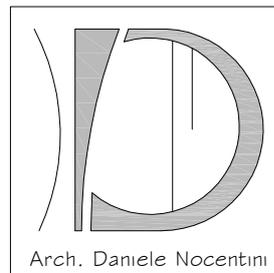


ellenne associati



COMUNE DI SCANDICCI

PROVINCIA DI FIRENZE

PROGETTO UNITARIO

ai sensi dell'Art. 21 del R.U. - Area di Riqualificazione RQ 04d

Ubicazione:

Comune di Scandicci (FI) - Via Rialdoli (Area ex ENEL)

Proprietà:

LE TORRI RIALDOLI s.r.l.

Progetto e Direzione Artistica:

Arch. Daniele Nocentini

Gruppo di lavoro:

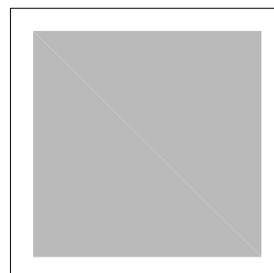
Geom. Bruno Lepore
Geom. Paolo Nistri

Collaboratori di studio:

Geom. Lorenzo Cafaro

Oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Comune di Scandicci
Progetto Unitario relativo all'Area di Riqualficazione
"RQ 04d – Via Rialdoli – area ex ENEL /
Riconversione funzionale di complesso specialistico"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1	Contenuto del Progetto Unitario (P.U.)
ART. 2	Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario
ART. 3	Finalità delle Norme
ART. 4	Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse
ART. 5	Elementi prescrittivi
ART. 6	Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici
ART. 7	Prescrizioni particolari
ART. 7.1	Previsioni di clima acustico
ART. 7.2	Prevenzione inquinamento acquiferi
ART. 7.3	Impianti di smaltimento reflui
ART. 7.4	Impianti di illuminazione
ART. 8	Elementi indicativi
ART. 9	Varianti
ART. 10	Validità temporale del Progetto unitario

Art. 1 – Contenuto del Progetto Unitario

Il Progetto Unitario d’iniziativa privata interessa un complesso specialistico, di proprietà privata, posto in via Rialdoli, originariamente destinato ad uffici, magazzini e deposito automezzi di ENEL, utilizzato successivamente come sede distaccata di alcuni uffici comunali.

Art. 2 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

Costituiscono parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati:

Tav. 01	Relazione Tecnica
Tav. 02	Inquadramento planimetrico / Inquadramento fotogrammetrico
Tav. 03	Piano Quotato
Tav. 04	Dimensionamento dell'intervento
Tav. 05	Planivolumetrico su C.T.R. / Planivolumetrico su foto aerea / Sezioni Ambientali
Tav. 06	Planimetria / Prospetto su fronte Strada
Tav. 07	Piante – Prospetti – Sezioni
Tav. 08	Piante – Prospetti – Sezioni
Tav. 09	Parametri Urbanistici:Verifica delle Distanze
Tav. 10	Parametri Urbanistici:Sosta Pertinenziale – R.C. – Superficie Permeabile
Tav. 11	Indici di Progetto:Superficie Utile / Rapporti illuminanti
Tav. 12	Indici di Progetto:S.U.L.
Tav. 13	Verifica degli Standard Minimi
Tav. 14	Rischio Idraulico
Tav. 15	Servizi Auto – Scooter Elettrici e Biciclette
Tav. 16	Studio delle Ombre Portate

Norme Tecniche di Attuazione

Relazione geologica ai sensi del DPGR 25 ottobre 2011, n. 53/R

Nota Integrativa alla Relazione Geologica

Sovrapposizione tra aree a pericolosità idraulica ai sensi delle vigenti disposizioni regionali (D.P.G.R. n.53/R) definita nell’ambito del procedimento di revisione del PAI ad opera della competente Autorità di Bacino (approvato con Dec. S.G. n. 69 del 19 dicembre 2014, recepito nel P.G.R.A.) e l’area di intervento del Progetto Unitario

Relazione Tecnica - Ambientale

Art. 3 - Finalità delle Norme

Le presenti norme tecniche d'attuazione costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio, nell'ambito dell'area di riqualificazione RQ 04d

Le presenti norme integrano i contenuti del vigente Regolamento Urbanistico, al fine di garantire la corretta realizzazione delle previsioni urbanistiche definite dagli elaborati tecnici del presente Progetto Unitario.

Art 4 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

La superficie fondiaria è pari a 2.100 mq.

Il volume (V) massimo ricostruibile è pari al volume (V) legittimo esistente alla data di adozione del vigente Regolamento Urbanistico, incrementato del 10%:

Volume (V) max ricostruibile :5771,61

Rapporto di copertura (Sc) max: 40%

Destinazione d'uso : residenza, attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)

Art. 5 - Elementi prescrittivi

Gli elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario sono:

1. le prescrizioni e i parametri vincolanti, contenuti nella scheda RQ 08c- Allegato B alle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico;
2. il dimensionamento e le destinazioni ammesse, già specificati nel precedente art. 4 delle presenti norme tecniche;
3. la riserva di n. 3 alloggi con superficie utile abitabile o agibile (Sua) pari o superiore a 80 mq., per i quali è garantito il diritto di prelazione all'acquisto per personale delle forze dell'ordine in servizio sul territorio comunale di Scandicci. Copia del relativo avviso è trasmessa per opportuna conoscenza all'Amministrazione Comunale;
4. le raccomandazioni/prescrizioni dettate dal Genio Civile di cui alla comunicazione dell'esito del controllo delle indagini geologico-tecniche, ai sensi del DPGR 53/R/2011, pervenuta in data 18.06.2018 prot. n. 30351 : *"Per i locali interrati si raccomanda che la chiusura idraulica degli stessi sia continua e che siano adottati sistemi antirigurgito per le fognature"*.

Art. 6 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

La ricerca della qualificazione architettonica dell'insediamento deve essere perseguita tenendo conto in maniera significativa dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile.

Art. 7 - Prescrizioni particolari

7.1 - Previsioni di clima acustico

La domanda di Permesso a Costruire deve essere corredata da specifiche valutazioni di clima acustico, come previsto dall'art. 12 della L.R. nr. 89/98, con le modalità ed i contenuti indicati nella D.G.R. n. 857/13. E' altresì prescritta la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 05.12.1997. Inoltre l'intervento deve essere conforme al vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale e al relativo Regolamento attuativo.

7.2 - Prevenzione inquinamento acquiferi

La/e domanda/e di permesso di costruire dovrà/anno essere corredata/e da un'attenta trattazione dell'argomento finalizzata alla tutela della risorsa acqua con previsione anche di opportuni interventi di tutela in conformità alle disposizioni di cui al *TITOLO III – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio* delle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.

7.3 - Impianti di smaltimento reflui

Dovrà essere concordato con i competenti uffici il dimensionamento delle fosse di sedimentazione e dei pozzetti degrassatori.

7.4. - Impianti di illuminazione

Gli impianti di illuminazione devono essere progettati e realizzati in conformità con le vigenti norme di legge e regolamentari in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso.

Art. 8 - Elementi indicativi

Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Progetto Unitario costituiscono riferimenti orientativi, e non prescrittivi, per la successiva progettazione di dettaglio.

E' pertanto consentito al soggetto attuatore di apportare, in fase di progettazione edilizia di dettaglio - fermo restando il sostanziale rispetto dell'impianto urbanistico generale - ogni modifica che si renda necessaria ed opportuna per dare conveniente attuazione al medesimo.

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

Art. 9 - Varianti

Le varianti in corso d'opera ai progetti edilizi, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, sono di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'A.C., nei limiti dettati dalle vigenti disposizioni normative regolamentari ove riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, sono di competenza degli organismi tecnici dell'A.C. e

costituiranno automatico aggiornamento della convenzione.

Modifiche agli elementi prescrittivi ed ai contenuti sostanziali del Progetto Unitario e/o al contenuto delle presenti norme di attuazione potranno essere apportate solo previa approvazione di un'apposita variante al medesimo Progetto Unitario.

Art. 13 – Validità temporale del Progetto Unitario

Il presente Progetto Unitario ha validità decennale a partire dalla data di approvazione dello stesso. Successivamente a tale termine temporale si applicano sulle opere e/o interventi realizzati le disposizioni di cui alla scheda RQ 04 d – Allegato B alle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico – riquadro denominato "*Disciplina successiva alla realizzazione del Progetto Unitario*".