

Comune di Scandicci
Progetto Unitario dell'Area di Trasformazione TR 01b
"Via Allende / 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	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	3
8.1 - Previsioni di impatto acustico	3
8.2 - Prevenzione inquinamento acquiferi e approvvigionamento idrico	4
8.3 - Impianti di smaltimento reflui	4
8.4 - Smaltimento rifiuti	4
8.5. - Impianti di illuminazione	4
8.6 - Rendimento energetico degli edifici	4
8.7 Campi Elettromagnetici	4
Art. 9 - Opere di urbanizzazione	5
Art. 10 – Varianti	5
Art. 11 – Agibilità	5

Art. 1 – Contenuto del Progetto Unitario

Il presente Progetto Unitario riguarda l'Area di trasformazione TR 01b, posta tra la via Allende e l'argine del fiume Greve, in adiacenza alla Scuola Elementare Dino Campana, e a poca distanza dalla passerella pedonale di attraversamento del fiume.

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- definizione dell'assetto delle aree pubbliche in sinistra idrografica del fiume Greve nel tratto interessato dall'intervento;
- realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale correttamente inserito nel contesto di riferimento.

Il tutto nel rispetto delle disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico (v. scheda TR 01b).

Art. 2 - Esecuzione del Progetto Unitario

Tutti gli interventi, sia quelli privati di nuova edificazione, sia le opere di urbanizzazione, devono risultare conformi ai contenuti del presente Progetto Unitario.

Il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di interesse privato è subordinato a quanto segue:

- alla stipula della convenzione,
- al nulla osta, di competenza del Settore Opere Pubbliche, in merito alla soluzione progettuale relativa alle opere di urbanizzazione interne al perimetro dell'Area di Trasformazione,
- all'approvazione del progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione esterne all'Area di Trasformazione connesse al Progetto Unitario.

Art. 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

Il presente Progetto Unitario è costituito dai seguenti elaborati:

- Album relativo al "Progetto Unitario"
- Relazione geologico-tecnica di supporto al piano Unitario del comparto TR 01b – Area di trasformazione di Via Allende
- VALUTAZIONE DELLE PRESTAZIONI ACUSTICHE
- Norme tecniche di attuazione
- Schema di convenzione

Art. 4 - Finalità delle Norme

Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono disposizioni di dettaglio che completano e integrano i contenuti del vigente Regolamento Urbanistico, con particolare riferimento alla scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa all'area TR 01b, di cui all'allegato B delle Norme per l'Attuazione del R.U., al fine di garantire la corretta esecuzione delle previsioni contenute negli elaborati tecnici del presente Progetto Unitario.

Art. 5 – Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

La superficie territoriale dell'intervento è pari a circa 5.600 mq.

Il dimensionamento del presente Progetto Unitario, espresso in Superficie utile lorda massima edificabile (Sul), ammonta a mq. 700, tutti a destinazione residenziale. L'altezza massima dei

fabbricati non può superare 7,50 m. Considerato che l'area ricade in pericolosità idraulica elevata (I.3), ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, tale altezza 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.

E' pertanto consentito al soggetto attuatore di apportare in fase di progettazione edilizia di dettaglio le modifiche che si rendono necessarie ed opportune per dare conveniente attuazione al Progetto Unitario proposto.

E' facoltà dell'Amministrazione di sottoporre al parere dei propri organismi tecnici e consultivi le eventuali modifiche proposte in fase di progettazione edilizia di dettaglio.

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 01b - Allegato B alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente;
3. la contestuale realizzazione delle opere di interesse privato e delle opere e/o attrezzature pubbliche di interesse pubblico;
4. la realizzazione degli edifici nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
5. la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 45 mq.
6. le aperture del vano scala dell'edificio contiguo all'area a verde pubblico – posizionate sulla facciata sud del medesimo – devono essere realizzate in modo da impedire il passaggio anche fortuito tra le due proprietà.

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

Il nuovo complesso edilizio dovrà essere generalmente improntato ad un adeguato 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.

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

Art. 8 - Prescrizioni particolari

8.1 - Previsioni di impatto acustico

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata da specifica valutazione di conformità dei requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi delle norme vigenti in materia; deve essere inoltre

valutato il grado di esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico dell'insediamento, prescrivendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

8.2 - 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.

8.3 - Impianti di smaltimento reflui

Dovrà essere concordato con i competenti uffici (in particolare Publiacqua) il dimensionamento delle fosse di sedimentazione e dei pozzetti degrassatori.

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. - Impianti di illuminazione

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

8.6 - 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 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.

8.7 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 N.T.A. del regolamento urbanistico.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione consistono nei seguenti interventi:

- realizzazione di una fascia di verde pubblico estensivo al piede dell'argine;
- realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del quartiere e dell'attigua scuola elementare "Dino Campana";
- rifacimento del marciapiede stradale lungo il fronte dell'area oggetto di edificazione privata;
- riqualificazione della scalinata di accesso (lato Via Allende) alla passerella pedonale sul fiume Greve che collega San Giusto a Via Allende;
- rifacimento recinzione a maglia sciolta a protezione della centrale di sollevamento di Publiacqua, posta in prossimità dell'Area di Trasformazione;

Fermo restando il rispetto dell'impianto urbanistico generale, è consentito al soggetto attuatore di adottare in fase di progettazione architettonica gli affinamenti e gli adeguamenti progettuali di dettaglio che si rendano utili ed opportuni per dare conveniente attuazione al 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 delle stesse formulate.

Art. 10 - Varianti

Le varianti in corso d'opera al complesso edilizio, 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 urbanizzazione, 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.

Art. 11 – Agibilità

L'efficacia della certificazione dell'agibilità è subordinata agli adempimenti previsti nella scheda normativa e di indirizzo progettuale TR 01b in ordine all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Eventuali ulteriori e più specifiche determinazioni al riguardo sono contenute nella convenzione.