

Comune di Scandicci

Progetto unitario - Intervento convenzionato d'iniziativa privata  
"TR 05a - Largo Spontini/ Integrazione residenziale e ridefinizione dello  
spazio pubblico"

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

- ART. 1 Contenuto del Progetto unitario
- ART. 2 Elaborati che costituiscono il Progetto unitario
- ART. 3 Finalità delle Norme
- ART. 4 Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse
- ART. 5 Modalità di attuazione del Progetto unitario
- ART. 6 Elementi prescrittivi
- ART. 7 Elementi indicativi
- ART. 8 Progetti edilizi
- ART. 9 Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici
- ART. 10 Prescrizioni particolari
  - ART. 10.1 - Previsioni di impatto acustico
  - ART. 10.2 - Prevenzione inquinamento acquiferi
  - ART. 10.3- Approvvigionamenti potabili
  - ART. 10.4 - Impianti di smaltimento reflui:
  - ART. 10.5 - Impianti d'illuminazione
  - ART. 10.6 - Raccolta rifiuti urbani
  - ART. 10.7 - Impianto termico
- ART. 11 Opere di urbanizzazione
- ART. 12 Varianti
- ART. 13 Validità temporale del Progetto unitario

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### **Art. 1 – Contenuto del Progetto unitario**

Il Progetto unitario d'iniziativa privata interessa un'area posta in posizione nevralgica nel tessuto residenziale del quartiere di Casellina. Il perdurante stato di semiabbandono rende quest'area particolarmente degradata, influenzando negativamente sugli equilibri insediativi del quartiere e sulla qualità della vita dei residenti in loco.

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- definizione degli assetti insediativi nell'area di cui trattasi, tesa alla riqualificazione di uno spazio urbano da integrare nella vita sociale e di relazione del quartiere di Casellina;
- realizzazione di nuova edificazione residenziale (con funzioni complementari), con significativa quota di alloggi per finalità sociali;
- integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento.

### **Art. 2 - Elaborati che costituiscono il Progetto unitario**

Costituiscono parte integrante del Piano Attuativo i seguenti elaborati tecnici:

- TAV. 01 RILIEVO TOPOGRAFICO – ESTRATTO R.U.C. –ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- TAV. 02 OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- TAV. 03 PROGETTO: PIANTE – PROSPETTO - SEZIONI
- TAV. 04A VERIFICHE URBANISTICHE
- TAV. 04B VERIFICHE URBANISTICHE
- TAV. 05 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV. 06 RELAZIONE GENERALE
- TAV. 07 SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI
- TAV. 08 PLANIVOLUMETRICO
- TAV. 09 DISTANZA EDIFICIO DI PROGETTO RISPETTO A FABBRICATI ESISTENTI
- TAV. 10 SEZIONI AMBIENTALI – PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO – SEZIONE LONGITUDINALE – SEZIONE TRASVERSALE
- TAV. 11 SCHEMA SMALTIMENTO REFLUI – ALLACCIO ACQUEDOTTO COMUNALE
- TAV. 12 PIANO PARTICELLARE

- TAV. 13      *AMBITI OPERATIVI OO.UU PRIMARIA – RAPPORTO COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE*
- TAV. 14      *REGIME GIURIDICO DEI SUOLI*
- TAV. 15      *NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*
- *RELAZIONE FATTIBILITÀ GEOLOGICA E IDRAULICA*
- *VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO*
- *SCHEMA DI CONVENZIONE*

### **Art. 3 - Finalità delle Norme**

Le presenti norme tecniche d'attuazione costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio, nell'ambito dell'area di riqualificazione TR 05a. Le presenti norme integrano i contenuti del vigente Regolamento Urbanistico, al fine di garantire la corretta realizzazione delle previsioni urbanistiche definite dagli elaborati tecnici del presente Progetto unitario.

### **Art 4 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse**

Il dimensionamento del presente Progetto unitario è così determinato:

- superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile per edificazione d'interesse privato: mq 1.600 (compresa la quota di edilizia con finalità sociali, gli esercizi di vicinato e i pubblici esercizi);
- non è consentito il recupero del volume (V) di manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- residenza (non collocabile al piano terreno dell'edificio o complesso edilizio);
- esercizi di vicinato e pubblici esercizi, limitatamente agli spazi localizzati al piano terreno dell'edificio o complesso edilizio.

In luogo della ripartizione delle destinazioni d'uso come sopra specificato il proponente può optare per un'ipotesi alternativa realizzando e destinando l'intero piano terreno dell'edificio o complesso edilizio a spazi da cedere gratuitamente all'Amm./ne comunale (per usi pubblici e/o d'interesse pubblico da individuarsi da parte del Comune). In tale ipotesi l'intero dimensionamento dell'area di trasformazione (mq 1.600 di Sul, compresa la quota di edilizia con finalità sociali) può essere destinato a residenza, da collocare comunque ai piani superiori dell'edificio o complesso edilizio con esclusione del piano terreno.

**Art. 5 –Modalità di attuazione del Progetto unitario.**

Il Progetto Unitario prevede la realizzazione di interventi privati di nuova edificazione e di opere di urbanizzazione, secondo le disposizioni di legge, che devono risultare conformi ai contenuti del medesimo.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo riferito alle opere di urbanizzazione interne ed esterne all'area di trasformazione..

La convenzione stabilisce le garanzie per il Comune nel caso di realizzazione differita nel tempo assicurando la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie.

**Art. 6 -Elementi prescrittivi.**

Gli elementi prescrittivi del presente Progetto unitario sono:

1. le prescrizioni e i parametri vincolanti, contenuti nella scheda TR05a - Allegato B alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente;
2. le quantità minime di aree destinate agli standard urbanistici, di cui alla suddetta scheda;
3. il dimensionamento e le destinazioni ammesse, già specificati nel precedente art. 4 delle presenti norme tecniche.

**Art. 7 - Elementi indicativi.**

Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Progetto unitario 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, gli affinamenti progettuali che si rendano necessari ed opportuna per dare conveniente attuazione al progetto anche sulla base delle indicazioni tecniche dei competenti uffici. E' facoltà dell'Amministrazione di sottoporre dette modifiche al parere dei propri organismi tecnici e consultivi.

In particolare il progetto edilizio, in coerenza con i contenuti progettuali di massima del Progetto unitario, dovrà adottare soluzioni architettonicamente qualificate.

Per quanto riguarda la configurazione e la misura degli spazi a destinazione pubblica posti al piano terreno dell'edificio la soluzione prevista in questa fase è puramente indicativa. Successivamente, in fase edilizia, potranno essere effettuati i necessari adattamenti in ragione

della funzionalità degli spazi per la destinazione d'uso specifica scelta dall'Amministrazione comunale.

#### **Art. 8 - Progetti edilizi.**

Il rilascio del titolo abilitativo per le opere di interesse privato è subordinato alla intervenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse al Progetto unitario.

Il progetto edilizio dovrà recepire senza ulteriori adempimenti le eventuali prescrizioni provenienti dagli Enti competenti che non implicino modifiche sostanziali all'impianto urbanistico del Progetto unitario.

L'abitabilità dell'edificio di nuova realizzazione previsti dal suddetto Progetto è subordinata alla preventiva realizzazione, ultimazione e collaudo degli interventi obbligatori stabiliti dalla convenzione.

#### **Art. 9 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici**

La qualificazione architettonica dell'edificio deve essere oggetto di una progettazione unitaria, generalmente improntata ad un adeguato livello qualitativo, sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta di materiali e finiture. Pertanto dovrà essere allegato, alla richiesta di permesso di costruire, l' "Abaco dei materiali e delle finiture".

La ricerca della qualificazione architettonica deve essere perseguita tenendo conto in maniera significativa dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione di installazione, contestuale alle opere edilizie, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in conformità alle *"Norme regolamentari relative all'installazione di impianti tecnologici e di altri manufatti comportanti modifiche dell'aspetto esteriore degli edifici"* (D.C.C. n. 197 del 13 11 2008).

In particolare:

- il muro che delimita la zona parcheggio collocata nel retro dell'edificio (al piano seminterrato e in superficie) dovrà essere realizzato con modalità e rifiniture (trattamento del rivestimento, inserti di ringhiera, fioriere o rampicanti) che ne mitigino l'impatto dovuto alla rilevante altezza;
- le ampie superfici finestrate non siano realizzate con vetri coloranti o specchianti (parere

C.U. del 23 07 2009);

- i ballatoi di distribuzione ai vari piani non siano realizzati in lamiera traforata (parere C.U. del 23 07 2009).

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

### **10.1 - Previsioni di impatto acustico**

La richiesta di permesso di costruire dovrà essere corredata di apposita valutazione previsionale di clima e/o di impatto acustico come previsto dall'art. 12 della L.R. nr. 89/98 e s.m.i., con le modalità ed i contenuti indicati nella D.G.R. nr. 788/99, dal Piano di Classificazione Acustica Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 47 del 22.03.2005 e relativo Regolamento di attuazione approvato con deliberazione C.C. n. 93 del 12.07.2005.

Il progetto edilizio dovrà inoltre dimostrare il rispetto dei requisiti acustici passivi determinati con le modalità stabiliti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997, anche in relazione alla destinazione d'uso ed all'attività che verrà insediata al piano terra dell'edificio di progetto.

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

La domanda di permesso di costruire dovrà essere corredata 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 - Approvvigionamenti potabili:**

Gli approvvigionamenti per uso potabile dovranno essere garantiti esclusivamente tramite allacciamento al pubblico acquedotto.

### **10.4 - Impianti di smaltimento reflui**

Per quanto attiene allo schema e al dimensionamento dell'impianto di smaltimento delle acque reflue per scarichi in pubblica fognatura si rimanda alle disposizioni di cui al vigente Regolamento emanato da Publiacqua S.p.A. ed ai relativi allegati.

### **10.5. - Impianti di illuminazione**

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

#### **10,6 - Raccolta rifiuti urbani:**

Il progetto edilizio e/o il progetto delle opere di urbanizzazione dovranno contenere la previsione di idonee aree per la raccolta dei rifiuti, da individuare in accordo con il soggetto gestore del servizio. Le suddette aree dovranno consentire di servire sia il nuovo insediamento che il bacino di utenza attualmente servito dalla batteria cassonetti di cui il Progetto prevede lo smantellamento.

#### **10.7 - Impianto termico:**

Il Progetto prevede la realizzazione di una centrale termica alimentata a biomasse legnose.

A tale riguardo, nell'evidenziare le potenziali criticità ambientali connesse alla gestione del suddetto impianto, considerato il contesto urbanizzato in cui si inserisce, il progetto edilizio dovrà contenere uno specifico elaborato tecnico che consenta di verificare la compatibilità ambientale della soluzione tecnologica prescelta, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- emissione di inquinanti in atmosfera (soprattutto polveri fini);
- logistica degli approvvigionamenti della materia prima e dello stoccaggio della stessa, compresa la valutazione dei quantitativi e delle frequenze di approvvigionamento.

#### **Art. 11 - Opere di urbanizzazione.**

Gli elaborati riferiti alle opere di urbanizzazione di cui al presente Progetto unitario (*v. Tav. 02 – Opere e/o attrezzature pubbliche e/o d'interesse pubblico*) rappresentano un riferimento schematico e orientativo per la successiva progettazione delle medesime.

In sede di messa a punto del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione sarà puntualmente identificata la parte di opere strettamente connesse all'intervento da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti mentre la parte residua costituirà oggetto di futura programmazione da parte dell'Amministrazione comunale.

Il progetto delle opere di urbanizzazione è soggetto, al fine dell'approvazione, all'iter previsto dalla Legge.

- **Opere a verde:** la progettazione, l'esecuzione e la contabilizzazione delle opere a verde avverrà nel rispetto dei principi e delle specifiche prescrizioni contenute nell'*Elenco prezzi*

*unitari opere a verde* approvato con Deliberazione G.C. n. 100 del 13 04 2010.

#### **Art. 12 - Varianti**

1. Le varianti in corso d'opera ai progetti edilizi, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto unitario, 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 Progetto unitario e/o al contenuto delle presenti norme di attuazione potranno essere apportate solo previa approvazione di un'apposita variante al medesimo Piano Attuativo.

#### **Art. 13 – Validità temporale del Progetto unitario**

Gli interventi previsti dal Progetto unitario dovranno trovare attuazione entro cinque anni a far data dal rilascio del relativo titolo abilitativo, tale termine è prorogabile di ulteriori due anni a discrezione dell'Amministrazione comunale e, comunque, non oltre dieci anni decorrenti dalla data di approvazione del Progetto unitario. Successivamente a tale termine temporale si applicano sulle opere e/o interventi realizzati le disposizioni di cui alla scheda TR 05a – Allegato B alle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico – riquadro denominato "*Disciplina successiva alla realizzazione del Piano attuativo o del Progetto unitario*".