

Comune di Scandicci
Progetto Unitario dell'Area di Trasformazione TR 09h
"Capannuccia / Integrazione residenziale"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Contenuto del Progetto Unitario	2
Art. 2 - Esecuzione del Progetto Unitario	2
Art. 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario	2
Art. 4 - Finalità delle Norme	3
Art. 5 – Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	3
Art. 6 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi	3
Art. 7 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici	3
Art. 8 - Prescrizioni particolari	4
Art. 9 - Opere di urbanizzazione	5
Art. 10 – Varianti	5

Art. 1 – Contenuto del Progetto Unitario

Il presente Progetto Unitario riguarda l'Area di trasformazione TR 09h, posta su via Sant'Ilario, in adiacenza al confine con il Comune di Lastra a Signa, ed ai margini dell'edificato della frazione di Capannuccia.

L'intervento persegue l'obiettivo di integrare gli assetti insediativi della frazione mediante la realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale ben inserito nel contesto di riferimento. Inoltre verrà riqualificato il parcheggio pubblico esistente, di proprietà dell'Amministrazione comunale, situato su via Ilio Barontini (Fg. 4, p.lla 678).

Il tutto nel rispetto delle disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico (v. scheda TR 09h).

Art. 2 - Esecuzione del Progetto Unitario

Il rilascio del permesso di costruire dell'intervento privato è subordinato alla stipula della convenzione e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse al Progetto Unitario.

Art. 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

Il presente Progetto Unitario è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Inquadramento
- Tav. 2 - Stato di rilievo - Planimetria generale lotto – Sezioni ambientali
- Tav. 3 - Stato di rilievo - Planimetria generale – Documentazione fotografica
- Tav. 4 - Stato di progetto - Planivolumetrico su foto aerea
- Tav. 5 - Stato di progetto - Planivolumetrico su CTR - Sezioni ambientali
- Tav. 6 - Stato di progetto - Planimetria generale - Piante, prospetti e sezioni
- Tav. 7 - Stato di progetto - Calcoli urbanistici
- Tav. 8 - Stato di progetto - Verifica distanze linea elettrica e volume di compensazione;
- Tav. 9 - Stato di progetto - Piante, prospetti e sezioni
- Tav. 10 - Stato di progetto - Foto inserimento, viste tridimensionali
- Tav. 11 - Stato di progetto - Individuazione aree di galleggiamento, sovrapposizione planimetria con mappa catastale
- Tav. 12 - Stato di progetto – schema indicativo delle Opere di urbanizzazione – Schema indicativo dei sottoservizi
- Norme tecniche di Attuazione
- Relazione illustrativa
- Schema di convenzione
- Relazione geologico-tecnica preliminare di supporto al piano unitario del comparto TR09h
- Supporto geologico-tecnico preliminare al comparto TR09h –Tavola 1 cartografia tematica.

Art. 4 - Finalità delle Norme

Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio che completano e integrano i contenuti del vigente Regolamento Urbanistico, al fine di garantire la corretta esecuzione delle previsioni contenute negli elaborati del presente Progetto Unitario.

Art. 5 – Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

La superficie fondiaria è pari a mq 2.400.

Il dimensionamento del presente Progetto Unitario, espresso in Superficie utile lorda massima edificabile (Sul), ammonta a mq. 500, con destinazione residenziale. L'altezza massima dei fabbricati non può superare 8 mt. L'area ricade in pericolosità idraulica elevata (I.3), ai sensi dell'art. 52 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, pertanto l'altezza massima può essere motivatamente incrementata della misura minima indispensabile a garantire il rispetto delle prescrizioni di messa in sicurezza idraulica, a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'intervento nel contesto insediativo di riferimento, con specifica considerazione delle caratteristiche planoaltimetriche del medesimo.

Art. 6 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi

Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Progetto Unitario costituiscono elementi di riferimento, non prescrittivi, ai quali la successiva progettazione di dettaglio dovrà riferirsi in termini di coerenza sostanziale.

Fermo restando il rispetto dell'impianto urbanistico generale, è consentito al soggetto attuatore di adottare, in fase di progettazione architettonica di dettaglio, gli affinamenti e gli adeguamenti progettuali che si rendano utili ed opportuni per dare conveniente attuazione al Progetto Unitario, il tutto avendo cura di mantenere elevati livelli qualitativi dal punto di vista prestazionale ed estetico.

E' facoltà dell'Amministrazione di sottoporre dette modifiche al parere dei propri organismi tecnici e consultivi.

Sono elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario:

1. il perimetro dell'area destinato alla collocazione delle opere di interesse privato;
2. le prescrizioni e i parametri vincolanti, di cui alla scheda TR 09h - Allegato B alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente;
3. la contestuale realizzazione delle opere pubbliche;
4. la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 45 mq.
5. la realizzazione delle opere di compensazione idraulica così come previste negli elaborati progettuali;
6. le prescrizioni di cui al paragrafo 12.2. – PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO, dettate nella RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA PRELIMINARE DI SUPPORTO AL PIANO UNITARIO del COMPARTO TR 09h.

Art. 7 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

Il nuovo complesso edilizio dovrà essere generalmente improntato ad un elevato livello qualitativo sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta dei materiali e finiture, nel rispetto dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile, nonché correttamente inserito nel contesto di riferimento.

Le prefigurazioni architettoniche contenute nel Progetto Unitario costituiscono riferimento per la successiva progettazione di dettaglio, che dovrà in ogni caso attestarsi su elevati livelli qualitativi equivalenti alle soluzioni proposte.

Art. 8 - Prescrizioni particolari

8.1 - Prevenzione inquinamento acquiferi e approvvigionamento idrico

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata da un'attenta trattazione dell'argomento finalizzata alla tutela della risorsa idrica con previsione, ove occorra, anche di opportuni interventi di tutela, secondo le disposizioni di cui al TITOLO III – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio delle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Per quanto riguarda l'impianto di approvvigionamento idrico è fatto obbligo di realizzare reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture, destinandoli ad usi non pregiati. A tale scopo devono essere previsti serbatoi di accumulo delle acque pluviali di capacità pari ad almeno 2 mc ogni 30 mq di superficie coperta (Sc), gli impianti e le attrezzature necessarie a tale scopo devono essere realizzate all'interno delle aree di proprietà.

8.2 - Impianti di smaltimento reflui

L'intervento è subordinato alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario e alla realizzazione di un tratto di fognatura che va dall'area di trasformazione fino al recapito su via S. Colombano, comprese le opere per l'allacciamento.

8.3 - Smaltimento rifiuti

Il soggetto attuatore dovrà prevedere le aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia.

8.4 - Impianti di illuminazione

Gli impianti di illuminazione saranno realizzati in conformità con le vigenti norme regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso.

8.5 - Fattori climatici e rendimento energetico degli edifici

L'insediamento dovrà attestarsi su livelli prestazionali per quanto riguarda il rendimento energetico nel rispetto delle specifiche disposizioni prescritte all'art. 9, lett. h) ed h.2) delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. Dovrà essere tenuto conto inoltre dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte di assetto urbanistico e di indirizzare le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale, con particolare riferimento al contenimento del consumo di energia e di risorse ambientali in generale.

8.6 Campi Elettromagnetici

Al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetica con i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità fissati dalla normativa di settore vigente, l'intervento è comunque subordinato alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto specificatamente disposto dall'art. 102, punti 1.3, 1.4, 1.5 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione consistono nei seguenti interventi:

1. realizzazione di tratto di fognatura dall'area di intervento fino al recapito su via San Colombano;
2. riqualificazione dell'area a parcheggio posta su via Ilio Barontini (area di proprietà comunale catastalmente individuata al Foglio 4, part. 678);

La progettazione delle opere di urbanizzazione è schematica e indicativa, costituisce pertanto riferimento indicativo per le successive fasi di dettaglio. La progettazione e realizzazione delle opere è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali, nonché al recepimento delle indicazioni progettuali delle stesse formulate

Art. 10 - Varianti

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, sono di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'Amministrazione Comunale.

Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di interesse pubblico, riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno assentite con specifici appositi provvedimenti, previa acquisizione di pareri o nulla osta eventualmente necessari.