82)= mq 83,82 S.Parcheggi

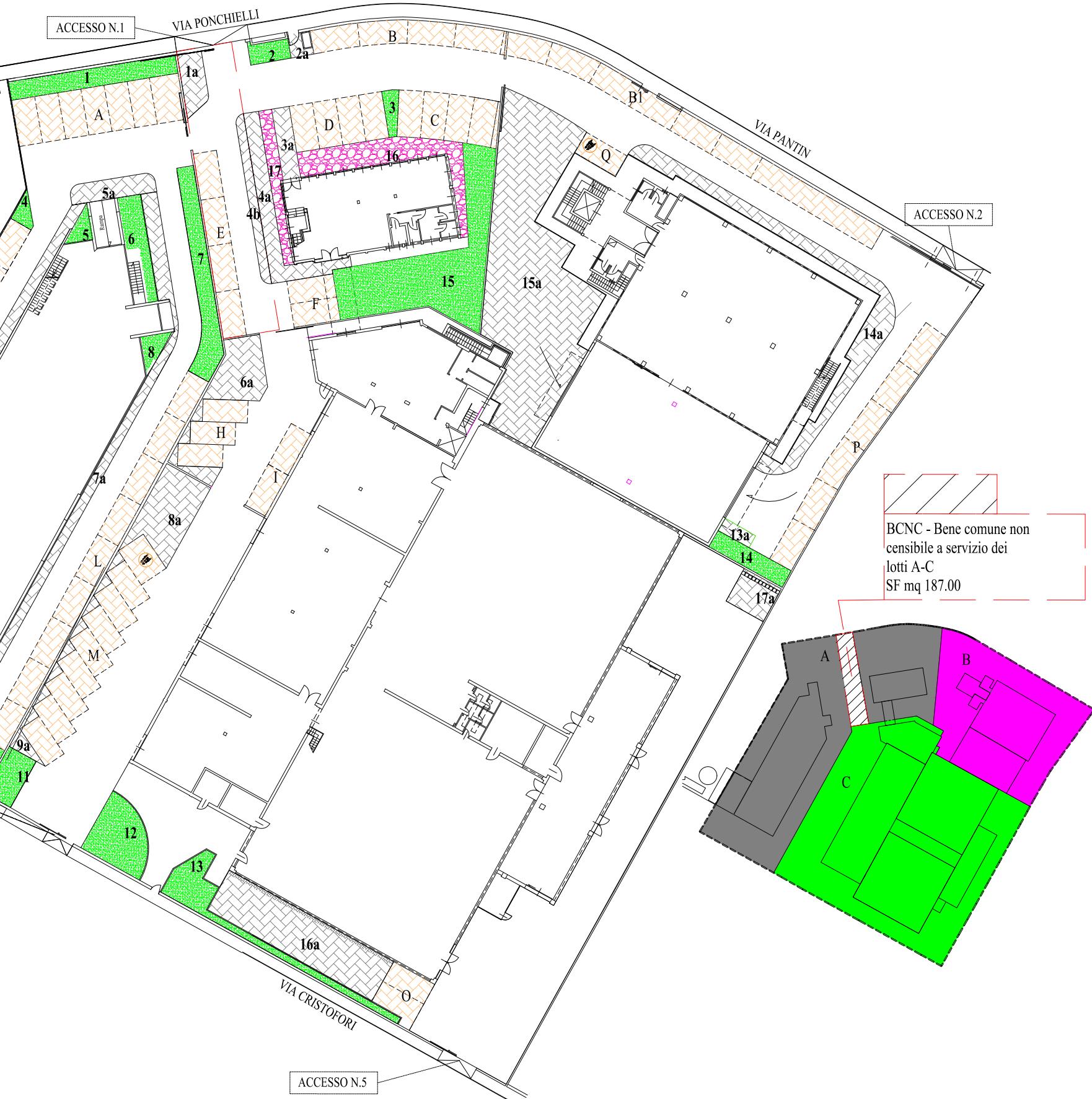
Tot. Stalli N. 4

Rapporto permeabilità
Area A SP 1170,25mq: SF 2774,90mq=0,42 = 42% >25% IP
Area B SP 606,02mq: SF 1849,61mq= 0,32 = 32% >25%IP
Area C SP 513,77mq: SF 4016,64mq= 0,12 = 12% <25% IP
BCNC SP 83,82mq: SF 187,00 mq= 0,44 = 44%>25% IP
Totale SP 2373,86mq: SF 8828,15mq=0,27=27%>25% IP

NOTA

L'area "C" è ESENTE in quanto il VE è stato edificato per la maggior consistenza precedentemente l'entrata in vigore della L.765/67 e per porzione C1 precedentemente la DCR Toscana n.230/94. (Cfr. pag. 29 PU Delibera C.C.n38/2021)

Tettoia di collegamento sorretta da elementi strutturali puntiformi, libera su due lati e per i restanti in aderenza a fabbricato principale (art. 61 del DPGR 39/R - art..13 RE).
Esente calcolo SE



Calcolo/Verifica Superficie Permeabile - IP Area A-B-C-BCNC
STATO DI PROGETTO IN VARIANTE
Scala 1:500

25
Variante Progetto
Unitario

**NOTA**

Riguardo alla piantumazione si fa presente che originariamente erano presenti nelle aree verdi di pertinenza del compendio immobiliare 23 alberi costituiti da n.10 Pinus pinea (Pino domestico), n. 8 Cupressus arizonica (Cipresso dell'Arizona), n. 2 Picea abies (Abete rosso), n. 1 Cercis siliquastrum (Albero di giuda) policormico, n. 1 Cedrus atlantica (Cedro dell'Atlante) e n.1 Magnolia grandiflora (Magnolia).

Piante che a seguito delle precarie condizioni di stabilità e di deperienza, furono abbattute a seguito della P.A. n.200/2021 per la quale la Commissione del Paesaggio nella seduta del 10/08/2021 ha ritenuto l'intervento di demolizione e ripiantumazione delle arberature riportabile alla voce A14 dell'allegato A al DPR 13/02/2017 n.31 e pertanto escluso dall'autorizzazione paesaggistica con conseguente archiviazione della P.A. n.200/2021.

Pertanto a mitigazione dell'impatto dell'intervento è prevista la messa a dimora di 35 piante, costituita da:

- 17 Cipressi (Cupressus sempervirens)
- 2 Lecci (Quercus ilex)
- 16 Oleandri (Nerium oleander) ad alberello (Basso fusto)



BCNC - Bene comune non censibile a servizio dei lotti A-C
SF mq 187.00

RIEPILOGO

| Ess. Arboree A-B-C-BCNC | |
|--------------------------------|------------------|
| AREE | Alberi N. |
| Area A | 23 |
| Area B | 2 |
| Area C | 10 |
| BCNC | 0 |
| TOTALE | 35 |

ALBERATURE DOVUTE AREE A-B-C-BCNC

A1 SE Produttiva in ampliamento mq 1368.00
S.Park.=SEmq1368.00x0.80=mq1094.40
S.Park.mq1094.40:80=N.14 Alberi Dovuti

C Area prop. CAGS srl Volume Produttivo precedente l'entrata in vigore della L.765/1967
Parcheggi stanziali Non Dovuti
Alberi Non Dovuti

A2 SE in ampliamento oggetto di cambio destinazione a Direzionale mq 25
SE mq25x1:2.50=mq10
S.Park.mq10:80=N. 0 Alberi Non Dovuti

B1 Porzione esistente Invariata del 1979 soggetta L765/67
(cfr.pag.29 PU Delibera C.C.n38/2021)

A3 SE oggetto di cambio destinazione a Direzionale mq 324.72
Parcheggi stanziali NON Dovuti (art.11 NTA-PO)
Alberi Non Dovuti

B2 VE Produttivo esistente mq4405.29

BCNC SE non presente, Alberi Non Dovuti

Parcheggi stanziali Non Dovuti
Alberi Non Dovuti
Porzione con dest. d'uso Produttiva da demolire/da ricostruire SE mq 286.00
S.Park.=SEmq286.00x0.80=mq228.80
S.Park.mq228.80:80=N. 3 Alberi Dovuti

| Verifica Parcheggi Stanziali - P.Bici - Alberi per proprietà | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------|--|----------|---------|-----------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|--|
| Aree | Edifici | Destinazione d'uso | SE mq | V mc | Park stanziali dovuti | N.Posti auto dovuti | N.Alberi dovuti | N.Posti Bici dovuti | Park stanziali reperiti | N.Posti auto reperiti | N.Alberi reperiti | N.Posti Bici reperiti | |
| Area A | A1 | Produttiva (verifica park art.11PO) | 1 368,00 | | 1 094,40 | 44 | 14 | 11 | 806,89 | 29 | 14 | 14 | |
| | Cobrama A2 | Direzionale (verifica art.11PO) | 25,00 | | 10,00 | | | | 33 | 2 | 1 | 0 | |
| | A3 | Direzionale (esente verifica) | 324,72 | | | 0 | 0 | 268,42 | 16 | 8 | 0 | | |
| Totale | | | | | 1 104,40 | 45,00 | 14,00 | 11,00 | 1 108,31 | 47 | 23 | 14 | |
| Area B | B1 | Produttiva verifica park L.765/67 (20%Volume) | | 4405,29 | 220,26 | 9 | 0 | 0 | 399,69 | 16 | 2 | 4 | |
| | Quartoni B2 | Produttiva (verifica park art.11PO) | 286,00 | | 228,80 | 9 | 3 | 2 | 399,69 | 16 | 2 | 4 | |
| | | | | | 449,06 | 18 | 3 | 2 | 399,69 | 16 | 2 | 4 | |
| Area C AGS | C 1 | Produttiva verifica park L. 122/89 (10%Volume) | | 623,56 | 62,36 | 2 | 0 | 0 | 374,96 | 16 | 10 | 10 | |
| | | | | | 62,36 | 2 | | | 374,96 | 16 | 10 | 10 | |
| | BCNC | | | | | | | | 105,25 | 4 | | | |
| TOTALE | | | | | 1 615,82 | 65,00 | 17,00 | 13,00 | 1 988,21 | 83 | 35 | 28 | |

| Verifica parametri urbanistici scheda RQ05e | | mq/mc |
|---|--|---------|
| SF = mq | | 8828,15 |
| SC=mq | | ----- |
| IC=% | | 50 |
| Se nuova edificazione=mq | | 1400,00 |
| SE prevista in ricostruzione derivante dal Volume edificato | | |
| Volume edificato VE(932,57) previsto in demolizione = mq | | 320,53 |
| SP=mq | | 2207,04 |
| IPF=% | | 25 |
| Parcheggi stanziali=mq | | 1745,02 |
| Stalli=n. | | 63 |
| di cui stalli diversamente abili=n. | | 1 |
| Alberi alto fusto=n. | | 22 |
| Posti bici=n. | | 16 |
| Hmax=ml | | 15 |

| Dati PUC approvato con D.C.C. n. 38/2021 | | mq/mc |
|---|--|---------|
| SF = mq | | 8828,15 |
| SC=mq | | 4205,9 |
| IC=% | | 47,60 |
| SF nuova edificazione = mq | | 1376,51 |
| SE prevista in ricostruzione derivante dal Volume edificato | | |
| Volume edificato VE(932,57) previsto in demolizione = mq | | 270 |
| SP=mq | | 2295,73 |
| IPF=% | | 26 |
| Parcheggi stanziali=mq | | 1783,47 |
| Stalli=n. | | 77 |
| di cui stalli diversamente abili=n. | | 5 |
| Alberi alto fusto=n. | | 23 |
| Posti bici=n. | | 25 |
| Hmax=ml | | 13 |

| Variante PUC approvato con D.C.C. n. 38/2021 | | mq/mc |
|--|--|---------|
| SF = mq | | 8828,15 |
| SC=mq | | 4147,07 |
| IC=% | | 46,98 |
| SE nuova edificazione=mq | | 1368,00 |
| SE in ampliamento cambio destinazione da produttivo a direzionale=mq | | 25,00 |
| SE cambio destinazione da produttivo a direzionale=mq | | 324,72 |
| SE prevista in ricostruzione derivante dal Volume edificato | | |
| Volume edificato VE(932,57) previsto in demolizione = mq | | 286,00 |
| SP=mq | | 2373,86 |
| IPF=% | | 27 |
| Parcheggi stanziali=mq | | 1988,21 |
| Stalli=n. | | 83 |
| di cui stalli diversamente abili=n. | | 2 |
| Alberi alto fusto=n. | | 35 |
| Posti bici=n. | | 28 |
| Hmax=ml | | 11 |

CONSUMO ED USI DEL SUOLO

Come già accennato in premessa la Variante in progetto consistente negli interventi sopra menzionati incide marginalmente sul consumo del suolo dell'intero compendio immobiliare che rimane pressoché invariato a quanto previsto dal PUC D.C.C. n.38 del 30/03/2021, in ogni caso anche se le modifiche sono marginali si riportano i valori SF-SP-IPF di raffronto.

a. STATO ORIGINARIO Precedente Il PUC Delibera D.C.C. n.38/2021

RAPPORTO DI PERMEABILITA'

SF mq 8.828,15 superficie fondiaria

SP mq 1.977,80 superficie permeabile

IPF 22,40% indice permeabilità fondiaria

b. PUC Delibera D.C.C. n.38/2021

RAPPORTO DI PERMEABILITA'

SF mq 8.828,15 superficie fondiaria

SP mq 2.295,73 superficie permeabile

IPF 26,00% indice permeabilità fondiaria

c. VARIANTE IN OGGETTO al PUC Delibera D.C.C. n.38/2021

RAPPORTO DI PERMEABILITA'

SF mq 8.828,15 superficie fondiaria

SP mq 2.373,86 superficie permeabile

IPF 27% indice permeabilità fondiaria

FATTIBILITÀ TECNICA

Gli interventi in variante incidono marginalmente sulla struttura estetico architettonica che rimane sostanzialmente invariata a quanto previsto nell'originario PUC D.C.C. n.38/21 e riconferma gli obiettivi indicati dalla scheda RQ05e relativi al rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata ed ai livelli occupazionali; l'integrazione e riorganizzazione funzionale del complesso produttivo mediante interventi di elevato livello qualitativo sotto il profilo architettonico e prestazionale ed eventuale integrazione o sostituzione di funzioni; la qualificazione del contesto urbano mediante caratterizzazione dell'edificato e migliora la qualità insediativa, la qualità urbana, la salvaguardia del consumo del suolo ed il contenimento dei consumi energetici prevedendo i seguenti sistemi:

- Sistemi di produzione energia solare integrata nella copertura;
- sistemi di ombreggiamento con l'ausilio di pareti stirate;
- sistemi di recupero delle acque meteoriche e loro riutilizzo per l'irrigazione e WC;
- sistemi di ombreggiamento con alberature che permette nei periodi estivi bloccare la radiazione solare;
- sistemi di ventilazione naturale grazie ai moti convettivi dell'aria.

AMBIENTE E PAESAGGIO

Come già accennato in premessa la Variante in progetto consistente negli interventi sopra menzionati incide marginalmente sulla struttura estetico-architettonica dell'intero compendio immobiliare che rimane pressoché invariato, pertanto, riguardo agli aspetti idraulici, al contenimento dei consumi energetici, controllo luminoso, verifica contaminazioni, sotto servizi, , si riconferma quanto già espresso dal PUC approvato con Delibera C.C. n. 38/2021.A

Riguardo alla qualità dell'edificazione si evidenzia alcune modifiche:

- viene modificata e migliorata l'ubicazione, il dimensionamento, la destinazione e la qualità delle aree scoperte di natura privata quali, verde, marciapiedi ed eliminata l'area destinata alla compensazione idraulica;
- viene leggermente modificato l'assetto dell'edificato privato con il cambio di destinazione a direzionale della palazzina uffici, il dimensionamento del fabbricato in ampliamente e di quello oggetto di demolizione e ricostruzione, del verde e delle superfici pavimentate.

In ogni caso le leggere modifiche non producono interferenze con punti di vista panoramici né con percorsi paesistico ambientali e si integrano funzionalmente alle tipologie affini presenti nel contesto, preservando la continuità delle relazioni storico-culturali in coerenza con gli elementi espressivi dell'intorno.

Riguardo alla mitigazione degli effetti ambientali si precisa ulteriormente:

- che l'intervento in riferimento all'art.8.2.lett.a.c. delle NTA, al vigente "Piano comunale di classificazione acustica" (P.C.C.A.); sarà redatto/dettagliato nel successivo progetto esecutivo previa verifica dell'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera ed emissioni acustiche, sia dirette che indirette in riferimento all'interazione con i livelli di rumorosità e di inquinamento atmosferico esistente.
- che l'intervento in riferimento all'art. 35 - Prescrizioni per le aree con pericolosità idrogeologica media - Classe M - caratterizzate da una vulnerabilità generalmente bassa e da potenzialità medio-bassa; sarà redatto/dettagliato nel successivo progetto esecutivo che terrà adottata misure atte mitigare gli effetti negativi derivanti da un eventuale sversamento inquinante che potrebbe raggiungere e inquinare la rete idrica sotterranea. Inoltre in riferimento al "Contenimento dei consumi di acqua potabile" si conferma quanto espresso nel PUC originario 38/2021, salvo la rielaborazione nel successivo progetto esecutivo, del fabbisogno annuo e relativo impianto di accumulo acqua piovana in base alle caratteristiche delle nuove proprietà/aziende insediate.

Inoltre in riferimento alle verifiche ambientali volte ad accertare preliminarmente l'eventuale grado di contaminazione di terreni ed acquiferi, la presente variante fa esplicito riferimento alla Relazione di Fattibilità Geologica redatta nel giugno/2020 dal Geologo G. Beggiato facente parte del PUC approvato con D.C.C. n.38/2021 (allegata).

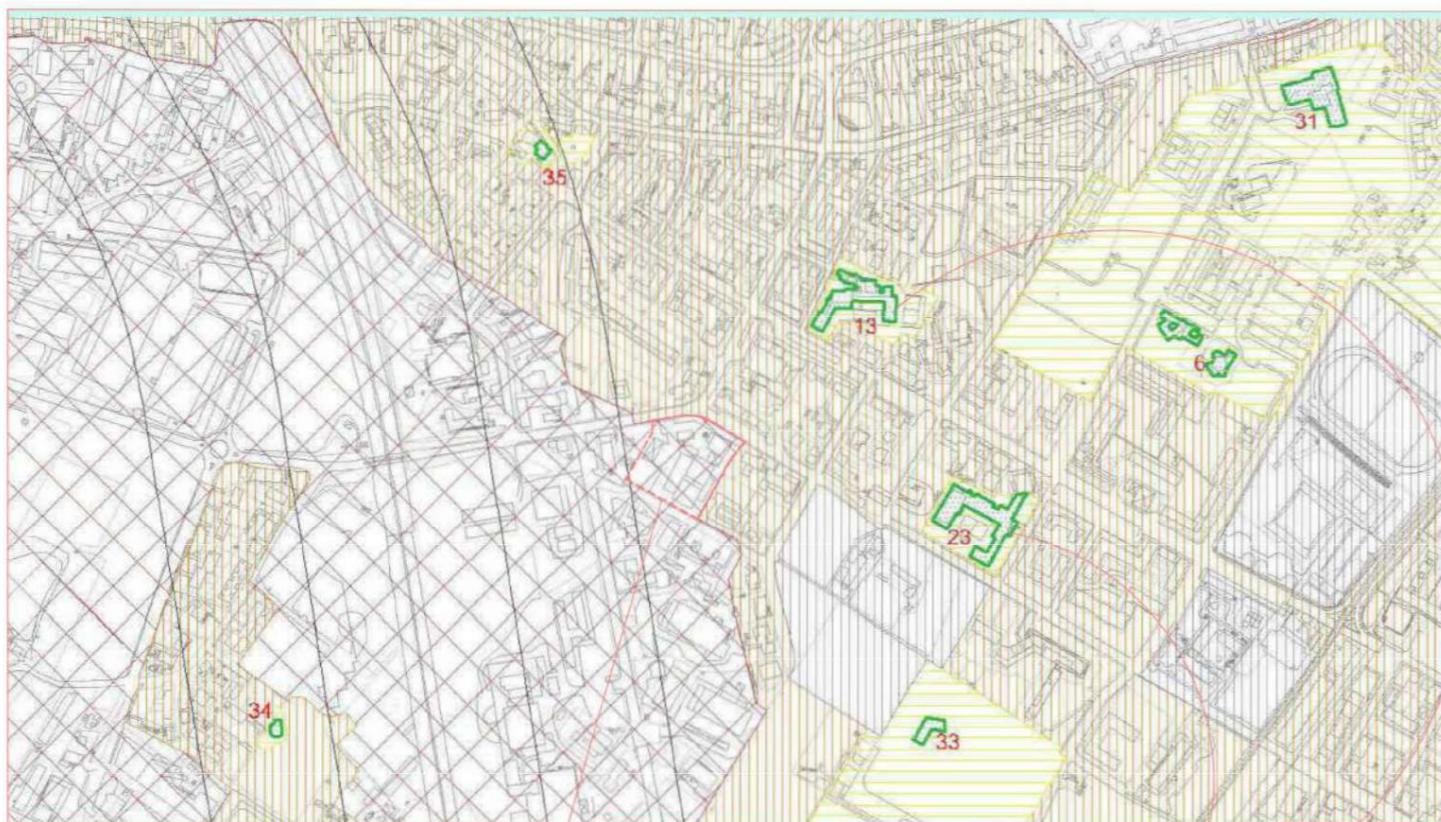
Nella quale al "capitolo 2. Indagine Geognostica, Ambientale e Geofisica nell'area in oggetto e capitolo 3 Idrogeologia" evidenza la buona qualità ambientale del sito, a maggior chiarimento si riportano i passi essenziali del citato capitolo relativi alla verifica della eventuale contaminazione di terreni e acquiferi.

Il punto 2.2 esplicita che i sondaggi ambientali "S1-S2", eseguiti con perforazione in modalità ambientale sino alla profondità di m5 nell'area adiacente al deposito carburanti presenti nell'area RQ5ef e dall'eseguita analisi chimica di laboratorio per la ricerca di idrocarburi "c>12 e Composti Aromatci", risulta che le concentrazioni sono inferiori ai limiti della Tabella 1 colonna A, allegato 5 titolo V parte IV del D.lgs. 152/06 e che tutti i campioni rientrano nella specifica "Siti a verde pubblico, privato e residenziale".

Il punto 3.1 per la "Salvaguardia delle acque sotterranee", esplicita che i sondaggi hanno accertato la presenza di una "copertura" superficiale, fino a -8m ca., di sedimenti fini parzialmente/prevalentemente coesivi che riducono la vulnerabilità del sottostante acquifero e la pericolosità idrogeologica dell'area. In fase di cantiere, dovranno essere adottate tutte le misure di sicurezza al fine di prevenire infiltrazioni d'inquinanti, che comunque si possono escludere per la presenza di una "copertura coesiva", se pure parzialmente.

Come già accennato in premessa la Variante in progetto consistente negli interventi sopra menzionati incide marginalmente sulla struttura dell'intero compendio immobiliare che rimane pressoché invariato, pertanto in merito alla compatibilità con il PCCA si riconferma e riproduce quanto già espresso dall'originario PUC D.C.C. n. 38/2021

PCCA scala 1:5000



| Retinatura ai sensi della DCR 77/00 | | | | | | |
|---|------------|------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|--|
| COLORAZIONE CLASSI E VALORI LIMITE Leq in dB(A) | | | | | | |
| COLORE | CLASSE | ASSOLUTI DI IMMISSIONE | | EMISSIONE | | |
| | | DIURNO 70dB(A) | NOTTURNO 55dB(A) | DIURNO 70dB(A) | NOTTURNO 55dB(A) | |
| Verde chiaro | CLASSE I | 50 | 40 | 45 | 35 | |
| Verde scuro | CLASSE II | 55 | 45 | 50 | 40 | |
| Arancione | CLASSE III | 60 | 50 | 55 | 45 | |
| Giallo | CLASSE IV | 65 | 55 | 60 | 50 | |
| Rosso | CLASSE V | 70 | 60 | 65 | 55 | |
| Nero | CLASSE VI | 70 | 70 | 65 | 65 | |
| Areae destinate a spettacolo | | | | | | |

LEGENDA

Compatibilità P.C.C.A.
STATO DI PROGETTO IN VARIANTE

Tabella I Valori limite assoluti di immissione (dBA)

| Tabella I Valori limite assoluti di immissione (dBA) | | |
|--|----------------------|-----------------|
| Classi | Tempi di riferimento | |
| | Diurno (6-22) | Notturno (22-6) |
| I | 50 | 40 |
| II | 55 | 45 |
| III | 60 | 50 |
| IV | 65 | 55 |
| V | 70 | 60 |
| VI | 70 | 70 |

dBA di notte; (Classe V) a 70 dBA di giorno e 60 dBA di notte per la Via Cristofori, nei tratti corrispondenti all'insediamento. (v. e-stratto P C C C A) .

A seguito di quanto esposto e in considerazione dei flussi veicolari indotti dal nuovo insediamento del tutto trascurabili rispetto alla situazione esistente, si presuppongono livelli sonori massimi in facciata persino compatibili e comunque inferiori ai limiti prescritti e quindi congruenti con l'uso produttivo degli edifici secondo la normativa vigente.

Il livello sonoro massimo che potrà essere introdotto nell'ambiente esterno dagli impianti e dal rumore antropico verso l'esterno, sia in orario diurno che in orario notturno sarà contenuto nel limite di emissione prescritto per zona, che nella fattispecie visto le caratteristiche dei macchinari attualmente in uso (tornio, trapani a colonna per metalli, utensili ad aria da tavolo e carrelli elevatori) introduciranno nell'ambiente esterno un rumore inferiore ai limiti prescritti. In ogni caso per la situazione suddetta si ritiene, in via preventiva ed esclusivamente per lo scopo della presente relazione, di non dover prendere in esame alcun intervento specifico, stante il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di requisiti acustici passivi che dovrà possedere il fabbricato; non di meno il PUC propone la riduzione del disturbo acustico tramite alcune soluzioni tecniche, quali:

- valori limite di emissione - massimi livelli di rumore emesso da una sorgente sonora misurato in prossimità della sorgente ed in corrispondenza degli spazi utilizzati da persone e comunità; tali limiti si applicano a tutte le aree circostanti la sorgente secondo la rispettiva classificazione in zone. Sono escluse le aree di pertinenza delle infrastrutture di trasporto (art. 5 D.P.C.M. 14.11.97) per le quali i limiti di emissione ed immissione sono stabiliti da appositi decreti attuativi (già emanati per ferrovie e aeroporti);
- valori di attenzione - valori del livello di rumore che segnalano un potenziale rischio per la salute umana o l'ambiente; il valore numerico per ciascuna zona (valutato con il livello continuo equivalente di pressione sonora ponderata A, LeqA) è pari al limiteassoluto di immissione se il parametro LeqA è riferito al tempo a lungo termine multi-plo intero del periodo di riferimento diurno (6:00-22:00) o notturno (22:00-6:00); è pari al valore limite assoluto aumentato di 10 dB di giorno e 5 dB di notte se LeqA è riferito al tempo di un'ora. Il superamento dei valori di attenzione comporta l'obbligo per i comuni di adozione del piano di risanamento acustico (art.7 Legge 447/95);
- valori di qualità - valori dei livelli di rumore da conseguire nel breve, medio e lungo periodo con tecnologie e metodiche di risanamento disponibili; tali valori (ad esclusione delle zone VI aree industriali (con 70 dBA sia di giorno che di notte) sono 3 dB inferiori ai limiti di immissione.

Per periodo diurno si intende quello relativo all'intervallo di tempo compreso tra le 6.00 e le 22.00 e per periodo notturno quello compreso tra le 22.00 e le 6.00 (allegato A del DPCM 1.3.91).

Tabella II Valori limite di emissione (dBA)

| Tabella II Valori limite di emissione (dBA) | | |
|---|----------------------|-----------------|
| Classi | Tempi di riferimento | |
| | Diurno (6-22) | Notturno (22-6) |
| I | 45 | 35 |
| II | 50 | 40 |
| III | 55 | 45 |
| IV | 60 | 50 |
| V | 65 | 55 |
| VI | 65 | 65 |

Tabella III Valori LeqA riferiti a 1 ora

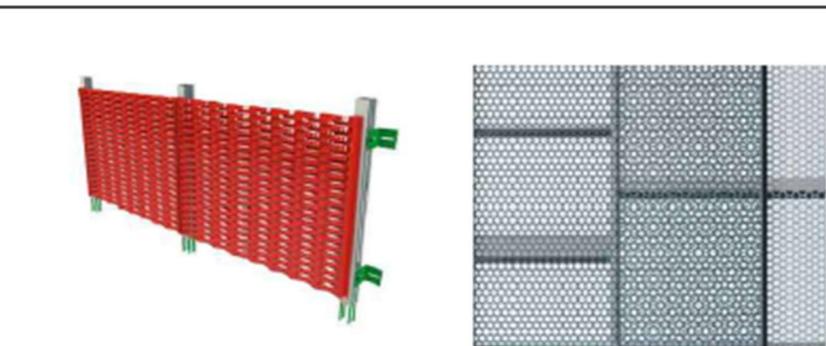
| Tabella III Valori LeqA riferiti a 1 ora | | |
|--|----------------------|-----------------|
| Classi | Tempi di riferimento | |
| | Diurno (6-22) | Notturno (22-6) |
| I | 60 | 45 |
| II | 65 | 50 |
| III | 70 | 55 |
| IV | 75 | 60 |
| V | 80 | 65 |
| VI | 80 | 75 |

Tabella IV Valori di qualità (dBA)

| Tabella IV Valori di qualità (dBA) | | |
|------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Classi | Tempi di riferimento | |
| | Diurno (6-22) | Notturno (22-6) |
| I | 47 | 37 |
| II | 52 | 42 |
| III | 57 | 47 |
| IV | 62 | 52 |
| V | 67 | 57 |
| VI | 70 | 70 |

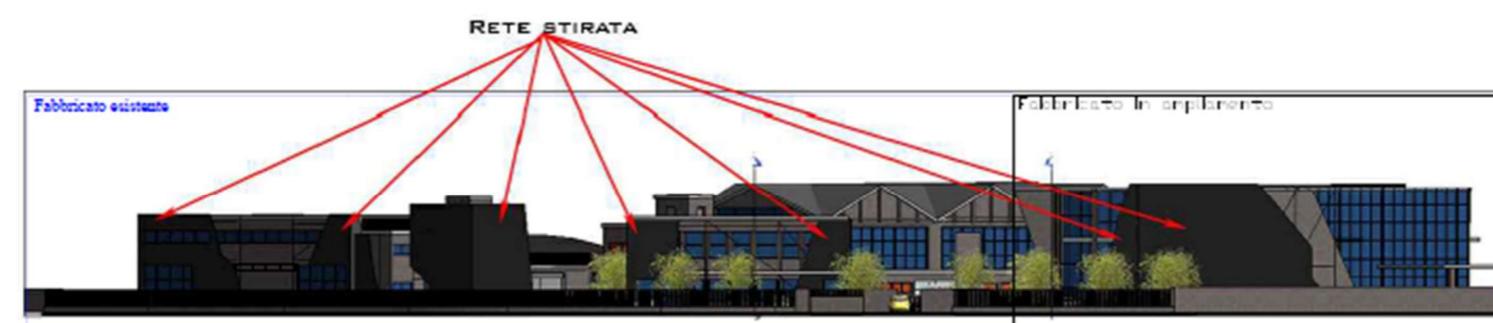
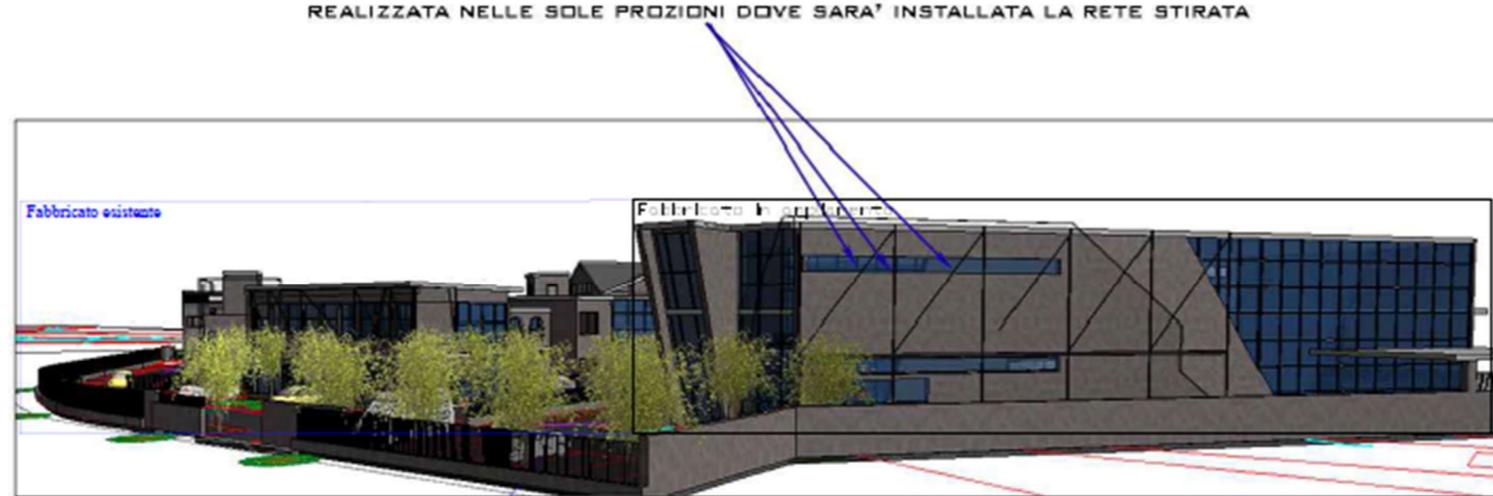
Riguardo al rumore immesso dalle infrastrutture stradali essendo l'area interessata esclusivamente da infrastrutture locali o comunque classificabili urbane di quartiere, i livelli sonori ammessi per le Via Ponchielli e Pantin dal piano di classificazione acustica, ovvero pari (Classe IV) a 65 dBA di giorno e 55

NOTA TECNICA



LA TECNOLOGIA PER LA POSA DELLA RETE STIRATA CON MONTANTI, TRAVERSI E CATENE RIMANE LA MEDESIMA DI QUELLA DESCRITA E APPROVATA NEL PUC E PAESAGGISTICA

STRUTTURA A SOSTEGNO DELLA RETE STIRATA PILASTRI, TRAVI E CATENE IN ACCIAIO
REALIZZATA NELLE SOLE PROZIONI DOVE SARÀ INSTALLATA LA RETE STIRATA





Rendering 1
STATO DI PROGETTO IN VARIANTE

33
Variante Progetto
Unitario



Rendering 2
STATO DI PROGETTO IN VARIANTE

34
Variante Progetto
Unitario



Via Pantin

Via Ponchielli



Via Cristofori

Foto Inserimenti
STATO DI PROGETTO IN VARIANTE

35
Variante Progetto
Unitario