

# STUDIO TURCHI

## ARCHITETTURA E URBANISTICA

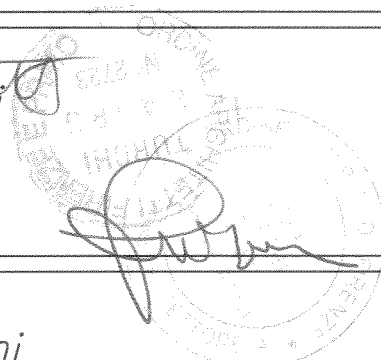
VIA PRATI, 31 - SCANDICCI FIRENZE -  
TEL. 75.29.63. - FAX 75.72.33

COMUNE : SCANDICCI - via di Casellina

PROGETTO : Variante al Piano di Recupero approvato con  
delibera del C.C. n. 83 del 21/07/09,  
Area di Riqualificazione RQ 05a\*

PROPRIETA' : Immobiliare Le Cure S.r.l.  
Via del Poggione n. 3, Loc. Diecimo  
Borgo a Mozzano (Lucca)

PROGETTISTA : Dott. Arch. Mauro Turchi  
Dott. Arch. Lisa Turchi



COLLABORATORI : Dott. Arch. Silvia Bartolini

OGGETTO	SERIE D-DOCUMENTI	TAVOLA : D2
	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	SCALA :
		DATA : Maggio '11

## **Comune di Scandicci**

Variante al Piano di Recupero *"RQ 05a\* - Area ex fonderia 'Le Cure'"*,  
approvato con Deliberazione di C.C. n. 83 del 21.07.2009, già in variante  
rispetto all'originario Piano di Recupero di cui alla Deliberazione di  
Consiglio Comunale n. 170 del 13.11.2001

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

- Art. 1 - Finalità delle Norme**
  - Art. 2 - Contenuto del Piano di recupero.**
  - Art. 3 - Validità temporale del Piano di recupero.**
  - Art. 4 - Elaborati che costituiscono il Piano di recupero.**
  - Art. 5 - Unità minime d'intervento: dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse**
  - Art. 6 - Elementi prescrittivi.**
  - Art. 7 - Progetti edilizi.**
  - Art. 8 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici.**
  - Art. 9 Architettura sostenibile- Fonti energetiche rinnovabili.**
  - Art. 10 - Prescrizioni particolari**
    - 10.1 - Previsioni di impatto acustico**
    - 10.2 - Prevenzione inquinamento acquiferi**
    - 10.3 - Impianti di smaltimento reflui**
    - 10.4. - Impianti di illuminazione**
    - 10.5. Struttura privata per l'infanzia.**
  - Art. 11 - Elementi indicativi.**
  - Art. 12 - Opere di urbanizzazione.**
  - Art. 13 - Varianti**
-

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art. 1 - Finalità delle Norme**

Le presenti norme tecniche d'attuazione costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio che, per quanto riguarda l'area di riqualificazione di cui trattasi, integrano i contenuti del vigente Regolamento Urbanistico, al fine di garantire la corretta realizzazione delle previsioni urbanistiche definite dagli elaborati tecnici del presente Piano di Recupero.

### **Art. 2 - Contenuto del Piano di recupero in variante.**

Trattasi di Variante al Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con deliberazione C.C. n. 83 del 21.07.2009, già in variante rispetto all'originario Piano di Recupero di cui alla deliberazione C.C. n. 170 del 13.11.2001, relativo all'area di riqualificazione individuata con apposita scheda "RQ 05a\* - Area ex fonderia 'Le Cure'" nel Regolamento Urbanistico vigente – 'Allegato B' alle Norme per l'Attuazione.

L'intervento in oggetto è stato in parte attuato mediante un primo stralcio esecutivo dell'originario Piano di Recupero che ha comportato la realizzazione di uno stabilimento produttivo di 10.000 mq di superficie utile lorda (Sul).

Il P.d.R. approvato con deliberazione C.C. n. 83 del 21.07.2009, ha interessato la rimanente area di intervento. Il dimensionamento del Piano non realizzato nell'ambito del primo stralcio (S.u.l. 9.500 mq.), risulta ripartito secondo il seguente mix funzionale:

- 1.300 mq per attività produttive (magazzino automatizzato in ampliamento dello stabilimento produttivo realizzato con il primo stralcio);
- 8.000 mq per attività direzionali;
- 200 mq destinati ad una struttura privata per l'infanzia.

La presente Variante al P.di R., approvato con la citata deliberazione C.C. n. 83/2009, prevede il trasferimento di 1.500 mq di Sul dalla destinazione direzionale a quella produttiva, fermo restando il dimensionamento complessivo già previsto, che pertanto risulta articolato secondo il seguente nuovo mix funzionale:

- 2.800 mq per attività produttive (magazzino automatizzato in ampliamento dello stabilimento produttivo relativo al primo stralcio);

- 6.500 mq per attività direzionali;
- 200 mq destinati ad una struttura privata per l'infanzia.

### **Art. 3 - Validità temporale del Piano di recupero in variante.**

Il Piano di recupero in variante approvato con la citata deliberazione C.C. n. 83 del 21.07.2009 ha validità di 10 anni a decorrere dalla sua approvazione.

Successivamente a tale termine temporale si applicano sulle opere e/o interventi realizzati le disposizioni di cui alla scheda RQ05a\* – Allegato B alle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico – riquadro denominato "Disciplina successiva alla realizzazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario".

### **Art. 4 - Elaborati che costituiscono il Piano.**

Costituiscono parte integrante del Piano di Recupero i seguenti elaborati tecnici:

- *TAV. R1: COROGRAFIA – ESTRATTO DAL R.U.C., LIV A\_10K*
- *TAV. R2: ESTRATTO LIV A, R.U.C.. RAPPRESENTAZIONE AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ05A\* SU BASE CATASTALE*
- *TAV. R3: ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO. FOTO AEREA*
- *TAV. R4: ESTRATTO DAL R.U.C.. AREA RQ05A\**
- *TAV. P0: PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE PARTICELLE CATASTALI DA CEDERE GRATUITAMENTE E DA ESPROPRIARE A CARICO TOTALE DI IMMOBILIARE LE CURE S.R.L. – REGIME GIURIDICO DEI SUOLI*
- *TAV. P1: VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI*
- *TAV. P2: COMPUTO DELLE SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE PER STRADE, PARCHEGGI, VERDE E PERCORSI CICLO-PEDONALI*
- *TAV. P3: OOUU: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE RELATIVE AI DUE STRALCI DI INTERVENTO*
- *TAV. P4: TIPOLOGIE EDILIZIE*
- *TAV. P5: PROFILI REGOLATORI*
- *TAV. P6: PIANO INTERRATO*
- *TAV. P7: PIANO TERRA*
- *TAV. P8: PIANO PRIMO*
- *TAV. P9: PIANO SECONDO E COPERTURA*
- *TAV. P10: PIANO COPERTURA*
- *TAV. P11: VERDE PRIVATO E PAVIMENTAZIONI*

- TAV. P12: SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRICA P.D.R. VIGENTE E VARIANTE
- TAV. P13: PERCORSI INTERNI RETE IDRICA, GAS, ENEL E COLLEGAMENTO ALLA RETE ESISTENTE
- TAV. P14: PLANIMETRIA GENERALE FOGNATURE
- TAV. P15: ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV. P16: SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI
- TAV. P16A: INDICAZIONI PLANOALTIMETRICHE E IPOTESI DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA RELATIVE AL COMPLESSO PRODUTTIVO REALIZZATO E DI NUOVA PREVISIONE INTERNO ALLA U.M.I.1
- TAV. P17: PLANIVOLUMETRICO
- TAV. D1: RELAZIONE GENERALE
- TAV D2: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- RELAZIONE GEOLOGICA E DI FATTIBILITÀ

**Art. 5 – Unità minime d'intervento: dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse.**

La presente variante ridetermina il numero delle Unità Minime d'Intervento del Piano di Recupero da due a tre e ripartisce i relativi dimensionamenti e destinazioni d'uso come segue:

**U.M.I.1**

Superficie utile lorda massima realizzabile (S.U.L):	12.800 mq
Rapporto di copertura (Rc) massimo calcolato sulla base della superficie fondiaria (Sf) dell'unità di intervento:	50%;
Altezza massima (H max), fatta eccezione per le attrezzature tecnologiche, i magazzini a gestione automatizzata, gli impianti speciali:	13.00 ml
Destinazione d'uso:	attività produttive (industriali o artigianali)

All'interno della U.M.I. non possono essere realizzate più di due unità immobiliari.

**U.M.I. 2**

Superficie utile lorda massima realizzabile (S.U.L):	6.500 mq
Rapporto di copertura (Rc) massimo	

calcolato sulla base della superficie fondiaria (Sf) dell'unità di intervento:	50%;
Altezza massima (H max):	13 ml
Destinazione d'uso:	attività terziarie/direzionali

### **U.M.I. 3**

Superficie utile lorda minima realizzabile (S.U.L.):	200 mq
Rapporto di copertura (Rc) massimo calcolato sulla base della superficie fondiaria (Sf) dell'unità di intervento:	50%;
Altezza massima (H max):	13 ml
Destinazione d'uso:	attività terziarie/direzionali (struttura privata per l'infanzia)

E' consentito incrementare la Sul della U.M.I. 3, fermo restando il dimensionamento massimo complessivo della destinazione terziaria/direzionale pari a 6.700 mq di Sul.

La dotazione dei parcheggi privati per la sosta stanziale relativa alla struttura per l'infanzia può essere reperita nell'adiacente UMI 2.

### **Art. 6 - Elementi prescrittivi.**

Gli elementi prescrittivi del presente Piano di Recupero sono:

1. il perimetro delle aree destinato alla realizzazione delle opere di interesse privato;
2. le prescrizioni e i parametri vincolanti, contenuti nella scheda RQ 05a\* - Allegato B alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente;
3. le quantità minime di aree destinate agli standard urbanistici, di cui alla suddetta scheda;
4. i dimensionamenti e le destinazioni d'uso ammesse, già specificate nel precedente art. 5 delle presenti norme tecniche;
5. le OO.UU. di corredo al Piano di recupero, nei termini stabiliti delle convenzioni stipulate.

**Art. 7 - Progetti edilizi.**

Il rilascio dei titoli abilitativi per le opere di interesse privato avverrà contestualmente all'approvazione del progetto esecutivo del secondo stralcio delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del Piano.

L'agibilità/abitabilità degli edifici compresi nel secondo stralcio è subordinata alla preventiva realizzazione e ultimazione degli interventi obbligatori stabiliti dalle convenzioni.

Per le specifiche relative al rilascio del titolo abilitativo della struttura privata per l'infanzia ubicata nella U.M.I. 3 si rimanda all'art. 10.5

**Art. 8 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici**

La qualificazione architettonica degli edifici da realizzare nell'ambito dell'U.M.I. 2, deve essere oggetto di una progettazione improntata ad un elevato livello qualitativo, sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta di materiali e finiture in coerenza con le prefigurazioni contenute negli elaborati tecnici del presente P.di R.

La scelta dovrà orientarsi su materiali di elevata qualità estetica e prestazionale su accorgimenti progettuali e tecniche costruttive il più possibile efficaci sotto il profilo del contenimento dei consumi energetici, del confort idrometrico, dell'isolamento termico e acustico.

Pertanto, al fine di garantire la qualità dei materiali e delle finiture e l'unitarietà della realizzazione delle opere, dovrà essere allegato, ad ogni richiesta di permesso di costruire, l'"Abaco dei materiali e delle finiture".

**Art. 9 - Architettura sostenibile- Fonti energetiche rinnovabili.**

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.

Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui alle "Norme regolamentari relative all'installazione di impianti tecnologici e di altri manufatti comportanti modifiche dell'aspetto esteriore degli edifici" (approvate con deliberazione C. C. n. 197 del 13 11 2008), il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla previsione di installare, contestualmente alla realizzazione delle opere edilizie, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. Per quanto riguarda la UMI 2 dovranno essere altresì rispettate le prescrizioni dettate dalla conferenza di servizi nel verbale del 6.4.2011.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento degli impianti tecnologici sulle coperture o nelle facciate degli edifici e/o nei resedi privati al fine di garantire l'integrazione di tali manufatti con i caratteri architettonici e insediativi del complesso edilizio senza recare pregiudizio alla visuale dagli spazi pubblici.

#### **Art. 10 - Prescrizioni particolari**

Per la fase di cantierizzazione dovranno essere adottate tutte le misure atte a mitigare gli impatti connessi alle emissioni di rumore, alla diffusione di inquinanti in atmosfera (con particolare riferimento alle polveri), alla propagazione di vibrazioni, all'inquinamento delle acque e dei terreni, alla gestione dei rifiuti, e ad assicurare la sicurezza della viabilità, come dettagliate nell'art. 6. della convenzione stipulata in data 28 maggio 2008, Rep. n. 62799, cui si rimanda.

##### **10.1 - Previsioni di impatto acustico delle U.M.I. 1 e U.M.I. 2**

Le domande di permesso di costruire dovranno essere corredate della valutazione di impatto acustico come previsto dall'art. 12 della L.R. n. 89/98, dal Piano di Classificazione Acustica Comunale nonché dal suo Regolamento di attuazione, redatto ai sensi della D.G.R. n. 788/99. Particolare attenzione deve essere posta nella progettazione della viabilità interna al fine di contenere l'impatto acustico sulla U.M.I. 3 (struttura privata per l'infanzia).

##### **10.2 - Prevenzione inquinamento acquiferi**

Le domande di permesso di costruire dovranno essere corredate 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.

##### **10.3 - Impianti di smaltimento reflui**

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

##### **10.4. - Impianti di illuminazione**

Gli impianti di illuminazione saranno realizzati in conformità con le vigenti norme regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso (L.R. 21.3.2000, n. 37 e D.G.R.T. n. 962 del 27.09. 2004) ed al "Regolamento comunale per il miglioramento della illuminazione pubblica e privata" (deliberazione C.C. n. 182/98) e del Disciplinare tecnico del Comune di Scandicci.



### **10.5. - Struttura privata per l'infanzia.**

All'interno dell'Area di Riqualificazione, nel raggio di 100 m dal perimetro della struttura privata per l'infanzia, non devono essere insediate industrie insalubri ai sensi del Testo Unico delle leggi sanitarie R.D. n. 1265 del 27 07 1934 e del D.M. 5 09 1994.

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato all'acquisizione del parere vincolante dell'A.R.P.A.T. in ordine all'esposizione a fattori di nocività derivanti dalle attività produttive insediate nell'area di riqualificazione, con particolare riguardo al clima acustico.

Riguardo a tale aspetto la domanda di permesso di costruire dovrà essere corredata della valutazione previsionale di clima acustico, come previsto dall'art. 12 della L.R. n. 89/98, dal Piano di Classificazione Acustica Comunale e dal relativo Regolamento di attuazione, redatta ai sensi della D.G.R. n. 788/99. Tale valutazione deve tener conto dei contributi di tutte le potenziali sorgenti di rumorosità (Autostrada A1, insediamenti produttivi già esistenti nel sito, insediamenti produttivi e direzionali di progetto, viabilità di servizio), e dimostrare il rispetto della classe acustica II per l'edificio adibito a struttura per l'infanzia, e della classe III per le sue pertinenze esterne.

Il progetto di dettaglio dovrà prevedere tutti gli interventi e le opere necessarie a mitigare adeguatamente l'impatto acustico verso il ricettore sensibile, con particolare riferimento alla realizzazione di una discontinuità fisica (duna e/o barriera acustica) con la U.M.I. 1 (produttiva) adiacente.

Il rilascio del permesso di costruire relativo alla struttura privata per l'infanzia è subordinato:

- alla definitiva approvazione della variante al Piano di Classificazione Acustica Comunale, il cui procedimento è attualmente in corso ed alla verifica della compatibilità del progetto con la normativa in essa contenuta.
- all'esito positivo delle verifiche ambientali necessarie ad escludere la necessità di un intervento di bonifica dei terreni, attualmente certificati per la destinazione d'uso commerciale/industriale. Nell'ambito di tali verifiche, da effettuarsi a seguito di presentazione di un apposito piano di indagine che dovrà essere autorizzato dal Comune di Scandicci, dovrà essere verificata la rispondenza della concentrazione di inquinanti nel terreno con i valori limite previsti dal D. Lgs. 152/06 e s.m. e i. per la destinazione d'uso residenziale/verde pubblico.
- all'effettuazione della valutazione di compatibilità elettromagnetica, con riferimento alla presenza nella U.M.I., di una cabina di trasformazione Enel. L'esito di tale valutazione deve garantire presso il ricettore sensibile valori di campo magnetico significativamente inferiori ai limiti di esposizione e agli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative.

**Art. 11 - Elementi indicativi.**

Le indicazioni planivolumetriche, i profili regolatori e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici della presente Variante 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 e l'obbligo di una progettazione organica e coordinata dell'insediamento - ogni modifica che si renda necessaria ed opportuna per dare conveniente attuazione al Piano. E' facoltà dell'Amministrazione di sottoporre dette modifiche al parere dei propri organismi tecnici e consultivi.

**Art. 12 - Opere di urbanizzazione.**

Le opere di urbanizzazione connesse funzionalmente al Piano sono individuate negli elaborati del Piano e risultano meglio dettagliati nei relativi progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale. La disciplina relativa all'esecuzione di tali opere è contenuta nelle convenzioni stipulate dai Soggetti Attuatori con l'Amministrazione Comunale.

**Art. 13 - Varianti**

1. Le varianti in corso d'opera ai progetti edilizi, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Piano, sono soggette al parere degli organismi tecnici e consultivi dell'A.C., nei limiti dettati dal vigente Regolamento Edilizio.
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, sono di competenza degli organismi tecnici dell'A.C. e costituiranno automatico aggiornamento della convenzione.
3. Per varianti non comportanti sostanziali rettifiche al quadro economico non sarà necessario modificare la convenzione. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate, con apposito atto, le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.
4. Modifiche agli elementi prescrittivi ed ai contenuti sostanziali del Piano e/o al contenuto delle presenti norme di attuazione potranno essere apportate solo previa approvazione di un'apposita variante urbanistica, secondo le procedure previste dalle vigenti norme in materia.