

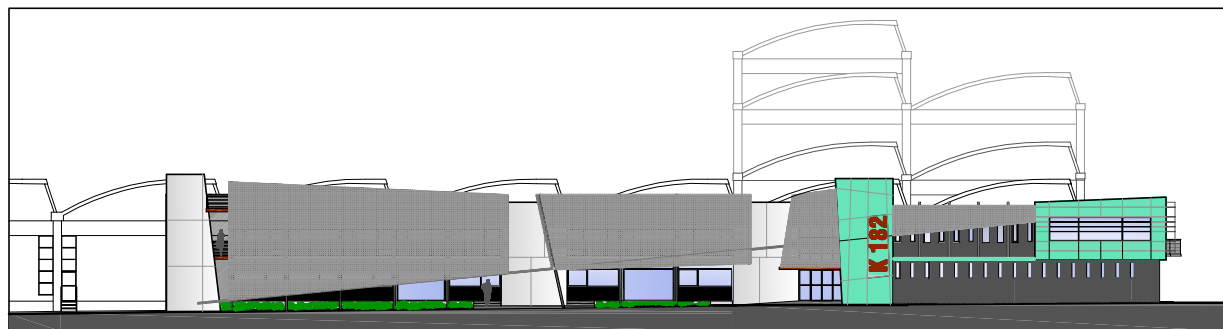
COMUNE DI SCARPERIA

(Provincia di Firenze)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO URBANISTICO DI
PORZIONE DI FABBRICATO DA ARTIGIANALE - INDUSTRIALE A TERZIARIO
IN LOC. PIANVALLICO (APP. DEL. C.C. N°021 DEL 31/03/2008)

PROGETTO ESECUTIVO

PER RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI PORZIONE DI
IMMOBILE DA DESTINARE A CENTRO SERVIZI (E LABORATORI
UNIVERSITARI IN COMUNE DI SCARPERIA)



UBICAZIONE: viale J.F. Kennedy n. 184 (S.P. 503 del Passo del Giego)

PROPRIETA': BNP PARIBAS LEASE GROUP S.p.A
C.F. P.iva 00862460151

**SOC. UTILIZZATRICE E
SOGGETTO
ATTUATORE:**

PianVallico spa

Piazzetta del Comune, 1 - 50037 San Piero a Sieve
Tel. 055.848751 - 055.8487536 - Cod. Fisc. 02272220480

PROGETTO: geom. Roberto Lombardi
arch. Stefania Forti
Collaboratori: arch. Stefano Nenci



Flostudio - Studio di Architettura geom. Roberto Lombardi - arch. Stefania Forti
via P.F. Calvi 41 - 50137 Firenze tel/fax 055663244 email: info@flostudio.it

TITOLO

RELAZIONE TECNICA

SCALA				PROCEDIMENTO	AREA/CORPO	CATEGORIA	N. ELABORATO
Tipo doc.	N	Descrizione	Data				
ET	1	consegna	NOV. 2009	ES		AR	REL
	2						
	3						
	4						

FILE

Questo documento è di proprietà dei progettisti e pertanto, a norma di legge, ne è vietata la riproduzione anche parziale e la diffusione a terzi senza esplicito consenso.

Intervento: ristrutturazione ed ampliamento di porzione di immobile da destinare a centro servizi alle imprese e laboratori di ricerca universitari in Comune di Scarperia.

Caratteristiche dell'intervento

Sub corpo A): ristrutturazione ed ampliamento di porzione di immobile da destinare a centro servizi e laboratori universitari:

L'intervento in oggetto prevede il recupero di una porzione di edificio industriale attualmente dismessa e la sua riconversione in struttura di servizi avanzati per le Imprese e Laboratori universitari di ricerca, mediante un'opera di ristrutturazione dell'esistente ed ampliamento volumetrico.

L'area interessata dal progetto ricade in Zona Territoriale omogenea D "Zona destinata ad insediamenti industriali e artigianali e alla conservazione o al rinnovo di quelli esistenti"; in particolare l'area ricade in Sottozona DA "Sottozona produttiva già attuata e di completamento, di ristrutturazione e potenziamento".

In tali aree lo strumento urbanistico ammette destinazioni terziarie, sia in nuove costruzioni, sia come cambio di destinazione in costruzioni esistenti, previa approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo.

L'iter dell'intervento ha previsto infatti la preventiva approvazione del Piano urbanistico attuativo: "Piano di Recupero per cambio di destinazione d'uso urbanistico di porzione di fabbricato da artigianale - industriale a terziario in loc. Pianvallico", approvato con Del. C.C. n. 020 del 31/03/2008, di cui il Permesso a Costruire n. 8/S rilasciato dal Comune di Scarperia in data 10/08/2009 ne diventa strumento attuativo.

La porzione interessata dall'intervento è costituita da un corpo di fabbrica di due piani fuori terra, addossato all'edificio principale dello stabilimento industriale "IPT" (Industria Plastica Toscana) che produce shopper e pellicole plastiche destinate al confezionamento alimentare, situato in Comune di Scarperia, loc. Pianvallico in Viale J.F. Kennedy n.184 (S.P. del Passo del Giogo n. 503).

Tale porzione ospitava gli ambienti destinati agli uffici amministrativi e tecnici a supporto della produzione, che, per mutate esigenze e condizione lavorative dell'azienda, hanno perso la loro utilità di supporto alla produzione che svolgevano in passato e sono da tempo inutilizzati, condizione che ne ha determinato la cessione dalla IPT S.c.a r.l. alla soc. Pianvallico SpA (a mezzo leasing Immobiliare).

Le condizioni di abbandono e di sotto utilizzazione degli ambienti destinati ad uffici amministrativi e tecnici, insieme alla mancanza di un programma strategico unitario di interventi manutentivi e di ristrutturazione che non si siano configurati solamente nella risoluzione di problematiche a carattere di emergenza, hanno portato ad una realtà di progressivo abbandono di questa parte dello stabilimento che ha conferito al complesso l'aspetto di degrado che oggi si osserva.

Infatti, pur non essendo la porzione di immobile oggetto di ristrutturazione in precarie condizioni di staticità, che ne possano inficiare e/o impedire le condizioni d'uso, è riscontrabile una fatiscenza delle strutture e delle finiture, oltre che una inadeguatezza tipologica e di dotazione tecnologica ed impiantistica rispetto alle rinnovate esigenze funzionali.

Tale struttura viene rivalorizzata e riconvertita grazie ad un intervento che ne prevede l'ampliamento verso il V.le J.F. Kennedy, con la realizzazione di nuovo fronte vetrato verso la viabilità principale. Anteposto a tale facciata è previsto un sistema di schermatura a trama metallica, a formare una specie di "telo ombreggiante" a protezione dall'irraggiamento solare della facciata vetrata esposta a sud-est, determinato da una struttura portante in montanti metallici a sezione circolare, con elementi orizzontali di irrigidimento, i quali formano una specie di telaio continuo sul quale viene montato detto schermo in rete metallica.

Un sistema di setti in c.a faccia vista concorre alla composizione della facciata così realizzata, apportando oltre alla funzione di irrigidimento della struttura, anche quella di ancoraggio di un ballatoio posto in corrispondenza del piano primo, che costituisce un percorso alternativo di accesso indipendente alle attività insediate all'interno, nonché di sicurezza, collegandosi con una nuova scala esterna posizionata in corrispondenza dell'angolo a sud del corpo uffici, riprendendo anch'essa con la propria struttura e schermatura metallica, il tema già proposto per il resto del fronte del nuovo edificio.

Il corpo scala principale già esistente, in cui viene inserito un impianto di ascensore, viene completamente ri-concepito nella sua immagine mediante la connessione di un corpo vetrato a tutt'altezza ad una parte completamente rivestita in carter metallico con interposto strato di isolamento termico per il miglioramento delle prestazioni di risparmio energetico dell'involucro, che con la propria autonomia e materializzazione cromatica viene a segnalare in maniera più decisa la nuova funzione di progetto, sottolineata anche dalla presenza di un logo metallico di individuazione ed identificazione del sito. Tale trattamento della facciata viene riproposto anche verso nord, per i locali al piano primo oggetto della nuova destinazione, riprendendo il tipo di linguaggio adottato per il corpo scale/ingresso principale.

Il motivo del ballatoio al piano primo, esterno al volume coperto, viene riproposto anche al piano terreno, in un percorso /camminamento di distribuzione ed accesso alle attività ubicate a tale piano, che tramite un sistema di rampe e gradini, si connette al parcheggio e resede esterni. La restante porzione di facciata mantiene la scansione delle piccole finestre verticali della zona a servizi, con la sola adozione di strato di isolamento esterno a cappotto con finitura ad intonaco, oltre a sistema di brise-soleil a lamelle per il piano primo.

Per quanto concerne la copertura di tale porzione di immobile, essa verrà completamente ripavimentata e riconscepita nella sua stratigrafia, ai fini del miglioramento delle prestazioni di isolamento termico, ed il cui accesso avverrà dal nuovo corpo scala esterno posto sull'angolo sud.

Descrizione delle soluzioni tecnologiche, costruttive ed impiantistiche adottate

L'intervento prevede l'adozione di soluzioni edilizie, tecnologiche ed impiantistiche dirette all'ottenimento di performance di risparmio energetico (soluzioni di isolamento, di sostenibilità ambientale attraverso l'utilizzo di risorse rinnovabili, uso di energia solare), uso di impianto di riscaldamento/condizionamento a ridotto consumo energetico mediante l'utilizzo tramite pompe di calore con sistema di pannelli radianti a soffitto per gli uffici al piano primo, nonché di riduzione di inquinamento dell'aria (pavimentazioni del parcheggio esterno in masselli fotocatalitici, superfici a verde e bonifica di aree degradate). Nell'adozione di tali soluzioni il progetto ha privilegiato l'impiego di tecniche e materiali eco-compatibili, come l'uso di gesso naturale per controsoffitti e controparti, intonaci a base di calce naturale, tinteggiature a base di latte di calce e pigmenti naturali, lastre di rivestimento in pietra naturale, pavimentazione esterna in legno proveniente da piantagioni a coltivazione controllata, isolamento della copertura con pannelli in vetro cellulare, prodotti da vetro riciclato e riciclabili, rivestimenti di facciata in rame.

La riqualificazione del tessuto insediativo esistente viene attuata anche mediante opere esterne che prevedono il rifacimento completo del resede antistante il V.le J.F. Kennedy mediante la messa in opera di pavimentazione drenante carrabile in masselli di cls; il resede si relaziona anche con il sistema di rampe pedonali, camminamenti ed attacco a terra del fronte del nuovo centro servizi alle imprese, che viene risolto mediante la interposizione fra le aree carrabili di accesso e di sosta di una aiuola inerbita e di una fascia trattata con ghiaia lavata.

Internamente il nuovo centro servizi viene configurato attraverso la suddivisione in cosiddetti "moduli", spazi autonomi all'interno dei quali possono trovare sede imprese di primo accesso al mercato, dopo il periodo di "incubazione" presso la struttura in corso di realizzazione nel lotto As del PIP Pianvallico, che sarà gestita dalla Comunità Montana del Mugello; tali moduli saranno dotati di locali e servizi comuni e di supporto quali piccola sala riunioni/conferenze, quest'ultima utilizzabile anche autonomamente, ufficio segreteria, reception, ecc.

Completano la configurazione del Centro servizi al piano primo una serie di uffici nella porzione nord, ove è prevista la collocazione di spazi destinati ad ospitare laboratori universitari di ricerca, oltre ad un locale ove verranno collocati gli apparati tecnologici di controllo e gestione della rete di cablaggio dell'intera area di Pianvallico, di prossima attivazione. Tale locale trova accesso autonomo ed indipendente, a garanzia di autonoma funzionalità ed accessibilità data da esigenze di manutenzione di tale servizio, anche attraverso una scala metallica esterna porta sul fronte nord, integrata in un sistema di schermatura a lamelle metalliche che ridefinisce anche l'immagine di tale porzione del fronte ove trovano collocazione alcuni vani tecnologici a servizio del complesso industriale.

La collocazione di attività di supporto alle imprese, quali servizi di consulenza, uffici finanziari, commercializzazione prodotti, ecc., viene concepita prevalentemente al piano terreno, ove sono state definite due zone di attività direzionale/commerciale, con relativi servizi ed accessori.

Requisiti acustici passivi

Considerato l'attività che si svolge nello stabilimento industriale, e considerato che il nuovo centro servizi viene a trovarsi in aderenza ad esso, si sono adottate opportune soluzioni tecnologiche di isolamento acustico, soprattutto nella parete interna di separazione tra le due attività, per contenere la trasmissione dei rumori aerei. Il valore minimo di isolamento ai rumori aerei delle partizioni orizzontali e verticali ($R'w > 50$ dB) verrà soddisfatto non solo negli elementi di separazione tra le due distinte attività (stabilimento industriale e centro servizi) bensì anche all'interno del centro servizi nelle partizioni verticali ed orizzontali di separazione dei diversi moduli a piano primo e delle attività a piano terreno. Nelle partizioni orizzontali si adotteranno inoltre soluzioni per attenuare la trasmissione del rumore da calpestio. Per l'isolamento acustico di facciata, essendo la prestazione della parte opaca della facciata meno influente sulla prestazione di isolamento acustico della stessa, dipendente invece strettamente dalle prestazioni della parte finestrata, si provvederà a posare in opera infissi dal potere fonoisolante in grado di rispettare il valore minimo di isolamento acustico della facciata richiesto dalla normativa (42 dB).

In ogni caso nell'intervento di ristrutturazione ed ampliamento verranno rispettati i valori dei requisiti acustici passivi stabiliti dal D.P.C.M. 5/12/97.

Scarichi

E' prevista la realizzazione di nuovo impianto di smaltimento, oltre all'utilizzazione di un impianto di smaltimento già esistente. Vengono inoltre realizzati e/o modificati gli schemi di smaltimento delle acque meteoriche superficiali, relative alle aree esterne oggetto di rifacimento e modifica. Per tali schemi di smaltimento e per il loro dimensionamento, si rimanda al contenuto degli elaborati grafici di progetto.

Soluzioni impiantistiche

La realizzazione del Centro servizi alle imprese comporterà la rimozione dell'attuale impianto di riscaldamento misto a fan coil e si provvederà a realizzare un impianto indipendente dalla centrale termica dello stabilimento industriale per dotare le attività di propria autonomia funzionale.

Per quanto concerne il tipo di impianto si rimanda alla definizione delle soluzioni impiantistiche che sono contenute nel progetto esecutivo degli impianti meccanici e idrico-sanitario, nonché negli elaborati riguardanti l'impianto elettrico.

Sub corpo B: Opere di urbanizzazione per realizzazione di parcheggio pubblico

La riconversione della porzione di immobile di cui all'intervento che precede ed oggetto della presente domanda di contributo, ne prevede il cambio di destinazione d'uso e un incremento della volumetria, che, come definito dal Piano di Recupero, comportano la realizzazione delle opere a standard relativi alle aree a parcheggio e a verde pubblico in virtù del mutato carico urbanistico ed insediativo che la nuova funzione potrebbe comportare.

È prevista pertanto la realizzazione di un nuovo parcheggio e verde di arredo esterno al resede, che verrà ceduto come area ad uso parcheggio e verde pubblico per reperimento standard ex DM 1444/68 derivanti dalla nuova destinazione direzionale del Centro Servizi alle Imprese. Tali opere sono state oggetto di separato Permesso a Costruire e verranno realizzate, secondo quanto già preventivamente concordato con l'Amm.ne provinciale, con la costruzione di spazi di sosta auto e motocicli in pavimentazione drenante in masselli di cls di tipo foto catalitico, corsia di accesso e manovra in asfalto, marciapiede lungo il resede pavimentato in masselli di cls, e realizzazione di aiuole di arredo inerbite con messa a dimora di nuove alberature.

I Tecnici

Geom. Roberto Lombardi

Arch. Stefania Forti