



COMUNE DI VINCI
Città Metropolitana di Firenze
SETTORE 3 "Usò e assetto del territorio"

HOME 20/30

UNIONE DEI COMUNI
EMPOLESE VALDELSA

RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "TAMBURINI" FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI "ALLOGGI SOCIALI" E A INCREMENTARE I SERVIZI E LA QUALITÀ DELL'ABITARE DEI RESIDENTI DI QUESTA ZONA AL MARGINE DEL CENTRO STORICO DI VINCI.



Ubicazione: Vinci capoluogo - via Ripalta

Progetto di fattibilità tecnica ed economica ai sensi dell'art. 23 D.Lgs 50/2016

Elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
STUDIO DI PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE
INDICAZIONI PRELIMINARI PRESTAZIONALI
PRIME INDICAZIONI SULLA SICUREZZA

Progettista

UFFICIO TECNICO COMUNALE

geom. Alessia Bellucci, ing. Martina Lucchesi, ing. Claudia Peruzzi,

arch. Rosanna Spinelli, arch. Ilaria Vettori

Data
8 Marzo 2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 3
Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Claudia Peruzzi

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Descrizione generale e descrizione dell'intervento

L'intervento prevede la riqualificazione dell'area posta in Vinci capoluogo in prossimità degli alloggi ERP esistenti, posti in via Val di Sole e via Val Gardena, attraverso la sistemazione di un'area di proprietà comunale, oggi completamente dismessa e non utilizzata dove è ubicato un vecchio fabbricato di proprietà dell'Amministrazione comunale oggi abbandonato, al fine di incrementare i servizi e la qualità dell'abitare per i residenti di questa zona al margine del centro storico di Vinci.

La volontà dell'Amministrazione è realizzare alcuni alloggi per offrire sostegno a soggetti, quali single, giovani coppie, famiglie con minori, famiglie monogenitoriali, che presentano condizioni economiche tali da non consentire né l'accesso alla graduatoria per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) a causa del superamento della soglia di reddito stabilita e neppure l'accesso al mercato libero, poiché il reddito percepito non è sufficiente a fronteggiare il pagamento di un affitto.

In prossimità degli alloggi ERP esistenti si trova un altro fabbricato di proprietà comunale, sede della residenza per anziani al piano primo. Il piano terra è stato acquistato recentemente dall'Amministrazione per realizzare un centro di aggregazione giovanile e spostarci la biblioteca civica, oggi collocata in un immobile in locazione. Nelle immediate vicinanze si trova il parco Amboise, il campo sportivo e i campi da tennis.

L'area oggetto di intervento si trova in riva sinistra del torrente Streda e per collegare le due aree è prevista in progetto la realizzazione di una passerella pedonale così che questi nuovi spazi siano facilmente fruibili da parte dei residenti dell'area PEEP e degli occupanti della residenza anziani.

In prossimità dell'area di intervento sono stati realizzati recentemente anche gli orti sociali che attraverso i nuovi percorsi previsti nell'intervento saranno più facilmente accessibili.

Il progetto in sintesi prevede:

- la demolizione e ricostruzione di un immobile diruto di edilizia rurale sempre di proprietà comunale, per la realizzazione di circa sei alloggi nella ex casa colonica. In questo edificio sono previsti alloggi ERP/ERS per due persone.
- la demolizione e ricostruzione del fienile per ricavare spazi da destinare alle diverse esigenze della collettività: attività culturali, tempo libero, la formazione finalizzata all'utilizzo delle tecnologie digitali.
- la realizzazione di un nuovo fabbricato con otto alloggi ERP/ERS.
- la realizzazione di una pensilina a copertura dei posti auto con integrato un impianto fotovoltaico.
- la realizzazione di due volumi tecnici per le pompe di calore e per gli inverter dell'impianto fotovoltaico.
- la riqualificazione di una vasta area verde, che fa da cerniera fra l'edificato esistente e la nuova area dove è previsto il recupero delle volumetrie esistenti e il nuovo fabbricato. Questa area potrà essere attrezzata per l'attività fisica all'aperto, come spazio di aggregazione per i residenti, come area attrezzata per lo studio all'aperto degli studenti.
- la realizzazione di una nuova piazzetta e di un piccolo parcheggio in prossimità della "residenza anziani".
- la realizzazione di un nuovo spazio di gioco libero per ragazzi e adolescenti in prossimità della zona sportiva.

L'obiettivo dell'intervento è quello di garantire la qualità dell'abitare attraverso sia l'impiego di sistemi innovativi di costruzione, con attenzione al risparmio energetico, che attraverso un incremento dei servizi destinati ai ragazzi e agli anziani fornendo così una risposta ai bisogni delle famiglie.

Il progetto mira ad incrementare il patrimonio immobiliare residenziale pubblico, per garantire un'adeguata offerta abitativa a famiglie e giovani in condizioni di disagio economico a basso reddito o in difficoltà economiche temporanee, e al contempo sperimentare, attraverso la collaborazione con le associazioni del terzo settore, modelli innovativi sociali e abitativi che siano in grado di rispondere alle esigenze aggregative socio-educative, ricreative e culturali degli abitanti che saranno assegnatari delle nuove abitazioni ma anche dei residenti delle abitazioni ERP già esistenti.

A tale scopo nell'ex fienile il progetto prevede la realizzazione di uno spazio polivalente di uso comune, dove sarà anche ricostruito il vecchio forno esistente nella casa padronale, e una saletta multimediale a disposizione come sala lettura, co-working, e-learning che potranno essere di aiuto ai giovani, in particolare di quelli appartenenti a nuclei familiari in condizione di svantaggio e disagio.

La progettazione definitiva e successivamente esecutiva saranno gestite dalla Stazione Appaltante in modalità condivisa con i residenti e con gli enti di riferimento (Soprintendenza, Genio civile, etc..).

Saranno pertanto attivati degli incontri per poter dar seguito a tavoli di concertazione propri della progettazione partecipata indirizzati a individuare operatori privati o associazioni del terzo settore per la definizione e programmazione di azioni di inclusione sociale da svolgere nei nuovi spazi ricavati nel fienile e nella nuova area a verde.

Nella ricostruzione del vecchio edificio e del nuovo saranno utilizzati prodotti e soluzioni innovative. Il sistema di illuminazione sarà a led, è inoltre prevista la realizzazione di due impianti fotovoltaici con pompa di calore per la climatizzazione e la produzione di acque calda. Particolare attenzione è rivolta ai sistemi di bioedilizia. Per la ricostruzione dell'edificio esistente è previsto come sistema costruttivo la muratura portante debolmente armata utilizzando blocchi in laterizio portanti antisismici alleggeriti in farina di legno, che garantiscono elevate performance termiche.

Per quanto riguarda l'edificio di nuova realizzazione in sede di progetto definitivo dovranno essere valutati come sistemi costruttivi, oltre a quello della muratura portante sopra indicato, anche il sistema in legno X-lam, oppure un sistema innovativo con mattoni forati realizzati in legno massiccio. Grazie all'utilizzo di legno massello secco ed ai materiali coibentanti naturali le pareti sono traspiranti e diffondenti. La regolazione di temperatura ed umidità avviene attraverso i pori del legno massiccio. In inverno la parete massiccia funge da accumulatore di calore, in estate mantiene gli spazi interni freschi. Assieme alle eccellenti proprietà coibentanti si ottiene un clima abitativo confortevole e salubre.



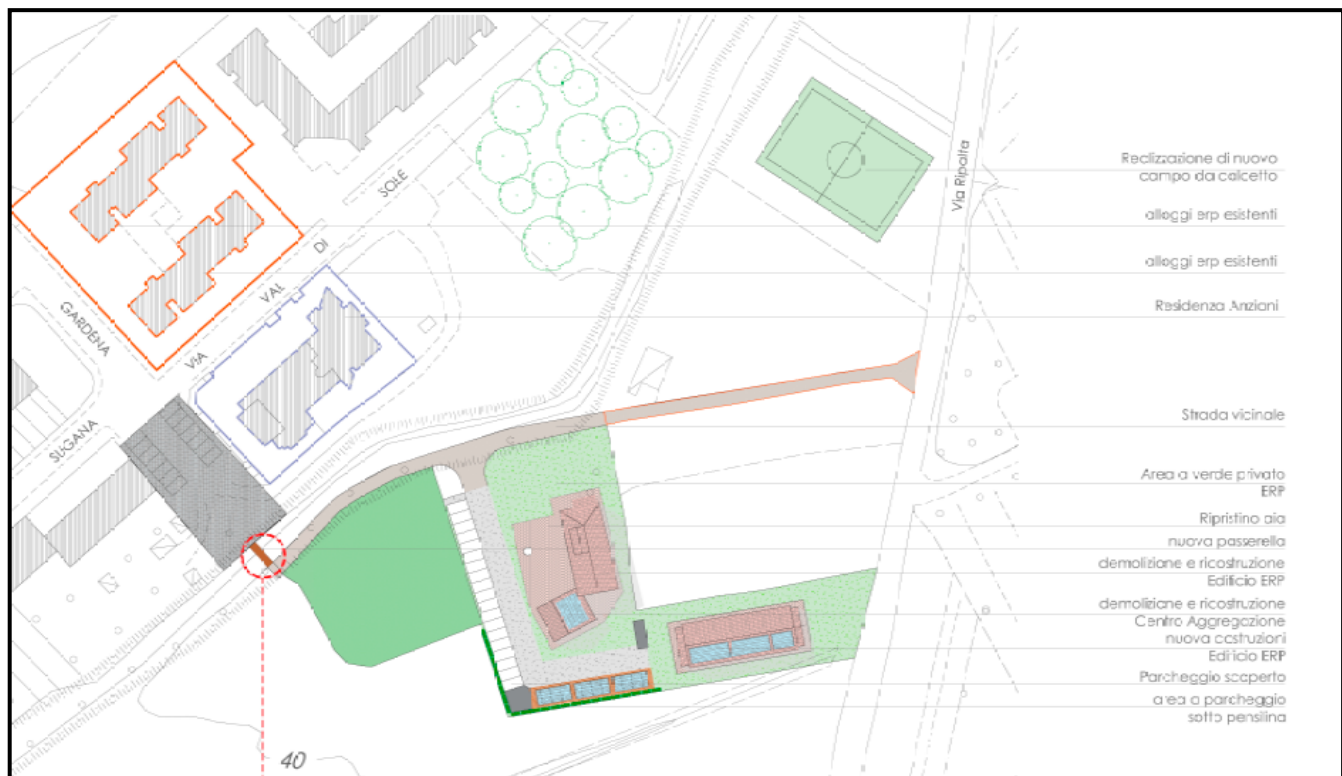
Le opere progettate presentano una potenziale reversibilità. Gli spazi dell'ex fienile, destinati a servizi comuni per i residenti della zona, in caso di cessato utilizzo, potrebbero essere convertiti in locale ristoro a servizio dei residenti della zona, i frequentatori del nuovo parco, i ragazzi che utilizzeranno il campo per il gioco libero, gli utenti del campo di calcio e dei campi da tennis. Attualmente la zona risulta priva di qualsiasi servizio.

Gli appartamenti al piano terra dell'edificio ex colonico, per la tipologia ipotizzata, potrebbero essere anche utilizzati come uffici o piccoli laboratori artigianali.

E' prevista la realizzazione, nel rispetto della normativa di riferimento, di un edificio a bassissimo consumo energetico ovvero un edificio a Energia quasi Zero "nZEB". Essa dovrà rispettare le normative specifiche di riferimento.

La realizzazione degli edifici a Energia quasi Zero richiede una progettazione architettonica in linea con i criteri dell'architettura bioclimatica, che soddisfa i requisiti di comfort con un controllo passivo del microclima, al fine di minimizzare l'uso di impianti meccanici e massimizzare l'efficienza degli scambi energetici tra edificio e ambiente naturale circostante. Per l'involucro edilizio è necessario un notevole isolamento termico per la riduzione degli apporti per trasmissione dall'esterno verso l'interno ed è necessaria la presenza di inerzia termica per rallentare l'onda termica e masse di accumulo per lo stoccaggio del calore interno da cedere durante la notte.

Si riporta di seguito la planimetria dell'area oggetto di intervento.



STATO DI FATTO

L'area oggetto di intervento è situata ai margini del centro storico, con accesso da via Ripalta in prossimità della zona sportiva dove si trovano il campo sportivo, i campi da tennis e l'area camper.

L'area in cui insiste l'intervento è di proprietà dell'Amministrazione comunale contraddistinta nel Catasto Edilizio Urbano al Foglio 30 Particella 114, 92, 707, 708, 615. La superficie comprensiva dell'area oggetto di intervento è di circa 8000 mq.

Il complesso esistente, di matrice rurale di antica costruzione, è costituito da una casa colonica e da un fienile. Della casa colonica troviamo traccia nel catasto leopoldino, anche se con una consistenza diversa dall'attuale.

Le condizioni attuali sono pessime e molto peggiorate rispetto al 2011, anno in cui era stata realizzata la schedatura dell'edificio con le prime foto sotto riportate.

La copertura era tradizionale, a falde, con manto di copertura prevalentemente con coppi ed embrici. Il fabbricato risulta privo di elementi architettonici decorativi. E' evidente che le superfici murarie erano ad intonaco, oggi, invece, è ben visibile anche la muratura mista in laterizio e pietra.



Catasto Leopoldino-Estratto

L'edificio rurale principale, si caratterizza per la sua pianta lineare, che ha subito ampliamenti nel corso del tempo, evidenziati da trattamenti di finitura diversi e da aperture di dimensioni e forme diverse dal nucleo originario. E' composto prevalentemente di due piani oltre ad una piccola porzione centrale rispetto al nucleo originario, nel quale è presente la caratteristica colombaia.

Analizzando l'impianto strutturale è evidente la semplicità dell'organizzazione ed i richiami ad analoghi esempi di edilizia rurale.

Attualmente, quale conseguenza del prolungato abbandono, tale sistema strutturale è fortemente compromesso e non recuperabile.

In contiguità a questo edificio è presente un'ampia zona oggi incolta e non utilizzata.

Il regolamento urbanistico prevede il recupero dell'esistente complesso ex rurale (casa colonica e fienile), oggi abbandonato e fortemente degradato. Il recupero funzionale e architettonico si caratterizza anche per le significative relazioni con l'ampia area in connessione con il Rio Streda, che può divenire, con pochi interventi, un'area attrezzata a parco pubblico.

In allegato le foto dell'immobile al momento della schedatura realizzata fra il 2011 ed il 2012.







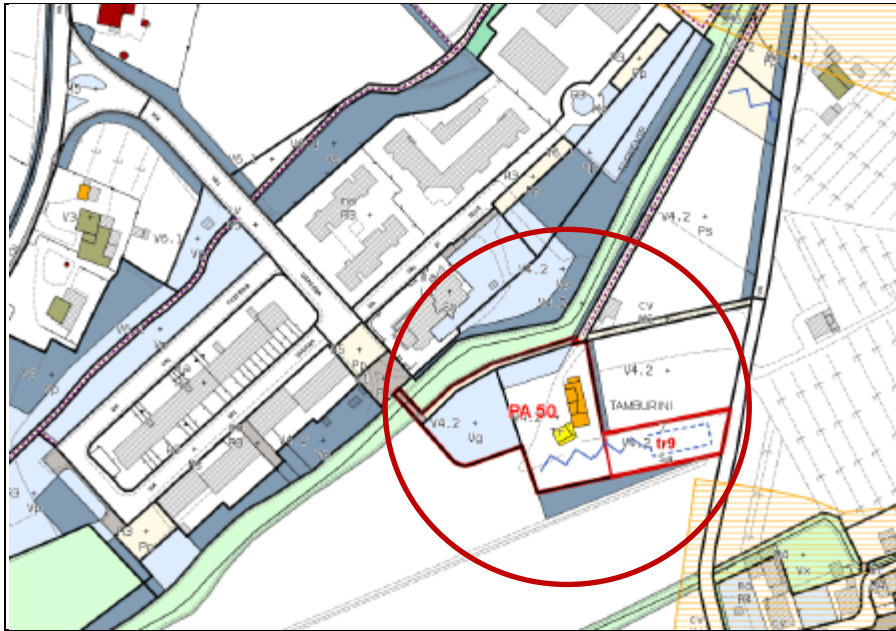
Documentazione fotografica realizzata attualmente (2021) in cui risulta evidente il peggioramento delle condizioni generali, in particolare modo del fienile.





INQUADRAMENTO URBANISTICO

ESTRATTO RU



Regolamento Urbanistico vigente - Estratto

Sotto il profilo urbanistico evidenziamo che il Regolamento Urbanistico vigente identifica l'area nel sistema **V4.2 - Corridoio torrente Streda, Sistema ambientale**

Evidenziamo che il Regolamento Urbanistico vigente prevede la redazione di un Piano Attuativo il cui perimetro comprende:

- la realizzazione di un nuovo fabbricato (area Tr9) con destinazione Sa-Servizi di assistenza sociale e sanitaria;
- il recupero del complesso esistente con destinazione Tr-Attività turistico-ricettiva;
- la realizzazione di una passerella pedonale sul rio Streda;
- un'area a verde pubblico;
- un'area a parcheggio privato.

Pertanto si rende necessaria una variante al Regolamento Urbanistico per:

- modificare la classificazione degli edifici esistenti e poterne prevedere il recupero non con un intervento di restauro, ma con demolizione e ricostruzione;
- poter destinare le volumetrie esistenti in parte a residenza (ex casa colonica) ed in parte a Sr-Servizi sociali e ricreativi (ex fienile).

Essendo l'area ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato la suddetta variante al Regolamento Urbanistico sarà di tipo semplificato.

Precisiamo, inoltre, che l'area è ricompresa nel sistema **V4.2 - Corridoio torrente Streda, Sistema ambientale**.

Art. 96 Sottosistema V4: Connessioni fluviali

1. Le connessioni fluviali sono una delle componenti primarie della rete ecologica del territorio di Vinci: per le caratteristiche degli ecosistemi presenti e per la continuità ambientale che garantiscono alle diverse parti del territorio (riserve di biodiversità, aree agricole, spazi verdi urbani e territoriali). Costituite da aree tra le più sensibili dal punto di vista idrologico e ambientale, sono organizzate lungo i corridoi fluviali del Vincio, Streda, S. Ansano, Morticini e in parte sul reticolo degli affluenti minori. In tali aree non si applicano integralmente le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della L.R.65/2014, poiché considerate non ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema V4 il Regolamento Urbanistico, oltre ad individuare fasce di rispetto e/o di salvaguardia nelle quali sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici, prevede e consente interventi finalizzati:

- alla salvaguardia ed al riequilibrio degli ecosistemi fluviali, che favoriscano la continuità del reticolo idrografico, la tutela degli alvei e di tutte le aree di divagazione delle acque;
- alla salvaguardia, ripristino e potenziamento delle fasce vegetazionali riparali (rinaturalizzazione);
- alla salvaguardia, degli assetti agricoli tradizionali, anche con interventi di manutenzione e ripristino della continuità del sistema dei fossi e la riconversione delle colture non compatibili;
- all'eliminazione o al contenimento del rischio idraulico con interventi di riqualificazione idrogeologica e riassetto idraulico;
- all'apertura di percorsi ciclo-pedonali, itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo didattico-naturalistico.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

Art. 98 Ambito V4.2: Corridoio torrente Streda

Il corridoio dello Streda connette l'ecosistema dell'Arno con quello del Montalbano e si presenta diviso in due parti (collinare/fondovalle) connotate da diverse configurazioni morfologiche. Il corridoio stabilisce inoltre un insieme di relazioni con le aree produttive esistenti (in prossimità della confluenza con l'Arno) e con quelle residenziali in prossimità del capoluogo.

2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V4.2 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:

- alla messa in sicurezza dal rischio idraulico;
- alla formazione di aree di mitigazione e compensazione ambientale.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

Art. 140 Disposizioni generali

1. L'installazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, fermo restando quanto stabilito dalla normativa sovraordinata nazionale e regionale, dovrà rispettare le disposizioni contenute nel presente Titolo.

2. Per tutte le tipologie di impianti da installare valgono i criteri generali di tutela e salvaguardia degli elementi paesaggistici, delle visuali panoramiche, di centri, nuclei e singoli edifici che caratterizzano l'identità territoriale di Vinci e il sistema delle relazioni nel loro valore d'insieme.

3. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è previsto l'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili, ai sensi dell'art. 11 del DLGS 28/2011; oltre a quanto previsto nello stesso DLGS, queste disposizioni non si applicano agli edifici soggetti a conservazione (siglati co) nel presente Regolamento Urbanistico.

4. Gli impianti fotovoltaici a terra nelle aree considerate "non idonee" ai sensi della LR n. 11/2011 (successive modifiche e integrazioni, LR n. 56/2011, delibera CR 68/2011):

- non sono ammessi nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 e nelle aree e beni vincolati ai sensi degli artt. 10 e 11 del DL 42/2004;
- sono ammessi, con dimensioni correlate al soddisfacimento dei fabbisogni delle utenze, con un limite massimo di 20 kW, negli spazi aperti soggetti a conservazione (siglati cv o inclusi entro l'area perimetrata di un edificio siglato co, cs, e/o individuati attraverso appositi "simboli") a condizione che vengano realizzati valutando la compatibilità con lo stato dei luoghi, nel rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e spaziali del contesto esistente

In tutti gli altri casi valgono le indicazioni e le regole contenute nella suddetta LR n. 11/2011 e nel PAER.

Il Regolamento Edilizio potrà dettare specifiche disposizioni per l'applicazione di quanto previsto al presente comma.

5. Gli impianti fotovoltaici a terra con potenze superiori ai 200 kW possono essere realizzati esclusivamente nell'area del sottosistema P2 individuata e perimetrata come "campo fotovoltaico" nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".

6. E' vietata l'installazione di impianti fotovoltaici su coperture di:

- beni vincolati per decreto;
- edifici soggetti a conservazione (siglati co);
- edifici compresi nel sottosistema L3 (ad esclusione degli edifici destinati a servizi pubblici).

7. E' consentita l'installazione di impianti fotovoltaici con dimensioni correlate al soddisfacimento dei fabbisogni delle utenze, con un limite massimo di 20 kW, su coperture di:

- edifici soggetti a conservazione (siglati cs);
- edifici compresi nei sottosistemi R1, R4, L1;
- edifici compresi nel sottosistema V1, V3, V4;
- edifici compresi negli ambiti V2.1, V2.2, V2.5, V2.8;

a condizione che vengano realizzati valutando la compatibilità con lo stato dei luoghi, nel rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e spaziali del contesto esistente.

In tutti gli altri casi valgono le indicazioni e le regole contenute nel PTC.

Il Regolamento Edilizio potrà dettare specifiche disposizioni per l'applicazione di quanto previsto al presente comma.

8. Per l'installazione di impianti solari termici, oltre alle indicazioni e alle regole contenute nel PTC, valgono per assimilazione quelle di cui ai precedenti comma sugli impianti fotovoltaici. Il Regolamento Edilizio potrà dettare specifiche disposizioni per l'applicazione di quanto previsto al presente comma.

9. Gli impianti solari (fotovoltaici e termici) sugli edifici, al fine di ridurre l'effetto di inquinamento visivo e minimizzare l'impatto, dovranno essere integrati nella copertura; dovrà in ogni caso essere privilegiata la collocazione su corpi edilizi secondari e poco visibili, potendo utilizzare anche strutture complementari (pensiline).

Ove non sia tecnicamente realizzabile la totale integrazione architettonica, negli edifici con copertura a falda i pannelli dovranno essere di norma collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo.

10. Gli impianti eolici nelle aree considerate "non idonee" ai sensi del PAER:

- non sono ammessi nelle Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, nelle aree e beni vincolati ai sensi degli artt. 10 e 11 del DL 42/2004, negli edifici soggetti a conservazione (siglati co).

In tutti gli altri casi valgono le indicazioni e le regole contenute nel PAER e nel PTC

L'installazione di impianti eolici negli edifici soggetti a conservazione (siglati cs) e negli spazi aperti soggetti a conservazione (siglati cv o inclusi entro l'area perimetrata di un edificio siglato co, cs, e/o individuati attraverso appositi "simboli") è consentita a condizione che vengano realizzati valutando la compatibilità con lo stato dei luoghi, nel rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e spaziali del contesto esistente: in questi casi, per l'intervento deve essere acquisito il preventivo atto di assenso dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.135, comma 4, lettera c) della LR n.65 del 10/11/2014.

Il Regolamento Edilizio potrà dettare specifiche disposizioni per l'applicazione di quanto previsto al presente comma.

11. Per tutti gli impianti collocati a terra dovrà essere posta massima attenzione alla stabilità dei pendii e dovrà essere rispettata la morfologia naturale del suolo, evitando modificazioni significative dell'andamento topografico con opere di movimento terra, salvo modesti livellamenti e rettifiche di quote funzionali all'installazione ed alla viabilità di accesso e di manutenzione; dovranno essere realizzate, ove necessario, opportune opere di drenaggio e di regimazione idraulica adottando, quando possibile, tecniche di ingegneria naturalistica.

La localizzazione degli impianti dovrà tenere conto delle condizioni di visibilità nel paesaggio, con particolare riferimento alle possibili interferenze con i "coni" visivi e panoramici, con le aree agricole e i crinali di particolare pregio paesistico-ambientale: in tal senso potranno essere realizzate fasce verdi di ambientazione e mitigazione dell'impatto visivo con specie vegetali autoctone.

La compatibilità e le condizioni di visibilità nell'inserimento degli impianti nel paesaggio dovranno comunque essere appositamente valutate e documentate negli elaborati di progetto.

12. Gli impianti a biomassa dovranno essere alimentati da "filiera corta" (raggio di provenienza inferiore a 70 km.), privilegiando la parte biodegradabile dei prodotti e residui provenienti dall'agricoltura e dalla silvicoltura.

Occorre prevedere inoltre l'installazione di dispositivi per l'abbattimento delle polveri sottili, sia nei piccoli impianti (elettrofiltri) sia negli impianti più grandi.

Gli impianti a biomasse non sono ammessi nelle aree e nei beni vincolati ai sensi degli artt. 10 e 11 del DL 42/2004 e negli edifici soggetti a conservazione (siglati co). Per le Zone A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 e in tutti gli altri casi valgono le indicazioni e le regole contenute nel PAER.

Il Regolamento Edilizio potrà dettare specifiche disposizioni per l'applicazione di quanto previsto al presente comma.

13. Per le altre tipologie di impianti alimentati da fonti rinnovabili valgono le indicazioni e le regole contenute nel PTC e per assimilazione quelle di cui al presente Titolo. Il Regolamento Edilizio potrà dettare specifiche disposizioni per l'applicazione di quanto previsto al presente comma.

14. I volumi tecnici a servizio degli impianti per la produzione di energie rinnovabili (da realizzare preferibilmente interrati) dovranno essere limitati a contenere quanto strettamente necessario all'esercizio degli impianti.

I volumi tecnici di cui al presente comma sono ammessi anche nelle aree di valore storico considerate invariante strutturali (siglate cv o incluse entro il perimetro di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuate attraverso appositi "simboli") a condizione che vengano realizzati valutando la compatibilità con lo stato dei luoghi, nel rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e spaziali del contesto esistente: in questi casi, per l'intervento deve essere acquisito il preventivo atto di assenso dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.135, comma 4, lettera c) della LR n.65 del 10/11/2014.

Per gli impianti a biomasse la realizzazione dei volumi tecnici di cui al presente comma è ammessa se non in contrasto con le indicazioni e le regole contenute nel PAER.

15. La connessione alla rete elettrica esistente dovrà essere realizzata tramite linee (aeree o interrate) da posizionare tenendo conto delle condizioni di visibilità nel paesaggio, con particolare riferimento alle possibili interferenze con i "coni" visivi e panoramici, le aree agricole e i crinali di pregio paesistico-ambientale.

La compatibilità e le scelte tecniche dovranno comunque essere appositamente valutate e documentate negli elaborati di progetto.

Il Regolamento Edilizio detta specifiche disposizioni per la realizzazione delle opere di cui al presente comma.

INTERVENTO A – NUOVA EDIFICAZIONE

<i>Normativa vigente sull'area</i>	
Sistemi, sottosistemi e ambiti	V4.2 - Corridoio torrente Streda, Sistema ambientale
Destinazioni d'uso	Sa, servizi di assistenza sociale e sanitaria, Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico
Parametri e indici, altezza massima (Hmax ml.)	7
Progetto norma, Piano attuativo e Aree da sottoporre a progetto norma	Piano attuativo: PA 50
Categorie di intervento	Trasformazione: tr9

INTEVENTO B - RECUPERO FABBRICATO ESISTENTE

<i>Normativa vigente sull'area</i>	
Sistemi, sottosistemi e ambiti	V4.2 - Corridoio torrente Streda, Sistema ambientale
Destinazioni d'uso	Tr - attività turistico - ricettive, Attività terziarie
Progetto norma, Piano attuativo e Aree da sottoporre a progetto norma	Piano attuativo: PA 50

Edificio principale

<i>Normativa vigente sull'area</i>	
Sistemi, sottosistemi e ambiti	V4.2 - Corridoio torrente Streda, Sistema ambientale
Destinazioni d'uso	Tr - attività turistico - ricettive, Attività terziarie
Categorie di intervento	cs - conservazione
Progetto norma, Piano attuativo e Aree da sottoporre a progetto norma	Piano attuativo: PA 50

Edificio rurale

Sistemi, sottosistemi e ambiti	V4.2 - Corridoio torrente Streda, Sistema ambientale
Destinazioni d'uso	Tr - attività turistico - ricettive, Attività terziarie
Categorie di intervento	mr - mantenimento
Progetto norma, Piano attuativo e Aree da sottoporre a progetto norma	Piano attuativo: PA 50

INTERVENTO H - REALIZZAZIONE PARCO ATTREZZATO

<i>Normativa vigente sull'area</i>	
Sistemi, sottosistemi e ambiti	V4.2 - Corridoio torrente Streda, Sistema ambientale
Destinazioni d'uso	Vg - giardini
Trattamenti	Prato arborato
Progetto norma, Piano attuativo e Aree da sottoporre a progetto norma	Piano attuativo: PA 50

Art. 60 Giardini (Vg)

Per giardini pubblici o di uso pubblico si intendono spazi verdi di ridotte dimensioni, strutturati nella forma e ubicati all'interno dei tessuti urbani, con funzione di riequilibrio ecologico, riposo-sosta, gioco non organizzato e piccole attrezzature (finalizzate a soddisfare le esigenze dei diversi frequentatori in relazione alla loro età).

2. I giardini si caratterizzano per la presenza di alberature dense, con arbusti e fiori, tappeti erbosi, aiole e vialetti pavimentati e non; preferibilmente recintati, debbono essere dotati di elementi accessori (panchine, cestini porta rifiuti);

3. E' ammessa la presenza di piccole attrezzature di servizio (chiosco, bar, fontanello) realizzate preferibilmente con materiali naturali e/o tradizionali (laterizio, legno, ferro, vetro), ad esclusione degli spazi di valore storico da tutelare siglati cv o inclusi entro l'area perimetrata di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuati attraverso appositi "simboli".

INTERVENTO L- NUOVA PASSERELLA PEDONALE

Normativa vigente sull'area	
Sistemi, sottosistemi e ambiti	M6 - Strade sentieri e spazi tutelati, Sistema della mobilità
Trattamenti	Area pavimentata
Progetto norma, Piano attuativo e Aree da sottoporre a progetto norma	Piano attuativo: PA 50

INTERVENTO M - REALIZZAZIONE NUOVA PIAZZA

Normativa vigente sull'area	
Sistemi, sottosistemi e ambiti	L1 - Centri civici, Sistema dei luoghi centrali
Destinazioni d'uso	Pz - piazze e spazi pavimentati
Trattamenti	Area pavimentata

Art. 65 Piazze e spazi pavimentati (Pz)

1. Le piazze e le aree pavimentate sono spazi collettivi, pubblici o di uso pubblico, formalmente strutturati, in prevalenza pedonali e ubicati all'interno dei tessuti urbani.

2. E' ammessa la presenza di piccole attrezzature di servizio (chiosco, bar, fontanello, edicola, fermata bus), ad esclusione degli spazi di valore storico da tutelare siglati cv o inclusi entro l'area perimetrata di un edificio soggetto a conservazione siglato co, cs, e/o individuati attraverso appositi "simboli"

INTERVENTO N – REALIZZAZIONE NUOVO PARCHEGGIO

Normativa vigente sull'area	
Sistemi, sottosistemi e ambiti	M5 - Strade di organizzazione e accesso, Sistema della mobilità
Destinazioni d'uso	Pp - parcheggi
Trattamenti	Area semi-permeabile

Art. 66 Parcheggi (Pp)

1. I parcheggi pubblici o di uso pubblico sono spazi riservati alla sosta lungo i tracciati stradali e possono configurarsi anche come aree pavimentate o zone filtro a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi: in tal senso il trattamento delle superfici dovrà essere diversificato secondo gli usi e le dimensioni.

2. Nei parcheggi la superficie deve essere omogenea e preferibilmente sem-impermeabile (salvo diversa indicazione delle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"). Di norma l'alberatura deve avere un impianto regolare, i percorsi pedonali si devono distinguere dagli spazi di sosta e il margine deve essere segnato da impianti vegetazionali (siepi, filari o barriere).

3. Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono preferibilmente rispondere alle seguenti caratteristiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

4. Nei parcheggi devono essere previsti spazi per la sosta di veicoli elettrici e motocicli, implementando in particolare quelli riservati alle biciclette (rastrelliere).

5. E' ammessa la presenza di piccole attrezzature di servizio (chiosco, bar, fontanello) realizzate preferibilmente con materiali naturali e/o tradizionali (laterizio, legno, ferro, vetro).

INTERVENTO O - NUOVO CAMPO DA CALCIO

Normativa vigente sull'area	
Sistemi, sottosistemi e ambiti	V4.2 - Corridoio torrente Streda, Sistema ambientale
Destinazioni d'uso	Ps - impianti sportivi scoperti

Art. 67 Impianti sportivi scoperti (Ps)

1. La realizzazione di nuovi impianti sportivi scoperti pubblici o di uso pubblico e la ristrutturazione di quelli esistenti deve rispettare i seguenti criteri generali:

- corretto orientamento;
- buona accessibilità pedonale e ciclabile;
- uso di recinzioni ed elementi di separazione accompagnati di alberature e siepi;
- aree di parcheggio alberate e con pavimentazioni permeabili o semi-permeabili.

2. Negli spazi destinati a servizi sportivi scoperti, oltre agli impianti e ai campi, sono ammesse:

- attrezzature per ospitare spogliatoi, magazzini e servizi di ristoro;
- coperture leggere (preferibilmente con strutture in legno lamellare, acciaio, ecc.); le coperture devono limitarsi a coprire la sola superficie dei campi gioco e avere un'altezza massima non superiore a 9 m.

Per l'intervento di copertura deve essere acquisito un preventivo parere di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale, che si riserva la possibilità di valutare un'altezza maggiore, in presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-funzionali (specifiche norme di settore per determinate discipline sportive), e di richiedere l'elaborazione di un piano attuativo.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA'

Pericolosità sismica

Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità sismica media S.2, in parte in zona z.3 e in parte in zona Z.5 nella carta delle MOPS.

Pericolosità sismica	S.2 pericolosità media
Zone	Z3 - Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali
Pericolosità sismica	S.2 pericolosità media
Zone	Z5 - Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali

Pericolosità geologica

Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico

Pericolosità idraulica

Secondo il Piano Di Gestione Rischio Alluvioni, l'area destinata alla realizzazione del nuovo edificio ricade

in pericolosità da alluvione bassa (P1) corrispondente ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale.

L'area destinata al recupero con demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti (casa colonica) ricade in pericolosità da alluvione bassa (P1- corrispondente ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni).

L'area destinata al recupero con demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti (fienile) ricade in parte in pericolosità da alluvione media (P2 -corrispondente ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni ed in parte in pericolosità da alluvione elevata (P3- corrispondente ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni).

L'intervento è caratterizzato da fattibilità geologica, sismica e idraulica come di seguito indicato:

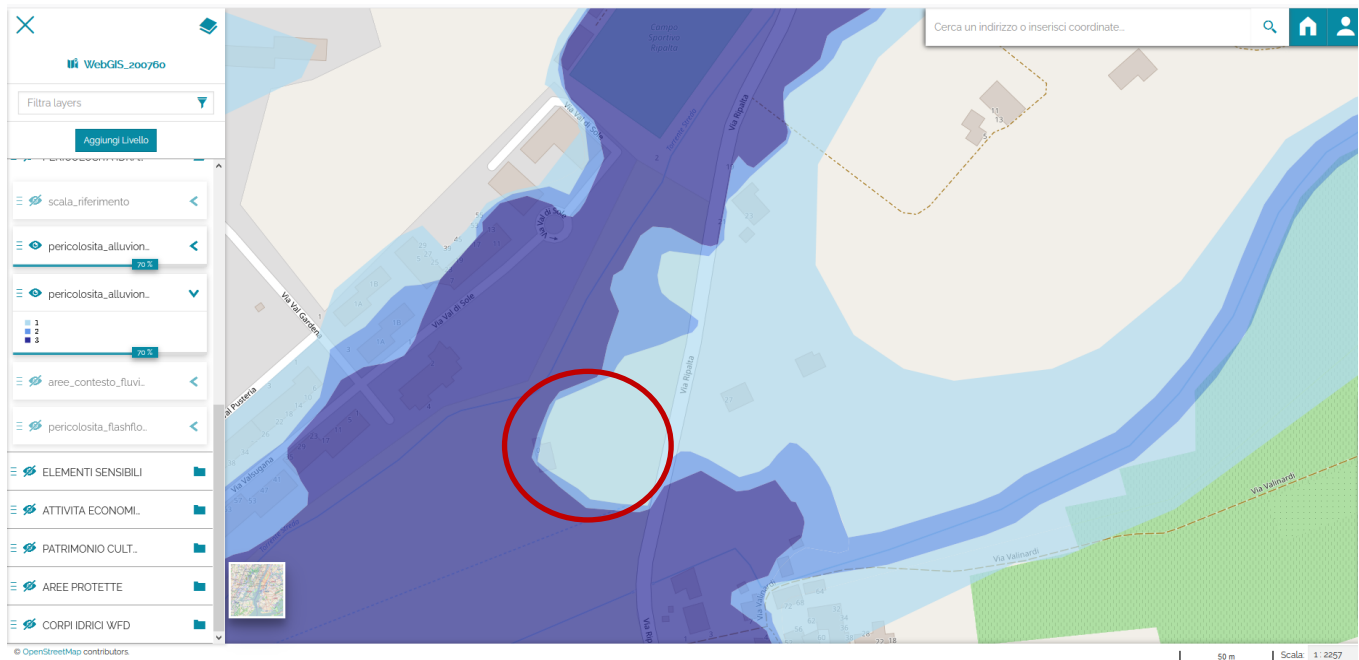
Fattibilità

Normativa vigente sull'area

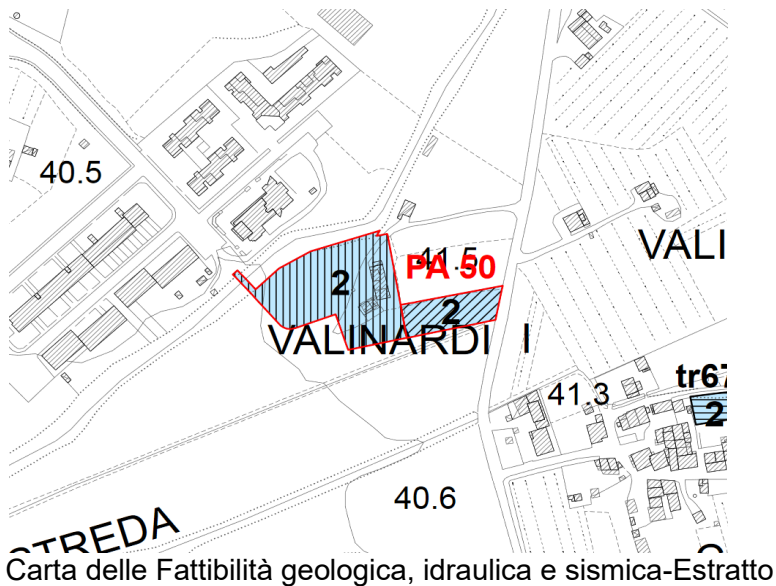
Fattibilità geologica Fattibilità con normali vincoli

Fattibilità idraulica Fattibilità condizionata

Fattibilità sismica Fattibilità con normali vincoli



Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Estratto



Classi di fattibilità	geologica	idraulica	sismica
F.4 - fattibilità limitata			
F.3 - fattibilità condizionata			
F.2 - fattibilità con normali vincoli			
F.1 - fattibilità senza particolari limitazioni			

PN 10		area soggetta a Progetto Norma con scheda di fattibilità
PA 12		area soggetta a Piano Attuativo con scheda di fattibilità
IC 11*		area soggetta a Intervento diretto Convenzionato con scheda di fattibilità
tr47		area di trasformazione (* con scheda di fattibilità)
ar6		area di completamento e saturazione

Carta delle Fattibilità geologica, idraulica e sismica-Estratto

DESCRIZIONE INTERVENTO E INDICAZIONI PRELIMINARI PRESTAZIONALI

L'intervento prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente per accogliere i nuovi alloggi. Nella ricostruzione dovranno essere conservati i caratteri tipologici dell'edificio esistente.

Per quanto riguarda la nuova realizzazione questa dovrà risultare armonica per forma e dimensione con l'edificio esistente, rispettando la sua tipologia, con il contesto e il futuro parco, adottando soluzioni leggere, organiche e contemporanee. In particolare dovrà essere semplice e lineare, introducendo spazi aperti di integrazione visiva e funzionale tra interno-esterno.

Il progetto definitivo ed esecutivo dovranno rispettare in modo puntuale i criteri minimi ambientali (CAM), di cui al DM del 11.01.17, e dovranno essere improntati sull'utilizzo di soluzioni di bioarchitettura atte al riciclo dei materiali, al raggiungimento di elevati standard prestazionali, energetici e per la sicurezza sismica.

Inoltre per quanto riguarda la progettazione dei nuovi alloggi dovrà essere assicurato il rispetto della legge regionale toscana n.78/2020.

INTERVENTO A- NUOVA REALIZZAZIONE

Il fabbricato prevede la realizzazione di n. 8 alloggi per edilizia residenziale ERP.

E' composto da due piani abitativi fuori terra di altezza massima 7,00 m collegati verticalmente da scala condominiale e ascensore. Il piano terra, con ingressi indipendenti, è composto da n.2 alloggi di tipo A e n. 2 alloggi di tipo C, secondo quanto riportato dall'Allegato A della applicazioni del sistema di norme tecniche per l'edilizia Sociale. Il piano primo, con una distribuzione centrale, permette l'accesso a n. 4 alloggi di tipo B.

Ognuno è provvisto di locale ripostiglio interno, terrazza al piano primo e zone esterne al piano terra, oltre a locali di sgombero in corrispondenza dei lati corti del corpo di fabbrica.

Gli alloggi al piano terra sono progettati con particolari attenzioni per l'accessibilità di un'utenza anziana o svantaggiata, garantendo il requisito di visibilità al piano primo, nonché di adattabilità a tutto il fabbricato.

I locali interni garantiscono le superficie minime richieste con una buona distribuzione degli spazi in termine di arredamento e sfruttando al massimo l'ambiente residenziale, per migliorare la qualità "del vivere".

La struttura si presenta con una geometria regolare, per questo la realizzazione si presta all'utilizzo di diverse tipologie costruttive e permette di avvalersi di tecnologie innovative, quali i sistemi prefabbricati lignei e quelli con muratura portante in legno-cemento; la struttura di fondazioni è prevista su platea in cemento armato.

Particolari attenzioni vengono poste anche per l'utilizzo di sistemi di produzione di Energia, quali pannelli fotovoltaici e collettori solari, garantendo inoltre un ottimale isolamento delle strutture. Sarà fornito di impianto condominiale in pompa di calore, sfruttando anche la produzione di energia elettrica .

Le pertinenze dell'organismo abitativo sono costituite da androne d'ingresso, vano scala condominiale, locali di sgombero con accesso dall'esterno, volumi tecnici quali centrali termiche e da mansarda condominiale, non abitabile, per alloggiamento impianti.

I parcheggi privati sono previsti in comune fra i due interventi di edilizia pubblica all'interno dell'area, collegati alla viabilità esterna mediante una strada vicinale.

Infine, per i locali destinati a particolari attività sociali, quali sale di incontro polivalenti, i residenti potranno usufruire degli spazi condivisi, con gli alloggi interni all'intervento relativo al fabbricato esistente, ex casa Comparini, all'interno dei locali che verranno realizzati nel fienile, in aderenza alla casa.

Nell'impiego dei materiali è stato privilegiato l'impiego di quelli non nocivi, sia per gli operatori dei processi produttivi, sia per gli utenti finali. Al fine di migliorare la qualità dell'abitare, con conseguente maggiore curabilità dell'opera e diminuzione dei costi di manutenzione, nel progetto sono stati adottati specifici materiali ed accorgimenti tecnologici previsti per l'edilizia bioedile.

Di seguito vengono elencate e sinteticamente descritte le indicazioni sulle caratteristiche costruttive del fabbricato di nuova realizzazione e degli impianti necessari a servizio dello stesso.

Superficie coperta	Mq 366
Altezza edificio	7 ml
Numero alloggi	8
Manto di copertura	coppi e embrici
Serramenti esterni	le finestre dovranno rispettare tutti i requisiti prestazionali richiesti per la specifica destinazione funzionale (sicurezza, antieffrazione, isolamento acustico, risparmio energetico);
Struttura portante	Muratura portante/legno legno X-lam, oppure un sistema innovativo con mattoni forati realizzati in legno massiccio a incastro oppure in muratura portante debolmente armata utilizzando blocchi in laterizio portanti antisismici alleggeriti in farina di legno
Spazi esterni all'edificio	esternamente dovrà essere previsto un marciapiede di protezione tutto intorno al fabbricato, con rampe di raccordo con le quote esterne al fine di rispettare i requisiti di accessibilità da parte dei soggetti diversamente abili
Impianti	<ul style="list-style-type: none"> ● impianto elettrico e di illuminazione, ● impianto idrico-sanitario, ● impianto termico ● impianto fotovoltaico
Classe energetica	edificio ad energia quasi 0

INTERVENTO B – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE EDIFICIO ESISTENTE

Il fabbricato prevede la realizzazione di n. 6 alloggi per edilizia residenziale ERP/ERS e di spazi comuni per attività di tipo sociale.

Il fabbricato principale è composto da due piani abitativi fuori terra, collegati verticalmente da scala condominiale, mentre il fienile si sviluppa principalmente a piano terra, con una piccola porzione su due livelli.

Gli alloggi in progetto (tre per piano) vengono identificati come "Alloggi Piccoli" di tipo B, secondo quanto riportato dall'Allegato A della applicazioni del sistema di norme tecniche per l'edilizia Sociale; ognuno è provvisto di locale ripostiglio interno, oltre a locali di sgombero in comune accessibile dall'esterno.

Al piano terra sono progettati con particolari attenzioni per l'accessibilità di un'utenza anziana o svantaggiata, garantendo il requisito di visibilità al piano primo, nonché di adattabilità a tutto il fabbricato. I locali interni garantiscono le superficie minime richieste con una buona distribuzione degli spazi in termine di arredamento e sfruttando al massimo l'ambiente residenziale, per migliorare la qualità "del vivere".

Particolari attenzioni vengono poste anche per l'utilizzo di sistemi di produzione di Energia, quali pannelli fotovoltaici e collettori solari, garantendo inoltre un ottimale isolamento delle strutture. Sarà fornito di impianto condominiale in pompa di calore, sfruttando anche la produzione di energia elettrica .

Le pertinenze dell'organismo abitativo sono costituite da androne d'ingresso, vano scala condominiale, locali di sgombero con accesso dall'esterno, volumi tecnici quali centrali termiche.

I parcheggi privati sono previsti in comune fra i due interventi di edilizia pubblica all'interno dell'area, collegati alla viabilità esterna mediante una strada vicinale.

Infine, per i locali destinati a particolari attività sociali, quali sale di incontro polivalenti per attività culturali, tempo libero, e sala lettura residenti potranno usufruire degli spazi condivisi, con gli alloggi previsti dall'intervento A, all'interno dei locali che verranno realizzati nel fienile, in aderenza alla casa.

Trattandosi di edificio soggetto a vincolo di interesse culturale, dovrà essere acquisito il preventivo parere della Soprintendenza.

Di seguito vengono elencate e sinteticamente descritte le indicazioni sulle caratteristiche costruttive del fabbricato da ricostruire e degli impianti necessari a servizio dello stesso.

Superficie coperta	Mq 328
Altezza edificio	7 ml
Numero alloggi	6
Manto di copertura	coppi e embrici
Serramenti esterni	le finestre dovranno rispettare tutti i requisiti prestazionali richiesti per la specifica destinazione funzionale (sicurezza, antieffrazione, isolamento acustico, risparmio energetico);
Struttura portante	muratura portante debolmente armata utilizzando blocchi in laterizio portanti antisismici alleggeriti in farina di legno
Spazi esterni all'edificio	esternamente dovrà essere previsto un marciapiede di protezione tutto intorno al fabbricato, con rampe di raccordo con le quote esterne al fine di rispettare i requisiti di accessibilità da parte dei soggetti diversamente abili
Impianti	<ul style="list-style-type: none"> ●impianto elettrico e di illuminazione, ●impianto idrico-sanitario, ●impianto termico ●impianto fotovoltaico
Classe energetica	edificio ad energia quasi 0

In sede di progettazione definitiva dovrà essere valutata la tipologia costruttiva sulla base delle seguenti considerazioni:

- *tempi di costruzione, privilegiando le tipologie per la quali il montaggio può essere effettuato a secco;*
- *resistenza alle azioni sismiche*
- *grado di isolamento termo-acustico e traspirabilità*
- *sostenibilità, in riferimento alla percentuale rinnovabile e riciclabile, al consumo di energia nelle fasi di produzione e posa in opera, emissioni, polveri o fibre nocive durante l'impiego.*

A servizio dei due edifici saranno realizzati due locali tecnici per ospitare gli impianti. Particolare cura dovrà essere prestata in fase di progetto definitivo per le finiture in modo da consentire un corretto inserimento nel contesto.

Il progetto prevede la realizzazione di un pensilina a copertura dei posti auto che servirà anche come sostegno per una parte dell'impianto fotovoltaico.

L'area circostante sarà sistemata a verde e lasciata a comune fra i vari alloggi. L'accesso all'area è previsto da via Ripalta attraverso la strada vicinale dei Tamburini. Per una migliore utilizzo dello spazio aperto il progetto prevede, in conformità alla previsione del regolamento urbanistico vigente, lo spostamento del tratto finale del percorso della strada vicinale.

La passerella pedonale sopra il rio Streda è prevista in legno per un migliore inserimento nel contesto.

L'area a verde sarà attrezzata con arredi e attrezzature per l'attività fisica all'aperto e come spazio di aggregazione per i residenti. Viste le ridotte dimensioni degli alloggi questo spazio potrebbe essere utilizzato e attrezzato per lo studio all'aperto per gli studenti.

Per i giovani è prevista la realizzazione di un campo da gioco che rimarrà libero e aperto a tutti.

Sulla riva destra del rio, in prossimità della residenza anziani, sarà realizzata una piccola piazzetta che potrà diventare luogo di incontro e aggregazione anche per gli anziani residenti. A fianco della piazzette è prevista la sistemazione dell'area per recuperare alcuni posti auto. Dal parcheggio, gli utenti potranno così raggiungere a piedi, attraverso la passerella pedonale, la nuova area con le attrezzature pubbliche.

STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

Il presente paragrafo riguarda un'analisi rivolta alla prefattibilità dell'intervento inerente gli aspetti ambientali e di possibile criticità che potrebbero verificarsi in fase di realizzazione.

Entrambi i fabbricati saranno caratterizzati da elementi architettonici e impianti atti all'efficientamento energetico e le finiture esterne del fabbricato saranno studiate in modo da armonizzarsi con il contesto esistente. Per l'area esterna, saranno previsti spazi e percorsi pavimentati di accesso alla struttura e spazi a verde, caratterizzati da inerbimento e piantumazioni di specie arboreo- arbustive.

VERIFICA PREVENTIVA INTERESSE ARCHEOLOGICO

Relativamente alle indagini archeologiche l'area interessata dall'intervento non risulta inserita all'interno delle aree vincolate dal Regolamento Urbanistico come possibili siti archeologici, pertanto prima dell'inizio dei lavori non saranno necessari saggi o indagini rivolte al ritrovamento di reperti archeologici.

In fase di elaborazione del progetto, è stato inoltre verificato che l'area è coerente con gli attuali piani, territoriali e urbanistici.

VINCOLI AMBIENTALI-TERRITORIALI

Vincolo Beni Culturali D.Lgs 42/2004

L'edificio di interesse storico di proprietà comunale vincolato si sensi dell'art.12 del D.Lgs 42/2004. Per l'intervento è necessario ottenere il nulla osta dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e per le province di Pistoia e Prato.

Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004

L'area non rientra nel vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs 42 del 2004, così come risulta dalla carta dei vincoli del vigente P.S. e R.U.

Vincolo Idrogeologico

L'area in oggetto non è sottoposta al vincolo di natura idrogeologica, così come risulta dalla carta dei vincoli del vigente P.S e R.U.

Valutazione degli effetti ambientali per la valutazione della compatibilità ambientale

I possibili effetti di criticità sull'area e sul clima sono pressochè nulli.

Effetti sulla risorsa idrica, smaltimento dei liquami

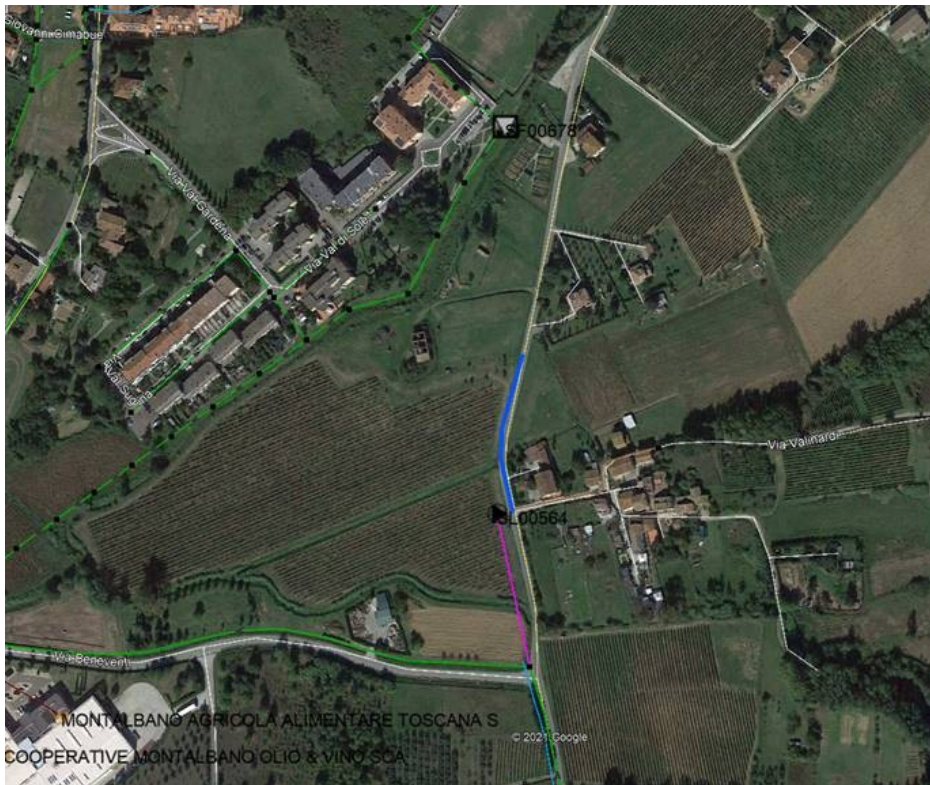
Gli edifici saranno serviti, per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, da pubblico acquedotto.

Per l'irrigazione degli spazi verdi è presente nell'area un pozzo e sarà realizzata una vasca di accumulo per l'acqua piovana.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami, le acque nere saranno convogliate in una linea separata dalle acque meteoriche, previo trattamento di fosse settiche e dovranno essere collegate alla fognatura esistente.

FOGNATURA

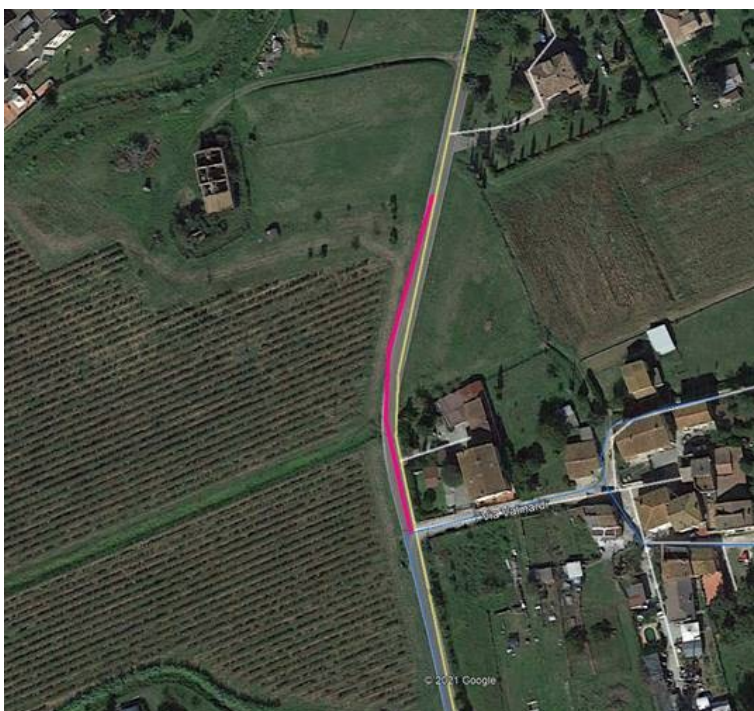
Analizzando la fognatura pubblica esistente emerge che è necessario realizzare una nuova condotta in via Ripalta fino al sollevamento esistente (tratto in blu nella planimetria sotto riportata). E' necessario attraversare il fosso, occorre verificare se è possibile passarlo a gravità oppure occorre fare sollevamento.



ACQUEDOTTO

Nel tratto interessato di via Ripalta non è presente l'acquedotto. Deve essere realizzata una nuova condotta fino all'incrocio con via Valinardi, come il tracciato rosso nella planimetria sotto.

E' lo stesso percorso della fognatura per cui con un solo scavo potranno essere realizzati entrambi i servizi.



Possibili effetti sul suolo

L'intervento comporterà un consumo di suolo molto limitato.

A conclusione di quanto riportato sopra, si evince come l'intervento non ponga situazioni di particolare criticità dal punto di vista ambientale: oltretutto il progetto dovrà rispettare in modo puntuale l'aggiornamento dei criteri minimi ambientali (CAM), di cui al DM del 11.01.17.

“PRIME INDICAZIONI E MISURE FINALIZZATE ALLA TUTELA DELLA SALUTE E SICUREZZA DEI LUOGHI DI LAVORO PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA”

Il presente elaborato fa parte della documentazione del Progetto di fattibilità tecnica ed economica redatto, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs.vo 50/2016 e dell'art.17 del DPR 5 Ottobre 2010 n.207.

Detto documento fornisce le prime indicazioni ed individua le misure di massima finalizzate alla tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro per la stesura dei Piani di Sicurezza e di Coordinamento - PSC, ai sensi del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 N. 81 “Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro” e successive modifiche ed integrazioni, e per poter individuare, in via estimativa, una valutazione degli costi per la sicurezza.

Pertanto gli obiettivi perseguiti nella stesura di questo documento di valutazione preliminare in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e dei cantieri, possono riassumersi in:

- identificare i possibili rischi ed interferenze, nonché implicazioni di varia natura, riferibili al contesto entro cui si inserisce l'intervento di progetto e che possano costituire elemento di rischio non solo per il cantiere ma anche per l'esercizio delle opere;
- individuare gli ambiti entro cui i successivi livelli di studio e di analisi di approfondimento debbano esaminare il tema della sicurezza pertinenti ai lavori previsti in progetto, come riferimento di base per la stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC);
- individuare e suggerire appropriate misure per l'eliminazione o la riduzione dei rischi.

Il conseguimento di tali obiettivi passa attraverso le seguenti fasi: l'analisi della localizzazione del cantiere e delle caratteristiche dei luoghi, la descrizione delle opere da realizzare, l'individuazione e la valutazioni dei rischi legati alle lavorazioni previste e le scelte progettuali ed organizzative propedeutiche al PSC, oltre che una valutazione sommaria dei relativi Costi per la Sicurezza.

Localizzazione del cantiere e caratteristiche dei luoghi

Il sito presenta una morfologia pressocchè pianeggiante e risulta facilmente raggiungibile ed accessibile.

Potrebbero essere presenti più Imprese nella realizzazione delle lavorazioni in quanto, oltre alle opere prettamente edilizi, nell'intervento sono compresi anche la realizzazione di parti e componenti impiantistiche , di sistemazione degli spazi esterni e delle aree verdi.

L'area di cantiere non risulta avere particolari servitù e/o vincoli, se non quello di bene artistico- storico-culturale per il quale occorre la necessaria autorizzazione da parte della competente Soprintendenza.

Le aree sono libere in quanto l'edificio esistente è totalmente dismesso e non presenta interferenze nè con il sistema viario urbano esistente nè con il costruito urbano circostante.

Per il trasporto ed il sollevamento dei materiali e delle forniture nonché per le lavorazioni, sarà utilizzate gru a braccio omologata. Internamente all'area potranno essere utilizzati mezzi di movimentazione merci.

Individuazioni e valutazioni dei rischi

Il Piano di Sicurezza e Coordinamento, per i cui contenuti minimi si rimanda alle specifiche indicazioni dell'allegato XV al D.Lgs.vo 9 aprile 2008, n.81 e s.m.i., dovrà analizzare i rischi che derivano dalle lavorazioni previste per la realizzazione degli interventi edilizi, e a seguito dell'individuazione della varie fasi lavorative, saranno evidenziati i rischi prevedibili e, di conseguenza, le misure di prevenzione da adottare per il mantenimento delle condizioni di sicurezza in cantiere.

Le indicazioni che vengono di seguito illustrate riportano alcune criticità che dovranno essere valutate per la programmazione della sicurezza del cantiere, nelle successive fasi della progettazione.

In primo luogo devono analizzarsi le situazioni di pericolosità che riguardano le caratteristiche dell'area su cui dovrà essere installato il cantiere ed il contesto all'interno del quale esso stesso andrà a collocarsi.

Riguardo al primo aspetto, essendo le condizioni geomorfologiche dell'area non degne di particolari preoccupazioni, i rischi e le misure preventive saranno legate perlopiù alla eventuale presenza di rinvenimento degli ordigni inesplosi e/o di sottoservizi non individuati o a eventuali problematiche con le linee aeree e i relativi gestori di servizio (quindi con i rischi di incendio, esplosioni, elettocuzione).

In relazione alle attività di indagine per il rinvenimento degli ordigni inesplosi, ai sensi della Legge 01.10.2012 n.177, recante "modifiche al D.Lgs.vo 9.4.2008 n.81, in materia di sicurezza sul lavoro per la bonifica degli ordigni bellici" si viene ad evidenziare che in riferimento alla realizzazione del nuovo edificio è necessario, preventivamente, effettuare le analisi preliminari storico, documentali e strumentali per la eventuale presenza di ordigni bellici.

Non si riscontrano fattori esterni che comportano rischi per il cantiere, o comunque rischi trasmessi dall'ambiente circostante ai lavoratori operanti sul cantiere, in quanto non vi è presenza di altro cantiere preesistente, di viabilità ad elevata percorrenza e/o di presenza di attività produttive e/o similari che in qualche modo si rendono "incompatibili".

Per quel che concerne i rischi che le lavorazioni di cantiere potrebbero comportare invece nell'area circostante o trasmessi all'ambiente vicino, non vi sono da evidenziare in quanto l'area non è in prossimità di edifici o altre attività.

Per quanto riguarda le aree da utilizzare per l'approvvigionamento, il deposito e lo stoccaggio, non occorrerà occupare altre aree esterne al perimetro del cantiere e non si avranno particolari interferenze con la viabilità principale urbana e quindi con rischi di incidenti o investimento, se non relativamente agli eventuali accessi, per i quali occorrerà una idonea segnaletica.

Sulla scorta delle categorie di lavoro edili considerate, si possono prevedere dei rischi attinenti alla movimentazione dei materiali di risulta, all'utilizzo di macchine ed impianti, alla eventuale presenza di sostanze pericolose e/o comunque a polveri e materiali potenzialmente avversi alla salute, al rischio da cadute, da crollo delle strutture, ecc.

Nella realizzazione della nuova struttura dovrà essere sicuramente valutato il rischio di caduta dall'alto e di movimentazione di carichi.

Da una prima valutazione delle lavorazioni da eseguire, si possono evidenziare i principali rischi da considerare per la redazione del futuro PSC:

- rischi per cadute dall'alto e caduta di materiale dall'alto:

per le lavorazioni di montaggio e smontaggio delle opere provvisorie, per lo svolgimento di lavorazioni con ausilio di ponteggi (intonaci e tinteggiature), per lo smantellamento della copertura, per la demolizione di murature, tramezzature, per il miglioramento e/o adeguamento sismico di parti strutturali;

- infortunio dovuti a urti, impatti, colpi, ecc.:

per tutte le fasi lavorative e/o di interferenze di lavorazione o movimento dei carichi;

- infortunio per investimento e ribaltamento:

per uso e/o interferenze con macchine operatrici, di cantiere, automezzi, autocarri;

- infortuni per contatto con impianti di cantiere:

per uso di impianto elettrico di cantiere, di protezione di scariche atmosferiche, ecc.

- tagli, abrasioni, punture, compressioni:

per utilizzo di macchine ed attrezzi specie quelli aventi parti metalliche libere;

- rumore, emissioni e inalazione di polveri, getti, schizzi:

per uso di mezzi demolitori ed operazione di rimozione di materiali di vario genere;

- scivolamenti e cadute a livello:

per tutte le fasi operative di lavori eseguiti sul piano (sistemazione infissi, rivestimenti, pavimenti, battiscopa, opere in ferro, ecc.).

Le fasi di realizzazione degli impianti elettrici che hanno come rischi prevalenti l'elettrocuzione, le scariche di correnti e/o folgorazioni, e incendi, sono da valutare anche con l'ausilio di opportuni DPI.

Le fasi di realizzazione degli impianti termici e idraulici, avranno come rischi prevalenti l'elettrocuzione ed il rischio di incendio ed esplosione nel collegamento e messa in funzione dell'impianto, oltre alla movimentazione manuale dei carichi che sarà valutata nello specifico per essere eseguita con l'ausilio di DPI ed attrezzature opportune.

Per quanto riguarda i dispositivi di protezione individuale – DPI, essi avranno i necessari requisiti di resistenza e idoneità e saranno mantenuti in buono stato di conservazione. Tutti i DPI devono essere muniti del contrassegno “CE”, comprovante l'avvenuta certificazione da parte del produttore.

Gli addetti al cantiere saranno provvisti in dotazione personale di elmetto, guanti e calzature di sicurezza durante tutte le fasi lavorative, e cuffie per le mansioni che lo richiederanno.

Scelte progettuali ed organizzative

Ovviamente il PSC dovrà contenere una disamina approfondita delle lavorazioni interferenti e dei rischi individuati in tali lavorazioni, con relative misure preventive e protettive e attrezzature e macchine da utilizzare.

Per quanto attiene all'organizzazione del cantiere, la relativa area verrà delimitata da recinzioni idonee.

Riguardo agli accessi, verrà utilizzato l'accesso da via Ripalta sia per i mezzi e veicoli di cantiere sia per i lavoratori, vietando ovviamente l'accesso ai non addetti ai lavori anche con opportune segnaletiche di divieto e di avvertimento.

All'interno dell'area potranno essere allestiti, in successione, i box e le baracche destinate ai vari servizi igienico-assistenziali per le maestranze e gli uffici di cantiere, nonché le zone di carico e scarico, le tettoie e le aree di deposito e di stoccaggio dei materiali e dei rifiuti, nonché di collocazione delle attrezzature, ad opportuna distanza dagli anzidetti box servizi.

I materiali di risulta o di rifiuto dovranno essere confinati e trasportati nelle apposite discariche autorizzate appena possibile, e comunque saranno depositati in zone da non creare pericolo e intralcio alle normali attività lavorative.

Gli impianti di alimentazione saranno collegate alle reti principali di elettricità, acqua, gas ed energia, così come gli impianti di terra e di protezione contro le scariche atmosferiche.

Il Piano di Sicurezza e Coordinamento dovrà contenere il cronoprogramma al fine di definire ciascuna fase di lavoro, comprese le fasi di allestimento e smontaggio di tutte le misure atte a provvedere alla messa in sicurezza del cantiere. Ogni fase definita dovrà caratterizzarsi da un arco temporale. Per la redazione del Diagramma di Gantt saranno verificate le contemporaneità tra le fasi per individuare le necessarie azioni di coordinamento e/o interferenza, tenendo anche presente la possibilità che alcune fasi di lavoro possano essere svolte da imprese diverse.

Stima sommaria dei costi della sicurezza

La stima dei costi per la sicurezza è di tipo sommaria anziché analitica, come invece dovrà esserla poi nella fase successiva, in quanto manca l'elaborato del Piano di sicurezza PSC.

Pertanto, in questo caso, i suddetti costi sono stati identificati da una preliminare stima e valutazione di massima, basata sulle tipologie di lavorazioni da effettuare e sulla presumibile organizzazione di cantiere.

I riferimenti che la normativa indica per i costi da prevede nel PSC, riguardano:

- gli apprestamenti, i servizi e le procedure necessari per la sicurezza del cantiere, incluse le misure preventive e protettive per lavorazioni interferenti;
- gli impianti di cantiere (a terra, antincendio, ecc.);
- le attrezzature, infrastrutture, mezzi e servizi di protezione collettiva;
- il coordinamento delle attività nel cantiere;
- il coordinamento degli apprestamenti di uso comune;
- gli eventuali interventi finalizzati alla sicurezza e richiesti per lo sfasamento spaziale o temporale delle lavorazioni interferenti;
- le procedure contenute nel PSC e previste per specifici motivi di sicurezza.

Nella fase di progettazione definitiva ed esecutiva, la stima quindi dovrà essere analitica per voci singole e riferita ad elenchi prezzi standard o specializzati o anche basata sul prezzario ufficiale regionale vigente. I costi della sicurezza così individuati, saranno compresi nell'importo totale dei lavori, ed individuano la parte del costo dell'opera da non assoggettare a ribasso nelle offerte delle imprese esecutrici.

La spesa sommaria occorrente per i costi per la sicurezza per l'Intervento in progetto corrisponde a complessivi € 58.920,00.

CRONOGRAMMA TECNICO-AMMINISTRATIVO

Temporizzazione dei termini di scadenza delle fasi del processo (ciascuna a partire dal decreto di assegnazione del finanziamento)	
progettazione definitiva	gg 240
Progettazione esecutiva	gg 300
Aggiudicazione dell'appalto	gg 480
Inizio lavori	gg 540
Fine lavori	gg 1450
Piena funzionalità	gg 1510

Il responsabile del settore 3
Uso e Assetto del Territorio
Ing. Claudia Peruzzi