

# COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario,  
ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo,  
per la riconversione funzionale di area con plesso scolastico  
*SCHEDA RQ 04b del P.O. - AREA DI RIQUALIFICAZIONE  
SCUOLA MEDIA SUPERIORE L.B. ALBERTI*



## PROPRIETA'

PANARA COSTRUZIONI S.R.L.  
Via Edmondo De Amicis n° 19  
50018 Scandicci

COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO E SAVERIO S.R.L.  
Via Garcia Lorca n° 4  
50013 Campi Bisenzio

## PROGETTISTA

ARCH. MICHELE BERLOT  
Via Giulio Caccini n° 8  
50141 Firenze  
pec: michele.berlot@pec.architetifirenze.it

## COLLABORATORI

GEOM. ALESSANDRO BORGHESI  
Via Borgo Sarchiani n° 29  
50026 San Casciano Val di Pesa (Fi)  
pec: alessandro.borghesi@geopec.it

ARCH. FILIPPO CARCIA  
Via Giordano Bruno n° 12  
50018 Scandicci (Fi)  
pec: filippo.carcia@pec.architetifirenze.it

## MODELLO 3D E RENDERING

ARCH. MAURO ROSSI  
Via del Palazzo Bruciato n° 20/4  
50134 Firenze  
pec: mauro.rossi@pec.architetifirenze.it

## DATA AGGIORNAMENTI

MARZO 2024	OTTOBRE 2025
LUGLIO 2025	APRILE 2026

## SCALA

-

## ELABORATO SOSTITUTIVO

# AR2

## AR2\_1 - RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

### STATO ATTUALE DELL'AREA



estratto C.T.R. Regione Toscana – particolare -:  
in rosso è evidenziato il lotto dell'attuale plesso scolastico

L'area è posta alle propaggini di un tessuto urbanistico di grande richiamo dal punto di vista sociale e commerciale per gli abitanti del Comune – e non solo - in quanto, a sud-est, risulta essere accessibile da una delle direttrici stradali - Via Ugo Foscolo (uno dei tracciati viari fondativi della città) - che identifica anche un lato di Piazza Togliatti, punto nevralgico di aggregazione e di futura riqualificazione, mentre a nord siamo nelle vicinanze del Nuovo Centro, della fermata della tramvia, dell'Ufficio Postale, della Banca e della sede del Comune nuovo (vedi *Elaborato AR5\_TAV. 1 – Inquadramento territoriale, TAV. 2 – Schema emergenze*, con quest'ultime evidenziate in rosso e *TAV. 3 – Planimetria generale - Schema priorità*).

Tale dislocazione ha oltretutto la particolarità di poter godere di uno spazio verde (giardini Boccaccio) posto nelle immediate vicinanze, anch'esso però completamente da riqualificare per poter svolgere il ruolo di Piazza e giardino.



foto 1 - 2: viste fabbricati su Via Ugo Foscolo



foto 3 - 4: viste fabbricati su Via Ugo Foscolo



foto 5 - 6: viste degli edifici intorno alla piazza (Via San Barolo in Tuto)



foto 7 - 8: viste degli edifici intorno alla piazza (Via San Bartolo in Tuto e Via G. Deledda)



foto 9: edificio di recente realizzazione

foto 10: giardini Boccaccio

Il complesso scolastico è posto all'interno di un tessuto urbano realizzato durante il boom demografico degli anni '60/'70, formato da edifici multipiano di notevole altezza (tendenzialmente di 5/6 piani fuori terra fino ad un massimo di sette – vedi foto 3) o disposti "a pettine", su Via Foscolo (vedi foto 1 e 2), da isolati a nord est (foto 8), "in linea" su Via San Bartolo in Tuto (foto 5, 6 e 7); infine, è da poco tempo terminata l'edificazione di un nuovo fabbricato realizzato nel lotto posto su uno dei vertici della piazza, a nord (foto 9), utilizzando un linguaggio proprio dell'architettura contemporanea, simile a quello della presente proposta progettuale.

Per quanto concerne il lotto in oggetto, siamo in presenza di un luogo che ha completamente perso la sua identità, sia per la dismissione della scuola sia per la presenza di uno spazio verde limitrofo (giardini Boccaccio – vedi foto 10), di forma trapezoidale, che

non ha alcuna relazione col contesto, non "disegnato", con poche alberature e spazi di sosta, completamente circondato da assi stradali con stalli per posti auto ma senza la presenza di alcun marciapiede sui lati del perimetro, senza poter usufruire, nelle immediate vicinanze, di locali commerciali ad eccezione di un supermercato (Conad) posto in Via San Bartolo in Tuto.

L'area si presta pertanto, per le considerazioni suesposte, ad una riqualificazione complessiva che ricomprenda anche il giardino prospiciente, con notevoli potenzialità in termini sia di miglioramento della funzionalità del tessuto urbano sia "sociali", dando nuova vita e nuove possibilità di sviluppo di relazioni e di scambi per la comunità dell'intorno cittadino.

Attualmente il lotto, dove è situata la scuola da demolire, è diviso dalla piazza antistante dal tratto di strada definibile come la prosecuzione di Via Grazia Deledda fino all'innesto con Via San Bartolo in Tuto (vedi foto 8): condizione imprescindibile per integrare i due spazi, favorendo pertanto le connessioni tra i due, è quella dell'eliminazione di tale percorso carrabile, per la creazione di un continuum spaziale tra il lotto "privato aperto al pubblico" e lo spazio attrezzato a verde con funzione più specificatamente "pubblica", di sosta, percorso e relazioni.

#### DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

La Scheda RQ 04B che disciplina l'intervento prevede la demolizione del plesso scolastico per recuperarne la Volumetria ad uso residenziale e/o direzionale/terziario e, limitatamente al piano terra, la possibilità di realizzare esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) e attività artigianali di servizio alla residenza.

La proposta progettuale in oggetto prevede la realizzazione di due edifici costituiti da unità immobiliari ad uso residenziale ad eccezione del piano terreno: lo spazio tra i due sarà pertanto ad uso pubblico e avrà la caratteristica di essere esclusivamente pedonale (in caso di emergenza però accessibile anche da mezzi di soccorso) con la possibilità di accedere ai locali commerciali del piano terreno ma anche di essere il collegamento al giardino prospiciente.

I due edifici sverteranno da una "piastra" posta ad una quota leggermente più alta sia rispetto l'ingresso dal marciapiede su Via Foscolo sia dal percorso pedonale lato piazza (che saranno pertanto raccordate da rampe di lieve pendenza): questo per raggiungere la quota assoluta di sicurezza idraulica ma anche per permettere di ottenere le adeguate pendenze a

tutte le canalizzazioni che convogliano verso la pubblica via; per questo motivo il solaio del piano terra sarà di uno spessore maggiore rispetto ai solai dei piani sovrastanti.

Le quote di riferimento del progetto vengono mantenute le medesime per quanto riguarda la viabilità pubblica e i marciapiedi relativi (quota di ingresso pedonale da Via Foscolo pari a +44,55m s.l.m.) oltre a quelle assolute di sicurezza idraulica, pari a +44.63m s.l.m. per quanto concerne quella minima di calpestio del piano terreno (prevista a +44,90m s.l.m.) e +44,83m s.l.m. quella minima per l'accesso alle autorimesse interrato.

#### A) SPAZIO PUBBLICO (GIARDINO/PIAZZA).

Si tratta del riassetto completo di Piazza Boccaccio, un'area che, compresi i futuri marciapiedi perimetrali e i percorsi pedonali interni, avrà uno sviluppo planimetrico di circa 4.800,00mq.

Il concept progettuale prevede l'incremento del numero complessivo delle alberature, mantenendo la quasi totalità di quelle esistenti (ad eccezione dei pini lungo il lato nord della piazza), con l'inserimento di percorsi pedonali costituiti dai marciapiedi lungo il perimetro esterno dell'area a verde e vialetti di penetrazione interna che consentiranno la percorribilità sia in senso longitudinale sia in quello trasversale, con il passaggio da un "centro" costituito da una piazza circolare – con superficie di circa 520,00mq - delimitata da un sistema di sedute poste a semicerchio con l'inserimento di una struttura che permetta un'ombreggiatura costante, una sorta di pergolato a garantire la copertura di buona parte del centro della piazza.

I percorsi interni suddivideranno pertanto l'area in 4 zone di verde di varia grandezza, delimitate da alberature sia lungo i confini perimetrali sia su quelli adiacenti il nucleo centrale in modo che tutte le sedute godano di un'ombreggiatura naturale.

#### A.1) ALBERATURE

La riqualificazione dell'intera area comporterà un incremento del carico urbanistico dovuto sia all'utilizzo commerciale/direzionale del piano terra, sia agli assi di collegamento pedonali con la nuova piazza, sia al numero di famiglie che abiteranno nei nuovi edifici: pertanto, per motivazioni soprattutto legate alla sicurezza, per la porzione privata, è previsto l'abbattimento dei pini domestici e la loro sostituzione con specie che meglio si adattano all'inserimento in un contesto urbano: piante "mangia smog" tipo olmo, bagolaro, ontano, acero riccio, cerro, da definire nello specifico con l'Amministrazione, dopo una valutazione di tipo agronomico.

Per quanto concerne nello specifico il giardino adiacente l'area privata, come già accennato, viene previsto il mantenimento delle alberature esistenti, ad eccezione

degli esemplari che necessariamente dovranno essere abbattuti su Via San Bartolo in Tuto per il nuovo andamento della viabilità pubblica e i pini lungo il lato nord della piazza. Saranno inserite nuove alberature lungo il perimetro della piazza, intorno al suo "centro" e lungo i nuovi percorsi pedonali; tutto ciò in ordine alla riqualificazione complessiva dell'area che comporterà pertanto anche la *ristrutturazione delle aree a verde e/o delle alberate*, così come peraltro previsto all'art. 6 punto D) del Regolamento Verde Urbano del Comune di Scandicci. E' previsto anche il mantenimento del filare lungo il confine nordest dell'attuale perimetrazione del lotto che costituirà il limite del parcheggio a raso della porzione che viene ceduta all'Amministrazione per ottemperare alle prescrizioni della Scheda di attuazione dell'intervento.

Il verde urbano assolve a molteplici funzioni: se quella prettamente estetica è sempre importante poiché le strutture arboree, arbustive e tappezzanti formano, insieme a piazze e strade, gli spazi aperti della città, contribuendo al quadro paesaggistico urbano, sempre di più sono richieste altre caratteristiche, tutte riconducibili al miglioramento della qualità di vita.

I presupposti di fondo per la scelta delle nuove alberature devono pertanto essere:

- elevata capacità anti smog che consente di immagazzinare grandi quantità di anidride carbonica, bloccando anche polveri sottili e abbassando la temperatura dell'ambiente circostante durante le estati più calde e afose (situazione purtroppo diventata sempre più frequente nelle nostre città);
- basso potenziale allergenico;
- grande ombreggiatura (alberi con foglie larghe e fitte);
- fusto dritto e chioma densa;
- estetica (aspetto ornamentale).

Lo schema indicato in progetto (vedi *Elaborato AR5\_Tav. 11 - Stato di Progetto - Planimetria generale - Pianta delle coperture schema del verde*), prevede alberature:

- di prima grandezza, per quanto concerne il perimetro e la parte centrale della piazza; saranno almeno di due specie diverse e quindi olmo, bagolaro o cerro per i filari esterni e acero riccio rosso per la parte centrale della Piazza;
- di seconda grandezza, per il filare su Via Foscolo (arretrando la recinzione del lotto, ponendola dietro gli alberi), per quello tra i due edifici e quelli lungo i percorsi pedonali che portano al centro della Piazza, tipo acero campestre con la possibilità,

tra i due edifici, di alternarsi a qualche alberatura più ornamentale tipo magnolia; la dimensione leggermente più contenuta rispetto alle alberature di prima grandezza, e la scelta della specie, consentono la possibilità del loro inserimento in prossimità delle strutture che delimitano le autorimesse interrate;

- di terza grandezza, per gli alberi all'interno delle aree a parcheggio del lotto privato.

Le zone a verde sono distinte tra quelle destinate a verde pubblico (o private ma non recintate e accessibili al pubblico) e verde privato: le prime (comprese le parti individuate come "dotazione territoriale", all'interno del perimetro originario del lotto, lungo l'asse di penetrazione baricentrico, organizzate in "vasche" con altezza e larghezza tali da poter essere utilizzate anche come panchine) saranno principalmente con finitura a prato, con la possibilità di realizzare delle aree per piante e fiori e/o da attrezzare per spazi gioco, mentre le seconde (comprese quelle costituite dalla fascia lungo Via Foscolo e quella lungo il lato opposto da considerarsi di "filtro" prima dell'ingresso al lotto privato) saranno sempre a prato per le parti inserite all'interno dei parcheggi privati, lungo Via Ugo Foscolo e al limite del confine del lotto, prospicienti il giardino pubblico o in grandi fioriere (di dimensioni diverse, come quelle del percorso centrale) per le zone di passaggio in prossimità dei locali commerciali – o di altra destinazione d'uso, tra quelle previste dalla Scheda Norma -, dove potranno trovare dimora piante di vario genere o aree fiorite - come bene si percepisce da alcuni dei rendering allegati (*Elaborato AR6 - Fotoinserimenti e Rendering*).

Occorre specificare che, dovendo rendere evidente nel modo più dettagliato possibile l'"architettura" dei fabbricati di progetto, le alberature ipotizzate, sia nelle Tavole delle Sezioni e dei Prospetti sia nei rendering, NON sono rappresentative delle dimensioni che avranno nella loro piena maturità in quanto questo avrebbe reso difficile la percezione del progetto nella sua totalità: si è scelto pertanto di inserire tali alberature con una grandezza riscontrabile in una fase intermedia della loro crescita.

#### A.2) SISTEMA DEI FLUSSI PEDONALI (PERCORSI)

Il progetto prevede l'inserimento di marciapiedi lungo tutti i lati del perimetro della piazza (che saranno tre in quanto il quarto lato diventerà quello prospiciente il lotto commerciale/residenziale, svincolando pertanto la piazza, almeno su un fronte, dal traffico veicolare).

Saranno realizzati dei percorsi pedonali che taglieranno lo spazio pubblico secondo delle direttrici verso il centro della piazza (vedi *Elaborato AR5\_TAV. 12 – Stato di*

*Progetto - Planimetria generale – Schema dei flussi pedonali*), inserendosi tra le alberature esistenti:

- una in senso trasversale, proseguendo poi all'interno dell'area commerciale (vedi *Elaborato AR6\_2 viste 9, 11 e 12*, rispettivamente identificanti l'accesso dalla Piazza e da Via Ugo Foscolo), definendo pertanto un asse baricentrico perpendicolare alla viabilità pubblica (e quindi raccogliendo i flussi pedonali da Piazza Togliatti e Piazza Matteotti - vecchio Centro), fino al centro della piazza; per la porzione di tale percorso all'interno del lotto di proprietà, dovrà essere formalmente costituito l'uso pubblico;
- un'altra, provenendo da Piazza Giovanni XXIII (vedi dislocazione in *Elaborato AR5\_TAV. 1*, foto aerea d'inquadramento territoriale) e proseguendo su Via San Bartolo in Tuto, tagliando diagonalmente la piazza per poi unirsi al primo percorso per raggiungere il vertice nord, creando formalmente un collegamento proiettato verso il Nuovo Centro della città (tramvia, Comune, Piazza delle Resistenza, Centro Rogers etc.);
- infine l'ultima, parte dal limite dell'attraversamento pedonale - prospiciente l'isolato Boccaccio - su Via San Bartolo in Tuto - funzionale a raccogliere, e a indirizzare l'indotto pedonale da e verso l'isolato stesso.

Oltre ai percorsi principali, di penetrazione interna, l'area sarà connotata anche da percorsi pedonali secondari costituiti dai marciapiedi perimetrali il giardino e quello che ricalca l'andamento della strada esistente di cui è prevista l'eliminazione, di collegamento tra Via San Bartolo in Tuto e Via Grazia Deledda (vedi *Elaborato AR6\_2 vista 13*: accesso laterale da Via G. Deledda), tra lo spazio pubblico (piazza/giardino) e quello privato aperto al pubblico;

Lo spazio aperto al pubblico all'interno del lotto privato, svolgerà la funzione di percorso da e verso la "piazza" con aree a verde e sedute, di collegamento con gli ingressi condominiali dei due edifici e funzionale alla fruizione dei nuovi locali commerciali che saranno realizzati al piano terra dei fabbricati (vedi *Elaborato AR6\_2 viste 10, 11 e 12*): sia i percorsi sia lo spazio interno al lotto saranno caratterizzati dalla medesima pavimentazione con porzioni di colorazione diversa per dare rilievo agli assi pedonali principali.

Per il confine del lotto che delimita il plesso scolastico su Via San Bartolo in Tuto, dall'incrocio con Via Ugo Foscolo, dato il nuovo andamento dell'asse stradale – rettificato rispetto l'originario – e di conseguenza di quello del lotto in progetto, è

previsto che venga ceduta al Comune, la porzione di verde definita tra il vecchio confine del lotto di proprietà e quello nuovo (vedi *Elaborato AR5 – TAV. 41 - Regime giuridico dei suoli su estratto di mappa*); la prima parte del camminamento, fino all'intersezione con uno degli assi in diagonale che portano verso il centro della piazza, sarà connotata da un percorso pedonale di larghezza considerevole – 3,00 metri – con alberature laterali a realizzare una zona ombreggiata dove poter eventualmente inserire delle sedute, a svolgere funzione di “filtro” prima della recinzione del parcheggio privato (vedi *Elaborato AR6\_2 vista 15*); dall'intersezione con i percorsi pedonali di collegamento col centro della piazza e con l'accesso all'area commerciale (vedi *Elaborato AR6\_2 vista 1*), il camminamento prosegue limitrofo al giardino con la larghezza regolare di un marciapiede: questo per creare un segno di una certa importanza (maggiore larghezza del percorso pedonale con presenza di alberature sul confine del futuro lotto privato), percepibile anche dal parcheggio di Piazza Giovanni XXIII, che lasci intendere il raggiungimento di uno snodo significativo (di collegamento col centro della Piazza).

I flussi dei percorsi pedonali convogliano in un “centro” creando una zona di aggregazione (vedi *Elaborato AR6\_2 viste 6 e 8*): di forma circolare con sedute laterali poste a semicerchio, lungo il perimetro del centro stesso; da questo si proseguirà poi con un unico percorso verso lo spigolo nord della piazza, idealmente e formalmente proiettato verso il Nuovo Centro della città.

Il confine ovest della Piazza viene mantenuto formalmente pressoché identico all'attualità: con un percorso tangente uno dei lati della stessa, parallelo ma secondario rispetto alla viabilità principale (suddiviso da questa da un marciapiede alberato e da dei posti auto - vedi *Elaborato AR6\_2 viste 4 e 5*), ad un solo senso di marcia, funzionale per essere non solo un asse di collegamento con Via G. Carducci ma per consentire anche l'inserimento di posti auto “a spina”, incrementando leggermente l'aiuola del filare di alberature esistenti e inserendo un marciapiede lato Via San Bartolo in Tuto.

#### A3) ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Per questi, è stata indicata (nell'*Elaborato AR5\_Tavv. 10, 11 e 40*) un'ipotetica disposizione che viene evidenziata anche in qualche immagine all'interno dell'*Elaborato AR6\_2 (rendering)*; nello specifico:

- le sedute, poste a semicerchio, a definire il centro della piazza (vedi *Elaborato AR6\_2 vista 6*), e quelle disposte lungo gli assi principali di attraversamento

(*AR6\_2 viste 8 e 16*), sono tutte inserite in zone ombreggiate, lungo i percorsi ma in una posizione leggermente defilata rispetto agli stessi, in postazioni arretrate in modo da non creare intralcio al passaggio; sono pensate di forma semplice, la più funzionale possibile, organizzate in postazioni singole e a seduta multipla dotate di schienale;

- le rastrelliere per biciclette; sono previste in diverse postazioni, come si può evincere dagli elaborati grafici relativi alle *Planimetrie Generali*; oltre aver calcolato il n° dei posti minimo, in funzione della Superficie Edificabile ed averne evidenziato il posizionamento all'interno del lotto privato (vedi *Elaborato AR5\_TAV. 13b – Verifica Parametri Urbanistici*), le rastrelliere sono state inserite anche all'ingresso pedonale allo spazio commerciale e all'interno dell'area, lato giardino, a verde, privata ma accessibile al pubblico;
- i cestini portarifiuti sono posizionati all'inizio e alla fine di ciascun percorso pedonale di attraversamento della piazza;
- su esplicita richiesta dell'Ufficio Opere Pubbliche, il centro della piazza (vedi *Elaborato AR6\_2 vista 6*) sarà caratterizzato, come già indicato, da una struttura fissa in acciaio costituita da pilastri posti a semicerchio, collegati da travi, a formare cinque spicchi triangolari ciascuno da supporto per brise soleil in alluminio in maniera tale da creare una zona ombreggiata della superficie di circa 300,00mq; dato che i pilastri di sostegno sono inseriti direttamente in aree a verde, questa struttura può anche essere pensata come un grande pergolato sul quale far crescere delle piante di tipo rampicante, sempreverdi per sopportare bene il forte irraggiamento solare e ad avere delle fioriture a primavera;

#### A4) ILLUMINAZIONE PUBBLICA

- per quanto riguarda quella della Piazza, i nuovi lampioni saranno disposti sia lungo il perimetro esterno del giardino - ai vertici delle porzioni di verde, nella mezzeria dei lati lunghi delle stesse e agli ingressi dei percorsi pedonali - sia al limite interno dei percorsi, in prossimità delle sedute ad arco di cerchio che definiscono il nucleo centrale della piazza/giardino; per l'illuminazione pubblica stradale invece, uno studio di massima di natura illuminotecnica, ha consentito di ipotizzare, oltre al posizionamento di tre lampioni nel nuovo tratto di strada di collegamento tra Via Foscolo e Via Deledda che viene ceduto all'Amministrazione per la realizzazione di posti auto pubblici, anche l'installazione di nuovi lampioni per tutti gli attraversamenti pedonali (ai due lati della strada in caso doppio senso di marcia e

da un lato solo in caso di unico senso di marcia), oltre a degli spostamenti e/o sostituzioni degli esistenti.

#### **B) SPAZI PRIVATI NON RECINTATI ACCESSIBILI AL PUBBLICO.**

Questi saranno costituiti da camminamenti intorno ai locali del piano terra, con sedute e grandi vasche da utilizzarsi come fioriere, per la piantumazione di arbusti, piante ornamentali o semplicemente come contenitori di ghiaia bianca. Oltre che da schermature per le rampe di accesso alle autorimesse interrato e per le prese d'aria delle stesse, tali elementi connoteranno anche la direttrice trasversale di penetrazione interna (spazio da assoggettare a costituzione di servitù ad uso pubblico), di raccordo tra la strada e l'ingresso alla piazza; essendo i due edifici indipendenti a livello strutturale e impiantistico, la piastra del piano terra su cui svettano ha una fascia centrale, di circa 2,50m di larghezza, libera da strutture sottostanti: nelle aiuole pertanto sarà possibile inserire alberature vere e proprie, con funzione sia estetica sia per l'ombreggiamento delle sedute ricavate dai bordi delle vasche (vedi *Elaborato AR6\_2 viste 9-12*).

Al camminamento centrale si giunge da Via Ugo Foscolo che, per la porzione fronteggiante il lotto (vedi *Elaborato AR6\_1 fotoinserimento 1 e 4*), vedrà, come già accennato, l'arretramento della recinzione del lotto ponendola al di là delle alberature comportando pertanto l'incremento d'importanza del percorso per l'inserimento di una fascia di verde (con eventualmente delle sedute tra gli alberi), così come già evidenziato per il confine del lotto su Via San Bartolo in Tuto; a differenza di quest'ultima (da cedere al Comune) la fascia di verde su Via Foscolo è da intendersi come privata ma accessibile al pubblico.

Le superfici da considerarsi esclusivamente private (che insieme al sedime dei fabbricati, rappresentano la Superficie Fondiaria dell'intervento – vedi identificazione in *Elaborato AR5\_TAV. 13b – Verifica Parametri Urbanistici*), sono costituite da:

- parcheggi privati a cielo aperto;
  - aree tecniche poste in prossimità dell'accesso da Via Foscolo;
  - spazi da sfruttare come aree gioco o per la realizzazione di orti condominiali;
  - prese d'aria delle autorimesse interrato con le fioriere circostanti, ad altezza 1,10 m.;
- oltre a quelle già descritte, che si dipartono dal percorso centrale, prospicienti i locali del piano terra, ma che saranno comunque lasciate liberamente percorribili dal pubblico.

Dove sono previste recinzioni, queste saranno costituite da pannelli in lamiera stirata, che consentiranno comunque un'introspezione in funzione della scelta della larghezza delle maglie della lamiera (tinteggiata con lo stesso colore dei "pieni" degli edifici); le porzioni perimetrali, più alte, avranno al piede un muretto di 40/50cm che compenserà l'andamento

non perfettamente orizzontale del piano di campagna.

#### **C) UNITA' PRIVATE (vedi *Elaborato AR5\_TAVV. 15-19*).**

Sul lotto saranno realizzati due edifici, con struttura portante in cemento armato, indipendenti, di forma compatta, di 7 piani fuori terra, ciascuno con un solo vano scala - dotato di lucernario in copertura che proietta la luce attraverso delle aperture nei solai di tutti i piani - a disimpegnare 5/6 appartamenti per piano a parte l'ultimo livello che prevede l'accesso a due sole unità immobiliari, sfalsate tra loro, ciascuna con un'ampia porzione di lastrico pertinenziale; il piano terra, almeno per i locali prospicienti sul percorso centrale, sarà adibito ad uso commerciale e/o artigianale e/o di somministrazione di alimenti e bevande; oltre ad avere gli accessi ai vani scala condominiali, disporranno (sul retro rispetto al percorso pedonale centrale tra i due edifici) di locali pertinenziali pluriuso (ad uso esclusivo dei condomini, come da artt. 10 comma 3 e 13 comma 4 del D.P.G.R. 39/r/2018), da utilizzarsi come sale polivalenti e/o di servizio: spazi per assemblee condominiali, sala relax o fitness, aree coworking (sempre più utili per offrire locali attrezzati per il lavoro a distanza), locali per realizzazione di eventi.

Il numero degli edifici, la tipologia scelta e la posizione all'interno del lotto, sono il risultato di una ricerca progettuale che collimasse con l'idea di un'asse di penetrazione trasversale: ecco quindi la soluzione di due edifici posizionati in modo da permettere la creazione di una direttrice centrale (a svolgere la funzione di percorso pedonale principale, con la caratteristica, già accennata precedentemente, di essere suddiviso, al centro da vasche con alberature e sedute) e di uno spazio a terra per ciascuno, a quota leggermente inferiore, da adibire a parcheggio e area di manovra per l'accesso alle autorimesse interrato (i posti auto all'aperto saranno intervallati da aiuole con alberi e potranno essere coperti da pergole che potranno anche svolgere la funzione di appoggio per pannelli solari e/o fotovoltaici). I due fabbricati sono posizionati parallelamente a Via Ugo Foscolo, così come lo è attualmente la scuola; il percorso pedonale di penetrazione interno risulta quindi perpendicolare a tale viabilità; il giardino pubblico, di forma trapezoidale, prevede una lieve rotazione della prosecuzione del percorso pedonale precedente, in modo da ottenere un "centro" della piazza ("vuoto") che si bilancia con i volumi dei fabbricati limitrofi (compresi quelli di progetto) essendone sostanzialmente il baricentro, come ben evidenziato dagli assi, in rosso (da Via San Bartolo in Tuto, da Via Grazia Deledda e da Via Foscolo), nell'*Elaborato AR5\_TAV. 6 – Planimetria generale – Schema progettuale*.

La posizione reciproca dei due fabbricati, sfalsati tra loro, è funzionale:

- a garantire il massimo livello di privacy, limitando l'allineamento frontale delle aperture per le facciate laterali degli edifici che prospettano tra loro, sull'interno del percorso commerciale (vedi *Elaborato AR5\_TAVV. 16-18*);
- alla creazione di visuali più dinamiche, sia da Via Ugo Foscolo, sia dal percorso pedonale parallelo, con la percezione di buona parte dei prospetti laterali interni (vedi *Elaborato AR6\_2 vista 10*);
- a smorzare il contrasto tra l'altezza degli edifici e la larghezza del percorso centrale, anticipando l'apertura verso diversi punti di vista; infatti data l'altezza massima in copertura di 24,70m con i percorsi porticati a piano terra dei due edifici che distano tra loro 14,30m (vedi *Elaborato AR5\_TAV. 15*), la posizione sfalsata dei fabbricati fa sì che i volumi si fronteggino, per l'intera loro massa, solo per 18,50m anziché per la lunghezza complessiva delle facciate laterali che è di 25,70m.

Per quanto concerne l'inserimento all'interno del tessuto urbano esistente, è stata posta particolare attenzione alla distanza con gli edifici limitrofi; ciascuno dei due, oltre ad essere posizionato ad una distanza > 10 m l'uno dall'altro (come si evince dall'*Elaborato AR5\_Tav. 36 – Pianta delle coperture - Verifica distanze*), gode di una notevole "apertura" visiva su tre dei quattro fronti (vedi *Elaborato AR4\_Planimetrie generali*):

- il fabbricato posto più a nord prospetta, per due facciate, su aree libere (piazza/giardino e un'area a parcheggio) mentre la terza, su Via Foscolo, dista oltre 35m dagli edifici sull'altro lato della strada;
- l'altro fabbricato ha una facciata "libera", prospettante sulla piazza, e le altre due distanti dagli edifici che li fronteggiano, rispettivamente, oltre 30m su Via Foscolo e oltre 25m su Via San Bartolo in Tuto (solo per lo spigolo della facciata più vicino dato il non parallelismo con la strada).

La tipologia degli edifici consente di avere un buon numero di appartamenti con gli affacci sulla piazza (tutti quelli con superficie utile > 80,00mq, ad eccezione di uno dei due presenti sul lastrico): questo a differenza di edifici in linea (a più vani scala), disposti trasversalmente, che avrebbe consentito solo agli appartamenti di "testa" di godere di un affaccio privilegiato o, magari, di un edificio unico disposto longitudinalmente (parallelo a Via Foscolo) che avrebbe rappresentato una cesura tra la strada e la piazza, chiudendo il fronte alla possibilità di un asse trasversale di collegamento.

La soluzione scelta si potrebbe definire una tipologia "a torre" anche se i fabbricati si sviluppano solo per 7 piani fuori terra (col piano terra però di altezza 5,00m): in tal senso, per evidenziare la verticalità dei volumi, ogni edificio è disegnato in modo da essere

assemblato con 4 elementi che possano essere concepiti ciascuno come una torre.

Un'architettura definita da logge piuttosto profonde, inclinate per le facciate laterali: le finestre si aprono solo sulle logge, lasciando "piene" tutte le altre porzioni delle facciate, con la luce che viene garantita dalle dimensioni delle vetrate e dai parapetti che saranno anch'essi realizzati in vetro. L'idea progettuale è quella di caratterizzare i volumi con pieni e vuoti, mantenendo una neutralità per quanto riguarda tinteggiature (per le pareti sul fondo delle logge è previsto di usare un grigio chiaro, ad accentuare in tal modo la profondità delle stesse) e utilizzo di materiali.

Elementi caratterizzanti le facciate laterali (vedi *Elaborato AR5\_TAVV. 21 e 23 e Elaborato AR6\_2 viste 4, 11, 14, 15 e 16*), saranno dei brise soleil, realizzati con profilati in alluminio, a schermare il vano scala (per le facciate prospettanti sui parcheggi privati) e parte delle logge laterali: in tal modo, per queste ultime, verranno create porzioni più private dove, tra l'altro, saranno aperte le finestre dei bagni degli appartamenti di tipologia 1 e 3.

I locali al piano terra saranno caratterizzati da vetrate a tutta altezza, fino all'intradosso del solaio del piano primo, comprendendo pertanto in tale sviluppo anche l'intercapedine, di altezza < 1,80m, tra tali locali e il piano sovrastante: la scelta di realizzare il piano terra a "doppio volume" deriva sia dalla necessità di allontanare il più possibile le unità residenziali dagli spazi a terra (per questioni di privacy essendo l'area a terra privata ma non recintata e accessibile al pubblico) sia per "slanciare" visivamente il primo livello degli edifici che, altrimenti, con un'altezza regolare di 3,00m, sarebbe sembrato schiacciato dalla massa dei piani sovrastanti. Il piano terra di ciascun fabbricato è vetrato su tutti i fronti, ad eccezione delle pareti che delimitano il vano scala e il pozzo luce interno.

Il vano scala di ciascun edificio sarà dotato di due ascensori e avrà doppio accesso contrapposto, con un ingresso direttamente dai parcheggi privati condominiali all'aperto, e uno dal percorso centrale, che costituisce la direttrice principale per la fruibilità dei locali commerciali e di collegamento con la piazza/giardino: su questo percorso le entrate agli ingressi condominiali dei due fabbricati, sono allineate, anche se gli edifici sono sfalsati tra loro (vedi *Elaborato AR5\_TAV. 15*).

Per quanto concerne le unità residenziali, la presente ipotesi progettuale prevede 7 tipologie diverse per superficie utile, da 46,00mq a 110,00mq circa: per ognuno dei due fabbricati si avrà un buon numero di appartamenti con S.U. > 80,00mq (n° 8 unità su un totale di 29 unità residenziali per ogni fabbricato) e ogni unità residenziale avrà S.U. > 45,00mq ottemperando, in tal modo, alle Disposizioni generali della Scheda che disciplina l'intervento. I primi due piani residenziali (piani 1° e 2° - vedi *Elaborato AR5\_TAV. 16*) sono formati da 6

appartamenti, tre su ciascun fronte principale (speculari tra loro) per un totale di 2 bilocali e 4 trilocali; dal terzo al quinto livello (vedi *Elaborato AR5\_TAV. 17*), il vano scala disimpegna 5 appartamenti per piano: per la facciata su Via Foscolo prosegue la sequenza dei piani sottostanti (un bilocale e due trilocali), sulla piazza invece prospetteranno due quadrilocali, separati tra loro dal corridoio condominiale che creerà una sorta di cannocchiale visivo con portafinestra sul fondo, aperta sul verde della piazza, incrementando pertanto, per questi livelli, la luce del vano scala che giunge sia dal lucernario sia dalla parete finestrata delle scale. Il piano attico (sesto livello - vedi *Elaborato AR5\_TAV. 18*) prevede l'accesso ai due appartamenti più grandi (con cucina abitabile) che godranno anche di lastrico pertinenziale, accessibile dalla zona giorno, in parte ombreggiato da pergolato, collegato alla loggia posta sul fronte principale. Ogni appartamento, avendo doppio affaccio, è dotato di due logge, una sul fronte principale e una su quello laterale ad eccezione dei bilocali, anch'essi con due logge, sui fronti principali, dotati però di una terza loggia, arretrata rispetto al filo della facciata, permettendo l'apertura di una portafinestra laterale nel locale soggiorno, per garantire in tal modo il requisito dell'aerazione trasversale; ciascun vano principale (camera e soggiorno) di ogni tipologia di appartamento ha l'accesso diretto ad una loggia.

I piani residenziali avranno altezza interna di 2,70m.

Dovendo necessariamente prevedere l'utilizzo di energia rinnovabile, la copertura di ciascun fabbricato (vedi *Elaborato AR5\_TAV. 19*) sarà utilizzata per il posizionamento di pannelli solari e/o fotovoltaici, che saranno disposti nel modo meno invasivo possibile, in modo tale da non essere percepibili da nessun punto di vista "pubblico".

#### D) AUTORIMESSE INTERRATE E PARCHEGGI PRIVATI ESTERNI.

In accordo con quanto indicato nella Scheda Norma, in ordine al fatto *che l'area di riqualificazione ricade in ambito urbano con prevalente carattere pedonale dell'utenza nel quale è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare*, l'intervento dovrà garantire la dotazione di parcheggio esclusivamente per la sosta stanziale, nella misura stabilita dall'art. 11 delle N.T.A. del P.O.. Dato che l'area è caratterizzata da pericolosità idraulica elevata (I.3), per la dotazione minima dei parcheggi per la sosta stanziale, si applicano i quantitativi di cui alla Legge 122/89 e s.m.i., come da art. 11.2 delle N.T.A. del P.O..

Il parametro per il dimensionamento della superficie di parcheggio, è il Volume Edificabile che, così come indicato all'art. 23 del D.P.G.R. n° 39R/2018, viene calcolato moltiplicando la Superficie Edificabile per l'altezza interna netta dei locali.

Per ciascun edificio è previsto un piano interrato (vedi *Elaborato AR5\_TAV. 14*) il cui accesso avviene dal piazzale dei parcheggi privati ed è preceduto da un dosso, protetto da

spallette in muratura, necessario per raggiungere la quota assoluta di sicurezza idraulica di 44,83m s.l.m., corrispondente alla quota relativa di -0,07m (avendo indicato con 0,00m il livello del piano terreno, corrispondente alla quota assoluta di 44.90m, maggiore di quella di sicurezza idraulica di 44.63m s.l.m. – vedi più nel dettaglio gli *Elaborato AR5\_TAV. 24 - Stato di progetto – Sezione C, AR5\_TAV. 27 - Stato di progetto – Sezioni Ambientali* e la *Relazione geologica di fattibilità* allegata alla presente); L'ingresso avviene tramite rampe rettilinee, a doppio senso di marcia, di larghezza 5,50m e pendenza < 20%, posizionate parallelamente alla pubblica via.

Data la loro "indipendenza" strutturale, è previsto, tra le due autorimesse, il mantenimento di una fascia di terreno di circa 2,50m di larghezza, che sarà poi sfruttata, come già specificato, per la formazione, a livello del piano terra, di un asse di penetrazione alberato all'interno del lotto.

Ciascuno dei due settori prevede la formazione di 20 box auto, di altezza 2,40m, per una superficie di parcheggio complessiva (posti auto e spazi di manovra, al lordo delle murature) di circa 699,00mq circa per ogni settore (1398,00mq complessivi), non concorrendo pertanto alla formazione di Superficie Edificabile (SE) in quanto la superficie non eccede la dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale (art. 10.b.8.1 del D.P.G.R. 39R/2018) che, ai sensi della L. 122/89 è 1/10 della volumetria edificabile di progetto e quindi pari a 1.401,00mq; per il calcolo della superficie vedi *Elaborato AR5\_TAV. 30 - Stato di progetto – Pianta piano interrato - Calcolo Superfici* con riepilogo in *TAV. 13 - Stato di Progetto – Planimetria generale – Verifica dati urbanistici*.

Lo spazio di manovra sarà dotato di aperture in copertura che verificheranno il ricambio d'aria minimo previsto dalla relativa normativa.

Il piano interrato prevede la realizzazione anche di un numero di cantine (di 2,40m di altezza), di diversa dimensione ma pari al numero degli appartamenti (29 per ciascun edificio) raggiungibili direttamente dal vano scala condominiale e che potranno essere areate (per la quasi totalità) tramite aperture sullo scannafosso perimetrale; sono infine stati inseriti dei locali tecnici dislocati in posizione strategica (accanto agli ascensori e sottostanti le aree tecniche condominiali del piano terra), in ordine alle effettive necessità che saranno poi verificate in sede di progettazione impiantistica.

Ogni edificio è dotato di un piazzale a parcheggio esterno, posto a quota inferiore di 40cm rispetto a quella del piano terreno, per raccordarsi alla viabilità esistente in funzione delle quote altimetriche effettive da rilievo dato che l'area (e quindi anche la viabilità) ha una lieve pendenza verso nord-ovest (inferiore comunque all'1%); la quota del punto di accesso dalla

strada è comunque inferiore rispetto alla quota dei parcheggi esterni che saranno pertanto raccordati alla viabilità pubblica con una rampa di lieve pendenza (come evidenziato in *Elaborato AR5\_TAVV. 10, 11 e 12 – Stato di Progetto – Planimetrie generali*).

La dotazione minima dei parcheggi, come già suesposto, viene raggiunta con la sola superficie di parcheggio delle autorimesse interrato: i parcheggi privati a raso esterni incrementano pertanto tale valore e si rendono comunque necessari per garantire un numero di posti auto complessivi (n° 73) superiore al numero delle unità immobiliari di progetto (n° 4 locali commerciali e/o artigianali e/o di somministrazione di alimenti e bevande e n° 58 unità immobiliari residenziali e/o direzionali), andando incontro alle prevedibili richieste di mercato circa la dotazione, almeno per quota parte del numero totale delle unità immobiliari, di più di un solo posto auto.

#### E) SUPERFICIE PERMEABILE.

Oltre agli spazi a verde ricavati sia all'interno delle Dotazioni Territoriali sia all'interno della Superficie Fondiaria, questa sarà garantita dalla superficie dei parcheggi privati all'aperto che sarà realizzata in calcestruzzo drenante o materiali simili; il tutto per verificare ampiamente l'Indice di Permeabilità del 25% della SF (e anche della ST).

#### F) MATERIALI, FINITURE DEGLI EDIFICI E DELLE RELATIVE COMPONENTI TECNOLOGICHE.

La superficie a terra che dovrà consentire la permeabilità del terreno (essenzialmente le aree con destinazione parcheggio privato) sarà realizzata con materiali drenanti tipo Drenatech o simili: nello specifico, questa è una pavimentazione continua per esterni, a base di pietra naturale e resina bi componente che, oltre a rispondere efficacemente ai requisiti di stabilità e durabilità nel tempo ha, come caratteristica principale, quella di avere gli inerti naturali tenuti insieme da speciali leganti in modo da garantire una percentuale di vuoti di massa tale da consentire il passaggio dell'acqua attraverso il 100% della superficie, riuscendo pertanto a coniugare aspetti estetici, funzionalità e praticità.

Il progetto prevede un grande utilizzo di superfici vetrate per:

- le vetrine degli esercizi commerciali e degli accessi condominiali, con vetrate alte 5,00m, per tutta l'altezza complessiva del primo livello, che saranno suddivise da telai in alluminio;
- i parapetti delle logge e dei lastrici;
- le aperture in facciata e i lucernari sul tetto,

in modo che la massa degli edifici sia alleggerita dall'utilizzo diffuso di tale materiale oltre che dalla profondità delle logge, schermate solo in parte dalla trasparenza del vetro.

Saranno utilizzati profilati in alluminio o in acciaio per i brise soleil (verniciati in RAL 7005 – un colore grigio scuro per contrastare quello chiaro delle pareti) e per i pergolati (verniciati con colore RAL 7044 – grigio chiaro) sui quattro lastrici (due per ciascun edificio).

La finitura superficiale delle facciate sarà ad intonaco, con colorazioni chiare: RAL 9010 per le pareti esterne e RAL 7044 per le pareti di fondo delle logge (un tono leggermente più scuro, per enfatizzarne ancora di più la profondità).

Gli infissi saranno realizzati in legno.

Per le recinzioni è previsto l'utilizzo di pannellature in lamiera stirata che garantiscono un livello di trasparenza visiva abbinato ad una buona qualità estetica; queste saranno verniciate con il colore delle facciate degli edifici.

Per quanto riguarda le componenti tecnologiche, dato che gli edifici dovranno essere costruiti secondo i requisiti NZEB (Nearly Zero-Energy Buildings) ossia con elevate prestazioni, con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo (frutto di una combinazione di tecnologie adeguate e dettate da fattori economici, climatici, tipologici e comportamentali), il loro ridotto fabbisogno energetico sarà coperto in maniera significativa da energia prodotta da fonti rinnovabili. Quindi viene data importanza all'energia solare con il posizionamento di pannelli, sia sui pergolati dei posti auto, sia sulla copertura piana di ciascun fabbricato: l'ipotesi progettuale prevede che questi vengano posizionati adagiandoli parallelamente all'estradosso del solaio in quanto, il lieve decremento dell'efficienza sul picco massimo di ogni pannello (rispetto ad una posizione inclinata), viene ampiamente compensato dal maggior numero di pannelli che possono essere utilizzati rispetto ad un posizionamento inclinato che deve tener conto delle ombre portate dai pannelli stessi. Tale ipotesi consente altresì di evitare che questi possano essere percepiti da qualsiasi visuale pubblica (anche per l'altezza dei fabbricati stessi), non interferendo pertanto in alcun modo dal punto di vista paesaggistico. Per i due appartamenti posti all'attico di ciascun fabbricato, i pannelli solari saranno appoggiati sopra la prima porzione del pergolato del lastrico pertinenziale.

I pannelli non interferiscono in alcun modo, a livello paesaggistico, con visuali panoramiche, anche perché occorre considerare come, quanto indicato nelle tavole dei prospetti, sia una visione solo teorica rimandando, per immagini più attinenti alla realtà, a quelle contenute nell'*Elaborato AR6 - Fotoinserimenti e Rendering*.

#### G) PARCHEGGI PUBBLICI.

Una delle prescrizioni per la realizzazione dell'intervento, è la creazione di *spazi per parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione o nelle immediate vicinanze, nella misura minima di mq 800 aggiuntivi*: tale spazio viene ricavato sul confine nord-est del lotto originario; i posti auto saranno realizzati posizionandoli "a spina", incrementando lievemente l'aiuola del filare di alberi attualmente presente sull'area, in modo da poter godere di un'ombreggiatura naturale; oltre ad avere una corsia di parcheggio, questa consente di dotare l'area di una strada pubblica di penetrazione interna che andrà ad innestarsi su Via Grazia. Deledda: su tale strada sono previsti gli accessi (sia quello carrabile sia quello pedonale) per uno dei due fabbricati, mentre per l'altro sono previsti su Via San Bartolo in Tuto.

Limitando la quantificazione dei posti auto pubblici al perimetro dell'area di riqualificazione, l'intervento comporta un lieve aumento degli stessi, nonostante l'eliminazione sia del percorso che divide attualmente il lotto della scuola dal giardino antistante, sia dello snodo che da Via San Bartolo in Tuto si immette nella strada suddetta; oltre ai nuovi nella porzione che viene ceduta al Comune, l'incremento è frutto di un posizionamento più razionale rispetto a quanto avviene all'attualità.

#### H) OPERE DI URBANIZZAZIONE (vedi *Elaborato AR5\_TAVV. 39-40*).

Le Opere di Urbanizzazione oggetto del presente Progetto Unitario sono localizzate in area pubblica, nel soddisfacimento di quanto richiesto dalla Scheda di Piano RQ 04b.

Tali opere consistono in:

- realizzazione di strada e spazi per parcheggio pubblico, all'interno dell'originario perimetro del lotto, di collegamento tra Via Ugo Foscolo e Via Grazia Deledda, compresa realizzazione di marciapiedi, del verde di corredo e dell'impianto di illuminazione; per piccola porzione di tale area, essendo questa identificata nel Livello B01 del Piano Operativo come area con evidenze archeologiche, è stato richiesto ed ottenuto relativo Nulla Osta dal Settore Archeologia della Soprintendenza di Firenze;
- completamento e adeguamento della viabilità pubblica (Via San Bartolo in Tuto) nei tratti prospicienti il lotto originario, la piazza e il limite nord-ovest dell'area di riqualificazione, attraverso il rifacimento della sede stradale, la realizzazione dei marciapiedi, la diversa collocazione degli stalli dei posti auto e/o moto, l'inserimento di isole ecologiche e l'integrazione dell'impianto di illuminazione tramite l'inserimento di nuovi lampioni (particolare attenzione è stata posta agli attraversamenti pedonali), la traslazione e/o la sostituzione degli esistenti;

- riassetto e riqualificazione complessiva di Piazza Boccaccio, comprensiva del rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica sulla piazza e sulla viabilità adiacente, tramite:
  - realizzazione di marciapiedi;
  - percorsi interni di penetrazione da realizzarsi con pavimentazione in calcestruzzo drenante e cordoli perimetrali a delimitazione delle aree a verde;
  - formazione di "centro" con sedute disposte ad arco di cerchio e installazione di pergolato ombreggiante;
  - inserimento di elementi di arredo urbano quali panchine, cestini portarifiuti, rastrelliere per biciclette; le panchine saranno di forma semplice, dei parallelepipedi con un'alternanza tra sedute singole e multiple (dotate di schienale);
  - sistemazione delle aree a verde, compresa piantumazione di nuove alberature;
  - realizzazione di impianto di irrigazione tramite integrazione della rete idrica esistente;
  - realizzazione impianto di videosorveglianza;
- recupero funzionale di Casa Bellocchi, mediante opere di consolidamento del fabbricato comprensivo di tutte le opere strutturali, edili ed architettoniche necessarie (le opere impiantistiche esistenti dovranno essere mantenute, se non interferenti).

#### **SPECIFICHE RELATIVE ALL'IMPIANTO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE** (vedi *Elaborato AR5\_TAVV. 37-38*).

Saranno realizzati due impianti indipendenti, uno per ciascun fabbricato.

Ogni impianto sarà diviso in tre parti separate, con fossa biologica e pozzetto sgrassatore da posizionarsi nelle aree esterne a parcheggio privato per rendere più agevole la movimentazione dei mezzi per lo svuotamento.

##### a) Raccolta acque meteoriche degli spazi esterni, dei parcheggi e delle coperture:

una progettazione davvero sostenibile non può prescindere dal prevedere, oltre ad accorgimenti di efficienza energetica, anche un impianto di recupero e trattamento delle acque piovane o meteoriche. L'acqua piovana, non potabile, per poter essere riutilizzabile per usi diversi dal consumo umano, deve provenire dalle coperture degli edifici o da spazi esterni tramite l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo.

Un impianto di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche è generalmente costituito dai seguenti componenti base: serbatoio, filtro, pompa, eventuale integrazione con acqua potabile e seconda rete di condotte, scarico di troppo pieno.

Se il recupero dell'acqua piovana è anche per uso domestico (cassette di scarico dei w.c. e lavatrice), oltre al serbatoio di accumulo, ai sistemi di filtraggio e bypass per

troppo pieno, l'impianto deve essere dotato di elettropompa centrifuga sommersa per il sollevamento e la distribuzione dell'acqua.

- b) raccolta delle acque chiare;
- c) raccolta delle acque nere.

Per quanto riguarda le acque meteoriche, queste saranno raccolte nella vasca di accumulo di 48,00mc (dimensionata in funzione della Superficie Coperta, così come prescritto dall'art. 8 delle N.T.A. del Piano Operativo) per destinarle al riutilizzo di usi non pregiati: il serbatoio (o più serbatoi combinati) sarà posizionato interrato, nell'area esterna destinata a parcheggio privato.

La raccolta delle acque chiare e nere dell'edificio avviene secondo il classico e collaudato schema: le acque chiare saranno adeguatamente convogliate in pozzetti separatori di grassi di 1,00mc, mentre le acque nere verranno raccolte e convogliate nella prima camera delle fosse biologiche bicamerali.

Tutte le acque raccolte nelle fosse biologiche, all'uscita dalla seconda camera, e dai separatori di grassi, verranno convogliate in un pozzetto d'ispezione e, prima dell'immissione nel collettore fognario pubblico (acque miste), in un ulteriore pozzetto. posizionato sul marciapiede pubblico, in cui confluirà anche il portavia del "troppo pieno" delle acque meteoriche: in tal modo, nel caso in cui in futuro fosse previsto un collettore dedicato solo a queste, si potranno separare facilmente per allacciarsi a quest'ultimo.

Il sistema descritto rispetta ovviamente le norme in materia e per quanto riguarda il dimensionamento dell'impianto sopra descritto si rimanda all'*Elaborato AR5\_Tav. 37*.

#### **CONGRUITA' ALLE PRESCRIZIONI DELLA SCHEDA DEL P.I.T. RELATIVA AL VINCOLO.**

La Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area è stata decretata con D.M. 20/01/1965, pubblicata su G.U. n° 36/1965, con la seguente motivazione: [...] *la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per le sue caratteristiche silvoagronomiche e per la presenza di monumenti di alto valore storico quali il castello dell'Acciaiuolo, la villa Pasquali, la villa Turenne, la chiesa di Mosciano, Castel Pulci ed altri, costituisce un insieme di grande valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di eccezionale importanza.*

Il paragrafo C) della Scheda relativa al vincolo – *Obiettivi per la tutela e valorizzazione – Disciplina d'uso* –, indica le prescrizioni da seguire in relazione alle varie tipologie di interventi.

Per quanto concerne:

- il punto 1- *Struttura idrogeomorfologica*, le opere relative alla realizzazione delle autorimesse interrate, saranno sottoposte a verifica geologico/idraulica per evidenziare eventuali problematiche ed eventualmente realizzare interventi atti a salvaguardare la regimazione idraulica, la difesa del suolo e il contenimento dei fenomeni di esondazione;
- il punto 2- *Struttura ecosistemica/ambientale*, non vengono realizzati interventi su vegetazione ripariale o ecosistemi fluviali né compromettenti l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica di elementi vegetali lineari e puntuali;
- il punto 3- *Struttura antropica*; l'intervento è da realizzarsi al di fuori del nucleo storico e del suo intorno territoriale e non interessa edifici, complessi architettonici e manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale né ville, complessi monumentali e relativi parchi, orti o giardini di valore storico/architettonico; potendosi identificare l'intervento in progetto quale "*realizzazione di nuove addizioni edilizie*", il punto 3.c.11 non riguarda però quanto richiesto nella presente istanza poiché non coinvolge trame viarie (il tratto di strada che, nell'ipotesi di progetto relativa allo spazio pubblico, viene eliminato, è un tratto carrabile di collegamento tra due tracciati viari fondativi – vedi livello B01 del Piano Operativo - all'interno dell'*Elaborato AR1* - e, la sua eliminazione, permette pertanto il ripristino dei tracciati originari – compreso quello di Via San Bartolo in Tuto, così come esplicitamente prescritto dall'art. 49 delle N.T.A. del P.O.), patrimonio edilizio e manufatti di valore storico-culturale, non compromette caratteri morfologici della città storica e, pur prevedendo l'utilizzo di pannelli fotovoltaici, questi non hanno funzione di frangisole, e la loro disposizione (sui pergolati dei posti auto privati e adagiati orizzontalmente sul lastrico di copertura, ad un'altezza di quasi 25,00m), li renderà non percepibili da qualsiasi spazio pubblico;
- il punto 4- *Elementi della percezione*; le nuove volumetrie non interferiscono con visuali panoramiche in quanto si inseriscono all'interno di un'area circondata da edifici condominiali multipiano che, una volta "svuotata", con la demolizione del plesso scolastico, vedrà la ricucitura del tessuto urbano con la realizzazione dei due nuovi edifici che andranno ad inserirsi in modo tale da aprire nuove visuali, percorribili pedonalmente, dalla viabilità pubblica (Via Ugo Foscolo) verso la piazza/giardino; oltretutto, essendo gli edifici orientati in modo da avere un buon numero di appartamenti prospettanti sulla piazza/giardino e avendo delle porzioni di lastrico calpestabile, saranno create nuove prospettive, non compromettendo quelle esistenti; l'area da riqualificarsi, infine, non è prossima alle emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.

## PARAMETRI URBANISTICI

A livello dimensionale, la presente ipotesi prevede la quasi totale saturazione della Volumetria Edificabile legittimata (pari a un totale di 14.025,91mc – come da rilievo dello stato di fatto rappresentato negli elaborati di cui alla richiesta di Sanatoria suddetta), tra direzionale e/o commerciale e residenziale per due edifici di 6 piani fuori terra (con piano terreno a “doppio volume”) oltre attico.

La Superficie Edificabile – S.E. - è calcolata così come previsto dall'art. 10 comma 2 punto c2 del D.P.G.R. 39/R/2018 (Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi) e il Volume Edificabile – V. E. - come da art. 23 del medesimo D.P.G.R..

I dati urbanistici del progetto (da intendersi solo esemplificativi della soluzione progettuale proposta ma modificabili in sede di progettazione esecutiva, all'interno dei limiti prescrittivi previsti sia dalla Scheda Normativa RQ 04b, sia dalla volumetria massima ammessa derivante dai valori legittimati con la procedura di Sanatoria edilizia, e così come anche indicato nelle N.T.A. allegate alla presente istanza), sono esplicitati in AR5\_Tavv. 13 e 13b - Stato di progetto – Planimetria generale – Verifica parametri urbanistici e a questi elaborati pertanto si rimanda per la verifica degli stessi.

## CONSIDERAZIONI FINALI

Il progetto nel suo insieme, riqualifica un'area da tempo dismessa, ricucendo il fronte di uno degli assi stradali più importanti del tessuto urbano e creando delle nuove direttrici pedonali, di collegamento tra nuovo e vecchio centro; gli edifici costituiranno, a differenza della scuola (recintata lungo tutto il perimetro), elementi di "chiusura" solo formale poiché lo spazio a terra – ad eccezione dei parcheggi privati - sarà completamente fruibile a livello pedonale, “aperto”, anche per l'utilizzo di ampie superfici vetrate per i locali che vi si affacciano, in continuità con l'apertura spaziale della piazza/giardino. L'architettura degli edifici è pensata e disegnata secondo il principio della funzionalità ma che sia anche connotata da un linguaggio immediatamente distinguibile; ogni unità avrà ampie aperture vetrate su logge, con parapetti anch'essi in vetro per sfruttare l'apporto della luce diurna.

Alla luce di quanto descritto si può quindi sostenere che, rispetto al contesto paesaggistico, la realizzazione dell'intervento modifichi la percezione visiva dell'area in cui va ad inserirsi, concorrendo alla riqualificazione del sistema insediativo con:

- l'inserimento di uno spazio pubblico (piazza) "disegnato" sia per favorire le relazioni sociali, con l'attrattiva di spazi di verde (mantenendo la quasi totalità delle alberature

- esistenti aggiungendone sul perimetro e lungo i percorsi) , di camminamento e di sosta sia per la creazione di percorsi di collegamento pedonale orientati anche al raggiungimento di aree nevralgiche della città;
- la realizzazione di un nucleo di locali commerciali in continuità con la piazza e accessibile pedonalmente anche dalla viabilità principale;
- la "ricucitura" del tessuto urbano con un'architettura di qualità che contribuirà alla caratterizzazione del paesaggio, al fine di "... *concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurare qualità architettonica...*", così come espressamente richiesto sia nelle prescrizioni della Scheda di intervento, sia dall'art. 75 delle N.T.A., sia dalle summenzionate "*Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea*" (Allegato 2 al P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale), soprattutto nella parte che incentiva la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità.

Si specifica che tale ipotesi progettuale ha ottenuto:

- *parere favorevole* da parte della Commissione Urbanistica Comunale, nella seduta del 13/12/2022;
- *parere conforme* da parte della Commissione per il Paesaggio, nella seduta del 18/07/2023;
- *Nulla Osta dal punto di vista della tutela archeologica* da parte del Settore Archeologia della Soprintendenza, prot. n° 21950 del 29/07/2025, per le modifiche previste nella porzione da cedere al Comune di Scandicci essendo, in minima parte, un'area con evidenze archeologiche;
- *Determinazione n° 307 del 13/03/2026 del Settore 4 – Governo del Territorio – uo 4.2. Pianificazione Territoriale e Urbanistica*, con la quale si dichiara conclusa con esito positivo la Conferenza dei Servizi indetta in data 22/01/2026, prot. n° 3045;
- *Autorizzazione Paesaggistica n° 219 del 03/04/2026.*

## **AR2 2 - RELAZIONE SUGLI ASPETTI AMBIENTALI**

Il presente Progetto Unitario si allinea alle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2) delle N.T.A. del P.O. e, più specificatamente:

- per quanto concerne le **Emissioni ed immissioni atmosferiche e acustiche**, sia relativamente alla lett. a) *Compatibilità con il P.C.C.A. (Piano Comunale di Classificazione Acustica)*, sia alla lett. b) *Esposizione degli insediamenti residenziali all'inquinamento atmosferico e acustico*, sia alla lett. c) *Emissioni acustiche e atmosferiche degli insediamenti*, si rimanda alla VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO allegata alla presente; questa ha comportato una serie di misurazioni fonometriche del rumore ambientale diurno e notturno in cui non sono state rilevate particolari fonti di rumore prevalenti, ad eccezione del traffico veicolare cittadino; l'analisi dei risultati ha stabilito che "... il livello di pressione sonora durante entrambi i periodi di riferimento sono sempre al di sotto dei limiti di legge" e che, per quanto riguarda l'impatto prodotto dalla realizzazione dell'opera "... il fabbricato verrà edificato al posto di uno esistente e pertanto, in termini di riflessioni sonore la zona non subirà variazioni. Per quanto riguarda le modificazioni dei percorsi e dei flussi di traffico si può evidenziare che: trattandosi di un immobile in un centro cittadino, le autovetture a servizio dei residenti non influiranno sulle infrastrutture stradali esistenti. Pertanto si stima assolutamente trascurabile il traffico da/verso detto edificio". La relazione infine, nelle considerazioni finali, specifica che "... sono rispettati i limiti previsti dalla legislazione, senza la necessità di realizzare interventi di contenimento della rumorosità; si può dunque concludere che il clima acustico della zona in oggetto rispetta i valori limite previsti dalla normativa ed è compatibile con la creazione degli edifici in oggetto";
- per quanto concerne gli **Approvvigionamenti e scarichi idrici**, relativamente alla lett. e) *Approvvigionamenti idrici*, il progetto prevede specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi compresa la realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture destinandole ad usi non pregiati, tramite la realizzazione di serbatoi di accumulo di capacità pari ad almeno 2mc ogni 30mq di Superficie Coperta (Sc), come da schemi dimostrativi di cui all'*Elaborato AR5\_TAVV 37 e 38*, a cui si rimanda anche per lo schema smaltimento delle acque reflue, tenendo conto che l'area è situata in una zona servita da pubblica fognatura di tipo misto; per l'incremento del

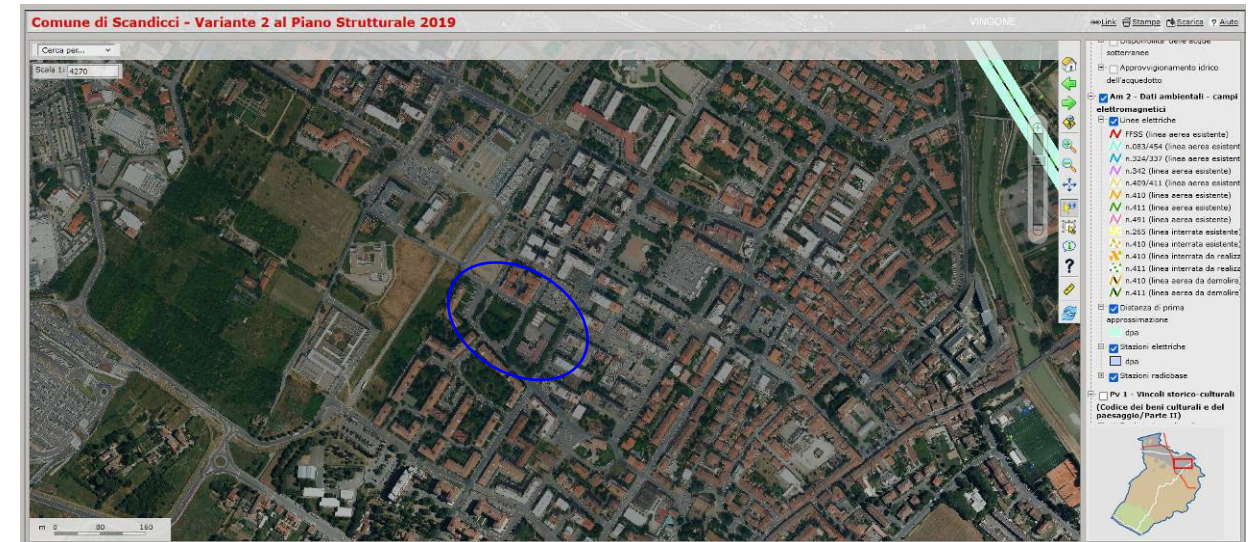
numero di utenze che il nuovo insediamento apporterà all'area in questione, è stato richiesto parere a Publiacqua basato sugli schemi progettuali ipotizzati. In calce alla presente si riporta la risposta dell'Ente con lo schema previsto per il potenziamento e l'estensione della rete idrica con posa di nuova condotta; in ordine al fontanello pubblico e l'installazione dell'impianto di irrigazione del verde pubblico, viene richiesto che questi siano dotati di apposito contatore e, "in considerazione delle criticità di approvvigionamento idrico e per la continuità del servizio, si consiglia l'installazione di impianto privato di autoclave provvisto di idoneo serbatoio di accumulo": tali prescrizioni vengono individuate graficamente nell'*Elaborato AR5\_TAV. 39\_Stato di Progetto\_Planimetria Generale\_Schema sottoservizi*; per quanto riguarda la lett. f) *Scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura*, la risposta dell'Ente (basata, come al punto precedente, sullo schema progettuale ipotizzato) è stata positiva in quanto "la rete fognaria esistente su Via Foscolo, nel tratto prospiciente l'area d'intervento, è idonea a recepire i nuovi scarichi. Il punto di consegna dei reflui dovrà essere collocato al confine tra la proprietà pubblica e quella privata" (vedi *Elaborato AR5\_TAV. 37\_Stato di Progetto\_Planimetria Generale\_Smaltimento liquami e rete duale*);

- per quanto concerne il **Fabbisogno energetico**:
  - o lett. h.1) *Prestazioni degli involucri / isolamento termico*, il progetto dovrà rispettare i valori di trasmittanza previsti dalla normativa;
  - o lett. h.2) *Prestazioni degli impianti di climatizzazione*, il progetto prevede un impianto centralizzato a pompe di calore (da considerarsi fonti rinnovabili di energia) per riscaldamento / raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria;
  - o lett. h.3) *Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili*, il progetto si uniforma alle prescrizioni dell'art. 1.1.a dell'Allegato A della Deliberazione del C.C. n° 107/2008;
  - o lett. i) *Fattori climatici*, il posizionamento degli edifici è condizionato dall'inserimento all'interno di un tessuto urbanizzato, che beneficia però di una prospiciente area a verde e di una buona distanza con i fabbricati limitrofi; anche tra i due nuovi edifici viene mantenuta una distanza superiore a 10,00m, fronteggiandosi tra l'altro (come già specificato) solo per porzione della facciata laterale, essendo sfalsati tra loro; oltretutto gli appartamenti sveltano dal piano terra, essendo posti ad una quota di +5,50m rispetto a

quest'ultimo; ogni unità immobiliare ha gli affacci "schermati" da logge (quindi con una buona protezione da parametri meteorologici quali l'esposizione ai venti e all'irraggiamento solare diretto) con ventilazione garantita almeno su due facciate (tre per gli attici); gli edifici sono posizionati secondo gli assi sud-est e nord-ovest: questo consente di ottenere un buon compromesso considerando il numero e il posizionamento degli appartamenti per ciascun piano, e permette di sfruttare il sole nelle ore più miti per riscaldare gli ambienti e beneficiare di un'illuminazione più omogenea nei locali esposti a Nord; il tutto quindi nell'ottica di una sostenibilità ambientale orientata essenzialmente al contenimento dei consumi energetici;

- per quanto concerne il punto relativo ai **Rifiuti**, il progetto recepisce integralmente quanto indicato da ALIA con nota del 20/02/2024 prot. DPT/01-2024-9472 inoltrata anche al Comune di Scandicci e (che si allega in calce alla presente): *"il parere in oggetto è frutto di una prevedibile trasformazione del sistema di raccolta ... che dovrebbe essere attivata, salvo ripensamenti, entro il 2024. La trasformazione del servizio di raccolta prevede l'impiego di nuovi contenitori a carico dall'alto (Up Loader), in sostituzione degli attuali contenitori stazionari a carico laterale (Side Loader). Il vantaggio del cambio di tecnologia ed attrezzature dedicate, consiste nella minor occupazione di suolo pubblico, a parità di volume installato"*; in sostanza viene stabilito di mantenere le attuali postazioni su Via Ugo Foscolo che saranno trasformate con i nuovi contenitori, con l'occupazione di due stalli auto ciascuno (10,00x2,00m), oltre a due nuove postazioni su Via San Bartolo in Tuto e sulla prosecuzione della nuova viabilità, sul lato opposto della Piazza (*Elaborato AR5\_TAV. 10*); la postazione esistente su Via San Bartolo in Tuto (lato nord-ovest), da comunicazione diretta della Direzione e Trasformazione Servizi di ALIA, è previsto che venga spostata sull'altro lato della strada per problemi di viabilità: in questa fase intanto è stata spostata sulla strada parallela interna, che dovrebbe consentire di svincolarsi da problematiche legate alla viabilità (vedi elaborati grafici relativi alle *Planimetrie Generali di Progetto*);
- per quanto concerne il punto relativo alla **Qualità di suolo e sottosuolo**, essendo il lotto originariamente adibito a plesso scolastico, non vi è la necessità di eseguire le particolari verifiche ambientali prescritte per aree produttive dismesse;
- per quanto concerne il punto relativo ai **Campi elettromagnetici**, l'intervento è realizzato in un'area lontana da linee elettriche, stazioni elettriche e/o radiobase,

come si evince dall'estratto cartografico del quadro conoscitivo del Piano Strutturale – Variante 2 del 2019, relativo al *livello Am 2 – Dati ambientali - Campi elettromagnetici*



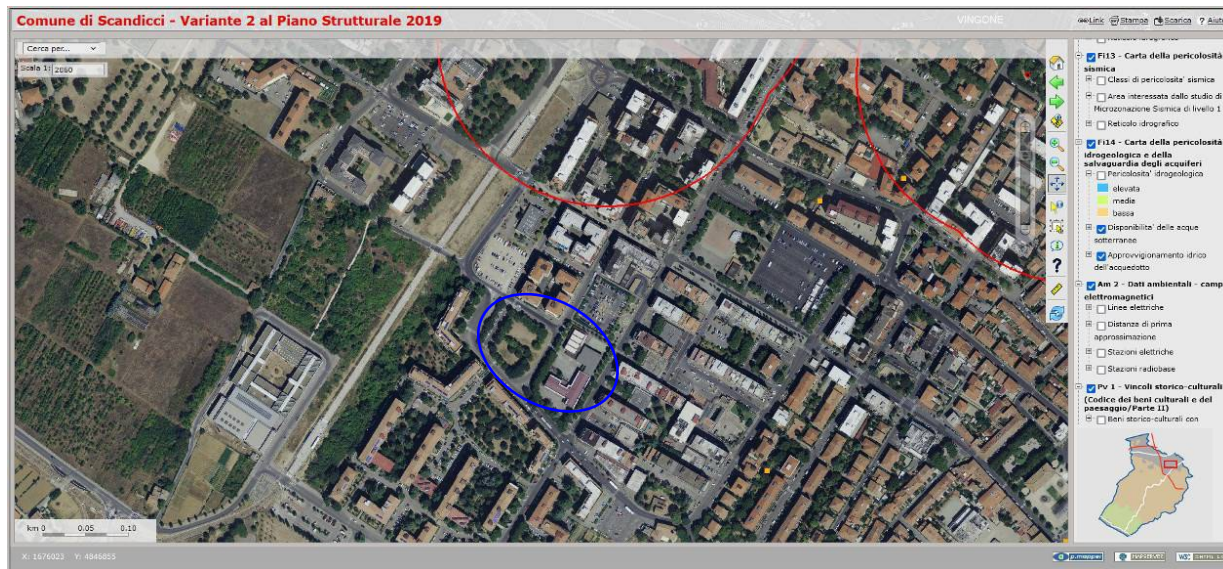
estratto livello Am 2 – Dati ambientali – Campi elettromagnetici;  
in blu la zona di intervento

Per quanto attiene l'art. 35 (*Prescrizioni per le aree con pericolosità idrogeologica*) delle N.T.A. del Piano Operativo, l'area oggetto d'intervento rientra tra le aree di *Classe E - Pericolosità idrogeologica elevata*, come verificabile nella *Tav. Fi 4 "Carta idrogeologica e delle vulnerabilità degli acquiferi"* del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

In tali aree è prescritto che:

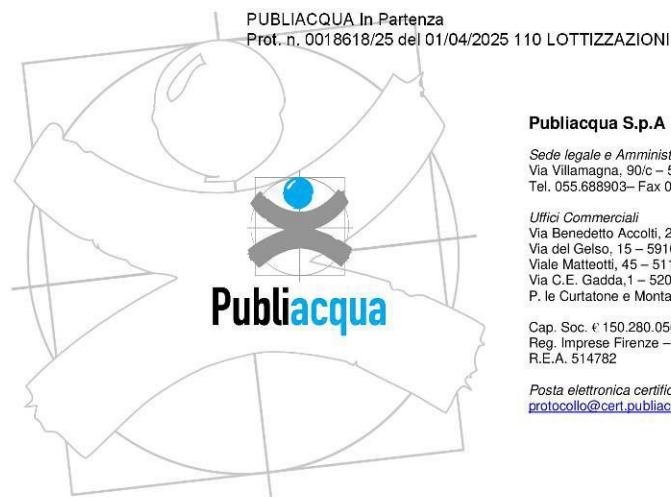
- in fase di cantiere di interventi da eseguirsi in aree TR e RQ, dovranno essere adottate tutte le misure necessarie a prevenire infiltrazioni inquinanti sulla base di un apposito documento di sicurezza che tenga conto delle caratteristiche dell'acquifero e delle eventuali interferenze con la falda derivanti dai lavori;
- a tutela delle opere di captazione ad uso acquedottistico si applicano le disposizioni di salvaguardia di cui all'art. 36.

Per quest'ultimo articolo si allega, qui di seguito, un altro estratto cartografico del quadro conoscitivo del Piano Strutturale – Variante 2 del 2019, relativo al *livello Fi 14 "Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi"*, in cui si evince che l'area oggetto del presente intervento è posta al di fuori della zona di 200m di rispetto dei pozzi.



estratto livello Fi 14 "Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi";  
 in blu la zona di intervento e in rosso le fasce di rispetto dei punti di approvvigionamento idrico dell'acquedotto

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla *RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA'*,  
 allegata alla presente.



**Publiacqua S.p.A**

*Sede legale e Amministrativa*  
Via Villamagna, 90/c – 50126 Firenze  
Tel. 055.688903 – Fax 055.6862495

*Uffici Commerciali*  
Via Benedetto Accolti, 23/A – 50126 Firenze  
Via del Gelsco, 15 – 59100 Prato  
Viale Matteotti, 45 – 51100 Pistoia  
Via C.E. Gadda, 1 – 52027 S. Giovanni Valdarno  
P. le Curtatone e Montanara, 29 – 50032 Borgo S. Lorenzo

Cap. Soc. € 150.280.056,72 i.v.  
Reg. Imprese Firenze – C.F. e P.I. 05040110487  
R.E.A. 514782

Posta elettronica certificata  
[protocollo@cert.publiacqua.it](mailto:protocollo@cert.publiacqua.it)

*Egr. Arch.*  
**Michele Berlot**

[michele.berlot@pec.architettifirenze.it](mailto:michele.berlot@pec.architettifirenze.it)

*Spett.le*  
**Comune di Scandicci**  
Settore 4 “Governo Territorio”  
[comune.scandicci@postacert.toscana.it](mailto:comune.scandicci@postacert.toscana.it)

Oggetto: A/2025/15123. Nuovo complesso residenziale (Scheda RQ 04b – L.B. Alberti di cui all'allegato A delle N.T.A. del piano operativo del comune di Scandicci) – Riconversione funzionale di Area con plesso scolastico nel Comune di Scandicci, Città Metropolitana di Firenze. (Prog. 2025\_128).

In riferimento alla richiesta in oggetto, registrata al n. 15123 del protocollo aziendale, esaminati gli elaborati tecnici trasmessi con la presente si comunica quanto segue.

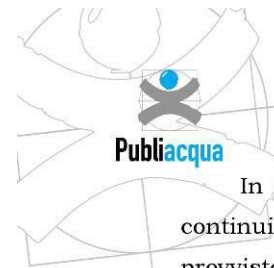
*Sistema Idrico*

Per consentire l'approvvigionamento idrico all'intervento in oggetto dovranno essere realizzati, con onere economico a carico del Soggetto proponente, il potenziamento e l'estensione della rete idrica con posa di una nuova condotta in ghisa sferoidale Dn 150 come indicato nello schema planimetrico allegato.

La realizzazione dell'estensione della rete idrica potrà essere eseguita solo se la viabilità interessata risulterà di pertinenza pubblica che dovrà essere certificata da dichiarazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale.

La fornitura idrica agli edifici sarà concessa posizionando i misuratori di utenza (contatori), al confine tra la proprietà pubblica e quella privata, in apposita cassetta a muro ispezionabile dalla pubblica via prevedendo l'installazione e la contrattualizzazione di un misuratore per ogni unità immobiliare.

Qualora sia di interesse del Soggetto proponente, la fornitura idrica potrà essere concessa applicando il “Regolamento per le Singolarizzazioni” allegato alla presente. I contatori d'utenza dovranno essere installati in apposita cassetta a muro (ad essi esclusivamente riservata), collocata in area condominiale accessibile ai tecnici della scrivente Società.



In considerazione delle criticità di approvvigionamento idrico e per la continuità del servizio si prescrive l'installazione di impianto privato di autoclave provvisto di idoneo serbatoio di accumulo (Art. 23 del Regolamento del S.I.I.).

Si ricorda che il fontanello pubblico e l'installazione dell'impianto di irrigazione del verde pubblico dovranno essere necessariamente dotati di apposito contatore (e relativa contrattualizzazione), da collegare alla rete idrica di via S.Bartolo in Tuto lato via G. Carducci.

In considerazione delle criticità di approvvigionamento idrico e per la continuità del servizio, si consiglia l'installazione di impianto privato di autoclave provvisto di idoneo serbatoio di accumulo (Art. 23 del Regolamento del S.I.I.).

*Sistema Fognario*

La rete fognaria esistente su via Ugo Foscolo, nel tratto prospiciente l'area di intervento, è idonea a recepire i nuovi scarichi. Il punto di consegna dei reflui dovrà essere collocato al confine tra la proprietà pubblica e quella privata, (vedi allegato).

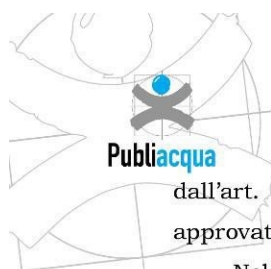
Si informa che lo smaltimento delle acque meteoriche non rientra nella gestione del S.I.I., le stesse dovranno essere recapitate o nella fognatura meteorica o in corpi recettori superficiali esistenti in loco con rete di smaltimento dedicata, separata e del tutto indipendente dalla rete di smaltimento delle acque nere richiedendo e ottenendo le necessarie autorizzazioni-nulla osta alle competenti autorità. Tuttavia qualora non fosse possibile il convogliamento in fognatura meteorica o in corpi recettori superficiali, potrà essere valutata la realizzazione di sistemi di smaltimento drenanti in falda o accumulo a fini irrigui totali o parziali, oppure potranno essere convogliate in fognatura mista previa realizzazione di accumulo che rilasci le acque meteoriche in tempi differenziati rispetto al loro evento (bocca tarata) per garantire la funzionalità idraulica del sistema fognario esistente e per il quale si richiede dettagliata relazione idraulica e rappresentazione grafica del sistema di smaltimento adottato.

La progettazione, la realizzazione e la direzione lavori delle opere suddette può essere eseguita:

a cura ed onere del Soggetto proponente precisando che la progettazione dovrà essere conforme alle specifiche tecniche allegate alla presente e successivamente sottoposta all'approvazione di Publiacqua S.p.A.;

a cura del Gestore con oneri a completo carico del soggetto proponente.

In entrambi i casi la realizzazione delle opere sarà regolamentata da apposita Convenzione e il trasferimento delle stesse sarà formalizzato come disposto



dall'art. 19 e seguenti del Disciplinare Tecnico dell'Autorità Idrica Toscana, approvato con Delibera Assembleare AIT n. 3/2019.

Nel caso di estensioni di rete come quella in oggetto, i lavori possono essere eseguiti direttamente dal soggetto proponente, rispettando le procedure che saranno specificate nell'apposita convenzione. Per tale circostanza, si precisa che sono di competenza esclusiva di Publiacqua S.p.A., con oneri a carico del soggetto proponente, le seguenti attività: alta sorveglianza sulle opere; assistenza al collaudo di tenuta idraulica; bonifica delle condotte; analisi di potabilità dell'acqua ed esecuzione dei lavori di collegamento delle reti idriche realizzate dal proponente con le reti già in esercizio.

Per il prosieguo della pratica e per la redazione del preventivo delle opere da porre a vostro carico ci dovrà essere preliminarmente presentato il progetto esecutivo predisposto secondo l'elenco Elaborati di Progetto in allegato e la documentazione sopra richiesta.

Premesso quanto sopra rimaniamo in attesa di comunicazione in merito alle vostre scelte.

Si comunica che gli allacciamenti (idrici e fognari) a servizio del fabbricato esistente, laddove presenti e non coincidenti con quelli del nuovo progetto, dovranno essere eliminati con oneri a carico del soggetto proponente.

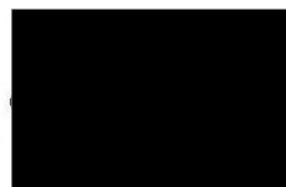
La presente attestazione di adeguatezza delle infrastrutture di acquedotto e fognatura ha validità 180 giorni.

Si rende noto che ogni modifica della progettualità, qualora associata ad un titolo edilizio, dovrà essere formalmente sottoposta all'Amministrazione competente.

Nelle prossime trasmissioni si chiede di inserire nell'oggetto o nel corpo del messaggio il seguente codice pratica: Prog. 2025\_128.

Per eventuali chiarimenti e/o ulteriori informazioni sono disponibili i seguenti numeri 055-2004821 e 338 6774425 (geom. S. Vannetti) o la mail del Servizio: [interventiurbanistici@publiacqua.it](mailto:interventiurbanistici@publiacqua.it).

Distinti saluti



Firmato digitalmente da:  
Agostini Cristiano  
Firmato il 01/04/2025 10:30  
Dato Certificato: 4130099  
Valido dal 01/01/2025 al 31/12/2025  
InfoCertem Quality  
Elettore: Sigobus CA

- Allegati:
- Planimetria schematica rete idrica;
  - Elenco Elaborati di Progetto;
  - Disciplinare opere idriche;
  - Regolamento per le singolarizzazioni;
  - Schema tipo di allacciamento fognario;
  - Dimensionamento f. biologica e pozz. Sgrassatore.

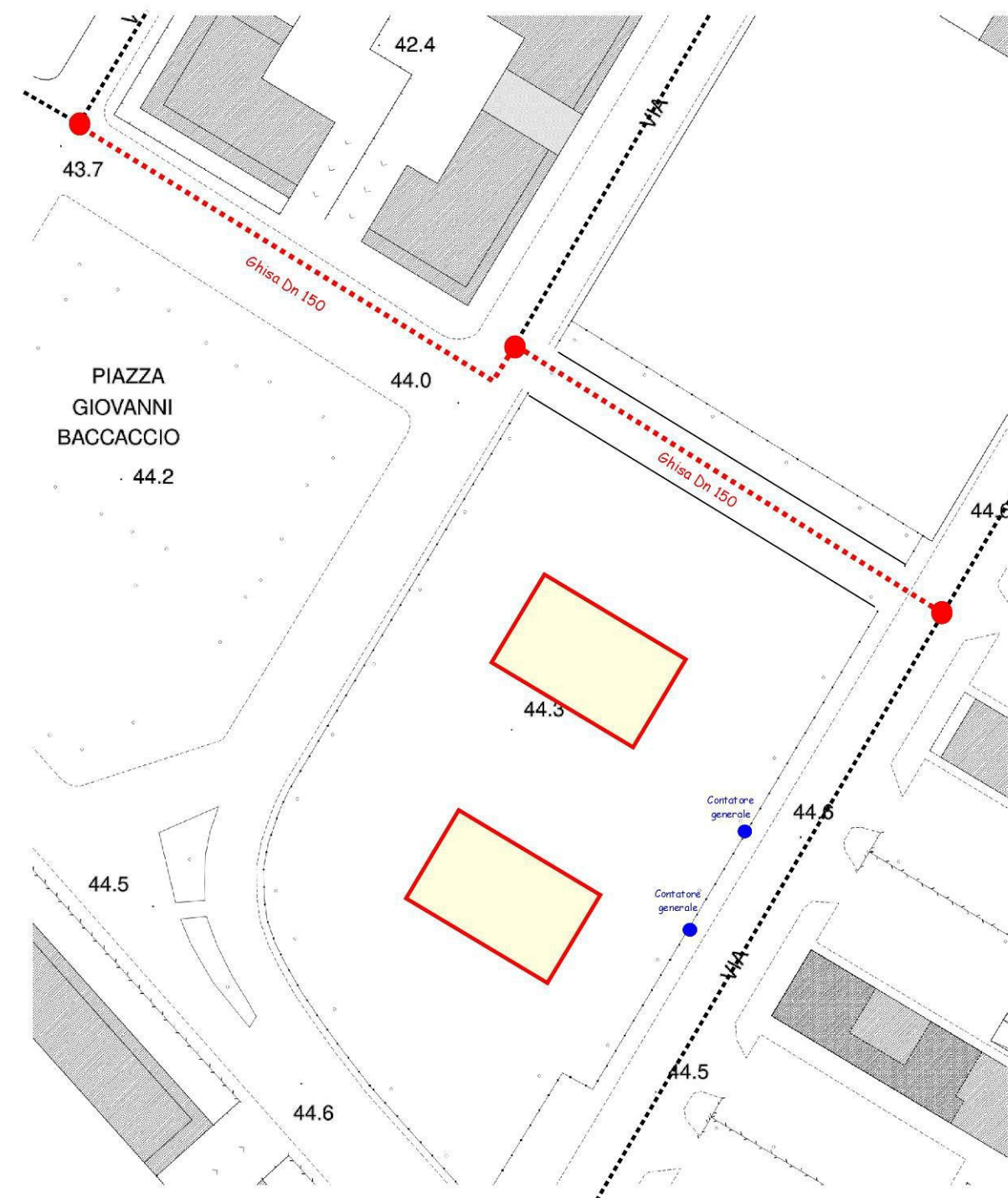
Prog. 2025\_128

Pag. 3 di 3

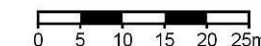


Prog. 2025\_128

Plan schematica Rete Idrica



28.03.2025





**ALIA SERVIZI  
AMBIENTALI**  
SpA

Prot. DPT/01-2024-9472  
del 20/02/2024

A: Geometra Alessandro Borghesi  
[borghesialessandro@gmail.com](mailto:borghesialessandro@gmail.com)

e p.c Comune di Scandicci  
all'att. Ing Paolo Giambini  
[p.giambini@comune.scandicci.fi.it](mailto:p.giambini@comune.scandicci.fi.it)

**Oggetto: Demolizione del plesso scolastico esistente "L.B. Alberti" e realizzazione di due edifici multipiano in Piazza Boccaccio a Scandicci - scheda di riqualificazione RQ04b del Piano Operativo del Comune di Scandicci (FI). Trasmissione parere di Competenza**

In relazione all'argomento in oggetto, visti gli elaborati di progetto, si esprime il parere di competenza per quanto attiene alla corretta dotazione di infrastrutture per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Il parere in oggetto è frutto di una prevedibile trasformazione del sistema di raccolta per il Comune di Scandicci che dovrebbe essere attivata, salvo ripensamenti, entro il 2024.

La trasformazione del servizio di raccolta prevede l'impiego dei nuovi contenitori a carico dall'alto (Up Loader), in sostituzione degli attuali contenitori stazionari a carico laterale (Side Loader).

Il vantaggio del cambio di tecnologia ed attrezzature dedicate, consiste nella minore occupazione di suolo pubblico a parità di volume installato.

Rispetto alla proposta di progetto la differenza consiste soprattutto nella adozione del nuovo sistema di raccolta, con la collocazione dei volumi e delle postazioni sufficienti per contenere l'incremento di rifiuti prodotti dal nuovo insediamento.

Per servire l'incremento di produzione di rifiuto del nuovo complesso residenziale, rispetto ad un raggio d'azione compatibile con le distanze dei nuovi edifici, saranno sufficienti due postazioni da 6 contenitori Up Loader, con l'ingombro di 10 x 2m ciascuna, da collocare sul lato Sud di Piazza Boccaccio (prolungamento di via San Bartolo in Tutto) e sul lato nord dei Giardini Boccaccio (Piazza Boccaccio) sul prolungamento della nuova viabilità con parcheggio pubblico.

Le postazioni attuali su via Ugo Foscolo saranno trasformate con i nuovi contenitori Up Loader, con l'occupazione di 2 stalli auto ciascuno (10 X 2 m).

Per una migliore comprensione di quanto sopra esposto, si allega la planimetria di progetto per Piano Terra, con le modifiche apportate ai nuovi stalli di raccolta, campiti in giallo.

Distinti saluti.

Firenze, 13.02.2024

AF/DPS

**ALIA Servizi Ambientali SpA**

Direzione

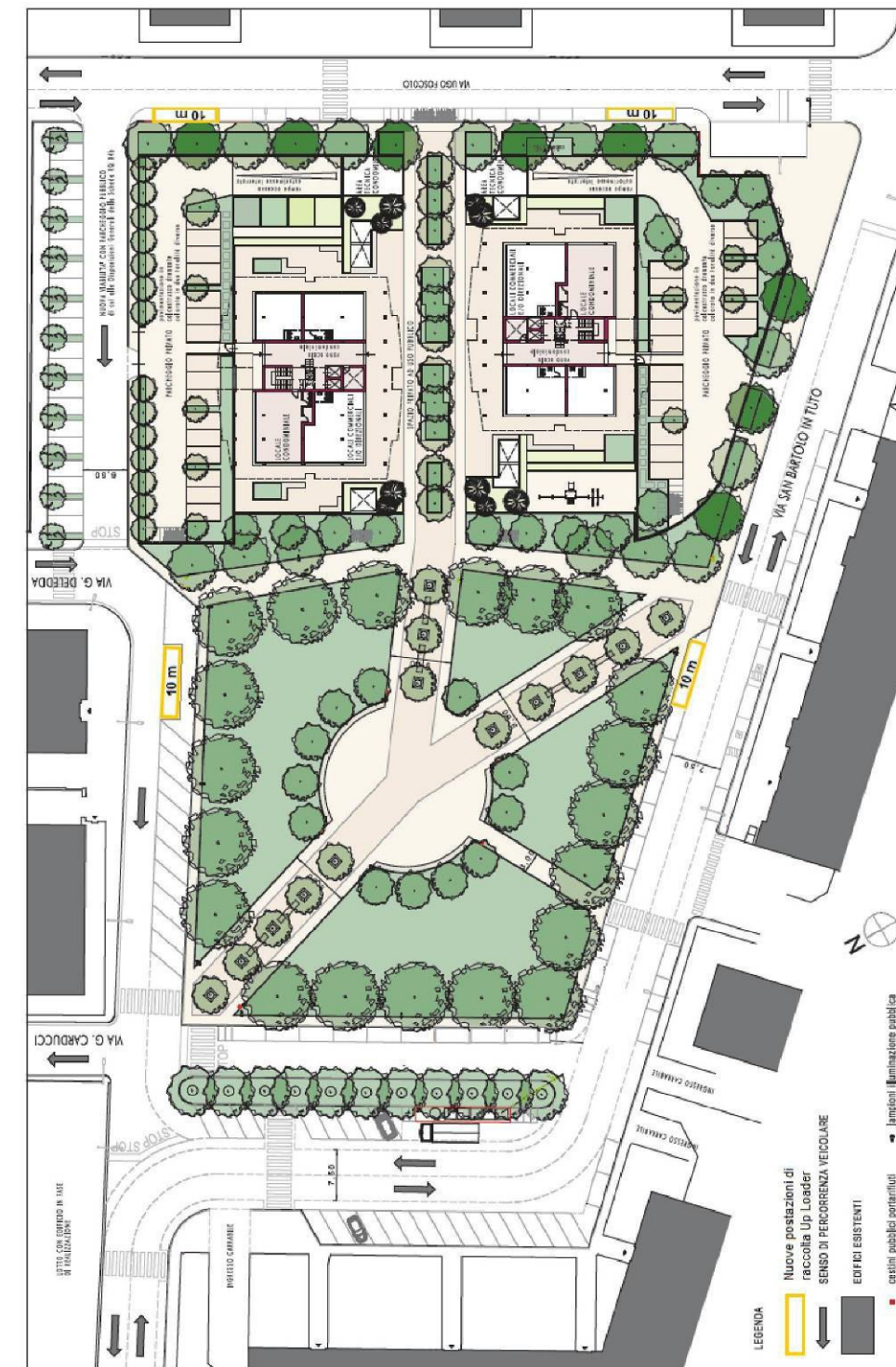
Progettazione e Trasformazione Servizi

Firmato digitalmente da: DOMENICO SCAMARDELLA  
Data: 20/02/2024 10:23:41

Alia Servizi Ambientali S.p.A. Sede legale e amministrativa: Via Baccio da Montelupo 52, 50142 Firenze

Tel. 055 0041 Fax 055 0044001 [info@aliaserviziambientali.it](mailto:info@aliaserviziambientali.it) [protocollo@pec.aliaserviziambientali.it](mailto:protocollo@pec.aliaserviziambientali.it)

[www.aliaserviziambientali.it](http://www.aliaserviziambientali.it) Reg. Imp. Firenze C.F. e P.IVA 04855090488 REA n. FI-491894 Capitale sociale € 360.556.971,00 i.v.



*Estratto della planimetria di progetto del nuovo insediamento di Piazza Boccaccio a Scandicci, con l'individuazione delle nuove postazioni di raccolta a carico dall'alto (Up Loader).*



Alia Servizi Ambientali S.p.A. Sede legale e amministrativa: Via Baccio da Montelupo 52, 50142 Firenze

Tel. 055 0041 Fax 055 0044001 [info@aliaserviziambientali.it](mailto:info@aliaserviziambientali.it) [protocollo@pec.aliaserviziambientali.it](mailto:protocollo@pec.aliaserviziambientali.it)

[www.aliaserviziambientali.it](http://www.aliaserviziambientali.it) Reg. Imp. Firenze C.F. e P.IVA 04855090488 REA n. FI-491894 Capitale sociale € 360.556.971,00 i.v.

**AR2 3 - RELAZIONE IN ORDINE AL TEMA DELL'ABBATTIMENTO  
DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Ai fini della normativa inerente il superamento delle barriere architettoniche, l'intervento rientra nell'ambito di applicazione di cui all'art. 2 punto a) del D.P.G.R. 41/R/2009 in quanto trattasi di edifici di nuova costruzione. Nello specifico gli immobili, ai sensi del D.M. n° 236/89, devono essere rispondenti al requisito della VISITABILITA' che viene così definita al punto H) dell'art. 2 del medesimo D.M.: *"per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta".* All'art. 3.1 viene specificato che *"la visitabilità rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell'edificio o delle unità immobiliari, che consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale"*.

Come sarà indicato negli elaborati grafici specifici relativi alla successiva fase progettuale, al momento della richiesta del titolo edilizio, il presente intervento rispetta i requisiti previsti dal D.P.G.R. 41/R/2009; in particolare, per le diverse aree funzionali, si avrà:

**AREE E PERCORSI PEDONALI ESTERNI (art. 5):**

- in piano;
- di larghezza minima 1,50m;
- pendenza trasversale massima= 1%

**RAMPE (art. 6):**

- larghezza minima= 1,50m, se utilizzata nei due sensi di marcia;
- pendenza massima= 8% (con lunghezza max della rampa = 5,00m);
- cordolo laterale di h= 10cm

**PARCHEGGI ESTERNI A RASO (art. 9):**

- un posto auto ogni 30 o frazione di 30, di larghezza minima 3,40m;
- localizzazione evidenziata con segnalazioni

**ACCESSI ESTERNI AGLI EDIFICI (art. 10):**

- dislivello massimo < 2,5cm;
- spazi antistanti e retrostanti l'accesso, in piano e che si estendono per una misura non < di 1,50m

**PORTE (art. 11):**

- larghezza utile passaggio porta accesso Unità Immobiliare minimo 90cm;
- larghezza utile passaggio porte interne minimo 80cm

**CORRIDOI E PASSAGGI (art. 15):**

- larghezza minima 1,00m.

**SCALE (art. 16):**

- larghezza rampa min. 1,20m;
- pedata min. 30cm;
- valore di 2a+p compreso tra 62 e 64cm;
- corrimano posto ad un'altezza tra 90cm e 1,00m

**ASCENSORE (art. 18):**

- cabina di dim. minime 1,40mx1,10m;
- porta con luce netta min. di 80cm;
- porta di cabina e di piano, del tipo a scorrimento automatico;
- piattaforma minima di distribuzione anteriore alla porta della cabina di dimensioni 1,50mx1,50m.

L'accesso al piano interrato (autorimessa) è consentito da una rampa carrabile con pendenza < 20%; dai box auto si giunge, attraverso un percorso in piano, all'ascensore, per l'accesso ai vari livelli dell'edificio.

L'accesso al piano terreno (negozi a piano terra e vano scala a comune per appartamenti dei piani superiori), è garantito da rampe che permettono il collegamento tra la quota dei marciapiedi o dei percorsi (piazza) prospicienti il lotto, con quelle degli spazi ad uso pubblico e dei parcheggi privati all'esterno.

Ogni unità immobiliare (sia residenziale e/o direzionale, sia commerciale / artigianale / di somministrazione di alimenti e bevande, per il piano terreno) sarà dotata di un servizio igienico visitabile che, all'occorrenza, sarà reso adattabile per ottenere il requisito dell'accessibilità, tramite l'inserimento di idonei pezzi igienici (lavabo di tipo sospeso dotato di rubinetto con manovra a leva e con spazio necessario all'accostamento frontale di almeno 80cm) e di maniglioni e corrimano orizzontali o verticali in modo da agevolare i movimenti, oltre alla dotazione di un campanello di emergenza.

Per quanto concerne le aree pubbliche e private aperte al pubblico, il progetto si adegua integralmente ai requisiti di accessibilità disposti dal D.M. n° 236/89, art. 4; nello specifico:

- art. 4.2.1 - PERCORSI; il progetto garantisce, per tutti gli spazi esterni fino all'accesso degli edifici, percorsi in piano o con lieve pendenza (quelli longitudinali

della piazza, con pendenze di media < del 2%) con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie: andamento semplice e regolare, privi di strozzature, arredi e ostacoli di qualsiasi natura, con larghezza tale da consentire, in ogni punto, l'inversione di marcia; le uniche variazioni di livello sono quelle dalla piazza e dal marciapiede su Via Foscolo, alla piastra del piano terra del nuovo insediamento, con pendenze contenute < dell'8%; per i marciapiedi, per il raccordo col livello stradale (attraversamenti pedonali) o per l'interruzione di un passo carrabile, saranno predisposte rampe di pendenza contenuta; le intersezioni tra percorsi pedonali e zone carrabili saranno opportunamente segnalate anche per i non vedenti;

- art. 4.2.2 - PAVIMENTAZIONE; questa sarà antisdrucchiolevole per tutti i percorsi pedonali; eventuali grigliati lungo il calpestio, avranno maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno e simili;
- art. 4.2.3 - PARCHEGGI; quelli riservati per persone con ridotta capacità motoria, saranno raccordati alle aree pedonali con rampe con dimensioni tali da consentire il movimento nelle fasi di trasferimento; lo spazio sarà evidenziato con appositi segnali orizzontali e verticali;
- art. 4.3 - SEGNALETICA; negli spazi esterni saranno installati cartelli di indicazione che facilitino l'orientamento e che forniscano informazioni sull'esistenza degli accorgimenti previsti per l'accessibilità, riportandone la simbologia internazionale; ogni eventuale situazione di pericolo sarà resa immediatamente avvertibile anche tramite accorgimenti e mezzi riferibili sia alle percezioni acustiche che a quelle visive;

rispondendo anche a quanto previsto al Capo II del D.P.G.R. n° 41/R/2009 – Mobilità e sosta urbana, riferito ad esempio a:

- art. 5 – AREE E PERCORSI PEDONALI; la larghezza minima prevista di 1,50m è stata portata a 1,80m per i marciapiedi di nuova realizzazione,
- art. 6 – RAMPE; avendo la rampa di raccordo tra Via Ugo Foscolo e la nuova "piastra" urbana, una lunghezza > 5,00m, la pendenza è < del 5%;
- art. 7 ATTRAVERSAMENTI STRADALI; per ciascuno di questi è previsto un lampione per l'illuminazione delle ore notturne o in caso di scarsa visibilità; eventuali impianti semaforici di nuova installazione o in sostituzione degli esistenti (incrocio tra Via Ugo Foscolo e Via San Bartolo in Tuto) saranno dotati di segnalatore acustico costante a bassa frequenza per la loro localizzazione e di segnalatori acustici per segnalare il tempo di via libera anche ai non vedenti;

- art. 8 – PAVIMENTAZIONE DELLE AREE E DEI PERCORSI;
- art. 9 – PARCHEGGI; per i posti riservati disposti parallelamente al senso di marcia, è prevista una lunghezza tale (non inferiore a 6 metri) da consentire il passaggio di una persona su sedia a ruote tra un veicolo e l'altro; per quelli disposti in parallelo, la larghezza minima sarà di 3,40m.

In ordine alla previsione inserita all'interno della Scheda Norma RQ 04b, di assicurare possibili "... *livelli prestazionali e dotazioni anche superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ...*" per la parte privata, sarà garantito tale obiettivo prevedendo che almeno un'unità immobiliare per ciascun edificio soddisfi i requisiti dell'accessibilità.

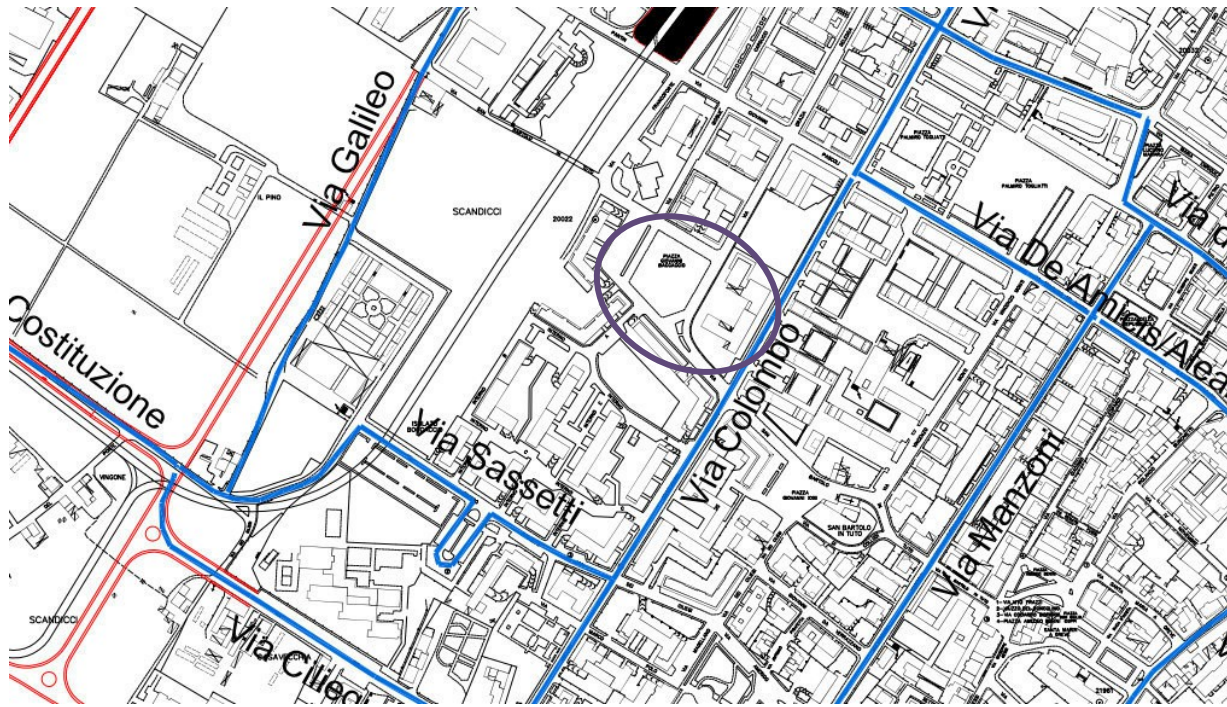
L'accessibilità, come definita nell'articolo 2 del D.M. n°. 236/1989, implica "... *la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia*": questa definizione comprende tutte le prescrizioni tecniche necessarie per garantire non solo l'accesso, ma anche l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e pubblici, con l'obiettivo di superare e eliminare le barriere architettoniche.

Come già sopra detto, si rimanda alla successiva fase progettuale, l'esplicitazione dei requisiti sopra elencati che saranno tradotti in specifici elaborati grafici

**AR2 4 - RELAZIONE IN ORDINE ALLA COERENZA DELL'INTERVENTO**  
**COL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE**

Il Piano, adottato con D.C.C. n° 39 del 23/04/2024, "... rappresenta l'insieme delle procedure operative di intervento per fronteggiare una qualsiasi calamità attesa in un determinato territorio ... ed è lo strumento che consente alle autorità di predisporre e coordinare gli interventi di soccorso a tutela della popolazione e dei beni in un'area a rischio".

Tra le varie attività di prevenzione, il Piano ne fornisce tutte le prescrizioni necessarie per garantire la transitabilità delle strade quando si preveda il verificarsi o all'insorgere di eventi climatici che comportino la possibilità di formazioni di ghiaccio o di permanenza al suolo di uno strato nevoso. Il Piano prevede il raggruppamento delle strade prioritarie di competenza comunale in 7 zone distinte: l'area di riqualificazione di cui al presente Progetto Unitario, rientra nella Zona E1 (centro città). Via Ugo Foscolo, data la sua priorità come direttrice stradale, è una di quelle per cui sono previsti gli eventuali interventi di sgombero neve.



Estratto dalla Planimetria generale zona pianura del Piano per la gestione integrata emergenze neve – viabilità, con evidenziata l'area oggetto della presente istanza

In relazione alle alberature, è prevista una gestione dell'emergenza e una gestione "post evento": in tal senso, il previsto abbattimento dei pini all'interno del lotto di proprietà – e,

nello specifico, quelli prospicienti Via Ugo Foscolo -, si traduce in una diminuzione del rischio di rimozione di rami, branche etc., che possono comportare delle criticità anche solo per l'eventuale intralcio alla viabilità principale.

Per quanto concerne le aree di "ammassamento", "attesa" e di "emergenza", per la popolazione, in caso di calamità naturali, tra quelle individuate dal Piano (sia scoperte sia coperte), non vi è l'area che sarà riqualificata con l'intervento previsto dal presente progetto. Quindi, in sostanza, l'intervento previsto in progetto, non va ad interferire direttamente con aspetti legati all'attivazione della Protezione Civile in caso di gestione delle emergenze; a fronte di un incremento del carico urbanistico dovuto al nuovo insediamento:

- saranno sostituiti i pini su Via Ugo Foscolo con altre alberature con minor rischio di cedimenti, crolli o interferenza con marciapiedi e manto stradale; queste, pur di proprietà privata, saranno poste su una striscia di verde (ricalcando la posizione dell'alberata attuale), prospiciente il marciapiede, ad uso pubblico, arretrando la recinzione al lotto privato; saranno pertanto, in caso di necessità, immediatamente accessibili;
- il nuovo disegno della Piazza/giardino prevede dei percorsi da e verso il centro della stessa, realizzando pertanto dei flussi di percorrenza che agevolano il transito e la "raccolta", specialmente in caso di emergenze;
- su Via Ugo Foscolo (tra l'altro definito come *tracciato viario fondativo* dal vigente Piano Operativo) non sono previsti interventi se non quelli riguardanti la sostituzione della tipologia di isola ecologica (mantenendone la medesima dislocazione) e l'eventuale rifacimento della segnaletica stradale.

## **AR2 5 - RELAZIONE IN ORDINE ALLA COERENZA DELL'INTERVENTO COL P.U.M.S.**

il P.U.M.S. (Piano Urbano di Mobilità Sostenibile) *“è un Piano strategico che nasce per soddisfare i bisogni di mobilità degli individui con azioni e interventi sul territorio in un orizzonte temporale di dieci anni ... con l'obiettivo di ridurre l'impatto ambientale e migliorare la qualità dell'aria, per arrivare ad un cambiamento fattivo dello stile di vita dei nostri cittadini e rendere la città un luogo più vivibile, sostenibile, all'avanguardia... per migliorare la qualità di vita delle persone”.*

La presente proposta progettuale si allinea pienamente a tutti gli obiettivi auspicati dal Piano che vengono considerati *trasversali*, per agevolare i cambiamenti nello stile di vita dei cittadini sensibilizzandoli verso un concetto di mobilità più consapevole e favorendo l'autonomia negli spostamenti delle utenze più deboli.

Nello specifico, analizzando le indicazioni del Piano che interferiscono col Progetto Unitario in oggetto, si :

- **migliorare la qualità dello spazio pubblico**; il progetto, lavorando su un'area degradata, integra spazi privati aperti al pubblico con una piazza/giardino completamente riqualificata, eliminando il tratto stradale che attualmente li divideva, creando percorsi pedonali e spazi di sosta con un notevole incremento delle aree a verde e delle alberature
- **progettazione di spazi accessibili a tutte le categorie di pedoni**; tutti gli spazi ad uso pubblico previsti nel Progetto, saranno accessibili permettendo sia la percorribilità sia la sosta;
- **fruibilità degli spazi verdi**; a differenza di come viene vissuto oggi lo spazio verde di Piazza Boccaccio, utilizzato quasi esclusivamente come area di passaggio per camminate con animali domestici, i nuovi percorsi, gli spazi di sosta prevalentemente ombreggiati e di relazione, consentiranno di fruire degli spazi verdi in un modo più consono al miglioramento della qualità di vita; dato l'aumento del numero di famiglie che andranno ad insediarsi nella zona, in tali spazi potranno essere allestite anche aree gioco per bambini e comunque anche solo per il fatto che consentiranno la sosta in una situazione di maggior tranquillità, avendo eliminato il traffico veicolare interno, sarà evidente un miglioramento sulla percezione del luogo e di conseguenza sulla qualità di vita in generale,
- **implementazione diffusa di ciclo stazioni e rastrelliere**; in quest'ottica, anche se

l'area non è interessata direttamente dai percorsi previsti di incremento delle piste ciclabili, si presta comunque ad avere un buon numero di rastrelliere per biciclette;

- **moderazione e messa in sicurezza del traffico**; per l'incremento pedonale che si prevede possa avere l'area, per l'attrattiva determinata dalla nuova piazza e dalla zona commerciale, tutto il traffico veicolare – che sarà solo all'esterno, perimetrale e a tratti ad un solo senso di marcia – potrebbe rientrare nell'ampliamento previsto delle *“Zone 30”*, nell'ottica di una Scandicci *“... più sicura, vivibile e a misura di pedone”*.

Riassumendo si può pertanto sostenere che, il Progetto, favorendo la mobilità pedonale, creando zone verdi in continuità con altri spazi ad uso pubblico, di sosta e/o di aggregazione, incrementando le aree a verde e le alberature, inserendo un buon numero di rastrelliere per biciclette, *“contribuisce al benessere individuale e collettivo, mitiga lo smog e il traffico veicolare, migliora la qualità dell'aria e riduce l'impatto ambientale”*.

**AR2 6 - RELAZIONE IN ORDINE ALLA PROGETTAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE**  
**NEL RISPETTO DEI C.A.M. VIGENTI.**

I **CAM (Criteri Ambientali Minimi)** sono dei requisiti tecnici ambientali specifici che devono essere rispettati negli appalti pubblici. Stabiliscono gli standard ambientali da rispettare per quanto riguarda prodotti, servizi e lavori. Sono obbligatori in alcune categorie di gare d'appalto pubbliche, come previsto dal Codice dei Contratti Pubblici.

I CAM sono definiti nell'ambito di quanto stabilito dal Piano per la sostenibilità ambientale dei consumi del settore della Pubblica Amministrazione e sono adottati con Decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica.

La loro applicazione sistematica ed omogenea consente di diffondere le tecnologie ambientali e i prodotti ambientalmente preferibili e produce un effetto leva sul mercato, inducendo gli operatori economici meno virtuosi ad adeguarsi alle nuove richieste della pubblica amministrazione.

Nel caso del presente Progetto Unitario, dovranno essere applicati alla progettazione e realizzazione delle opere pubbliche.

Nello specifico riguarderanno:

- **Arredo Urbano:** acquisto di articoli, DM 7 febbraio 2023 (G.U. n. 69 del 22 marzo 2023);
- **Illuminazione Pubblica (fornitura e progettazione):** acquisizione di sorgenti luminose e apparecchi, DM 27 settembre 2017 (G.U. n. 244 del 18 ottobre 2017);
- **Illuminazione Pubblica (Servizio):** servizio di illuminazione, DM 28 marzo 2018 (GU n. 98 del 28 aprile 2018);
- **Infrastrutture stradali:** servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di costruzione, manutenzione e adeguamento delle infrastrutture stradali, DM 5 agosto 2024 (G.U. Serie Generale n. 197 del 23-8-2024);
- **Rifiuti Urbani e spazzamento stradale:** gestione dei rifiuti urbani, DM 23 giugno 2022 (GURI n. 182 del 5 agosto 2022);
- **Ristoro e distributori automatici:** servizi di ristoro e alla distribuzione di acqua di rete a fini potabili, DM 6 novembre 2023 (G.U. n. 282 del 2 dicembre 2023);
- **Verde Pubblico:** gestione e fornitura di prodotti per la cura, DM n. 63 del 10 marzo 2020 (G.U. n.90 del 4 aprile 2020)

# COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario,  
ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo,  
per la riconversione funzionale di area con plesso scolastico  
*SCHEDA RQ 04b del P.O. - AREA DI RIQUALIFICAZIONE  
SCUOLA MEDIA SUPERIORE L.B. ALBERTI*



## PROPRIETA'

PANARA COSTRUZIONI S.R.L.  
Via Edmondo De Amicis n° 19  
50018 Scandicci

COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO E SAVERIO S.R.L.  
Via Garcia Lorca n° 4  
50013 Campi Bisenzio

## PROGETTISTA

ARCH. MICHELE BERLOT  
Via Giulio Caccini n° 8  
50141 Firenze  
pec: michele.berlot@pec.architetifirenze.it

## COLLABORATORI

GEOM. ALESSANDRO BORGHESI  
Via Borgo Sarchiani n° 29  
50026 San Casciano Val di Pesa (Fi)  
pec: alessandro.borghesi@geopec.it

ARCH. FILIPPO CARCIA  
Via Giordano Bruno n° 12  
50018 Scandicci (Fi)  
pec: filippo.carcia@pec.architetifirenze.it

## MODELLO 3D E RENDERING

ARCH. MAURO ROSSI  
Via del Palazzo Bruciato n° 20/4  
50134 Firenze  
pec: mauro.rossi@pec.architetifirenze.it

## DATA AGGIORNAMENTI

MARZO 2024	OTTOBRE 2025
LUGLIO 2025	

## SCALA


-

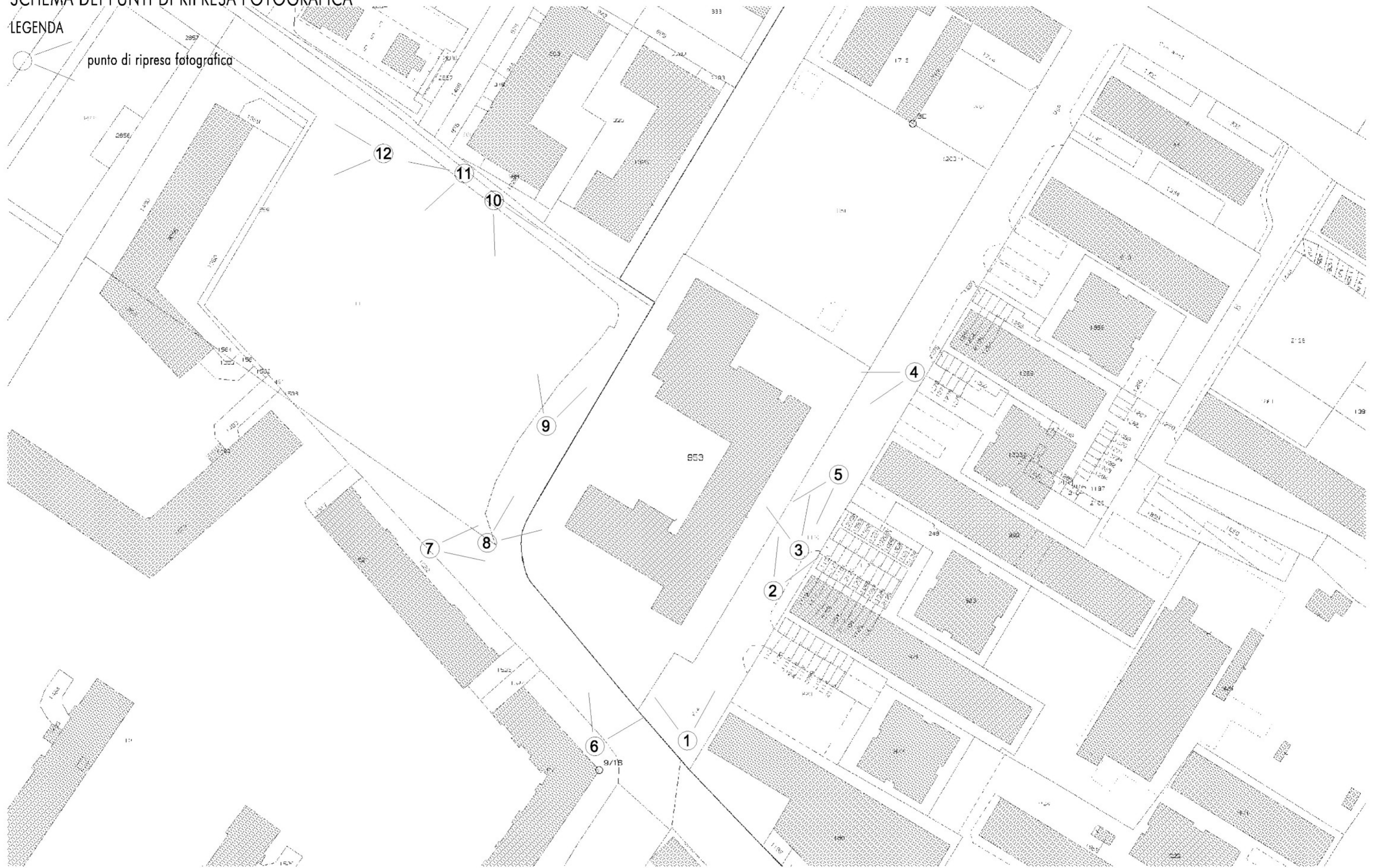
## ELABORATO

# AR3

# SCHEMA DEI PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

## LEGENDA

 punto di ripresa fotografica



COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo, per la riconversione funzionale di area con plesso scolastico

AR3  
1  
SOSTIT.

Proprietà:  
Panara Costruzioni s.r.l. - Scandicci, Via Edmondo De Amicis n° 19;  
Costruzioni Faggi Federico e Saverio s.r.l. - Campi Bisenzio, Via Garcia Lorca n° 4

Progetto: Arch. Michele Berlot  
Firenze, Via G. Caccini n° 8

SCHEDA RQ 04b del P.O. - AREA DI RIQUALIFICAZIONE SCUOLA MEDIA SUPERIORE L.B. ALBERTI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - SCHEMA DEI PUNTI DI RIPRESA



foto 1: vista del plesso scolastico da Via U. Foscolo



foto 2: particolare degli edifici su Via U. Foscolo



foto 3: vista del plesso scolastico da Via U. Foscolo



foto 4: vista del plesso scolastico da Via U. Foscolo



foto 5: vista del plesso scolastico da Via U. Foscolo



foto 6: vista dall'incrocio tra Via San Bartolo in Tuto e Via U. Foscolo



foto 7: vista dall'incrocio tra Via San Bartolo in Tuto e la dividente con i giardini Boccaccio



foto 8: vista della strada dividente il plesso scolastico dal giardino antistante



foto 9: particolare degli edifici prospettanti sui giardini Boccaccio



foto 10: vista dalla strada confinante il lato nordest dei giardini Boccaccio



foto 11: vista dei giardini Boccaccio, dalla strada di cui alla foto precedente



foto 12: particolare degli edifici prospettanti, da Via San Bartolo in Tuto, sui giardini Boccaccio

COMUNE DI SCANDICCI		Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo, per la riconversione funzionale di area con plesso scolastico			
Proprietà: Panara Costruzioni s.r.l. - Scandicci, Via Edmondo De Amicis n° 19; Costruzioni Faggi Federico e Saverio s.r.l. - Campi Bisenzio, Via Garcia Lorca n° 4		Progetto: Arch. Michele Berlot Firenze, Via G. Caccini n° 8	SCHEDA RQ 04b del P.O. - AREA DI RIQUALIFICAZIONE SCUOLA MEDIA SUPERIORE L.B. ALBERTI		AR3
			DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		3

# COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario,  
ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo,  
per la riconversione funzionale di area con plesso scolastico  
*SCHEDA RQ 04b del P.O. - AREA DI RIQUALIFICAZIONE  
SCUOLA MEDIA SUPERIORE L.B. ALBERTI*



## PROPRIETA'

PANARA COSTRUZIONI S.R.L.  
Via Edmondo De Amicis n° 19  
50018 Scandicci

COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO E SAVERIO S.R.L.  
Via Garcia Lorca n° 4  
50013 Campi Bisenzio

## PROGETTISTA

ARCH. MICHELE BERLOT  
Via Giulio Caccini n° 8  
50141 Firenze  
pec: michele.berlot@pec.architetifirenze.it

## COLLABORATORI

GEOM. ALESSANDRO BORGHESI  
Via Borgo Sarchiani n° 29  
50026 San Casciano Val di Pesa (Fi)  
pec: alessandro.borghesi@geopec.it

ARCH. FILIPPO CARCIA  
Via Giordano Bruno n° 12  
50018 Scandicci (Fi)  
pec: filippo.carcia@pec.architetifirenze.it

## MODELLO 3D E RENDERING

ARCH. MAURO ROSSI  
Via del Palazzo Bruciato n° 20/4  
50134 Firenze  
pec: mauro.rossi@pec.architetifirenze.it

## DATA AGGIORNAMENTI

MARZO 2024	OTTOBRE 2025
LUGLIO 2025	APRILE 2026

## SCALA

1:1000

## ELABORATO SOSTITUTIVO

# AR4



COMUNE DI SCANDICCI

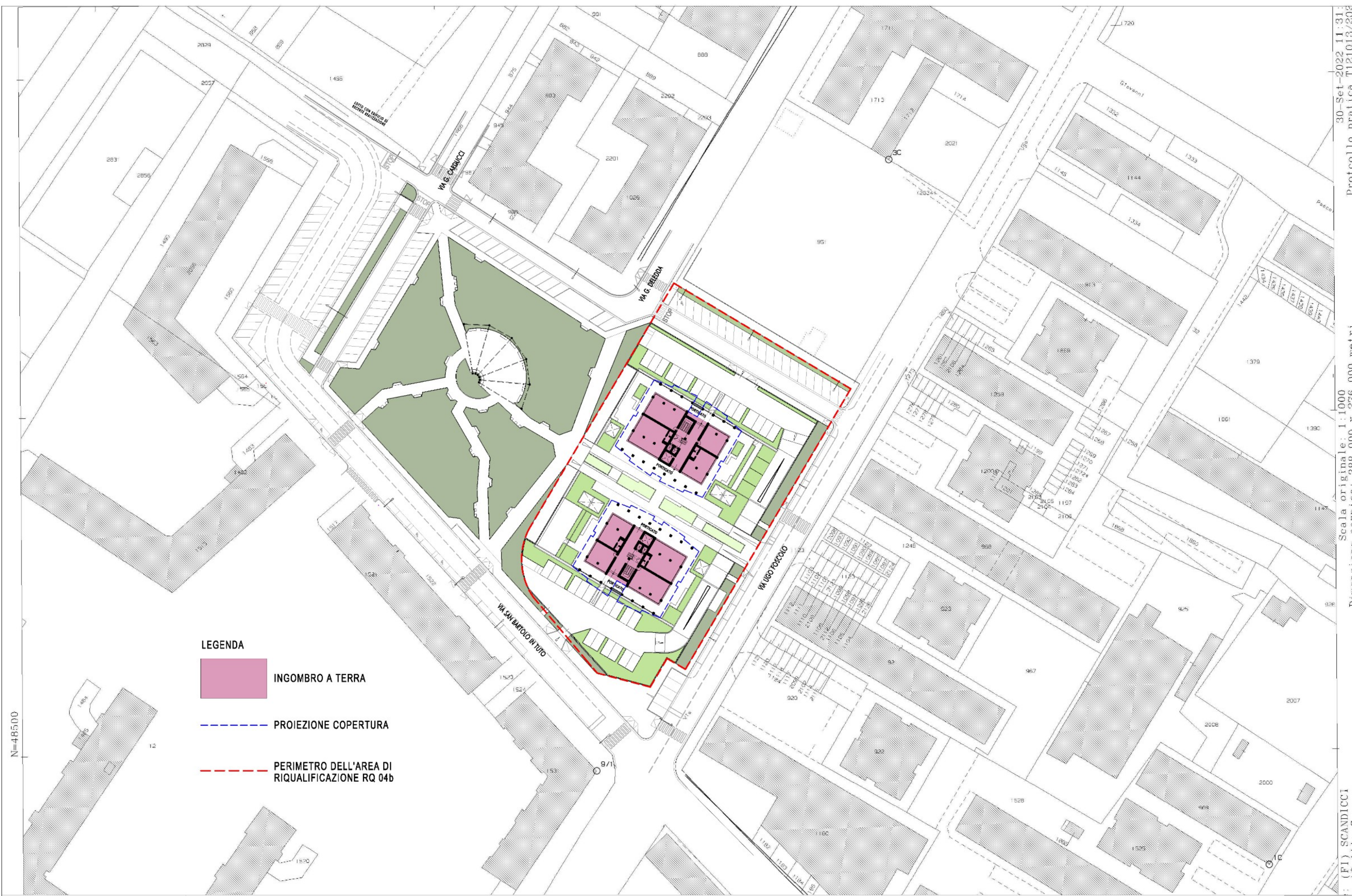
Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo, per la riconversione funzionale di area con plesso scolastico

Proprietà:  
Panara Costruzioni s.r.l. - Scandicci, Via Edmondo De Amicis n° 19;  
Costruzioni Faggi Federico e Saverio s.r.l. - Campi Bisenzio, Via Garcia Lorca n° 4

Progetto: Arch. Michele Berlot  
Firenze, Via G. Caccini n° 8

SCHEDA RQ 04b del P.O. - AREA DI RIQUALIFICAZIONE SCUOLA MEDIA SUPERIORE L.B. ALBERTI  
PLANIMETRIA GENERALE - PLANIVOLUMETRICO SU ORTOFOTO - scala 1:1000

AR4  
1  
SOST.



**LEGENDA**

- INGOMBRO A TERRA
- PROIEZIONE COPERTURA
- PERIMETRO DELL'AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 04b

N=48500

30-Set-2022 11:31: Protocollo pratica T121013/202

Scala originale: 1:1000 Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

(F1) SCANDICCI 12 ALL. C

COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo, per la riconversione funzionale di area con plesso scolastico

Proprietà:  
Panara Costruzioni s.r.l. - Scandicci, Via Edmondo De Amicis n° 19;  
Costruzioni Faggi Federico e Saverio s.r.l. - Campi Bisenzio, Via Garcia Lorca n° 4

Progetto: Arch. Michele Berlot  
Firenze, Via G. Caccini n° 8

SCHEDA RQ 04b del P.O. - AREA DI RIQUALIFICAZIONE SCUOLA MEDIA SUPERIORE L.B. ALBERTI  
PLANIMETRIA GENERALE - INGOMBRO A TERRA SU ESTRATTO DI MAPPA - scala 1:1000

**AR4**  
**2**  
**SOST.**



N=485000

30-Set-2022 11:31: Protocollo pratica T121013/202

Scala originale: 1:1000 Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

(F1) SCANDICCI 12 ALL: C

<p>COMUNE DI SCANDICCI</p>	<p>Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo, per la riconversione funzionale di area con plesso scolastico</p>	<p>AR4</p>
<p>Proprietà: Panara Costruzioni s.r.l. - Scandicci, Via Edmondo De Amicis n° 19; Costruzioni Faggi Federico e Saverio s.r.l. - Campi Bisenzio, Via Garcia Lorca n° 4</p>	<p>Progetto: Arch. Michele Berlot Firenze, Via G. Caccini n° 8</p>	<p>SCHEDA RQ 04b del P.O. - AREA DI RIQUALIFICAZIONE SCUOLA MEDIA SUPERIORE L.B. ALBERTI PLANIMETRIA GENERALE - INSERIMENTO COPERTURE SU ESTRATTO DI MAPPA - scala 1:1000</p>
		<p>3 SOST.</p>



COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo, per la riconversione funzionale di area con plesso scolastico

AR4  
4  
SOST.

Proprietà:  
Panara Costruzioni s.r.l. - Scandicci, Via Edmondo De Amicis n° 19;  
Costruzioni Faggi Federico e Saverio s.r.l. - Campi Bisenzio, Via Garcia Lorca n° 4

Progetto: Arch. Michele Berlot  
Firenze, Via G. Caccini n° 8

SCHEDA RQ 04b del P.O. - AREA DI RIQUALIFICAZIONE SCUOLA MEDIA SUPERIORE L.B. ALBERTI  
PLANIMETRIA GENERALE - PLANIVOLUMETRICO SU BASE C.T.R. - scala 1:1000