

Comune di Scandicci  
Progetto Unitario dell'Area di Riqualificazione RQ 09a - Unità di Intervento 2  
"S. Giuliano a Settimo / Recupero di area con edifici e manufatti incongrui"

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

Arch. Alessio Barbieri

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate.

Comune di Scandicci  
Progetto Unitario dell'Area di Riqualificazione RQ 09a - Unità di Intervento 2  
"S. Giuliano a Settimo / Recupero di area con edifici e manufatti incongrui"

## INDICE

---

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	2
Art. 5 – Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	2
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'Unità di Intervento 2 relativo all'Area di Riqualficazione RQ 09a, posta su Via di Porto, in località S. Giuliano a Settimo.

L'intervento persegue l'obiettivo di eliminare le condizioni di degrado urbanistico del sito mediante la sostituzione delle consistenze edilizie incongrue presenti con un piccolo insediamento residenziale coerente con i caratteri del contesto.

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

### **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.

L'attuazione del Progetto Unitario è condizionata alla preliminare verifica ambientale volta ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale.

A tale riguardo il rilascio del permesso di costruire è subordinato agli adempimenti di legge in ordine alla verifica delle condizioni ambientali del sito e al suo utilizzo ai fini residenziali.

### **Art. 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario**

Il presente Progetto Unitario è costituito dai seguenti elaborati:

- Album
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema di convenzione
- Relazione geologica di fattibilità (maggio 2017)
- Relazione geologica di fattibilità : integrazione (gennaio 2018)

### **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 circa 2.113 mq.

Il dimensionamento del presente Progetto Unitario è determinato dal recupero del 60% del volume virtuale (Vve) degli edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL) legittimi, sulla base dei quantitativi risultanti dai relativi titoli abilitativi, ricostruibile a fini residenziali, pari a:

Volume (V) max : 1747,30 mc

Destinazione d'uso : residenziale

#### **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 RQ 09a - 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. il rispetto delle *'prescrizioni/raccomandazioni'* disposte dal Genio Civile, di cui al Deposito n. 3419 del 6.012.2017, in merito all'utilizzo di *un franco idraulico non inferiore a 0,50 ml. (anziché 30 cm, come riportato negli elaborati presentati) rispetto alla quota di sicurezza indicata in relazione;*
7. il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 45 delle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico per la porzione di terreno ricadente nella fascia di rispetto dei 10 mt. dal Fosso Rigone.

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

Le prefigurazioni architettoniche contenute nel Progetto Unitario costituiscono riferimento per la successiva progettazione di dettaglio, la cui soluzione dovrà comunque essere coerente con il contesto edificato esistente.

## **Art. 8 - Prescrizioni particolari**

### **8.1 - Prevenzione inquinamento acquiferi e approvvigionamento idrico**

L'intervento è subordinato alla realizzazione di un tratto di acquedotto come rappresentato in modo schematico nella proposta di Progetto Unitario. 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 – Rischio idraulico**

La superficie del piano terra degli edifici, individuata nell'Album come "*Area libera per trasparenza idraulica*", è da considerarsi quale spazio riservato al libero scorrimento delle acque in caso di evento alluvionale; pertanto non deve essere occupata da nessun tipo di manufatti (attrezzi, mobili, ecc.) che impediscano il libero scorrimento delle stesse.

### **8.3 - Impianti di smaltimento reflui**

L'intervento è subordinato alla realizzazione di un tratto di fognatura, così come previsto nel Progetto Unitario, comprese le opere per l'allacciamento alle singole unità immobiliari.

### **8.4 - 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

### **8.5 - Fattori climatici e rendimento energetico degli edifici**

L'insediamento dovrà attestarsi su adeguati livelli prestazionali per quanto riguarda il rendimento energetico nel rispetto delle specifiche disposizioni vigenti. 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 – Tutela da inquinamento acustico**

Prima o contestualmente alla domanda di permesso di costruire deve essere eseguita la Valutazione Previsionale di Clima Acustico e la verifica dei requisiti acustici passivi del nuovo insediamento residenziale.

## **Art. 9 - Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione consistono nei seguenti interventi:

1. realizzazione di un parcheggio pubblico e di marciapiede di corredo alla sede stradale;
2. realizzazione di un tratto di fognatura per acque nere (reflui) sulla Via di Porto, captando gli apporti provenienti da Villa Cia e convogliando il tutto fino al collettore scatolare nell'area adiacente la scuola elementare "Pettini". Le acque bianche (meteoriche) devono essere collettate verso il fosso Rigone.
3. realizzazione di un nuovo tratto di acquedotto che va da via della Pieve fino a servire il complesso di villa Cia;

Le opere sopra elencate sono rappresentate in modo schematico nell'Album del Progetto Unitario; La progettazione delle opere di urbanizzazione è schematica e indicativa, costituisce pertanto riferimento preliminare 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 dalle 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 approvate con appositi provvedimenti, previa acquisizione di pareri o nulla osta eventualmente necessari.