

Comune di Scandicci

# PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Area di Riqualificazione RQ 08e S. Colombano / Via del Chese

Riqualificazione di Area con Impianto di Lavorazione Inerti

## Relazione Illustrativa Generale



Comune di Scandicci

# PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Area di Riqualificazione RQ 08e S. Colombano / Via del Chese

Riqualificazione di Area con Impianto di Lavorazione Inerti

## **SOGGETTO ATTUATORE**

Italscavi s.r.l.

## **PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA**

Hydrogeo Ingegneria s.r.l.:

Ing. Tiziano Staiano

Arch. Giulia Metelli

Arch. Edoardo Gorini

## **PROGETTAZIONE IMPIANTI**

Studio Pesciullesi & Associati

Ing. Gabriele Giuliani

<b>INDICE</b>	
<b>1. INQUADRAMENTO</b> .....	<b>4</b>
1.1 POSIZIONE E GENERALITÀ .....	4
1.2 PREMESSA .....	6
<b>2. INQUADRAMENTO URBANISTICO</b> .....	<b>7</b>
2.1 INTRODUZIONE .....	7
2.2 PIANO OPERATIVO – SCHEDA RQ 08E – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	9
2.3 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO .....	10
2.4 PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SCANDICCI .....	11
2.4.1 <i>Territori coperti da foreste e da boschi</i> .....	11
2.4.2 <i>Fi1 – Carta Geologica</i> .....	12
2.4.3 <i>Fi4 – Carta idrogeologica e delle vulnerabilità degli acquiferi</i> .....	13
2.4.4 <i>Fi8 – Perimetrazione delle aree con pericolosità alluvionale individuate dal PGRA</i> .....	14
2.4.5 <i>Fi11 – Carta della Pericolosità Idraulica</i> .....	15
2.4.6 <i>Fi10 – Carta della Pericolosità Geologica</i> .....	16
2.4.7 <i>Fi13 – Carta della Pericolosità Sismica</i> .....	17
2.4.8 <i>Fi14 – Carta della Pericolosità Idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi</i> .....	18
2.4.9 <i>Str 1 – Sistemi territoriali</i> .....	19
2.5 PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI SCANDICCI .....	20
2.5.1 <i>Livello A – Disciplina dei Suoli e degli Inseguimenti</i> .....	20
2.5.2 <i>Livello B01 – Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: Componenti identitarie</i> .....	21
2.5.3 <i>Livello B02 – Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: Discipline speciali e salvaguardia</i> .....	22
<b>3. INQUADRAMENTO CATASTALE</b> .....	<b>25</b>
<b>4. STATO DI FATTO</b> .....	<b>26</b>
4.1 AREE ESTERNE AL COMPARTO .....	30
4.2 AREE INTERNE AL COMPARTO .....	30
4.3 TAVOLE STATO DI FATTO .....	31
<b>5. STATO DI PROGETTO</b> .....	<b>32</b>
5.1 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI .....	32
5.1.1 <i>Interventi di riqualificazione e nuova costruzione interni al comparto</i> .....	33
5.1.2 <i>Riassetto della Strada Interpodereale Privata</i> .....	34
5.1.3 <i>Riassetto della Viabilità Pubblica</i> .....	35
5.1.4 <i>Manutenzione Straordinaria di Via del Chese e le Opere a Verde correlate</i> .....	35
5.2 SERVIZI A RETE .....	36
5.2.1 <i>Punto di consegna allacciamenti elettrici in bassa tensione</i> .....	36
5.2.2 <i>Potenza elettrica prevista</i> .....	36
5.2.3 <i>Punto di consegna allacciamenti telefonia e dati</i> .....	36
5.2.4 <i>Illuminazione esterna condominiale</i> .....	36
5.2.5 <i>Impianto TVCC</i> .....	36
5.3 AREA PER LA DELOCALIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE FUNZIONI LEGATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE	37
5.4 GESTIONE DELLE INTERFERENZE .....	38
5.4.1 <i>Ricostruzione dei Servizi a Rete Esistenti</i> .....	38
5.4.2 <i>Risoluzione interferenze - Fognatura</i> .....	40
5.4.3 <i>Risoluzione interferenze - Elettrodotta Enel</i> .....	40
5.5 TAVOLE STATO DI PROGETTO .....	41
<b>6. RELAZIONE TECNICA SUGLI ASPETTI AMBIENTALI</b> .....	<b>42</b>
6.1 EMISSIONI ED IMMISSIONI ATMOSFERICHE E ACUSTICHE .....	42
6.2 APPROVVIGIONAMENTI E SCARICHI IDRICI .....	42
6.3 FABBISOGNO ENERGETICO .....	43
6.4 ART. 35 PRESCRIZIONI PER LE AREE CON PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA .....	43
<b>7. OPERE DI URBANIZZAZIONE – CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA</b> .....	<b>44</b>
7.1 VALORE ECONOMICO DELL'OPERA .....	44

#### Allegati

- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione di Fattibilità Geologica
- Relazione Idrologico Idraulica di Fattibilità
- Nota Tecnica Legittimità Urbanistica e Individuazione Volume Edificabile in Demolizione e Ricostruzione

# 1. INQUADRAMENTO

## 1.1 POSIZIONE E GENERALITÀ



Figura 1-1: Inquadramento Territoriale dell'area di progetto



Figura 1-2: Area di progetto, area di riqualificazione RQ 08e San Colombano – Via del Chese

L'Area di Riqualificazione RQ 08e San Colombano / Via del Chese, nel Comune di Scandicci, area con impianto di lavorazione inerti, ricade nel territorio rurale (UTOE n° 8) ed è descritta nella scheda del Piano Operativo Comunale vigente come "Ampia area prevalentemente ineditata sita in ambito periurbano, nella fascia perfluviale interposta tra l'abitato di S. Colombano e l'argine del fiume Arno. Vi è insediata un'attività specializzata nella lavorazione di inerti per costruzione e manutenzione strade, movimenti terra e trattamento rifiuti. Nell'area - anche per la presenza di strutture eterogenee e manufatti precari legittimati mediante provvedimenti di sanatoria straordinaria - si riscontrano condizioni di parziale degrado paesaggistico e ambientale." L'Area di Riqualificazione ricade all'interno del Parco Fluviale dell'Arno e non è soggetta a tutela paesaggistica.

L'Area RQ 08e è censita al Catasto Terreni del Comune di Scandicci al Foglio di Mappa 1 Particelle 1065-607-907-1056-54-51-743-745-1-50-743-1063\*-1061\*-1059\*-41\*-741\* ("\*\*" particelle parziali), nella piena disponibilità del soggetto attuatore. La ditta di lavorazione inerti e trattamento rifiuti con ragione sociale Italscavi s.r.l., già presente all'interno dell'area, opera principalmente nel settore dell'edilizia, delle infrastrutture, dell'idraulica e delle bonifiche ambientali.

L'Area di Riqualificazione è suddivisa oggi in due porzioni funzionali e si sviluppa su complessivi 46.650 mq circa di terreno. Una porzione è destinata all'impianto di messa in riserva, recupero e deposito preliminare di rifiuti non pericolosi mentre l'altra è destinata al ricovero dei mezzi, al deposito delle attrezzature e dei materiali. In quest'ultima porzione sono presenti vari manufatti condonati.

## 1.2 PREMESSA



Figura 1-3: Schema tridimensionale dell'area nella configurazione Stato di Progetto

L'intervento rappresentato nella presente relazione, oltre a descrivere l'area di riqualificazione dalla scheda norma RQ 08e S. Colombano / Via del Chese, amplia lo sguardo sulla totalità delle opere di riassetto e di valorizzazione ambientale / paesaggistica che si trovano al di fuori degli interventi previsti nel perimetro del comparto.

**Al di fuori del perimetro del comparto, su aree pubbliche,** ma strettamente legate all'intervento di riqualificazione paesaggistica ed ambientale, vengono descritte le opere di urbanizzazione comprendenti:

- Il riassetto della viabilità pubblica tra Via Vittorio Masiani e Via del Chese e le relative opere a verde;
- La manutenzione straordinaria di Via del Chese, nel tratto individuato come "strada vicinale", e le opere a verde correlate, comprensive della messa a dimora di nuove alberature a schermatura delle aree di produzione.

**Al di fuori del perimetro del comparto, su aree private,** e sempre a completa disposizione del soggetto attuatore, viene realizzato:

- Il riassetto della strada privata interpodereale a nord del comparto mediante opere di sistemazione a verde e messa a dimora di nuove alberature.

**All'interno del perimetro del comparto** invece, come previsto nella scheda RQ 08e S. Colombano / Via del Chese, di cui all'Allegato A delle Norme per l'attuazione del Piano Operativo del Comune di Scandicci, sono previste le seguenti finalità:

- riordino degli assetti insediativi, ai fini dell'eliminazione di situazioni di degrado localizzato e di una più qualitativa e funzionale conduzione delle attività aziendali;
- mitigazione delle criticità ambientali connesse al notevole impatto dell'attività insediata ed alle relative modalità di esercizio;
- ricomposizione paesaggistica del sito, anche ai fini di un miglioramento delle relazioni ecologico-funzionali con le aree limitrofe.

Tali finalità vengono assolte mediante interventi di riassetto complessivo dell'area oggetto di intervento:

- l'integrale demolizione dei manufatti esistenti;
- la realizzazione di un sistema arginale che, oltre a garantire la messa in sicurezza idraulica delle aree produttive, costituisce una vera e propria schermatura verde, garantendo una mitigazione dell'impatto visivo delle aree produttive oggetto di intervento. Le opere di

schermatura verde che circondano l'intero comparto consentono un inserimento armonioso nel contesto paesaggistico-ambientale di pregio in cui si colloca l'intervento vista anche la vicinanza del Parco Fluviale del Fiume Arno. Tali opere di riqualificazione sono ubicate all'interno dei perimetri delle aree private a completa disposizione del soggetto attuatore;

- nuova viabilità privata, interna al comparto, conseguentemente alla riorganizzazione delle aree produttive;
- la realizzazione di un nuovo impianto di produzione calcestruzzi;
- la ricostruzione con diversa sagoma ed incremento di superficie dei manufatti destinati all'attività produttiva realizzati in sicurezza idraulica e comunque al di fuori delle aree con pericolosità I.4. Tali volumetrie sono suddivise in un **Blocco A** comprendente uffici, spogliatoi, depositi e foresteria ed un **Blocco B** dove trova spazio l'officina.
- la ridefinizione dell'area di lavorazione inerti e trattamento rifiuti mediante la riorganizzazione funzionale del processo produttivo dovuta all'inserimento di opere di riqualificazione a verde, messa a dimora di nuove alberature e di mitigazione del rischio idraulico che occupano in parte le attuali aree di lavorazione.

## 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel presente capitolo si riporta l'analisi del quadro normativo vigente sull'area di riqualificazione analizzando i contenuti degli strumenti urbanistici.

### 2.1 INTRODUZIONE

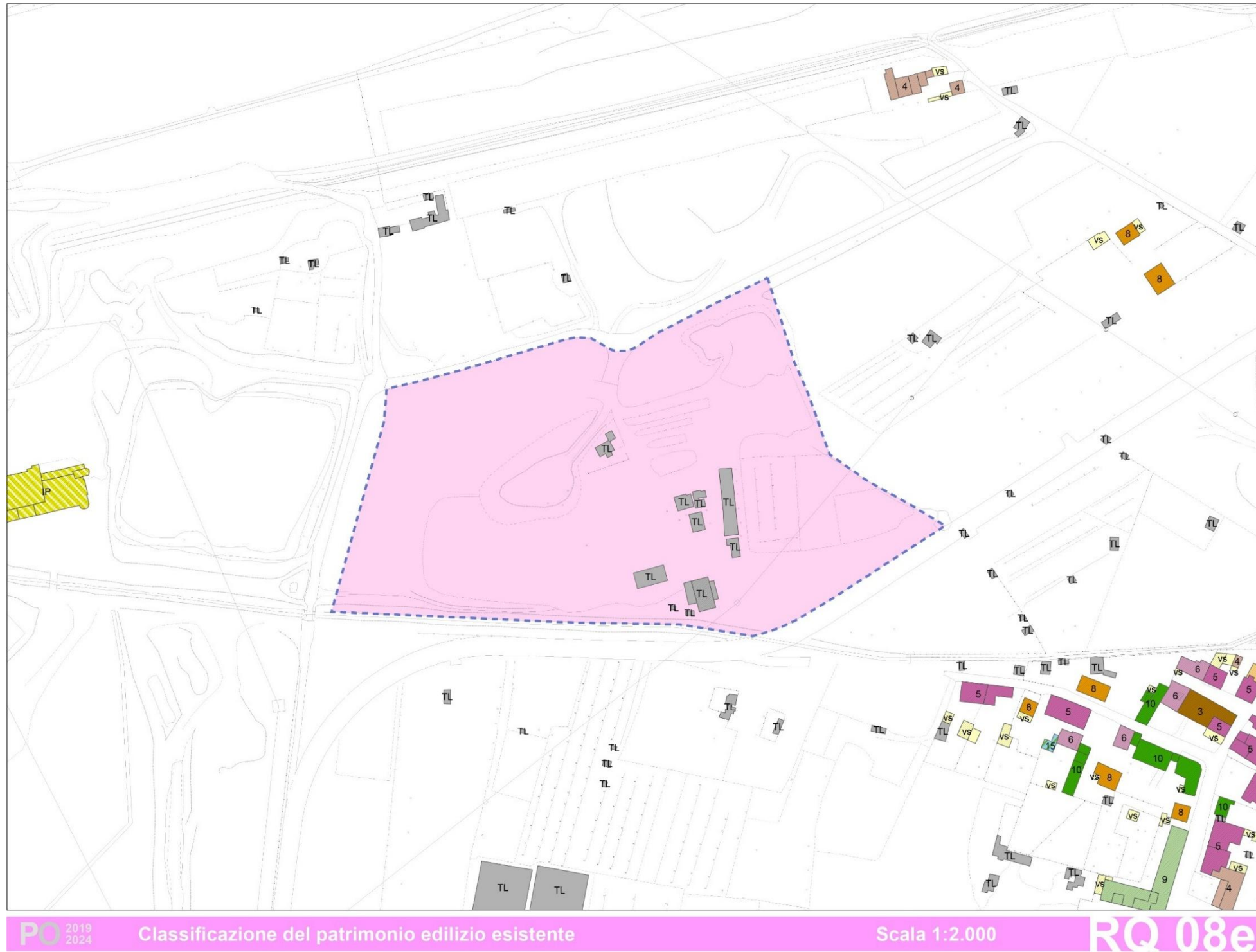


Figura 2-1: Scheda RQ-08e di cui all'Allegato A delle Norme per l'attuazione del Piano Operativo

### Norme per l'attuazione – Allegato A

#### Schede normative e di indirizzo progettuale

Nel piano operativo del Comune di Scandicci l'area di riqualificazione è indicata come area RQ-08e, finalizzata alla razionalizzazione e al riassetto insediativo dell'attività legittimamente insediata: locali ad uso produttivo, uffici, strutture per ricovero mezzi e materiali, spazi per portierato e sorveglianza, impianti tecnologici.

La scheda RQ-08e delimita i margini dell'intervento fissando alcuni presupposti necessari alla realizzazione.

Le indicazioni presenti in tale documento indirizzano il progetto consentendo i seguenti interventi:

- previa integrale demolizione, la ricostruzione del volume edificato (VE) delle consistenze legittime esistenti alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006);
- la realizzazione di interventi di nuova edificazione per una superficie edificabile (SE) aggiuntiva di mq 800.

#### Sintesi della successiva analisi normativa

Dall'analisi normativa a scala regionale e comunale risulta possibile riassumere che l'area d'interesse, come visibile dagli estratti riportati successivamente in relazione l'area:

- non risulta interessata da vincolo paesaggistico;
- la presenza del fosso Rigone impone il rispetto della fascia di 10 m dal ciglio di sponda per qualunque tipo di intervento;
- non è interessata da vincolo idrogeologico;
- non presenta al suo interno immobili di valore storico;
- è al di fuori del territorio urbanizzato e ricade in ambito periurbano;
- le aree limitrofe al comparto sono identificate con prevalente funzione agricola;
- si trova all'interno dell'area destinata al Parco Fluviale dell'Arno;
- la classe di pericolosità idraulica è P2 e parzialmente P3;
- la classe di pericolosità geologica è G.3;
- la classe di pericolosità sismica è S.3.

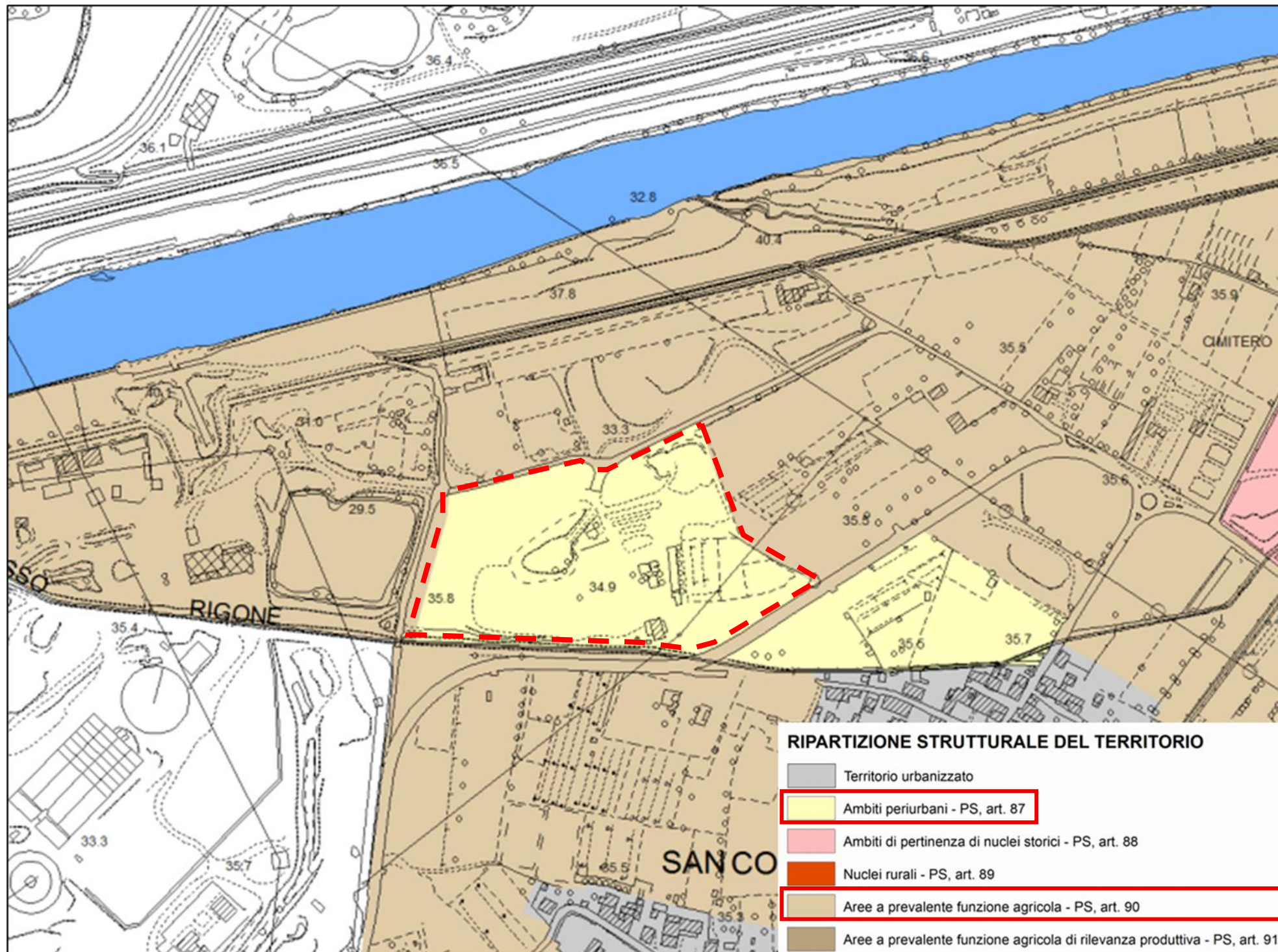


Figura 2-2: Piano Strutturale Comune di Scandicci – Ripartizione Strutturale del territorio

La cartografia fa riferimento all'art. 87 del piano strutturale che dichiara al comma 2 e 5:

**Comma 2:** All'interno degli 'ambiti periurbani' - individuati con apposito segno grafico alla tav. Str 3 "Ripartizione strutturale del territorio" in scala 1:10.000 - il Piano Strutturale persegue il recupero e la riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale delle attività e degli usi in atto, orientando gli assetti insediativi verso ordinamenti morfologici coerenti e riconoscibili, e garantendo il ruolo degli ambiti periurbani quali elementi strategici di interconnessione ecologica tra territorio urbanizzato ed aree a prevalente funzione agricola.

A tal fine la disciplina del Piano Operativo:

- favorisce le forme di agricoltura utilmente integrabili con gli insediamenti urbani;
- salvaguarda e valorizza le connessioni ecologiche di valenza territoriale e gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti;
- contiene disposizioni finalizzate alla riqualificazione paesaggistica e ambientale e alla ricomposizione morfologica delle parti in condizioni di degrado, ai fini di un corretto reinserimento nel contesto di riferimento;
- garantisce la tutela indiretta delle emergenze storico-architettoniche;
- concorre alla ricomposizione e/o alla miglior definizione dei margini urbani.

**Comma 5:** Il Piano Operativo può assoggettare a idoneo strumento attuativo e/o di programmazione le porzioni degli 'ambiti periurbani' per le quali si rendono necessarie azioni coordinate di riqualificazione e/o di riequilibrio ambientale.

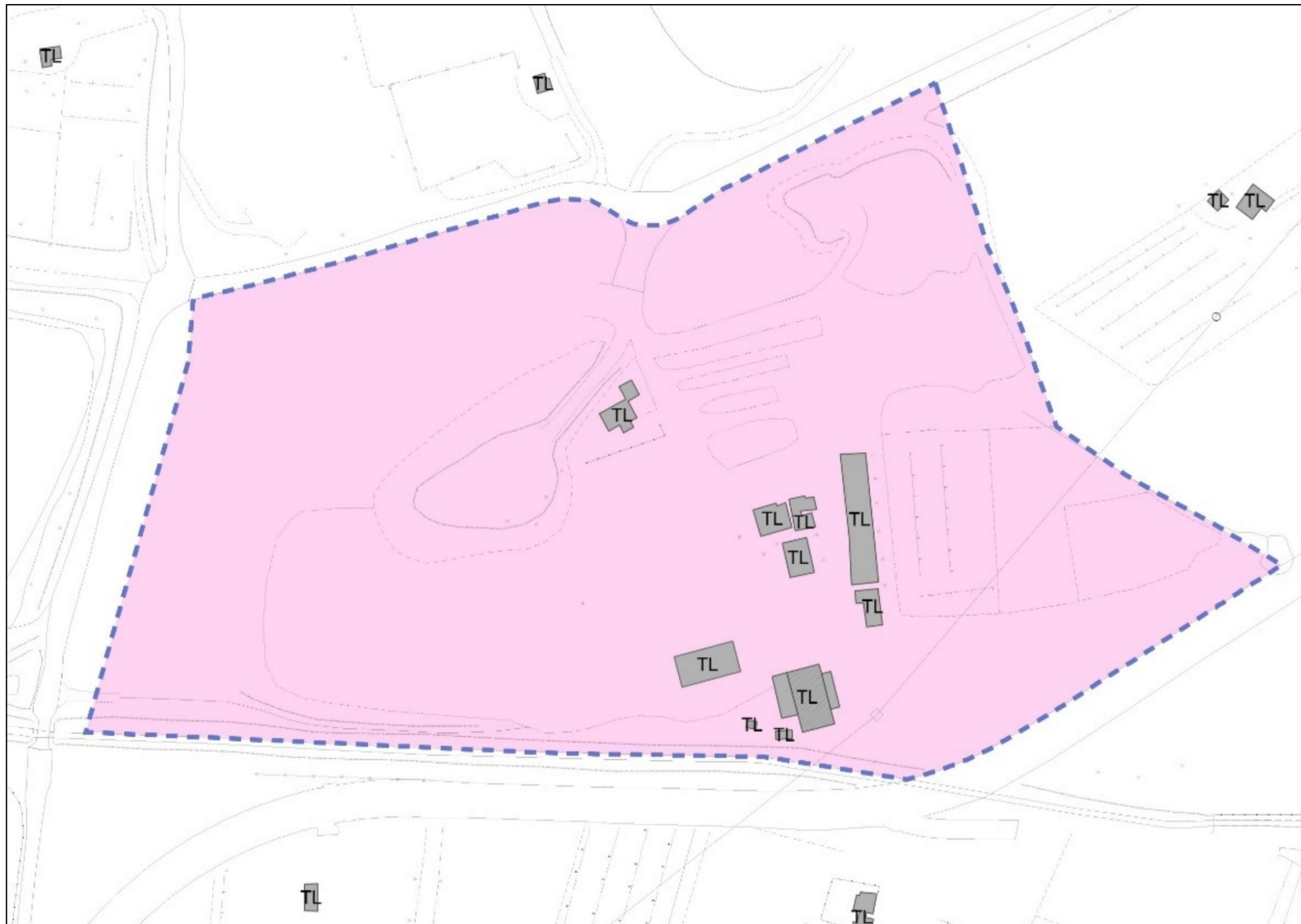
La cartografia fa riferimento all'art. 90 del piano strutturale che dichiara al comma 4 che:

All'interno delle 'aree a prevalente funzione agricola' il Piano Operativo può definire - nel rispetto delle vigenti norme regionali e con riferimento ai Sistemi territoriali di cui alla Parte Terza, Titolo I, delle presenti Norme - una più mirata articolazione territoriale, anche in funzione delle prescrizioni cui deve essere assoggettata la programmazione aziendale agricola comportante interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, con correlati interventi di miglioramento e/o di riqualificazione paesaggistico-ambientale.

2.2 PIANO OPERATIVO – SCHEDA RQ 08E – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

L'estratto cartografico fa riferimento all'art. 110 delle nta del PO che dichiara al comma 4 che:

Ove gli edifici e manufatti legittimi di cui al presente articolo ricadano all'interno di 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' (art. 3), ovvero di 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' (art. 4), si applicano le diverse disposizioni eventualmente contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni si applicano le disposizioni di cui al presente articolo.



**Legenda**

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

Figura 2-3: Estratto Cartografico P.O. Classificazione del patrimonio edilizio esistente

2.3 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

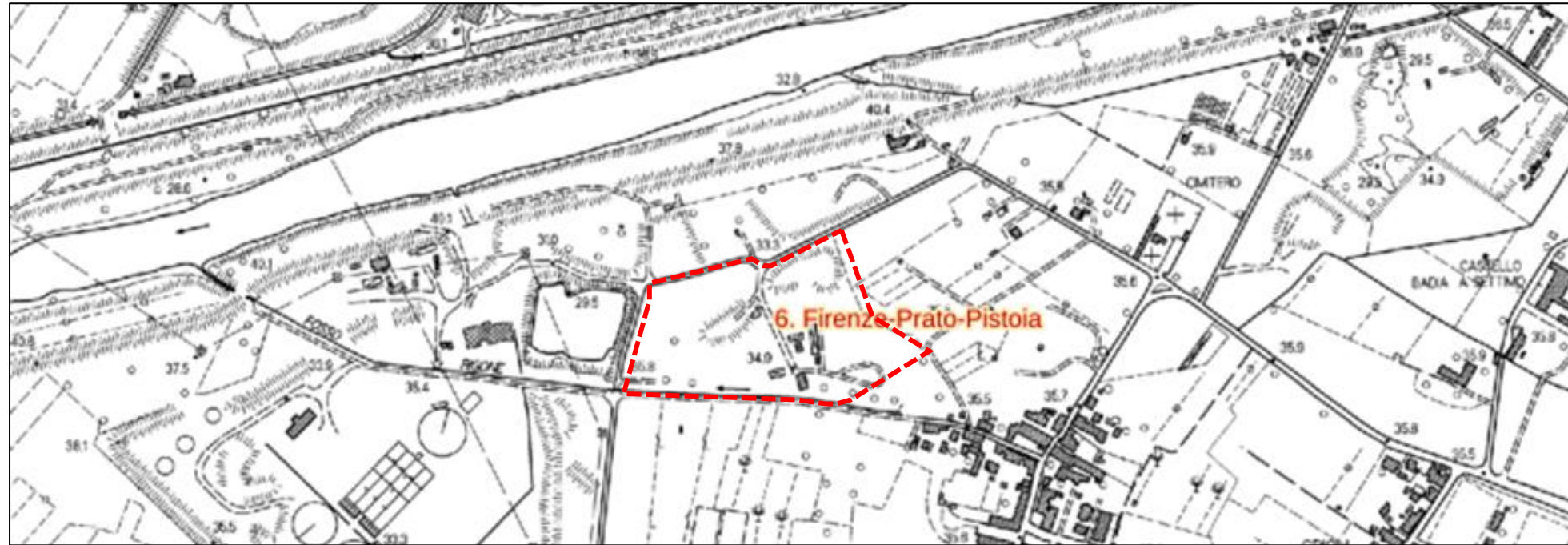


Figura 2-4: Ambito di paesaggio del PIT con valenza paesaggistica

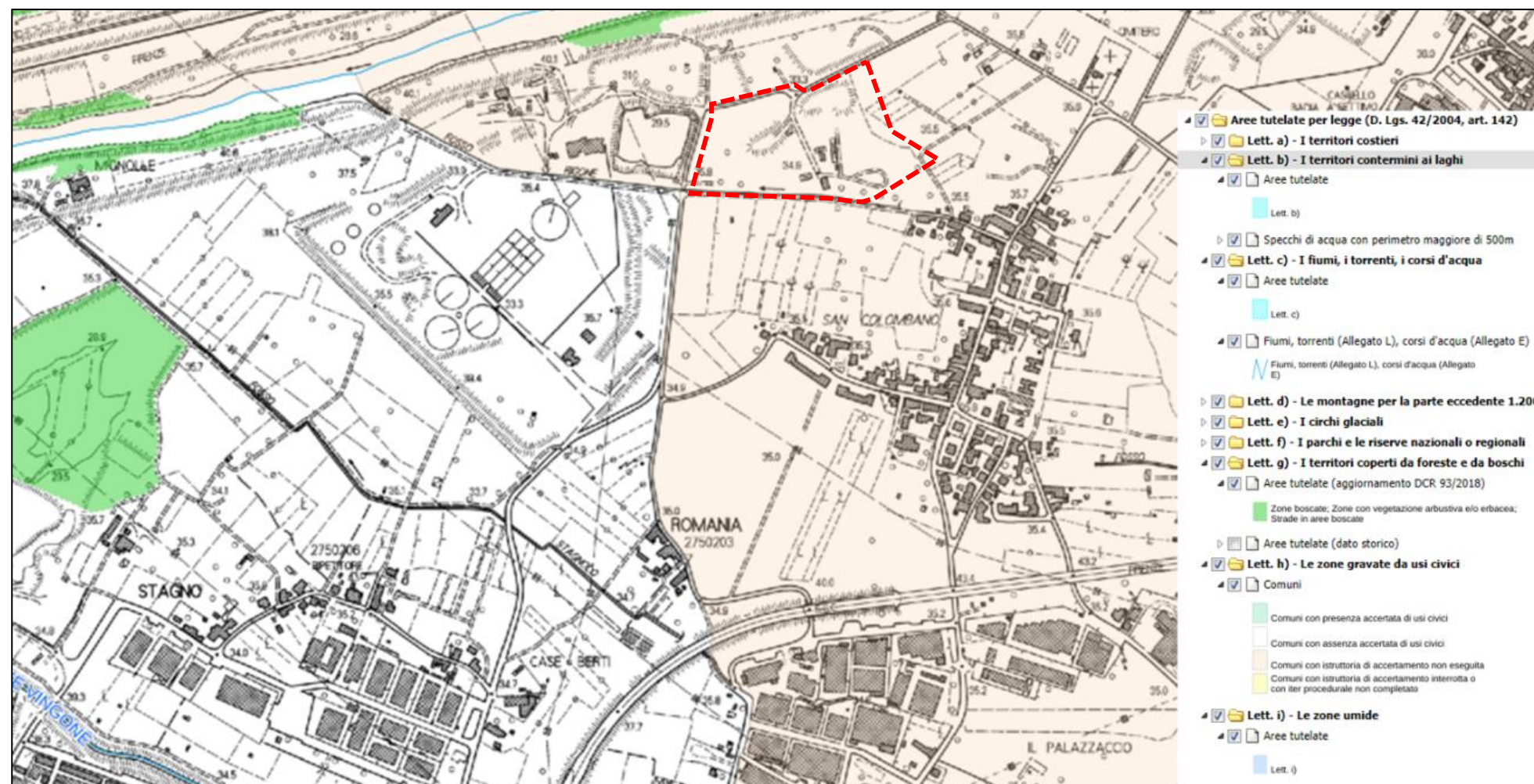


Figura 2-5: Estratto da PIT con valenza paesaggistica delle aree tutelate per legge

Come mostrato nella mappa precedente, **l'area d'interesse non riporta alcun vincolo.**

In merito alle perimetrazioni delle Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del Dlgs 42/2004, si rileva un'incongruenza con le ricognizioni effettuate in fase di redazione del Piano Strutturale Comunale, che individua come area sottoposta a tutela ai sensi della lettera g) "Territori coperti da foreste e da boschi" del citato articolo una porzione di territorio adiacente all'area di intervento, come visibile successiva figura 2-6 della presente relazione.

In considerazione della natura del vincolo e dello stato attuale dei luoghi, si ritiene coerente la classificazione operata dal Piano Strutturale Comunale, precisando in ogni caso che le opere di progetto non interferiscono con l'area sottoposta a tutela.

Si riporta di seguito l'obiettivo 4 estratto dagli "Obiettivi di qualità e direttive" della scheda d'ambito 06 – Firenze - Prato - Pistoia del piano paesaggistico della Regione Toscana:

**"Obiettivo 4 Salvaguardare e riqualificare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, il reticolo idrografico minore e i relativi paesaggi, nonché le relazioni territoriali capillari con i tessuti urbani, le componenti naturalistiche e la piana agricola**

*Direttive correlate*

*Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:*

4.1 - tutelare la permanenza dei caratteri paesaggistici dei contesti fluviali, quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo: • evitando i processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione; • promuovendo interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione dei volumi incongrui.

4.2 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno e il relativo contesto fluviale, quale luogo privilegiato di percezione dei paesaggi attraversati: • ricostituendo le relazioni tra il fiume e il tessuto urbano; • riqualificando gli ecosistemi fluviali e ripariali dell'Arno e dei suoi affluenti, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare", così come individuate nella carta della rete ecologica, attraverso il miglioramento della qualità delle acque, del loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, la riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;

4.3 - tutelare e riqualificare il reticolo idrografico minore, le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali (corridoi ecologici fluviali da riqualificare individuati nella Carta della rete ecologica), anche tramite interventi di ampliamento delle fasce ripariali e di controllo delle specie aliene, rendendo maggiormente compatibili le periodiche attività di taglio della vegetazione delle sponde.

## 2.4 PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SCANDICCI

Il piano strutturale è stato approvato con delibera n°33 del 10/04/2019 con variante ultima divenuta efficace in data 08/06/2019  
Si riportano di seguito gli estratti degli elaborati allegati al PS.

### 2.4.1 Territori coperti da foreste e da boschi

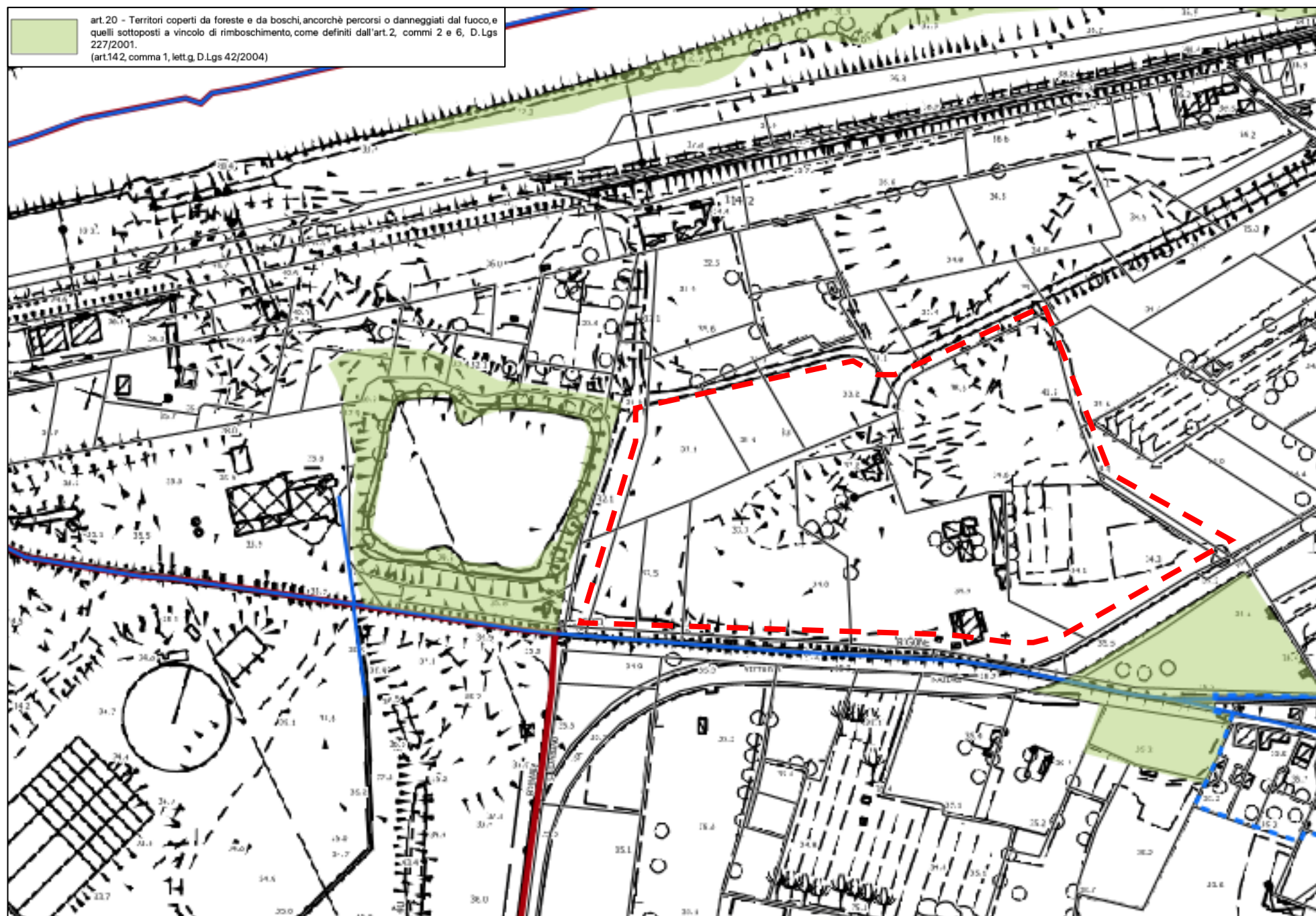


Figura 2-6: PS Scandicci, Pae 3 – Aree soggette a tutela paesaggistica per legge

2.4.2 Fi1 – Carta Geologica

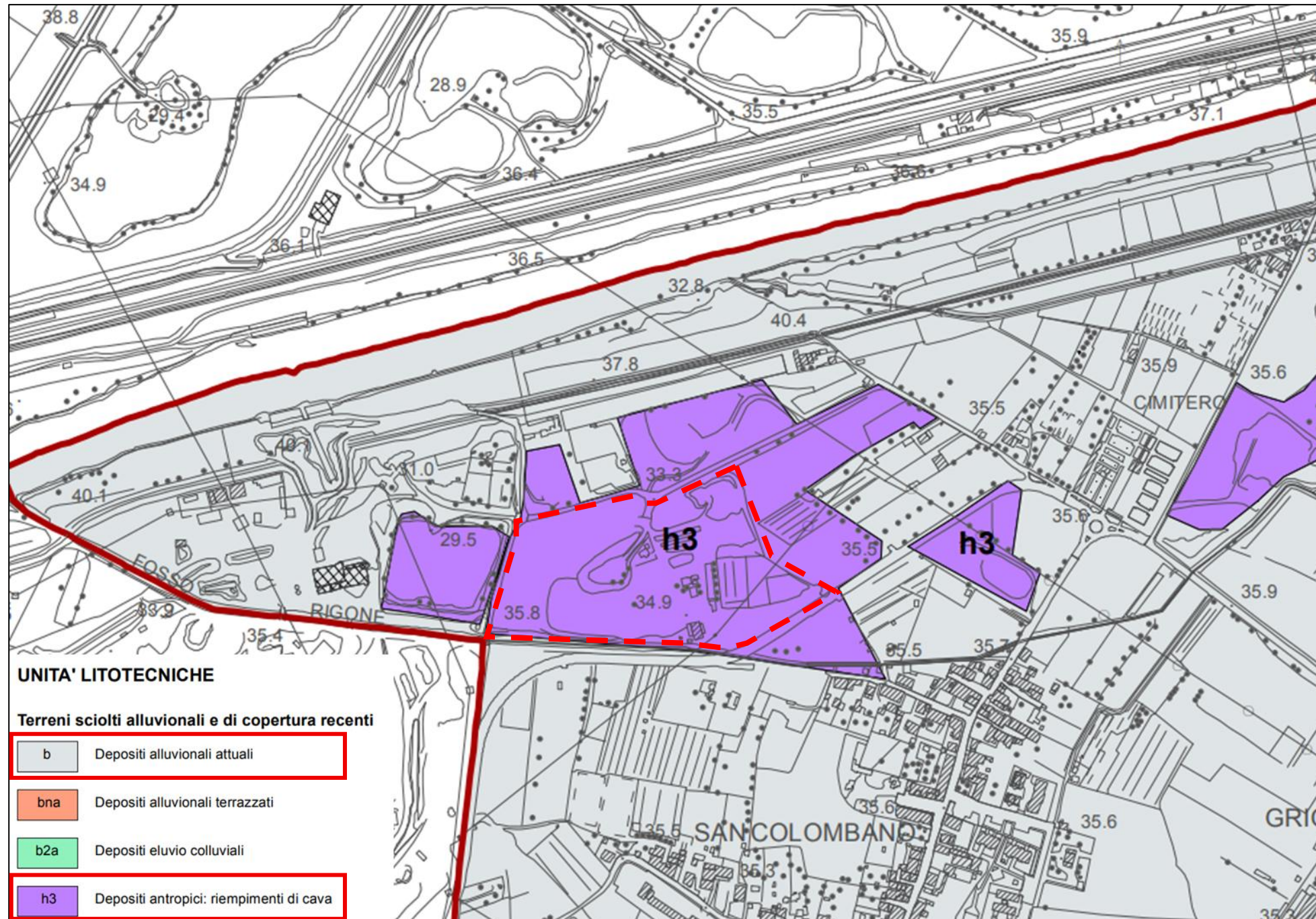


Figura 2-7: Piano Strutturale Scandicci - Carta geologica Fi1

Nella tavola Fi 1 il territorio è suddiviso secondo le unità litotecniche del terreno.

L'area di riqualificazione ricade nella categoria **h3 - Depositi antropici, riempimenti di cava.**

Le aree esterne al comparto oggetto di intervento ricadono nella categoria **b – Depositi alluvionali attuali.**

2.4.3 Fi4 – Carta idrogeologica e delle vulnerabilità degli acquiferi

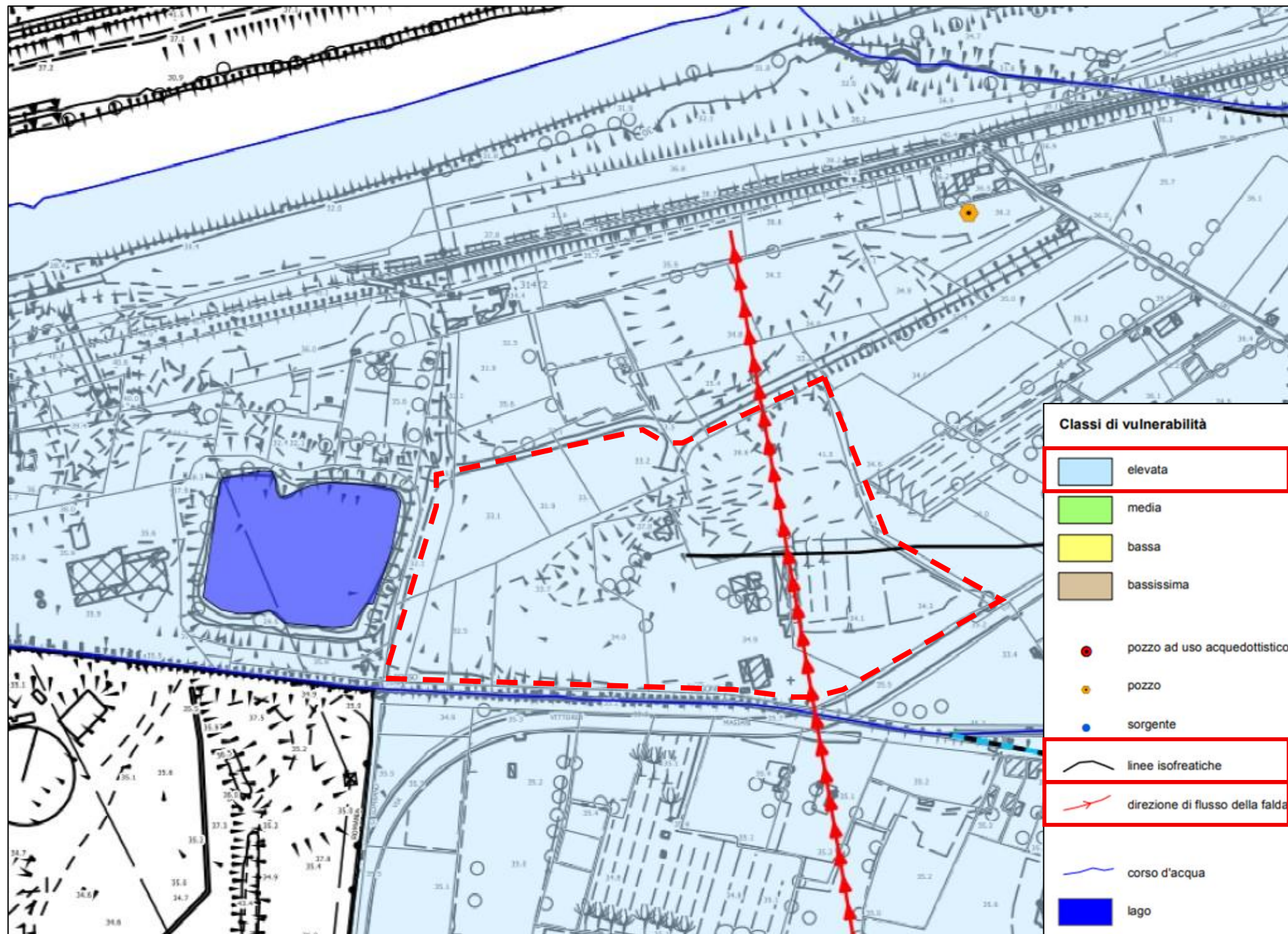


Figura 2-8: Piano strutturale Scandicci - Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi Fi4

Si riporta l'articolo di riferimento per l'area d'interesse.

**“L’Art. 65 - Pericolosità idrogeologica e salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico con riferimento alla carta precedente definisce le classi di vulnerabilità degli acquiferi in relazione alle caratteristiche idrogeologiche del substrato.**

- **Classe E - Pericolosità idrogeologica elevata** - È attribuita alle aree nelle quali sono presenti gli acquiferi contenuti nella unità idrogeologica AL (depositi fluviali di pianura) caratterizzati da vulnerabilità elevata derivante da permeabilità del substrato elevata e tipologia di falda libera e potenzialità media. Tali depositi presentano granulometria media (sabbie limose e ghiaie, limi sabbiosi). In tali aree un eventuale inquinante sversato in superficie può contaminare direttamente la falda idrica ed i pozzi di attingimento anche per areali molto estesi.

Per ciascuna delle parti di territorio individuate mediante la suddivisione di cui al punto 1 il Piano Operativo detta specifiche disposizioni e prescrizioni, nel rispetto delle vigenti norme in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, specificando, con riferimento alle diverse classi di pericolosità idrogeologica, le misure necessarie a prevenire infiltrazioni inquinanti.”

2.4.4 Fi8 – Perimetrazione delle aree con pericolosità alluvionale individuate dal PGRA

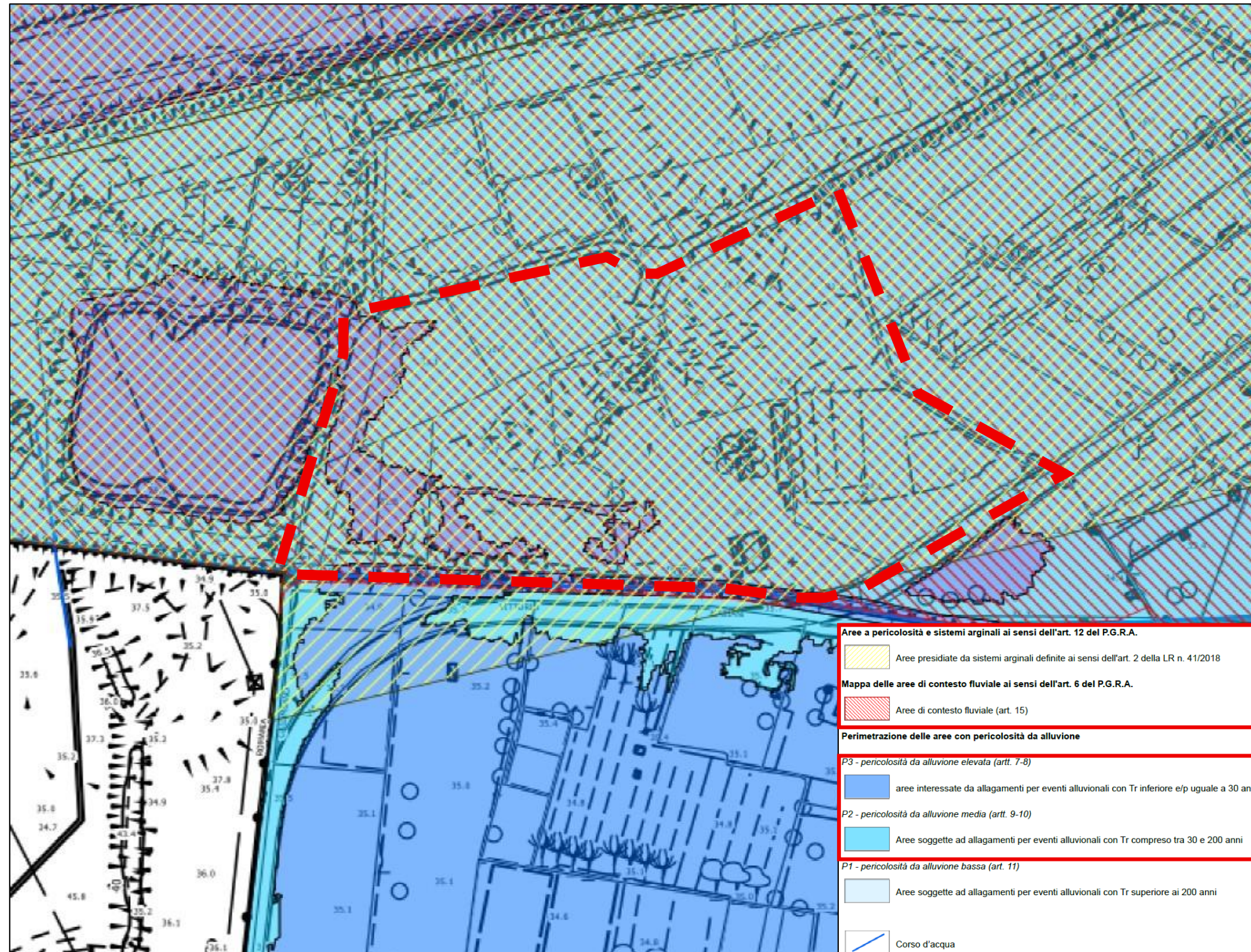


Figura 2-9: Piano strutturale Scandicci - Perimetrazione delle aree con pericolosità alluvione individuate dal PGRA – Fi8

Si riporta l'estratto delle norme allegato al PS:

**“Art. 60 - PERICOLOSITA' IDRAULICA**

1. Nella tav. Fi 8 “Perimetrazione delle aree con pericolosità da alluvione individuate dal P.G.R.A. / Aree di contesto fluviale e aree presidiate da sistemi arginali del P.G.R.A.”, in scala 1:10.000, è riportata la suddivisione del territorio comunale di Scandicci operata dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) ai fini del raggiungimento degli obiettivi generali di tutela per la salute umana, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche, secondo le tre classi di pericolosità da alluvione P.3, P.2 e P.1, rispettivamente disciplinate dagli artt. 7-8, 9-10 e 11 della relativa “Disciplina di piano”, sovraordinata rispetto alla normativa regionale ed alla quale si fa diretto rinvio.

2. Nella tav. Fi 11 “Carta della pericolosità idraulica”, il territorio comunale è altresì suddiviso in quattro classi di pericolosità, in relazione alla possibilità del verificarsi di eventi alluvionali caratterizzati da differenti tempi di ritorno, valutati mediante uno studio idrologico-idraulico di dettaglio riferito ai corsi d'acqua che insistono nel territorio urbanizzato, con particolare riferimento alle aree potenzialmente interessate da previsioni insediative. Per le aree non ricomprese nello studio idrologico-idraulico di dettaglio la diversa pericolosità è valutata secondo notizie storiche ed in ragione dell'andamento morfologico del terreno rispetto alle quote degli argini o del ciglio di sponda dei corsi d'acqua. Le quattro classi di pericolosità sono così articolate:

- **Pericolosità idraulica elevata (I.3)** Vi ricadono le aree interessate da allagamenti per eventi alluvionali con tempo di ritorno (Tr) compreso tra 30 e 200 anni ( $30 < Tr \leq 200$  anni), individuate con gli studi idrologico-idraulici di dettaglio, nonché le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni: a) vi sono notizie storiche di inondazioni; b) sono in situazione morfologicamente sfavorevole, di norma poste a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota di ml 2,00 più alta di quella del piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda. Le aree in situazione di pericolosità idraulica elevata (I.3) corrispondono alle “aree con pericolosità da alluvione media” (P2) individuate dal vigente P.G.R.A. ed alle “aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti” disciplinate dalla L.R. 41/2018.
- **Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)** Vi ricadono le aree interessate da allagamenti per eventi di piena con tempo di ritorno (Tr) pari o inferiore a 30 anni ( $Tr \leq 30$  anni), individuate con gli studi idrologico-idraulici di dettaglio, nonché le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni: a) vi sono notizie storiche di inondazioni; b) sono in situazione morfologicamente sfavorevole, di norma poste a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota di ml 2,00 più alta di quella del piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda.

3. Per ciascuna delle parti di territorio individuate mediante la suddivisione di cui al punto 2 il Piano Operativo detta specifiche disposizioni e prescrizioni, nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni nonché dei criteri generali di fattibilità dettati dalle vigenti norme regionali, definendo in conformità con esse - anche con riferimento alla localizzazione delle diverse destinazioni d'uso - sia la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti che la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa (I.1) non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

2.4.5 Fi11 – Carta della Pericolosità Idraulica

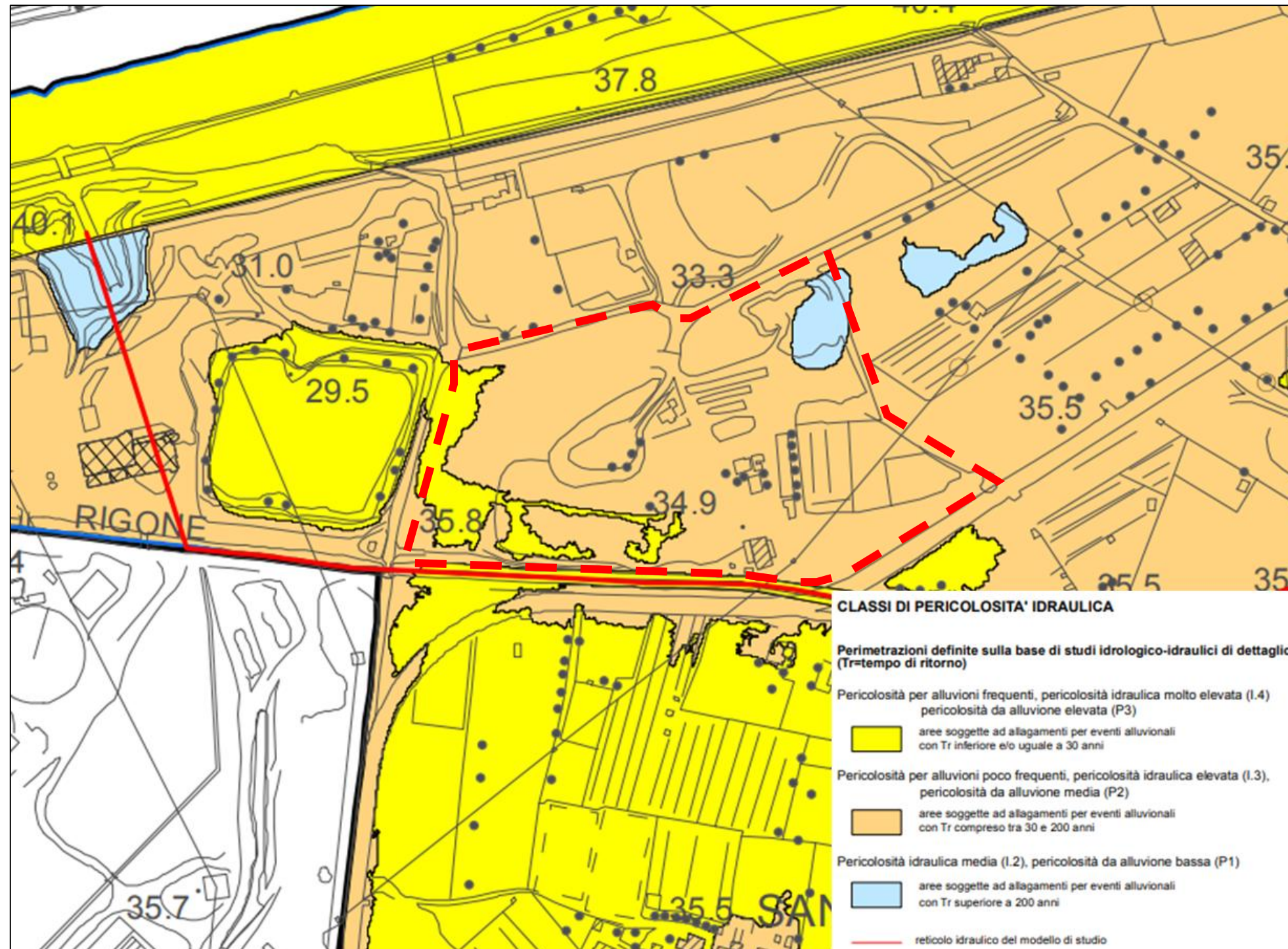


Figura 2-10: Piano strutturale Scandicci - Carta della pericolosità idraulica – Fi11

Come per la carta Fi 8 “Perimetrazione delle aree con pericolosità alluvione individuate dal PGRA” l’articolo di descrizione della precedente carta è l’articolo 60 riportato nella suddetta carta.

2.4.6 Fi10 – Carta della Pericolosità Geologica

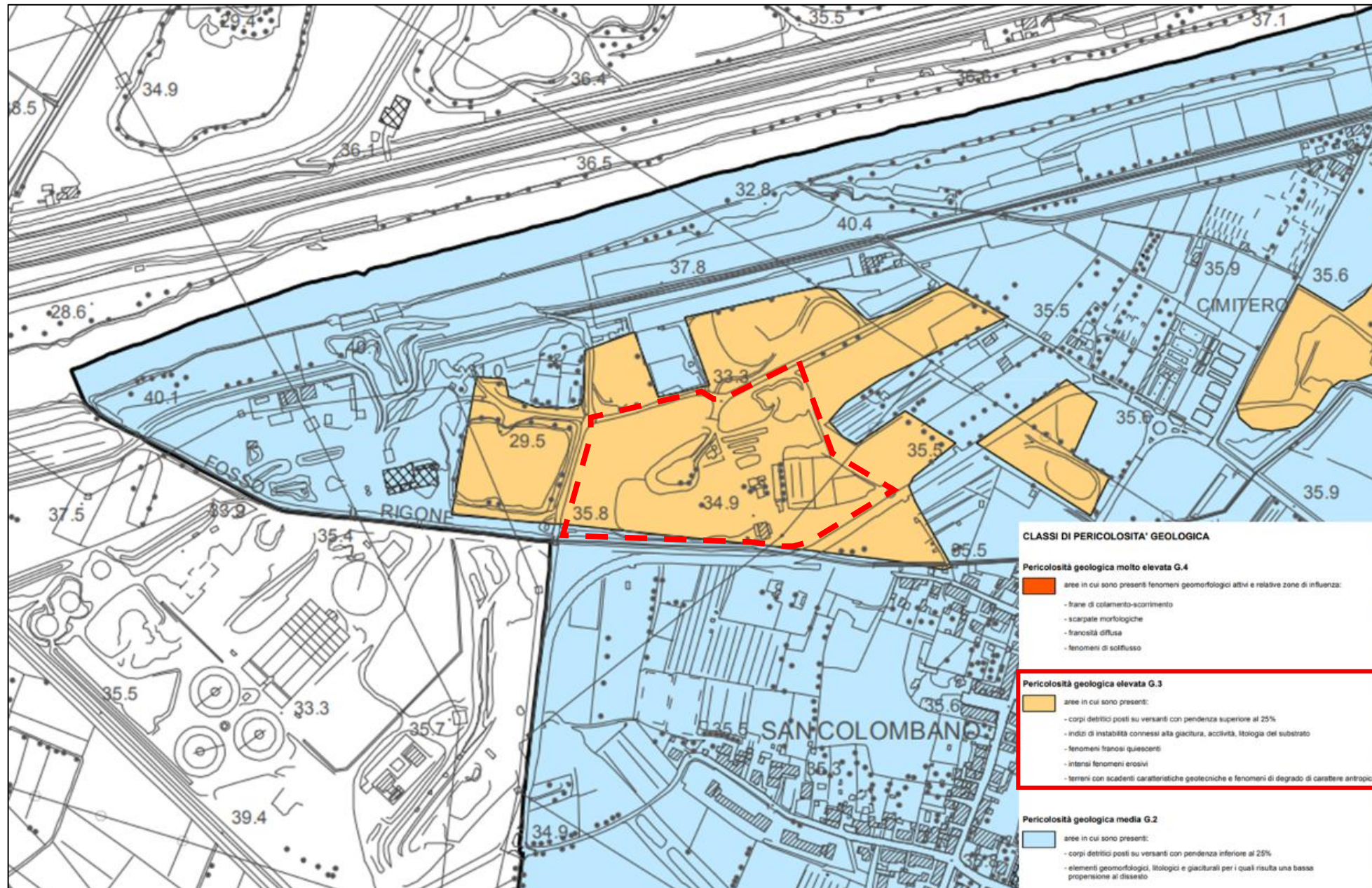


Figura 2-11: Piano strutturale Scandicci - Carta della pericolosità geologica - Fi10

L'articolo di riferimento è il 59.

**“Art. 59 - PERICOLOSITA' GEOLOGICA**

**Pericolosità geologica elevata (G.3) Vi ricadono:**

- le aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti;
  - le aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, all'azione delle acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico;
  - le aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza;
  - Le aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche;
  - i corpi detritici posti su versanti con pendenze superiori al 25%;
  - le scarpate morfologiche con modesta potenziale evoluzione.
- Pericolosità geologica molto elevata (G.4) Vi ricadono le aree soggette a fenomeni geomorfologici attivi con le relative zone di influenza, quali le frane, le zone interessate da soliflussi (franosità superficiale diffusa) e le scarpate con possibile evoluzione al franamento**

2.4.7 Fi13 – Carta della Pericolosità Sismica

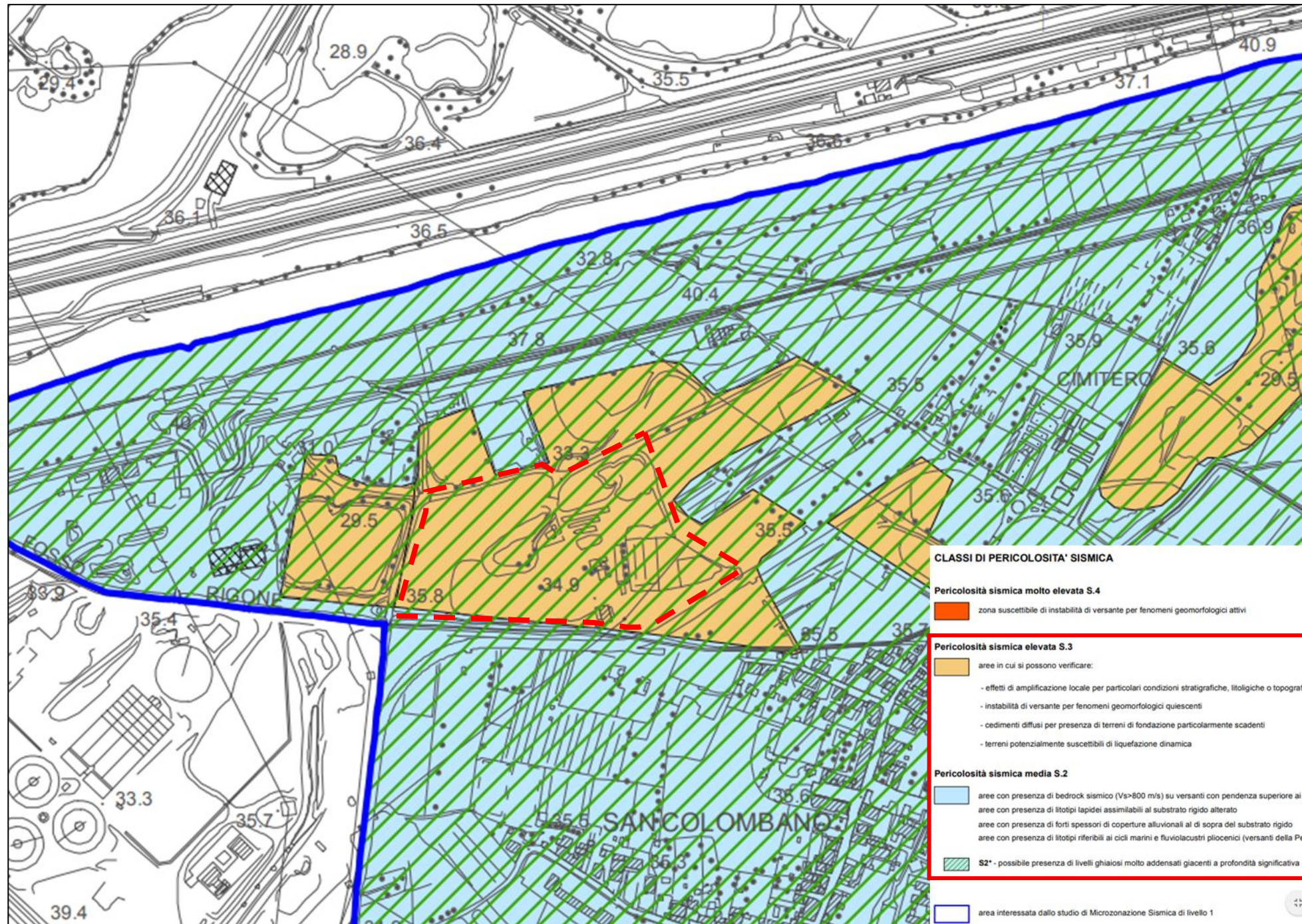


Figura 2-12: Piano strutturale di Scandicci - Carta della pericolosità sismica -Fi13

**“Art. 61 - PERICOLOSITA' SISMICA**

Nella tav. Fi 13 “Carta della pericolosità sismica”, in scala 1: 10.000, è contenuta la suddivisione del territorio comunale - nelle parti in cui sono state redatte le cartografie di MS di livello 1 - secondo le classi di pericolosità sismica locale definite dalle vigenti disposizioni regionali in materia di indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica, di seguito riportate:

- **Pericolosità sismica locale media (S.2):** Vi ricadono:
  - zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;
  - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelle previste per la classe di pericolosità sismica S.3). Con la sigla S2\* è individuata la zona di pianura dell'Arno caratterizzata dalla presenza sporadica di livelli di ghiaie molto addensate giacenti a profondità compresa nei primi 20 metri dal piano di campagna, che possono dar luogo ad un contrasto di impedenza significativo tale da produrre effetti di amplificazione sismica in superficie.
- **Pericolosità sismica locale elevata (S.3)** Vi ricadono:
  - zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;
  - zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi;
  - terreni suscettibili di liquefazione dinamica;
  - zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;
  - aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie);
  - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

2.4.8 Fi14 – Carta della Pericolosità Idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi

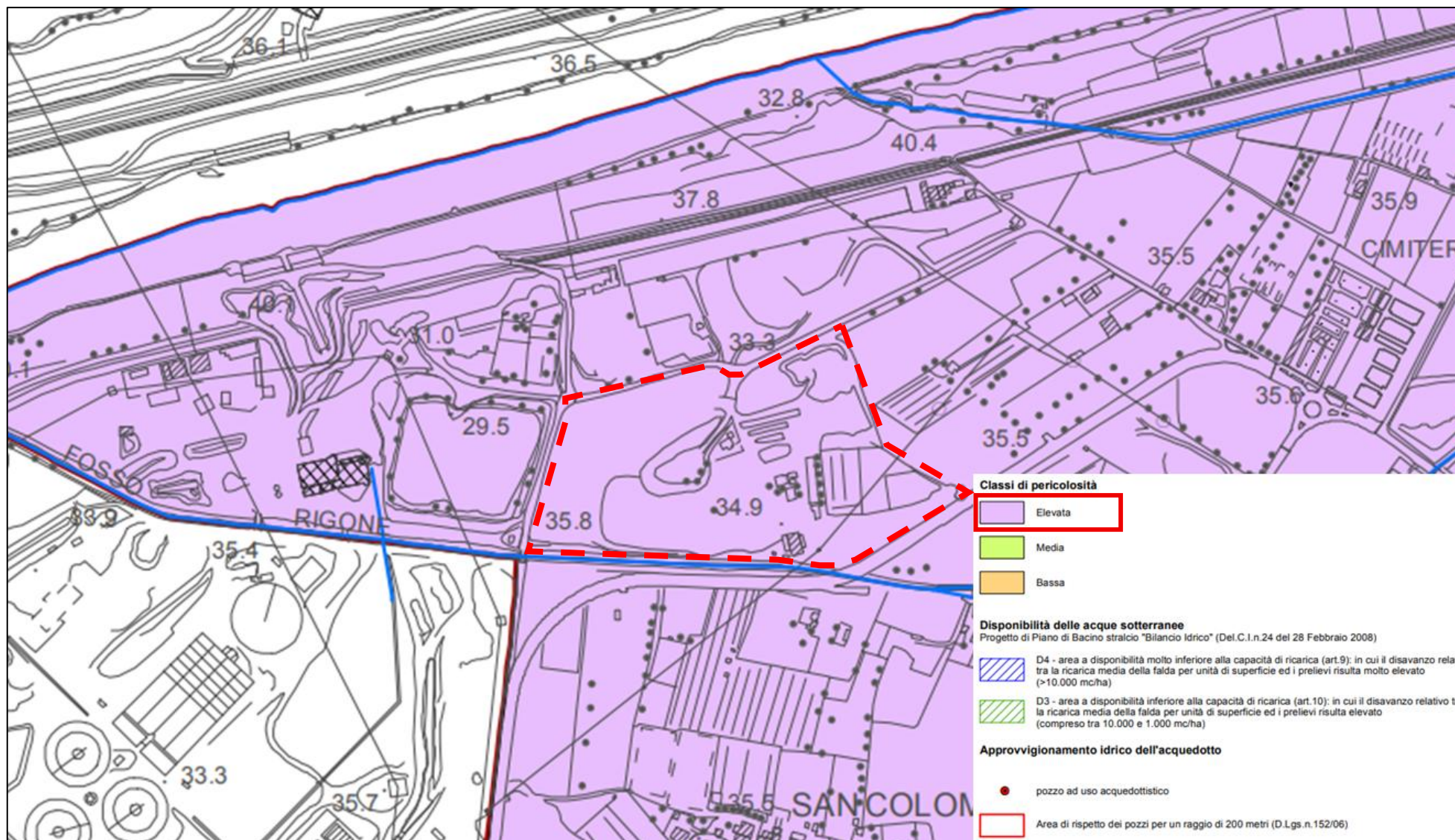


Figura 2-13: Piano strutturale di Scandicci - Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi – Fi14

Si rimanda alla Tav. Fi4 per la descrizione delle classi di pericolosità idrogeologica.

2.4.9 Str 1 – Sistemi territoriali

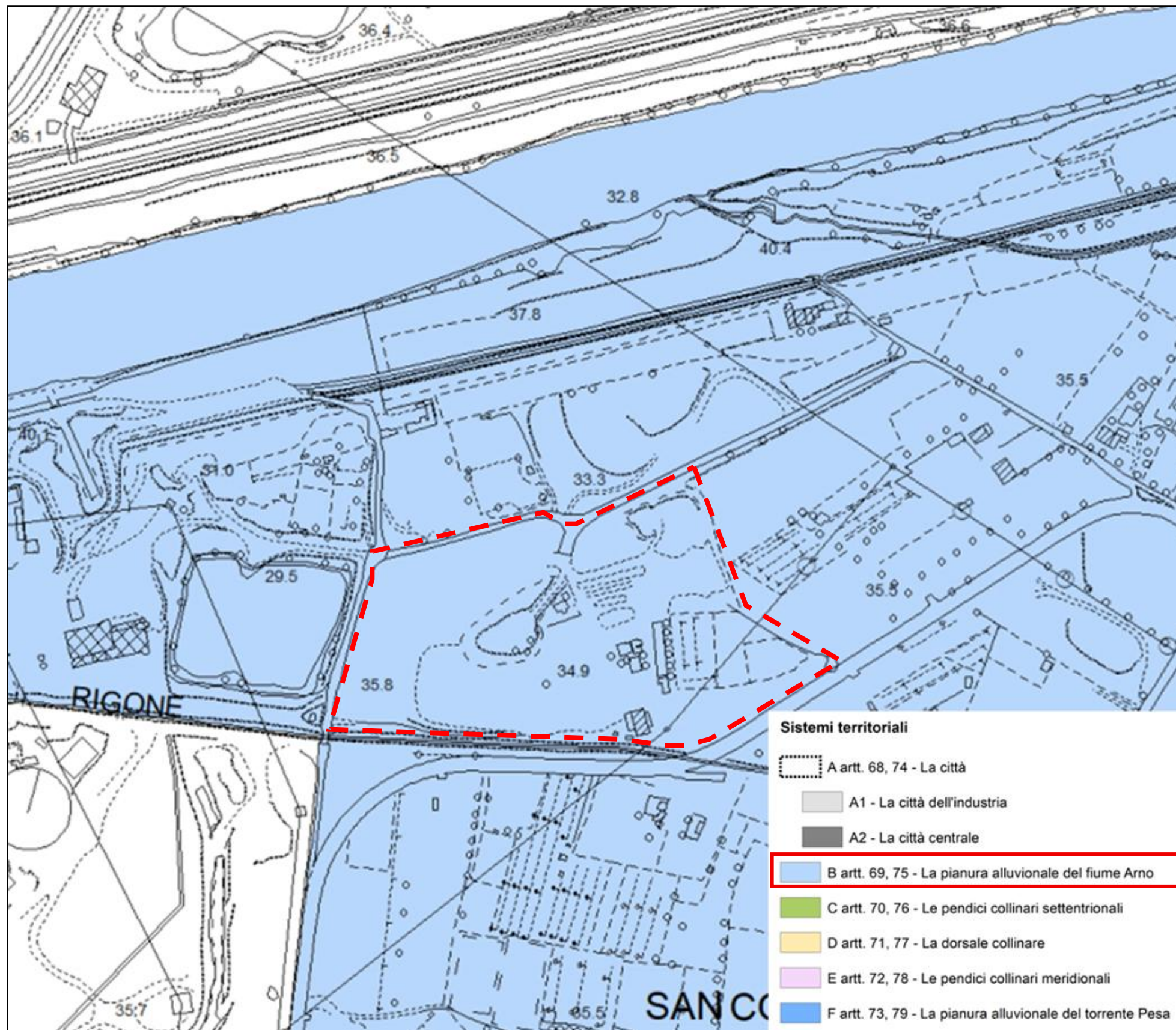


Figura 2-14: Piano strutturale di Scandicci - Sistemi territoriali - Str1

Gli articoli di riferimenti sono il 69 e il 75 come riportati:

**“Art. 69 - LA PIANURA ALLUVIONALE DEL FIUME ARNO**

1. Il Sistema territoriale individuato con la denominazione “la pianura alluvionale del fiume Arno” - comprendente aree di stretta pertinenza fluviale ai fini idraulici, ambientali e paesaggistici - risulta caratterizzato dalla continuità del territorio rurale compreso tra il fiume e la S.G.C. FI-PI-LI, all'interno del quale si situano, separati e distinti, gli insediamenti urbani di S. Colombano e di Badia a Settimo. In esso si riscontrano localmente usi incongrui e fenomeni di degrado, che postulano interventi organici di riqualificazione e riordino, volti prioritariamente al recupero delle valenze paesaggistiche e ambientali tipiche degli ambiti perfluviali. Gli ordinamenti fondiari sono iscritti nella più estesa geometria della centuriazione secundum naturam che caratterizza la piana fiorentina...”

**“Art. 75 - STRATEGIE PER LA PIANURA ALLUVIONALE DEL FIUME ARNO**

1.All'interno del Sistema territoriale denominato “la pianura alluvionale del fiume Arno” ogni azione di governo, oltre a garantire la salvaguardia del patrimonio territoriale, ed in particolare la tutela e/o la valorizzazione degli elementi qualificativi delle componenti identitarie presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- mantenimento della continuità del territorio rurale e delle attività agricole aziendali;
- mantenimento della separazione tra i due insediamenti di S. Colombano e Badia a Settimo;
- rafforzamento delle centralità urbane esistenti;
- ridefinizione dei margini urbani, garantendo la qualità degli adiacenti spazi non edificati quale elemento di mediazione, anche visiva, fra territorio urbanizzato e territorio rurale;
- configurazione coerente degli spazi non edificati e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- presidio idrogeologico e manutenzione del territorio rurale con particolare riguardo al reticolo idrografico superficiale ed alle opere di regimazione idraulica in genere;
- rafforzamento del rapporto con il fiume mediante creazione del segmento comunale del Parco Fluviale dell'Arno e realizzazione delle relative infrastrutture;
- riordino e consolidamento delle attività agricole presenti, comprese quelle amatoriali, ai fini di una ricomposizione morfologica e paesaggistica dei siti interessati; riorganizzazione della produzione orticola con metodologie di coltivazione biologica o integrata, in considerazione della contiguità con gli insediamenti e dell'interrelazione con il Parco Fluviale dell'Arno;
- riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale, mediante riordino della attività insediata e superamento di situazioni localizzate di degrado ambientale.

2.In conformità con gli indirizzi della disciplina d'ambito del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, il segmento comunale del Parco Fluviale dell'Arno, di cui al punto 1, contribuisce a:

- salvaguardare, riqualificare e valorizzare il sistema fluviale e le sue relazioni con il territorio circostante, evitando la realizzazione di urbanizzazioni e infrastrutturazioni incompatibili lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi e le visuali da e verso il fiume, riqualificando i tratti di waterfront degradati, la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume, nonché riqualificando e valorizzando in chiave multifunzionale gli spazi aperti perfluviali e assicurandone la continuità;
- Valorizzare il ruolo connettivo storico dell'Arno, anche in quanto luogo privilegiato di percezione dei paesaggi, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere incentivando progetti di recupero di manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica.

## 2.5 PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI SCANDICCI

### 2.5.1 Livello A – Disciplina dei Suoli e degli Insediamenti

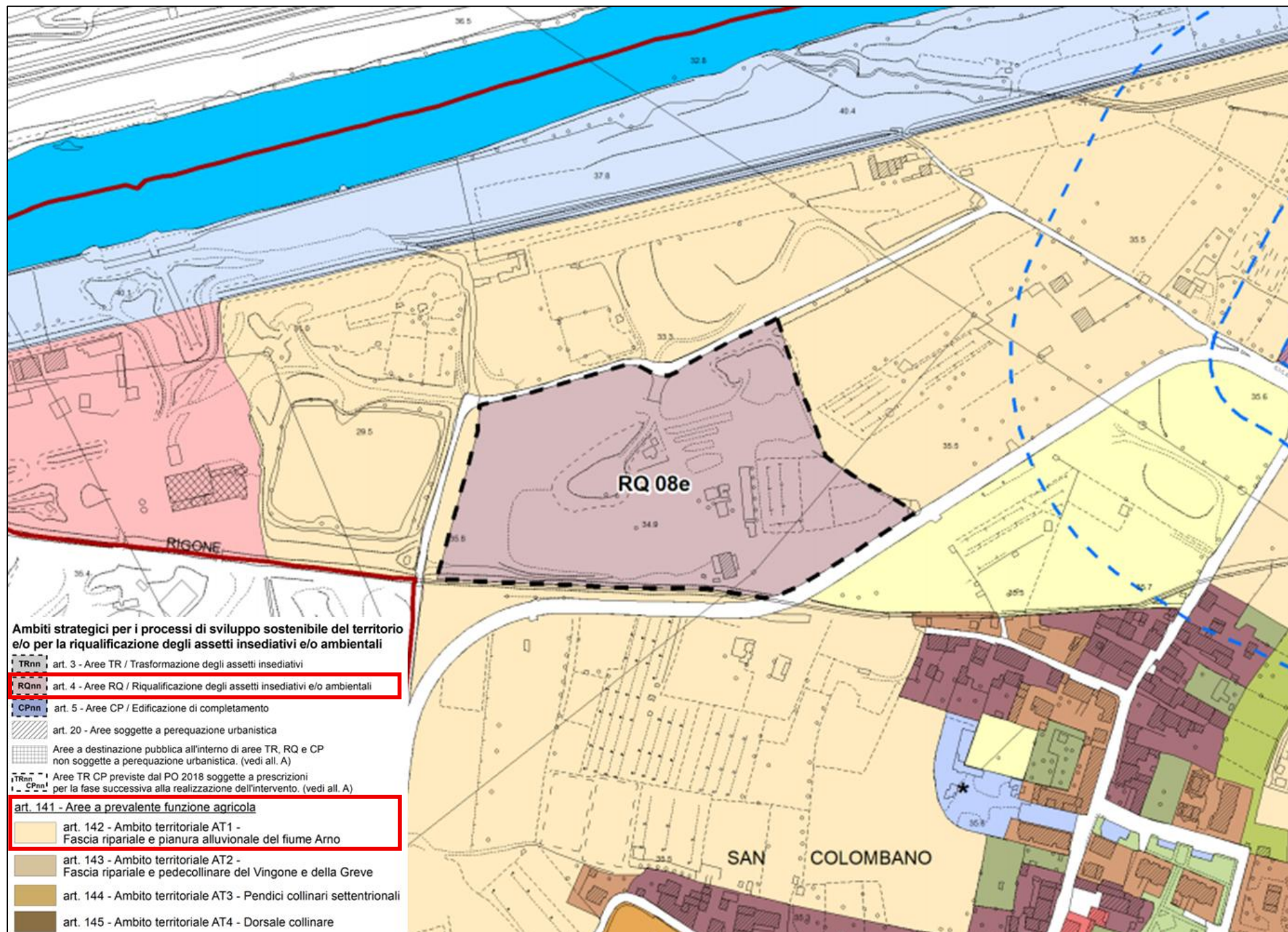


Figura 2-15: Piano Operativo Comune di Scandicci - Livello A - Disciplina dei suoli e degli insediamenti.

La disciplina dei suoli cataloga l'area d'interesse come di riqualificazione RQ 08e come da elenco riportato all'Art.4 e dettagliate da apposita "scheda normativa e di indirizzo progettuale" di cui all'Allegato 'A' alle NTA.

L'area in oggetto e tutte le zone limitrofe sono disciplinate dall'art 142 delle NTA in quanto fascia ripariale e pianura alluvionale dal Fiume Arno, in particolare ai commi:

2. Nell'ambito territoriale di cui al presente articolo ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi qualificativi delle componenti identitarie del patrimonio territoriale presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale, di seguito elencati:

- rafforzamento del rapporto con il fiume mediante creazione del segmento comunale del Parco Fluviale dell'Arno e la realizzazione delle relative infrastrutture;
- mantenimento della continuità del territorio rurale e delle attività agricole aziendali;
- mantenimento della separazione tra i due insediamenti di S. Colombano e Badia a Settimo;
- presidio idrogeologico e manutenzione del territorio rurale, con particolare riguardo al reticolo idrografico superficiale ed alle opere di regimazione idraulica in genere;
- riorganizzazione della produzione orticola con metodologie di coltivazione biologica o integrata, in considerazione della contiguità con gli insediamenti e dell'interrelazione con il Parco Fluviale dell'Arno;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, mediante superamento di situazioni localizzate di degrado ambientale.

4. Nel presente ambito territoriale non è in alcun modo consentita:

- l'escavazione di inert;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo. Le ex discariche per rifiuti inert in fase di gestione post-operativa sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 165, punto 4;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica.

**2.5.2 Livello B01 – Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: Componenti identitarie**

La mappa precedente non cataloga in nessun modo l'area di riqualificazione.

È possibile osservare però che Via del Chese è identificata in parte come strada Vicinale (art.50 NTA) e in parte come tracciato viario fondativo (art.49 NTA).

L'art 49 invece disciplina i tracciati viari fondativi ed in particolare al comma 5:

Gli interventi che interessino i tracciati viari fondativi devono in particolare:

- garantire la salvaguardia dei tracciati e del relativo intorno territoriale nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali. Per gli eventuali interventi di messa in sicurezza idraulica è privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- nelle parti dei tracciati di particolare visibilità e/o valore storico, evitare: - interventi di adeguamento viario, circonvallazioni, innesti etc., salvo dimostrate ed imprescindibili esigenze di sicurezza stradale; - la collocazione di nuovi impianti di distribuzione carburante;

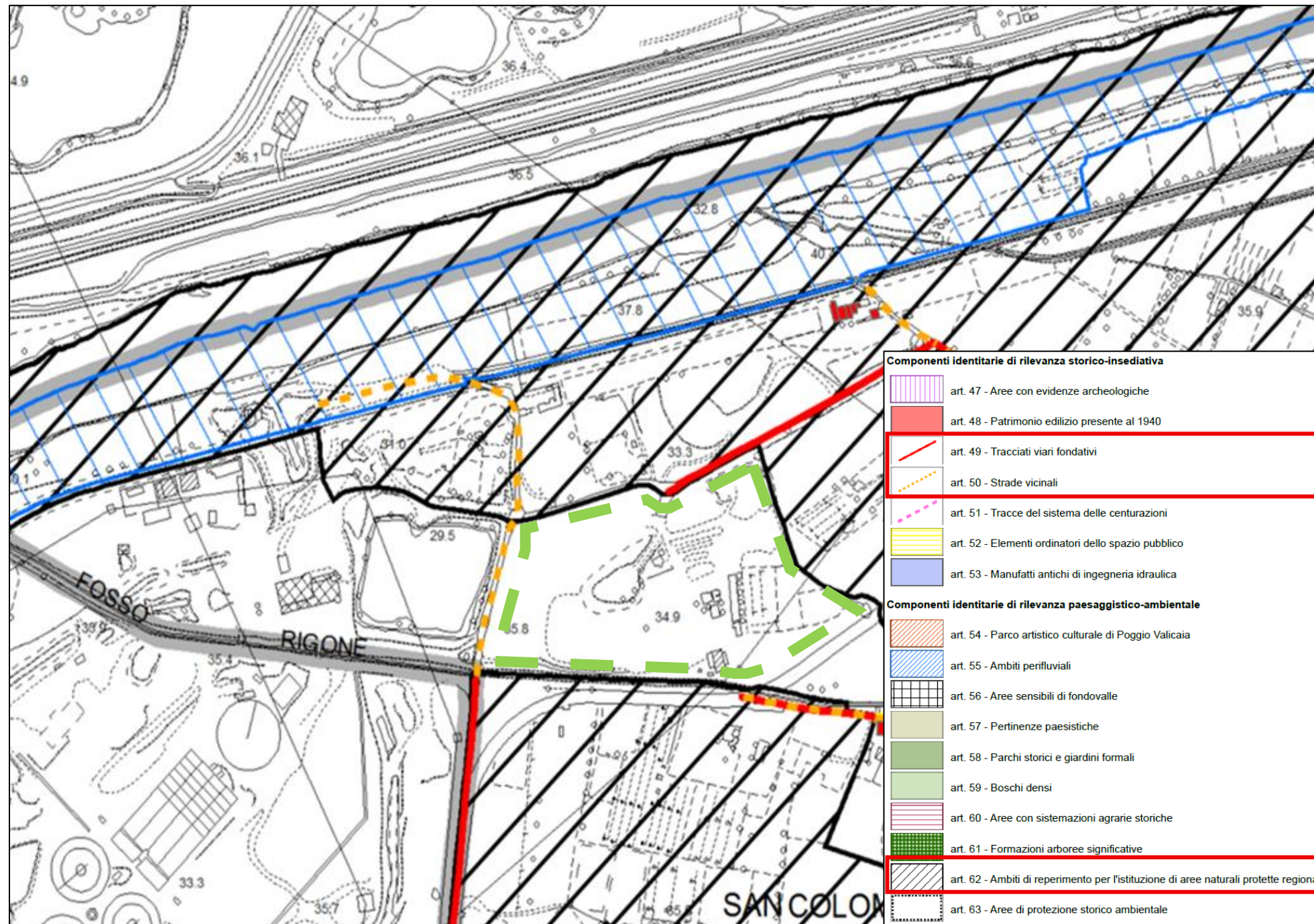


Figura 2-16: Piano Operativo Comune di Scandicci - Livello B01 - Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: componenti identitarie

- conservare - anche per gli eventuali interventi di cui alla lett. b) - i caratteri strutturali/tipologici dei tracciati, le opere d'arte, i manufatti di corredo, l'assetto figurativo delle dotazioni Figura 2-2-17: Piano Operativo Comune di Scandicci - Livello B01 - Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: componenti identitarie vegetazionali di valore storico-tradizionale, ed ogni altro elemento di caratterizzazione del paesaggio;
- mantenere l'attuale finitura del manto stradale nei tratti di viabilità non asfaltata. Nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali utilizzare materiali e tecniche coerenti con i caratteri di ruralità del contesto;
- garantire il mantenimento delle relazioni funzionali storicamente consolidate tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediative da essi connesse (pieve, ville, monasteri, borghi, etc.) ed il territorio rurale;
- garantire una progettazione degli spazi interclusi nelle rotatorie coerente con i valori paesaggistici del contesto paesaggistico di riferimento;

[...]  
 I progetti relativi ad interventi di modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi sono corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento. La cartellonistica e i corredi agli impianti stradali devono risultare congrui - per dimensione, tipologia e materiali - ai caratteri di naturalità o di ruralità dei luoghi e ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche

L'art 50 di seguito riportato regola gli interventi sulle strade vicinali ed in particolare al comma 5:

Fatte salve le ipotesi contemplate al successivo punto 6, le strade vicinali devono conservare le originali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordonati, zanelle, slarghi-parcheggio etc. Eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che determinino rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, possono essere compensate attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.

Comma7:  
 Per gli interventi di manutenzione delle strade vicinali è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali.  
 La sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco. Per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi. Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso. [...]"  
 [...]"

Le aree confinanti sono invece "ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali" disciplinate dall'art.62 delle NTA:

[...]  
 Comma 2:  
 All'interno degli ambiti di reperimento di cui al presente articolo devono essere in particolare tutelati i seguenti elementi qualificativi:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere, con particolare riferimento alle specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi;
- la viabilità vicinale e poderale;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale;
- le forme di coltivazione tradizionali"

[...]"

**2.5.3 Livello B02 – Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: Discipline speciali e salvaguardia**

L'area è compresa nel **Parco fluviale dell'Arno**. Nelle NTA del PO (art.71 c.3), il Parco è definito "uno strumento di governo per la riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio e ha lo scopo di attuare azioni combinate di riduzione del rischio idraulico, di tutela e di miglioramento dei livelli prestazionali delle risorse ecologico-ambientali, di sviluppo delle attività agricole, di integrazione delle attività produttive compatibili, di valorizzazione delle aree ai fini ricreativi, escursionistici e socioculturali."

Gli interventi di riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali sono definiti sulla base di uno Schema Direttore di iniziativa pubblica che è in fase di approvazione.

L'area d'intervento ricade nell'art. 73 delle NTA del PO "Aree di recupero e/o restauro ambientale"

1. [...] identificate quali "aree di recupero e/o di restauro ambientale" le porzioni del territorio rurale, di cui al Titolo IX delle presenti norme, che presentano condizioni di rilevante degrado ambientale connesso ad attività di notevole impatto ed alle relative modalità di esercizio, caratterizzandosi per la casualità degli assetti, delle tipologie costruttive e delle componenti costitutive.

2. Le aree di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e unitari di riordino degli assetti insediativi e/o ambientali, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici, nonché di raccordo ecologico-funzionale con le aree limitrofe.

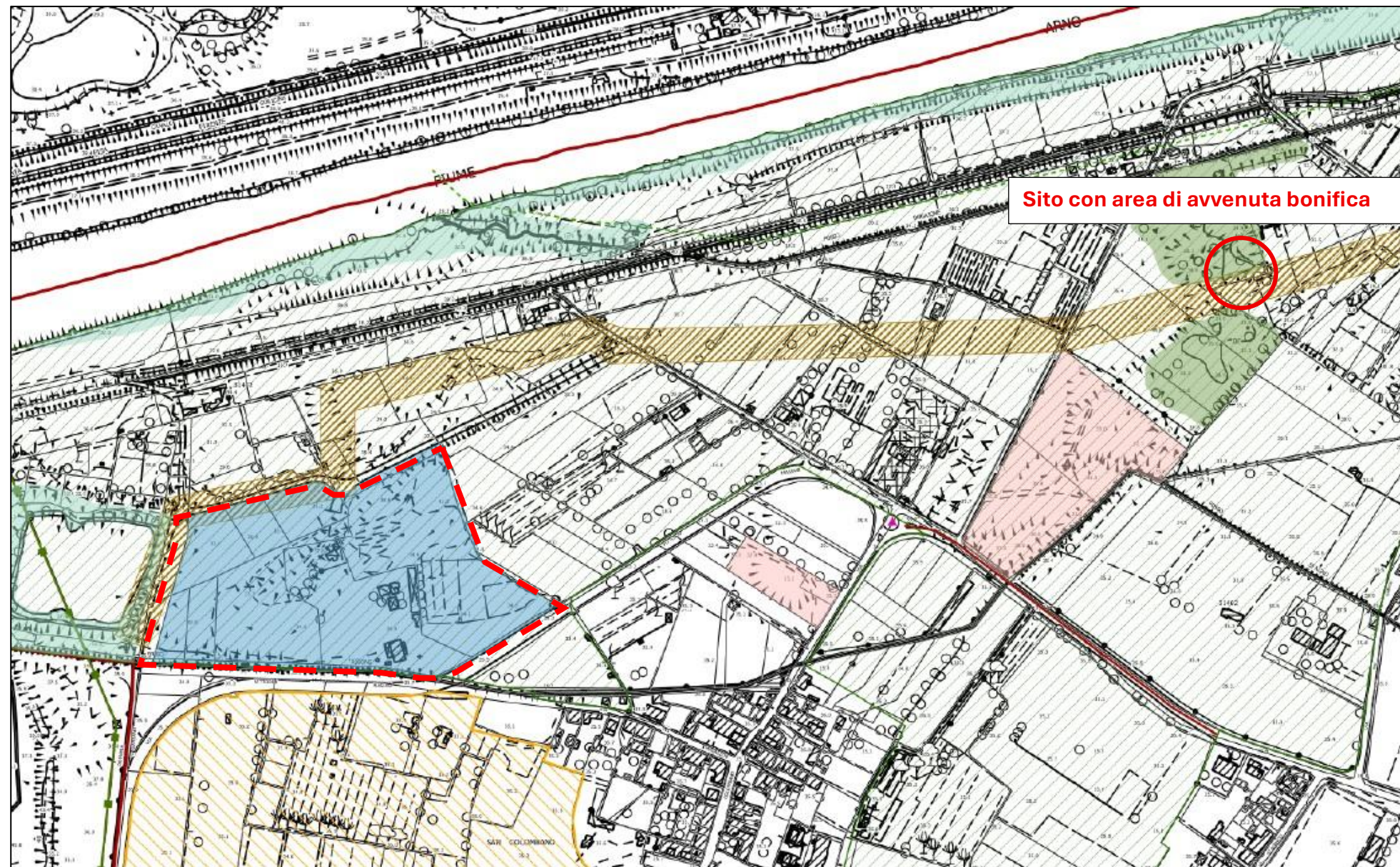


Figura 2-17: Piano Operativo Comune di Scandicci - Livello B02 - Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: Discipline speciali e salvaguardie

- Discipline speciali**
- art. 67 - Aree fragili
  - art. 68 - Aree di pregio paesistico
  - art. 69 - Aree boscate
    - Boschi densi
    - Boschi radi e cespugliati
  - art. 70 - Vegetazione ripariale
    - Vegetazione ripariale esistente
    - Vegetazione ripariale da ricostruire
  - art. 71 - Parco fluviale dell'Arno
  - art. 72 - Itinerari di interesse storico-culturale
  - art. 73 - Aree di recupero e/o restauro ambientale
  - art. 74 - Aree agricole degradate
  - art. 75 - Ridefinizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico
  - art. 76 - Riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di tessuti produttivi in contesti insediativi prevalentemente residenziali
  - art. 77 - Riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi
- Salvaguardie**
- art. 164 - Aree interessate dalle previsioni del "Piano Intercomunale di Protezione Civile"
  - art. 165 - Aree soggette a norme di salvaguardia ambientale (comma 1 lettera a)
    - Stabilimento a rischio di incidente rilevante
    - Limite indicativo della fascia di inizio letalità
    - Limite indicativo della fascia di elevata letalità
  - art. 165 - Aree soggette a norme di salvaguardia ambientale (comma 1 lettera b)
    - Aree che necessitano di intervento di bonifica e/o di ripristino ambientale
    - Aree bonificate o certificate con vincolo di destinazione d'uso
  - art. 165 - Aree soggette a norme di salvaguardia ambientale (comma 1 lettera c)
    - Ex discariche per rifiuti inerti in fase di gestione post-operativa
  - art. 165 - Aree soggette a norme di salvaguardia ambientale (comma 1 lettera d)
    - Aree percorse dal fuoco
- Reti e infrastrutture tecnologiche**
- art. 89 - Linee di metanodotto e oleodotto
    - Tracciato del metanodotto
    - Tracciato dell'oleodotto
  - art. 91 - Impianti e/o installazioni di radiocomunicazioni
    - art. 91 - Impianti e/o installazioni di radiocomunicazioni
  - art. 90 - Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica
    - Linee KV 132 - area esistente
    - Linee KV 132 - interrata esistente
    - Linee KV 132 - area da demolire
    - Linee KV 132 - interrata da realizzare
    - Linee KV 220 - interrata esistente
    - Linee KV 380 - area esistente

3. Ai fini di cui al punto 2 - anche in assenza di specifica disciplina contenuta nell'Allegato 'A' alle presenti Norme per l'Attuazione - le aree di recupero e/o restauro ambientale sono oggetto di Progetti Unitari di recupero ambientale, di iniziativa pubblica o privata, finalizzati alla riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale dei siti degradati. La realizzazione dei Progetti Unitari, elaborati ed approvati nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo ed all'art. 19, è subordinata alla stipula di una convenzione a garanzia della completa esecuzione degli interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale e delle corrette forme di utilizzazione delle aree interessate.

4. I Progetti Unitari convenzionati di recupero ambientale devono in particolare: - garantire il riordino ambientale e paesaggistico, orientando gli interventi verso il ripristino delle condizioni originarie o di condizioni più prossime e compatibili con i caratteri naturali del territorio, favorendo in tal modo la reintegrazione del sito nel contesto di riferimento; - eliminare o ridurre significativamente i fenomeni di degrado derivanti dalle attività in atto, elevando i livelli di compatibilità di queste ultime con i caratteri ambientali e/o le finalità programmatiche delle aree circostanti; - contenere gli impatti visuali: allo scopo possono essere previsti nuovi impianti vegetali, realizzati facendo ricorso a specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi. Tali impianti vegetali, da definirsi in coerenza con i segni naturali e antropici che caratterizzano la tessitura territoriale, possono interessare anche terreni limitrofi alle aree di recupero e/o restauro ambientale; - garantire la tutela e/o la valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale eventualmente presenti nel sito o nelle aree immediatamente adiacenti. Eventuali interventi di risanamento ambientale che si rendessero necessari (rimodellazione del terreno, risanamento idrogeologico, disinquinamento, etc.) devono essere supportati da specifici studi di dettaglio.

5. Il Progetto Unitario di recupero ambientale riferito all'area di riqualificazione RQ 08e, posta in adiacenza all'abitato di S. Colombano, deve essere comunque elaborato in conformità con le previsioni dello Schema Direttore del Parco Fluviale dell'Arno [...]. Gli interventi previsti dal Progetto Unitario sono finalizzati alla razionalizzazione e al riassetto insediativo delle attività legittimamente insediate (locali ad uso produttivo, uffici, strutture per ricovero mezzi, spazi per portierato e sorveglianza, impianti tecnologici). Nell'area di cui trattasi, adottando le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali, possono essere collocati impianti volti alla produzione di energia mediante l'utilizzo di tecnologie eco-compatibili. Fermo restando quanto specificato al punto 4, [...] anche alla contestuale realizzazione, a spese del soggetto attuatore, di opere che favoriscano o incrementino la fruibilità pubblica di aree ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco Fluviale, mediante interventi quali:

- sistemazione a verde e destinazione ad uso pubblico di aree adiacenti agli argini del fiume, debitamente attrezzate con percorsi pedonali e ciclabili ed eventuali ippovie;
- realizzazione di strutture di interesse collettivo di supporto al Parco Fluviale dell'Arno

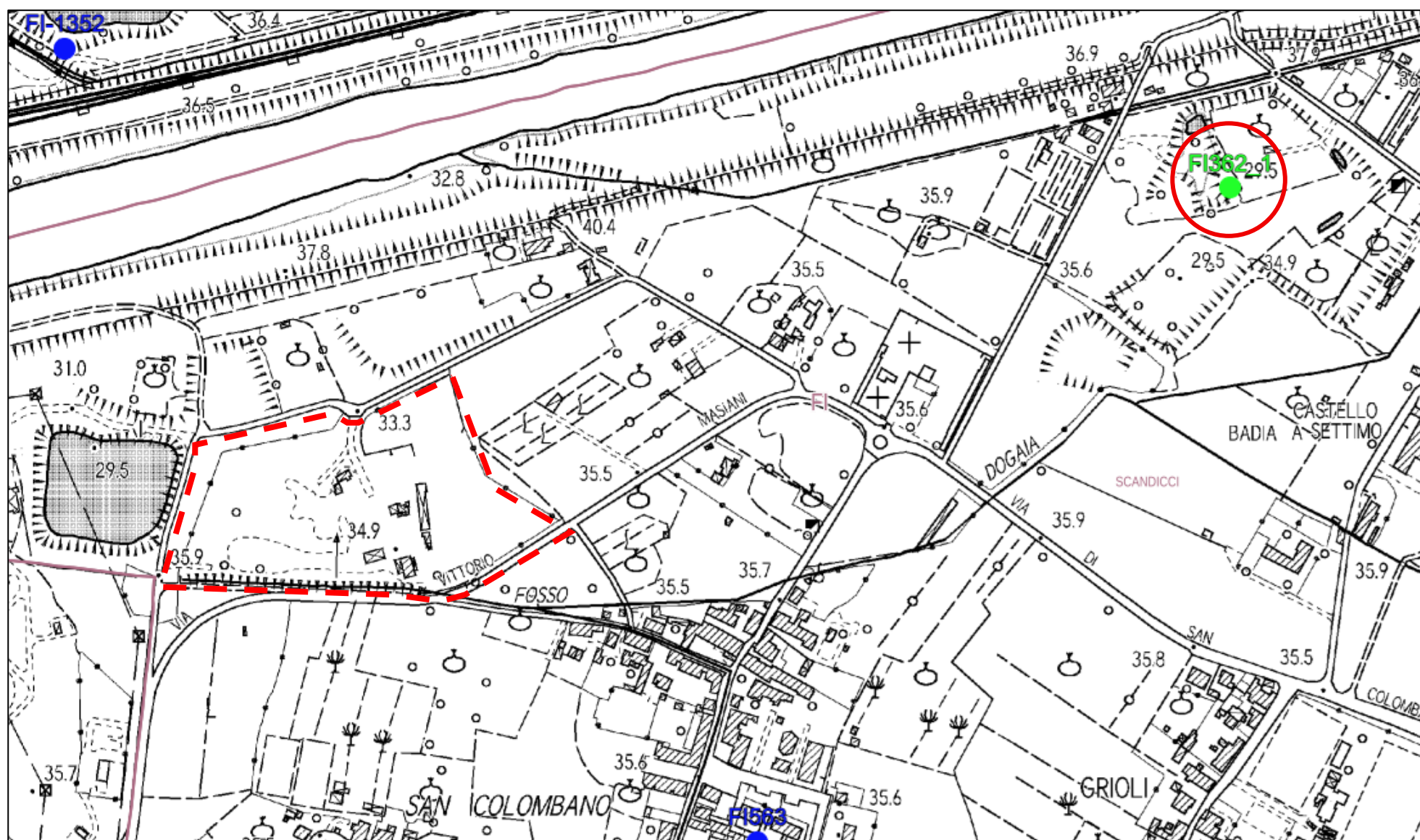
L'area d'intervento ricade nell'art. 165 delle NTA del PO "Aree soggette a norme di salvaguardia ambientale", nella fattispecie "Aree bonificate o certificate con vincolo di destinazione di uso".

1. Ai fini dell'applicazione delle vigenti disposizioni in materia ambientale sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

"[...]"  
 b) le perimetrazioni indicative delle aree inserite nell'anagrafe regionale dei siti contaminati o nell'archivio regionale dei siti bonificati (solo i siti che mantengono un vincolo effettivo sulla destinazione d'uso o un vincolo al rispetto delle quote e delle caratteristiche costruttive rispetto alle quali è stata elaborata l'analisi di rischio sanitario-ambientale);

"[...]"  
 3. Le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui al punto 1, lett. b), sono soggette alle vigenti disposizioni di legge che disciplinano gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati e definiscono le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento e comunque per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti, in armonia con i principi e le prescrizioni delle norme comunitarie. A tal fine: "[...]"

- l'archivio regionale censisce le aree bonificate o comunque certificate ai fini della bonifica ambientale.



2-18: Estratto SISBON - Lotto1 Publiacqua Ingegnaria srl-Collettore fognario in riva sinistra dell'Arno (nodo 0-13) - SITI CON ITER CHIUSO con certificazione di avvenuta bonifica/MISP/MISO

Dall'estratto cartografico riportato nella pagina precedente (Figura 2-19), è possibile riscontrare come l'area individuata dall'articolo 165 si riferisca ad un'area che ricalca l'andamento del percorso fognario del quale, catalogato con Codice Regionale FI362\_1, è possibile consultare il report di avvenuta bonifica e relativa certificazione. L'ITER di bonifica risulta chiuso.

#### Le aree interne ed esterne al comparto edificatorio ricadono anche:

L'area d'intervento ricade nell'art. 71 delle NTA del PO "Parco Fluviale dell'Arno"

"[...]"

3. Il Parco è uno strumento di governo per la riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio e ha lo scopo di attuare azioni combinate di riduzione del rischio idraulico, di tutela e di miglioramento dei livelli prestazionali delle risorse ecologico-ambientali, di sviluppo delle attività agricole, di integrazione delle attività produttive compatibili, di valorizzazione delle aree ai fini ricreativi, escursionistici e socio-culturali.

4. Gli interventi di riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali sono definiti sulla base di uno Schema Direttore di iniziativa pubblica, eventualmente integrato da un apposito Piano di Gestione.

In particolare, lo Schema Direttore:

"[...]"

- indica - in accordo con l'Autorità di Bacino del fiume Arno - i criteri e le modalità per la realizzazione dei previsti interventi di regimazione idraulica, garantendo le necessarie relazioni paesaggistiche e funzionali con le aree limitrofe;
- individua e valorizza le risorse naturali e storico-culturali presenti, evidenziandone e qualificandone le relazioni ambientali e paesaggistiche;
- garantisce la tutela e/o la valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale presenti all'interno della perimetrazione del Parco Fluviale e nelle aree immediatamente adiacenti;
- definisce i criteri per la riqualificazione e valorizzazione - ai fini ecologici, culturali, sociali, economico-produttivi delle aree di golena, della fascia ripariale e della adiacente pianura alluvionale;
- assicura la conservazione delle sistemazioni del suolo ed in particolare delle canalizzazioni, degli argini, nonché dell'assetto della vegetazione ripariale, fermo restando il rispetto delle vigenti norme in materia di tutela idrogeologica;
- definisce un sistema di aree a destinazione pubblica capace di costituire il reticolo strutturale e portante del Parco;

- definisce i requisiti di compatibilità ecologica e paesaggistica in base ai quali gli operatori privati possono proporre modalità di utilizzo a carattere imprenditoriale e produttivo delle "aree di recupero e/o restauro ambientale" comprese nella perimetrazione del Parco, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica (nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 73);
- definisce le relazioni spaziali, paesaggistiche e funzionali con i borghi di S. Colombano e Badia a Settimo.

"[...]"

6. Nelle more dell'approvazione dello Schema Direttore di cui al punto 4 sono consentiti:

"[...]"

- aree a prevalente funzione agricola (ambito territoriale AT1) comprese le parti ricadenti in "aree di recupero e/o restauro ambientale": mantenimento delle attività agricole e produttive esistenti, purché non in contrasto con le vigenti disposizioni in materia di riduzione del rischio idraulico.

"[...]"

#### Le aree esterne al comparto edificatorio interessate dalle opere di urbanizzazione e di riqualificazione ricadono o risultano marginali alle aree:

Nelle immediate vicinanze degli interventi di manutenzione straordinaria di Via del Chese e delle opere a verde correlate è presente e viene normata dall'art. 70 la "Vegetazione Ripariale".

**Si riportano tali aree a scopo informativo e per restituire un quadro generale delle aree limitrofe a quelle di intervento, precisando però che le opere di progetto non interferiscono con l'area sottoposta a tutela.**

Gli interventi di riassetto della viabilità pubblica ricadono in parte nell'art. 68 "Aree di Pregio Paesistico"

"[...]"

4. All'interno delle aree di pregio paesistico:

a. fatto salvo quanto specificato alle successive lettere b) e d), è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo;

"[...]"

l. sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi previsti nelle 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' di cui all'art. 4, come disciplinati dalle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme.

5. In presenza di componenti identitarie del patrimonio territoriale, gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici ricadenti all'interno delle aree di pregio paesistico di cui al presente articolo sono soggetti alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nella disciplina di cui al Titolo IV.

"[...]"

### 3. INQUADRAMENTO CATASTALE

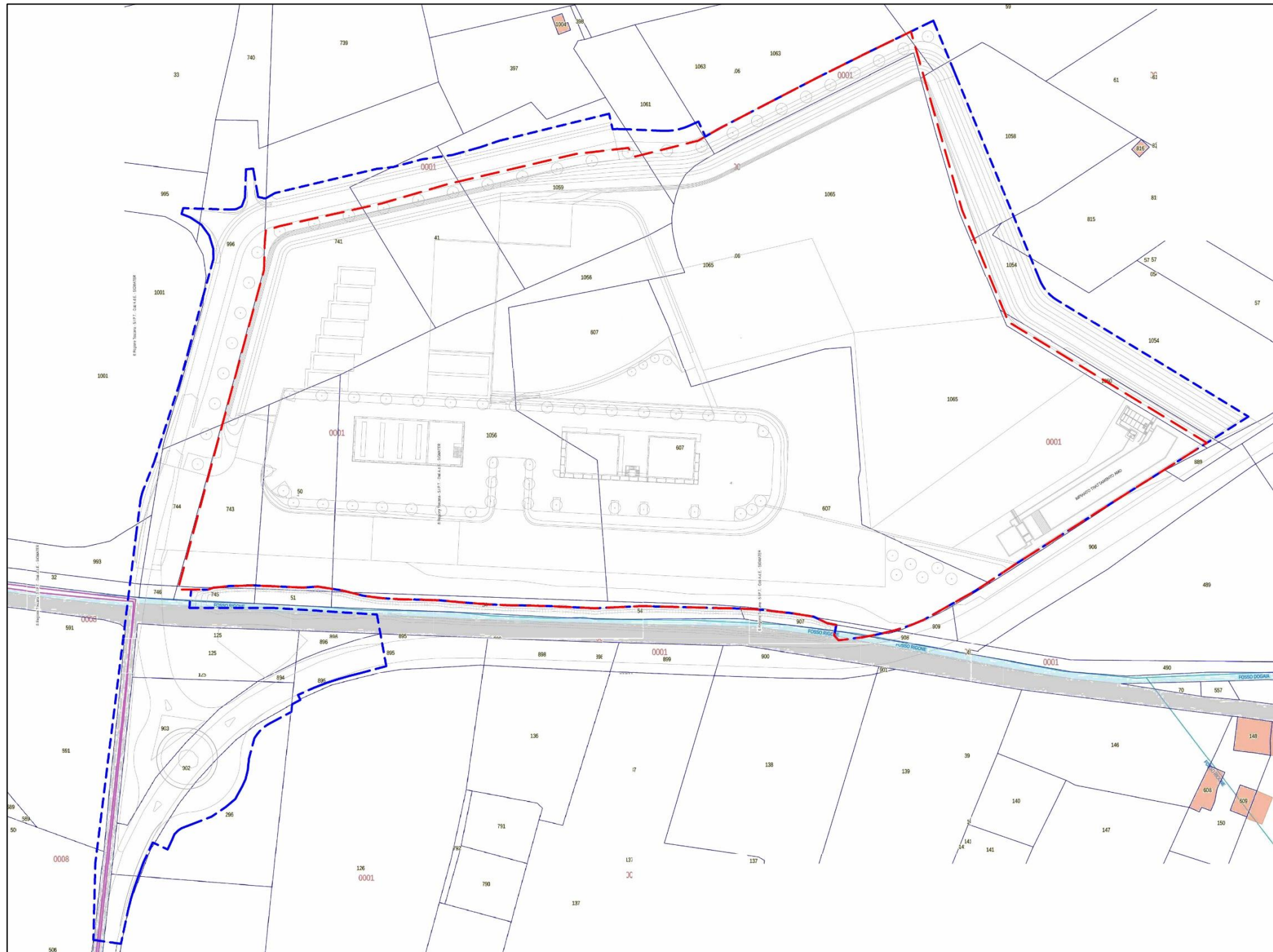


Figura 3-1: Area su Mappa Catastale della totalità degli interventi (profilo blu). In rosso, il perimetro del comparto della scheda RQ 08e

**L'Area RQ 08e**, da scheda norma, censita al Catasto Terreni del Comune di Scandicci al **Foglio di Mappa 1** occupa le Particelle 1065-607-907-1056-54-51-743-50-743-745-1063\*-1061\*-1059\*-41\*-741\* (\*\* particelle parziali). La società Italscavi s.r.l., insediata nell'area, risulta essere una ditta operante principalmente nel settore dell'edilizia, delle infrastrutture, dell'idraulica e delle bonifiche ambientali. Il soggetto attuatore ha piena disponibilità delle aree interessate dal progetto di riqualificazione.

Per quanto concerne le aree interessate dagli interventi pubblici e privati **al di fuori del perimetro di comparto**, contrassegnato in rosso nella planimetria riportata, le particelle interessate e sempre appartenenti al **Foglio di Mappa 1** sono: 896-894-902-903-746-744-895\*-296\*-996\*-741\*-41\*-1059\*-1061\*-125\* (\*\* particelle parziali).

#### 4. STATO DI FATTO



Figura 4-1: Vista Aerea con punti fotografici

Nella conformazione odierna l'accesso all'area risulta unico e situato su via del Chese.

All'interno del perimetro del comparto RQ 08e San Colombano - Via del Chese, la superficie del comparto è scissa in due ambiti ben distinti:

- Lato Est: interessato dall'impianto della società Italscavi srl, Impianto di Lavorazione Inerti e Trattamento Rifiuti, avente una chiara viabilità interna dettata dalla presenza di baie e macchinari per il trattamento degli inerti. Risultano presenti numerosi manufatti fatiscenti ed in stato di abbandono privi di pregio architettonico e paesaggistico;
- Lato Ovest: area principalmente abbandonata con presenza di cumuli di materiale terroso ed in parte utilizzata come deposito dei mezzi ed attrezzature della società Italscavi srl.



Figura 4-2: Foto 1



Figura 4-4: Foto 3



Figura 4-3: Foto 2



Figura 4-5: Foto 4



Figura 4-6: Foto 5



Figura 4-8: Foto 7



Figura 4-7: Foto 6



Figura 4-9: Foto 8



Figura 4-10: Foto 9



Figura 4-12: Foto 11



Figura 4-11: Foto 10



Figura 4-13: Foto 12



Figura 4-14: Foto 13

#### 4.1 AREE ESTERNE AL COMPARTO

L'area di intervento è situata in ambito periurbano del territorio comunale di Scandicci e più precisamente nella fascia prevalentemente ineditata interposta tra l'abitato di San Colombano e l'argine del Fiume Arno.

L'area risulta circoscritta da due assi viari:

- Via Vittorio Masiani, asse maggiore e costituente il principale collegamento tra gli abitati di Badia a Settimo e Lastra a Signa esterno al centro urbano di San Colombano.

La sezione stradale è costituita da un'unica carreggiata di circa 7 metri, con una sola corsia per senso di marcia e banchine inerbite; solo localmente sono presenti barriere stradali di protezione e canalette in terra al piede del rilevato stradale per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento.

In considerazione delle caratteristiche tipologiche, del limite massimo di velocità consentita stabilito pari a 50 km/h e in assenza di specifica classificazione, si ritiene via Vittorio Masiani assimilabile alla CATEGORIA F – LOCALE EXTRAURBANA ai sensi del Dlgs 30 aprile 1992 n.285 e s.s.m.m.i.i (c.d. Codice della Strada)

Tra i principali fattori di criticità riscontrabili allo stato attuale, si rileva il frequente superamento dei limiti di velocità da parte di buona parte dei mezzi in transito e il consistente passaggio di mezzi di tipo pesante dovuto alla natura agricola/industriale dell'area servita dall'asse viario in oggetto;

- Via del Chese interseca via V. Masiani mediante due intersezioni a raso; detta viabilità, oltre a rappresentare l'unica via di accesso all'area dell'impianto, costituisce anche l'unico collegamento tra la viabilità pubblica principale e le abitazioni poste nella fascia ricompresa tra le arginature del Fiume Arno e il tracciato viario stesso.

Allo stato attuale via del Chese è caratterizzata da un manto stradale con finitura e sezione discontinua, con tratti parzialmente asfaltati ed altri con finitura superficiale in stabilizzato, e una larghezza massima rilevata pari a circa 5 metri.

In funzione di quanto sopra, si evidenzia che via del Chese non è classificabile ai sensi del Dlgs 30 aprile 1992 n.285 e s.s.m.m.i.i.

Le aree esterne al comparto risultano caratterizzate da uno stato di abbandono generale, in particolare il tratto di Via del Chese interessato dall'intersezione con Via Masiani e categorizzato come percorso fondativo e della relativa

prosecuzione del tracciato posta ad ovest dell'area di intervento e identificata come strada vicinale ed appartenente alle aree di proprietà del comune di Firenze. In tale tratto, visto il continuo passaggio di mezzi pesanti e la mancanza di manutenzione, si è creata una fascia depressa dove non sono rari i fenomeni di allagamento, dovuti anche alla scarsa presenza di canalette di scolo, che rendono questo tratto di difficile fruizione da parte della popolazione anche se esso rappresenta un importante corridoio per raggiungere il Parco Fluviale del Fiume Arno.

L'altro tratto di via del Chese, dove è collocato l'accesso all'area di lavorazione inerti e trattamento rifiuti, è identificato come tracciato viario fondativo ed è connotato da una superficie asfaltata; tale tratto non viene attualmente utilizzato da mezzi pesanti vista la vicinanza con alcune abitazioni private.

Proprio per il motivo sopra citato si è venuta a creare nel tempo una piccola strada interpoderale privata di collegamento con il tracciato vicinale di via del Chese, per preservare il tratto identificato come tracciato fondativo ed evitare il passaggio di mezzi pesanti all'interno del territorio urbanizzato.

L'area a sud del comparto edificatorio ospita il fosso Rigone, la viabilità principale di Via Vittorio Masiani ed alcune aree verdi marginali all'asse viario.

Ad ovest dell'area di intervento è presente l'impianto di depurazione di San Colombano.

#### 4.2 AREE INTERNE AL COMPARTO

L'area oggetto di intervento di riqualificazione corrisponde alla sede operativa della ditta Italscavi Srl, situata in Via del Chese n. 12, posta in ambito periurbano e caratterizzata dalla presenza di un impianto di lavorazione inerti e trattamento rifiuti. L'insediamento si sviluppa su un ampio lotto di forma irregolare, con una superficie che si aggira intorno ai 46650 mq e una morfologia sostanzialmente pianeggiante.

L'accesso avviene direttamente da via del Chese, nel tratto identificato come percorso fondativo. Da questo ingresso diparte una rete interna di percorsi viari, completamente sterrati, che si sviluppano in modo radiale collegando le varie porzioni funzionali dell'area

L'intera superficie risulta per lo più non pavimentata, con carreggiate in terra battuta che, a causa del transito frequente di mezzi pesanti e della mancanza di regimazione delle acque meteoriche, si presentano in condizioni precarie, con diffusi fenomeni di dissesto superficiale, ristagni temporanei d'acqua e sollevamento di polveri nei periodi asciutti.

Dal punto di vista funzionale, l'area è utilizzata prevalentemente per attività connesse alla movimentazione, selezione e deposito di materiali inerti e da costruzione. In tal senso, si riscontrano diverse baie di stoccaggio distribuite lungo il margine est e sud-est del lotto. Tali baie sono delimitate da elementi prefabbricati in calcestruzzo oppure semplicemente ricavate mediante cumuli di materiale.

L'edilizia di supporto alle attività produttive è costituita da moduli prefabbricati, container e baracche metalliche, adibiti a ricovero attrezzi, officina e servizi vari. Tali manufatti, mostrano segni evidenti di usura e vetustà, con coperture ammalorate, recinzioni improvvisate, assenza di finiture e degrado dei materiali.

Una parte significativa dell'area, in particolare lungo i margini sud ed est, si presenta in evidente stato di abbandono. E non utilizzate dalle attività produttive e risultano occupate da accumuli eterogenei di materiali, rottami metallici e attrezzature obsolete. In alcune zone, si registra una crescita spontanea e diffusa di vegetazione infestante che invade sia le superfici sterrate sia i materiali depositati, contribuendo a restituire un'immagine complessiva di incuria e disordine.

Nel complesso, l'area si configura come un insediamento produttivo in cui coesistono zone operative attive e settori in abbandono, con un elevato grado di disordine spaziale, scarsa manutenzione e degrado fisico delle strutture e delle superfici. L'attuale configurazione non risponde a criteri di sostenibilità ambientale e paesaggistica, rendendo necessaria una riflessione su possibili interventi di riqualificazione funzionale e paesaggistica per mitigare il forte impatto visivo che provoca un impianto produttivo come quello in esame nei confronti del contesto circostante connotato da una elevata naturalità vista anche la presenza del Parco Fluviale del Fiume Arno.

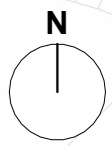
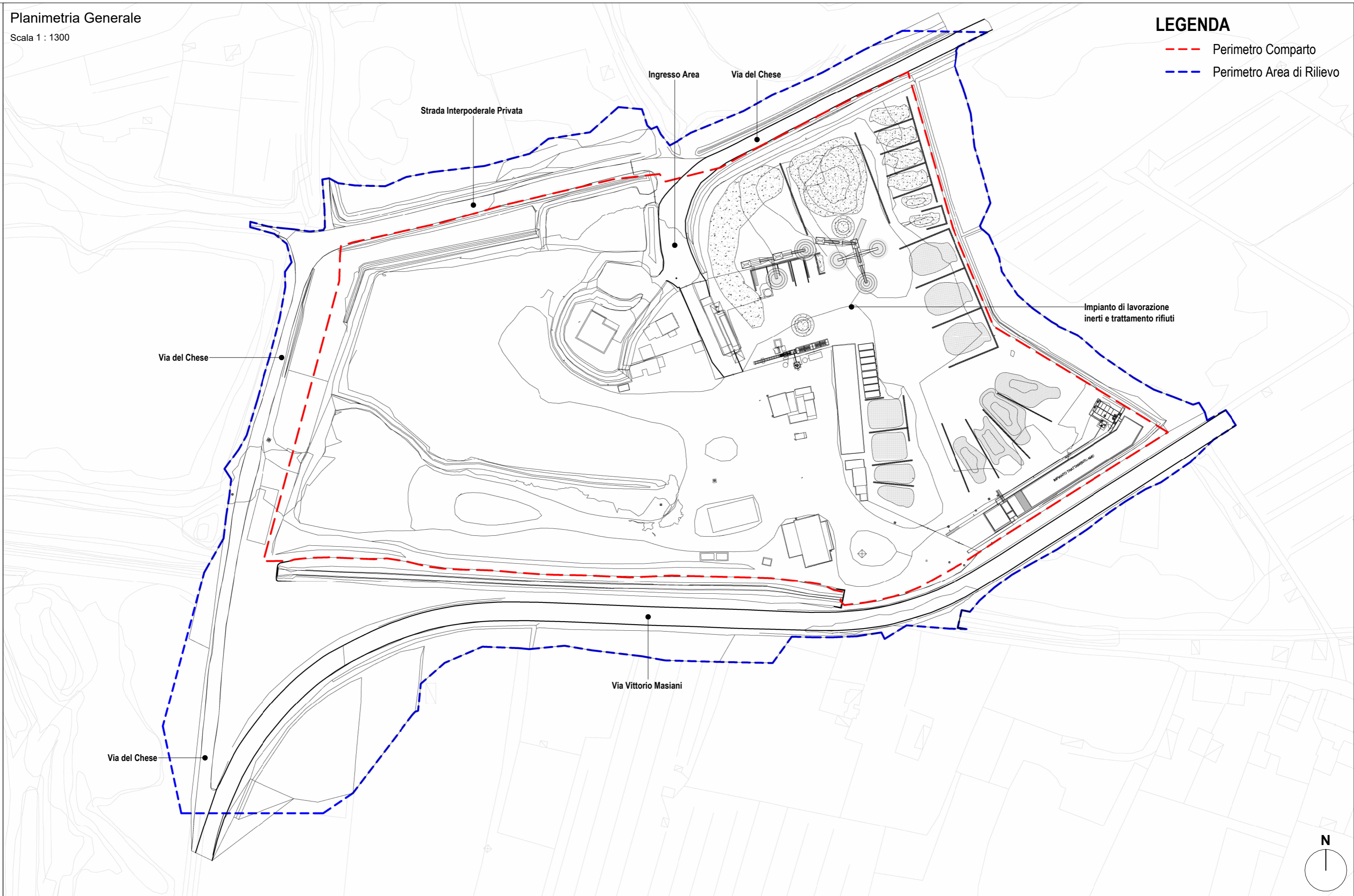
### 4.3 TAVOLE STATO DI FATTO

Planimetria Generale

Scala 1 : 1300

LEGENDA





- - - Perimetro Comparto
- - - Perimetro Area di Rilievo

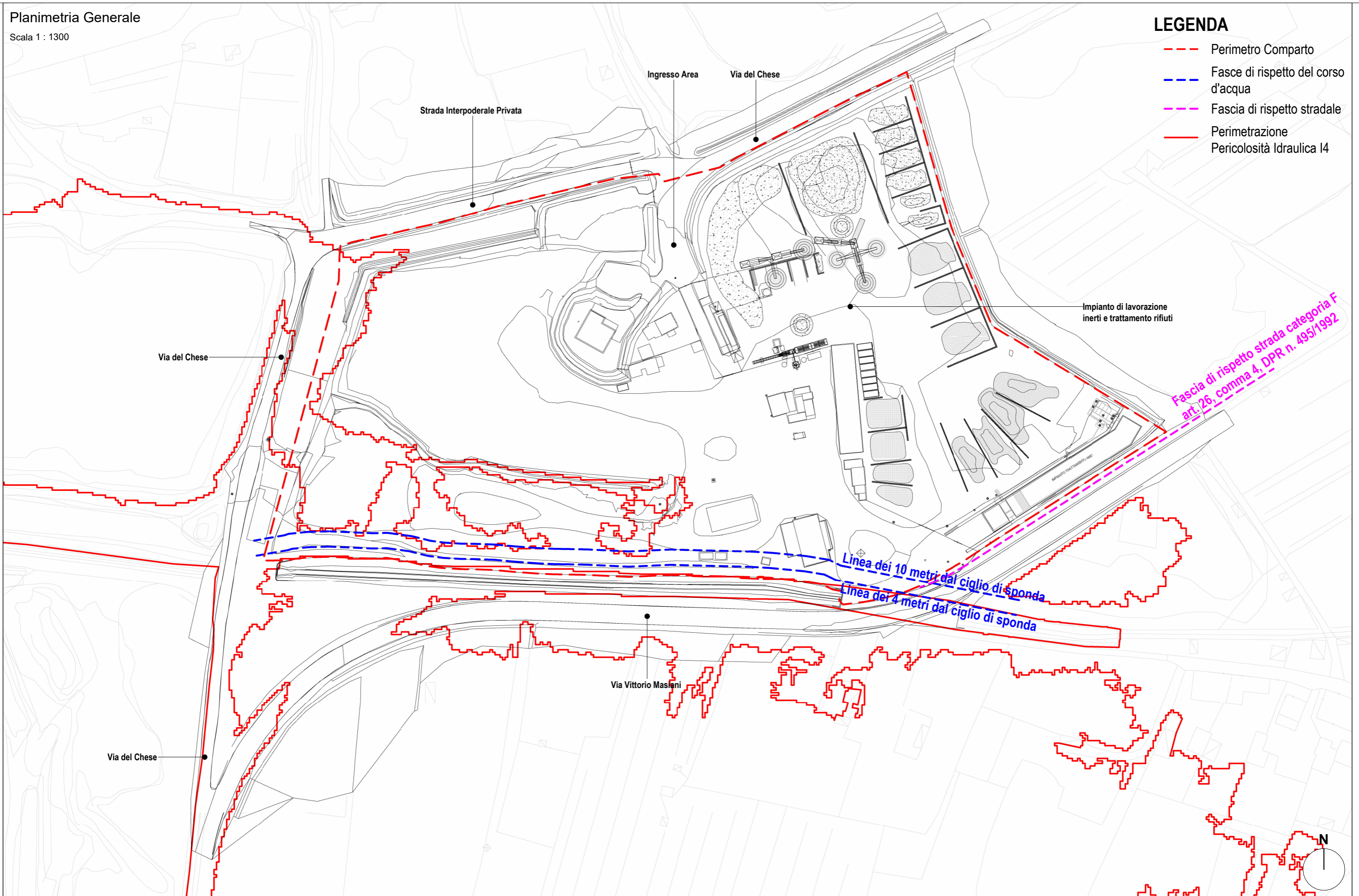


Planimetria Generale

Scala 1 : 1300

LEGENDA

-  Perimetro Comparto
-  Fasce di rispetto del corso d'acqua
-  Fascia di rispetto stradale
-  Perimetrazione Pericolosità Idraulica I4



# Planimetria Generale

Scala 1 : 1300

## LEGENDA

Perimetro Comparto

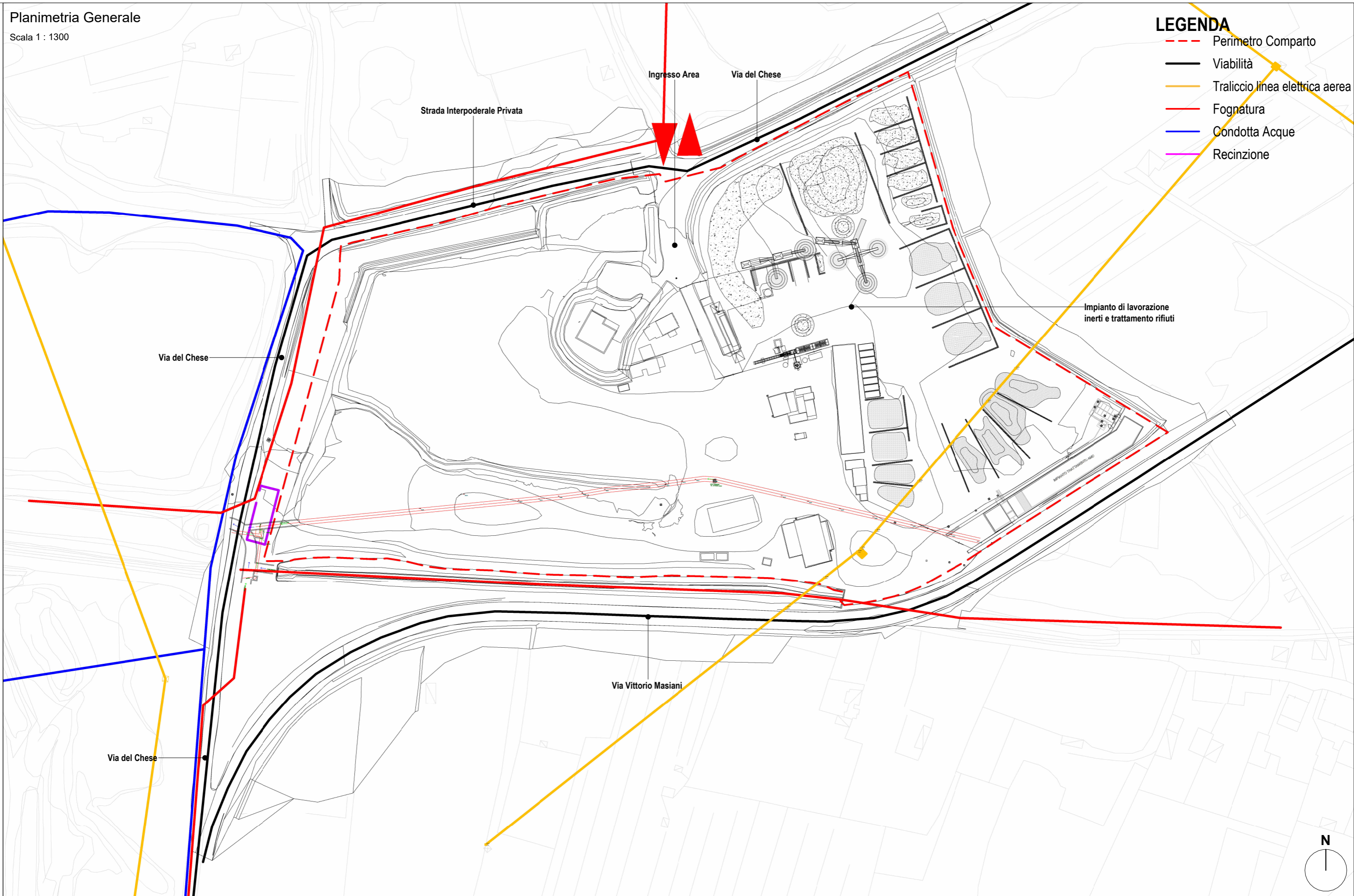


Planimetria Generale

Scala 1 : 1300

**LEGENDA**

- - - Perimetro Comparto
- Viabilità
- Traliccio linea elettrica aerea
- Fognatura
- Condotta Acque
- Recinzione

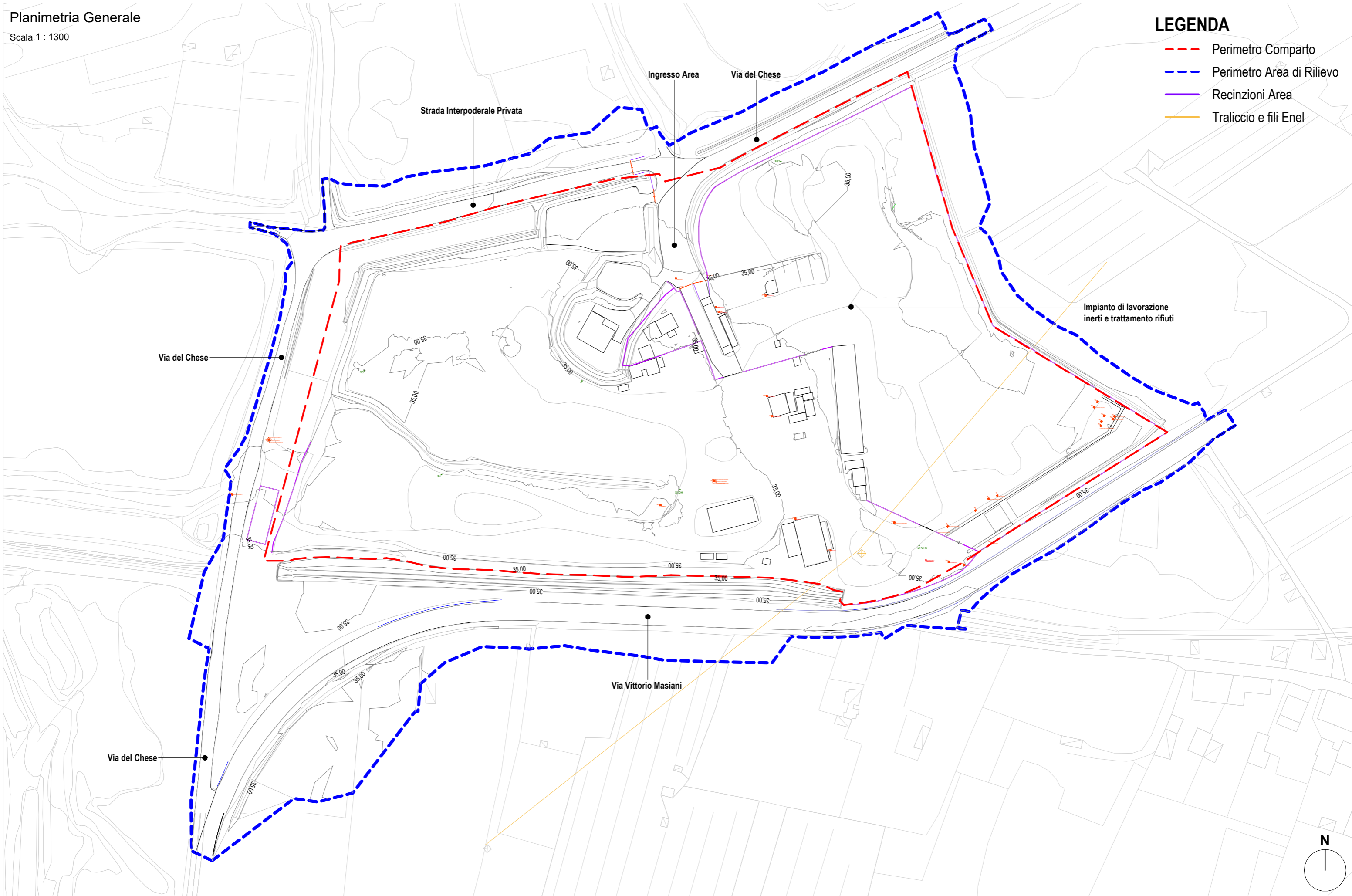


Planimetria Generale

Scala 1 : 1300

LEGENDA

- Perimetro Comparto
- Perimetro Area di Rilievo
- Recinzioni Area
- Traliccio e fili Enel



## 5. STATO DI PROGETTO

### 5.1 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

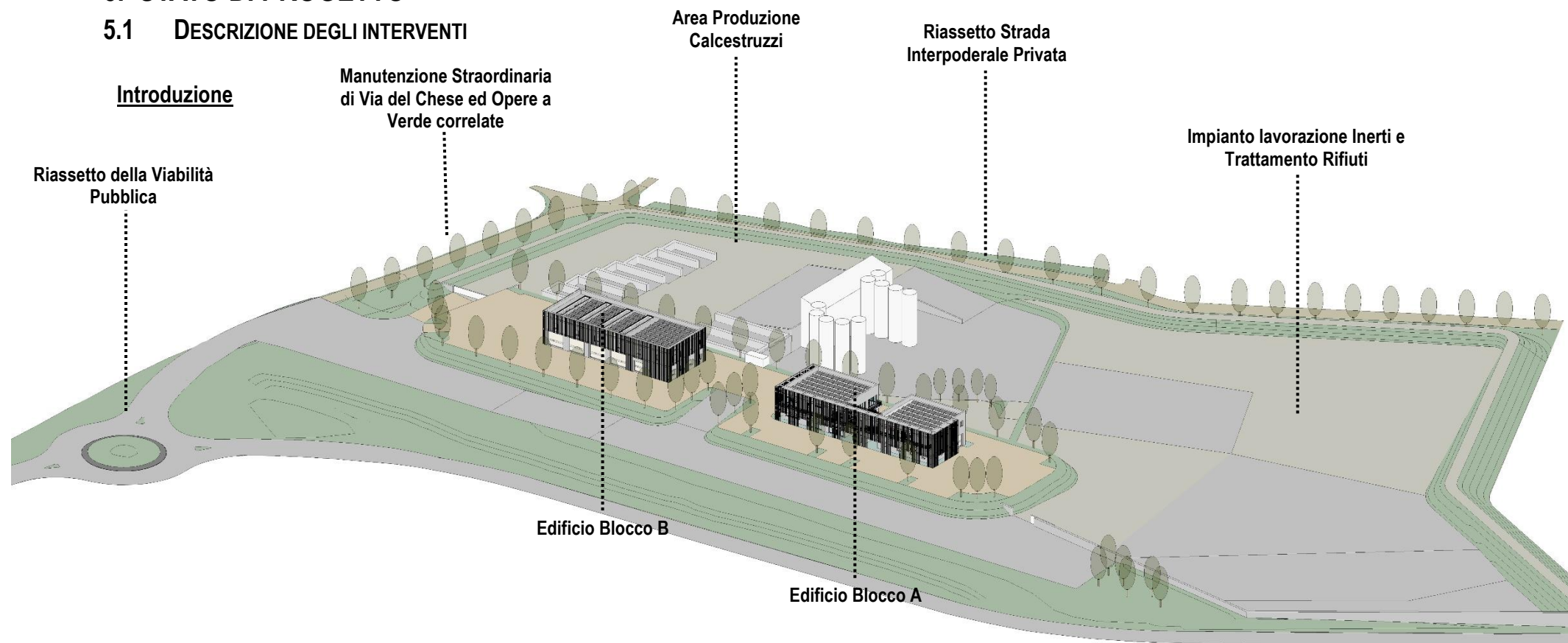


Figura 5-1: Vista tridimensionale d'insieme

Nel quadro complessivo dell'intervento di riqualificazione, finalizzato alla razionalizzazione ed al riassetto dell'attività insediata, è prevista l'integrale demolizione e ricostruzione con diversa sagoma del volume edificato (VE) delle consistenze legittime esistenti alla data del 30 marzo 2006 (per la cui individuazione si rimanda alla Nota Tecnica allegata alla presente) oltre alla realizzazione di nuova edificazione per una superficie edificabile (SE) aggiuntiva di 800 mq. e la riqualificazione a verde delle aree interne ed esterne al comparto per consentire una migliore mitigazione dell'impatto visivo delle aree produttive come previsto dal nuovo Piano Operativo.

Il posizionamento planimetrico prescelto rispetta gli assi generatori principali che determinano l'assetto urbanistico dell'area e in particolare il rettilineo stradale di Via Vittorio Masiani, il Fosso Rigone e l'argine del fiume Arno che segnano longitudinalmente tutta l'area.

L'intervento si figura come riqualificazione di un'area fatiscente e senza alcun particolare pregio architettonico / paesaggistico nonostante si collochi all'interno del Parco Fluviale dell'Arno, in un'area connotata da un elevato pregio ambientale e paesaggistico.

Il principale obiettivo che il progetto si pone è quello di ristabilire un legame con il territorio naturale circostante, mediante un importante intervento di riqualificazione a verde e di mitigazione del rischio idraulico e una totale demolizione e ricostruzione dei volumi che persistono oggi sull'area.

Il progetto è stato redatto nel pieno rispetto delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Sono stati analizzati e verificati i principali indici urbanistici, in un percorso di dialogo e confronto con l'Amministrazione; come si evince dai disegni di progetto allegati sono stati calcolati e verificati i parametri urbanistici quali superficie edificabile, superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie permeabile, superficie coperta, numero parcheggi. Il progetto soddisfa i requisiti di norma per quanto riguarda i parametri edilizi come altezza degli ambienti e superfici minime.

Lo sviluppo progettuale è stato suddiviso in quattro Unità Minime di Intervento (U.M.I.), come descritto approfonditamente nelle NTA allegata al Progetto Unitario Convenzionato, tali U.M.I. risultano avere l'un con l'altra un rapporto di "INIZIO-INIZIO" e non di "INIZIO-FINE". Tale aspetto risulta fondamentale in quanto la U.M.I. successiva non risulta vincolata temporalmente dalla precedente ma può essere avviata anche in concomitanza della precedente.

#### Principi Progettuali e di Inserimento Paesaggistico

L'area oggetto di intervento si colloca in un contesto territoriale di pianura, fortemente influenzato dalla presenza del fiume Arno che scorre nelle immediate vicinanze.

Si tratta di un ambito paesaggisticamente sensibile, in quanto interessato dalla presenza del Parco Fluviale dell'Arno, un'infrastruttura verde che ha l'obiettivo di valorizzare e tutelare il corridoio ecologico lungo il fiume, promuovendo al contempo la fruizione sostenibile degli spazi naturali.

La prossimità al fiume e al relativo parco comporta una particolare attenzione alla tutela degli elementi ambientali e paesaggistici. Il Parco Fluviale del Fiume Arno, infatti, costituisce non solo un ambito di interesse naturalistico e ricreativo, ma anche un'importante struttura ecologica di connessione territoriale, capace di integrare valori ambientali, sociali e culturali.

In questo contesto, la soluzione progettuale deve garantire all'area oggetto di riqualificazione, sebbene caratterizzata da destinazioni d'uso industriale e artigianale, importanti soluzioni che ambiscano alla sostenibilità ambientale e paesaggistica.

Alla luce di tali caratteristiche, l'intervento volto a riqualificare l'intera area produttiva ha necessariamente dovuto tenere conto delle condizioni di fragilità ambientale, adottando misure idonee a garantire la compatibilità paesaggistica, la mitigazione degli impatti sul territorio e la valorizzazione degli elementi naturali e fluviali, in coerenza con le finalità e le prescrizioni del Parco Fluviale e della pianificazione territoriale vigente.

Viste le importanti caratteristiche connotative dell'area con cui il progetto dovrà confrontarsi e lo stato attuale dei luoghi, si è reso necessario prevedere degli importanti interventi di riqualificazione con opere verdi e messa a dimora di nuove alberature sia all'interno del comparto, sia nelle aree private e pubbliche confinanti con l'area di riqualificazione RQ 08e S. Colombano / via del Chese.

Risulta possibile identificare dei macro ambiti di intervento, più precisamente 4:

1. **Interventi di riqualificazione e nuova costruzione interni al comparto;**
2. **Riassetto della strada interpodereale privata;**
3. Il **riassetto della Viabilità Pubblica** di Via Vittorio Masiani identificato come opera di urbanizzazione;
4. La **manutenzione straordinaria di Via del Chese e le Opere a verde correlate** sempre identificate come opere di urbanizzazione

### 5.1.1 Interventi di riqualificazione e nuova costruzione interni al comparto

Il progetto di riqualificazione delle aree interne al comparto così come configurato e proposto nel presente documento, è frutto di numerosi studi planimetrici che hanno consentito di generare una soluzione finale che non scendesse a compromessi in termini di inserimento paesaggistico ed ambientale in base alle visuali dalle aree pubbliche limitrofe connotate da un'elevata naturalità e pregio paesistico.

Le opere di riqualificazione a verde e di mitigazione del rischio idraulico ricalcano fedelmente il perimetro del comparto, si pongono come elementi di schermatura rinverditi nei confronti delle aree produttive connotate da una forte presenza di macchinari che, pur essendo funzionali alle attività in essere, non risultano porsi in modo armonioso con il contesto di elevata naturalità che connota l'area di intervento.

Tali opere circondano interamente l'area del comparto configurandosi come un "coronamento verde" che consente la totale schermatura delle aree produttive occupate dall'impianto di lavorazione inerti / trattamento rifiuti e dall'area di produzione calcestruzzi mediante rilevati arginali rinverditi che si pongono come naturale prosecuzione della morfologia delle aree limitrofe.

Le opere di riqualificazione a verde e di mitigazione del rischio idraulico e per la sopraelevazione dei nuovi volumi architettonici fino alla quota di messa in sicurezza idraulica, risultano realizzate con diverse tipologie di interventi:

- Nella maggior parte dei casi sono state utilizzate arginature in terra con pendenze dolci e rinverdite, che si fondano con il territorio naturale circostante;
- Dove invece gli spazi non concedono l'utilizzo delle arginature in terra, sono state impiegate le terre armate, soluzione costruttiva che consente di realizzare argini con una maggiore inclinazione rispetto ai tradizionali. Tali opere, pur avendo pendenze accentuate, garantiscono una perfetta integrazione con il contesto naturale grazie al totale rinverdimento delle scarpate;
- A sud-est, vista la presenza dell'attuale vasca di trattamento delle acque meteoriche dilavanti della società insediata nell'area, della vicinanza con Via Masiani e dell'intersezione con la fognatura Publiacqua interna al comparto (descritta successivamente del capitolo di gestione delle interferenze), si è reso necessario l'utilizzo di un muro di contenimento per la mitigazione del rischio idraulico in quanto unica soluzione progettuale che possa ridurre il rischio con il minimo impiego di suolo. Tale opera, opportunamente mitigata mediante riporti di terreno e la messa a dimora di nuove alberature ed arbusti,

garantisce la messa in sicurezza idraulica mantenendo comunque un elevato pregio paesaggistico. Anche tale soluzione è stata approfonditamente studiata e sono state vagliate numerose alternative per arrivare all'attuale proposta, che potesse comunque garantire una soluzione paesisticamente congrua e che permettesse la messa in sicurezza idraulica;

- In corrispondenza dei due ingressi posti all'interno del comparto e che conducono all'impianto di lavorazione inerti / trattamento rifiuti e all'area di produzione calcestruzzi, sono stati posizionati dei cancelli a tenuta stagna che in caso di pericolo, possano essere chiusi garantendo la messa in sicurezza dell'area interna.

Per mantenere invariato l'attuale impianto della società Italscavi srl, vista la presenza di terreni di proprietà del soggetto attuatore ed a completa disposizione della società insediata, sul lato est, al di fuori del comparto, sono stati realizzate delle arginature in terra. Tale scelta, oltre che preservare l'attuale impianto della società Italscavi, ha permesso l'impiego di arginature naturali in terra che consentono un miglior inserimento nel contesto naturale che ospita tale opera.

L'unico ingresso all'area previsto nello stato di progetto risulta mutato dallo stato attuale in quanto ad oggi avviene da nord, più precisamente da Via del Chese, come visibile nella descrizione dello stato attuale della presente relazione.

L'ingresso, approfondito successivamente assieme alle opere di urbanizzazione, risulta mutato rispetto allo stato attuale; nella proposta progettuale esso risulta essere ricollocato nella parte sud-est del comparto per ragioni distributive delle nuove aree funzionali che dovrà ospitare l'area in oggetto

All'interno dell'area di progetto, delimitata e regolamentata dalla scheda norma RQ 08e, si individuano tre aree ben distinte:

- **L'area centrale che ospita il rilevato in terra sulla quale sono posizionate le nuove volumetrie architettoniche in quota di messa in sicurezza idraulica;**
- **L'impianto di produzione calcestruzzi;**
- **L'impianto di lavorazione inerti e trattamento rifiuti.**

Il rilevato che ospita i nuovi volumi architettonici si pone centralmente all'area di intervento, prospiciente alla viabilità interna e parallelo al Fosso Rigone. Risulta suddiviso in due porzioni ben distinte e separate dalla rampa carrabile di accesso che conduce alla quota di messa in sicurezza idraulica sulla quale si imposteranno i piani di calpestio degli edifici.

Sulla sommità destra del rilevato, è collocato il volume architettonico denominato Blocco A, che ospita gli ambienti legati all'area produttiva dell'impianto di lavorazione inerti e trattamento rifiuti ospitando gli uffici, gli

spogliatoi, la foresteria ed uno spazio per il deposito delle attrezzature. Oltre alle funzioni descritte, negli spazi che circondano la nuova volumetria, sono posizionati i parcheggi pertinenziali e la relativa viabilità carrabile e pedonale.

Grazie all'impianto distributivo adottato mediante il posizionamento di un corpo scale esterno posto in posizione centrale e all'utilizzo di una tipologia architettonica che utilizzi un ballatoio di collegamento posto al piano primo,



Figura 5-2: Vista dal ballatoio sul corpo scale centrale

i due edifici sono percepiti dall'esterno come un unico impianto, tale concetto è rafforzato anche dall'utilizzo di un'importante schermatura verticale che avvolge e rende omogeneo il prospetto sud e parte dei prospetti est ed ovest.

Tale schermatura, oltre a rendere lineare ed omogeneo il prospetto che si affaccia su Via Masiani, ha l'importante compito di proteggere dai raggi solari gli ambienti posti a sud.

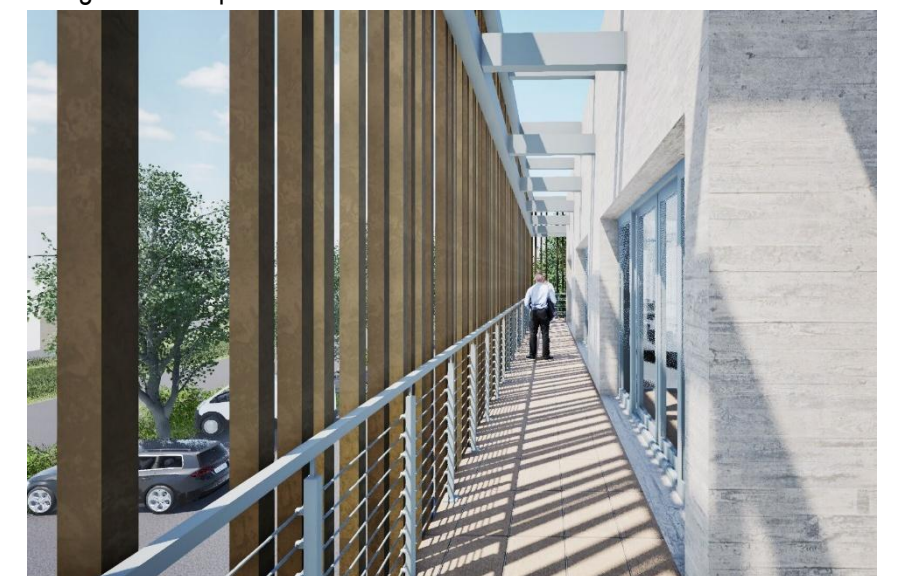


Figura 5-3: Vista dal ballatoio sul prospetto sud

Sulla sommità sinistra del rilevato invece, risulta collocato il volume architettonico identificato come Blocco B, che ospita l'officina e i relativi spazi esterni adibiti a parcheggi pertinenziali e piazzali per la movimentazione dei mezzi pesanti.

Anche per tale volume sono state impiegate delle schermature per garantire continuità all'intervento nei confronti delle volumetrie precedentemente descritte e conferendo un'elevata dignità estetica anche ad un edificio prettamente industriale come potrebbe risultare un'officina.



Figura 5-4: Vista volume dell'officina

I volumi presenti al di sopra del rilevato risultano circoscritti da una corona verde rappresentata dagli argini in terra con scarpate dolci e rinverdite e dalla messa a dimora di nuove alberature e cespugli in coerenza con le specie presenti sul territorio circostante all'area di progetto. Tali essenze assicureranno una schermatura naturale degli edifici e garantiranno ombreggiatura all'area e ai parcheggi pertinenziali degli edifici.



Figura 5-5: Vista da Via Vittorio Masiani

Nel complesso le soluzioni adottate ambiscono a creare un tutt'uno con l'ambiente naturale circostante garantendo un'importante riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area andando a schermare con rilevati verdi tutte le aree di produzione interne. Tale soluzione garantisce all'area la totale mitigazione dal rischio idraulico non scendendo a compromessi per quanto concerne la naturalità delle opere da effettuare in presenza di un contesto paesaggisticamente importante come quello in oggetto vista la vicinanza con il Parco Fluviale del Fiume Arno.

Lateralmente al rilevato appena descritto, sono posizionati i due ingressi alle aree di lavorazione.

Sulla sinistra del rilevato centrale, nei pressi dell'ingresso generale all'area, è collocato l'accesso all'impianto di produzione calcestruzzi. Tale area risulta articolata su due livelli ben distinti posti a differenti quote altimetriche; questa conformazione morfologica del terreno si è resa necessaria per scopi di produzione interna del calcestruzzo ma di fondamentale importanza dal punto di vista della mitigazione dell'impatto paesaggistico delle tramogge e dei silos che compongono l'impianto, in quanto tali elementi, aventi altezze elevate, risultano posizionati sul livello con quote altimetriche inferiori e di conseguenza sono schermati dai rilevati arginali verdi a coronamento del comparto edificatorio e dalle alberature previste dall'intervento di riqualificazione.

Sul livello superiore sono presenti le baie contenenti le materie prime, mentre a quello inferiore è posto il piano di carico del materiale finito.

L'accesso posto alla destra del rilevato, anch'esso protetto da un cancello a tenuta stagna, collega la viabilità interna, all'area di lavorazione inerti e trattamento rifiuti, già insediata oggi con il proprio impianto.

Su tale area la progettazione ha posto particolare attenzione per garantire all'attuale layout dell'impianto di subire le minori modifiche possibili, consentendo al soggetto attuatore di proseguire il proprio lavoro anche durante la realizzazione dell'intervento descritto nella presente relazione.

È possibile affermare come, nonostante le forti modifiche morfologiche e antropiche previste, il progetto vada a riqualificare da un punto di vista paesaggistico e ambientale, mediante interventi mirati e di mitigazione, l'attuale area che appare oggi in contrasto con il paesaggio circostante, questo grazie anche alle opere per la messa in sicurezza idraulica che imprimono al progetto dell'area un carattere molto forte e connotativo da un punto di vista ambientale e paesaggistico in quanto mitigano e nascondono mediante i propri rilevati verdi la parte antropica e garantiscono una visuale dell'area dall'esterno di completa naturalezza ed omogeneità. Tali arginature circoscrivono totalmente l'area di intervento creando un vero e proprio coronamento inglobando al suo interno tutte le funzioni oggi facilmente visibili dalle vie pubbliche.



Figura 5-6: Dettaglio schermature verticali

### 5.1.2 Riassetto della Strada Interpodereale Privata

Come descritto nel paragrafo inerente lo stato attuale della presente relazione, a nord del perimetro del comparto, sempre su aree private e appartenenti al soggetto attuatore, si è venuto a creare nel tempo tra i due "lombi" di via del Chiese una strada interpodereale per il passaggio dei mezzi pesanti.

Tale area, allo stato attuale molto depressa e spesso soggetta ad allagamenti durante eventi atmosferici nel periodo invernale, sarà oggetto di riqualificazione ambientale anche se non risulta compresa all'interno del perimetro del comparto.

Tale viabilità, seppur privata, svolge l'importante compito di collegare le aree periurbane al Parco Fluviale del Fiume Arno ed una volta che la totalità dell'intervento sarà realizzato e tale strada scaricata dal passaggio quotidiano di mezzi pesanti potrebbe essere riutilizzata dalla popolazione come asse di collegamento al Parco del Fiume Arno.

Gli interventi previsti su tale area mirano al riassetto della strada interpodereale e alla riqualificazione delle aree limitrofe senza sconvolgere o modificare lo stato attuale, ma andando a ripristinare le canalette di drenaggio e conferendo nuovamente la corretta conformazione stradale per il deflusso delle acque piovane e prevedendo delle nuove aree verdi in continuità con gli interventi di riqualificazione e mitigazione del rischio

idraulico che interessano le aree interne al comparto, rendendo più sicuro ed in armonia con il contesto questa porzione di territorio ad oggi in stato di abbandono.

### 5.1.3 Riassetto della Viabilità Pubblica

In corrispondenza della viabilità pubblica rappresentata da Via Vittorio Masiani, il progetto prevede la realizzazione di una nuova rotatoria stradale poco più a monte del tratto attualmente interessato dall'intersezione con Via del Chese, nella porzione sud-ovest del comparto produttivo.

L'ipotesi progettuale proposta, oltre a garantire un accesso facilitato all'area dell'impianto, intende conseguire i seguenti obiettivi:

- Aumentare la sicurezza della circolazione stradale e l'ingresso dei mezzi pesanti sulla viabilità principale;
- Rallentare la velocità su via Masiani;
- Omologare l'intersezione ai criteri di cui al DM 19/04/2006

La nuova rotatoria prevede l'innesto di un ramo di viabilità secondaria che fungerà da collegamento con la strada vicinale di via del Chese e il nuovo ingresso all'impianto; il diametro complessivo della corona rotatoria sarà pari a 35 metri, caratterizzata da un'unica corsia di marcia di 7 metri ed una corona centrale a verde di diametro 18 metri attorno alla quale si attesterà una fascia pavimentata sormontabile.

In coerenza con le caratteristiche della viabilità esistente, è previsto il mantenimento di una banchina laterale solo parzialmente pavimentata, e la ricostituzione di canalette in terra al piede del rilevato stradale in continuità con quelle esistenti.

Dal punto di vista planaltimetrico il progetto non prevede sostanziali modifiche allo stato attuale, prevedendo di fatto il mantenimento delle quote stradali

A completamento dell'opera è infine prevista l'installazione di una barriera stradale in continuità al tratto già in essere, lungo la porzione di viabilità più prossima al tratto a cielo aperto del Fosso Rigone.

Tale intervento andrà a sostituire interamente il tratto di Via del Chese interessato dall'intersezione con Via Masiani che versa ad oggi in un totale stato di abbandono e degrado riqualificando tale area con uno spazio verde e relativa messa a dimora di piccoli arbusti e cespugli autoctoni dell'area di progetto.

### 5.1.4 Manutenzione Straordinaria di Via del Chese e le Opere a Verde correlate

A corredo dell'intervento di riassetto della viabilità pubblica ed in continuità di quest'ultimo, sempre come opere di urbanizzazione, viene effettuata la totale riqualificazione del tratto di via del Chese identificata come strada vicinale. Questo intervento si ritiene sia di fondamentale in quanto il riassetto della viabilità pubblica e gli interventi a questo correlati modificano e riqualificano l'area del nuovo accesso, per questo si è reso imprescindibile l'intervento di manutenzione straordinaria di Via del Chese e delle aree limitrofe con opere a verde.

Questa sistemazione si è resa necessaria per ripristinare lo stato di abbandono in cui tali aree versano attualmente e garantire una continuità morfologica al terreno in virtù degli interventi previsti per il riassetto della viabilità pubblica e all'interno del comparto. Oltre alla continuità morfologica del terreno visti gli interventi limitrofi, sono stati attuati interventi che evitino il continuo allagamento di tale viabilità vicinale, in quanto il continuo passaggio di mezzi pesanti ha comportato un grave deterioramento della viabilità andando anche a penalizzare gli elementi di drenaggio annessi.

Gli interventi prevedono l'eliminazione delle aree depresse, cause di allagamenti, il ripristino delle canalette per il deflusso delle acque, il raccordo con la nuova viabilità e ingresso all'area produttiva ed il riassetto delle aree verdi confinanti con il comparto di progetto mediante dei raccordi delle quote con i rilevati in terra e la messa a dimora di nuove alberature e cespugli in coerenza con le essenze presenti nelle aree limitrofe.

Visto il posizionamento del nuovo ingresso all'area di progetto, svincolando tratto di strada vicinale in esame dai mezzi pesanti, quest'ultimo potrebbe essere utilizzato per la mobilità lenta come collegamento al Parco Fluviale del Fiume Arno.



Figura 5-7: Rotatoria di Via Vittorio Masiani – Riassetto della Viabilità Pubblica



Figura 5-8: Strada Vicinale Via del Chese – Manutenzione Straordinaria di Via del Chese ed opere a verde correlate

## 5.2 SERVIZI A RETE

### 5.2.1 Punto di consegna allacciamenti elettrici in bassa tensione

In base alla nuova suddivisione degli spazi all'interno dell'area e per ubicare il punto di consegna della fornitura Elettrica a una quota superiore del livello di alluvionabilità previsto nell'area oggetto di intervento è stata prevista la realizzazione di nuova cabina prefabbricata per ENEL distribuzione internamente al comparto e più precisamente al di sopra del rilevato centrale dove si collocano anche i volumi architettonici di progetto (Blocco A e B).

Adiacente alla nuova cabina prefabbricata per ENEL, realizzata secondo norme CEI 0-16, è stato posizionato un locale misure dove installare gli 8 nuovi contatori ENEL a servizio delle nuove unità immobiliari ubicata nella posizione rilevabile dagli elaborati allegati.

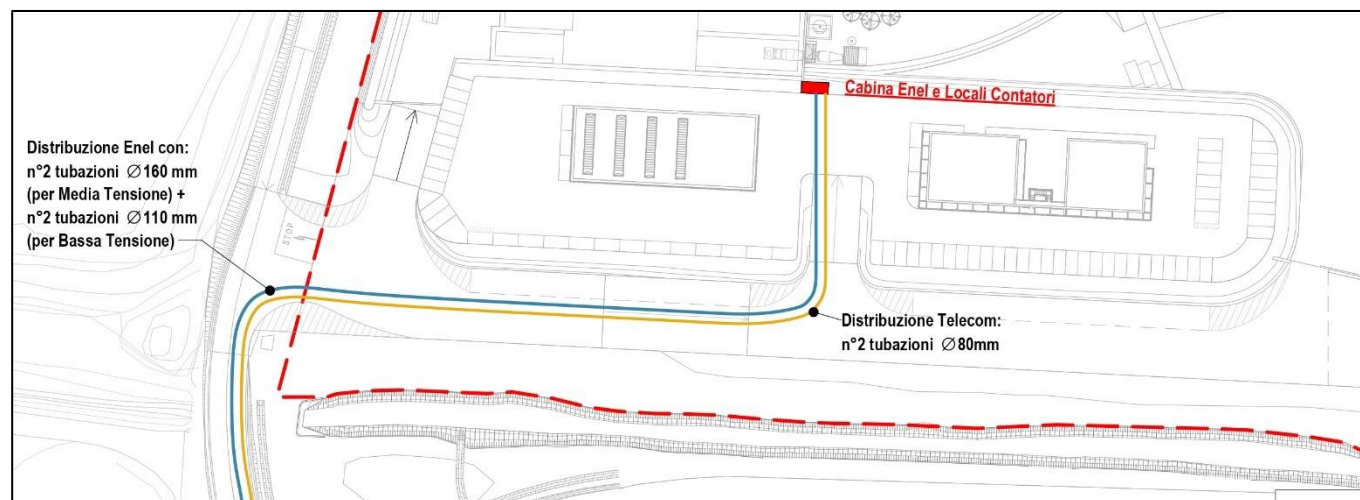


Figura 5-9: Planimetria con individuazione dell'area per delocalizzare alcune funzioni durante le fasi di cantiere

### 5.2.2 Potenza elettrica prevista

In base alle attività previste nell'area è stimata una richiesta di potenza pari a circa 200KW suddivisa indicativamente nelle seguenti forniture:

1. Area di produzione calcestruzzi - P=60KW tensione di alimentazione 3P+N 400V;
2. Edificio Blocco B - P=35KW tensione di alimentazione 3P+N 400V;
3. Edificio Blocco A - Spogliatoi Piano Terra - P=10KW tensione di alimentazione 3P+N 400V;
4. Edificio Blocco A- Locale Piano Terra (destinazione da definire) - P=10KW tensione di alimentazione 3P+N 400V;
5. Edificio Blocco A - Uffici Piano Primo (lato sx) - P=15KW tensione di alimentazione 3P+N 400V;
6. Edificio Blocco A - Uffici Piano Primo (lato dx) - P=15KW tensione di alimentazione 3P+N 400V;
7. Impianto Condominiale - P=10KW tensione di alimentazione 3P+N 400V.

### 5.2.3 Punto di consegna allacciamenti telefonia e dati

In base alla nuova suddivisione degli spazi all'interno dell'area e per ubicare il punto di consegna della fornitura telefonica e dati a una quota superiore del livello di alluvionabilità previsto nell'area oggetto dell'intervento è stato prevista la posa di permutatore di zona adiacente al locale contatori forniture elettriche.

Di seguito si riportano le necessita dei vari edifici/attività commerciali:

1. Area di produzione calcestruzzi - allacciamento telefonico e dati in fibra ottica;
2. Edificio Blocco B - allacciamento telefonico e dati in fibra ottica;
3. Spogliatoi Piano Terra - allacciamento telefonico e dati in fibra ottica;
4. locali Piano Terra (destinazione da definire) - allacciamento telefonico e dati in fibra ottica;
5. Uffici piano primo lato sx - allacciamento telefonico e dati in fibra ottica;
6. Uffici piano primo lato dx - allacciamento telefonico e dati in fibra ottica.

### 5.2.4 Illuminazione esterna condominiale

È prevista la realizzazione di illuminazione ordinaria della viabilità e aree condominiali che si raccordi con illuminazione esterna della viabilità pubblica.

L'impianto sarà costituito da apparecchi illuminanti a LED tipo CUT-OFF temperatura di colore 4000°K installati principalmente su pali conici di altezza variabile tra i 6 e gli 8 metri e/o sulle facciate dei nuovi Fabbricati ad una altezza massima di 9 metri. La disposizione dei pali, pozzetti, basamenti, apparecchi illuminati, ecc.. sarà definita in fase di progettazione esecutiva e risponderà alle normative esistenti oltre alle leggi nazionali e regionali sull'inquinamento luminoso.

### 5.2.5 Impianto TVCC

È prevista la realizzazione di un impianto TVCC per l'area interna al comparto. L'impianto sarà realizzato principalmente utilizzando i pali previsti per illuminazione.

5.3 AREA PER LA DELOCALIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE FUNZIONI LEGATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE



Figura 5-10: Planimetria con individuazione dell'area per delocalizzare alcune funzioni durante le fasi di cantiere

Nell'area oggetto di intervento, come descritto precedentemente, risulta insediata ad oggi la società Italscavi srl.

Su tale superficie sono collocate numerose funzioni a corredo dell'attività principale di lavorazione inerti e trattamento rifiuti, oltre a tutti gli impianti necessari per il processo produttivo.

Vista l'entità degli interventi previsti nello stato di progetto e descritti nella presente relazione, si è reso necessario attuare il progetto mediante suddivisione in Unità Minime di Intervento (U.M.I.), con la possibilità di effettuare modifiche planimetriche agli interventi nella successiva fase di progettazione edilizia in base alle necessità produttive ed esecutive / costruttive.

Vista la fase di progettazione embrionale richiesta dal Progetto Unitario Convenzionato non è possibile ad oggi definire una vera e propria cantierizzazione suddivisa in fasi ed il relativo studio planimetrico degli ingombri necessari per la realizzazione del progetto al fine di garantire alla società insediata di proseguire con le attività produttive previste.

Tenendo conto di quanto appena descritto, è stata individuata un'area esterna al comparto, ma comunque all'interno delle proprietà a disposizione del soggetto attuatore, per collocare eventualmente alcune funzioni correlate ed essenziali per l'attività principale senza precludere o danneggiare i processi produttivi durante la realizzazione del Progetto Unitario dando continuità al processo lavorativo.

Tale area, collocata ad est del comparto, interessa parte della particella 1058 e parte della particella 59.

## 5.4 GESTIONE DELLE INTERFERENZE

### 5.4.1 Ricostruzione dei Servizi a Rete Esistenti

La ricostruzione dei servizi a rete esistenti all'interno dell'areale di intervento è stata effettuata sulla base dei rilievi topografici effettuati incrociati con le informazioni disponibili sul portale Sinfi (Sistema Informativo Nazionale Federato delle Infrastrutture) e con i dati di maggior dettaglio forniti – per quanto di rispettiva competenza – dagli Enti gestori.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile verificare la sussistenza o meno delle seguenti reti:

- Linee elettriche
- Gasdotti
- Acquedotto
- Rete fognaria
- Rete della pubblica illuminazione

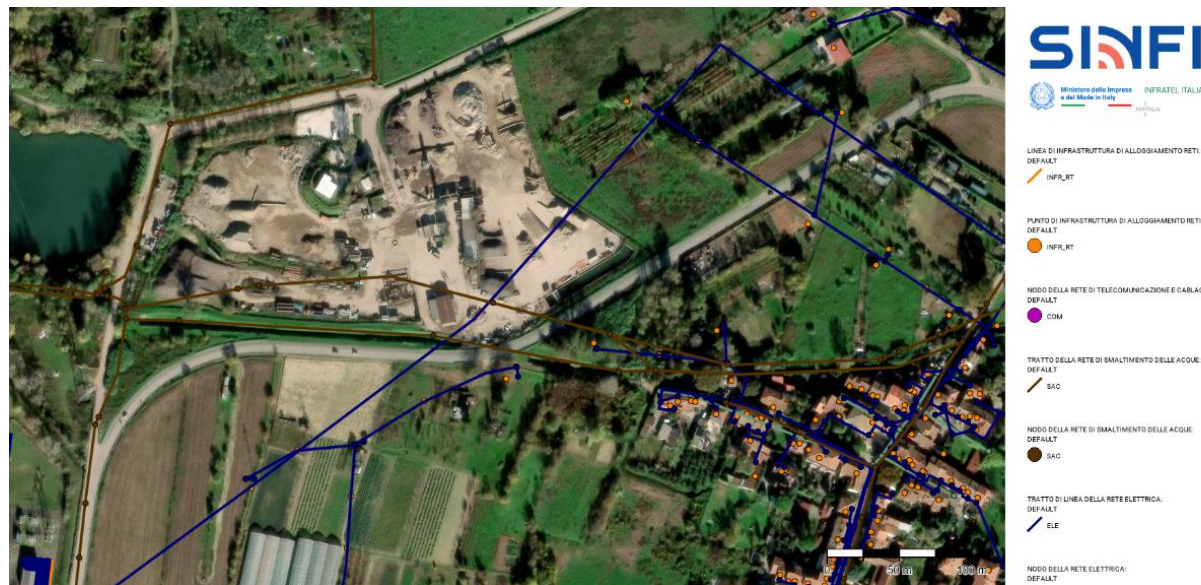


Figura 5-11: Portale SINFI, risultati dell'indagine preliminare sull'area di interesse

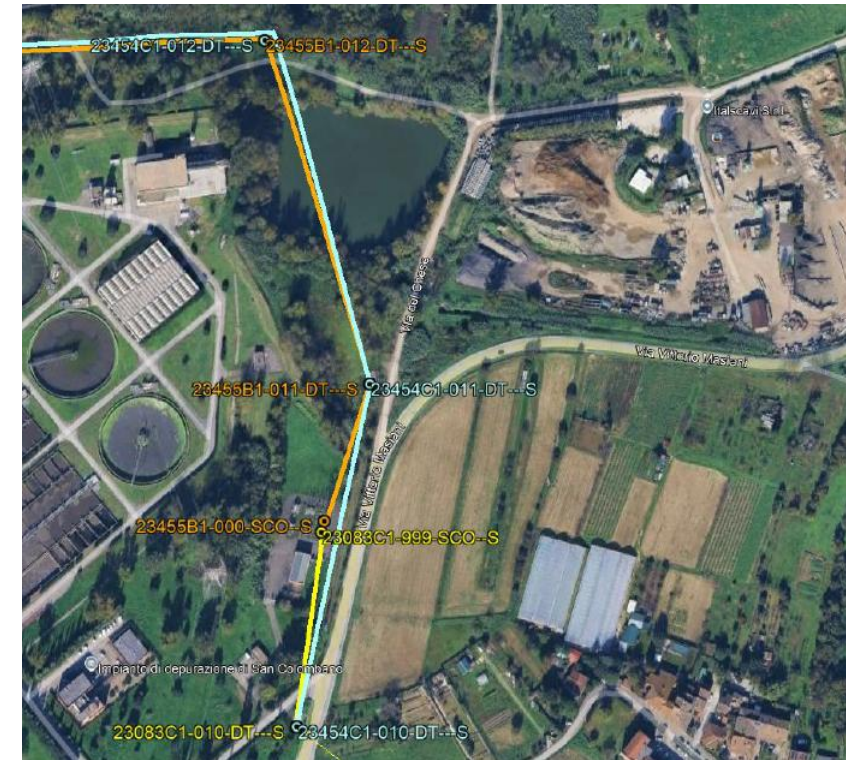
La ricostruzione dell'assetto attuale dei sottoservizi presenti nell'area consente di individuare le interferenze - intese come parallelismi, incroci o posizioni di prossimità - con le opere di progetto, e di definirne – a fronte dei necessari approfondimenti e di un confronto diretto con gli Enti gestori dei servizi - gli eventuali interventi di risoluzione puntuali.

Per il dettaglio della ricostruzione delle reti infrastrutturali individuate e degli ulteriori eventuali manufatti potenzialmente interferenti con le opere di progetto, si rimanda all'elaborato D.04.01 – Stato Attuale Planimetrie Interferenze.

### Linee Elettriche

All'interno delle aree oggetto del presente progetto non sono stati rilevati elettrodotti direttamente interferenti con le opere.

Si riporta di seguito il riscontro ricevuto da Terna Rete Italia in merito alla sussistenza di elettrodotti aerei e/o interrati all'interno dell'area di intervento.



**Terna Rete Italia**  
Rete di Trasmissione Nazionale  
Dipartimento Trasmissione Centro-Nord  
Via del Delta Fiume 47/5R  
50132 Firenze - Italia  
Tel. +39 0553404111 Fax +39 0553404014

Spett.le  
Ing. Tiziano Staino  
tiziano.staino@ternapec.it

OGGETTO: RICHIESTA SEGNALAZIONE SOTTOSERVIZI TERNA - AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 08e - COMUNE DI SCANDICCI

Con riferimento alla Vostra comunicazione del 11/03/2025 relativa all'oggetto, Vi comunichiamo che, secondo gli elaborati consultati, in corrispondenza dell'area da voi evidenziata non sono presenti cavi interrati di proprietà TERNA S.p.A. ma sono presenti i seguenti elettrodotti aerei:

- Linea a 132 kV: "Casellina - S. Colombano" n° 063 - Campala 100T-6995CO
- Linea a 132 kV: "Casellina - Signa" n° 454 - tratto 100T-130T
- Linea a 132 kV: "S. Colombano - Poggio a Caiano" n° 455 - Tratto 000SCO-130T

Con riferimento alla normativa relativa alle distanze minime dagli elettrodotti previste dal D.M. 21/03/1988 n°449, per il rilascio del nostro parere richiediamo che ci vengano fornite le sezioni delle opere in progetto relative ai nostri elettrodotti.

Vi rendiamo inoltre noto, che non è stata eseguita alcuna verifica in relazione alla normativa vigente in materia di protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici (DPCM 8 luglio 2003 e Legge 36 del 22 febbraio 2001), stante che la destinazione d'uso del progetto non è riconducibile ad uso residenziale, scolastico, sanitario, aree gioco per l'infanzia, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Alleghiamo alla presente, copia aerofotogrammetrica degli attraversamenti interessati dai ns. elettrodotti.

Per eventuali chiarimenti e/o incontri rimane a disposizione il ns. tecnico Roberto Casini (tel. 328.0513340, e-mail: roberto.casini@terna.it).

Segnaliamo infine che i nostri conduttori sono da ritenersi costantemente alimentati alla tensione di 132.000 Volt e che l'avvicinarsi ad essi a distanze inferiori a quelle previste dalle vigenti disposizioni di legge (artt. 83 e 117 del Dgs n°81 del 09/04/2008) sia pure tramite l'impiego di attrezzi, materiali e mezzi mobili, costituisce pericolo mortale.

Distinti saluti.

Unità Impianti Firenze  
Il Responsabile  
(A. Scorpese)

Firmato da ANDREA SCORPESI  
Data: 14/03/2025  
14:05:07 CET

DTCNR/UIFI - SM/rc

Sede legale: Terna Rete Italia SpA  
Viale Egidio Galvani, 70 - 00150 Roma - Italia - Tel. +39 06 89138111 | terna.it  
Piazz. Michelotti di Roma, C.P. 121 - 11100 Torres di Arbia, 51038PT  
Cap. Soc. € 3.000.000 interamente versato - Socio Unico | Direzione e Coordinamento di Terna SpA

### Gasdotti

All'interno delle aree in esame non è stata rilevata la presenza di gasdotti esistenti e potenzialmente interferenti con le opere.

Si riporta di seguito il riscontro ricevuto da Snam in merito alla sussistenza di gasdotti in corrispondenza dell'area di intervento.



**snam**  
energy to inspire the world

Centro di Scandicci  
20/02/2025

Spett.  
Hydrogeo Ingegneria srl  
Via Aretna, 167/B  
50136 Firenze (FI)

Oggetto: Opere non interferenti con Asset Snam Rete Gas S.p.A.

CODICE ARCHIVIA: GR013265  
 LOCALITÀ/OGGETTO DI INDAGINE: Via del Chese 12, Scandicci (Ltra a Signa) (FI)  
 DESCRIZIONE OPERA: Progetto Unitario Convenzionato per riqualificazione area con impianto di lavorazione inerti

Con riferimento alla Vostra/Sua richiesta del 20/02/2025 inserita tramite WebApp GridFinder, Vi/La comunichiamo che sulla base dell'area da Voi/Lui indicata per l'esecuzione dei Vostri/Suoi lavori (vedasi mappa allegata), è stato verificato che le opere ed i lavori di che trattasi NON interferiscono con impianti di proprietà della scrivente Società.

Ad ogni buon fine, in considerazione della peculiare attività svolta dalla scrivente Società, inerente il trasporto del gas naturale ad alta pressione, è necessario, qualora venissero apportate modifiche o varianti all'area analizzata, che la scrivente Società venga nuovamente interessata affinché possa valutare eventuali interferenze del nuovo progetto con i propri impianti in esercizio.

Si evidenzia, infine, che in prossimità degli esistenti gasdotti nessun lavoro potrà essere intrapreso senza una preventiva autorizzazione della scrivente Società e che, in difetto, Vi/La riterranno responsabili di ogni e qualsiasi danno possa derivare al metanodotto, a persone e/o a cose.

Tale nulla osta a procedere è soggetto ad un periodo di validità di 12 mesi a partire dalla data della presente notifica. Decorso il suddetto periodo, sarà necessario effettuare una nuova richiesta tramite WebApp GridFinder.

Distinti Saluti.

Business Unit Asset Italia  
Trasporto  
Centro di Scandicci

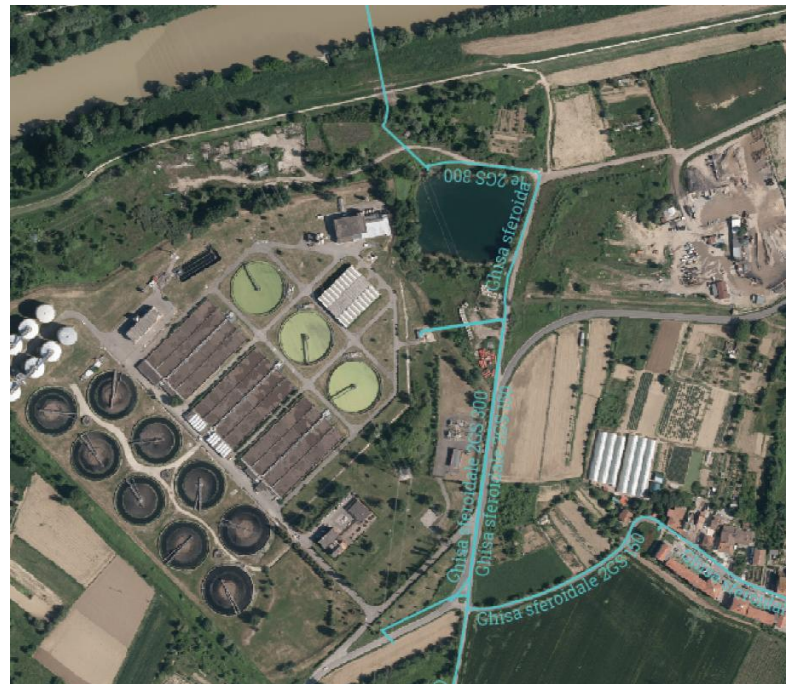
**snam**  
Manager  
ELIAS BARCI

Comunicazione generata automaticamente

**Acquedotto**

Durante la fase di ricognizione, Publiacqua Spa in qualità di Ente gestore ha segnalato la presenza di condotte idriche in corrispondenza delle aree interessate dalle lavorazioni, individuando – in maniera indicativa - i tracciati delle linee, ed indicando come quota di scorrimento della rete in oggetto profondità comprese tra gli 80 e i 120 cm al di sotto del piano campagna.

In maggior dettaglio, la cartografia fornita dall'Ente individua delle condutture in ghisa sferoidale con diametro pari a 300 e 150 cm poste in parallelo al tratto con andamento sud-nord di via Vittorio Masiani, con prosecuzione lungo il tratto ovest di via del Chese e diramazione verso l'acquedotto di San Colombano.



**PUBLICACQUA** in Firenze  
 Prot. n. 301970225 del 18/03/2025 110 LOTTIZZAZIONI

**Publiacqua S.p.A.**  
 Via Villamagna, 90 - 50136 Firenze  
 Tel. 800 314 314  
 www.publiacqua.it

**Spett.le**  
**Hydrogeo Ingegneria**  
 c.a. Ing. Stefano Fimmo  
[stefano.fimmo@hydrogeo.it](mailto:stefano.fimmo@hydrogeo.it)

**Oggetto:** A/2025/13991. Trasmissione documentazione inerente le reti idriche e fognarie gestite da Publiacqua S.p.A. nelle varie viabilità pubbliche interessate dalle vostre lavorazioni nel Comune di Scandicci, Città Metropolitana di Firenze; (Prog. 2025\_115).

In riferimento alla vostra richiesta, registrata al n.13991 del protocollo aziendale, con la presente si trasmette la documentazione richiesta.

Segnaliamo la presenza di condotte idriche e fognarie sulle viabilità interessate dalle vostre lavorazioni. A tal proposito, riferite alle viabilità indicate nei documenti consegnati, si allegano alla presente le monografie della rete idrica e fognaria in formato A3 file pdf i cui contenuti grafici sono solo una rappresentazione indicativa e non probatoria.

Si rende noto che le quote di scorrimento della rete fognaria si attestano mediamente tra 150 cm e 200 cm dal piano stradale mentre quelle della rete dell'acquedotto mediamente tra 80 cm e 120 cm dal piano stradale.

Per quanto sopra si ricorda che trasversalmente alle condotte sono presenti le derivazioni degli allacciamenti domiciliari di utenza idrica e fognaria non rappresentati nelle monografie allegate per i quali il soggetto proponente sarà responsabile in caso di danneggiamento.

La segnalazione dell'effettiva posizione delle reti di acquedotto e fognatura (qualora necessaria) potrà essere richiesta a Publiacqua S.p.A. che si attiverà per la rilevazione strumentale delle stesse. Tuttavia, anche a seguito di nostro rilievo della posizione delle reti la strumentazione utilizzata non garantisce perfettamente l'effettiva posizione delle condotte (errore intrinseco dello strumento) e non esonererà il soggetto richiedente o soggetti terzi incaricati dallo stesso (in caso di lavorazioni e scavi) da responsabilità su eventuali danni arrecati alle condotte e/o agli impianti.

In considerazione della loro localizzazione rispetto alle aree di progetto, si è ritenuto opportuno richiedere – già in questa fase – il tracciamento di alcuni tratti, in modo da poter arrivare ad una più precisa definizione delle caratteristiche geometriche e dimensionali di tali condotte e dei relativi manufatti accessori di controllo.

In data 30/04/2025 è stato pertanto eseguita l'attività di tracciamento della condotta fognaria posizionata all'interno dell'Area RQ 08e, a seguito del quale è stato possibile effettuare una più precisa caratterizzazione anche dell'area attualmente recintata posizionata all'inizio di via del Chese, in corrispondenza della zona in cui sarà realizzato il nuovo ingresso.

Tale tracciamento ha consentito, oltre che il posizionamento del nuovo ingresso, di definire tutti gli interventi progettuali all'interno dell'area del comparto in virtù della presenza di tale fognatura.

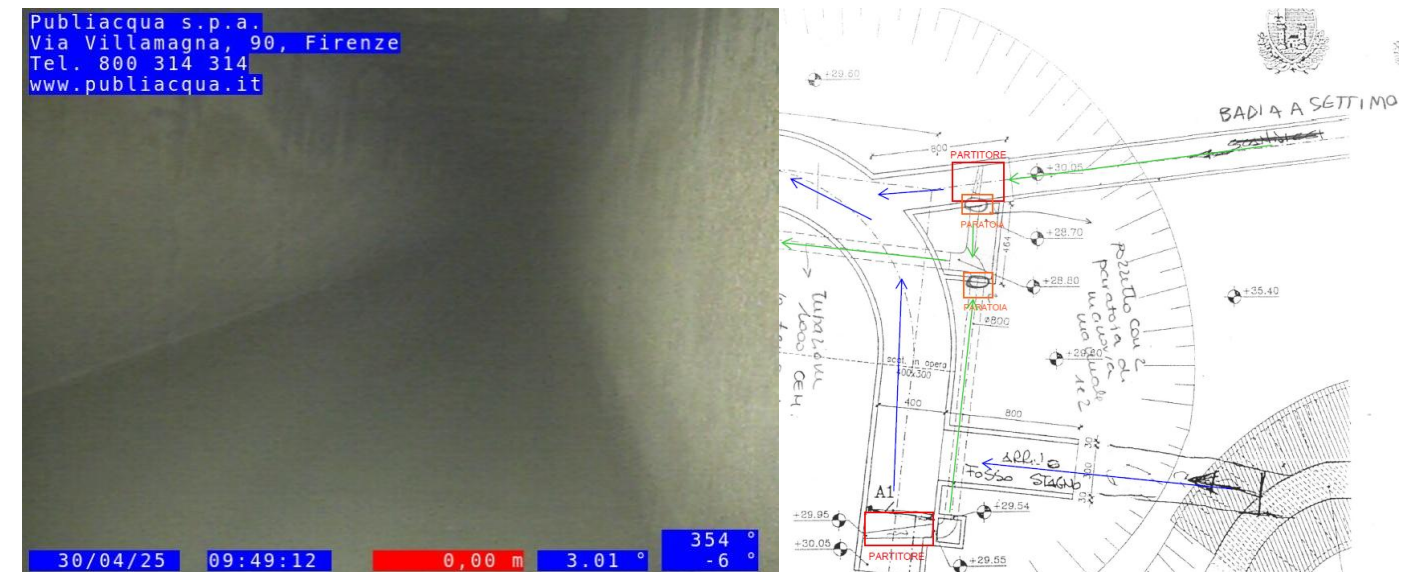


Figura 5-12: A destra, report fotografico dello stato della condotta fognaria all'interno dell'area RQ 08e. Nell'immagine a sinistra, rappresentazione schematica – fornita da Publiacqua Spa - del funzionamento dell'opera di controllo situata nell'area recintata lungo via del Chese

**Rete Fognaria**

Analogamente a quanto segnalato in merito alla rete acquedottistica, l'Ente gestore ha provveduto a dare indicazioni in merito alla sussistenza di condotte fognarie all'interno dell'area di intervento.



**PUBLICACQUA** in Firenze  
 Prot. n. 301970225 del 18/03/2025 110 LOTTIZZAZIONI

**Publiacqua S.p.A.**  
 Via Villamagna, 90 - 50136 Firenze  
 Tel. 800 314 314  
 www.publiacqua.it

**Spett.le**  
**Hydrogeo Ingegneria**  
 c.a. Ing. Stefano Fimmo  
[stefano.fimmo@hydrogeo.it](mailto:stefano.fimmo@hydrogeo.it)

**Oggetto:** A/2025/13991. Trasmissione documentazione inerente le reti idriche e fognarie gestite da Publiacqua S.p.A. nelle varie viabilità pubbliche interessate dalle vostre lavorazioni nel Comune di Scandicci, Città Metropolitana di Firenze; (Prog. 2025\_115).

In riferimento alla vostra richiesta, registrata al n.13991 del protocollo aziendale, con la presente si trasmette la documentazione richiesta.

Segnaliamo la presenza di condotte idriche e fognarie sulle viabilità interessate dalle vostre lavorazioni. A tal proposito, riferite alle viabilità indicate nei documenti consegnati, si allegano alla presente le monografie della rete idrica e fognaria in formato A3 file pdf i cui contenuti grafici sono solo una rappresentazione indicativa e non probatoria.

Si rende noto che le quote di scorrimento della rete fognaria si attestano mediamente tra 150 cm e 200 cm dal piano stradale mentre quelle della rete dell'acquedotto mediamente tra 80 cm e 120 cm dal piano stradale.

Per quanto sopra si ricorda che trasversalmente alle condotte sono presenti le derivazioni degli allacciamenti domiciliari di utenza idrica e fognaria non rappresentati nelle monografie allegate per i quali il soggetto proponente sarà responsabile in caso di danneggiamento.

La segnalazione dell'effettiva posizione delle reti di acquedotto e fognatura (qualora necessaria) potrà essere richiesta a Publiacqua S.p.A. che si attiverà per la rilevazione strumentale delle stesse. Tuttavia, anche a seguito di nostro rilievo della posizione delle reti la strumentazione utilizzata non garantisce perfettamente l'effettiva posizione delle condotte (errore intrinseco dello strumento) e non esonererà il soggetto richiedente o soggetti terzi incaricati dallo stesso (in caso di lavorazioni e scavi) da responsabilità su eventuali danni arrecati alle condotte e/o agli impianti.



Figura 5-13: Manufatto di controllo del sistema fognario in soprasuolo all'interno dell'area recintata lungo via del Chese

### Rete della pubblica illuminazione e manufatti stradali

La rete della pubblica illuminazione esistente lungo via Vittorio Masiani è stata desunta sulla base dei rilievi topografici effettuati, che hanno consentito l'individuazione puntuale dei corpi illuminanti presenti.

Via del Chese risulta allo stato attuale non illuminata.

Per quanto riguarda ulteriori potenziali elementi interferenti con le opere di progetto, si segnala la presenza di barriere stradali lungo via Vittorio Masiani, circoscritte al tratto curvilineo e limitate alla banchina lato Fosso Rigone.

### 5.4.2 Risoluzione interferenze - Fognatura

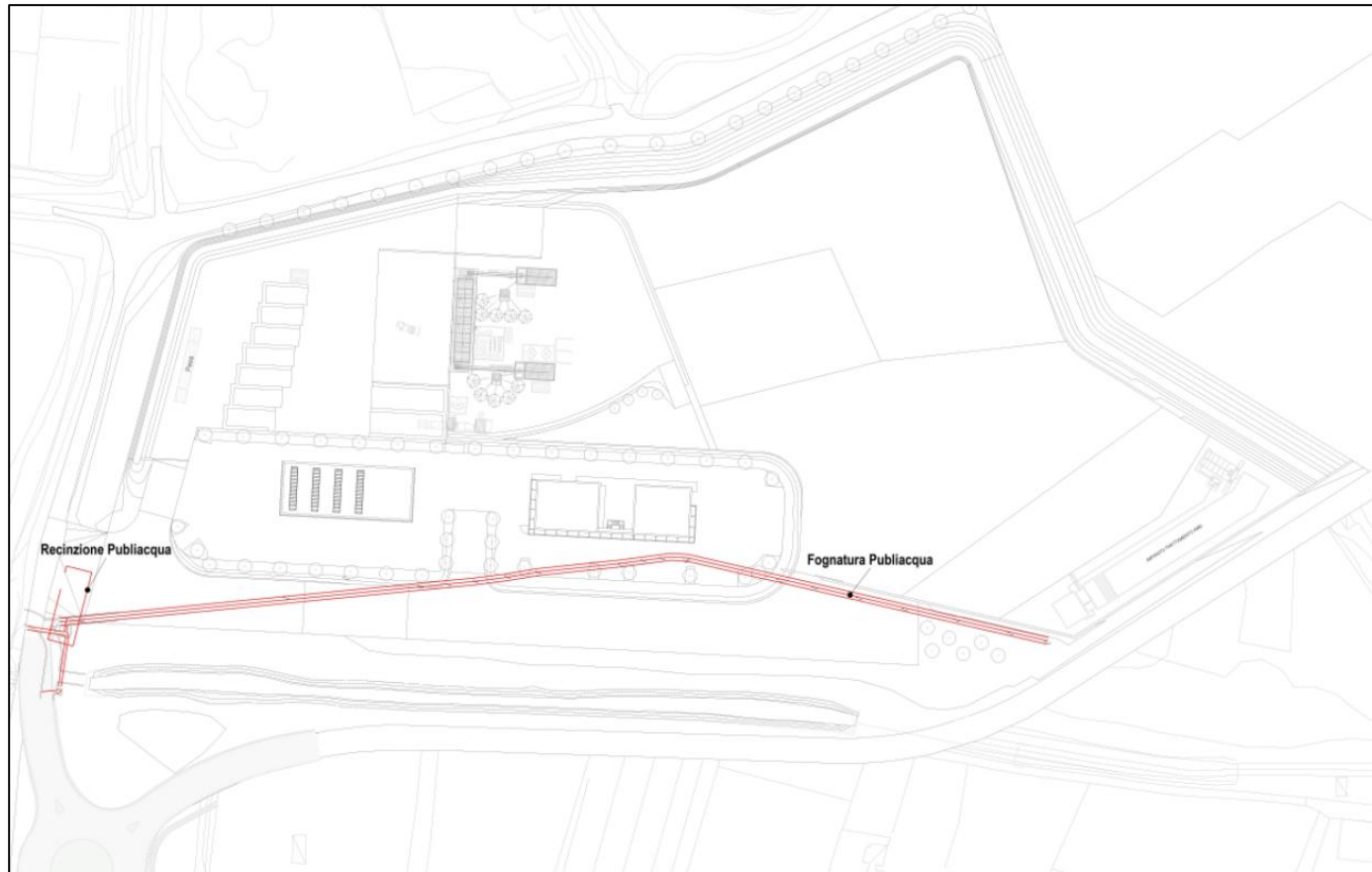


Figura 5-14: Planimetria con individuazione della fognatura pubblica di proprietà Publiacqua

All'interno dell'area di intervento risulta presente una fognatura pubblica di proprietà Publiacqua, che limita fortemente la trasformazione dell'area in quanto il suo percorso di protrae per circa trecento metri all'interno del comparto oggetto di riqualificazione.

Sono state vagliate numerose soluzioni progettuali che potessero preservare tale fognatura ma, a seguito di una campagna di rilievo per la restituzione dell'esatto tracciato di tale opera e del suo dimensionamento, non è stato possibile l'intero mantenimento di questa infrastruttura in quanto in netto contrasto con lo sviluppo delle esigenze progettuali.

Dal rilievo è stato possibile accertare che tale infrastruttura è attualmente composta da scatolari aventi dimensione 2x2 metri in calcestruzzo, posizionata a circa quattro metri dall'attuale piano di calpestio.

Per limitare l'intervento di rifacimento e spostamento dell'infrastruttura in oggetto, è stata prevista la demolizione di parte della fognatura esistente e sarà valutata, mediante approfondimento nella successiva fase progettuale, la possibilità di riduzione del diametro di tale infrastruttura. La risoluzione di tale interferenza prevede una deviazione dell'attuale percorso della fognatura di circa 200 metri in corrispondenza della viabilità interna al comparto.

Tale ipotesi garantisce l'esecuzione di quanto previsto dallo sviluppo progettuale interno all'area senza limitare o addirittura non rendere possibile l'attuazione del nuovo intervento vista l'impossibilità di utilizzo di buona parte della superficie del comparto oggetto di riqualificazione.

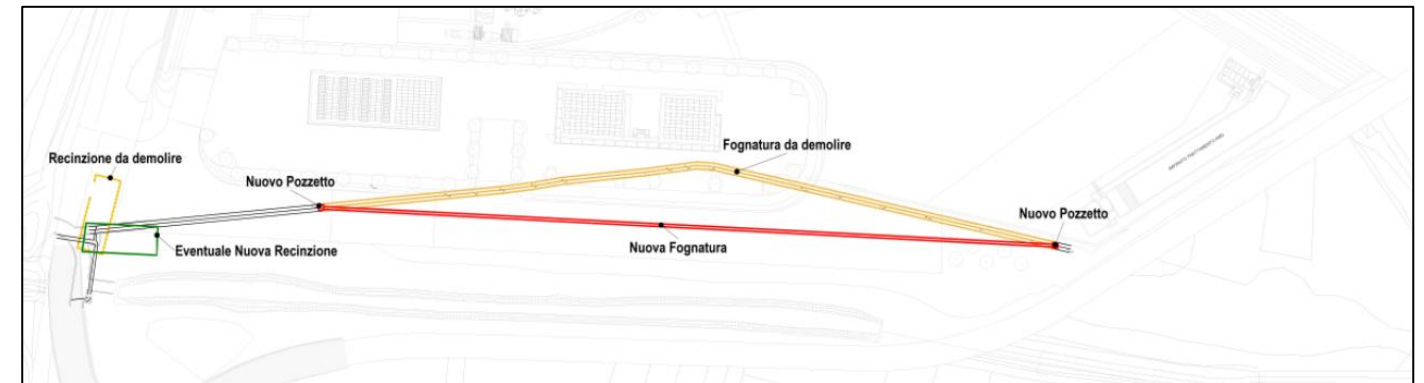


Figura 5-15: Planimetria risoluzione interferenza con fognatura Publiacqua

### 5.4.3 Risoluzione interferenze - Elettrodotta Enel

Nelle valutazioni progettuali si è reso necessario, vista la presenza di un traliccio di proprietà Enel e della relativa corda molle che attraversa buona parte dell'area a sud-est del comparto oggetto di riqualificazione, effettuare delle verifiche sulle distanze minime in termini di altezze dalla corda molle di tale infrastruttura.

Come visibile di seguito e sulle tavole progettuali le verifiche, effettuate ai sensi del Decreto interministeriale 21 marzo 1988, n. 449 con approvazione nelle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne con G.U. 5 aprile 1988, n. 79 al paragrafo 2.1.05, risultano ampiamente soddisfatte.

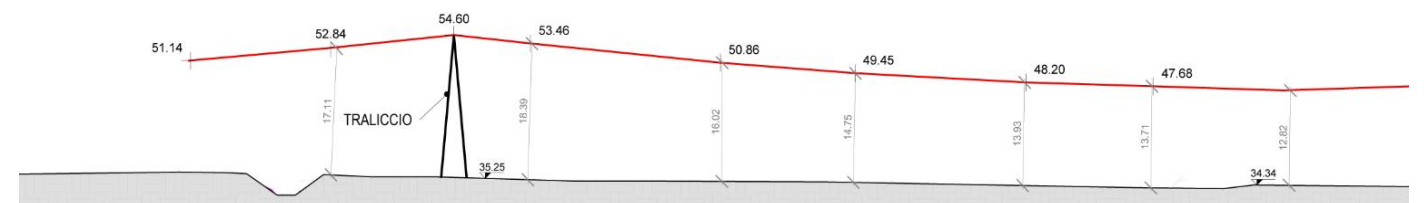


Figura 5-16: Elettrodotta Enel con planimetria Stato Attuale e corda molle

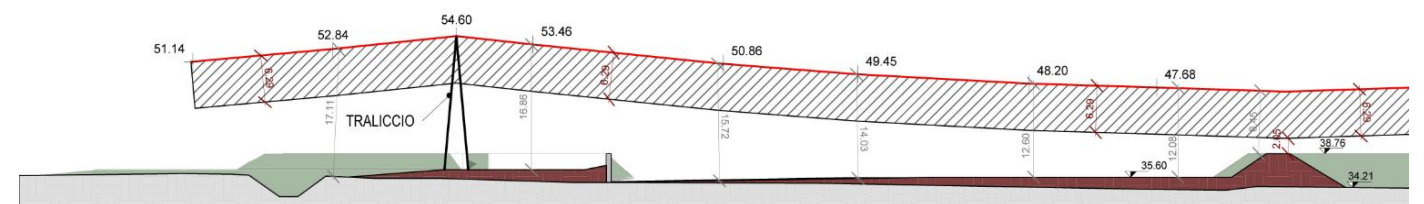


Figura 5-17: Elettrodotta Enel con planimetria Stato di Progetto e relativa verifica della corda molle soddisfatta

## 5.5 TAVOLE STATO DI PROGETTO

NB: All'interno degli elaborati progettuali sono ricomprese le Verifiche degli Standard Urbanistici, la Risoluzione delle Interferenze, lo Schema delle Opere di Urbanizzazione, lo Schema dei Sottoservizi ed il Regime Giuridico dei Suoli

Planimetria Generale

Scala 1 : 2000

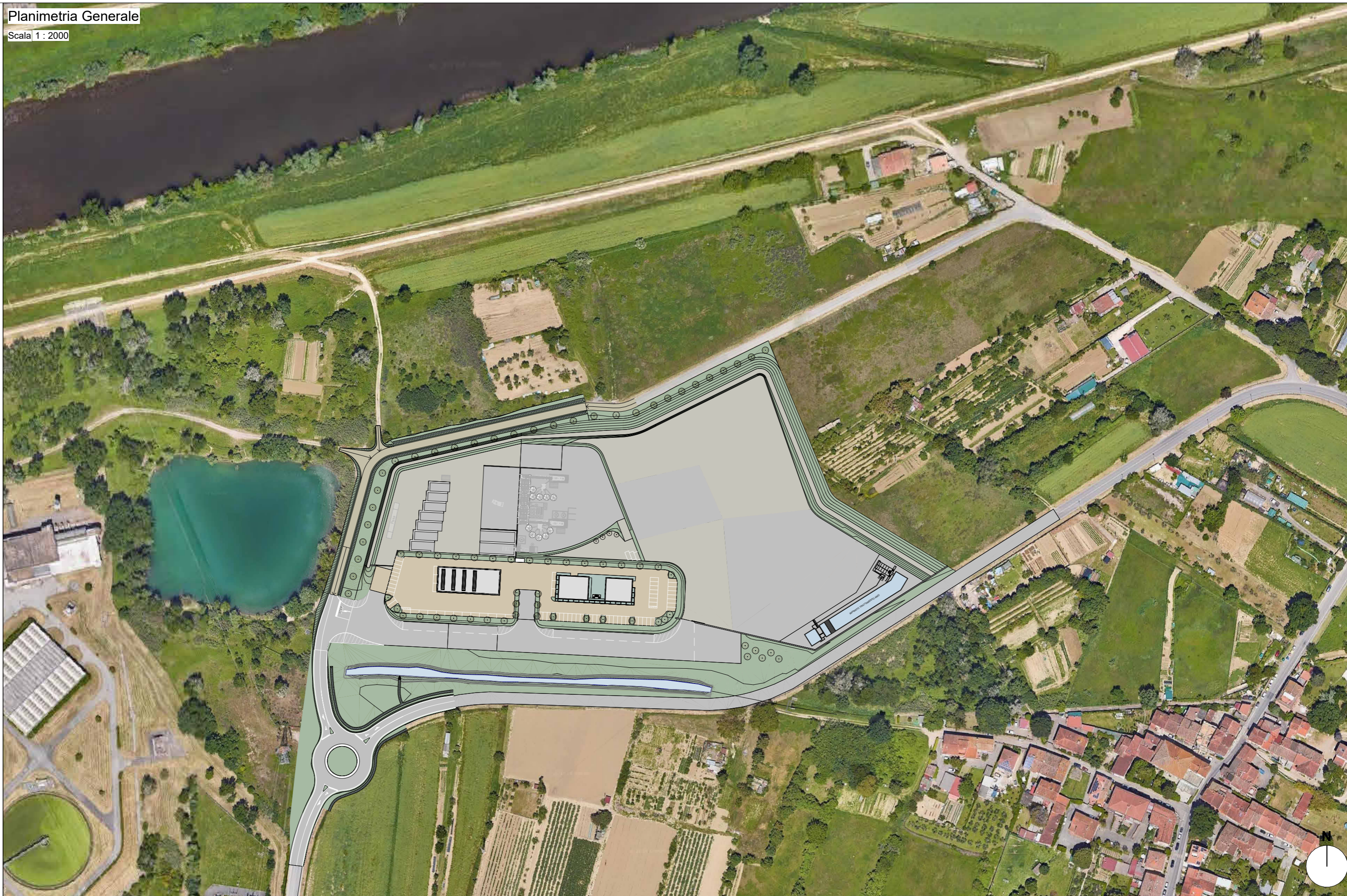
LEGENDA

- Proprietà soggetto attuatore
- Proprietà Comune di Firenze



Planimetria Generale

Scala 1 : 2000

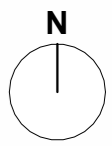
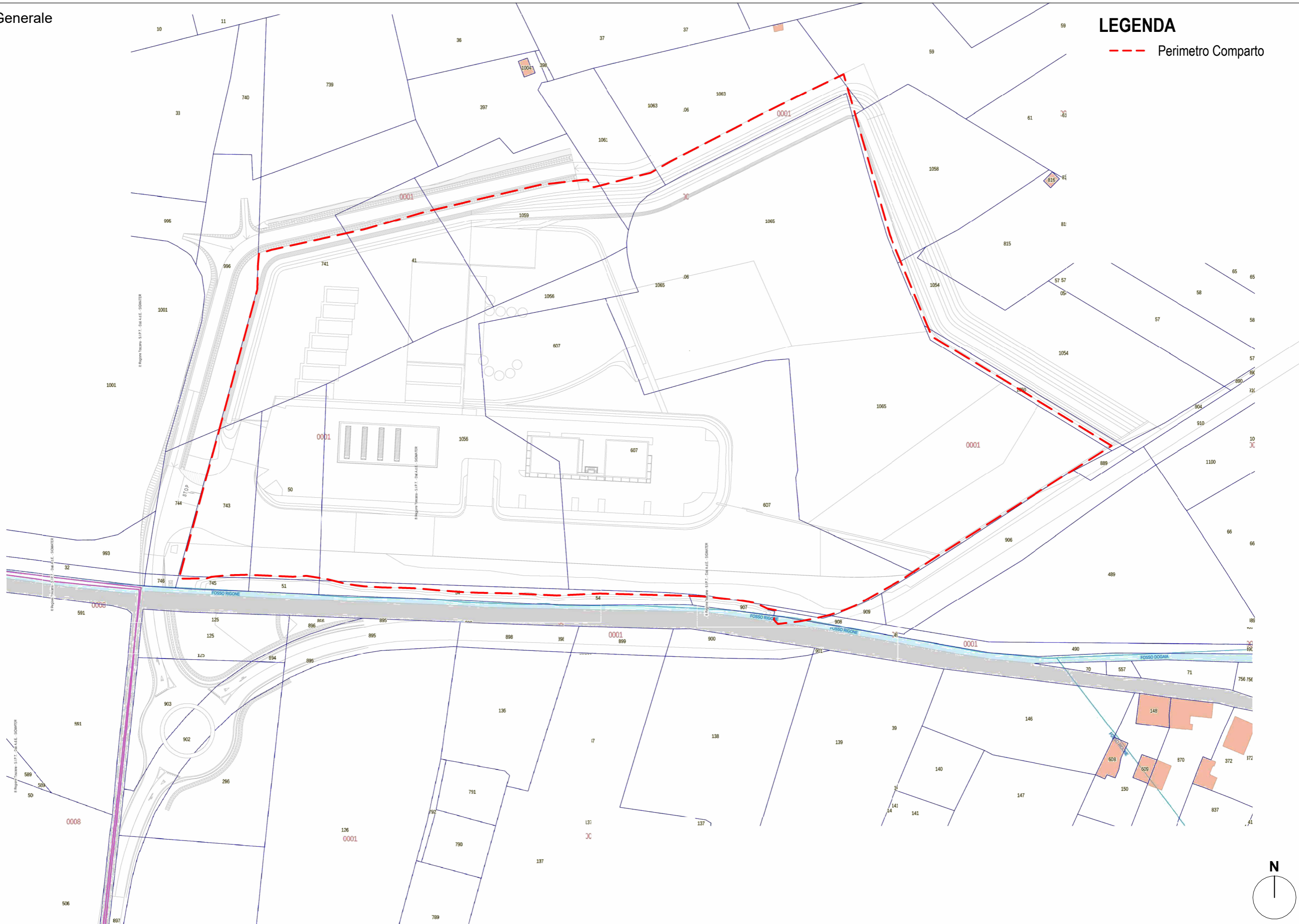


# Planimetria Generale

Scala 1 : 1300

## LEGENDA

--- Perimetro Comparto

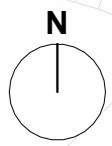
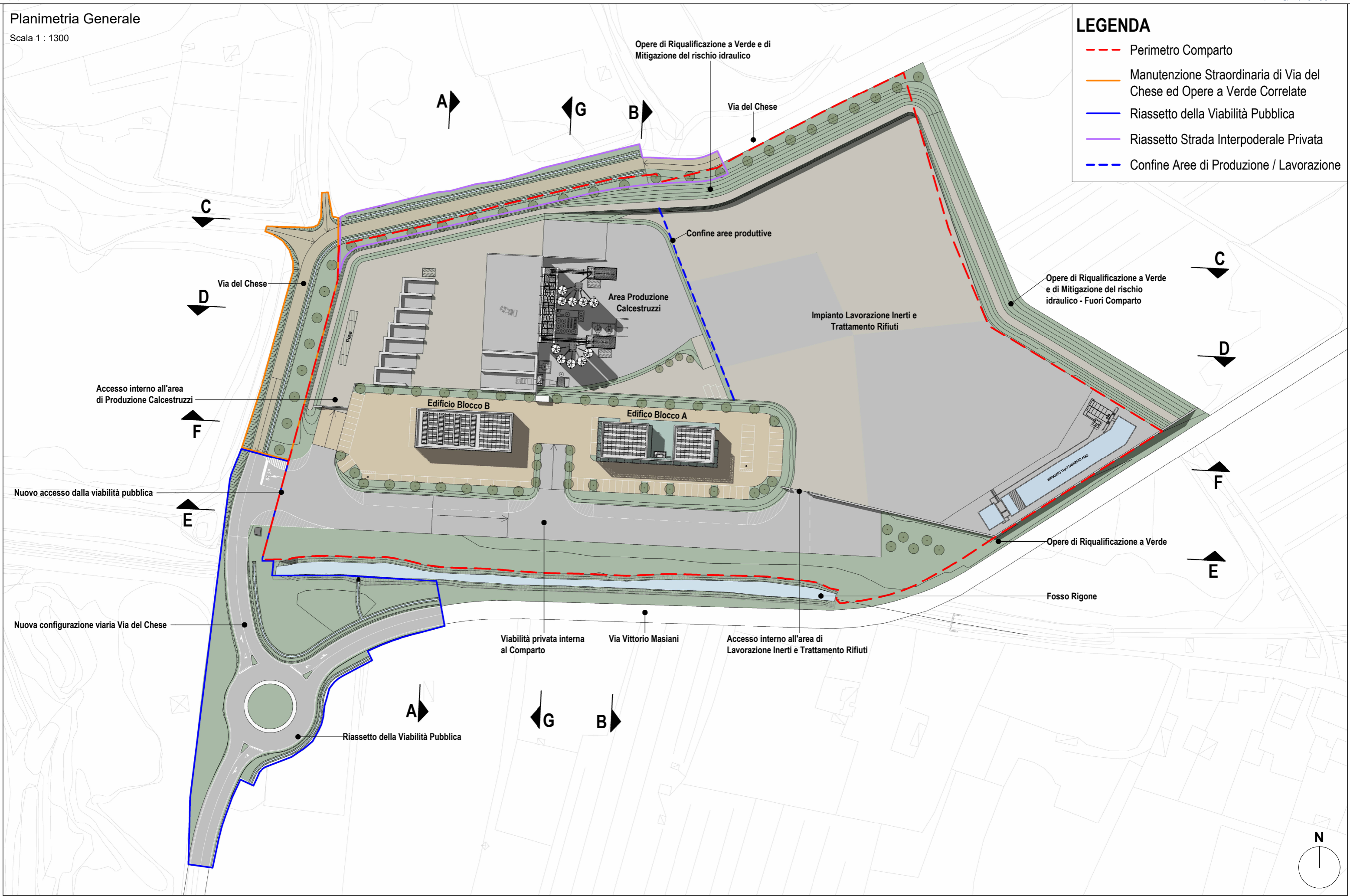


Planimetria Generale

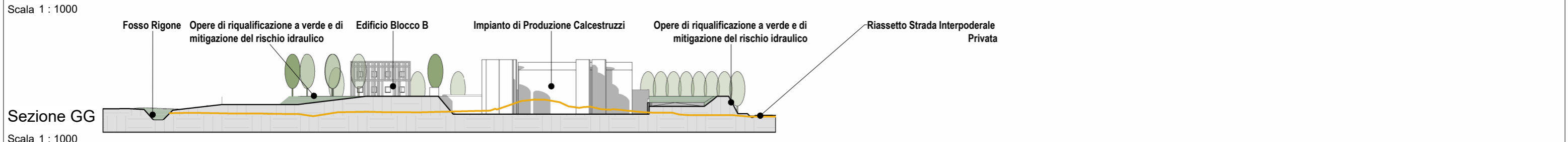
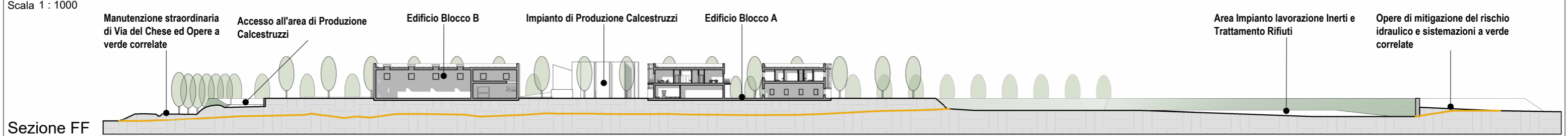
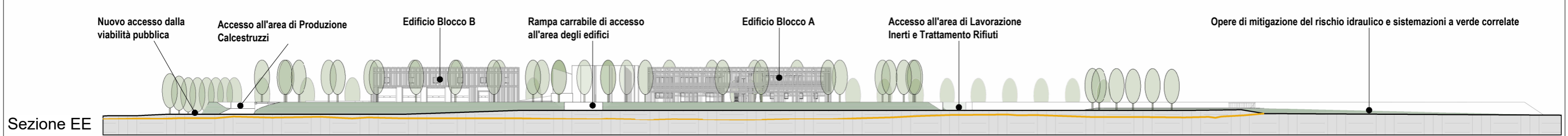
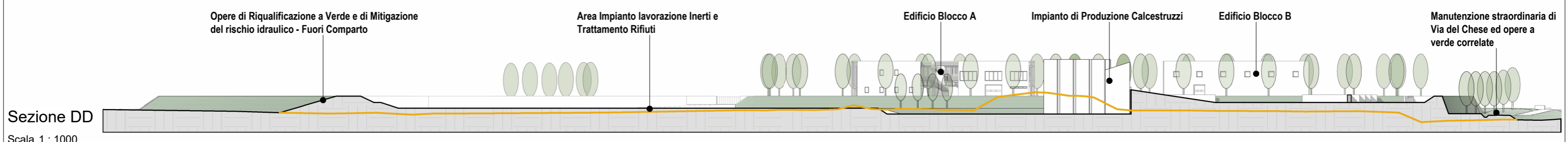
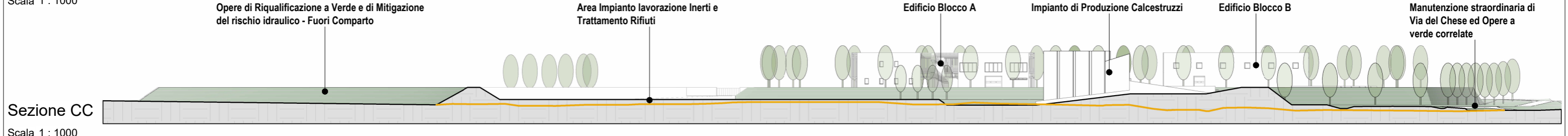
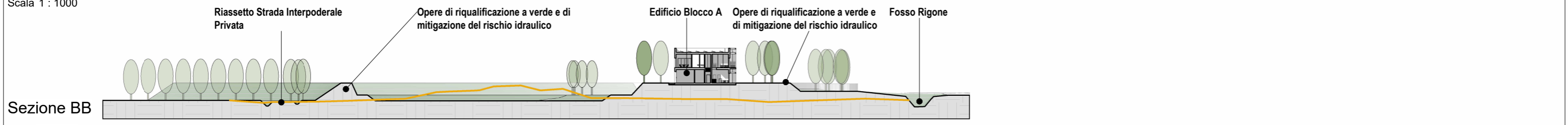
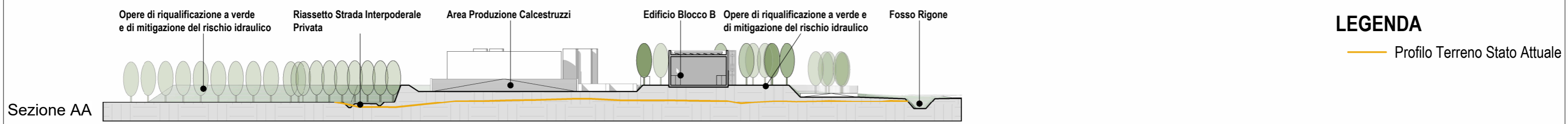
Scala 1 : 1300

**LEGENDA**

- Perimetro Comparto
- Manutenzione Straordinaria di Via del Chese ed Opere a Verde Correlate
- Riassetto della Viabilità Pubblica
- Riassetto Strada Interpodereale Privata
- Confine Aree di Produzione / Lavorazione

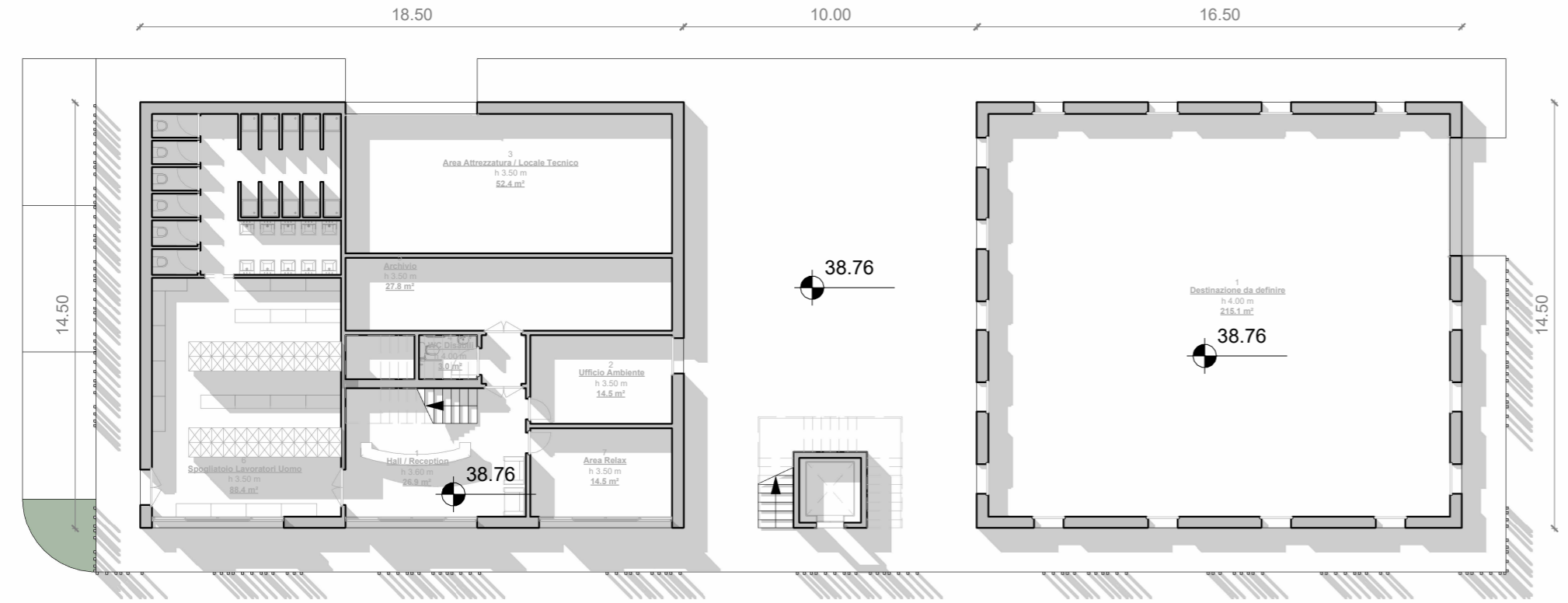


**LEGENDA**  
 — Profilo Terreno Stato Attuale



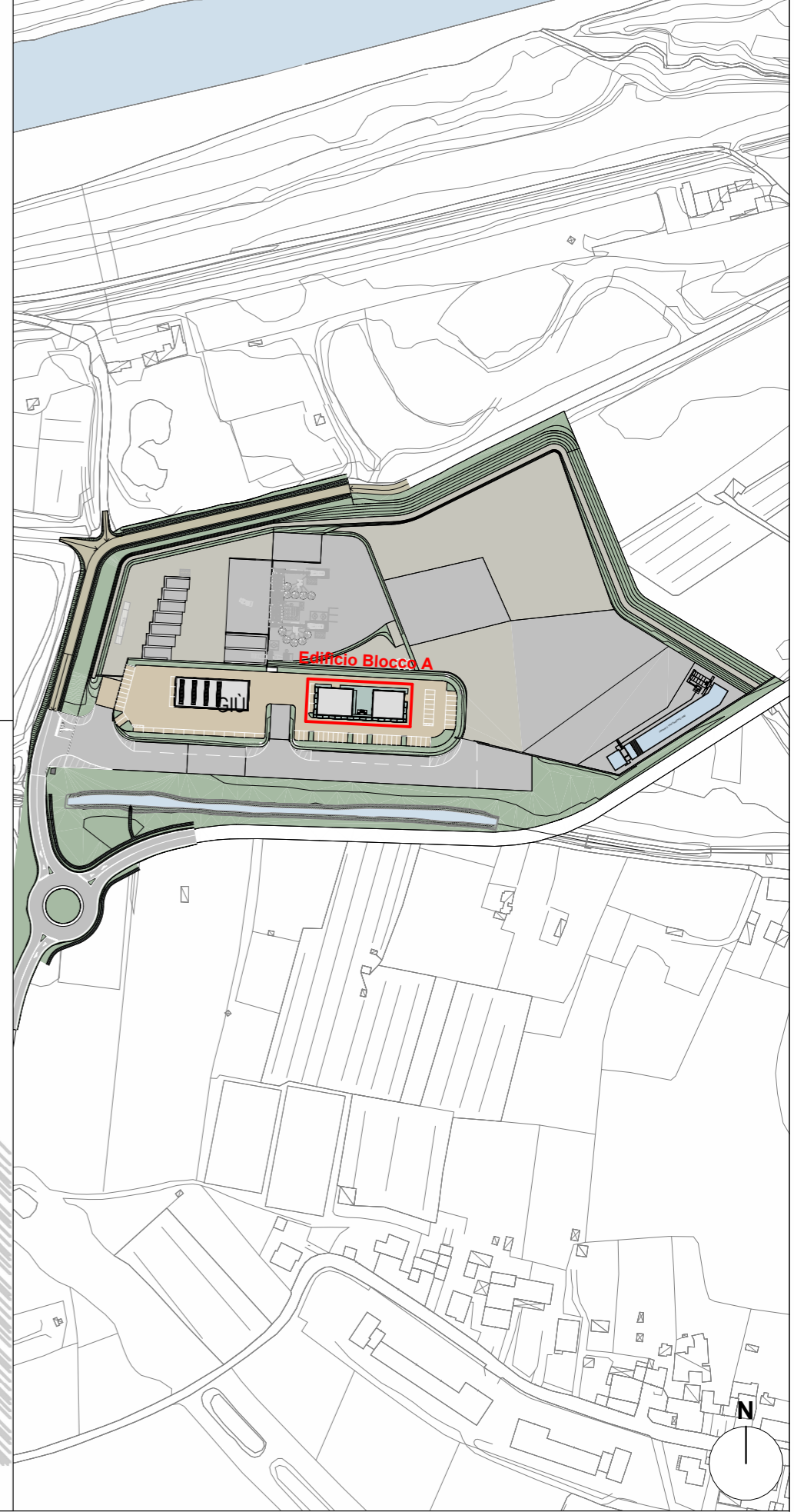
**Pianta Piano Terra**

Scala 1 : 200



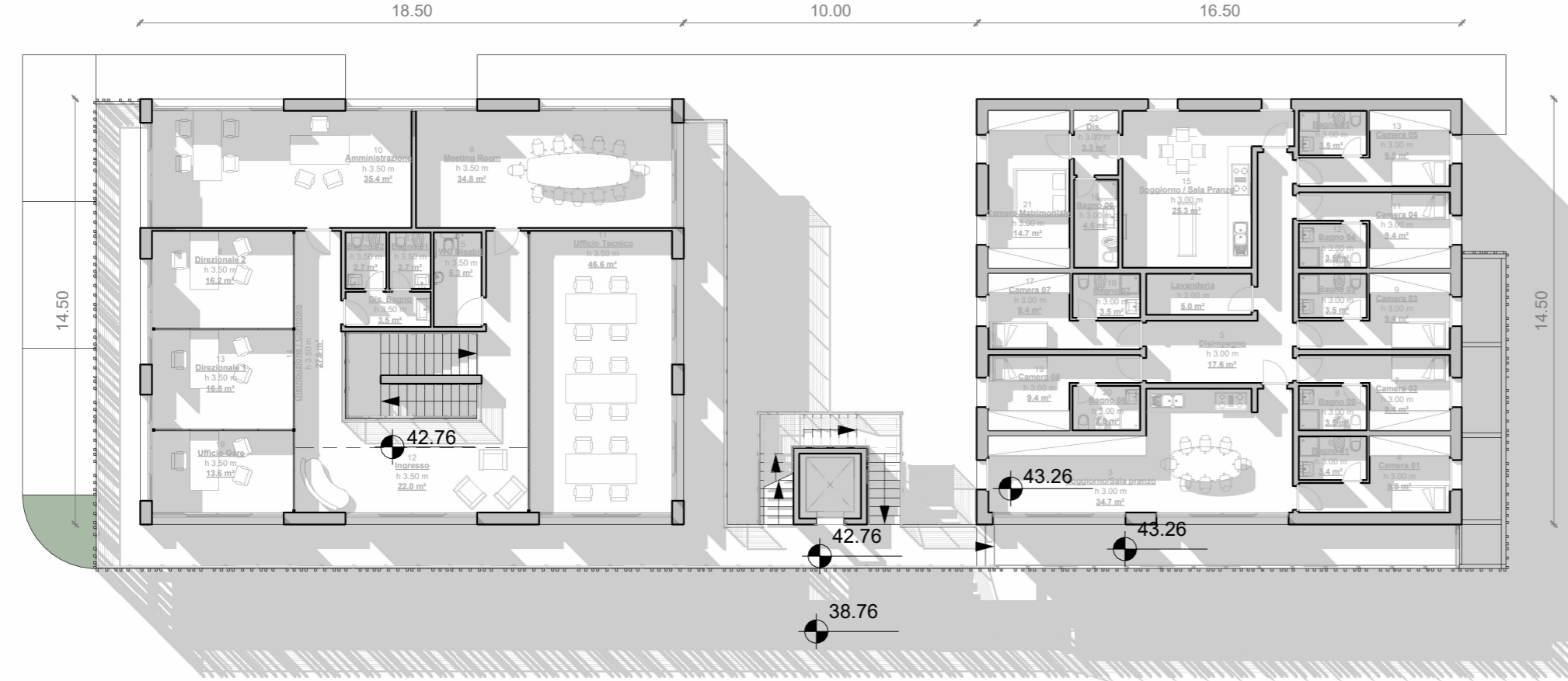
**KEYPLAN**

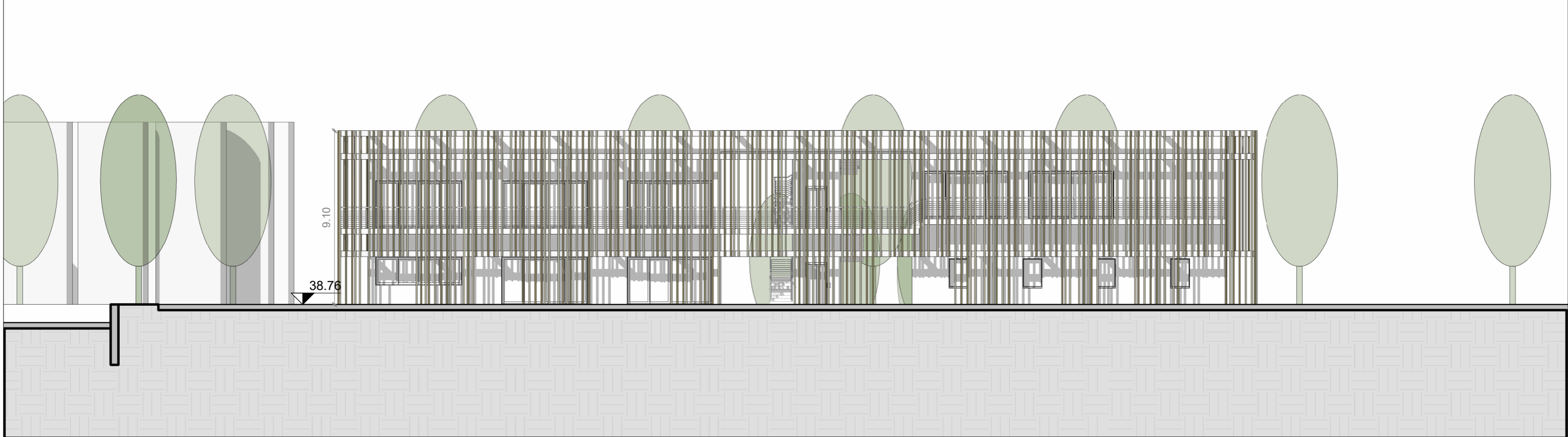
Scala 1 : 3000



**Pianta Piano Primo**

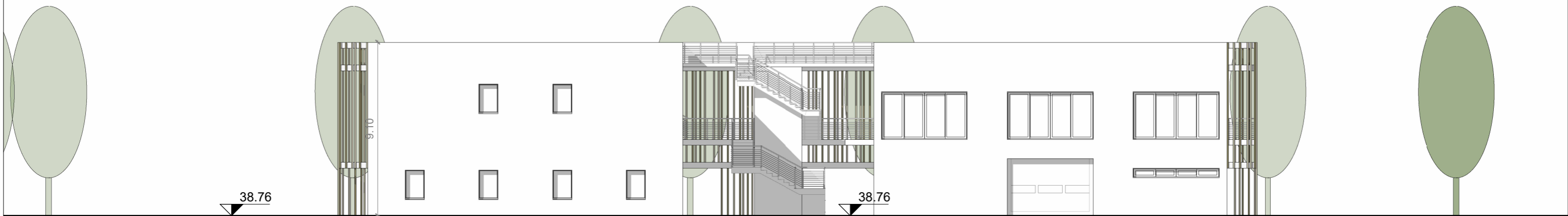
Scala 1 : 200





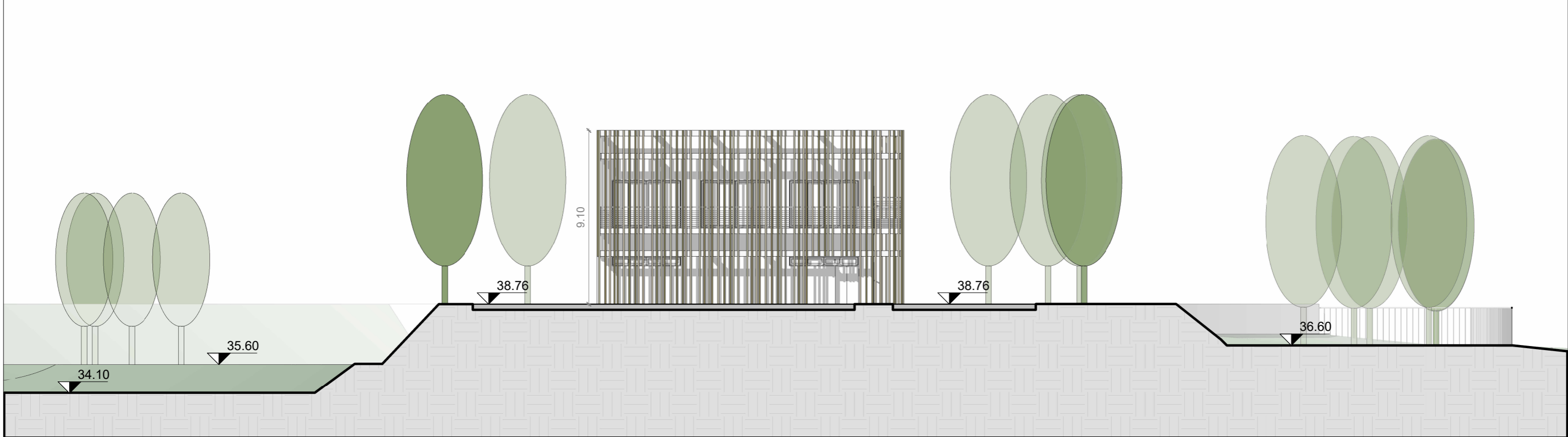
Prospetto Sud

Scala 1 : 200



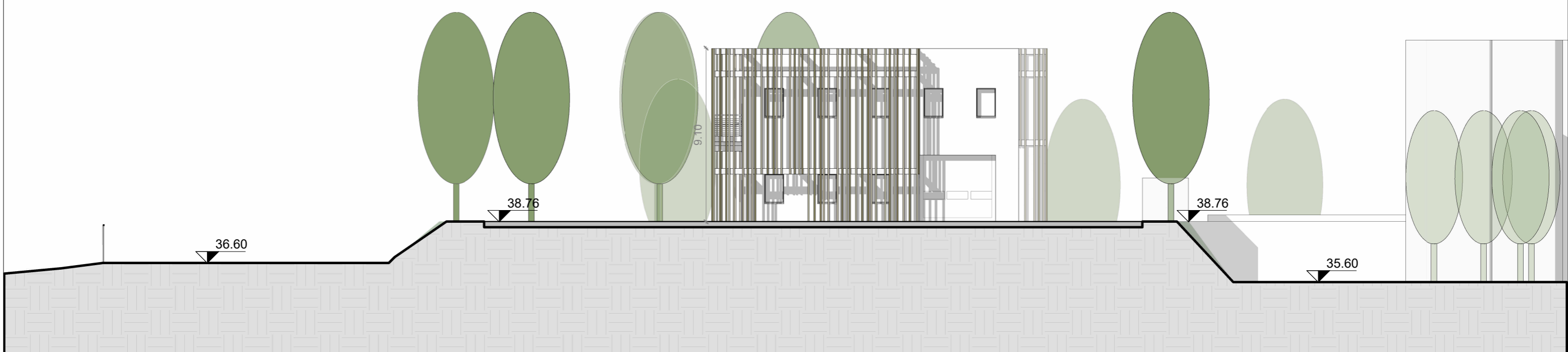
Prospetto Nord

Scala 1 : 200



Prospetto Ovest

Scala 1 : 200



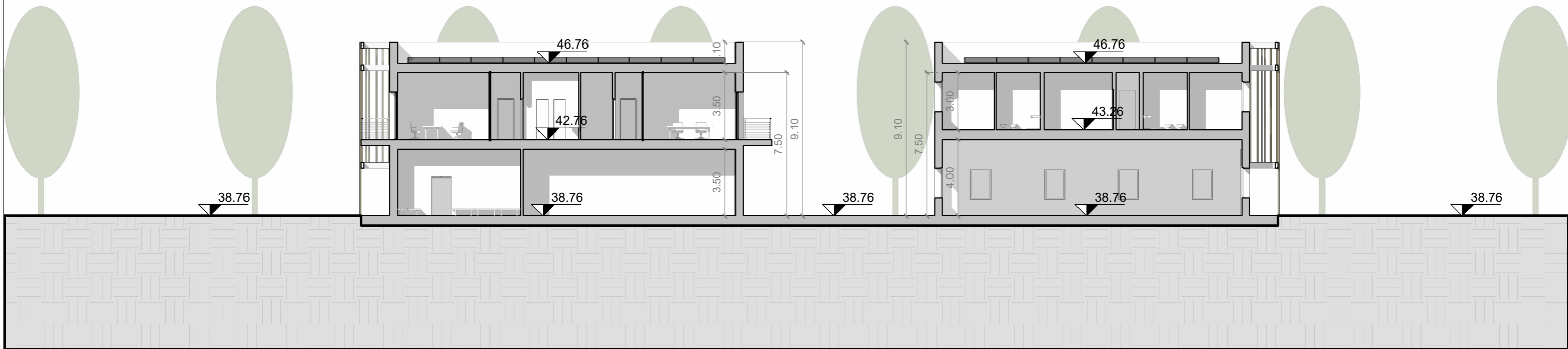
Prospetto Est

Scala 1 : 200



Sezione BB

Scala 1 : 200

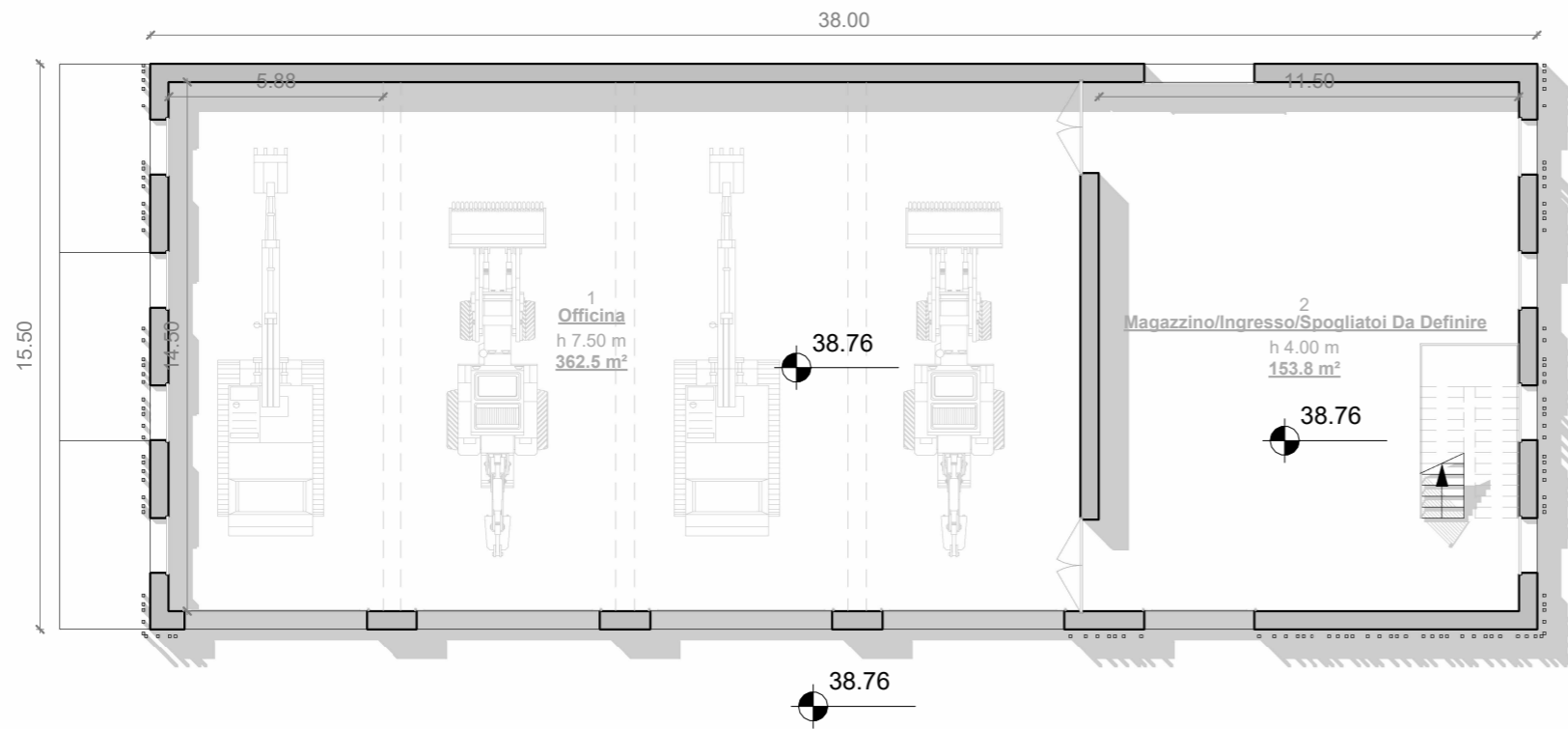


Sezione FF

Scala 1 : 200

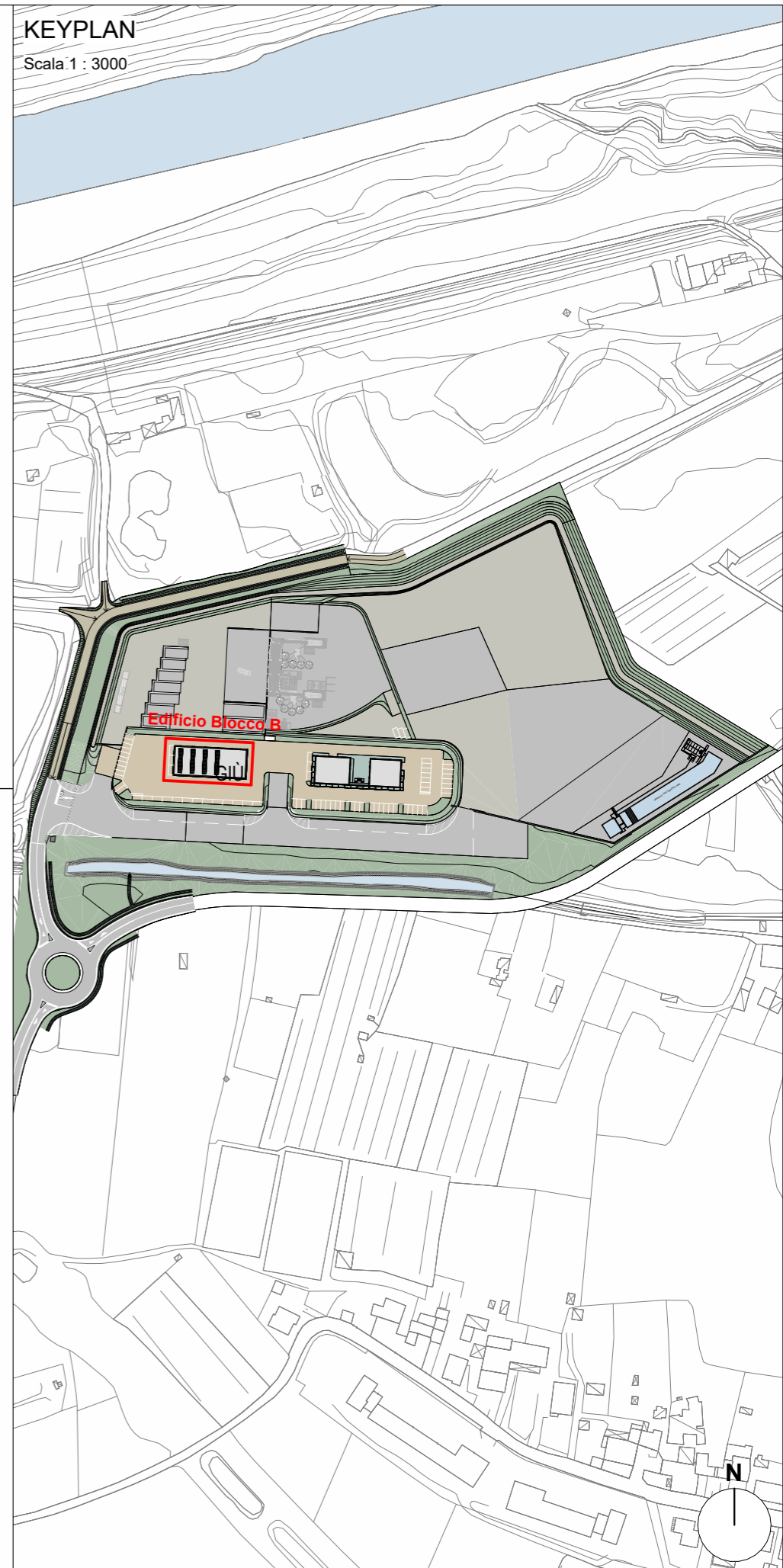
### Pianta Piano Terra

Scala 1 : 200



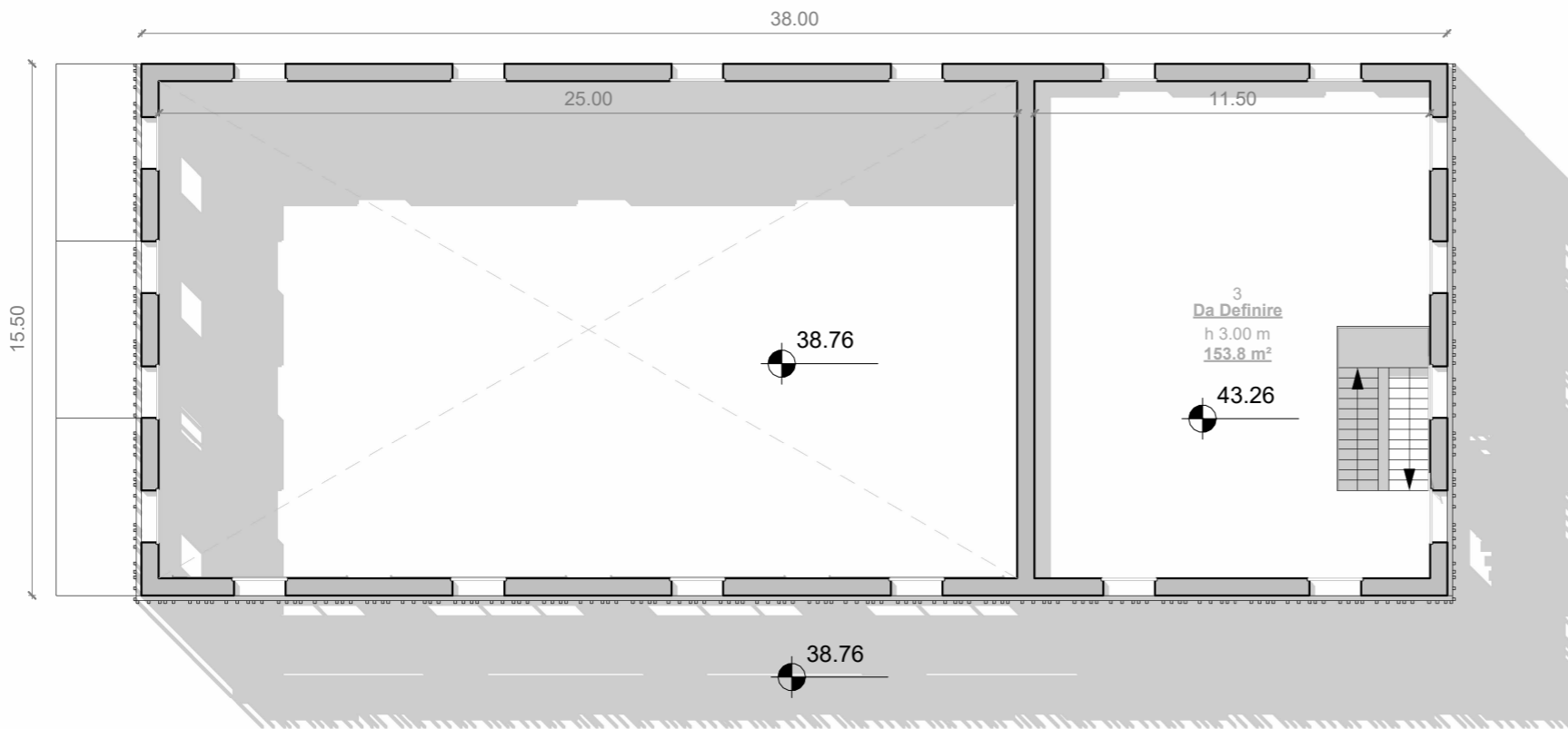
### KEYPLAN

Scala 1 : 3000



### Pianta Piano Primo

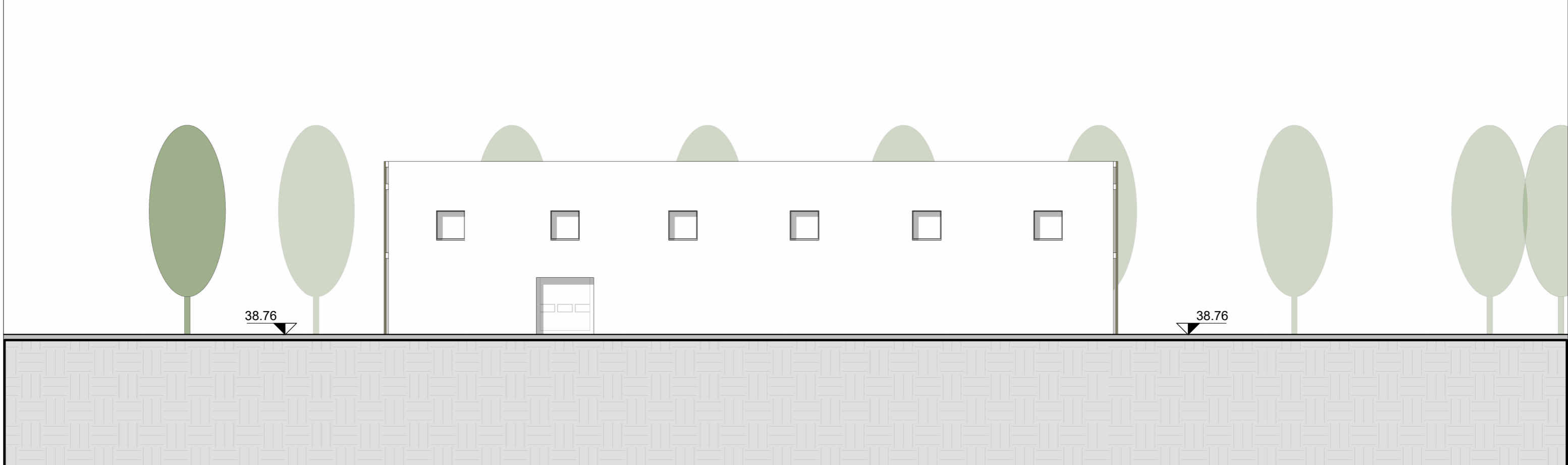
Scala 1 : 200





01 - Prospetto Sud Edificio 3

Scala 1 : 200



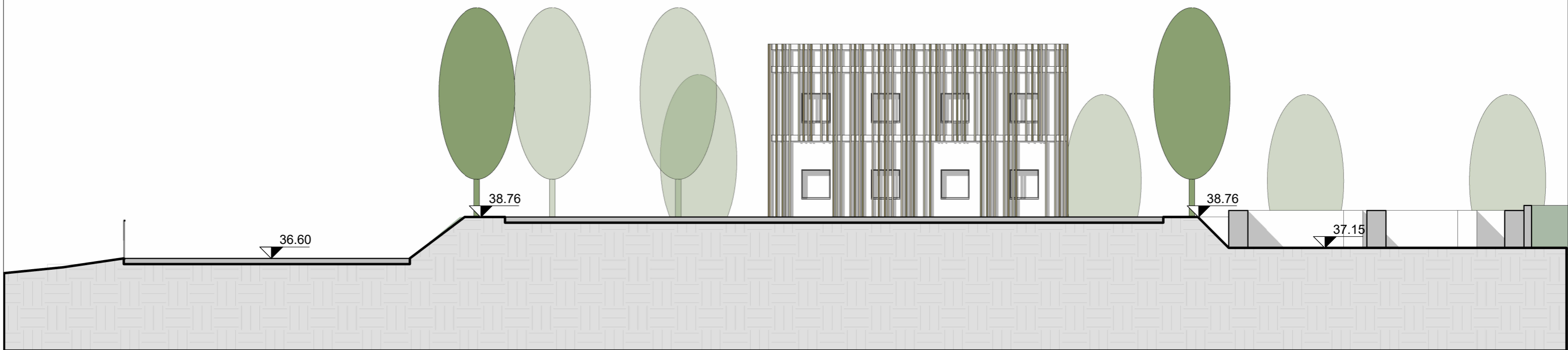
02 - Prospetto Nord Edificio 3

Scala 1 : 200



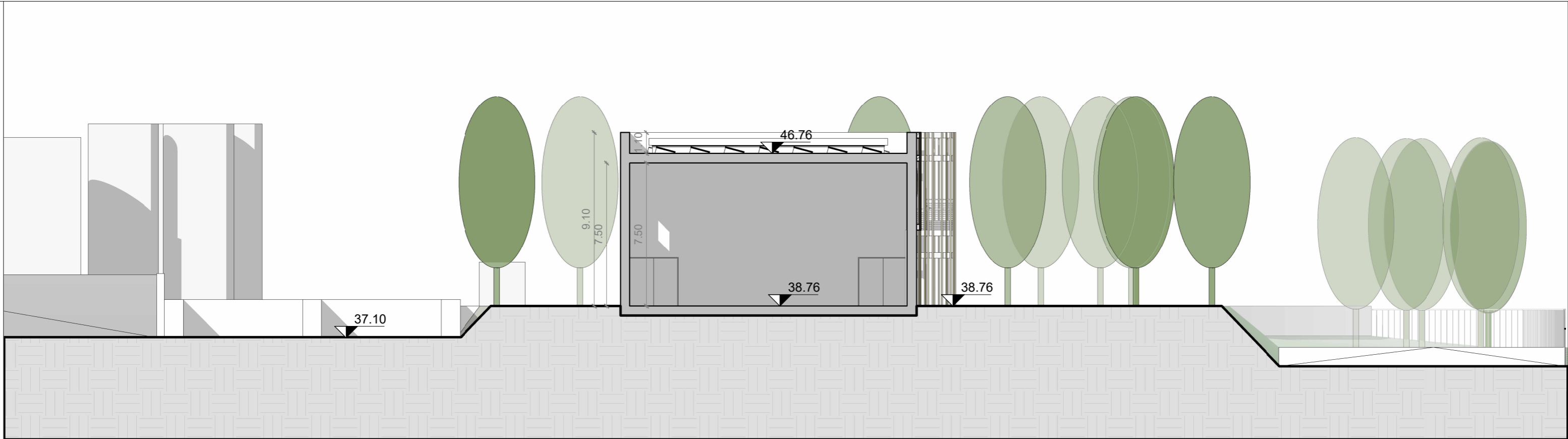
01 - Prospetto Ovest Edificio 3

Scala 1 : 200



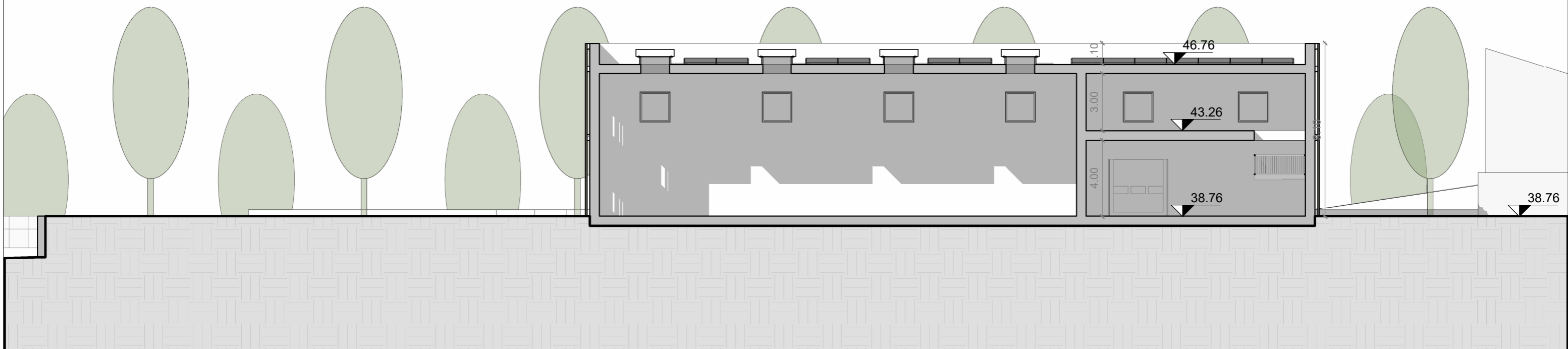
02 - Prospetto Est Edificio 3

Scala 1 : 200



Sezione AA

Scala 1 : 200



Sezione FF

Scala 1 : 200









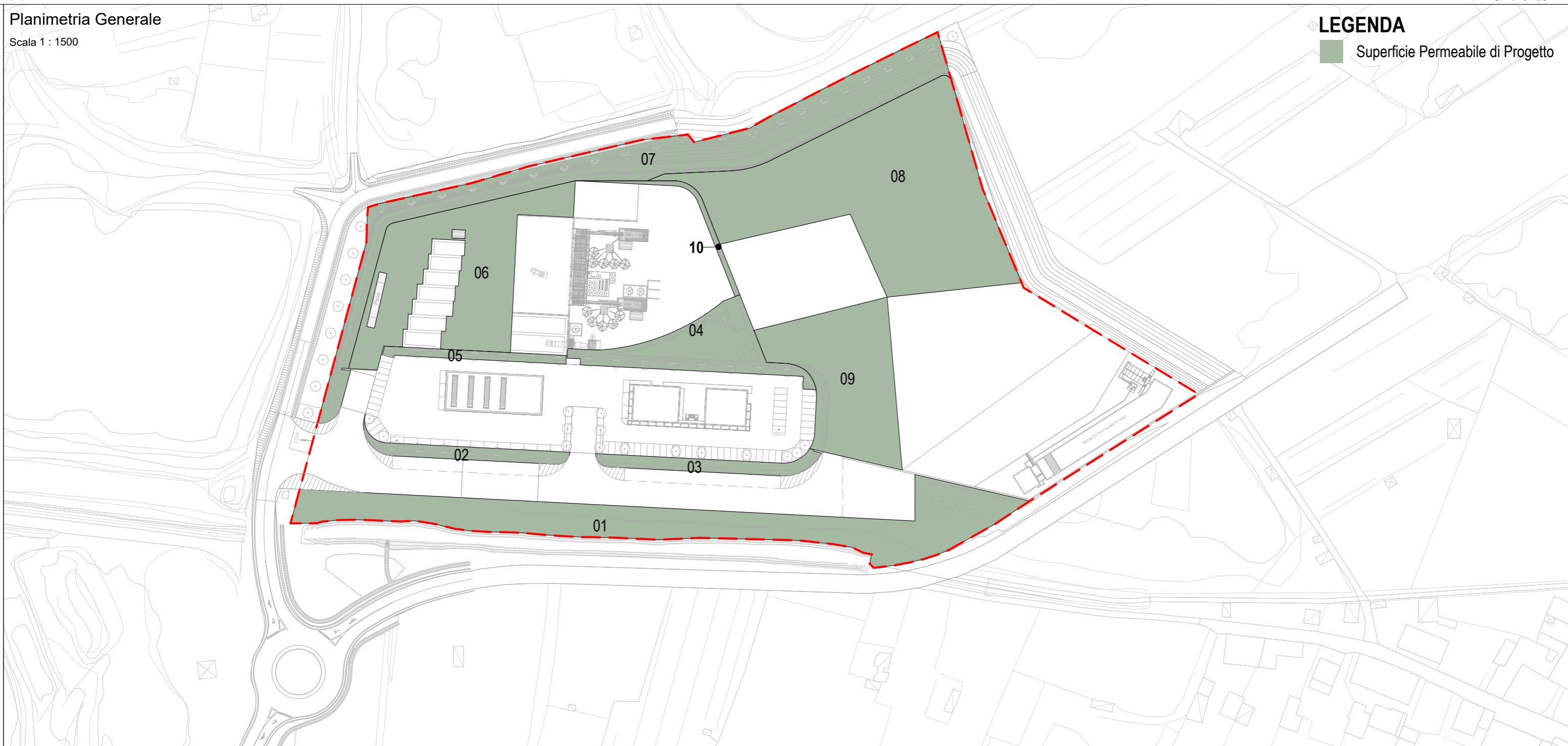


Planimetria Generale

Scala 1 : 1500

LEGENDA

Superficie Permeabile di Progetto



**CONTENIMENTO DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE**

**DATI DA SCHEDA NORMA:**

SUPERFICIE FONDIARIA AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 08e SAN COLOMBANO / VIA DEL CHESE = **46650 mq**

Quantitativo Minimo di **Superficie Permeabile (SP)** di pertinenza dell'area in oggetto = **11662.50 mq**

**AREE DI PROGETTO:**

- Area Permeabile 01 = 3794 mq
- Area Permeabile 02 = 391 mq
- Area Permeabile 03 = 441 mq
- Area Permeabile 04 = 1222 mq
- Area Permeabile 05 = 247 mq
- Area Permeabile 06 = 2696 mq
- Area Permeabile 07 = 3560 mq
- Area Permeabile 08 = 5682 mq
- Area Permeabile 09 = 2266 mq
- Area Permeabile 10 = 144 mq

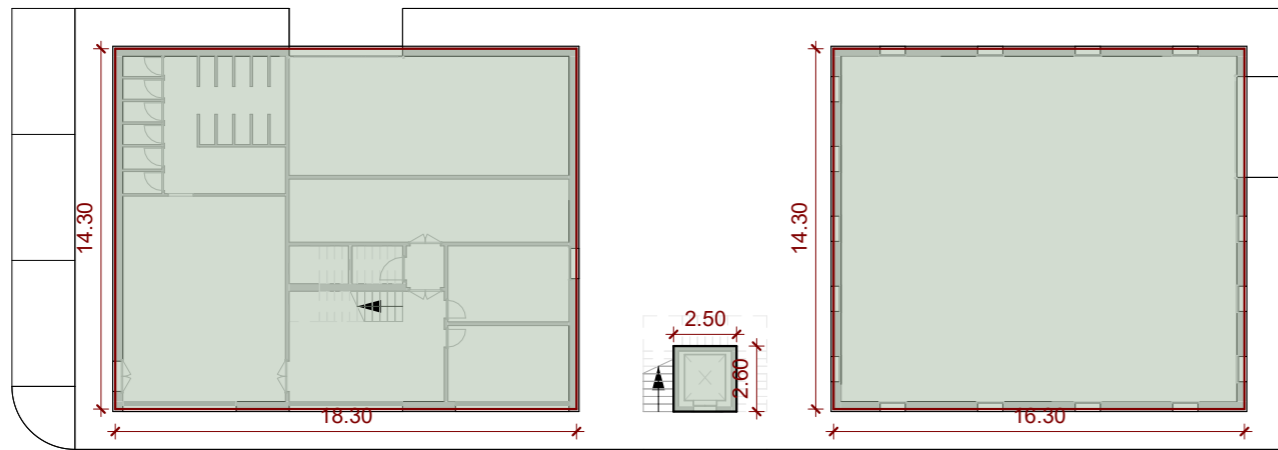
**11662.5 mq** Superficie Permeabile Minima  
**20443 mq** Superficie Permeabile di Progetto

**VERIFICATO**

**Superficie Permeabile (SP) di Progetto = 20443 mq**

**Pianta Piano Terra**

Scala 1 : 300



**VERIFICHE**

**UFFICI / SPOGLIATOI e ASCENSORE ESTERNO**

Altezza Utile 3.50 m

Superficie Edificabile PT = 261.69 mq

Superficie Edificabile P1 = 261.69 mq - (3x4.50) = 248.19 mq

Sup. Edificabile Ascensore = 6.5 mq

Superficie Edificabile Totale = 261.69 mq + 248.18 mq + 6.5 mq = 516.38 mq

**Volume Edificabile Edificio + Ascensore Uffici = 516.38 x 3.50 m = 1807.33 mc**

**FORESTERIA E FONDO DA DESTINARE**

Piano Terra Altezza Utile 4.00 m

Piano Primo Altezza Utile 3.00 m

Superficie Edificabile PT = 233 mq

Superficie Edificabile P1 = 233 mq

Superficie Edificabile Totale = 466 mq

Volume Edificabile PT= 233 mq x 4.00 m = 932 mc

Volume Edificabile P1= 233 mq x 3.00 m = 699 mc

Volume Edificabile Edificio = 1631 mc

**Somma Volume Edificabile Complessiva = 1807.33 + 1631 = 3438.33 mc**

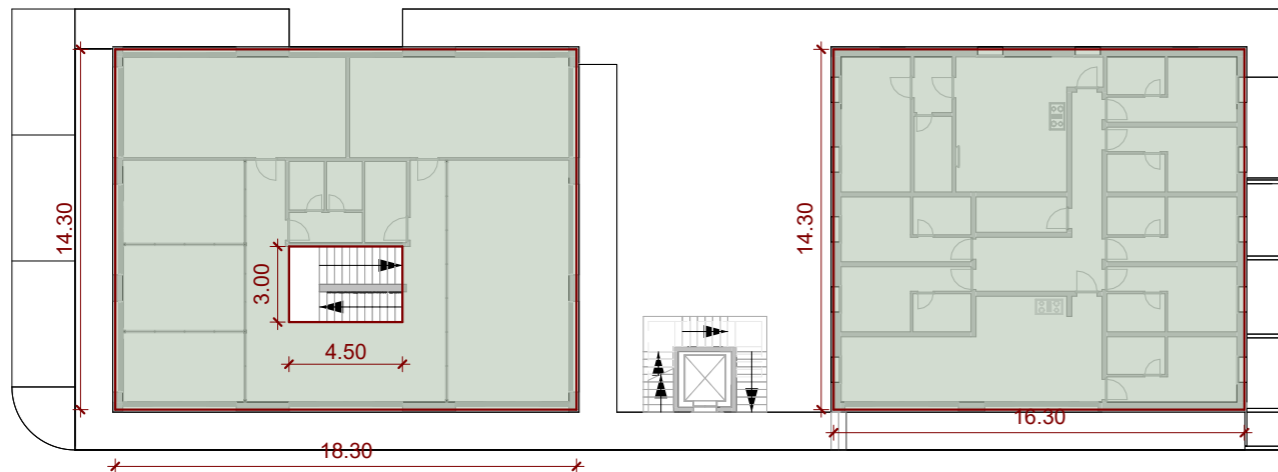
**3438.33 mc** VOLUME DI PROGETTO < **3450.79 mc** VOLUME ESISTENTE (Proveniente dalla relazione di verifica della Legittimità Urbanistica e relativi calcoli)

Differenza= 12.46 mc

**VERIFICATO**

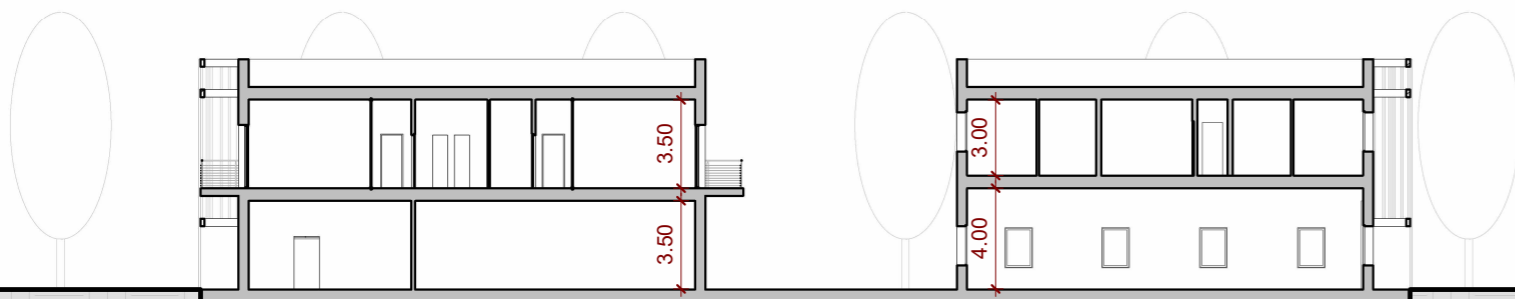
**Pianta Piano Primo**

Scala 1 : 300



**Sezione FF**

Scala 1 : 300

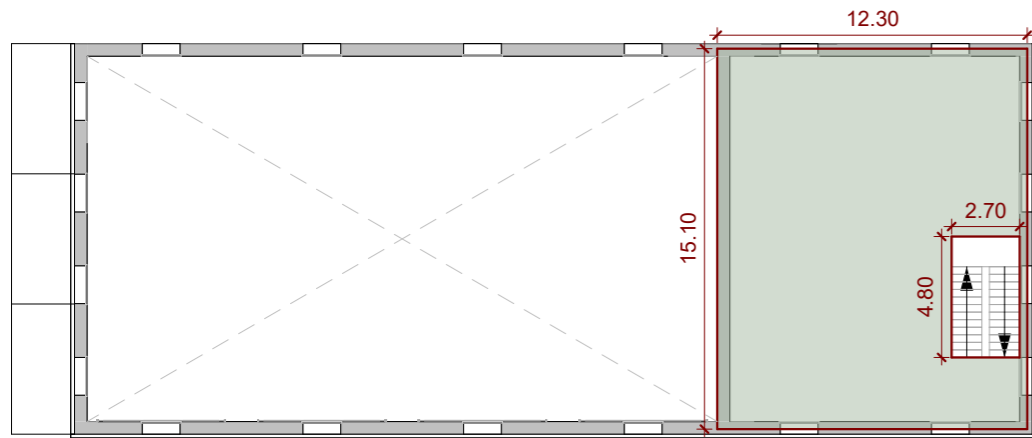


**LEGENDA**

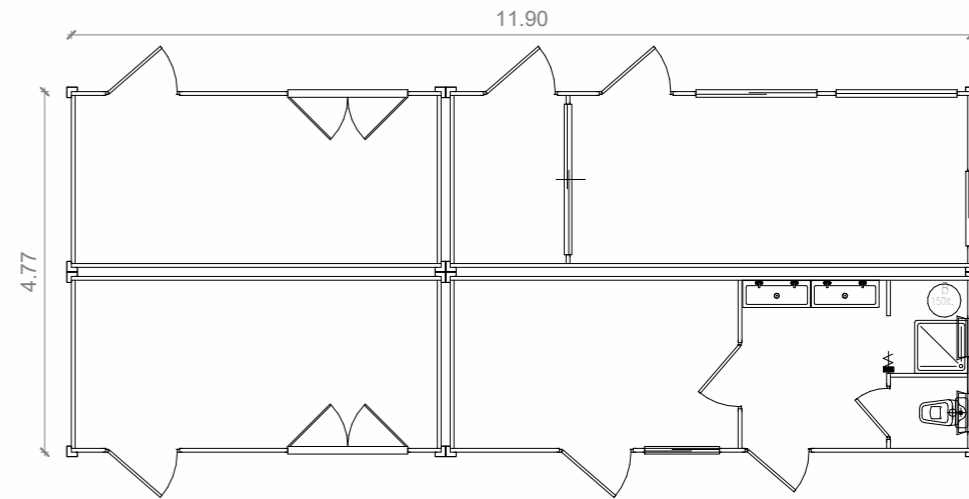
Superficie Edificabile

**Pianta Piano Primo**

Scala 1 : 300



**CALCOLO SUPERFICIE EDIFICATA - SCHEMA TIPO EDIFICIO DI CANTIERE scala 1:100**

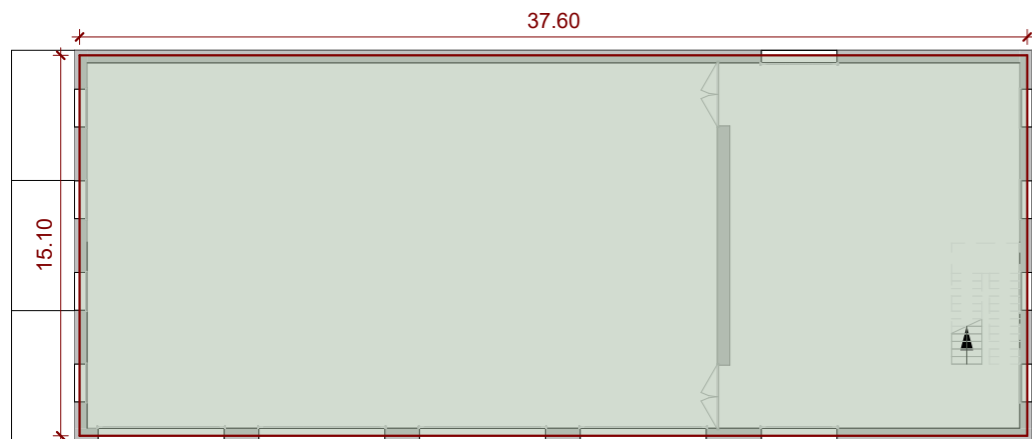


Edificio di Cantiere Area di Produzione Calcestruzzi

Scala 1 : 100

**Pianta Piano Terra**

Scala 1 : 300



**VERIFICHE**

**BLOCCO B**

Piano Terra = 567.76 mq

Piano Primo = 185.73 mq - (2.70x4.80 mq) = 172.77 mq

**Superficie Edificabile Totale = 567.76 mq + 172.77 mq = 740.53 mq**

**EDIFICIO DI CANTIERE AREA DI PRODUZIONE CALCESTRUZZI**

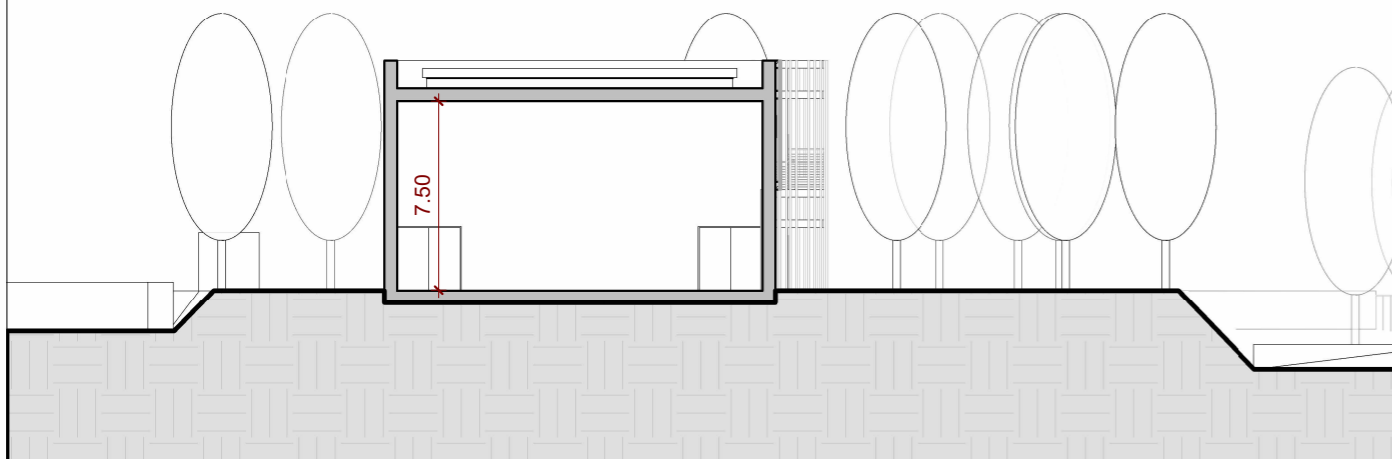
Piano Terra = **56.76 mq**

Somma Sup. Edificabile = 740.53 + 56.76 = **797.29 mq < 800 mq**

**VERIFICATO**

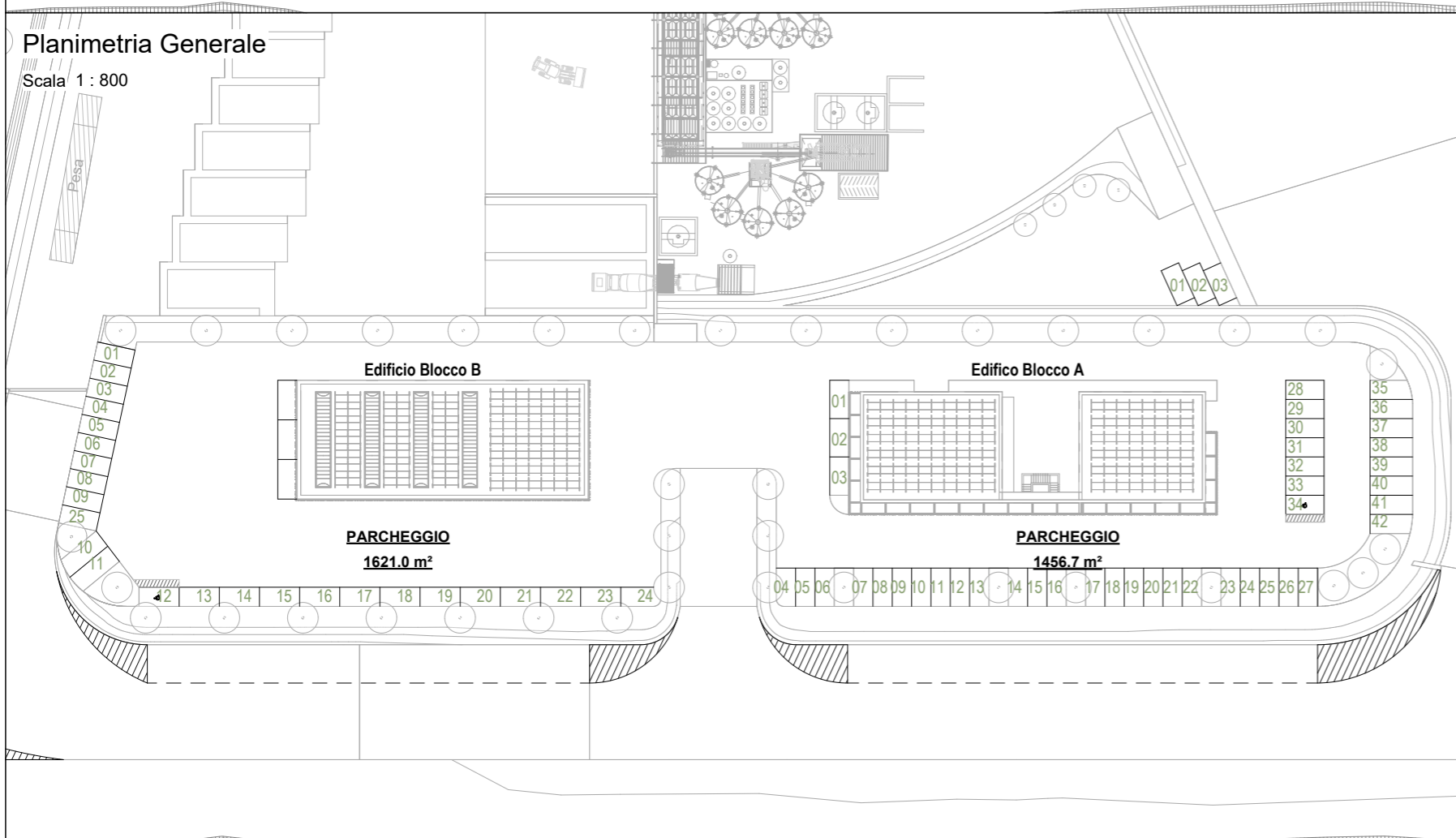
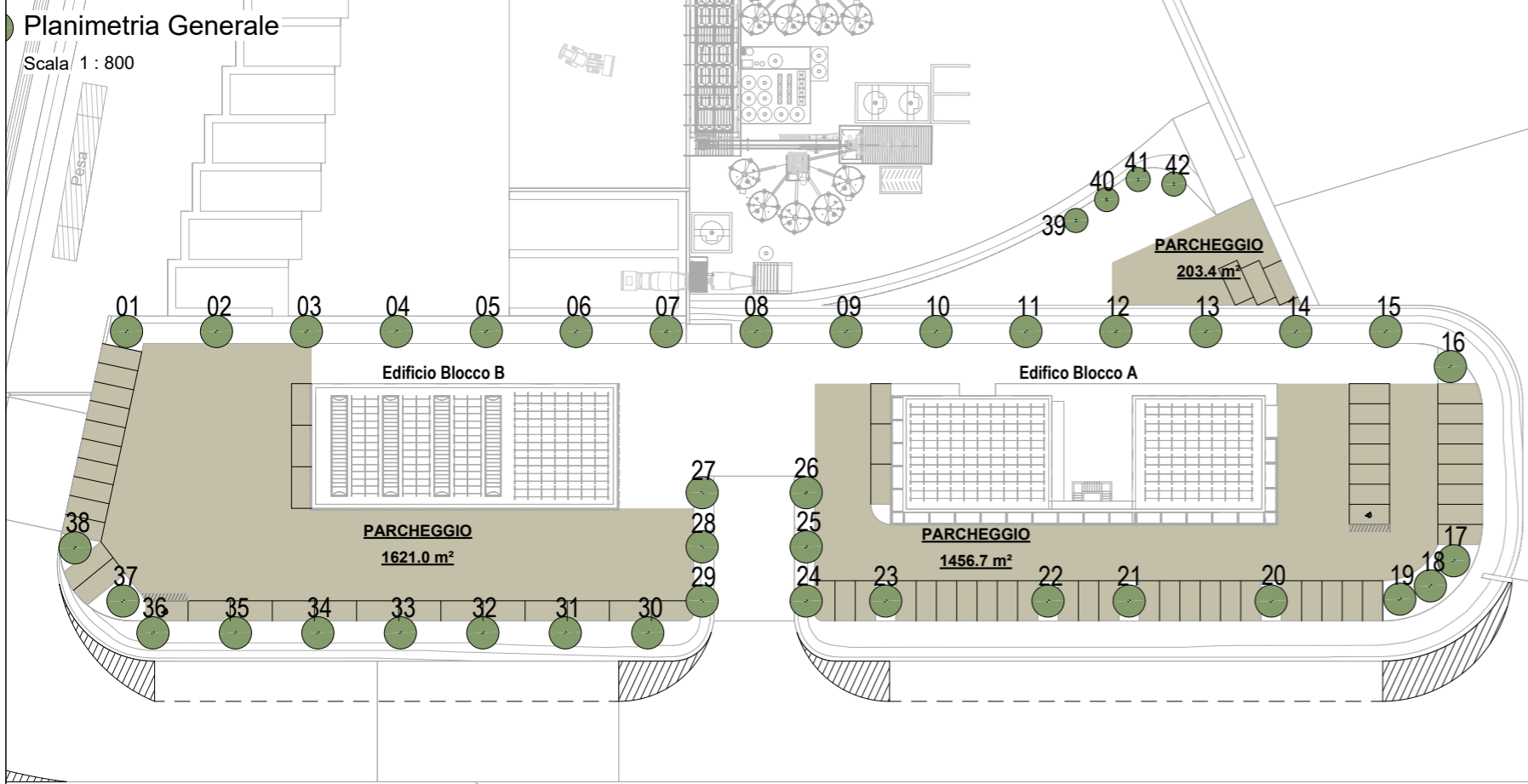
**Sezione AA**

Scala 1 : 300



**LEGENDA**

Superficie Edificabile



**DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA STANZIALE**

destinazioni d'uso industriale e artigianale:

- 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di Superficie Edificabile (SE);
- il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale **non può** essere inferiore ad **1 posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio**;
- nelle aree private industriali aperte al pubblico è obbligatorio prevedere posti auto riservati ai disabili. **Almeno 1 parcheggio disabili ogni 50;**
- le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature ombreggianti. **Almeno 1 albero ogni 80 mq di superficie di parcheggio per la sosta sostanziale**, devono essere impiegate specie autoctone e/o tipiche del contesto locale.

**BLOCCO A:**  
**UFFICI / SPOGLIATOI**  
**ASCENSORE**  
 Superficie Edificabile Totale = 516.38 mq  
 Sup. a parcheggio minima = **412 mq**  
 posti auto effettivi minimi = **17 Posti Auto**

**FORESTERIA E FONDO**  
 Superficie Edificabile Totale = 466 mq  
 Sup. a parcheggio minima = **373 mq**  
 posti auto effettivi minimi = **15 Posti Auto**

**BLOCCO B:**  
**OFFICINA**  
 Superficie Edificabile Totale = 740.53 mq  
 Sup. a parcheggio minima = **592 mq**  
 posti auto effettivi minimi = **24 Posti Auto**

**EDIFICIO DI CANTIERE**  
 Superficie Edificabile Totale = 56.76 mq  
 Sup. a parcheggio minima = **45 mq**  
 posti auto effettivi minimi = **2 Posti Auto**

**VERIFICHE**

**Uffici e Foresteria**  
 Superficie a parcheggio minima = **785 mq < 1456.90mq**      Posti auto = **32 < 42**      [PARAMETRI VERIFICATI](#)

**Officina**  
 Superficie a parcheggio minima = **592 mq < 1621mq**      Posti auto = **24 < 25**      [PARAMETRI VERIFICATI](#)

**Baracca di Cantiere**  
 Superficie a parcheggio minima = **45 mq < 203.40mq**      Posti auto = **2 < 3**      [PARAMETRI VERIFICATI](#)

**VERIFICHE ALBERATURE**

Totale Sup. a Parcheggi di progetto = 3281 mq

Alberature da prevedere = 41

**41 alb. minime < 42 alb. stato di progetto**

[VERIFICATO](#)

**LEGENDA**

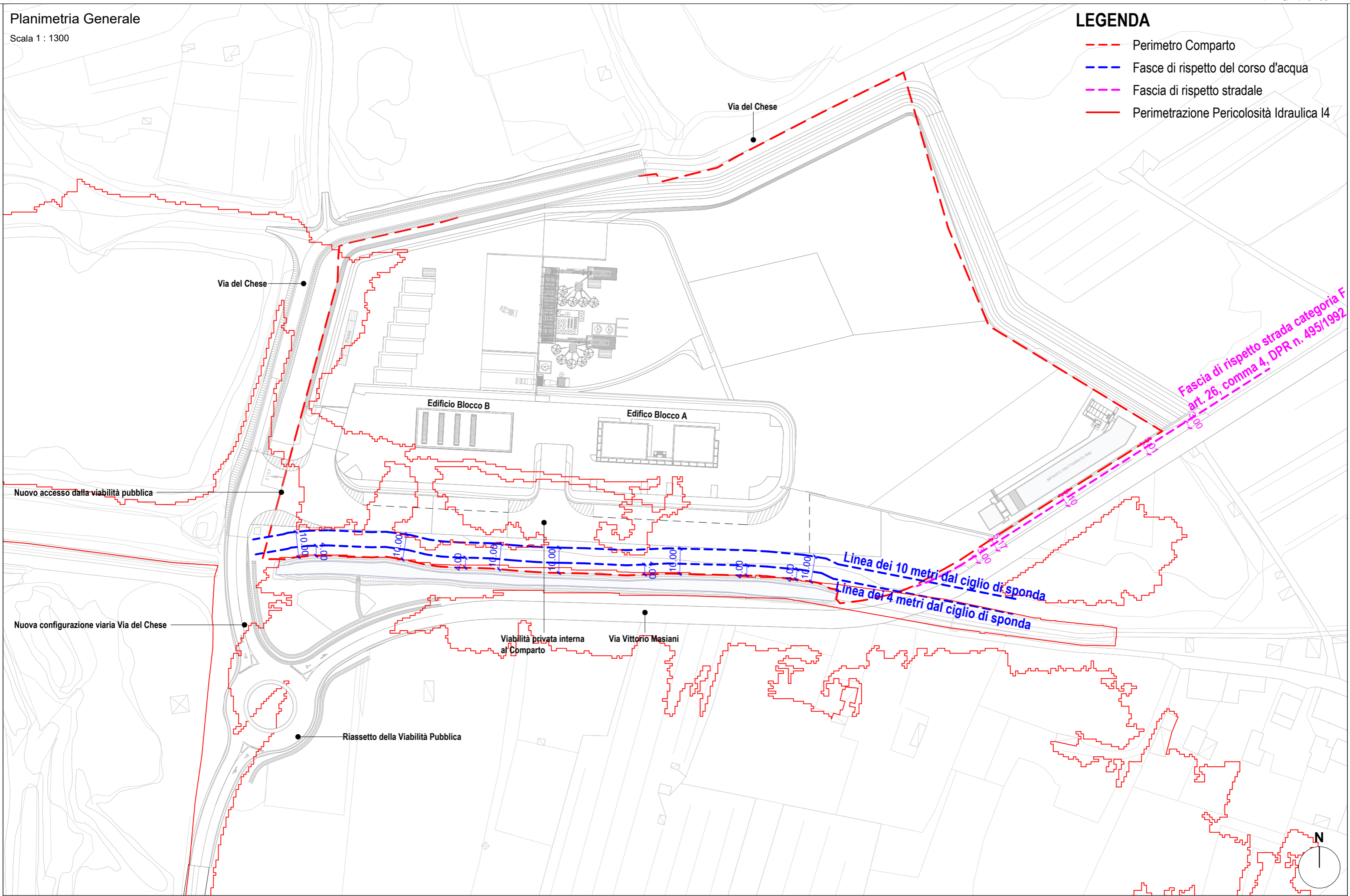
- Superficie a Parcheggio di Progetto
- Nuove Alberature

Planimetria Generale

Scala 1 : 1300

LEGENDA

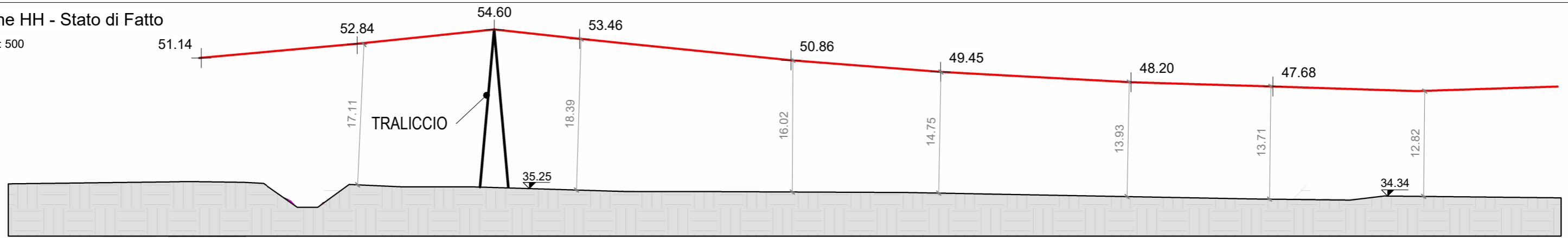
- Perimetro Comparto
- Fasce di rispetto del corso d'acqua
- Fascia di rispetto stradale
- Perimetrazione Pericolosità Idraulica I4



Fascia di rispetto strada categoria F  
art. 26, comma 4, DPR n. 495/1992

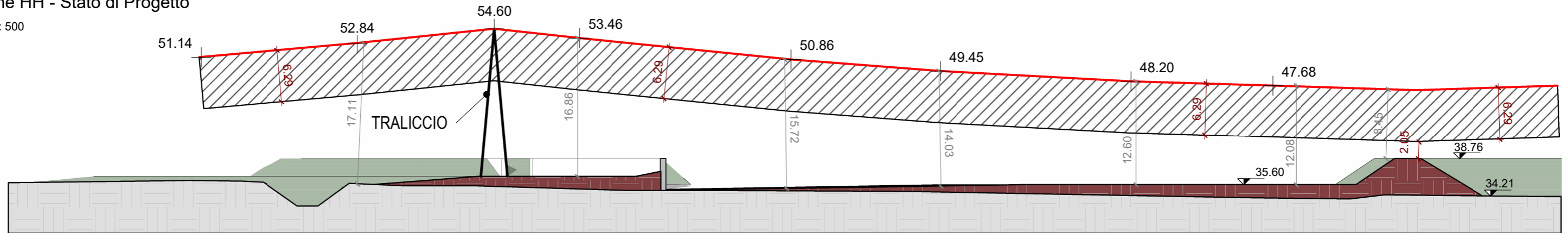
**Sezione HH - Stato di Fatto**

Scala 1 : 500



**Sezione HH - Stato di Progetto**

Scala 1 : 500



**LEGENDA:**

- Riporto terreno Stato di Progetto
- Conduttore
- Altezza minima dal conduttore da rispettare

**Decreto interministeriale 21 marzo 1988, n. 449 Approvazione nelle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne.**

(G.U. 5 aprile 1988, n. 79)

**Paragrafo 2.1.05.**

Altezza dei conduttori sul terreno e sulle acque non navigabili. - I conduttori, nelle condizioni indicate nella ipotesi 3) di 2.2.04, non devono avere in alcun punto una distanza verticale dal terreno e dagli specchi lagunari o lacuali non navigabili minore di: - 5 m per le linee di classe zero e prima e per le linee in cavo aereo di qualsiasi classe; - **(5.50 + 0.006 U) m e comunque non inferiore a 6 m per le linee di classe seconda e terza.** Le distanze di cui sopra si riferiscono a conduttori integri in tutte le campate e devono essere misurate prescindendo sia dall'eventuale manto di neve, sia dalla vegetazione e dalle ineguaglianze del terreno dovute alla lavorazione. Non è richiesta la verifica delle distanze di rispetto con conduttori rotti o disuniformemente carichi.

**CALCOLO:**

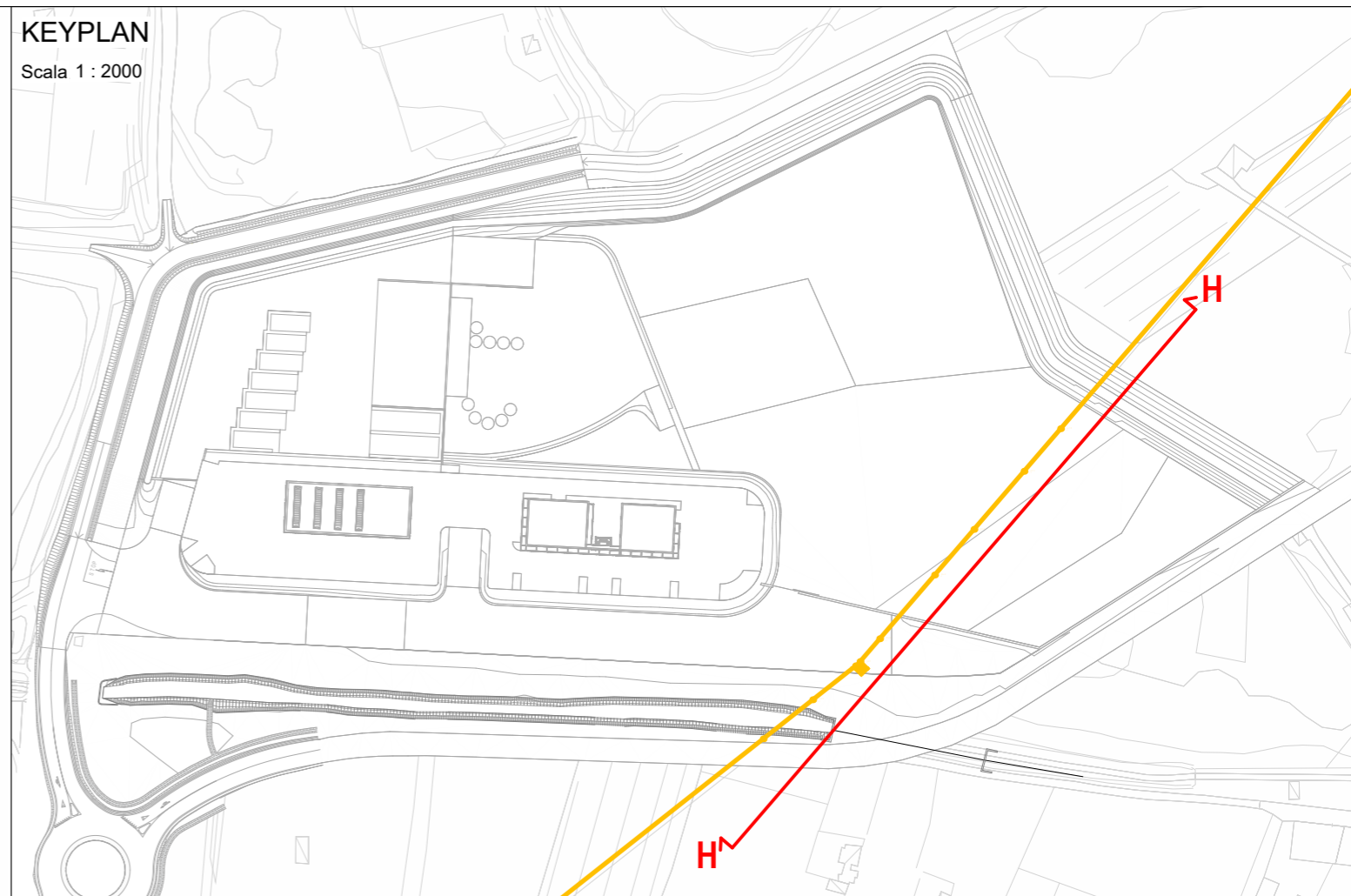
Linea di classe 3

Verifica di altezza da terra da rispettare: 5,50 m + 0,006 U e comunque non inferiore a 6 m. Dove U è la tensione nominale, espressa in kV. U = 132 KV

**Altezza da rispettare dal terreno = 5.50m + (0.006 x 132) = 6,29 m**

**KEYPLAN**

Scala 1 : 2000



Planimetria Generale

Scala 1 : 1300

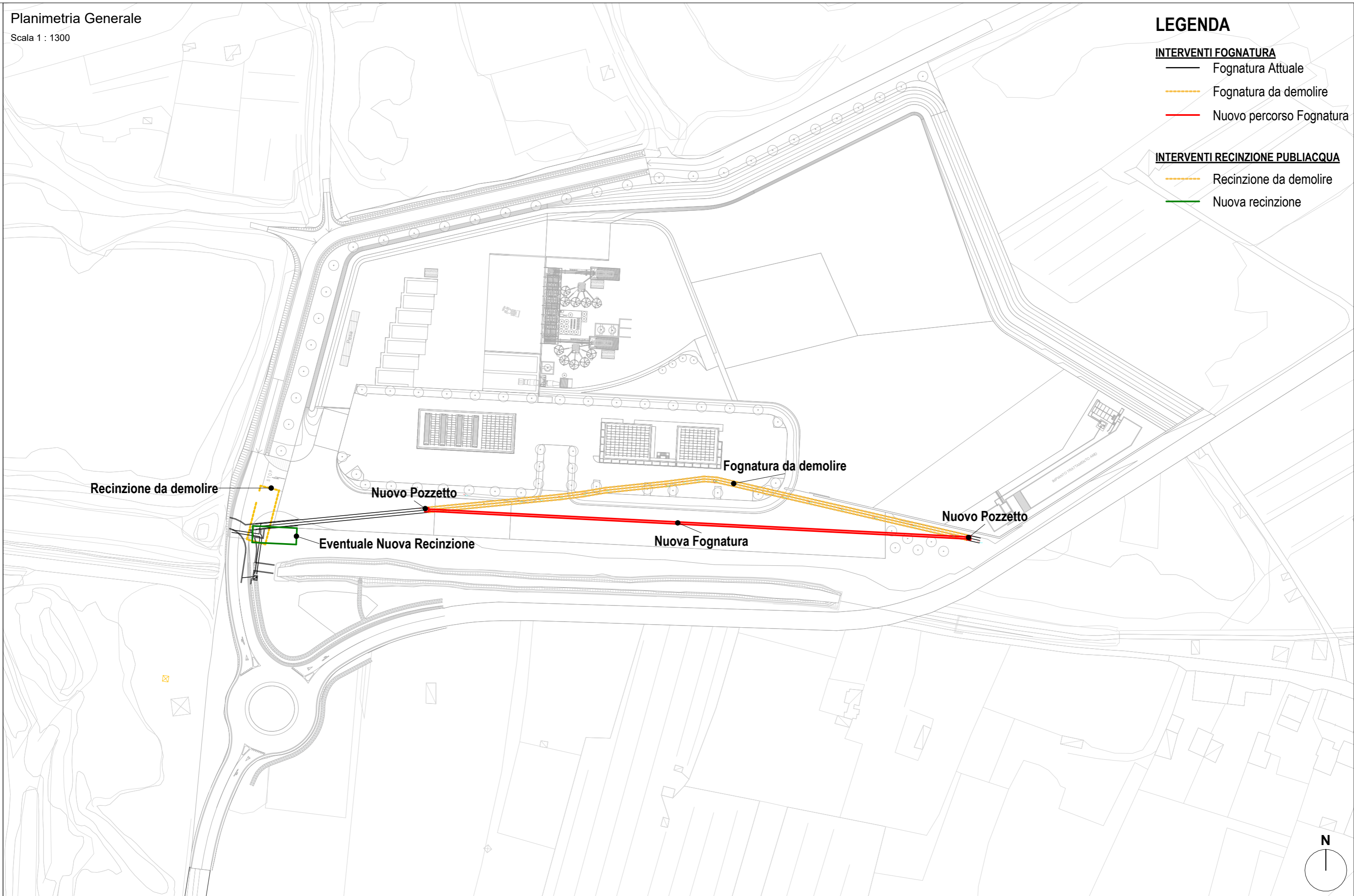
**LEGENDA**

**INTERVENTI FOGNATURA**

- Fognatura Attuale
- - - Fognatura da demolire
- Nuovo percorso Fognatura

**INTERVENTI RECINZIONE PUBBLICQUA**



- - - Recinzione da demolire
- Nuova recinzione

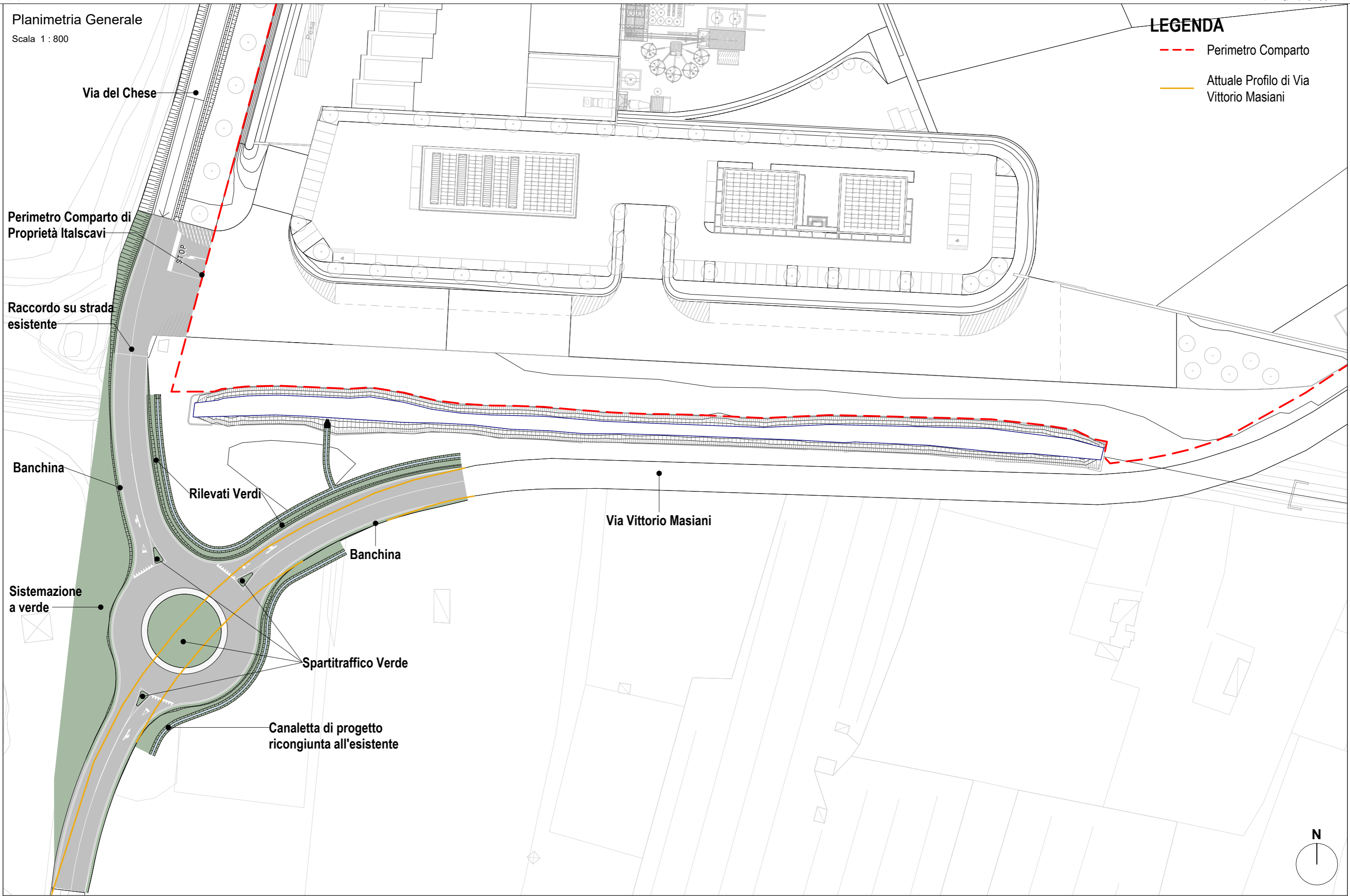


**Planimetria Generale**

Scala 1 : 800

**LEGENDA**

-  Perimetro Comparto
-  Attuale Profilo di Via Vittorio Masiani

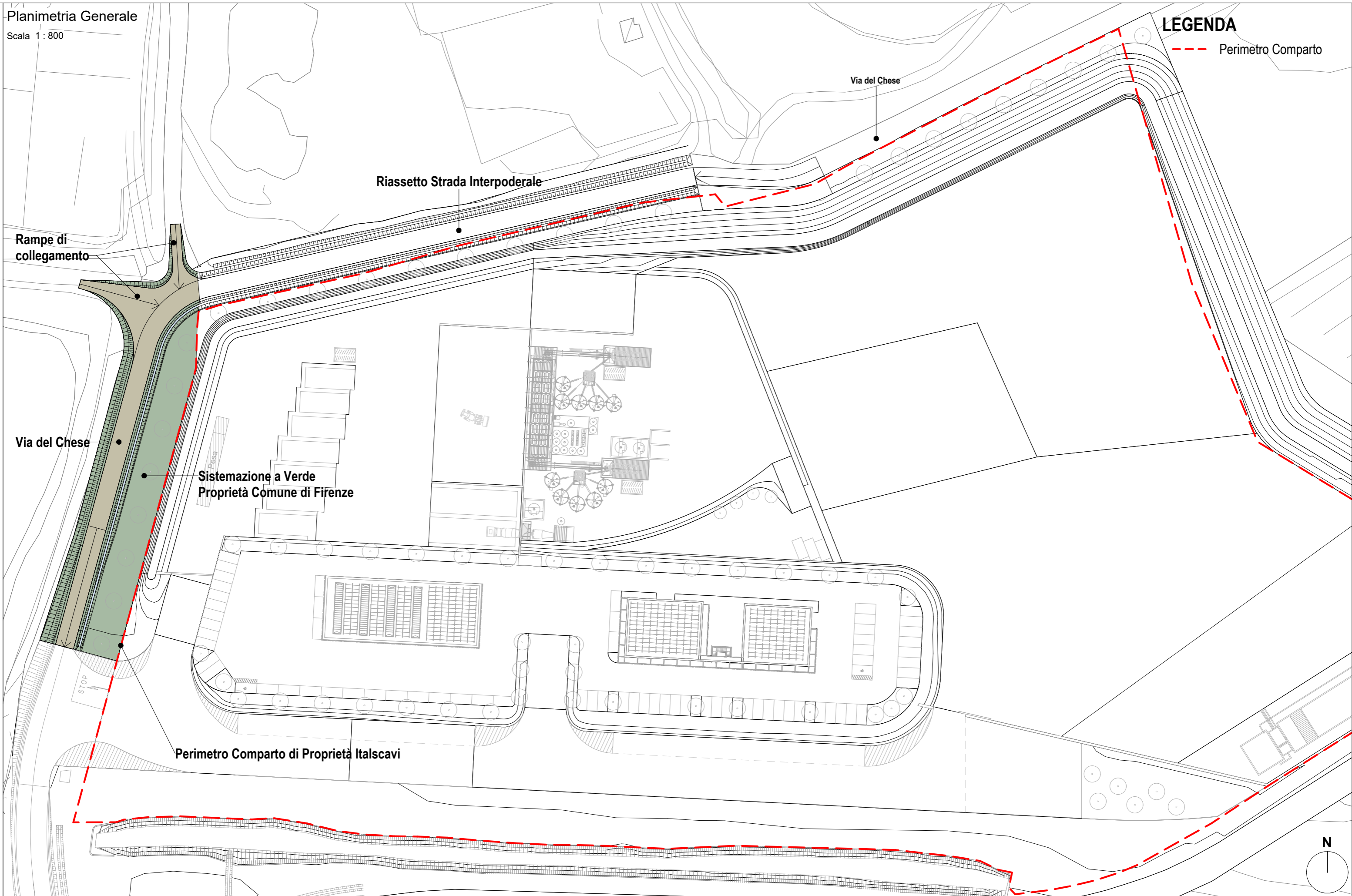


Planimetria Generale

Scala 1 : 800

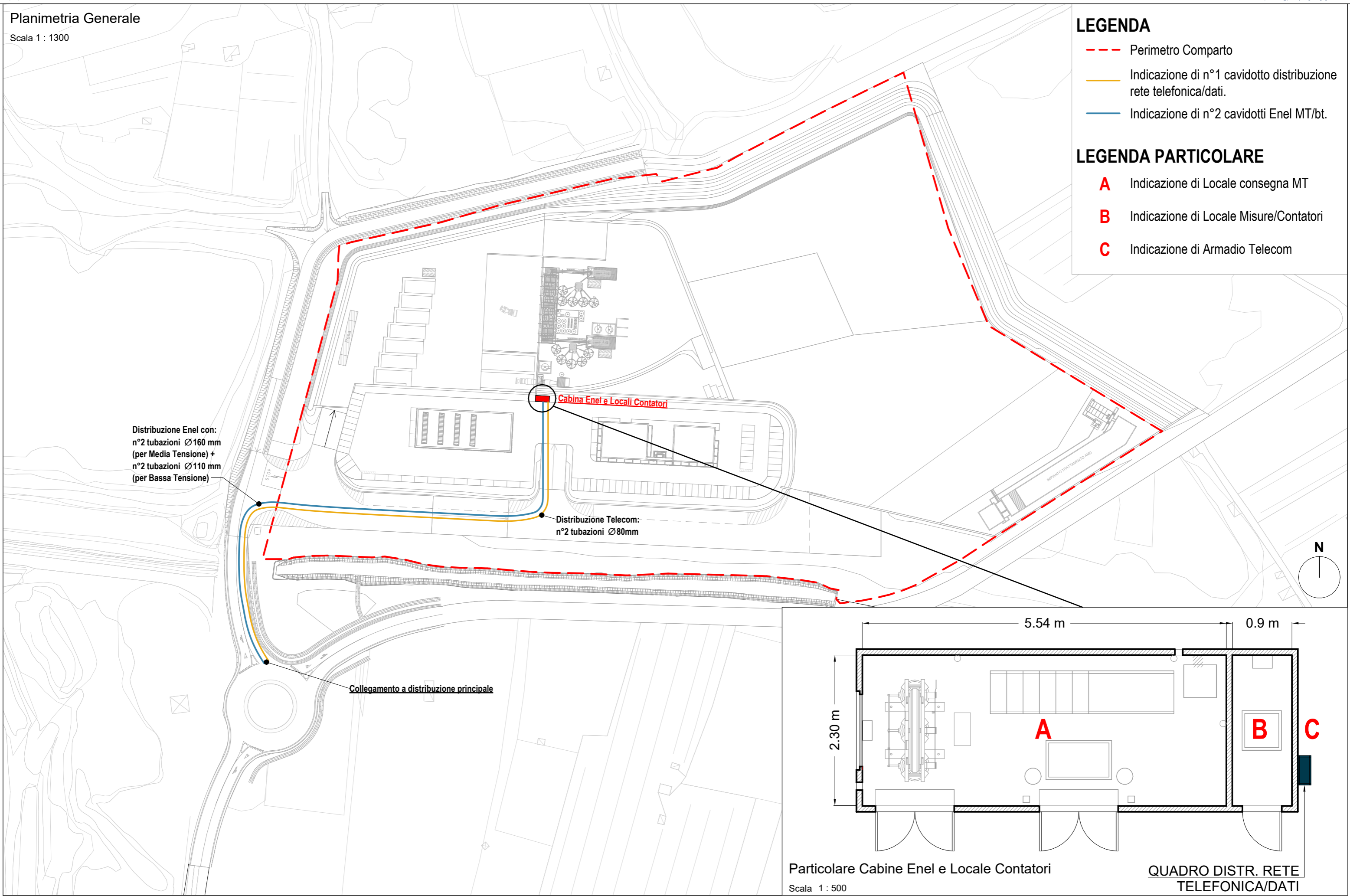
LEGENDA

--- Perimetro Comparto



**Planimetria Generale**

Scala 1 : 1300



**LEGENDA**

- - - Perimetro Comparto
- Indicazione di n°1 cavidotto distribuzione rete telefonica/dati.
- Indicazione di n°2 cavidotti Enel MT/bt.

**LEGENDA PARTICOLARE**

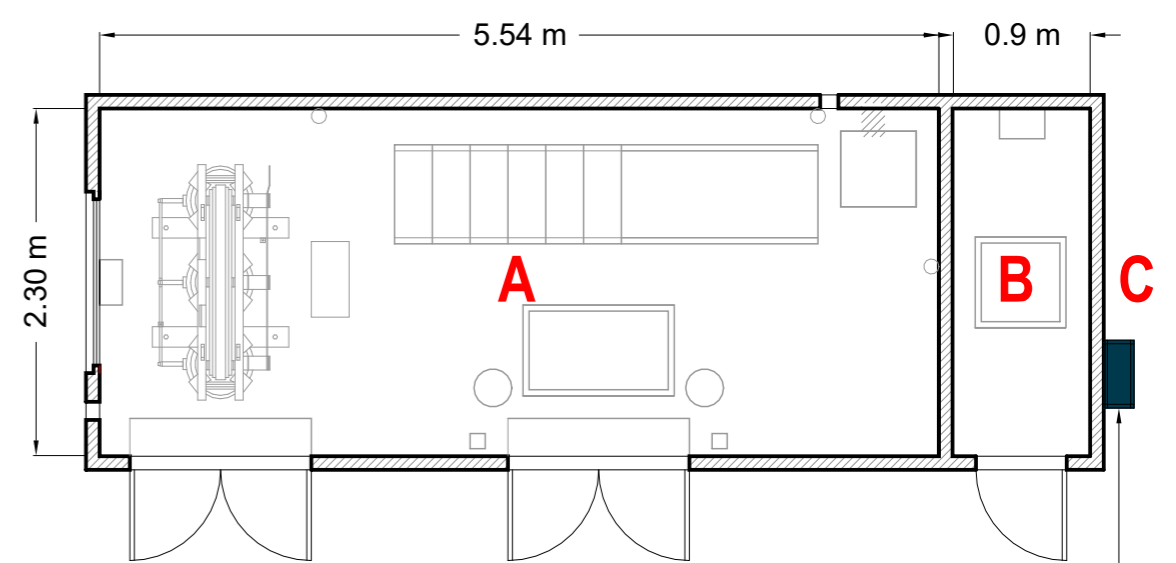
- A Indicazione di Locale consegna MT
- B Indicazione di Locale Misure/Contatori
- C Indicazione di Armadio Telecom

Distribuzione Enel con:  
 n°2 tubazioni Ø160 mm  
 (per Media Tensione) +  
 n°2 tubazioni Ø110 mm  
 (per Bassa Tensione)

**Cabina Enel e Locali Contatori**

Distribuzione Telecom:  
 n°2 tubazioni Ø80mm

Collegamento a distribuzione principale



Particolare Cabine Enel e Locale Contatori

Scala 1 : 500

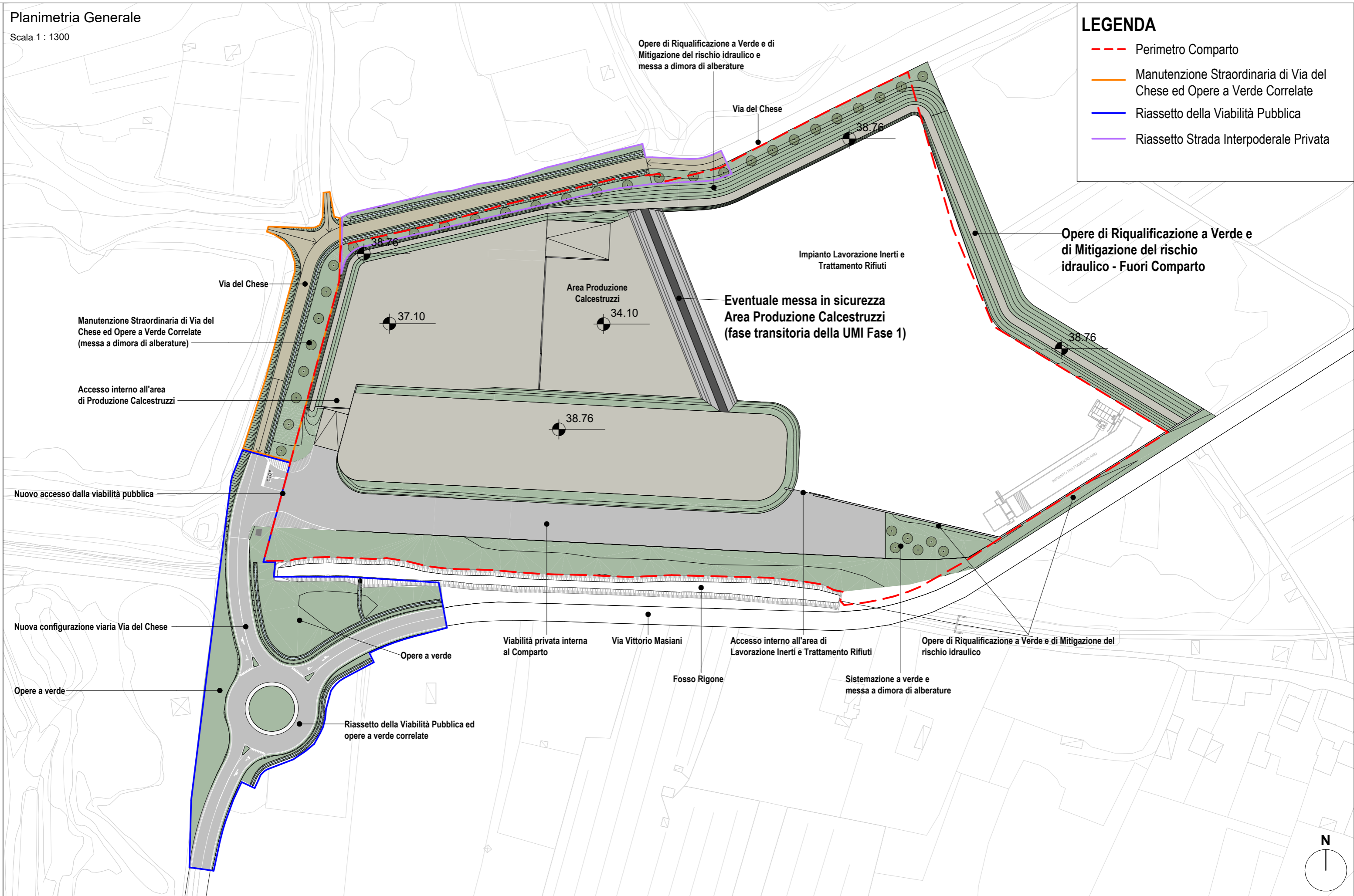
**QUADRO DISTR. RETE TELEFONICA/DATI**

Planimetria Generale

Scala 1 : 1300

LEGENDA

- Perimetro Comparto
- Manutenzione Straordinaria di Via del Chese ed Opere a Verde Correlate
- Riassetto della Viabilità Pubblica
- Riassetto Strada Interpodereale Privata

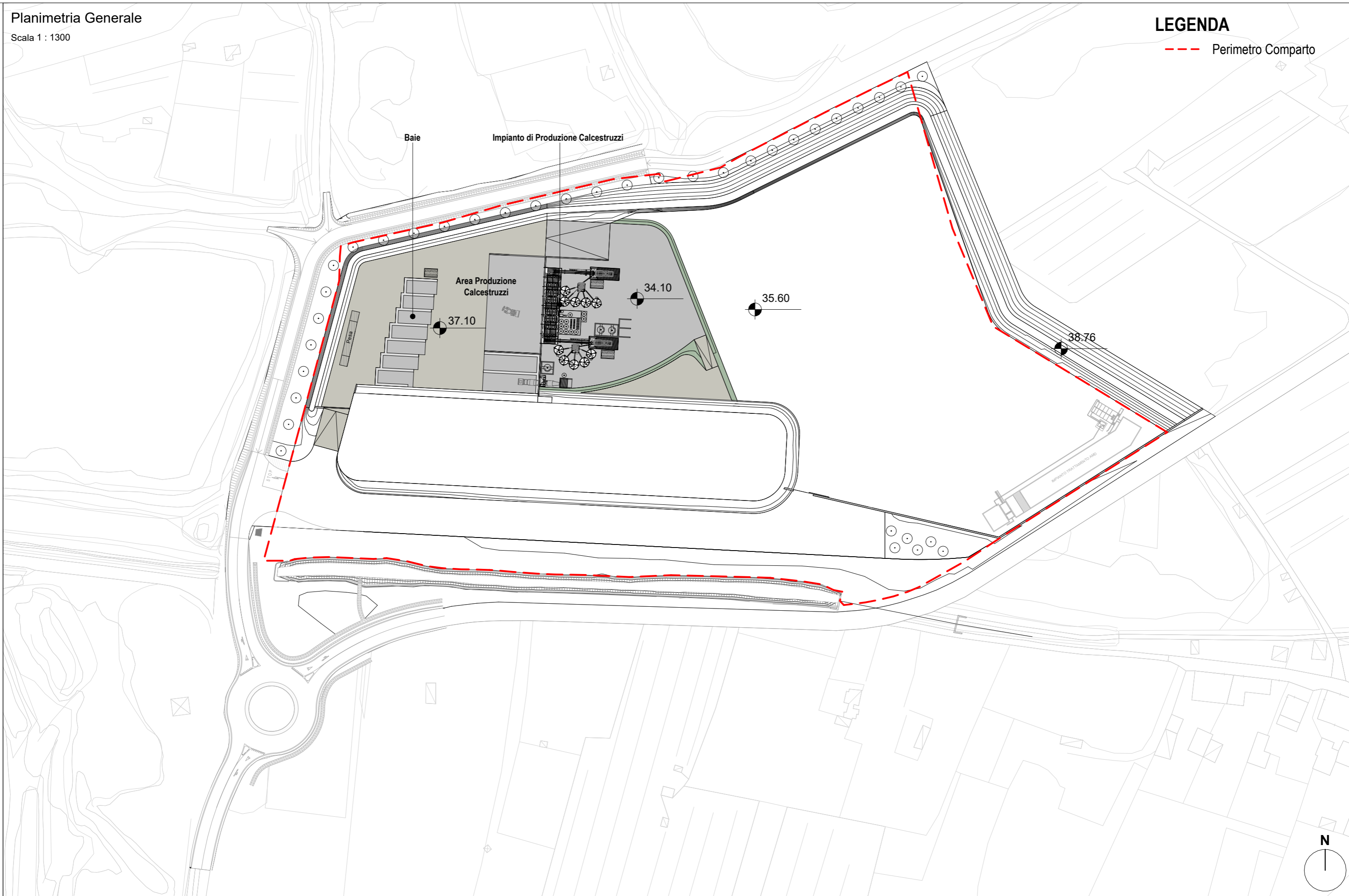


Planimetria Generale

Scala 1 : 1300

LEGENDA

--- Perimetro Comparto

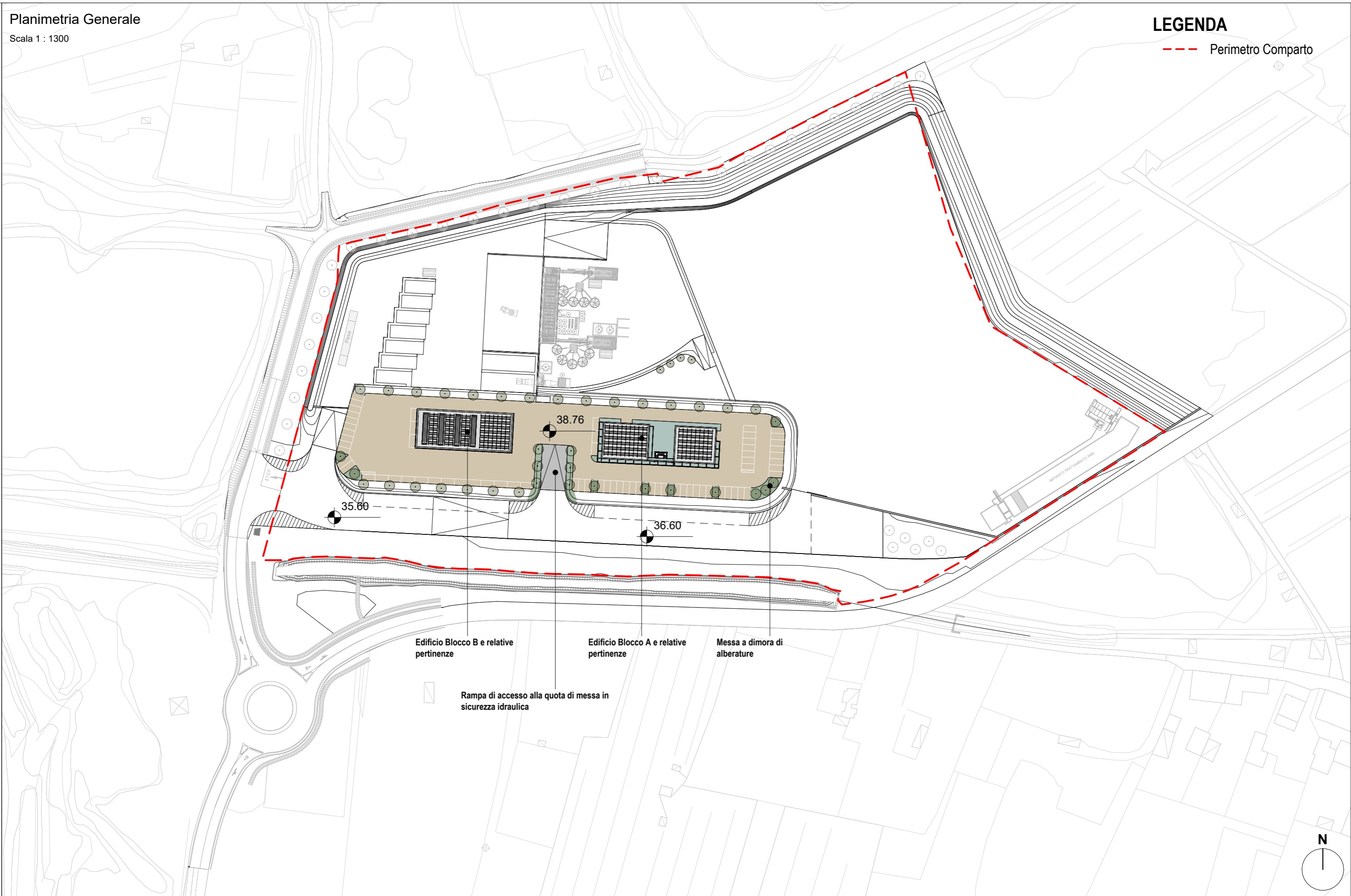


# Planimetria Generale

Scala 1 : 1300

## LEGENDA

--- Perimetro Comparto



Planimetria Generale

Scala 1 : 1300

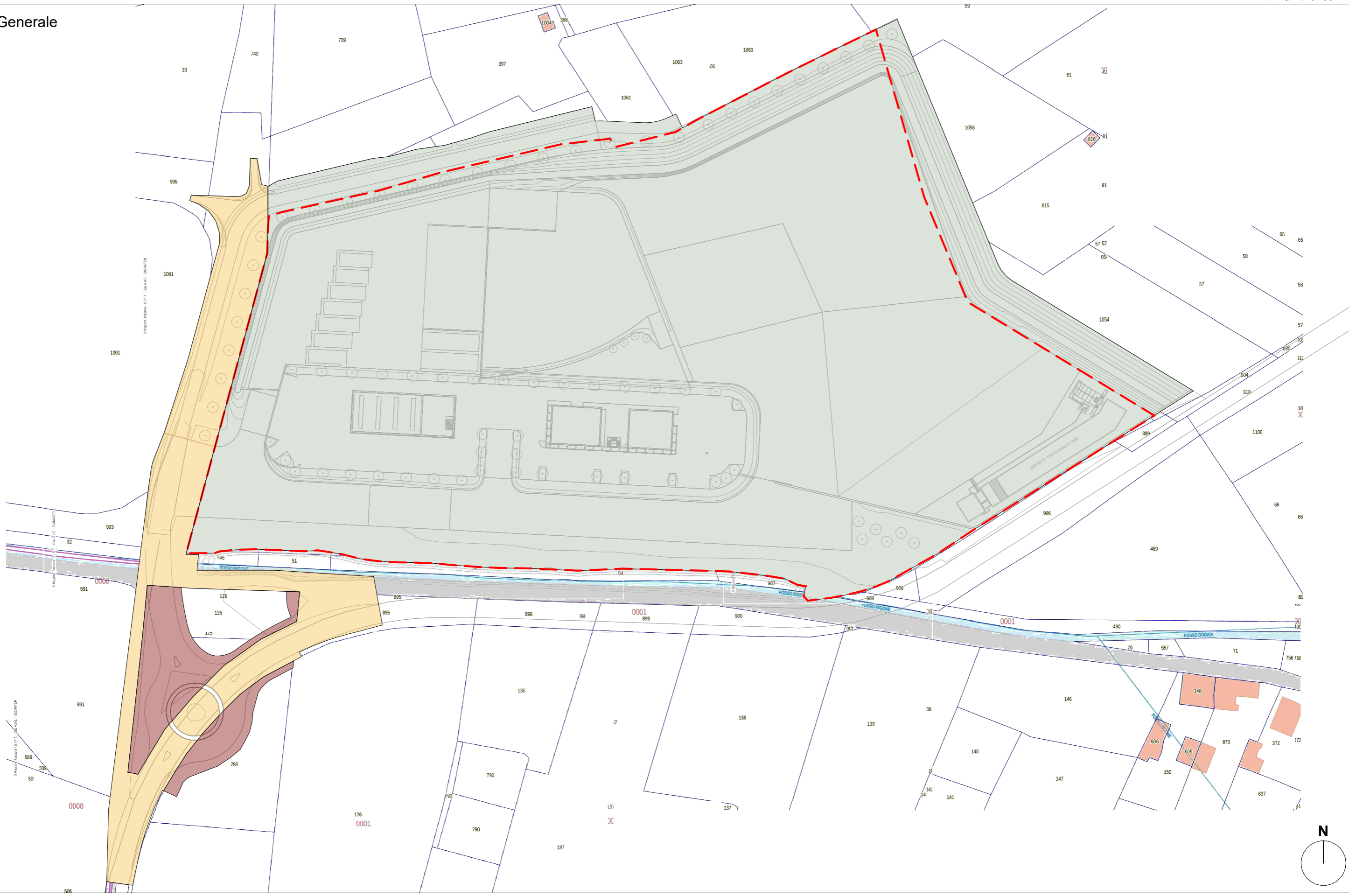
LEGENDA

--- Perimetro Comparto



Planimetria Generale

Scala 1 : 1300

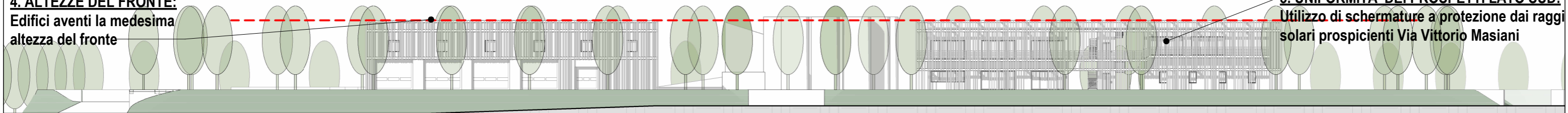


LEGENDA

- Interventi in Aree Pubbliche
- Interventi in Aree Private
- Interventi in Aree Private oggetto di futura cessione al Comune
- Perimetro Comparto

**4. ALTEZZE DEL FRONTE:**

Edifici aventi la medesima  
altezza del fronte

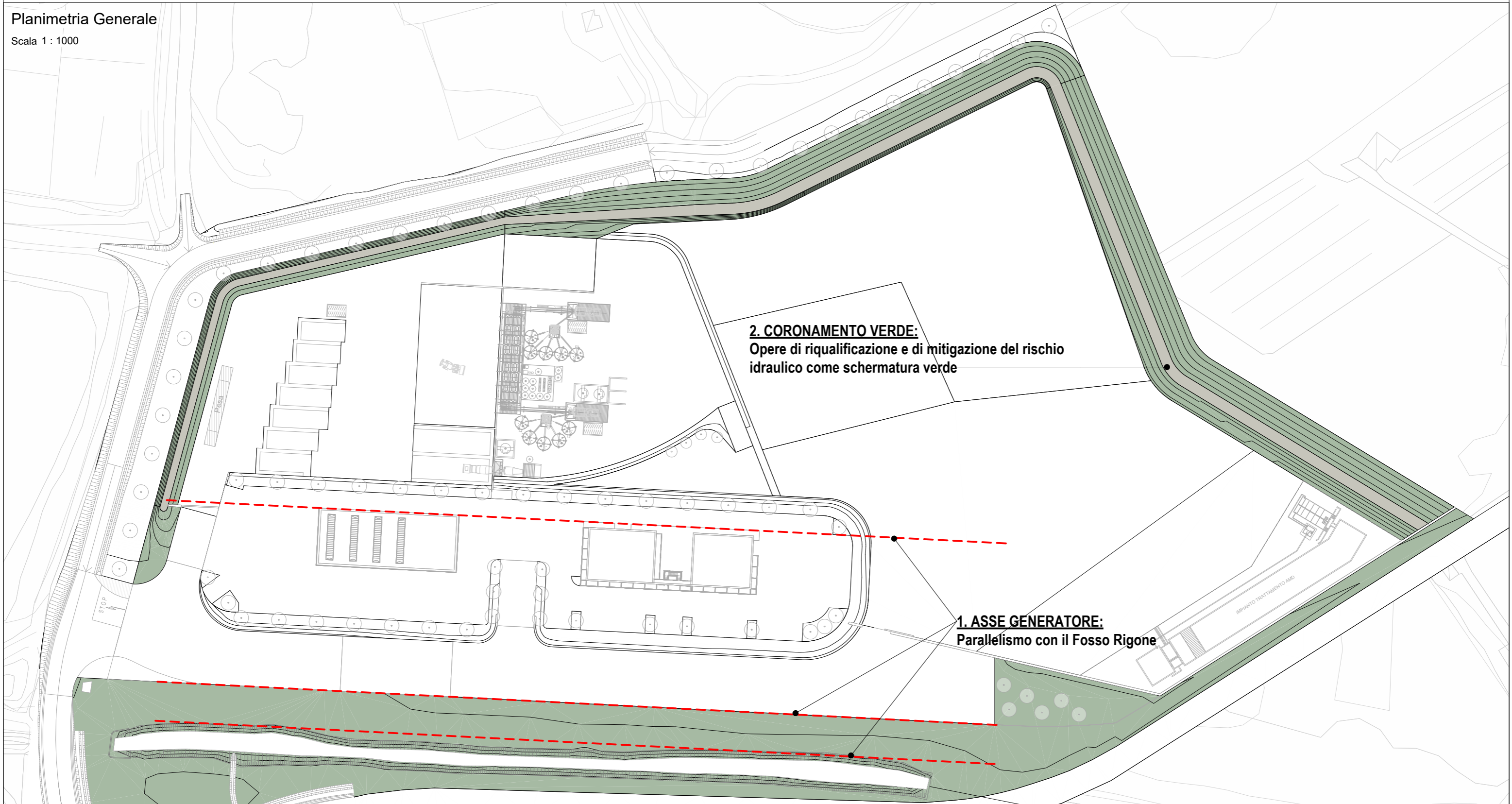


**3. UNIFORMITA' DEI PROSPETTI LATO SUD:**

Utilizzo di schermature a protezione dai raggi  
solari prospicienti Via Vittorio Masiani

Planimetria Generale

Scala 1 : 1000



**2. CORONAMENTO VERDE:**  
Opere di riqualificazione e di mitigazione del rischio  
idraulico come schermatura verde

**1. ASSE GENERATORE:**  
Parallelismo con il Fosso Rigone

## 6. RELAZIONE TECNICA SUGLI ASPETTI AMBIENTALI

### Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali da Area di Riqualificazione RQ 08e

Come da Scheda RQ 08e, "Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato Rapporto Ambientale allegato alla deliberazione di approvazione del presente Piano Operativo.

L'elaborazione Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), c), e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche ed alla valutazione della fattibilità di altre misure di risparmio idrico), f), h), i), j), nonché all'art. 35."

### 6.1 EMISSIONI ED IMMISSIONI ATMOSFERICHE E ACUSTICHE

#### Compatibilità con il P.C.C.A.:



LEGENDA					
CLASSI E VALORI LIMITE Leq in dBA					
LIMITI	PERIODO RIF.	ASSOLUTI DI IMMISSIONE		ASSOLUTI DI EMISSIONE	
		DIURNO 6:00-22:00	NOTTURNO 22:00-6:00	DIURNO 6:00-22:00	NOTTURNO 22:00-6:00
CLASSE I		50	40	45	35
CLASSE II		55	45	50	40
CLASSE III		60	50	55	45
CLASSE IV		65	55	60	50
CLASSE V		70	60	65	55
CLASSE VI		70	70	65	65
Aree destinate a spettacolo					

Figura 6-1: Estratto Cartografia P.C.C.A.

#### **Art. 8 punto 2 lettera a) delle Norme di Attuazione del Piano Operativo.**

Il Comune di Scandicci è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica con ultima modifica effettuata ed approvata con D.C.C. n. 50 del 18/07/2023.

Nel PCCA l'area di interesse ricade in **Classe Acustica III**, come mostrato nel nell' estratto cartografico precedente.

La **Classe III** è definita nel modo seguente dalla tabella A "classificazione del territorio comunale", allegata al DCPM 14/11/1997:

*aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.*

#### Emissioni acustiche ed atmosferiche degli insediamenti

#### **Art. 8 punto 2 lettera c) delle Norme di Attuazione del Piano Operativo.**

Gli impianti produttivi saranno sottoposti ad apposite autorizzazioni ambientali (AUA).

Per quanto concerne invece l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera dovute al traffico indotto, essendo l'intervento una riqualificazione di un'attività preesistente, non si riscontrano criticità.

Nel caso fossero previste delle modifiche o degli incrementi all'attuale impianto, saranno effettuati dei rilevamenti in loco ed in caso sottoposte all'amministrazione le apposite autorizzazioni.

Sarà comunque prevista la piantumazione di nuovi elementi vegetali nell'area e nei terreni limitrofi, che, oltre a garantire un'adeguata schermatura visiva al fine di contenere gli impatti dell'area produttiva dalla viabilità pubblica, garantisce la mitigazione al traffico veicolare generato.

Inoltre, il costo in termini di emissioni dovuto alla riqualificazione dell'area è in quota parte compensato dalla realizzazione di nuove aree verdi previste allo stato di progetto.

### 6.2 APPROVVIGIONAMENTI E SCARICHI IDRICI

#### Approvvigionamenti Idrici

#### **Art. 8 punto 2 lettera e) delle Norme di Attuazione del Piano Operativo.**

Tale prescrizione risulta limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche ed alla valutazione della fattibilità di altre misure di risparmio idrico

Il sistema di raccolta delle **acque piovane della copertura**, come riportato nello schema successivo, risulta realizzato con canaline di raccolta che convogliano, attraverso le discese, l'acqua alla vasca, appositamente dimensionata e posta in prossimità di ciascun Blocco (A e B)

L'acqua della vasca in parte alimenterà la rete duale a servizio dei wc e della rete tecnica dell'edificio, passando preliminarmente attraverso il gruppo di filtrazione ed il pompaggio a servizio della rete duale.

Altra parte dell'acqua della vasca servirà il sistema di irrigazione del verde, passando anch'essa preliminarmente attraverso un gruppo di filtrazione e di pompaggio a servizio di questo sistema.

L'acqua in eccesso verrà convogliata attraverso uno scarico "troppo pieno" verso l'invaso il Fosso Rigone con l'accortezza di inserire una valvola di non ritorno.

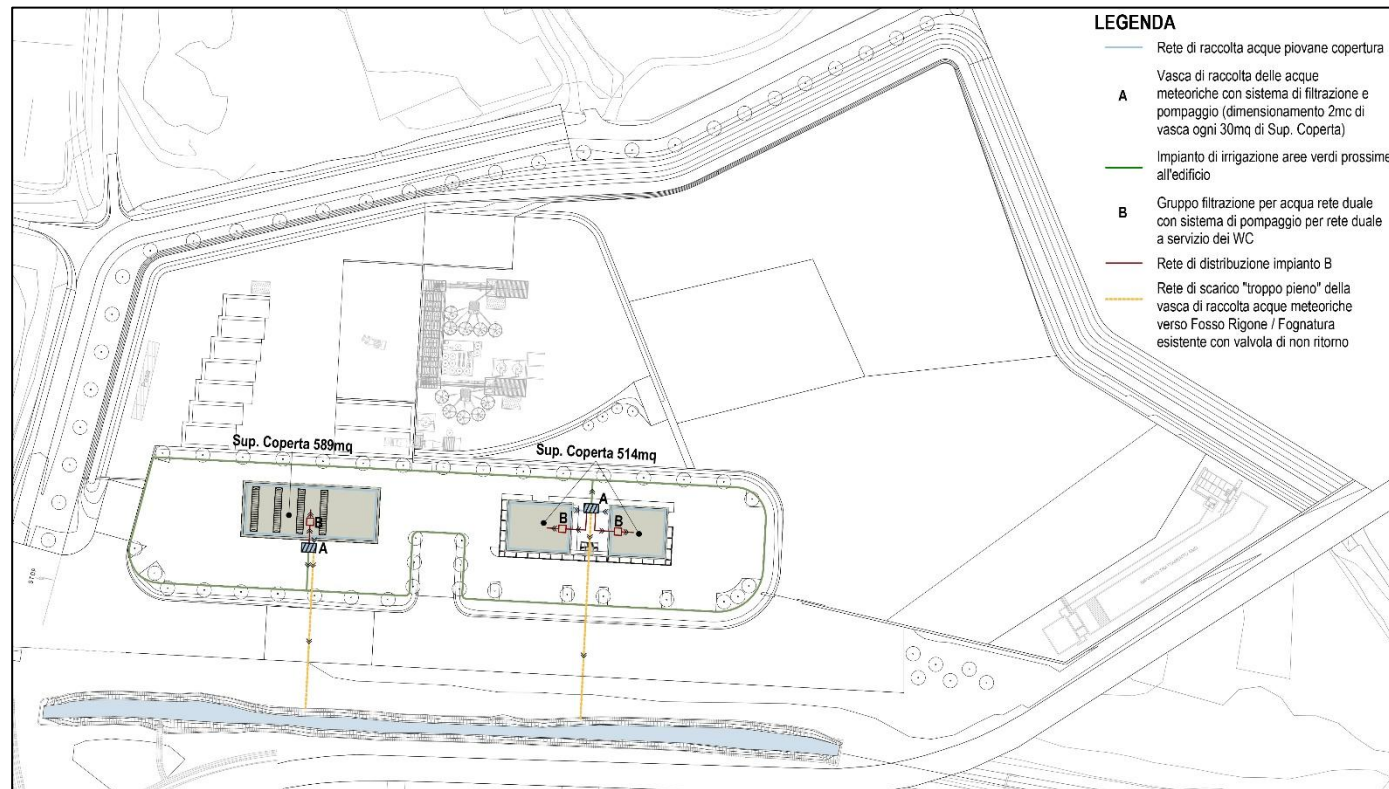


Figura 6-2: Aspetti Ambientali – Riutilizzo delle Acque Meteoriche

#### **Scarichi Idrici in zone servite dalla pubblica fognatura**

##### **Art. 8 punto 2 lettera f) delle Norme di Attuazione del Piano Operativo.**

L'intervento richiederà un nuovo allaccio alla pubblica fognatura e nel processo edilizio sarà effettuata, in accordo con gli enti e organismi competenti, la verifica dell'adeguatezza della rete fognaria esistente e della compatibilità del carico indotto dalla riqualificazione di tale area.

### **6.3 FABBISOGNO ENERGETICO**

#### **Risparmio energetico e fonti rinnovabili / prescrizioni generali**

##### **Art. 8 punto 2 lettera h) delle Norme di Attuazione del Piano Operativo.**

Il progetto si pone l'obiettivo di creare un edificio sostenibile, confortevole ed energeticamente efficiente, in grado di minimizzare i consumi energetici e ridurre i costi di gestione tramite l'impiego e l'integrazione di tecnologie specifiche.

Queste si sono tradotte nell'utilizzo di un apparato impiantistico all'avanguardia e alla scelta di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili.

In considerazione della categoria dell'edificio (E.8 Edifici adibiti ad attività industriali e artigianali e assimilabili), e della zona climatica (D) saranno effettuate tutte le verifiche previste da normativa per le nuove edificazioni nella successiva fase di progettazione di dettaglio.

A servizio dei nuovi edifici, come richiesto dal Decreto Legislativo 199/2021, è obbligatorio installare 1 kW di potenza di fotovoltaico ogni 20 metri quadri di superficie coperta delle nuove costruzioni. In considerazione a quanto sopra è previsto l'installazione di una serie di impianti fotovoltaici idonei a garantire il rispetto della normativa vigente ed in particolare per:

1. Area Produzione Calcestruzzi: verrà realizzato un edificio di cantiere di circa 55 mq un impianto fotovoltaico di potenza stimata di picco non inferiore a 2,8KWp;
2. Edificio Blocco B, di 589 mq: impianto fotovoltaico di potenza stimata TOTALE di picco non inferiore a 29,5KWp;

3. Edificio Blocco A, di 514 mq: probabilmente suddiviso in più attività o più impianti fotovoltaici di potenza stimata TOTALE di picco non inferiore a 26KWp.

L'impianti fotovoltaici saranno costituito da pannelli in silicio policristallino o monocristallino di potenza indicativa da 350 a 400 W/cad. I pannelli saranno interfacciati con idonei Inverter e protezioni alla rete elettrica.

#### **Fattori Climatici**

##### **Art. 8 punto 2 lettera i) delle Norme di Attuazione del Piano Operativo.**

Durante l'iter progettuale è stata posta particolare attenzione ai fattori climatici e ai parametri meteorologici in un'ottica di sostenibilità ambientale, con particolare riferimento al contenimento del consumo di energia e di risorse ambientali in generale.

Sono state poste delle importanti schermature nei prospetti Sud dei due nuovi edifici per ridurre l'impatto dei raggi solari sulle superfici verticali che causerebbero l'innalzamento delle temperature interne e la conseguente necessità di raffrescarle in modo meccanico andando a gravare sul bilancio dell'energia elettrica.

È stata posta particolare attenzione all'esposizione dei venti garantendo, per quanto possibile, il riciclo naturale dell'aria all'interno degli edifici.

Questi aspetti garantiranno ai nuovi volumi la riduzione del fabbisogno energetico per raggiungere il miglior comfort ambientale interno.

#### **Rifiuti**

##### **Art. 8 punto 2 lettera j) delle Norme di Attuazione del Piano Operativo.**

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

In base a quanto sopra, sarà prevista, all'interno dell'area oggetto di intervento, un'apposita area di facile accesso atta a contenere le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.

### **6.4 ART. 35 PRESCRIZIONI PER LE AREE CON PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA**

Come illustrato in precedenza, l'area di intervento risulta collocata in:

**Classe E - Pericolosità idrogeologica elevata** - È attribuita alle aree nelle quali sono presenti gli acquiferi contenuti nella unità idrogeologica AL (depositi fluviali di pianura) caratterizzati da vulnerabilità elevata derivante da permeabilità del substrato elevata e tipologia di falda libera e potenzialità media. Tali depositi presentano granulometria media (sabbie limose e ghiaie, limi sabbiosi). In tali aree un eventuale inquinante sversato in superficie può contaminare direttamente la falda idrica ed i pozzi di attingimento anche per areali molto estesi.

Nell'area di intervento, non essendo presenti opere di captazione ad uso acquedottistico, non si applicano le disposizioni di salvaguardia di cui all'art. 36.

Nelle fasi di cantiere, in quanto intervento eseguito in un'area di riqualificazione "RQ" di cui all'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, durante le fasi di cantiere, dovranno essere adottate tutte le misure necessarie a prevenire infiltrazioni inquinanti sulla base di un apposito documento di sicurezza che tenga conto delle caratteristiche dell'acquifero e delle eventuali interferenze con la falda derivanti dai lavori.

## 7. OPERE DI URBANIZZAZIONE – CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

Le opere di urbanizzazione correlate al presente intervento sono dettagliate all'interno di specifico Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, avente ad oggetto la **“Riorganizzazione della viabilità pubblica tra via Vittorio Masiani e via del Chese in Comune di Scandicci”**.

Per la determinazione del calcolo sommario della spesa sono stati impiegati i prezzi del Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana anno 2025/1, e devono intendersi comprensivi di:

- di Spese Generali (16%) ed Utile di Impresa (10%);
- tutti gli oneri di carattere generale e particolare, correlati alle finalità dell'Appalto;
- comprensivi di tutti gli interventi accessori necessari sia per minimizzare l'impatto dei lavori sulla pubblica viabilità, garantendone comunque la continuità, sia per rendere completamente funzionali le opere realizzate a perfetta regola d'arte con il rispetto delle garanzie richieste;
- per i materiali, le forniture, le lavorazioni e quant'altro indicato, i prezzi sono comprensivi di tutti gli oneri diretti, indiretti ed accessori (pur se non esplicitamente indicati), necessari per dare l'opera funzionante, completa di quanto necessario al suo perfetto funzionamento, in ottemperanza a quanto richiesto dalla documentazione progettuale, dalla normativa vigente e dalla buona regola dell'arte.

Per gli eventuali prezzi per le lavorazioni non previste dal Prezzario Regionale è stata condotta un'analisi avvalendosi del prezzo della manodopera e dei prezzi elementari rilevabili dal citato prezzario o da indagini di mercato.

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA – OPERE DI URBANIZZAZIONE		
<b>A</b>	Importo complessivo dell'opera	<b>605.318,84 €</b>
<b>B</b>	di cui Oneri della Sicurezza	81.265,09 €

### 7.1 VALORE ECONOMICO DELL'OPERA

Il calcolo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione è stato determinato in € 524.053,75, cui si sommano gli Oneri della Sicurezza per un importo pari ad € 81.265,09.

Secondo quanto disposto dalla DG 152 del 2021, nel caso in cui l'importo delle OO.UU. sia inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria di cui al Codice dei Lavori Pubblici e/o non sia obbligatorio il ricorso ad una procedura di gara di evidenza pubblica per individuare l'impresa esecutrice, il valore economico dell'opera da riconoscere a scorporo degli oneri di urbanizzazione con le modalità definite nella Convenzione Urbanistica prevista dal PUC viene individuato applicando un ribasso forfettario del 20% (venti per cento) al Computo Metrico Estimativo.

VALORE ECONOMICO OO.UU A SCORPORO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		
<b>C</b>	Importo dell'opera al netto degli Oneri della Sicurezza (A-B)	524.053,75 €
<b>D</b>	Importo dell'opera al netto degli Oneri della Sicurezza (C) in applicazione della DG 152/21	419.243,00 €
<b>E</b>	<b>Valore economico OO.UU. da riconoscersi a scorporo degli oneri di urbanizzazione (D+B)</b>	<b>500.508,09 €.</b>