

**RELAZIONE AMBIENTALE PER LA VERIFICA PRELIMINARE
DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
ai sensi dell'art.22 L.R.T. n.10/2010**

**PROGETTO PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
Via dell'Acciaio – via Antonio Vivaldi 50018 – Scandicci (FI)**

SOGGETTI

PROPONENTI : **ASTRA MANTELLINI s.r.l. LA TORRE s.r.l.**
via Mantellini nc.12 –50014 Fiesole (FI)

EDILTOSCANA s.a.s.
via Tassoni nc.3/D - 50013 Campi Bisenzio (FI)

PROGETTO : **Studio Tecnico CASAMAGGI&FRANCIOLINI Ingegneri Associati**
via Piagentina nc. 31 - 50121 Firenze
pec: casamaggi.franciolini@pec.it

REDAZIONE : **Arch. Roberta Destrero**
Via Ghibellina n. 72 – 50122 Firenze
pec :roberta.destrero@pec.architettifirenze.it

CONSULENZA : **Arch. Antonio BUGATTI**
via Pier Capponi nc.16 r - 50132 Firenze
pec: antonio.bugatti@pec.architettifirenze.it

IL PRESENTE RAPPORTO PRELIMINARE È ARTICOLATO IN 10 PARAGRAFI :

1. PREMESSA
2. INFORMAZIONI GENERALI SUL PIANO ATTUATIVO
3. INQUADRAMENTO NORMATIVO E PIANIFICATORIO
4. DECRIZIONE INTERVENTO
5. AMBITO DI INFLUENZA TERRITORIALE
6. ASPETTI AMBIENTALI INTERESSATI
7. OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE
8. CARATTERIZZAZIONE DELL'AMBITO D'INFLUENZA TERRITORIALE
9. POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI
10. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce elaborato finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano Attuativo Attuativo di iniziativa privata relativo all'area situata in Via dell'Acciaio – via Antonio Vivaldi 50018 – Scandicci (FI), in conformità all'Allegato I “Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12” del D.Lgs. 152/06 e tenendo conto dei criteri individuati nell'allegato 1 alla L.R.T. n. 10/2010.

Il rapporto contiene le indicazioni necessarie alla valutazione di possibili effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del Piano Attuativo proposto, nonché i criteri e l'approccio metodologico che verrà seguito per la successiva eventuale redazione del rapporto ambientale qualora la verifica di assoggettabilità a VAS avesse un esito positivo. Esso illustra sia la metodologia e le fonti informative che si intendono utilizzare per sviluppare i contenuti previsti dal processo valutativo, sia i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale e il dettaglio con il quale le informazioni dovranno essere acquisite ed elaborate.

La VAS (Valutazione Ambientale Strategica) è un processo finalizzato a garantire che gli aspetti ambientali e di sostenibilità richiamati nel D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. vengano tenuti in considerazione contribuendo a perseguire gli obiettivi di sostenibilità ambientale individuando e valutando gli impatti significativi che si potrebbero avere sull'ambiente, sull'uomo e sul patrimonio culturale e paesaggistico.

La Regione Toscana disciplina tale processo con L.R. n. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni. La verifica specifica è definita all'art. 22 della medesima legge che specifica quanto segue :

“Comma 3 ART. 22 L.R.T. 10/2010”

L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:

- a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;*
- b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2;*
- c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.*

In base all'Allegato I - Parte Seconda del D.lgs. 152/2006, ai fini della verifica di assoggettabilità, di cui all'art. 12 del Decreto, il rapporto preliminare deve contenere le seguenti informazioni:

1) Caratteristiche del piano, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

in quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;

in quale misura il piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;

la pertinenza del piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;

problemi ambientali pertinenti al piano;

la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

2) Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;

- carattere cumulativo degli impatti;

- natura transfrontaliera degli impatti;

- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);

- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);

- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

– delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;

– del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;

- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Riepilogando gli atti di riferimento per la Verifica di assoggettabilità alla VAS sono i seguenti :

- la Direttiva 2001/42/CE con cui l'Unione Europea, secondo un approccio che pone al vaglio le previsioni prima ancora che i progetti, disciplina lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del correlato Rapporto ambientale, per i piani e programmi che hanno effetti sull'ambiente e sul patrimonio culturale;

- il D.Lgs. n° 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. (in particolare D.Lgs 4/2008 e D.Lgs 128/2010), che recepisce a livello nazionale la direttiva europea, disciplinando VIA e VAS;

- la L.R. 65/2014 e s.m.i., Norme per il Governo del Territorio;

- la L.R. 10/2010 e s.m.i. e successive modifiche "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.", con cui la Regione Toscana recepisce la normativa sovraordinata e dettaglia la disciplina della VAS;

2. INFORMAZIONI GENERALI SUL PIANO ATTUATIVO

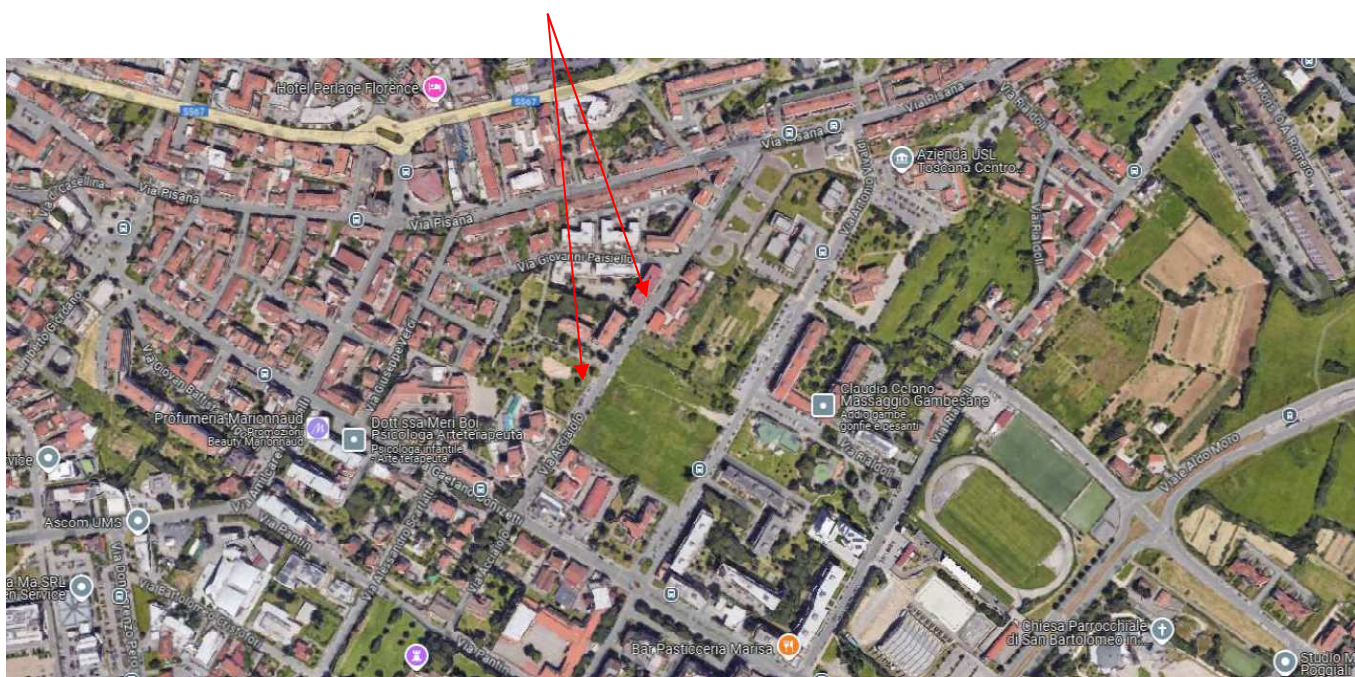
La proprietà dell'area, ASTRA MANTELLINI s.r.l. LA TORRE s.r.l. via Mantellini nc.12 –50014 Fiesole (FI) e della EDILTOSCANA s.a.s. via Tassoni nc.3/D - 50013 Campi Bisenzio (FI), in data 16.09.2022 (protocolli n. 39602 e 39603 del 17.09.2022) ha presentato al Comune di Scandicci la proposta di Piano Attuativo di trasformazione TR 04e - Via Vivaldi – Via dell'Acciaiole per insediamenti di nuovi edifici; in data 29.05.2024 (protocollo n. 27514 del 30.05.2024) la proprietà ha presentato una integrazione/aggiornamento alla proposta del 16.09.2024. Il Comune a seguito di richiesta da parte dell'Autorità competente in materia VAS del Comune di Scandicci - Città Metropolitana di Firenze-pervenuta in data 30.08.2024, prot. 38863, ha comunicato alla proprietà dell'area la necessità di sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata, per poter valutare gli impatti significativi sull'ambiente con i criteri individuati nell'allegato 1 della legge regione Toscana n. 10/2010.

Inquadramento generale del contesto territoriale in cui è inserita l'area.

Il Piano Operativo del Comune di Scandicci individua l'area nella scheda di riferimento TR 04e (Via Vivaldi / Via dell'Acciaiole - Insediamenti residenziali), come ampia area inedificata interposta tra l'abitato di Casellina e la nuova direttrice di sviluppo urbano definita dal tracciato tramviario in posizione baricentrica rispetto ad una serie di attrezzature pubbliche di rilevante importanza per la città.

La scheda prevede la realizzazione di nuova edificazione residenziale con eventuali funzioni complementari (esercizi commerciali di vicinato e/o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, nonché eventuali unità immobiliari ad uso terziario/direzionale ed attività artigianali di servizio alla residenza)

VISTA AREA GOOGLE MAPS



Come riportato nella scheda urbanistica riferita all'Area TE 04e:

“La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico previste dal Piano Attuativo nel rispetto delle ‘disposizioni generali’ e delle ‘disposizioni particolari’ di cui alla presente scheda.

Tali opere comprendono comunque:

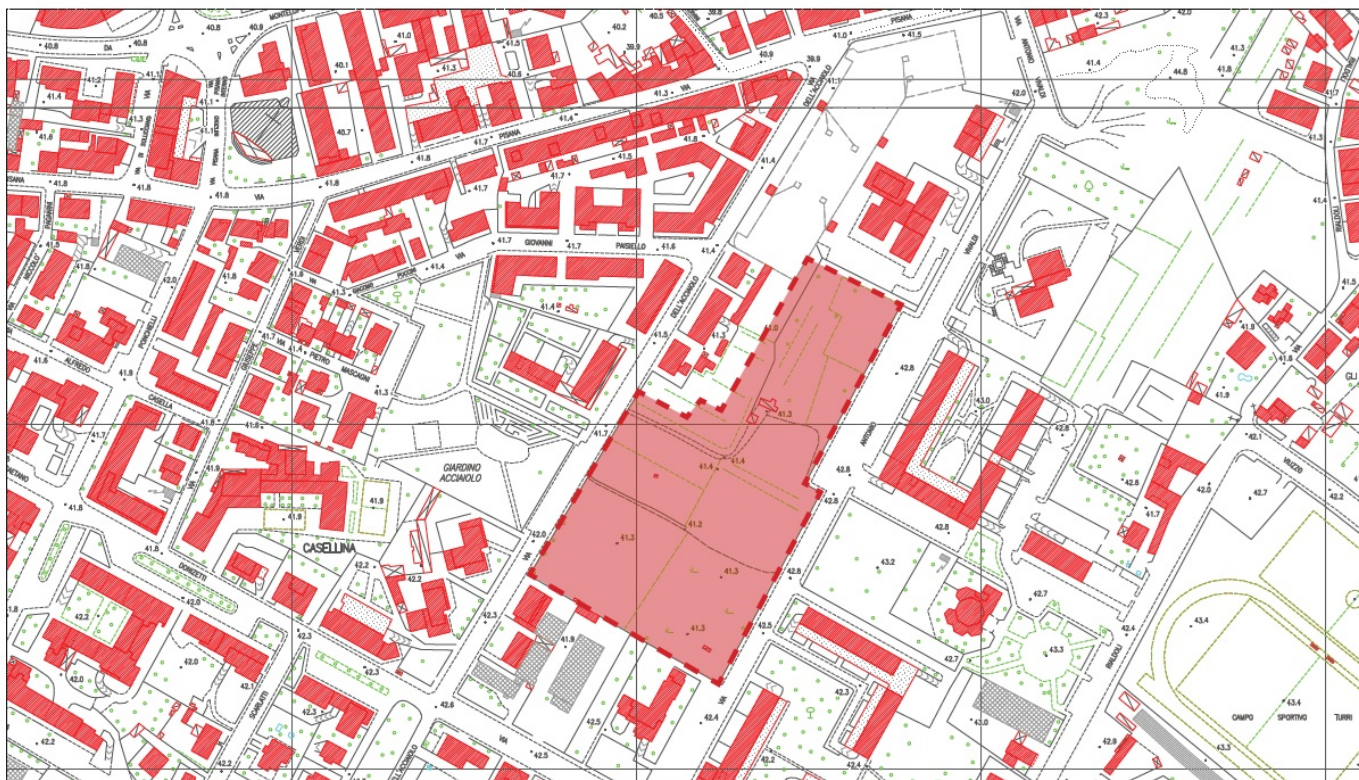
- *spazi pubblici (o ad uso pubblico) con percorsi pedonali e ciclabili e verde di corredo in misura non inferiore a mq 6.000. Tali spazi garantiscono tra l'altro il collegamento con il giardino prospiciente Via Donizetti e assicurano la continuità delle aree pubbliche tra i giardini circostanti la Scuola materna ‘Turri’ e le aree di verde pubblico poste in Via dell’Acciaio;*
- *parcheggi pubblici in misura non inferiore a mq 800;*
- *realizzazione di porzione di viabilità di collegamento tra Via Vivaldi e Via Rialdoli nel tratto adiacente a Via Vivaldi;*
- *eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.*

La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali, nonché al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.”

CTR CON PERIMETRAZIONE AREA

maggio 2024
Rev.4 marzo 2025

Perimetrazione area d'intervento su CTR



COMUNE DI
SCANDICCI

Area di Trasformazione
TR 04e | **QC**

via Vivaldi - via dell'Acciaio

Proprietà
LA TORRE s.r.l.
ASTRA MANTELLINI s.r.l.
EDIL TOSCANA s.a.s.

Scala
1:2000

Perimetrazione su CTR

QC 00.1

3. INQUADRAMENTO NORMATIVO E PIANIFICATORIO

DATI SCHEDA TR 04e

L'area è individuata catastalmente nel **foglio di mappa n. 8** dalle particelle :
81-749-2248-2790-2830-2831-2832-2833-2834-2835-2836-2837-2838-2839

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE PERIMETRAZIONE AREA



DISPOSIZIONI GENERALI

Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo. Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale al quale il Piano Attuativo deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi.

Il nuovo insediamento definito dal Piano Attuativo:

- *costituisce un insieme architettonico significativo - in corretta relazione planoaltimetrica e funzionale con l'edificato esistente - capace di caratterizzare qualitativamente con i linguaggi dell'architettura contemporanea il contesto urbano di riferimento;*
- *comprende ampi spazi pubblici, con adeguata dotazione di verde ed elementi di arredo;*

- si propone come parte integrante di un sistema continuo di percorrenze pedonali e ciclabili che garantiscono un'efficace integrazione dell'area oggetto di intervento nel contesto urbano circostante.

L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile (SU) non inferiore a 80 mq ciascuno.

Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

ESTRATTO P.O.



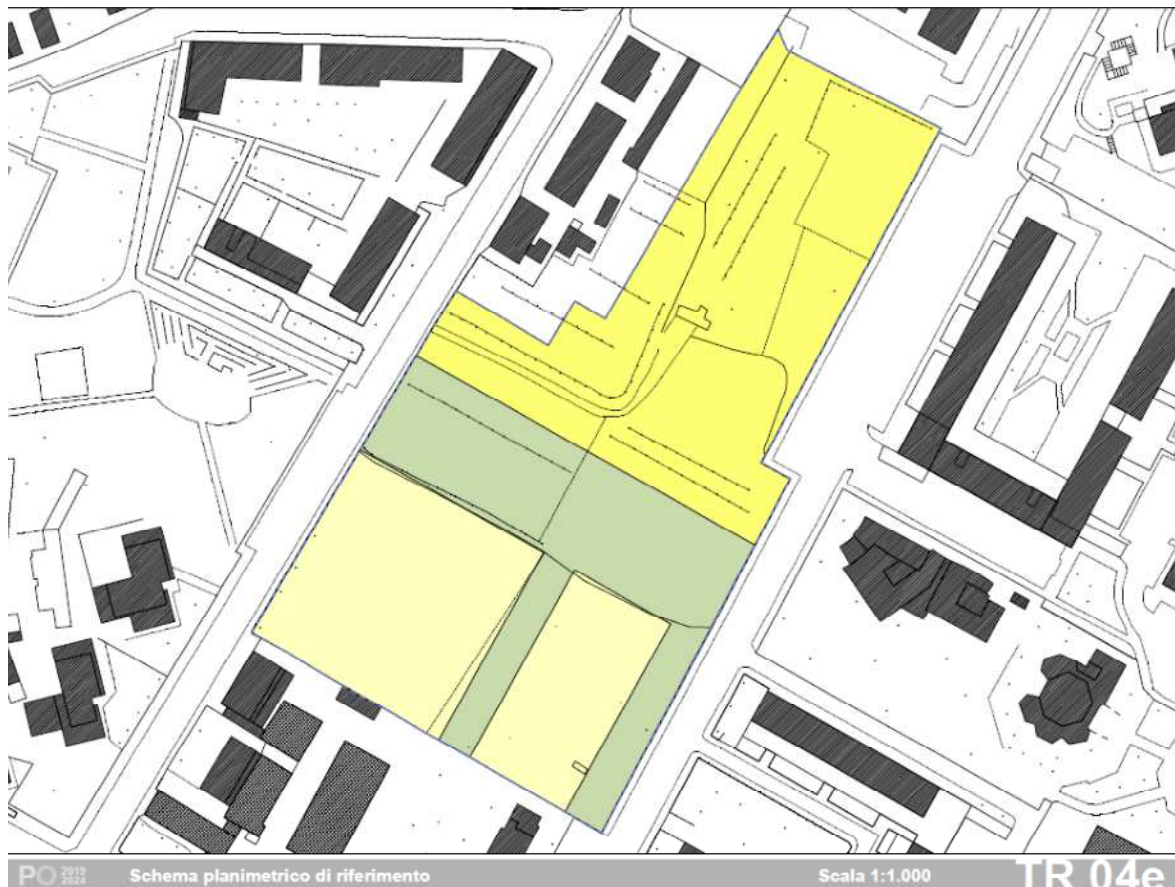
DISPOSIZIONI PARTICOLARI

La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:

- disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale - oltre alle aree destinate alla realizzazione di verde pubblico e parcheggi pubblici - di una porzione di terreno della superficie minima di mq 7.600, in posizione adiacente alla Caserma dei Carabinieri, per futuri interventi di interesse pubblico;

- individua le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione);
- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.

SCHEMA PLANIMETRICO DI RIFERIMENTO



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Disciplina dei Beni Paesaggistici

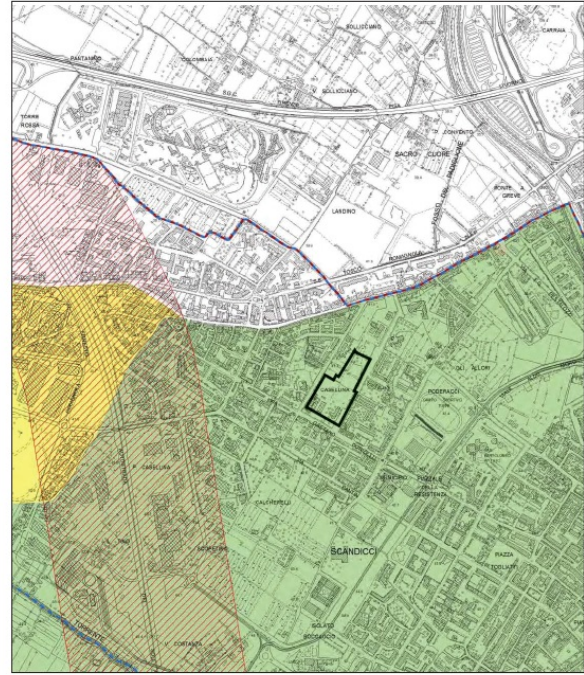
L'area interessata dall'intervento risulta soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965. Nell'area si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle norme per l'attuazione del Piano Operativo. Gli interventi di trasformazione dovranno in particolare concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurare qualità architettonica e connotarsi come progetti rispondenti a criteri di integrazione paesaggistica.

Consultazione P.S.

Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici
Art. 16 D.M. 20 gennaio 1965

BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA AI SENSI DELL'ART.136 DEL D.Lgs.42/2004 (Riconosciuti e disciplinati dal PIT/PPR ai sensi dell'art.143, comma 1, lett.b del D.Lgs.42/2004)

-  art. 15 - D.M. 15 ottobre 1955
-  art. 16 - D.M. 20 gennaio 1965
-  art. 17 - D.M. 22 aprile 1967
-  art. 18 - D.M. 22 aprile 1969
-  Perimetro del territorio urbanizzato
-  Confine comunale



Invarianti Strutturali

L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.

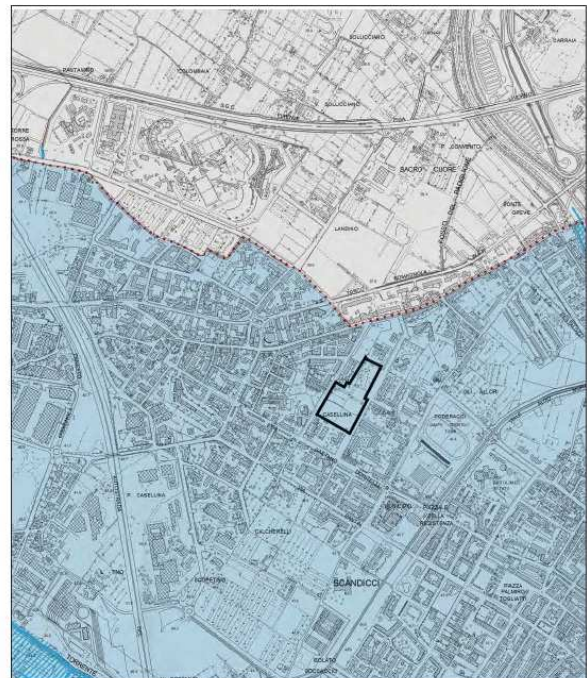
Nelle aree adiacenti vi sono tracciati viari fondativi ed elementi ordinatori dello spazio pubblico.

Consultazione P.S.

Invariante strutturale I_Fondovalle, pianura alluvionale Arno-Vingone-Greve

art. 23 - INVARIANTE STRUTTURALE I

-  Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri
-  Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane
-  Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane: sottosistema depositi pilo-quaternari marini
-  fondovalle, pianura alluvionale Arno-Vingone-Greve
-  fondovalle, pianura alluvionale Pesa
-  Contesti fluviali
-  Reticolo idrografico
-  Confine comunale

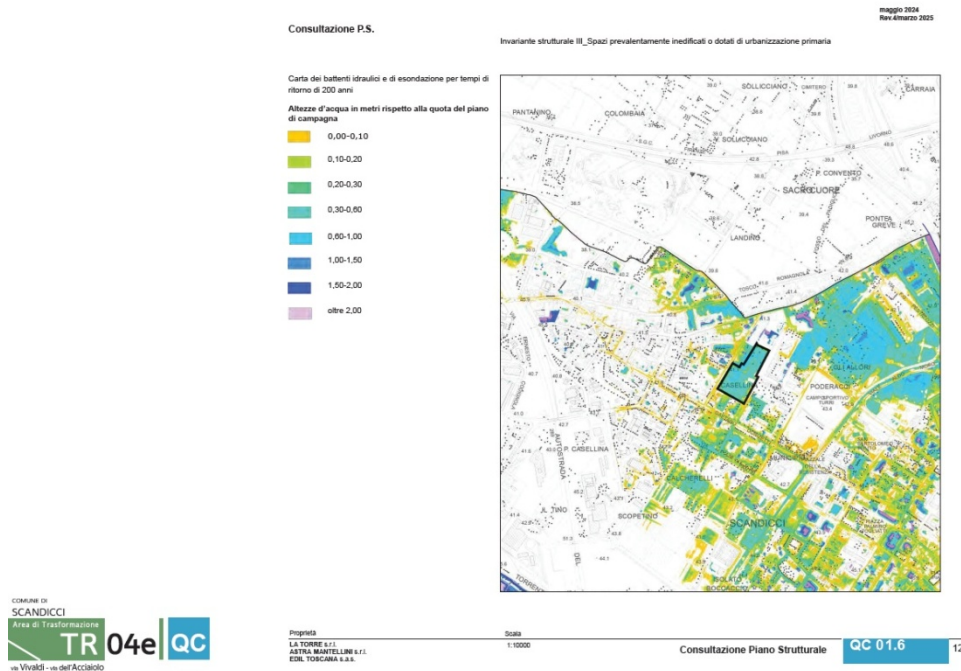


Pericolosità Idraulica

La zona è attualmente classificata, ai sensi delle disposizioni regionali, come area a pericolosità idraulica elevata (I.3).

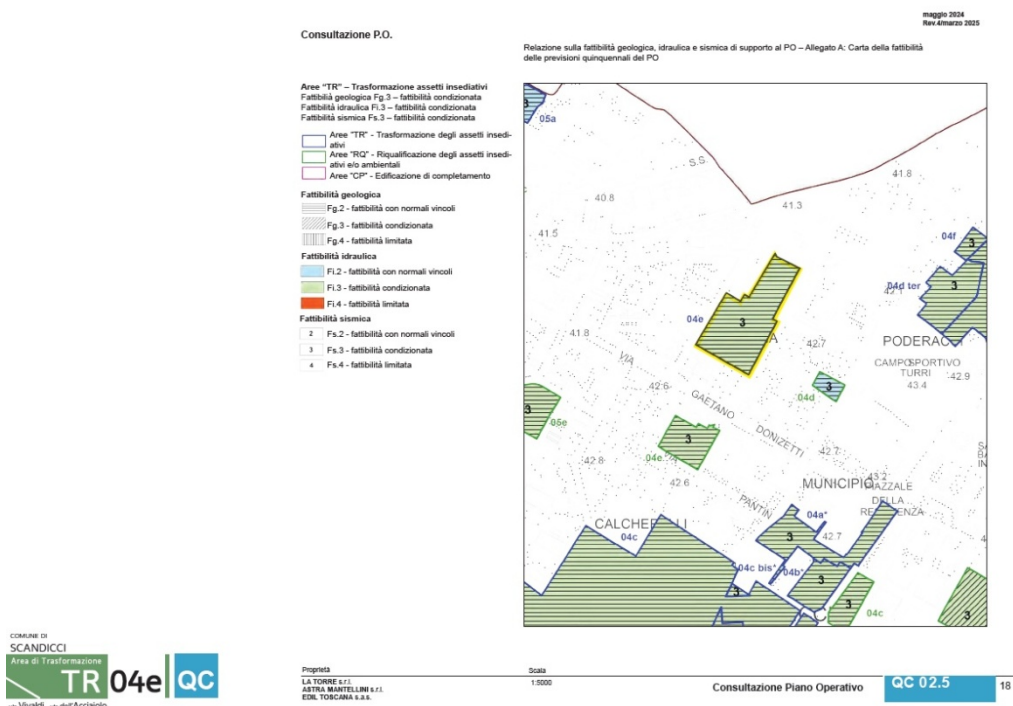
L'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico medio di 55 cm s.l.m. (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 41,51 ml).

La scheda relativa all'area di trasformazione TR04e indica, per l'intervento di nuova edificazione, fattibilità idraulica condizionata (Fi.3) e per questo riporta che: "la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme Tecniche per l'Attuazione del Piano Operativo".



Pericolosità Geologica

La zona d'intervento è classificata dal P.O. come zona geologica G.2 – Pericolosità geologica media, alla quale è attribuita una fattibilità geologica con normali vincoli (Fg.2), per cui l'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione di normali studi geologico-tecnici previsti della normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione.



Pericolosità Sismica

La zona in esame è classificata dal P.O. come “Zona sismica S.2” alla quale è attribuita una fattibilità sismica condizionata (Fs.3) per cui l’attuazione dell’intervento presuppone, già a livello di Piano Attuativo, l’esecuzione di indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all’eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati.

AREA OGGETTO INTERVENTO

Attualmente l’area oggetto di intervento si presenta inedita ed incolta, sebbene inserita in un ampio contesto di spazi edificati, all’interno del quale essa viene infatti a configurarsi come un vuoto incongruente, senza elementi di particolare valore paesaggistico.

L’area risulta adiacente ad “Aree gravemente compromesse e degradate” (ai sensi dell’art. 143, comma 4, lett. b del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Nel contesto urbano si evidenzia la presenza di edifici disposti lungo i tracciati stradali di Via dell’Acciaiole e di Via Vivaldi, ad esclusione del perimetro dell’area in esame stessa. Unica soluzione di continuità risulta essere lo spazio occupato dal giardino pubblico di Via dell’Acciaiole, che si apre sul fronte Est della strada omonima. In particolare si tratta di edifici multipiano principalmente destinati alla residenza, con altezze non omogenee e variabili dai 3 ai 7 piani fuori terra.

Perimetrazione area d’intervento su ortofoto

maggio 2024
Rev.4/marzo 2025





Immagini ©2024 Google, Immagini ©2024 Airbus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2024 50 m

Lungo la Via Vivaldi si trovano fabbricati di 6 livelli il cui sviluppo sul fronte strada viene interrotto dalla Scuola dell'infanzia (2 piani FT) e dal Tempio dei Testimoni di Geova (3 piani FT). L'area in esame è chiusa a Nord dalla Caserma dei Carabinieri e da un piccolo nucleo di edifici residenziali di 3 piani fuori terra disposti lungo Via dell'Acciaio e fronteggiati sull'altro lato della strada da fabbricati più alti (5 e 6 piani FT) anch'essi a destinazione abitativa. Procedendo verso Via Donizetti, l'ultimo tratto di Via dell'Acciaio presenta i due blocchi residenziali più alti della zona con 7 piani FT, mentre la zona posta a Sud dell'area di trasformazione è occupata da edifici più bassi, uno dei quali è un capannone industriale su due livelli.

Viste aeree

maggio 2024
Rev.4 marzo 2025

vista 1



vista 2



Dal punto di vista ambientale, all'esterno dell'area in esame, il verde, ad eccezione dei giardini pubblici prospettanti su Via dell'Acciaiole e su via Donizetti, si limita alle aree private di pertinenza dei singoli fabbricati, attrezzate con pini, oleandri e siepi ornamentali.

L'interno dell'area è caratterizzata invece da terreno incolto a copertura erbacea con vegetazione arbustiva ed infestante e con sporadica presenza di vegetazione arborea.

maggio 2024
Rev.4/marzo 2025

Viste aeree

vista 3



vista 4



4. DESCRIZIONE INTERVENTO



Con il Piano Attuativo oggetto della presente relazione viene proposto un progetto unitario attraverso l'individuazione di un linguaggio urbanistico-architettonico che possa agire da filo conduttore tra i nuovi insediamenti e l'edificato esistente ed essere contemporaneamente elemento di omogeneizzazione dell'attuale comparto urbano.

L'intervento prevede la realizzazione di nuovi edifici all'interno dell'area, in corretta relazione con i tessuti residenziali esistenti, secondo le disposizioni generali riportate nella scheda del Piano Operativo.

L'insediamento proposto nel Piano Attuativo sarà in grado di completare il comparto residenziale esistente della zona e di integrare gli spazi pubblici prevedendo zone a verde ed un sistema funzionale di percorsi pedonali e ciclabili interconnessi con quelli esistenti.

Il progetto, nel rispetto dello schema planimetrico di riferimento contenuto all'interno della scheda del Piano Operativo, prevederà la realizzazione di un complesso edilizio dislocato nella parte meridionale dell'area e sarà costituito da un corpo a forma di C che si svilupperà lungo i lati Sud, Ovest (Via dell'Acciaiole) e Nord e da un edificio prospettante la Via Vivaldi (lato Est). La posizione di quest'ultimo sarà tale da rispettare l'allineamento con due edifici residenziali esistenti nell'area immediatamente adiacente a Sud-Est rispetto a quella di intervento.

Schema giuridico dei suoli su catastale

REGIME GIURIDICO DEI SUOLI	
	Perimetro Area di Trasformazione TR 04e via Vivaldi / via dell'Acciaioio UTOE n° 4
	Area di proprietà dei soggetti attuatori oggetto di cessione gratuita al Comune per futuri interventi di interesse pubblico
	Area di proprietà dei soggetti attuatori oggetto di cessione gratuita al Comune in quanto interessate da opere di urbanizzazione
	Area di proprietà dei soggetti attuatori interessata dall'intervento edificatorio privato



COMUNE DI
SCANDICCI

Area di Trasformazione

TR 04e

SP

via Vivaldi- via dell'Acciaioio

Proprietà

LA TORRE s.r.l.
ASTRA MANTELLINI s.r.l.
EDIL TO SCANA s.a.s.

Scala

1:1000

Inquadramento: **Schema giuridico dei suoli su catastale**

SP 00.3

04

Gli edifici si svilupperanno con altezze non omogenee, così come quelle degli edifici già presenti nell'area piani fuori terra sul fronte stradale di Via Vivaldi, 5 sul lato prospettante su Via dell'Acciaioio, 4 sul lato Nord e sul lato Sud.

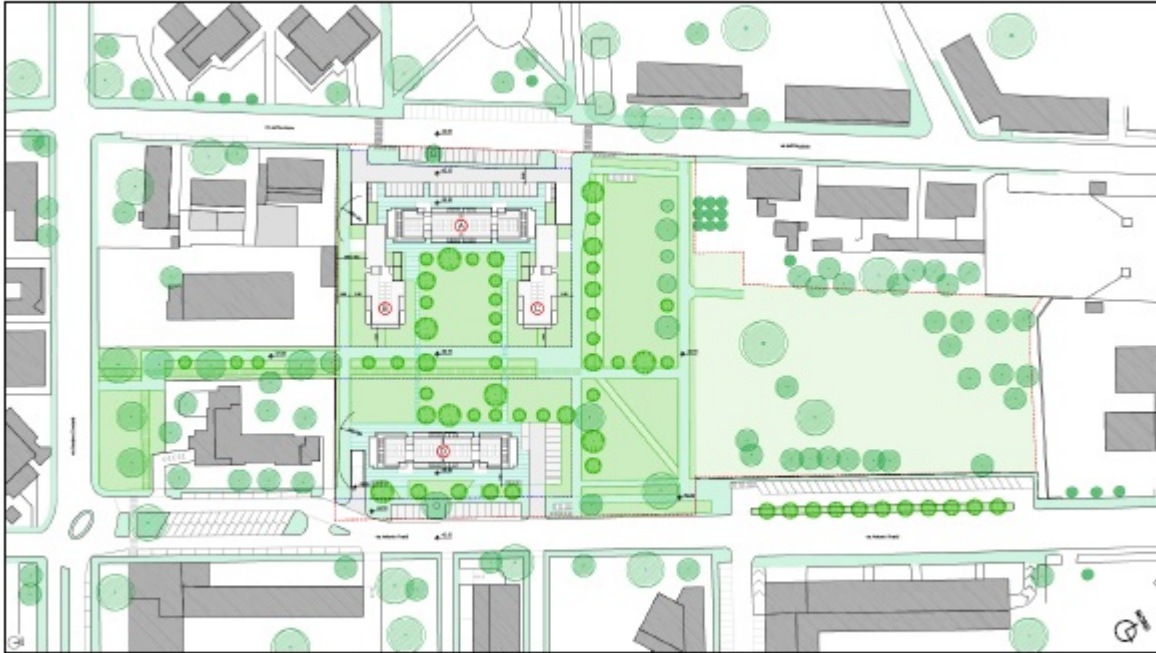
Tutti i nuovi edifici sono stati progettati, nella partenza da terra, in modo da poter realizzare la parte abitabile in posizione di sicurezza, ovvero al di sopra della quota del battente idraulico. I due edifici più lunghi, ossia quelli disposti lungo Via dell'Acciaioio e Via Vivaldi, saranno serviti da due corpi scala, mentre gli edifici più piccoli ne presenteranno soltanto uno ciascuno.

Ogni vano scala sarà provvisto di ascensore per il collegamento dei vari piani, dal piano interrato fino alla copertura, ove saranno dislocati i volumi tecnici per gli impianti e le eventuali soffitte di pertinenza degli appartamenti.

PLANIVOLUMETRICO QUOTATO

Planimetria con quote altimetriche

Maggio 2014
Rev.7



COMUNE DI
SCANDICCO

Area di Trasformazione
TR 04e **SP**

via Viviani - via dell'Acciaio

Progettata
LA TORRE s.r.l.
ASTRA MANTELLINI s.r.l.
BOL TORCANA s.p.a.

Scala
1:200

Planimetria generale: Planivolumetrico con quote altimetriche

SP 01.2

44

ASSETTO PLANIVOLUMETRICO COMPLESSIVO

Planimetria

Maggio 2014
Rev.7

PLANIMETRIA GENERALE	
(A)	Plancia di accesso parcheggio interrato
(B)	Area verde di pertinenza condominiale
(C)	Giardini privati di pertinenza delle u.l. al piano terra
(D)	Area verde pubblica
(E)	Accesso ai vari scale dei fabbricati
(V)	Raccolta acque piovane su spazio privato
(P)	Posti auto parcheggio pubblico
(R)	Posti auto di relazione (su spazio privato)
(S)	Posti auto stanziali (su spazio privato)
(---)	Perimetro Area di Trasformazione TR04e
(---)	Superficie Fondiata



COMUNE DI
SCANDICCO

Area di Trasformazione
TR 04e **SP**

via Viviani - via dell'Acciaio

Progettata
LA TORRE s.r.l.
ASTRA MANTELLINI s.r.l.
BOL TORCANA s.p.a.

Scala
1:200

Assetto Planivolumetrico complessivo: Planimetria

SP 02.1

45

Tutti i nuovi corpi di fabbrica Sono stati dotati di un piano interrato con destinazione a garage e cantine, con altezza massima pari a 2,40 m.

Il corpo edilizio a C determina una zona interna pedonale destinata a verde privato separata da quella di pertinenza dell'altro fabbricato da un percorso ciclo pedonale pubblico che si sviluppa in direzione Nord-Sud collegato con Via Donizetti grazie alla presenza di un corridoio di verde in edificato.

Il progetto prevede la realizzazione di un totale di quattro corpi di fabbrica articolati intorno ad una grande corte centrale che costituisce il cuore dell'insediamento.

Il linguaggio architettonico riprende gli elementi della tradizione locale legata all'abitare ed introduce elementi di contemporaneità: alle murature intonacate si affiancano finestre a tutta altezza, la presenza di logge e balconi articolano le volumetrie e introducono elementi di qualità per gli utenti nella formazione di spazi aperti privati.

Complessivamente è prevista la realizzazione di 58 alloggi, suddivisi in tipologie da 3 utenti con SU inferiore 80 mq e da 4/5 utenti con SU maggiore di 80 mq.

Gli alloggi sono stati dimensionati nel rispetto delle normative vigenti, dotati dei servizi necessari ed avranno a disposizione logge coperte, terrazze e/o giardini secondo la loro posizione di piano.





Il corpo edilizio a C determina una zona interna pedonale destinata a verde privato separata da quella di pertinenza dell'altro fabbricato da un percorso ciclo pedonale pubblico che si sviluppa in direzione Nord-Sud collegato con Via Donizetti grazie alla presenza di un corridoio di verde inedificato.

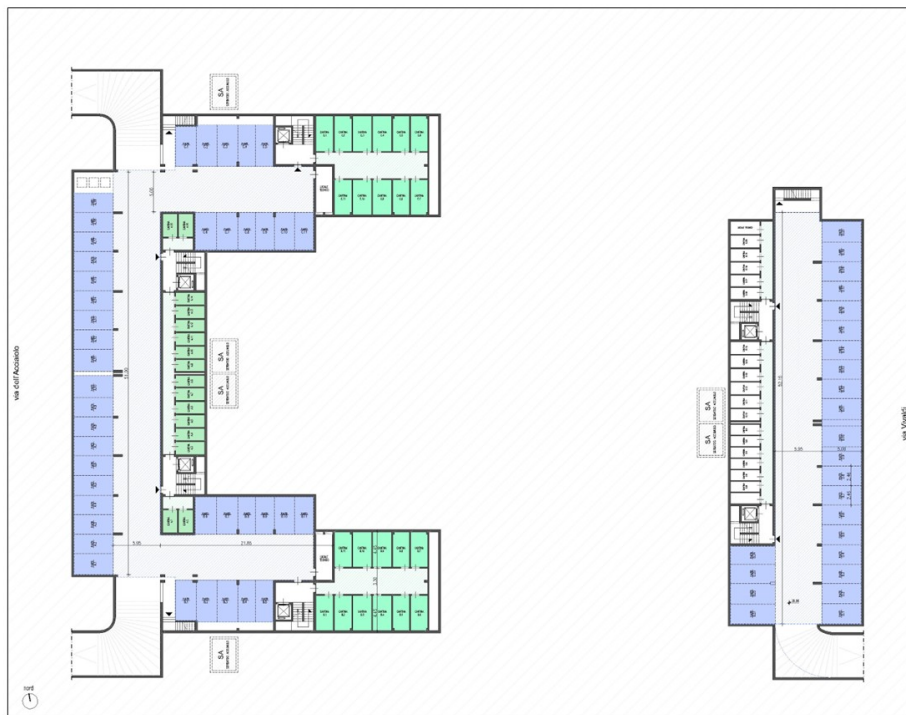
Per garantire il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo è prevista un'ampia zona a verde pubblico a nord del nuovo edificato, con all'interno percorsi pedonali e ciclabili di collegamento trasversale in direzione Est-Ovest che migliorano la connettività urbana. I parcheggi pubblici, nella prevista misura minima di 800 mq, sono dislocati a raso lungo via Vivaldi, nella parte settentrionale dell'area, ove è adesso già presente un piccolo parcheggio pubblico, con realizzazione a parziale scorporo degli oneri di urbanizzazione. I parcheggi per la sosta lungo i tracciati stradali in prossimità dei fabbricati sulla via dell'Acciaiole e di via Vivaldi sono destinati alla sosta a servizio delle funzioni ubicate all'interno dei nuovi edifici.

Dal lato di Via dell'Acciaiole i tre edifici sono organizzati a formare una "C".











In questo caso la soluzione d'angolo prevede pilotis al piano terra che permettono l'apertura di visuali verso il giardino interno e balconi aggettanti ai piani alti per una connotazione visiva e percettiva.

Schema tipologie edilizie Piano Interrato

PARCHEGGI SOSTA STANZIALE POSTI AUTO INTERRATI		
 P3	Edifici A-B-C	posti auto 42 / 1087 mq
 P4	Edificio D	posti auto 22 / 587 mq
TOTALE		posti auto 64 / 1674 mq
CANTINE e LOCALI TECNICI INTERRATI		
 Edifici A-B-C	box cantina 38	470 mq
 Edificio D	box cantina 20	287 mq
TOTALE		box cantina 58 / 253 mq



Schema tipologie edilizie Piano Terreno

SPAZI COMMERCIALI		
EDIFICIO A - 5 piani via dell'Acciaio		
 SE commerciale	TOT. 307,5 mq	
 SV vendita	TOT. 270 mq	
 Sc spazio condominiale		
EDIFICIO D - 6 piani via Antonio Vivaldi		
 SE commerciale	TOT. 307,5 mq	
 SV vendita	TOT. 270 mq	
 Sc spazio condominiale		
SPAZI RESIDENZIALI		
EDIFICIO B - 3 piani via dell'Acciaio		
 SE alloggi 2x 87 mq	TOT. 174 mq	
 Sc spazio condominiale		
EDIFICIO C - 3 piani via dell'Acciaio		
 SE alloggi 2x 87 mq	TOT. 174 mq	
 Sc spazio condominiale		
TOTALE commerciale		TOT. 615 mq
TOTALE residenziale		TOT. 348 mq



Schema tipologie edilizie Piano Primo

SPAZI RESIDENZIALI		
EDIFICIO A - 5 piani via dell'Acciaio		
SE alloggi 4x 99 mq	TOT.	396 mq
SA sup. accessorie	TOT.	74 mq
EDIFICIO D - 6 piani via Antonio Vivaldi		
SE alloggi 4x 99 mq	TOT.	396 mq
SA sup. accessorie	TOT.	74 mq
EDIFICIO B - 3 piani via dell'Acciaio		
SE alloggi (2x 94)+89 mq	TOT.	277 mq
SC sup. accessorie	TOT.	20 mq
EDIFICIO C - 3 piani via dell'Acciaio		
SE alloggi (2x 94)+89 mq	TOT.	277 mq
SA sup. accessorie	TOT.	20 mq
P.1° TOTALE residenziale	TOT.	1346 mq



COMUNE DI
SCANDICCI

Area di Trasformazione

TR 04e

SP

via Vivaldi - via dell'Acciaio

Proprietà
LA TORRE s.r.l.
ASTRA MANTELLINI s.r.l.
EDILTO SCANA s.a.s.

Scala
1:400

Schema delle tipologie edilizie **SP 03.3**

13

I livelli abitabili superiori sono racchiusi in volumi semplici, scanditi da una serie di spazi esterni quali logge e balconi aperti verso il verde che definiscono la composizione delle facciate.

Schema tipologie edilizie Piano Secondo

SPAZI RESIDENZIALI		
EDIFICIO A - 5 piani via dell'Acciaio		
SE alloggi 4x 99 mq	TOT.	396 mq
SA sup. accessorie	TOT.	74 mq
EDIFICIO D - 6 piani via Antonio Vivaldi		
SE alloggi 4x 99 mq	TOT.	396 mq
SA sup. accessorie	TOT.	74 mq
EDIFICIO B - 3 piani via dell'Acciaio		
SE alloggi (2x 94)+89 mq	TOT.	277 mq
SA sup. accessorie	TOT.	20 mq
EDIFICIO C - 3 piani via dell'Acciaio		
SE alloggi (2x 94)+89 mq	TOT.	277 mq
SA sup. accessorie	TOT.	20 mq
P.2° TOTALE residenziale	TOT.	1346 mq



COMUNE DI
SCANDICCI

Area di Trasformazione

TR 04e

SP

via Vivaldi - via dell'Acciaio

Proprietà
LA TORRE s.r.l.
ASTRA MANTELLINI s.r.l.
EDILTO SCANA s.a.s.

Scala
1:400

Schema delle tipologie edilizie **SP 03.4**

14

Schema tipologie edilizie Piano Terzo

SPAZI RESIDENZIALI		
EDIFICIO A - 5 piani via dell'Acciaio		
SE alloggi 4x 99 mq	TOT. 396 mq	
SA sup. accessorie	TOT. 74 mq	
EDIFICIO D - 6 piani via Antonio Vivaldi		
SE alloggi 4x 99 mq	TOT. 396 mq	
SA sup. accessorie	TOT. 74 mq	
EDIFICIO B - 3 piani via dell'Acciaio		
SE alloggi 89 mq	TOT. 89 mq	
SE alloggi per n.f.<4 persone (2x 78,5) mq	TOT. 157 mq	
SA sup. accessorie	TOT. 20 mq	
EDIFICIO C - 3 piani via dell'Acciaio		
SE alloggi 89 mq	TOT. 89 mq	
SE alloggi per n.f.<4 persone (2x 78,5) mq	TOT. 157 mq	
SA sup. accessorie	TOT. 20 mq	
P.I.N* TOTALE residenziale	TOT. 1284 mq	



COMUNE DI
SCANDICCI

Area di Trasformazione

TR 04e



via Vivaldi- vadedell'Acciaio

Proprietà
LA TORRE s.r.l.
ASTRA MANTELLINI s.r.l.
EDIL TO SCANA s.a.s.

Scala
1:400

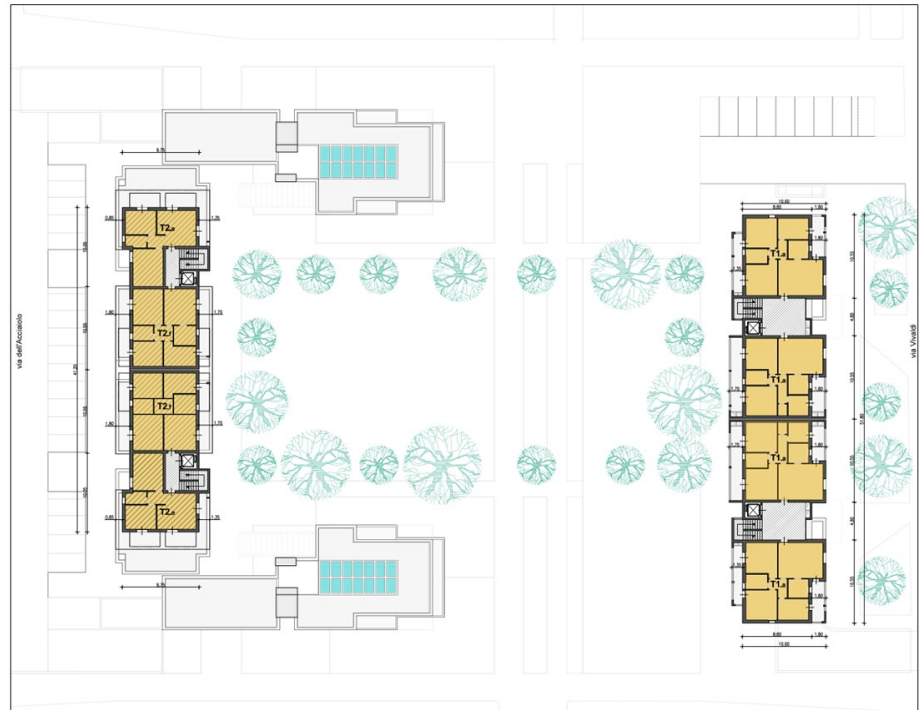
Schema delle tipologie edilizie

SP 03.5

15

Schema tipologie edilizie Piano Quarto

SPAZI RESIDENZIALI		
EDIFICIO A - 5 piani via dell'Acciaio		
SE alloggi (2x 89) mq	TOT. 178 mq	
SE alloggi per n.f.<4 persone (2x 71) mq	TOT. 142 mq	
SA sup. accessorie	TOT. 20 mq	
EDIFICIO D - 6 piani via Antonio Vivaldi		
SE alloggi 4x 99 mq	TOT. 396 mq	
SA sup. accessorie	TOT. 74 mq	
P.I.N* TOTALE residenziale	TOT. 716 mq	



COMUNE DI
SCANDICCI

Area di Trasformazione

TR 04e



via Vivaldi- vadedell'Acciaio

Proprietà
LA TORRE s.r.l.
ASTRA MANTELLINI s.r.l.
EDIL TO SCANA s.a.s.

Scala
1:400

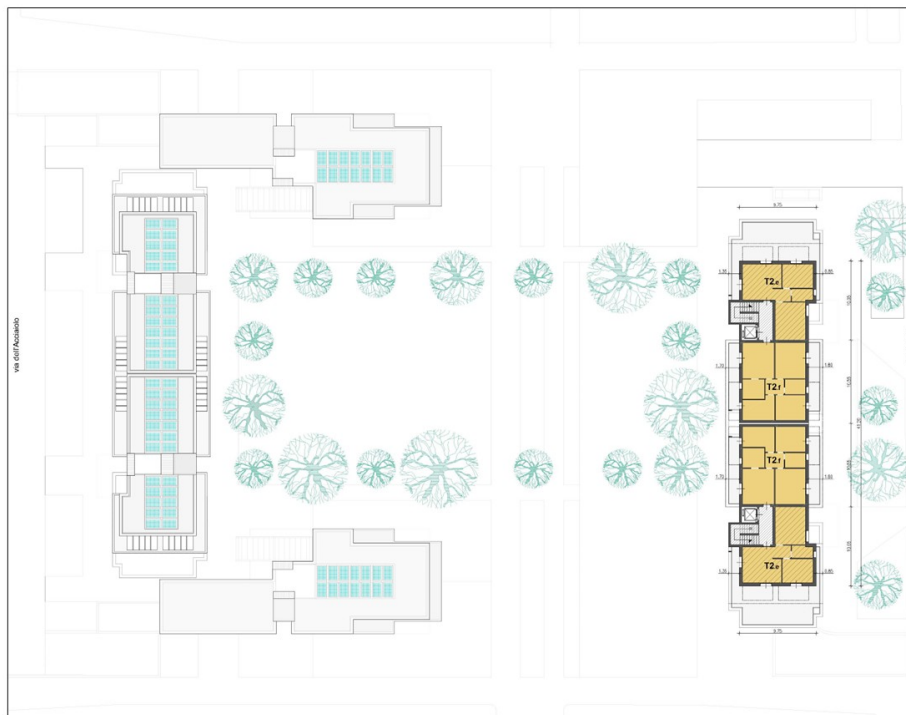
Schema delle tipologie edilizie

SP 03.6

16

Schema tipologie edilizie Piano Quinto

SPAZI RESIDENZIALI		
EDIFICIO D - 6 piani via Antonio Vivaldi		
SE alloggi (2x 89) mq	TOT.	178 mq
SE alloggi per n.f.4 persone (2x 71) mq	TOT.	142 mq
SA sup. accesso	TOT.	20 mq
P.V.* TOTALE residenziale	TOT.	320 mq

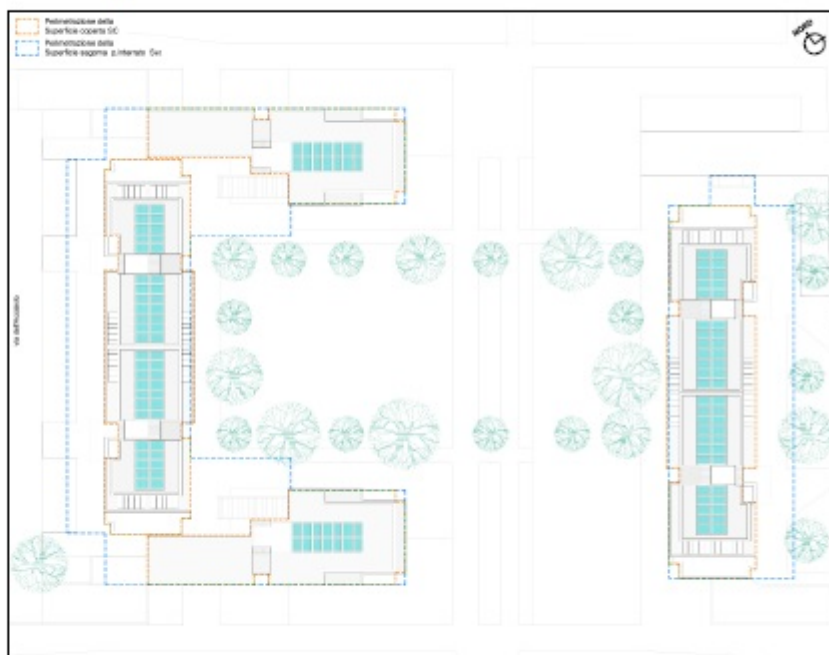


La copertura dei corpi di fabbrica è piana.

I materiali previsti per la definizione delle facciate sono intonaci per le murature in elevazione e un rivestimento con materiale idoneo per la caratterizzazione dei piani bassi, legno per gli infissi e ferro per le balaustre leggere.

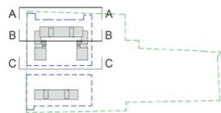
Schema tipologie edilizie Pianta Coperture

STANDARD	
EDIFICIO A-B-C via dell'Acciaio	
SP ₁ superficie fondaco tetto	5142 mq
SC ₁ superficie coperta	3298 mq
SE ₁ superficie sagoma a ribaltato	1955 mq
EDIFICIO D via Antonio Vivaldi	
SP ₂ superficie fondaco tetto	3378 mq
SC ₂ superficie coperta	657 mq
SE ₂ superficie sagoma a ribaltato	913 mq
TOTALE	
SP superficie fondaco	8520 mq
SC superficie coperta	3955 mq
SE superficie sagoma a ribaltato	2868 mq



Prospetti

complesso su via dell'Acciaio



Prospetto AA



Prospetto BB

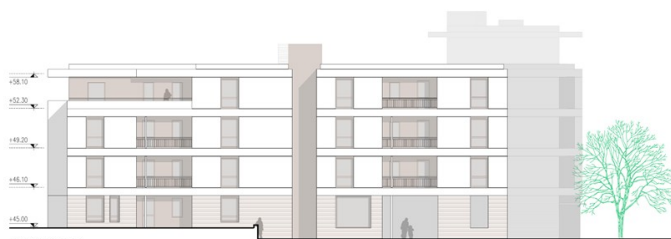
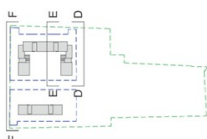


Prospetto CC

COMUNE DI
SCANDICCI
Area di Trasformazione
TR 04e | **SP**
via Vivaldi- via dell'Acciaio

Proprietà LA TORRE s.r.l. ASTRAMANTELLINI s.r.l. EDILTO SCANA s.a.s. Scala 1:250 Prospetti **SP 05.1** 23

Prospetti laterali



Prospetto DD



Prospetto EE

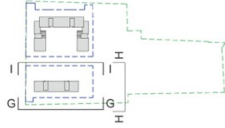


Prospetto FF

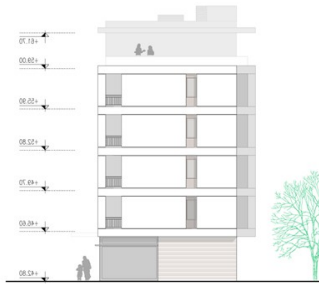
COMUNE DI
SCANDICCI
Area di Trasformazione
TR 04e | **SP**
via Vivaldi- via dell'Acciaio

Proprietà LA TORRE s.r.l. ASTRAMANTELLINI s.r.l. EDILTO SCANA s.a.s. Scala 1:250 Prospetti **SP 05.2** 24

Prospetti complesso su via Vivaldi



Prospetto GG



Prospetto HH



Prospetto II

RENDERING INTERVENTO

Repertorio delle prefigurazioni progettuali

Vista d'insieme da SO



Repertorio delle prefigurazioni progettuali

Vista d'insieme da NE



COMUNE DI
SCANDICCI

Area di Trasformazione

TR 04e

SP

via Vivaldi- via dell'Acciaio

Proprietà

LA TORRE s.r.l.
ASTRA MANTELLINI s.r.l.
EDIL TO SCANA s.a.s.

Scala

1:400

Repertorio delle prefigurazioni progettuali

SP 06.2

27

Repertorio delle prefigurazioni progettuali

Vista da via dell'Acciaio 01



Vista d'angolo da via dell'Acciaio 02



COMUNE DI
SCANDICCI

Area di Trasformazione

TR 04e

SP

via Vivaldi- via dell'Acciaio

Proprietà

LA TORRE s.r.l.
ASTRA MANTELLINI s.r.l.
EDIL TO SCANA s.a.s.

Repertorio delle prefigurazioni progettuali

SP 06.3

28

Repertorio delle prefigurazioni progettuali **Vista d'insieme da percorso interno**

Vista da percorso interno verso ovest 03



Vista di percorso interno verso est 04

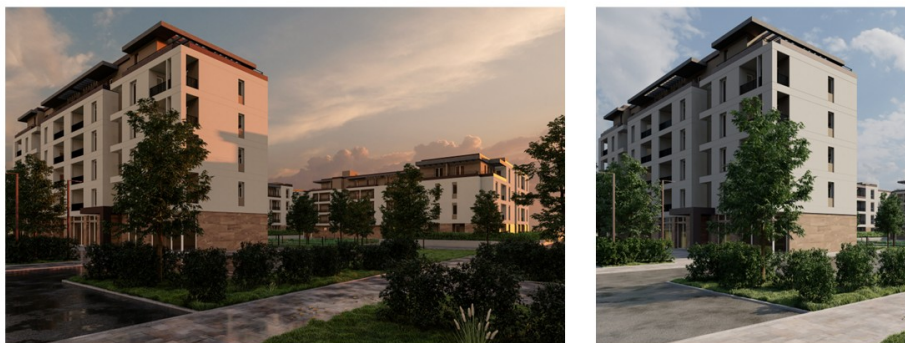


Repertorio delle prefigurazioni progettuali **Vista d'insieme edificio D**

Vista da via Vivaldi 05



Vista da via Vivaldi verso sud 06



Repertorio delle prefigurazioni progettuali

Vista da nord 07



Vista da sud 08



COMUNE DI
SCANDICCI
Area di Trasformazione
TR 04e | **SP**
via Vivaldi- via dell'Acciaiole

Proprietà
LA TORRE s.r.l.
ASTRA MANTELLINI s.r.l.
EDIL TO SCANA s.a.s.

Repertorio delle prefigurazioni progettuali (rendering) **SP 06.6**

31

Repertorio delle prefigurazioni progettuali

08 via dell'Acciaiole vista da nord-est



09 via dell'Acciaiole vista da sud-ovest



Vista su via dell'Acciaiole 10



COMUNE DI
SCANDICCI
Area di Trasformazione
TR 04e | **SP**
via Vivaldi- via dell'Acciaiole

Proprietà
LA TORRE s.r.l.
ASTRA MANTELLINI s.r.l.
EDIL TO SCANA s.a.s.

Repertorio delle prefigurazioni progettuali **SP 06.7**

32

Repertorio delle prefigurazioni progettuali

11 via Vivaldi: vista da sud



12 via Vivaldi: vista da nord-est



Vista su via Vivaldi 13



COMUNE DI
SCANDICCI

Area di Trasformazione

TR 04e

SP

via Vivaldi - via dell'Acciaio

Proprietà
LA TORRE s.r.l.
ASTRA MANTellini s.r.l.
EDIL TO SCANA s.a.s.

Repertorio delle prefigurazioni progettuali (rendering)

SP 06.8

39

Repertorio delle prefigurazioni progettuali

Viste del modello 14



Vista da sud 15



COMUNE DI
SCANDICCI

Area di Trasformazione

TR 04e

SP

via Vivaldi - via dell'Acciaio

Proprietà
LA TORRE s.r.l.
ASTRA MANTellini s.r.l.
EDIL TO SCANA s.a.s.

Repertorio delle prefigurazioni progettuali

SP 06.9

40

Obiettivi generali e strategie che si intendono attuare per il loro raggiungimento

La finalità del progetto, nel rispetto della scheda TR 04e del Piano Operativo, è quella di definire un nuovo insediamento dal carattere architettonico significativo, con caratteri architettonici di qualità, in corretta relazione plano-altimetrica e funzionale con l'edificio esistente e nel rispetto dei caratteri e dei valori del paesaggio.

Il progetto prevede la realizzazione di nuovi edifici all'interno dell'area, in corretta relazione con i tessuti residenziali esistenti, mediante realizzazione di opere di urbanizzazione secondo le disposizioni generali riportate nella scheda del Piano Operativo.

Attraverso le opere di urbanizzazione sarà garantita l'integrazione degli spazi pubblici e delle attrezzature (pubbliche o di interesse pubblico) a servizio delle aree centrali della città, con creazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili alternativi alle direttrici definite dalla viabilità carrabile;

Le opere di urbanizzazione previste sono:

- spazi pubblici con percorsi pedonali e ciclabili e verde di corredo nella misura di mq 7.800 (superiore ai 6.000 mq prescritti dalla scheda normativa di PO) che garantiscano il collegamento da un lato con il giardino prospiciente via Donizetti e assicurino la continuità delle aree pubbliche tra i giardini circostanti la Scuola 'Turri' e le aree di verde pubblico poste in Via dell'Acciaiole, con la realizzazione di una pista ciclabile che attraversando il lotto di progetto si ricollega a Via Rialdoli/Via Nievo e il giardino esistente dell'Acciaiole;
- parcheggi pubblici in misura di circa mq 950 (superiore ai mq 800 prescritti dalla scheda normativa di PO);
- completamento della viabilità di collegamento tra via Vivaldi e via Rialdoli nel tratto adiacente a via Vivaldi;
- riqualificazione del parcheggio pubblico esistente su Via Vivaldi (circa 1.200 mq)

5. AMBITO DI INFLUENZA TERRITORIALE

Identificazione dell'ambito territoriale in cui possono manifestarsi gli impatti ambientali

L'area di trasformazione oggetto del Piano Attuativo non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale.

Nelle aree adiacenti vengono segnalate dalla scheda TR 04e :

- tracciati viari fondativi (art. 49)
- elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52)

L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965. Pertanto nell'area di cui trattasi verranno applicate le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

Gli interventi di trasformazione proposti in base al vincolo di cui sopra concorreranno alla qualificazione del sistema insediativo, assicurando qualità architettonica e connotandosi come progetti rispondenti a criteri di integrazione paesaggistica.

Con le scelte progettuali adottate verrà rispettato quanto previsto dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio che interessano l'area.

Impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte

L'intervento di trasformazione interessa un'area in località Casellina, prevalentemente incolta, posta tra via Acciaiolo e via Antonio Vivaldi, nelle vicinanze del Parco dell'Acciaiolo, il cui intorno è costituito da tessuti discontinui e promiscui, produttivi e residenziali.

Rispetto all'epoca di imposizione del vincolo paesaggistico, dal 1965 ad oggi, il contesto di riferimento risulta oggi completamente modificato, a seguito della realizzazione debolmente pianificata di insediamenti produttivi e residenziali nelle aree circostanti, nonché del reticolo viario e infrastrutturale. Pertanto la compatibilità dell'intervento in oggetto, con gli obiettivi di tutela e valorizzazione, secondo le direttive e le prescrizioni della scheda del vincolo, deve essere valutata tenendo conto dei mutamenti avvenuti, a discapito del territorio rurale, a seguito del crescente abbandono delle attività agricole e del conseguente sviluppo urbanistico a partire dagli anni '60.

Il progetto, seguendo gli indirizzi della specifica scheda urbanistica, prevede a corollario della nuova edificazione ammessa la ricucitura degli spazi aperti con la realizzazione del nuovo insediamento residenziale, al fine di creare una nuova centralità data dalle aree libere tra i vecchi nuclei di Scandicci e Casellina.

La trasformazione assume un ruolo complementare e insieme di completamento e sostegno della centralità esistente formatasi spontaneamente nel corso del tempo lungo l'asse che unisce piazza Matteotti, piazza Togliatti, la piazza del comune nuovo e Casellina.

Il progetto del nuovo complesso architettonico, composto da quattro corpi di fabbrica da 4 a 6 piani fuori terra, è impostato secondo criteri compositivi unitari legati da una notevole qualità architettonica dell'insieme, in rapporto equilibrato tra i pieni e i vuoti. I quattro volumi rispettano gli allineamenti dettati dall'edificato esistente e si articolano a formare una grande corte verde centrale, con distinzione filtrata da aree pubbliche e private ad uso collettivo, attraversata dal percorso pedonale e ciclabile con andamento nord-sud e di collegamento con via Donizetti.

La permeabilità visiva dei piani terra discontinui (a destinazione commerciale lungo le strade principali) e degli angoli permettono scorci visivi del grande giardino centrale dai bordi dell'isolato.

Elementi di mitigazione e compensazione

Il progetto prevede il recupero di alcune tecniche proprie dell'organizzazione agraria della pianura, ancora visibili intorno al Castello dell'Acciaiolo, e la loro coniugazione con le esigenze di una nuova urbanità.

Il progetto di paesaggio, rileggendo la trama agricola periurbana, ne reinterpreta le tracce trasformando un paesaggio di produzione in uno spazio pubblico di connessione. Le funzioni che questo nuovo paesaggio urbano è chiamato a soddisfare sono molteplici, come la multifunzionalità delle aree di sosta, la condivisione dei transiti ciclabili e pedonali e la capacità di gestire in maniera sostenibile l'assorbimento delle acque meteoriche nel sito (*Sustainable Drainage System*). Percorsi e aree permeabili, il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, nuove strutture di bioritenzione che garantiscono il rallentamento del deflusso delle acque piovane consentendone la lenta penetrazione nel terreno prima di confluire nel sistema fognario, sono alcune delle misure adottate nella progettazione sostenibile dell'area.

I nuovi spazi pubblici urbani sono costituiti da una serie di vasche verdi e fossi in leggera depressione che, sfruttando la topografia originaria del sito, diventano fondamentali per la gestione del rischio idraulico e allo stesso tempo si configurano come nuovi luoghi di incontro e socialità, anche in funzione dei declivi e dei raccordi dolci del terreno.

Il sistema di percorsi pedonali e ciclabili di attraversamento segue le direttrici del nuovo insediamento e si inserisce nella maglia urbana connettendone i principali percorsi.

Piano di indirizzo territoriale (PIT)

In riferimento alla scheda di vincolo di cui alla Sezione 4 del PIT/PPR, gli elementi di valore evidenziati nella descrizione del vincolo, per quanto riguarda la proposta di Piano Attuativo, coerente con gli indirizzi della pianificazione generale, sono le caratteristiche silvo agronomiche, quali componenti naturalistiche, e per quanto riguarda la struttura antropica storicizzata, caratterizzata prevalentemente in questo contesto dal Castello dell'Acciaiuolo e il suo parco.

Tra gli obiettivi per la tutela, riguardo alla parte "3 - Struttura antropica", gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono garantire che non si compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica;

riguardo alle direttive, contrastare le espansioni abitative in discontinuità con l'urbanizzazione di completamento ed evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano, non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso i nuclei storici, tutelando i varchi visuali e contrastando interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva, assicurando la qualità architettonica;

con tali prescrizioni, non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

In riferimento alla parte "4 - Elementi della percezione" della stessa scheda, quali obiettivi e direttive, rileva: salvaguardare le visuali panoramiche che si aprono da e verso la collina; conservare l'integrità percettiva, la leggibilità dei borghi e dei nuclei storici e delle emergenze storiche e architettoniche; come prescrizioni, gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche.

Presa visione dell'elaborato del Piano Strutturale, la TAV. *Pae 6 Applicazione delle direttive del PIT/PPR. Elementi della percezione ...*, si ritiene che la proposta di Piano Attuativo per l'Area di Trasformazione TR04e rispetta e recepisce gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni d'uso descritte nella scheda di vincolo in quanto l'intervento architettonico non costituisce barriera visiva non intervenendo con i coni visivi e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche e le colline come evidenziati nella TAV. Pae 6 sopra citata e come si evince dai rendering computerizzati allegati alla relazione paesaggistica.

L'intervento architettonico e le sistemazioni del paesaggio si pongono entrambi in continuità con le trasformazioni in atto e, attraverso segni semplici, tendono a valorizzare paesaggi di pianura dimenticati e creare nuove centralità.

La principale qualità architettonica e paesaggistica del progetto di trasformazione, sia per gli spazi privati che collettivi, è infatti la semplicità, accuratamente studiata e ricercata nelle varie soluzioni.

Attraverso la semplicità, il recupero di forme di cultura locale legate al paesaggio periurbano diventa un elemento ordinatore degli spazi e garante della massima integrazione degli interventi nel contesto.

L'intervento di paesaggio mira a:

- preservare e valorizzare gli spazi aperti urbani garantendone la multifunzionalità;
- valorizzare le tracce storiche del mosaico agricolo periurbano reinterpretandone i segni e le funzioni;
- ricostruire le relazioni di margine attraverso l'integrazione degli spazi aperti, dei sistemi verdi e delle connessioni ciclo pedonali circostanti;
- conservare la vegetazione esistente e favorire lo sviluppo degli ecosistemi presenti;
- creare una nuova identità di spazio urbano;

- incentivare l'utilizzo di soluzioni paesaggistiche per la gestione sostenibile delle acque meteoriche in ambiente urbano (Sustainable Drainage System).

Piano di classificazione acustica

Il piano di classificazione acustica approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 12.07.2025 e successiva variante approvata con Delibera Comunale n. 152 del 29/11/2011, approvato ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 89/98 e s.m.i., colloca l'area interessata dal P.A. in classe III che corrisponde ad aree di tipo misto. In detta classe rientrano le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Gli edifici di nuova realizzazione saranno prevalentemente a destinazione residenziale:

categoria A: edifici adibiti a residenza o assimilabili;

Mentre alcune unità collocate al piano terreno, saranno a destinazione d'uso commerciale

categoria G: edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili;

Il D.P.C.M. 05/12/1997 introduce i seguenti limiti di prestazione acustica in relazione agli elementi edilizi oggetto di analisi:

A - residenziale $D_{2m,nT} \geq 40$ dB

B - commerciale $D_{2m,nT} \geq 42$ dB

Nell'area di progetto i limiti assoluti di immissione sono i seguenti : 60 dBA diurno e 50 dBA notturno.

Come illustrato nella relazione di **"Valutazione previsionale d'impatto acustico e di Clima Acustico"** è possibile rilevare che il progetto prevede il rispetto dei limiti di legge.

VERIFICA DELL'IMPATTO ACUSTICO

A seguito del previsto intervento infrastrutturale di realizzazione di porzione di viabilità di collegamento tra Via Vivaldi e Via Rialdoli nel tratto adiacente Via Vivaldi, con eliminazione dell'esistente aiuola, è stata eseguita una Valutazione Previsionale di Impatto Acustico.

In base al sopra citato piano comunale di classificazione acustica del territorio, l'area oggetto dell'intervento appartiene alla Classe III (aree di tipo misto) ed accoglie due ricettori sensibili, ovvero il plesso scolastico Turri e la scuola per l'infanzia Giuseppe Verdi, identificati in Classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale); per suddette aree sono in vigore i limiti assoluti di immissione (limiti di riferimento per le emissioni acustiche prodotte dal traffico veicolare) previsti dal D.P.C.M. 14/11/1997.

Le simulazioni eseguite hanno previsto l'analisi di vari scenari ed in particolare sono stati ottenuti i seguenti risultati:

per lo scenario di immissione diurno risultano rispettati i limiti assoluti di immissione sia per i ricettori appartenenti alla Classe III (diurno max 60dB(A)), sia per i ricettori sensibili appartenenti alla Classe II (max 55 dB(A));

per lo scenario di immissione notturno risultano rispettati i limiti assoluti di immissione per i ricettori appartenenti alla Classe III (notturno max 50dB(A)), mentre non si applicano i limiti relativi ai ricettori sensibili di Classe II in quanto trattasi di scuole, chiuse durante il periodo notturno.

Come per la valutazione di clima acustico, il grado di confidenza ipotizzabile per i calcoli previsionali effettuati, tenuta presente la natura empirica delle formule utilizzate, può essere stimato pari a +/- 4%. In fase di collaudo sarà necessario verificare tramite misure in opera il rispetto dei valori limite, considerando che i valori misurati in opera possono discostarsi dai valori calcolati in via previsionale.

CLIMA ACUSTICO

Più precisamente ai fini della valutazione del clima acustico attuale in corrispondenza dell'area oggetto d'intervento, in conformità con il D.M. 16 marzo 1998, sono stati eseguiti rilievi fonometrici, effettuati sia nel periodo di riferimento diurno che in quello notturno, ed il limite d'immissione della classe in cui è inserito il progetto in analisi è risultato rispettato anche se al "limite".

In conclusione il grado di confidenza ipotizzabile per i calcoli previsionali effettuati, tenendo presente che le formule utilizzate sono di tipo empirico, è stato stimato pari a +/- 4%. In fase di collaudo sarà necessario verificare tramite misure in opera il rispetto dei valori limite, considerando che i valori misurati in opera possono discostarsi dai valori calcolati in via previsionale.

Piano territoriale Coordinamento Metropolitano Il Piano Operativo è stato approvato in piena coerenza con il piano territoriale metropolitano e quindi il quadro normativo di riferimento rimane immutato.

Piano Strutturale Dall'approvazione del Piano Operativo non sussistono varianti al piano strutturale. Le previsioni prevede coerentemente ed esclusivamente interventi a tal fine.

6. ASPETTI AMBIENTALI INTERESSATI

Identificazione degli aspetti ambientali potenzialmente interessati dalle azioni del Piano

L'area d'intervento è caratterizzata dal paesaggio circostante urbanizzato e dal mosaico agricolo tutt'ora presente. Negli anni successivi al dopoguerra, questo sistema agricolo è stato utilizzato impropriamente e i fossi di drenaggio delle acque meteoriche, sono stati trascurati fino al loro completo abbandono.

Con apposito studio, che è parte del progetto, sono stati studiati e possibili fenomeni alluvionali Locali e le relative opere di contenimento e mitigazione.

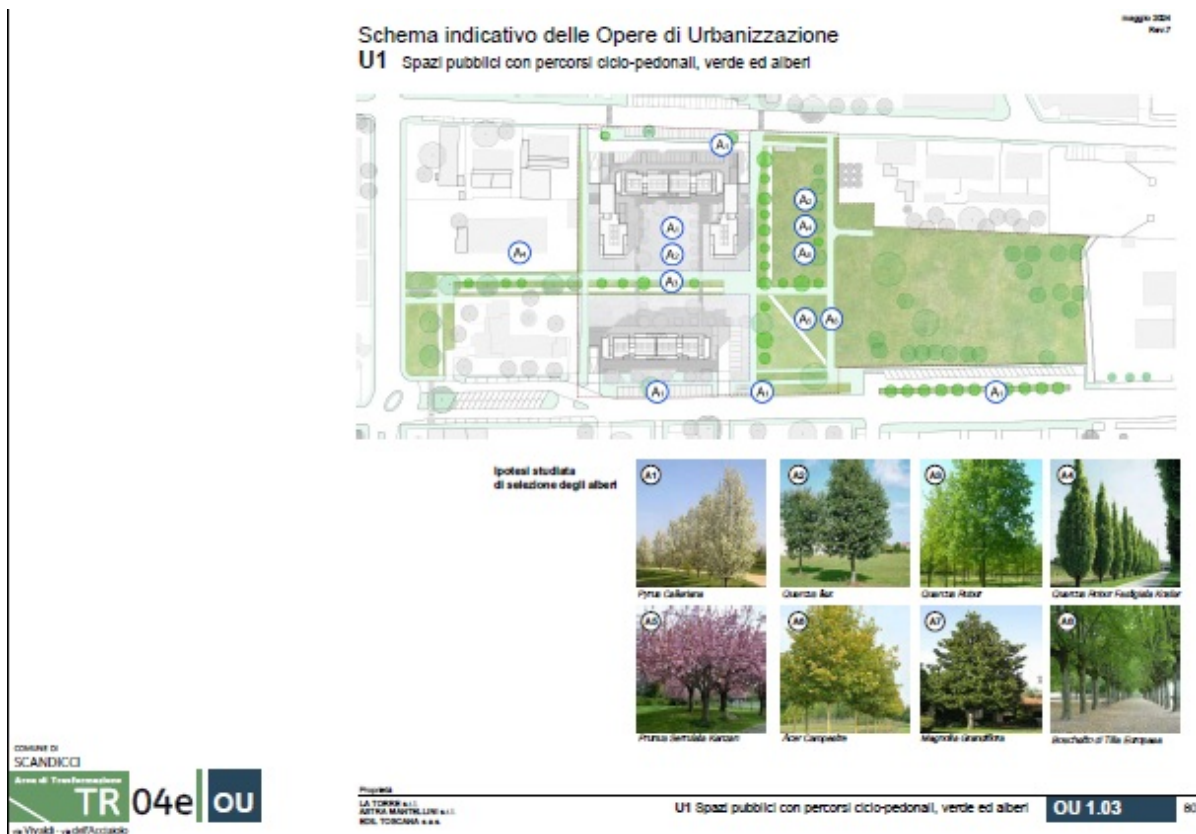
Poco distante dall'area d'intervento, nei campi a sud del Castello dell'Acciaiole, e a nord dell'area stessa, tracce di questo sistema agrario sono ancora oggi leggibili e continuano a svolgere la loro funzione agricola e di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

Il progetto segue l'ordito dei campi coltivati trasformando il tessuto storico in una nuova maglia urbana di connessione tra il nuovo edificato e gli spazi pubblici circostanti.

La sistemazione delle aree esterne nasce dall'esigenza di migliorare la qualità e l'identità dello spazio privato in relazione agli spazi pubblici contigui (aree a verde, viabilità, parcheggi, percorsi ciclabili e pedonali), di relazione tra loro anche in riferimento all'ambito urbano vasto.

7. OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ' AMBIENTALE

Due assi principali tagliano da nord a sud e da est ad ovest l'area di progetto consentendo il collegamento con i principali spazi pubblici a sud su via Donizetti, a nord verso via Pisana, ad est verso via Vivaldi e le aree a verde tra via Rialdoli e via Nievo, e ad ovest verso le aree pubbliche che si affacciano su via dell'Acciaiole.



Entrambi gli assi prevedono una percorrenza condivisa tra pedoni e ciclisti connettendosi così ai tracciati dell'attuale rete ciclopedonale comunale.

L'intersezione dei due assi dà vita ad un nuovo spazio aperto pubblico, una piazza e un bosco urbano di alberi sempreverdi e caducifoglie con un'alternanza di luce e ombra che, mutando con le stagioni, garantisce il contenimento degli sbalzi termici. La scelta della vegetazione d'alto fusto è stata guidata dal contesto in cui l'intervento si inserisce e da una selezione di alberature adatte ad ambienti urbani e allo stesso tempo interessanti per portamento, capacità di ombreggiamento, fioriture e cambiamenti cromatici stagionali.

I camminamenti e le aree di sosta saranno pavimentati con materiali drenanti.

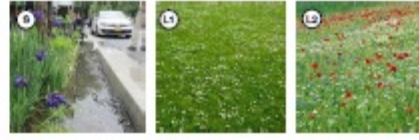
Lungo via dell'Acciaio e via Vivaldi sono previste aree di parcheggio a raso dotate di SuDS (Sustainable Drainage Systems), strutture di bioritenzione che rallenteranno il deflusso delle acque piovane prima di essere convogliate nel sistema fognario comunale, consentendo la lenta penetrazione delle acque superficiali direttamente nel sito. Se adeguatamente progettati sin dall'inizio ed integrati nel progetto di paesaggio, detti sistemi avranno costi contenuti e non presenteranno difficoltà nella realizzazione.

Gli spazi verdi circostanti, leggermente depressi rispetto ai percorsi pedonali, consentiranno di rispettare i requisiti minimi richiesti all'intervento per garantire la sicurezza idraulica.

La scelta di gestire queste superfici prati rustici risponde inoltre all'esigenza di una bassa manutenzione dell'intera area. Nelle aree ribassate sarà seminato un prato rustico fiorito che, oltre ad aumentare l'interesse paesaggistico dell'intervento, permetterà di arricchire le varietà botaniche di progetto e aumentare la biodiversità.

Schema indicativo delle Opere di Urbanizzazione
U1 Spazi pubblici con percorsi ciclo-pedonali, verde ed alberi

Maggio 2024
 Rev.7



Schema a sezione di un sistema di drenaggio (SuDS) lineare



Esempio di schema di piantagione per semplice di SuDS



Opere di Urbanizzazione
U1 Spazi pubblici con percorsi ciclo-pedonali, verde ed alberi

Maggio 2024
 Rev.5

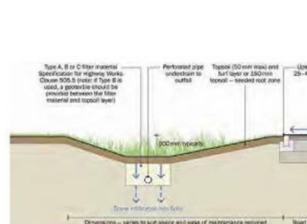


SuDS
 Sezione percorso ciclopedonale - canale - strada

Foto: Queen Elizabeth Olympic Park, Londra



SuDS
 Soluzione per la sistemazione delle sponde dei bacini di raccolta delle acque piovane



SuDS
 Sezione canale di filtraggio e drenaggio delle acque meteoriche

Foto: Esempi di applicazioni di Sustainable Urban Drainage Systems (SuDS)

8. CARATTERIZZAZIONE DELL'AMBITO D'INFLUENZA TERRITORIALE

Per il tipo di attività da insediare attraverso il Piano Attuativo non si prevedono problemi per la salute umana e per l'ambiente che non possano essere mitigati e controllati con le normali prescrizioni previste per gli interventi di trasformazione di cui alla vigente normativa.

Inoltre la ricaduta sul territorio dell'intervento non ha carattere cumulativo con altre attività contigue.

9. POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI

L'allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 "Codice dell'Ambiente" e s.m.i. individua puntualmente i criteri per stabilire se lo specifico Piano o Programma, oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente e fornisce un elenco di informazioni da inserire nel documento di screening.

Caratteristiche del Piano Attuativo

L'intervento rispetta quanto previsto dalla scheda TR04e del P.O. proponendo un intervento che costituisce un insieme architettonico capace di caratterizzare il contesto urbanizzato limitrofo nel rispetto dei parametri quantitativi previsti dalla norma e pienamente coerenti con le destinazioni e disposizioni ammesse nella zona.

Il Piano Attuativo non contrasta con indirizzi, direttive e prescrizioni delle strumentazioni regionali e provinciali in materia territoriale e paesaggistica, le quali derivano i propri elementi di governo dalle normative di settore elaborate a scala europea. In particolare rispetterà le disposizioni di cui all' art. 8 - "Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali delle trasformazioni" , punto 2, lettere a), b), e), h), i), j) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, nonché all'art. 35.

Caratteristiche degli effetti e delle aree interessate dal Piano Attuativo

Per analizzare eventuali effetti sull'ambiente a seguito dell'intervento oggetto del Piano Attuativo si è tenuto conto delle seguenti tematiche:

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti indotti dalle previsioni.

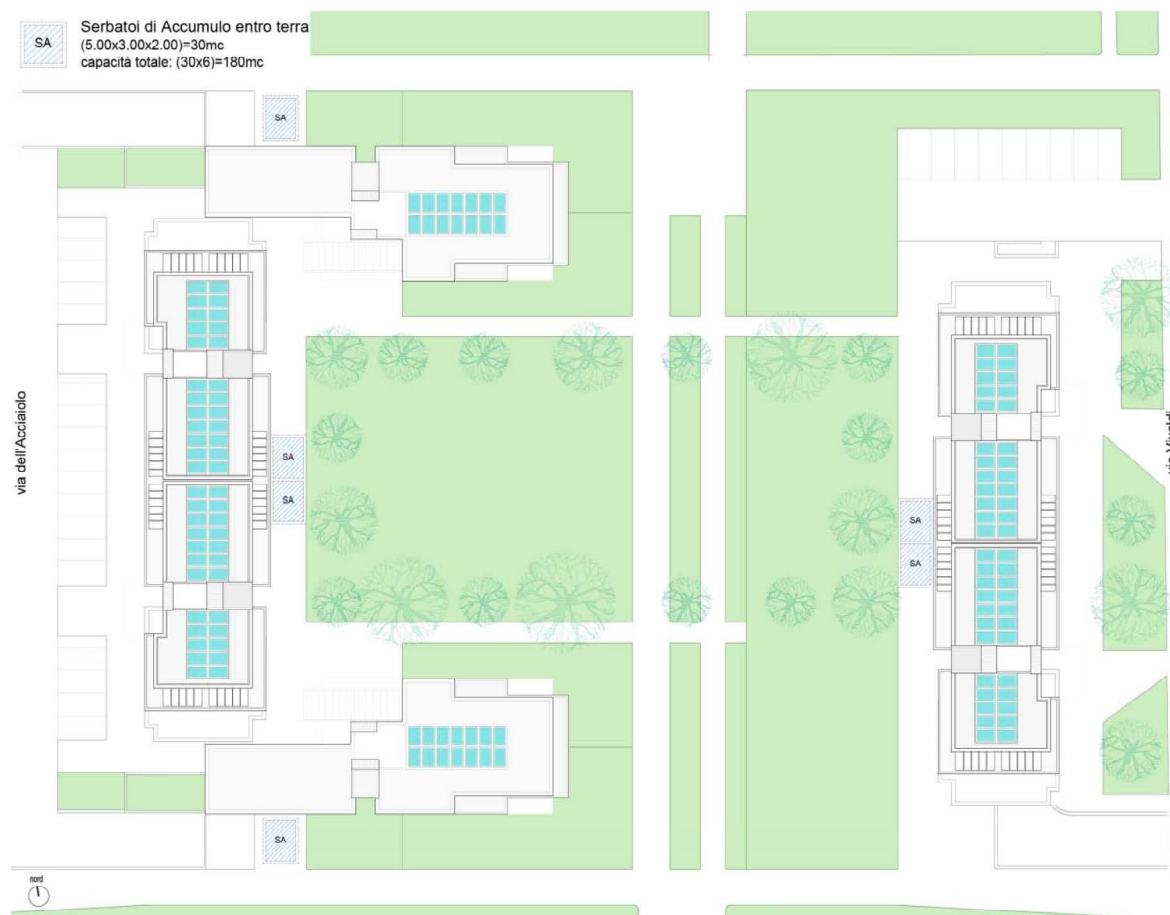
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI

Azioni d'Impatto : Approvvigionamenti e scarichi idrici

Approvvigionamenti.

L'alimentazione idrica al nuovo complesso avverrà mediante allaccio alla rete pubblica, in particolare sarà richiesto un allaccio per acqua sanitaria. Il complesso sarà quindi alimentato dall'acquedotto comunale con contatore generale di acqua fornito dall'Ente erogatore. L'acqua fredda sanitaria prelevata dalla rete pubblica sarà stoccata in serbatoi di prima raccolta posti in apposito locale condominiale destinato a centrale idrica e, attraverso gruppi di pressurizzazione, sarà inviata alle singole unità immobiliari. In linea con le norme sul risparmio energetico, la produzione di acqua calda sanitaria verrà effettuata garantendo che almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria per tale produzione provenga da fonte rinnovabile (pompa di calore a gas refrigerante ecologico (CO2) e solare termico). Tutte le tubazioni calde saranno isolate a norma di legge e protette dalle incrostazioni derivanti da precipitazione di carbonato di calcio attraverso gruppo di dosaggio proporzionale di polifosfati posto in centrale idrica. Le tubazioni di acqua fredda saranno protette con guaine aventi funzione anticondensa. Al fine di ridurre i prelievi idrici, si prevede di recuperare le acque meteoriche

provenienti dalle coperture per l'irrigazione degli spazi verdi e per l'alimentazione dei wc. Saranno pertanto previsti serbatoi di accumulo dimensionati secondo quanto indicato all'art. 8 comma 2 lett. e) delle NTA del PO, ovvero con capacità minima di 2 mc ogni 30 mq di superficie coperta; avendo il nuovo insediamento in progetto una Sc di 1905 mq si dovrà garantire un accumulo pari a $1905 \text{ mq} / 30 \times 2 \text{ mc} = 127 \text{ mc}$. La proposta progettuale prevede la realizzazione di n.6 serbatoi di accumulo ciascuno di dimensione netta pari a $(5.00 \times 4.00 \times 2.00) = 30 \text{ mc}$; saranno realizzati entro terra e posizionati all'interno degli spazi condominiali, nella posizione indicata nella planimetria sotto riportata.



Reti di scarico

Relativamente alle reti di scarico, tutti i servizi igienici previsti saranno dotati di una rete di smaltimento dei reflui separata tra acque nere ed acque saponose e tale separazione sarà mantenuta fino all'uscita degli scarichi dagli edifici. Le nuove reti di scarico saranno complete di ventilazione primaria e secondaria.

Le colonne di scarico delle acque reflue saranno dotate di un sistema di ventilazione che sfocerà al di sopra della copertura dei fabbricati. In ragione dell'attuazione, in Toscana, della riforma del Servizio Idrico Integrato, i servizi di fognatura e di depurazione presenti sul territorio comunale di Scandicci sono attualmente gestiti in via esclusiva da Publiacqua spa quale gestore dell'Ambito Territoriale Ottimale n. 3 Medio Valdarno, di cui fa appunto parte il Comune di Scandicci. Per quanto sopra l'allaccio alla pubblica fognatura avverrà con le modalità riportate nel Regolamento e relativi allegati emanati da Publiacqua spa.

Rispetto alla situazione attuale si avrà miglioramento della regimazione, convogliamento e deflusso, delle acque superficiali con ottimizzazione del filtraggio e decantazione delle reflue.

Azioni d'impatto: Fabbisogno energetico/Risparmio energetico e fonti rinnovabili

Fabbisogno energetico e fonti rinnovabili

Come prescritto dalle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico, la progettazione dei nuovi edifici sarà diretta a soddisfare il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate e provvedendo alla realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, perseguendo così l'obiettivo primario del risparmio energetico e della sostenibilità. In particolare la progettazione perseguirà tale obiettivo garantendo elevate prestazioni energetiche in merito ai seguenti aspetti:

- involucri/isolamento termico: in generale saranno rispettate le disposizioni regolamentari eventualmente previste dall'Amministrazione Comunale al fine di garantire prestazioni termiche più elevate rispetto ai minimi di legge. A tale scopo saranno scelti materiali ad elevato isolamento termico in modo da ottenere per gli edifici una classificazione energetica elevata e sarà realizzato un tetto termicamente ben isolato;
- impianti di climatizzazione: saranno realizzati un impianto centralizzato di climatizzazione (riscaldamento e condizionamento) con sistema di termoregolazione e contabilizzazione individuale dei consumi ed un impianto centralizzato per la produzione di acqua calda sanitaria alimentato per almeno il 50% da fonti rinnovabili o derivanti da recuperatori di calore. I nuovi impianti saranno dotati di apparecchiature e sistemi di ultima generazione per la climatizzazione di ciascuna unità abitativa ed in copertura saranno predisposti moduli solari termici e fotovoltaici;
- impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili: anche in tal caso saranno rispettate le disposizioni regolamentari previste dall'Amministrazione Comunale (Deliberazione C.C. n.107/2008 s.m.i.) al fine di garantire prestazioni superiori rispetto ai minimi di legge.

Elementi di risparmio energetico passivo

I serramenti saranno dotati di persiane per favorire l'ombreggiamento e la riduzione di trasmissione dell'energia solare e saranno utilizzati vetri a bassa trasmittanza molto performanti.

La tipologia ed i materiali, preferibilmente di origine naturale, per i tamponamenti degli edifici saranno scelti in modo da conseguire un isolamento termico molto elevato.

La copertura sarà realizzata con tetto piano che comunque determinerà una intercapedine d'aria, contribuendo ad incrementare la prestazione termo-isolante. Il tetto sarà poi adeguatamente coibentato in modo da garantire efficace protezione nei confronti sia del calore estivo che del freddo invernale.

Elementi di risparmio energetico attivo

La progettazione impiantistica garantirà il rispetto di quanto previsto dal Decreto Legislativo 3 marzo 2011 n.28, attinente la promozione dell'uso dell'energia derivante da fonti rinnovabili ed in particolare per la produzione di acqua calda e refrigerata saranno utilizzate pompe di calore ad elevata efficienza in combinazione con un impianto fotovoltaico per la produzione autonoma di energia elettrica, progettati in modo da garantire ottimi rendimenti stagionali; una percentuale dell'energia termica e frigorifera prodotta dalle pompe di calore potrà essere considerata rinnovabile ai sensi del citato D.Lgs.

Azioni d'Impatto : Ridurre l'emissione dei principali inquinanti atmosferici

Attraverso il Piano Attuativo verranno limitate al minimo azioni che potrebbero generare l'emissione di sostanze inquinanti. Infatti la realizzazione degli impianti avverrà con sistemi poco impattanti.

Il rafforzamento cospicuo di progetto della struttura del verde e delle alberature consentirà, dal punto di vista di impatto sul sistema aria, la mitigazione del microclima estivo e invernale, con conseguenti minori consumi energetici ed emissioni atmosferiche per la climatizzazione e riduzione di CO₂ presente in atmosfera.

Azioni d'impatto : Fattori climatici

La pianificazione dell'intervento ha tenuto conto dei fattori climatici e dei parametri meteorologici soprattutto in termini di collocazione degli edifici all'interno dell'area e di localizzazione degli ambienti all'interno delle singole unità immobiliari, con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare ed alle specifiche condizioni microclimatiche del sito, il tutto al fine di conseguire un'elevata sostenibilità ambientale, legata principalmente al contenimento del consumo di energia e di risorse ambientali. La progettazione sarà svolta tenendo conto delle condizioni esposte nelle tabelle riepilogative dei fattori climatici messe a disposizione dall'Amministrazione al fine di massimizzare il comfort ambientale.

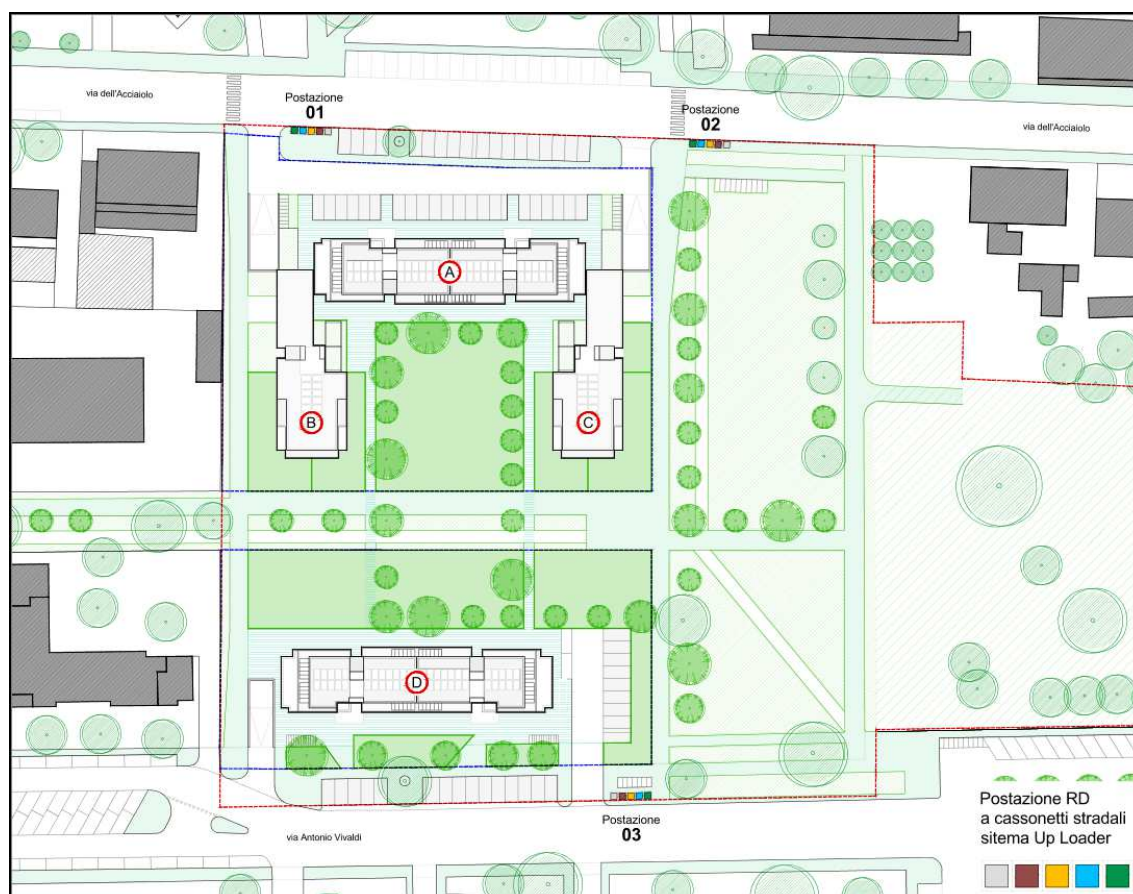
Azioni d'Impatto : Produzione di rifiuti

In sede di pianificazione attuativa dell'intervento sono state valutate le caratteristiche e le quantità dei rifiuti derivanti dal nuovo insediamento, nonché il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Per la raccolta è stata ipotizzata l'installazione di postazioni a cassonetti stradali di tipologia Up Loader, che risulta essere la più efficiente e, sempre su indicazione di PLURES s.p.a., quella di probabile trasformazione del servizio di raccolta del Comune di Scandicci.

Nello specifico si prevede la predisposizione di 3 postazioni Up Loader, ciascuna in grado di gestire un numero di utenze equivalenti pari a 104; le nuove postazioni andranno ad aggiungersi ai cassonetti di tipologia Side Loader già presenti nella zona.

La posizione delle nuove postazioni di raccolta previste, due su Via dell'Acciaio ed una su Via Vivaldi, è individuata nell'apposita planimetria riportata di seguito. La gestione dei rifiuti dei nuovi punti di raccolta sarà affidata al gestore pubblico del servizio (PLURES s.p.a.). Le aree pubbliche coinvolte nel Piano Attuativo dell'area di trasformazione TR04e saranno dotate di cestini per la raccolta dei rifiuti.



Azioni d'Impatto : Consumo di suolo - Rischio naturale generato da attività antropiche

Completamento di sviluppo urbano in area inedificata confinante con area totalmente edificata ed urbanizzata, mediante inserimento di intervento di qualità architettonica e ben inserito nel contesto circostante. Vengono realizzate opere di urbanizzazione primaria a dominanza di presenza di verde e di alberature e cedute aree per interventi di interesse pubblico.

Azioni d'Impatto : Pressione sulle aree naturali protette - Protezione della biodiversità

Trattandosi di un intervento che è localizzato in area urbana non si evidenzia alcun collegamento con la componente ambientale natura e biodiversità. L'incremento delle alberature ad alto fusto, a seguito dell'intervento, favoriranno la fauna avicola.

Azioni d'Impatto : Rumore in ambiente urbano

L'incidenza più rilevante sarà in fase di costruzione del nuovo edificio richiedendosi l'utilizzo di macchine operatrici e di mezzi di trasporto (persone e materiali) che determineranno emissioni di rumore nell'intorno dell'area interessata. L'interferenza anche se significativa, avrà carattere temporaneo ed in particolare nelle fasi più acute sarà di breve durata.

L'incremento di traffico veicolare, a seguito del nuovo insediamento sarà contenuto entro i valori limite e non si avrà superamento dei livelli di qualità ambientale.

Azioni d'Impatto : Interferenza con il patrimonio architettonico e storico Interferenza con i caratteri del paesaggio urbano

L'attuazione del Piano Attuativo avrà degli effetti positivi sulla componente paesaggio, poiché consentirà di dare avvio a quelle opere necessarie per fermare lo stato permanente di degrado dell'area a lungo inutilizzata, rivalutandola mediante un intervento in coerenza con il paesaggio circostante per effetto delle dotazioni di spazi aperti riqualificanti, di corredo alla parte privata in relazione agli spazi pubblici.

Azioni d'Impatto : Situazione sanitaria e sicurezza dei cittadini

Lo stato di degrado in cui versa l'area oggetto del Piano Attuativo, può costituire un pericolo per l'incolumità dei cittadini, per carenza di controllo continuativo dell'area allo stato attuale.

Realizzando le previsioni del P.A., che non prevede l'introduzione di attività pericolose e non interviene in un ambito vulnerabile, sarà possibile rivalutare la zona con beneficio immediato degli insediamenti circostanti sia da un punto di vista della sicurezza che della salute .

10 - CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Da quanto sopra descritto ed analizzato si può affermare che la realizzazione del progetto non comporta modifiche al contesto ambientale che non siano già state oggetto di valutazione nella formazione dello Strumento Urbanistico generale; non interferisce con la normativa comunitaria di tutela ambientale o naturalistica (parchi, riserve o aree protette); non ha alcun impatto diretto o indiretto su siti di interesse comunitario o regionale; non comporta rischi per la salute umana o per l'ambiente, né compromette il valore e la vulnerabilità dell'area interessata anche in conseguenza del non superamento dei livelli di qualità ambientale e dei valori limite normativamente previsti dell'utilizzo del suolo. Al contrario l'intervento, una volta realizzato sarà volto a migliorare ed integrare il tessuto urbano, attualmente di "frangia" nonché l'aspetto socio economico e culturale di un'area non fruita.