

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTAZIONE URBANISTICA E COORDINAMENTO TECNICO

MENICHETTI + CALDARELLI architetti

Arch. Stefano Menichetti

COLLABORATORI ALLA PROGETTAZIONE

Arch. Alessandro Cappannelli

COMMITTENTE

Pierangelo Presenti

Gaetanina Giuffrè

INDAGINI GEOLOGICHE

Geol. Raffaele Rotoli

rev. 3 - 13/06/2018

Comune di Scandicci
Progetto Unitario dell'Area di Trasformazione
TR 01c - Via di San Giusto / Integrazione residenziale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 |
| 8.1 - Previsioni di impatto acustico | 4 |
| 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 |
| 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 01c, posta in fregio alla Via di San Giusto, a poca distanza dall'ospedale di Torregalli, nel quartiere di San Giusto.

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale correttamente inserito nel contesto di riferimento;
- integrazione del patrimonio comunale mediante reperimento di aree per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali.

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

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 dell'intervento privato è subordinato alla stipula della convenzione e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione 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"
- Rilievi fonometrici e valutazione di clima acustico
- Relazione tecnica illustrativa
- Relazione geologico tecnica
- 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 01c, 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 6.700 mq. Il presente Progetto Unitario si articola in due Unità di Intervento (U.I. 1- edifici A B 2, U.I. 2), il cui dimensionamento e destinazioni d'uso sono i seguenti:

Edifici A e B destinati all'edificazione privata, ricadenti nell'U.I. 1

| | |
|---|----------------|
| Destinazione d'uso: | residenziale |
| Superficie fondiaria: | circa 2.200 mq |
| Superficie utile lorda massima edificabile (Sul): | 1.000 mq |
| Altezza massima dei fabbricati (H max) | ≤ 10,00 ml. |

U.I. 2

L'unità d'Intervento 2, è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali, con le modalità e le disposizioni definite nella relativa scheda di cui all'Allegato B alle Norme per l'Attuazione del vigente R.U.

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. le prescrizioni e i parametri vincolanti, di cui alla scheda TR 01c - Allegato B alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente;
2. la contestuale realizzazione delle opere di interesse privato e delle opere e/o attrezzature pubbliche di interesse pubblico;
3. nelle aree destinate agli interventi di interesse privato ricadenti nell'U.I. 1, (edifici A e B):
 - la realizzazione n. 4 alloggi con superficie utile abitabile o agibile (Sua) pari o superiore a 80 mq, per i quali è garantito il diritto di prelazione all'acquisto per personale delle forze dell'ordine in servizio sul territorio comunale di Scandicci;
 - la realizzazione, nella parte residua, di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 45 mq;
 - il perimetro dell'area destinato alla collocazione delle opere di interesse privato;
 - l'area di galleggiamento e l'allineamento prescrittivo, come individuati nell'elaborato dell'Album "Elementi prescrittivi"; in ogni caso entrambi gli edifici dovranno risultare allineati tra di loro, all'interno dell'area di galleggiamento.

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

I nuovi edifici dovranno essere generalmente improntati 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 a Costruire deve essere corredata da specifiche valutazioni di impatto acustico e di clima acustico, come previsto dall'art. 12 della L.R. nr. 89/98, con le modalità ed i contenuti indicati nella D.G.R. n. 857/13. E' altresì prescritta la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 05.12.1997. Inoltre l'intervento deve essere conforme al vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale e al relativo Regolamento attuativo.

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 Progetto Unitario individua una apposita area per la raccolta dei rifiuti, su indicazione dell'ente gestore Alia.

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) ed h2) 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.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione

Il Progetto Unitario prevede le seguenti opere di urbanizzazione:

Opere interne al Piano:

- realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 410 mq ricadente nel perimetro dell'Unità di Intervento 1;
- realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra la Via di San Giusto e l'Unità di Intervento 2;

Opere esterne al Piano:

- realizzazione di ulteriori spazi a parcheggio con relativa sistemazione della rimanente area a verde pubblico già esistente, compresa tra la nuova viabilità di penetrazione e Via Vittorio Emanuele Orlando;
- riqualificazione di un tratto di marciapiede esistente prospiciente l'area di trasformazione in fregio alla Via di San Giusto.

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. 11 - 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. 12 – Agibilità

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

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