



Comune di Scandicci

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO
Area di Riqualificazione RQ-07b Via del Parlamento Europeo

*Riqualificazione e Riconversione Funzionale dell'area
dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Marzo 2020

Comune di Scandicci

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Area di Riqualificazione RQ-07b Via del Parlamento Europeo

*Riqualificazione e Riconversione Funzionale dell'area
dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proprietà



CDP INVESTIMENTI SGR

SOGGETTO ATTUATORE

CDP INVESTIMENTI

SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SPA

PROGETTAZIONE

AICOM SPA:

arch. Tommaso Vanni

ing. Davide Monfredini

arch. Giulia Rotesi

geol. Luca Pagliuzzi

prof. ing. Enio Paris

Ing. Luca Trabalzini

Progettazione



INDICE

Norme Tecniche di Attuazione

ART. 1 - Finalità del Progetto Unitario

ART. 2 - Ambito territoriale di riferimento

ART. 3 - Esecuzione del Progetto Unitario

ART. 4 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

ART. 5 - Finalità delle Norme

ART. 6 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

ART. 7 - Dotazioni di parcheggio ad uso privato

ART. 8 - Elementi prescrittivi

ART. 9 - Elementi indicativi

ART. 10 - Qualificazione architettonica dell'insediamento,
materiali e finiture degli edifici

ART. 11 - Prescrizioni particolari

ART. 11.1 - Impatto acustico ed atmosferico

ART. 11.2 - Prevenzione inquinamento idrico

ART. 11.3 - Impianti di smaltimento reflui

ART. 11.4 - Requisiti energetici degli edifici

ART. 11.5 - Impianti di illuminazione

ART. 12 - Opere di Urbanizzazione / Varianti

Proprietà



INDICE

Progettazione



Norme Tecniche di Attuazione

Art. 1 - Finalità del Progetto Unitario

1. Le previsioni del vigente Piano Operativo riferite all'Area di Riqualificazione RQ 07b sono finalizzate al recupero e alla riconversione funzionale dell'area dell'Ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze, con accesso da Via del Parlamento Europeo. All'interno dell'area di intervento è presente un complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica interconnessi, non perfettamente ultimati e rimasti inutilizzati fin dall'epoca di costruzione, oggi in stato di degrado. Il complesso edilizio è protetto da un muro di sicurezza con addossato un esteso terrapieno, ed è servito da un doppio anello viario carrabile, interno ed esterno a detto muro.
2. Il presente Progetto Unitario dà attuazione alle disposizioni del vigente Piano Operativo prevedendo in sintesi:
 - la conservazione del complesso edilizio esistente e la sua integrale ristrutturazione edilizia, finalizzata all'insediamento di attività produttive altamente qualificate;
 - la riqualificazione complessiva delle aree di pertinenza, effettuata anche mediante la rimozione del terrapieno presente al piano terra, con conseguente recupero di spazi consoni ad ospitare le nuove attività;
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 12, punto 1.

Art. 2 - Ambito territoriale di riferimento

1. Il complesso edilizio interessato dall'intervento ricade nell'U.T.O.E. 7 del vigente Piano Strutturale, in località Olmo, all'interno del comparto industriale del Comune di Scandicci. L'area di intervento, posta in adiacenza al Torrente Vingone, ai piedi della fascia collinare, è facilmente raggiungibile dalla Via Pisana, all'altezza della viabilità di interscambio tra lo svincolo autostradale Firenze-Scandicci dell'Autostrada A1 e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno.

Art. 3 - Esecuzione del Progetto Unitario

1. I titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi di recupero funzionale a fini privati del complesso edilizio sono subordinati alla stipula della convenzione ed alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione correlate al Progetto Unitario.

Art. 4 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

1. Costituiscono parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati tecnici:
 - Album relativo al Progetto Unitario

- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione geologica di fattibilità
- Studio idraulico e idrologico
- Valutazione previsionale di impatto acustico
- Report Finale delle Indagini ambientali Fase 1 (periodo febbraio-aprile 2017)
- Report Finale delle Indagini ambientali Fase 2 (periodo febbraio-aprile 2019)
- Schema di convenzione

Art. 5 - Finalità delle norme

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione costituiscono a tutti gli effetti prescrizioni di dettaglio che completano ed integrano:
 - a) le prescrizioni del vigente Piano Operativo, con particolare riferimento alla "scheda normativa e di indirizzo progettuale" relativa all'area RQ07b, di cui all'allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo;
 - b) le vigenti norme comunali con valenza regolamentare;
 - c) le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati tecnici del Progetto Unitario.

Art. 6 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

1. Ai fini del presente Progetto Unitario si assumono i seguenti riferimenti urbanistici:
 - Superficie territoriale (ST): 56.374,76 mq (da rilievo);
 - Superficie fondiaria (SF) di progetto: 42.436,25 mq;
 - Indice di copertura (IC): max 40%;
 - Superficie edificabile (SE) max realizzabile : pari alla Superficie edificata (SE) legittima esistente (mq 28.406,16 mq / quantitativo calcolato ai sensi del DPGR n. 39/R/2018, come riportato negli elaborati del Progetto Unitario).

Eventuali riduzioni di superficie edificata (SE) derivanti dal progetto allegato al titolo abilitativo possono essere compensate mediante interventi edilizi realizzabili all'interno dell'area di riqualificazione, fermo restando il rispetto sostanziale dell'impianto urbanistico generale definito dal Progetto Unitario e dell'Indice di copertura (IC) max ammissibile.

2. Il Progetto Unitario prevede la ristrutturazione edilizia del complesso edilizio esistente con la modifica della destinazione d'uso da attività

pubbliche o di interesse pubblico ad attività industriali ed artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo).

Oltre alle attività industriali ed artigianali sono consentite - senza necessità di previa modifica del Progetto Unitario - le seguenti destinazioni d'uso:

- laboratori e attività di ricerca (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo);
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo).

E' altresì consentita la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.

3. Il presente Progetto Unitario prevede l'utilizzo di una Superficie edificata (SE) effettiva pari a 27.548,90 mq. Eventuali varianti al presente Progetto Unitario possono contemplare il recupero della Superficie edificabile (SE) non utilizzata (mq 857,26), a fronte di una nuova soluzione progettuale che dimostri il rispetto dei parametri urbanistici e degli standard pubblici previsti nella scheda normativa di cui all'Allegato A alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (cfr. riquadro "Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico").

Art. 7 - Dotazioni di parcheggio ad uso privato

1. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale non devono risultare inferiori al quantitativo di posti auto previsto dal titolo abilitativo originario (Min. LL.PP. / Provvedimento n. 115 U.T. del 19.10.1990), pari a n. 620 stalli per autovetture.

Art. 8 - Elementi prescrittivi

1. Sono elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario:
 - a) il perimetro dell'area destinata alle opere ed interventi di interesse privato;
 - b) le prescrizioni e i parametri vincolanti fissati dal vigente Piano Operativo, di cui alla "scheda normativa e di indirizzo progettuale" relativa all'area RQ 07b - (Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione);
 - c) la contestuale realizzazione delle opere pubbliche previste nel Progetto Unitario così come da preventiva approvazione del progetto esecutivo.

Art. 9 - Elementi indicativi

1. Le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Progetto Unitario costituiscono elementi di riferimento non prescrittivi, ai quali la

Proprietà



Progettazione



Norme Tecniche di Attuazione

successiva progettazione di dettaglio dovrà comunque riferirsi in termini di coerenza sostanziale.

2. Fermo restando il rispetto dell'impianto urbanistico generale definito dal Progetto Unitario, 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 P.U., il tutto avendo cura di mantenere elevati livelli qualitativi dal punto di vista prestazionale ed estetico.

3. Fatti salvi gli adempimenti amministrativi previsti dalle vigenti norme, è facoltà dell'Amm.ne Comunale di sottoporre detti affinamenti e adeguamenti progettuali al previo parere dei propri organismi tecnici e consultivi.

Art. 10 - Qualificazione architettonica

dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

1. Il progetto di recupero funzionale del complesso edilizio tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnici, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile e si avvale delle tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea ai fini della massima qualificazione prestazionale ed estetica dell'insediamento.

Art. 11 - Prescrizioni particolari

11.1 - Impatto acustico ed atmosferico

1. Ai sensi del vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale, approvato con Deliberazione C.C. n. 47 del 22.03.2005, e del relativo Regolamento di attuazione, approvato con Deliberazione C.C. n. 93 del 12.07.2005, la domanda di permesso di costruire relativa alle attività di cui all'art. 6 del Regolamento di attuazione sopracitato deve essere corredata da una valutazione previsionale di impatto acustico approfondita, che tenga conto degli impatti prodotti in termini di emissioni acustiche, sia dirette che indirette (ovvero dovute dal traffico indotto).

2. E' altresì prescritta, nel progetto di dettaglio, la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 05.12.1997, e comunque per quanto previsto dalla normativa vigente.

3. Deve essere verificato, nel progetto di dettaglio, l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera, sia dirette che indirette (ovvero dovute dal traffico indotto). Nell'ambito della verifica degli effetti del traffico indotto, in termini di emissioni, deve essere fatto riferimento all'interazione con i livelli di rumorosità e di inquinamento atmosferico esistente. Deve essere, inoltre, valutata la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure

volte a limitare gli impatti.

11.2 - Prevenzione inquinamento idrico

1. E' prescritta l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari per limitare il rischio di inquinamento delle acque, ai sensi dell'art. 35 delle Norme per l'Attuazione del vigente P.O., in quanto l'area ricade in classe di pericolosità idrogeologica "Classe E - vulnerabilità elevata".

2. Ai sensi dell'art. 36 comma 3 lettera d) delle Norme per l'Attuazione del P.O. vigente, nella zona di rispetto del punto di captazione ad uso acquedottistico è vietata la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade.

11.3 - Impianti di smaltimento reflui

1. Dovrà essere concordato con gli uffici competenti e con gli enti gestori il dimensionamento delle fosse di sedimentazione e dei pozzetti degrassatori.

11.4 - Requisiti energetici degli edifici

1. Il progetto di dettaglio dovrà essere corredato da una puntuale verifica del rispetto dei requisiti di risparmio energetico disposti dalla normativa vigente al momento della presentazione. La verifica contiene comunque l'indicazione di tutte le opere ed accorgimenti tecnici atti a ridurre la dispersione termica ed a contenere i consumi energetici, con riferimento alle prestazioni degli involucri/isolamenti termici, agli impianti di climatizzazione, e alla eventuale realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in conformità a quanto previsto dall'art. 8 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

11.5 - Impianti di illuminazione

1. Gli impianti di illuminazione devono essere progettati e realizzati in conformità alle vigenti norme nazionali di settore (UNI 11248/2016 e UNI 13201-2/2016), al "Disciplinare tecnico per la realizzazione di impianti di illuminazione pubblica del Comune di Scandicci", nonché in conformità con le vigenti norme regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso, nello specifico:

- Legge Regionale Toscana n° 37 del 21.03.2000 "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso";
- D.G.R.T. n° 962 del 27.09.2004 "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna".

Art. 12 - Opere di Urbanizzazione / Varianti

1. Le opere di urbanizzazione da porre in realizzazione contestualmente agli interventi di interesse privato previsti dal progetto unitario consistono nei seguenti interventi:

- OO.UU. interne all'area di riqualificazione: realizzazione di un parcheggio pubblico e relativo verde di corredo, per un'estensione di circa 11.125,10 mq; realizzazione di un tratto di viabilità pubblica di collegamento tra Via del Parlamento Europeo e Via delle Fonti (2.813,41 mq);
- OO.UU. esterne all'area di riqualificazione: completamento e adeguamento della viabilità pubblica (Via del Parlamento Europeo); realizzazione di un parcheggio pubblico e verde di corredo, comprensivo del relativo impianto di illuminazione pubblica.

2. Le varianti in corso d'opera ai progetti delle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno valutate e autorizzate direttamente dagli uffici comunali competenti, previa acquisizione dei pareri o nulla-osta eventualmente necessari per legge.

3. Laddove la variante al progetto delle opere di urbanizzazione non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico definito dalla convenzione non sarà necessario modificare la convenzione medesima. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, dovranno essere preliminarmente apportate con apposito atto le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.

4. Non costituiscono variante al Progetto Unitario:

- le eventuali modifiche progettuali di dettaglio derivanti da condizioni e/o prescrizioni dettate dalla competente Soprintendenza ai fini della compatibilità paesaggistica degli interventi;
- la previsione e installazione all'interno delle aree a parcheggio di strutture/pergolati ombreggianti che fungano da supporto a vegetazione rampicante e/o a pannelli fotovoltaici.

5. Necessitano di previa approvazione di variante al Progetto Unitario eventuali modifiche agli elementi prescrittivi di cui all'art. 8, ai contenuti sostanziali del Progetto Unitario e/o al contenuto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.