

COMUNE DI SCANDICCI

**AREA DI TRASFORMAZIONE TR 07a
CASICCIOLE
UTOE n. 7
INTEGRAZIONE RESIDENZIALE**

PROGETTO UNITARIO

PROPRIETARI

Porzione A dell'Area TR 07A:

CASTELLANI Stefano -----

CASTELLANI Andrea -----

Porzione B dell'Area TR 07A:

CASINI Sergio -----

Porzione C dell'Area TR 07A:

CIPRIANI Piero -----

CIPRIANI Piera -----

PROGETTISTI

Ing. BACCI Andrea ----- Firmato digitalmente

Ing. CIPOLLI Marcello ----- Firmato digitalmente

Arch. VACCARO Massimo ----- Firmato digitalmente

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti del
D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e del D.Lgs. 07/03/2005 n. 28 e norme collegate.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REV.03 - ANNULLA E SOSTITUISCE PRECEDENTI DEPOSITI

Elaborato: **U - 02**

Scala: -

Emissione 01-06-2016

Rev. 01 26-05-2017

Rev. 02 04-12-2017

Rev. 03 20-06-2018

Comune di Scandicci
Progetto Unitario dell'Area di Trasformazione TR 07a
"Casicciole / Integrazione residenziale"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Contenuto del Progetto Unitario

Art. 2 - Esecuzione del Progetto Unitario

Art. 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

Art. 4 - Finalità delle Norme

Art. 5 – Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

Art. 6 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi

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

Art. 8 - Prescrizioni particolari

8.1 - Previsioni di impatto acustico

8.2 - Prevenzione inquinamento acquiferi e approvvigionamento idrico

8.3 - Impianti di smaltimento reflui

8.4 - Smaltimento rifiuti

8.5. - Impianti di illuminazione

8.6 - Rendimento energetico degli edifici

8.7 Campi Elettromagnetici

Art. 9 - Opere di urbanizzazione

Art. 10 – Varianti

Art. 11 – Agibilità

Art. 1 – Contenuto del Progetto Unitario

Il presente Progetto Unitario interessa un comparto discontinuo soggetto a perequazione urbanistica, all'interno dell'abitato di Borgo ai Fossi, in una porzione di territorio interessata da nuovi assetti viabilistici, conseguenti alla riconfigurazione della viabilità di interscambio tra l'Autostrada A1, la S.G.C. FI-PI-LI e la rete viaria urbana.

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale correttamente inserito nel contesto di riferimento;
- incremento delle dotazioni di parcheggio e verde pubblico nell'area interessata.

Il tutto nel rispetto delle disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico (v. scheda TR 07a).

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 Progetto Unitario in oggetto è articolato in tre lotti d'intervento (A, B, C).

Il rilascio del/i permesso/i di costruire degli interventi privati è subordinato alla stipula della convenzione e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse al Progetto Unitario.

Il P.U. si attua per singoli lotti d'intervento; per ogni singolo lotto può essere richiesto autonomo permesso di costruire. La convenzione stabilisce le garanzie per il Comune nel caso di realizzazione differita nel tempo dei lotti, assicurando la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie.

Art. 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

Il presente Progetto Unitario è costituito dai seguenti elaborati:

- Fascicolo Progetto Unitario
- Relazione geologico (di supporto al piano Unitario del comparto TR 07 Casicchiole)
- 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 07a, 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

Il dimensionamento del presente Progetto Unitario, espresso in Superficie utile lorda massima edificabile (Sul), ammonta a mq. 1000, tutti a destinazione residenziale, così ripartiti nei tre distinti lotti (indicate come "Porzioni") d'intervento:

Lotto A (indicato come "Porzione A")

Superficie fondiaria Sf = 1.952,72 mq

Superficie utile lorda Sul = 531,51 mq

Lotto B (indicato come "Porzione B")

Superficie fondiaria Sf = 699,73 mq

Superficie utile lorda Sul = 203,80 mq

Lotto C (indicato come "Porzione C")

Superficie fondiaria Sf = 1.432,77 mq

Superficie utile lorda Sul = 262,92 mq

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 07a - 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 prescrizioni/ raccomandazioni 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. 30352 : *“Si raccomanda che nelle aree destinate a parcheggio le aperture al piano terreno nella configurazione a pilotis siano completamente libere e non dotate di sistemi di chiusura”*.

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 clima 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

I rifiuti prodotti dal nuovo insediamento residenziale dovranno essere conferiti nella postazione dei cassonetti - eventualmente da potenziare - già presenti sulla via del Botteghino (vedi parere "*Alia – Servizi Ambientali*" del 29.05.2017)

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 un parcheggio pubblico a servizio del quartiere pari a circa 472 mq;
- area a verde pubblico attrezzata pari a circa 805 mq;
- realizzazione di marciapiede lungo via Nilde Iotti, nelle aree interessate dall'intervento (Lotti A, B, C)

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 07a in ordine all'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Eventuali ulteriori e più specifiche determinazioni al riguardo sono contenute nella convenzione.