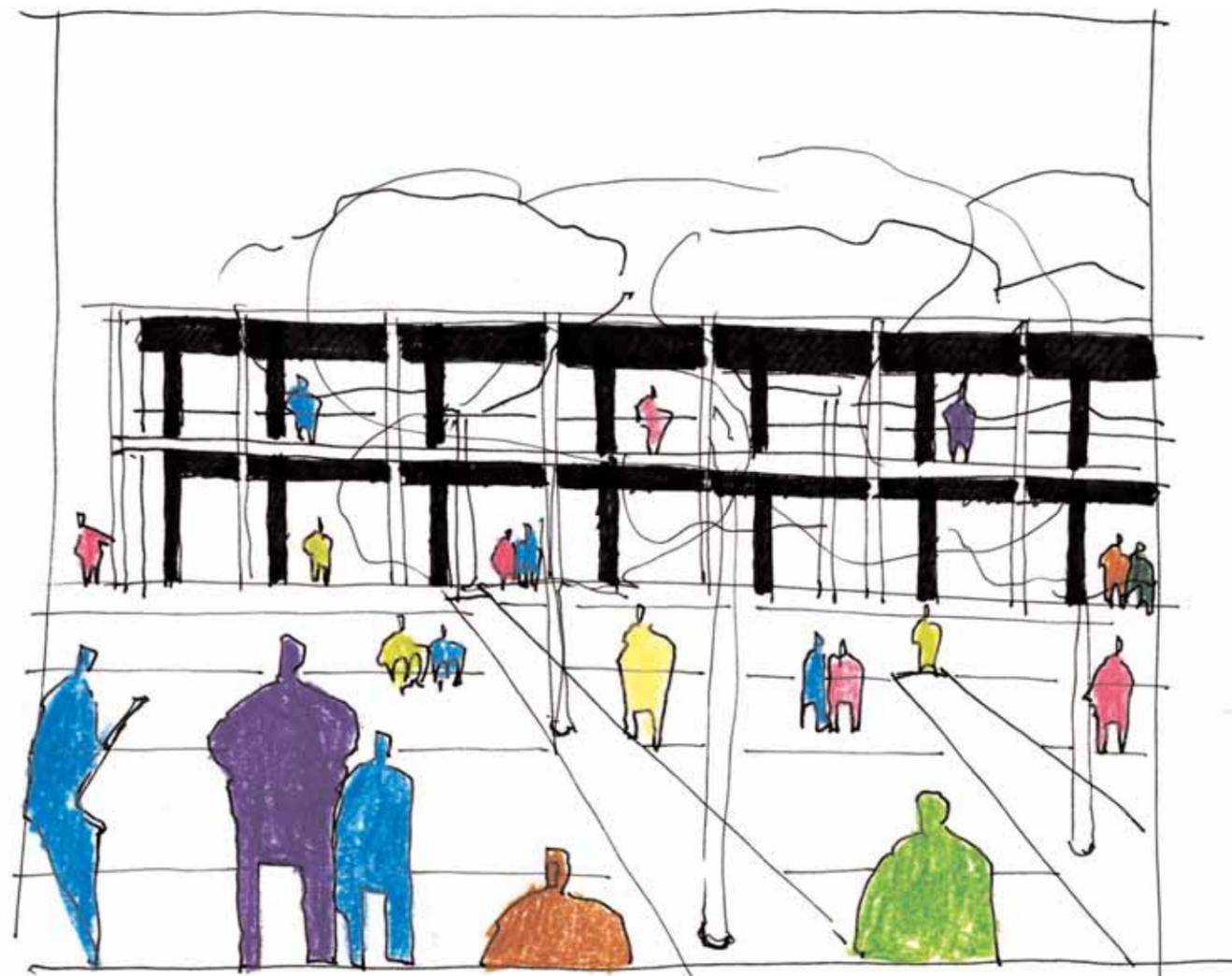


# Comune di Scandicci

gennaio/07

MANDATARIA	- BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI S.p.A.
PROPONENTI	- BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI S.p.A. - CONSORZIO ETRURIA SOC.COOP. A R.L. - CMSA SOCIETA' COOPERATIVA - C.T.C. SOCIETA' COOPERATIVA - GLOBAL SERVICE TOSCANA - ICET INDUSTRIE S.p.A. - MAZZANTI SPA - SERVIZI & PROMOZIONI S.r.l. - UNICA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE
COORDINAMENTO	- GLOBAL SERVICE TOSCANA - C.T.C. SOCIETA' COOPERATIVA
COORDINAMENTO ALLA PROGETTAZIONE	- ARX S.r.l.
CONSULENZA PROJECT FINANCING	- FINANZA & PROGETTI S.r.l.
ADVISOR	- BANCA CR FIRENZE
PATROCINIO	- ASSOCIAZIONE DEGLI INDUSTRIALI DELLA PROVINCIA DI FIRENZE. - CONFESERCENTI FIRENZE - CNA FIRENZE - LEGACOOOP
PROGETTAZIONE	- ARX S.r.l. - C.T.C.SOCIETA' COOPERATIVA - GLOBAL SERVICE TOSCANA
PROGETTO STRUTTURALE ED IMPIANTISTICO	- POLITECNICA SOC.COOP.
INDAGINI CLIMA ACUSTICO	- STUDIO TECNICO B.B.C.
INDAGINI ARCHEOLOGICHE	- ARCH.MIRANDA FERRARA
INDAGINI GEOLOGICHE E IDROGEOLOGICHE	- GEOTECNO STUDIO ASSOCIATO
INDICAZIONI E PREDISPOSIZIONI DEI PIANI DI SICUREZZA	- ING. MASSIMO CECCOTTI



## Project Financing- Studio di inquadramento territoriale e ambientale

“Nuovo centro civico e stazione tramvia veloce”

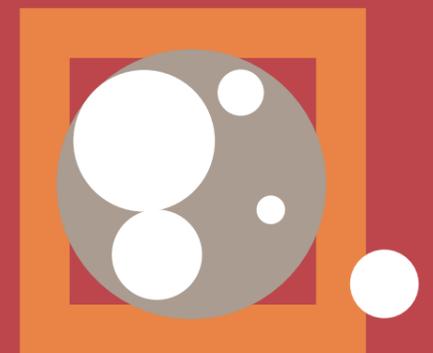
# Nuovo Centro Civico e Stazione Tramvia Veloce - Scandicci

ARX S.r.l.

C.T.C. SOCIETA' COOPERATIVA

GLOBAL SERVICE TOSCANA

GENNAIO 2007



Studio di Inquadramento Territoriale e Ambientale - gennaio/07

## Area d'intervento e quadro normativo di riferimento

Il progetto si inserisce nel cuore del tessuto esistente di Scandicci con l'obiettivo di elevare la qualità della vita urbana dei cittadini e l'identità dell'intero centro abitato, introducendo nuove funzioni di pregio e spazi pubblici a disposizione della comunità locale e dei visitatori esterni.

La proposta progettuale qui contenuta definisce le opere che andranno a costituire il primo nucleo insediativo del Nuovo Centro della città di Scandicci, avente come fulcro il Palazzo Comunale e la stazione della tranvia in fase di realizzazione.

L'area d'intervento è situata lungo il lato Sud-Est del palazzo comunale e costituisce porzione della zona omogenea classificata 'C1 - Espansione speciale: stazione della tranvia veloce e attrezzature connesse pubbliche e private'. Tale area è disciplinata dall'art. 28 bis delle N.T.A. del vigente PRGC (introdotto dalla variante approvata con delib. C.C. n. 4/2002)

L'area oggetto del progetto è individuata dal Programma Direttore' approvato con delib. C.C. n. 85 del 24-07-2003 e denominata zona 1a.

Il Programma Direttore suddivide l'intero arco territoriale oggetto di studio, finalizzato all'individuazione dei requisiti di riqualificazione ambientale, in zone distinte d'intervento, fra cui il Centro Civico.

La scala territoriale del Programma Direttore garantisce che ogni singolo studio sui prevedibili effetti della realizzazione dell'intervento e del singolo esercizio sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini derivi da una impostazione metodologica e strategica più ampia, prevedendo quindi le possibili interrelazioni di qualità fra le singole aree.

Uno degli elementi che maggiormente potranno determinare un miglioramento delle componenti ambientali è costituito dal sistema della mobilità che è stato impostato per "migliorare le connessioni all'interno della città e con le zone circostanti, dando priorità a pedoni e ciclisti".

Tali indicazioni, in particolare per il nuovo Centro Civico, potranno determinare un apporto qualitativo sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini attraverso un'organizzazione di accessi e soste tese alla riduzione dei possibili effetti di congestione del traffico.

La futura presenza della tranvia costituisce l'elemento centrale per poter ripensare sia la viabilità che il dimensionamento dei parcheggi. In questo senso il nuovo centro è stato immaginato come luogo accessibile dall'esterno principalmente con i mezzi pubblici o pedonalmente dalle zone limitrofe e la disposizione dei parcheggi per garantire zone pedonali libere da auto con qualità ambientali elevate.

Per quanto riguarda l'impatto acustico, scomparendo o comunque diminuendo il flusso veicolare, che costantemente, di giorno e di notte percorre l'area in questione, il clima acustico dell'area cambierà notevolmente. Gli edifici previsti sul perimetro dell'intervento, oltre a quelli esistenti, costituiscono una efficace schermatura contro il rumore originato dal traffico in transito sulle strade adiacenti e si può stimare che tali livelli risulteranno pertanto inferiori ai limiti assoluti di zona per la classe IV.

Per ciò che concerne gli accessi e le uscite dai parcheggi, gli utenti che fruiranno dei parcheggi determinerà livelli di disturbo acustico che non influenzeranno il clima futuro, collocandosi fra i livelli di una classe III e apportando un notevole beneficio rispetto all'attuale.

Per quanto riguarda la parte dell'area prospiciente via Francoforte sull'Oder si registra che attualmente il clima acustico è originato principalmente dai mezzi pubblici e dal traffico veicolare che utilizza questo tratto di strada quale confluenza verso altre direttrici. L'assetto che invece si determinerà successivamente alla realizzazione, sarà ancora di una strada percorsa da mezzi pubblici ma con funzione d'interscambio con la tranvia di superficie. Questo dovrebbe sensibilmente diminuire il traffico veicolare destinato ad altre località.



Fig. 1 : Estratto del progetto guida per il nuovo centro civico



Fig. 2 : FOTO AEREA Estratta da " Abitare lavorare giocare - progetto guida per il nuovo centro civico"

In sintesi il progetto in oggetto prevede la risistemazione urbanistica dell'intera area attorno alla nuova stazione della tranvia 'Pantin' ed in particolare la realizzazione di una nuova piazza pubblica con al centro un edificio culturale e delimitata sul lato Sud-Est da 2 fabbricati posti lungo la Via Francoforte sull'Oder. Oltre alle opere sopra elencate il progetto prevede anche la realizzazione della nuova stazione della tranvia e di un parcheggio pubblico a raso posto tra il Palazzetto dello Sport e il Viale Aldo Moro.

L'intervento si pone come obiettivo principale di dotare il Comune di Scandicci di un punto urbano di riferimento capace di connotare la città sia in termini di riconoscibilità architettonica che di qualità ambientale: il Nuovo Centro Civico. La nuova piazza avrà quindi un ruolo fondamentale nella definizione di uno spazio pubblico "di alta qualità arricchito da edifici di elevato valore architettonico".

Nelle intenzioni del Progetto Guida, come della presente proposta, la piazza sarà il luogo in cui tutti i cittadini potranno trovarsi e prender parte ad attività collettive e ad eventi pubblici, luogo per la cultura e il divertimento facilmente accessibile da tutti i quartieri circostanti attraverso percorsi pedonali e servendosi della nuova tranvia nonché di altre forme di trasporto pubblico.

La piazza sarà facilmente visibile da tutti gli assi d'accesso: via Pantin, via G. Pascoli e l'asse della tranvia; gli edifici sono posizionati in corrispondenza degli incroci principali degli assi; l'organizzazione degli spazi deve guidare il visitatore verso la piazza, e allo stesso tempo permette la vista delle colline dall'asse della tranvia.

Si individuano 3 principali sistemi di percorrenza

I pedoni dalla fermata della tranvia si devono orientare facilmente verso gli edifici e la piazza

I nuovi accessi da via Pascoli e da via Pantin sono caratterizzati da strutture commerciali e collettive; sarà limitata la circolazione dei veicoli lungo questo asse.

L'accesso alla sala polivalente potrà avvenire sia dalla piazza civica che da via 78° Reggimento Lupi di Toscana.

La sistemazione del verde dovrà proteggere dall'irraggiamento solare e facilitare la ventilazione nei mesi estivi.

Nuovi filari di alberi rafforzeranno l'asse visivo della tranvia e quelli di via Pantin e via Pascoli. Saranno utilizzate solo essenze locali. Pavimentazioni e arredi urbani sono progettati per generare un ambiente vivace e flessibile per le attività all'aperto.

### Profilo geologico, geotecnico, idrogeologico, idraulico e sismico

La zona dell'intervento ricade in area pianeggiante compresa ad est dal fiume Greve e ad ovest dal Torrente Vingone ed è caratterizzata da sedimenti alluvionali di origine recente.

All'interno dei depositi granulari dei depositi fluviali recenti (sabbie e ghiaie) è contenuta la falda che risulta essere ad una profondità (secondo la carta idrogeologica contenuta nelle indagini Geologico-Tecniche nel Progetto Guida - Stazione Scandicci Centro - 2003, e sostanzialmente in accordo a quelle determinate nei piezometri) compresa fra m 6,7 e m 7,7 dal piano di campagna, progressivamente crescente spostandosi verso i pozzi ad uso idropotabile di Piazza della Resistenza a causa dell'azione di richiamo da questi esercitata.

Elemento di interesse che emerge ancora dalla carta idrogeologica è l'allineamento di pozzi ad uso idropotabile di Publiacqua. Di questi, due si collocano ad una distanza inferiore a m 200 dalla zona dell'intervento, ovvero entro le aree di rispetto previste dal D.Lgs. 152/99.

Da evidenziare comunque che nella carta della vulnerabilità degli acquiferi contenuta nelle Indagini Geologico-Tecniche nel Progetto Guida - Stazione Scandicci Centro - 2003, la zona dell'intervento e quella dove sono stati realizzati i pozzi per acqua sono classificate come zone a vulnerabilità elevata ovvero: "Le falde contenute nei depositi alluvionali sono estremamente vulnerabili all'inquinamento nei confronti di eventuali sversamenti in superficie. Il rischio di inquinamento riguarda acquiferi liberi in depositi alluvionali con granulometria da grossolana a media (ghiaie, sabbie) senza o con scarsa protezione superficiale".

Funzioni	Sup Territ.	SUL
1	23421 mq	20000 mq *2000 mq
2	12228 mq	17000 mq
3	27526 mq	31000 mq
4	16954 mq	20000 mq
5	16250 mq	14000 mq
6	33865 mq	30000 mq
7	17486 mq	5000 mq
8	17052 mq	8000 mq
9	75278 mq	0 mq
10	40740 mq	0 mq
	280000 mq	145000 mq

\* I 2000 mq di struttura polivalente culturale nella zona 1 non sono da computarsi nelle superfici previste dal vigente PRG come modificato dalla variante approvata con deliberazione del CC n°4 del 15-1-2002



Fig. 3 : Tabella riepilogativa dei dimensionamenti estratta da "Abitare lavorare giocare - progetto guida per il nuovo centro civico"

	zona 1a+1b		zona 2		zona 3		zona 4		zona 5		zona 6		zona 7		zona 8		totale	
	SUL	% mix	SUL	% mix	SUL	% mix	SUL	% mix	SUL	% mix	SUL	% mix	SUL	% mix	SUL	% mix	SUL	% mix
residenza	6600	30,0%	8000	47,1%	9500	30,6%	9000	45,0%	3000	21,4%	0	0,0%	0	0,0%	6500	81,3%	42600	29,0%
direzionale	5200	23,6%	7000	41,2%	5000	16,1%	5000	25,0%	6500	46,4%	2000	6,7%	1000	20,0%	0	0,0%	31700	22,6%
commerciale/ristoro	3000	13,6%	1500	8,8%	2200	7,1%	1200	6,0%	500	3,6%	3000	10,0%	0	0,0%	0	0,0%	11400	7,8%
ricettivo/espositivo/congressuale	5200	23,6%	0	0,0%	5000	16,1%	0	0,0%	0	0,0%	7000	23,3%	0	0,0%	0	0,0%	17200	11,7%
educazione	0	0,0%	0	0,0%	5000	16,1%	2300	11,5%	2000	14,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	9300	6,3%
culturale/ricreativo/collettivo	2000*	9,1%	500	2,9%	3300	10,6%	2500	12,5%	1500	10,7%	14500	48,3%	0	0,0%	500	6,3%	22800	16,9%
produttivo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2000	6,7%	4000	80,0%	0	0,0%	6000	4,1%
sport	0	0,0%	0	0,0%	1000	3,2%	0	0,0%	500	3,6%	1500	5,0%	0	0,0%	1000	12,5%	4000	2,7%
	20000	100,0%	17000	100,0%	31000	100,0%	20000	100,0%	14000	100,0%	30000	100,0%	5000	100,0%	8000	100,0%	145000	100,0%

\* I 2000 mq di struttura polivalente culturale nella zona 1 non sono da computarsi nelle superfici previste dal vigente PRG come modificato dalla variante approvata con deliberazione del CC n°4 del 15-1-2002

Fig. 4 : Tabella riepilogativa del mix funzionale estratta da "Abitare lavorare giocare - progetto guida per il nuovo centro civico"

Per quanto riguarda il pericolo di esondazione ed allagamento, il quadro storico ed i rilievi effettuati non fanno registrare episodi significativi. Pertanto non sono previste particolari limitazioni di tipo edilizio od urbanistico relative al rischio idraulico.

Ciò trova conferma nelle cartografie comunali (Piano Strutturale) e regionali (Salvaguardie idrauliche) e dell'Autorità di Bacino.

Per quanto attiene alle caratteristiche di sismicità dell'area, il territorio comunale di Scandicci è ubicato in zona sismica 3S ai sensi della Delibera della Giunta Regionale Toscana n° 426 del 12.06.2006. Da un punto di vista di valutazione delle azioni sismiche tale zona sismica coincide con la zona 2 secondo la classificazione contenuta nell' Ordinanza n° 3274 del 20 Marzo 2003.

In sintesi, secondo quanto riportato sulla relazione specifica relativa alle indagini geologico-tecniche, le indagini Geologico-Tecniche di supporto al Progetto Guida della Stazione Scandicci Centro (luglio 2003), attribuiscono all'intervento una classe di fattibilità III ovvero FATTIBILITA' CONDIZIONATA in considerazione "degli aspetti legati alla situazione idrogeologica dovuta sia alla presenza di pozzi ad uso idropotabile che alla soggiacenza della falda (circa 9 m dal piano campagna all'epoca delle misure - febbraio 2001) nonché ai problemi di subsidenza registrati in aree limitrofe a zone di sfruttamento intensivo della falda stessa..." (paragrafo 5.10 della Relazione). Nella classificazione di fattibilità vengono fornite due tipi di prescrizioni sostanzialmente sintetizzabili nella richiesta di una campagna geognostica e geotecnica approfondita, e nell'individuazione delle soluzioni tecniche e procedurali atte a superare le problematiche relative ai vincoli di cui al D.Lgs 152/99.

### Profilo vincolistico

#### DLgs 490/99 Titolo 1°

L'area non risulta sottoposta a vincolo

#### DLgs 490/99 Titolo 2°

L'area risulta vincolata ai sensi del D.M. 20/01/1965

#### Vincolo Idrogeologico

L'area non risulta sottoposta a vincolo

#### Elementi di tutela del territorio contenuti nel PTCP (Tav. A)

L'area non risulta sottoposta a vincolo

#### Elementi di tutela del territorio contenuti nel PTCP (Tav. B)

L'area non risulta sottoposta a vincolo

#### Vincolo storico-archeologico

La localizzazione dell'intervento relativo al Nuovo Centro Civico presenta sotto l'aspetto vincolistico delle cautele in relazione esclusivamente all'aspetto archeologico. E' stata inoltrata alla Soprintendenza Archeologica per la Toscana formale richiesta di parere in merito all'intervento al quale è stato risposto in data 19 Luglio 2004. La Soprintendenza non ha posto l'obbligo dell'esecuzione di saggi preventivi ma è stato prescritto che le lavorazioni di scavo siano effettuate previo contatto con la Soprintendenza Archeologica che verificherà l'esistenza di resti o stratigrafie di interesse.

#### Disponibilità delle Aree

Circa l'accertamento in ordine alla disponibilità delle aree da utilizzare, quelle oggetto della proposta sono nella piena disponibilità del Comune di Scandicci e parte di esse sono previste come contributo al Concessionario ai sensi dell' Art. 19 comma 2 L. 109/94.ss.mm.e ii.

#### Interferenza con zona di rispetto pozzi (art. 21 D. Leg.vo 152/99)

Il Piano Guida riporta tra le altre informazioni degli elaborati progettuali, elaborati in scala 1:500, ove vengono definiti con sufficiente attenzione gli interventi per la complessiva edificazione del comparto denominato zona 1 Ambito A. La proposta presentata prevede la realizzazione di due parcheggi interrati: uno che ricopre l'intera superficie del lotto con destinazione residenziale e direzionale e l'altro adiacente alla sala polivalente.

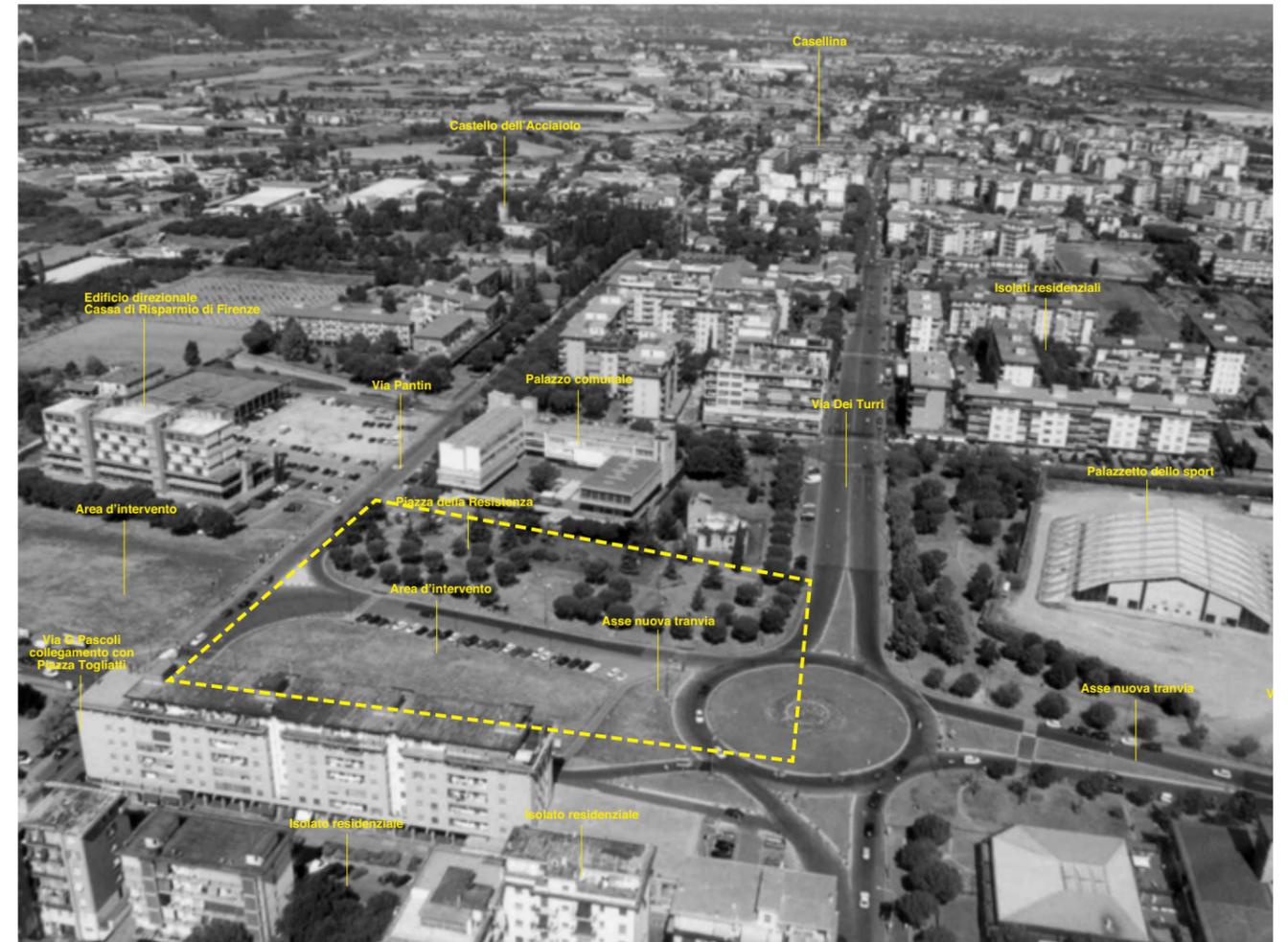


Fig. 5 : Localizzazione dell'area di intervento estratta da " Abitare lavorare giocare - progetto guida per il nuovo centro civico"

La quasi totalità del comparto oggetto del Piano Guida, risulta cadere all'interno della fascia di rispetto di 200 ml, indicata dall'art. 21 del D. Leg.vo 152/99, di due pozzi gestiti dalla Publiacqua spa. Per tale fascia di rispetto il comma 6 dell'art.21 della Legge in oggetto prevede che le Regioni e le province disciplinino le attività di edilizia residenziale, fognature, opere di urbanizzazione.

In mancanza di prescrizioni e indicazioni da parte degli strumenti urbanistici generali e attuativi, la proposta progettuale elaborata per la realizzazione di tale intervento ha previsto accorgimenti tecnici al fine di non interferire con la funzionalità e qualità dell'approvvigionamento idrico dei pozzi in oggetto gestiti da Publiacqua spa.

In particolare sarà previsto:

- specifici accorgimenti durante le lavorazioni di scavo e di movimentazione di terra per la realizzazione dei parcheggi interrati.
- le opere di fondazione saranno realizzate con tecniche e materiali che tengano conto del possibile veicolo di inquinamento rappresentato dalle strutture di fondazione in particolare per quelle di tipo non superficiale.
- l'intera area a parcheggio risulterà totalmente isolata da sottostante terreno attraverso la realizzazione di una struttura di fondazione continua di tipo a platea, tale soluzione sarà adottata anche dove non si renda necessario questa tipologia strutturale, al fine assicurare l'impossibilità di dispersione nel terreno degli eventuali sversamenti accidentali all'interno del parcheggio interrato.
- le strutture fognarie di collegamento alla rete principale, saranno realizzate con particolari tecnologie che garantiscano la tenuta in caso di rottura o perdita accidentale delle stesse tubazioni, al fine di evitare la conseguente dispersione delle acque reflue nel terreno circostante.