

COMUNE DI SCANDICCI

Area di trasformazione TR09d
via Della Pieve
UTOE n°9
Integrazione Residenziale



COMMITTENTE

I.D.S.C.

Istituto per il sostentamento del Clero della Diocesi di Firenze

Via Giuseppe Dolfi, 5 - 50129 - Firenze

tel. 055-4633677

fax 055-9064892

email: amministrazione@idsc.firenze.it

PROGETTO

SINTER S.r.l.

Ing. Alessandro Chimenti, Arch. Duccio Chimenti,

Arch. Alessandro Moroni, Arch. Giampaolo Dellarosa,

Arch. Mattia Fusillo, Arch. Franca Paggetti,

Ing. Massimo Vivoli, Ing. Giovanni Mori, Geom. Marco Vivoli

Via del Salvatino, 14 - 50137 - Firenze

tel. 055-6540556

fax 055-611574

email: info@sinter-firenze.it

CONSULENTI

OPERE A VERDE - Dott. Luca Ghezzi

GEOLOGIA - Dott. Luca Benci

ACUSTICA - Ing. Fabio Miniati

PROGETTO UNITARIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

10-11-2014	EMISSIONE
22-01-2015	REVISIONE

Comune di Scandicci
Progetto Unitario dell'Area di Trasformazione TR 09d
"Via della Pieve / 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	2
Art. 7 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici	3
Art. 8 - Prescrizioni particolari	3
Art. 9 - Opere di urbanizzazione	4
Art. 10 – Varianti	4
Art. 11 – Agibilità	4

Art. 1 – Contenuto del Progetto Unitario

Il presente Progetto Unitario riguarda l'Area di trasformazione TR 09d, area posta in prossimità dell'intersezione tra Via della Pieve e Via Pisana, in adiacenza ai tessuti residenziali ivi esistenti ed a breve distanza dalla Pieve di San Giuliano a Settimo e dal plesso scolastico Olmo-Pieve.

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- realizzazione di nuova edificazione residenziale (con eventuali funzioni complementari), con significativa quota di alloggi per finalità sociali;
- realizzazione di interventi di interesse pubblico nelle aree adiacenti.

L'intervento prevede la realizzazione di un complesso edilizio con destinazione residenziale e di opere di urbanizzazione, il tutto nel rispetto delle disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico (v. scheda TR 09d).

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"
- Relazione "Valutazione previsionale di clima acustico"
- Relazione geologica
- 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 09d, 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 8.680 mq.

La superficie fondiaria è pari a circa 7.760 mq.

Il dimensionamento del presente Progetto Unitario espresso in Superficie utile lorda (Sul) ammonta a mq. 4.000 tutti a destinazione residenziale, di cui 1.400 mq minimi riservati ad alloggi per l'edilizia residenziale con finalità sociali (ERS).

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 09d - 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. l'area di inviluppo del complesso edilizio;
6. la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 45 mq, fatta eccezione per la quota di ERS che può comprendere anche alloggi con Sua inferiore.
7. la realizzazione di alloggi con superficie non inferiore a 80 mq per nuclei familiari di 4 o più persone per una Sul pari ad almeno il 13% di quella complessiva prevista dal Regolamento Urbanistico (520 mq su 4.000).

In ragione dell'entità della differenza di quota tra il piano di campagna ed il battente idraulico di sicurezza per eventi con tempo di ritorno duecentennale ($Tr=200$) - pari a circa ml 3,00 - si applicano all'Area di Trasformazione TR 09d le disposizioni previste dall'art. 11, paragrafo 18.5, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico in materia di altezza massima (Hmax) degli edifici (eccedenza consentita *"nella misura minima indispensabile a garantire il rispetto delle prescrizioni di messa in sicurezza idraulica dell'intervento progettato"*), fermi restando i limiti di superficie utile lorda (Sul) fissati dal R.U. medesimo. Nella fattispecie le parti del complesso edilizio eccedenti l'altezza massima prescritta dal R.U. (10,00 ml, misurati dal piano di campagna) devono essere destinate a funzioni accessorie alla residenza, quali locali tecnici, soffitte, locali di servizio condominiali o di uso comune etc.

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

Il nuovo complesso edilizio dovrà essere generalmente improntato ad un elevato 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 del D.P.C.M. 5.12.1997.

8.2 - Prevenzione inquinamento acquiferi

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.

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 (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).

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.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione consistono nei seguenti interventi:

1. riqualificazione di Via della Pieve;
2. risistemazione e riqualificazione dell'accesso al cimitero della Pieve e dell'area a verde pubblico adiacente, compresa la realizzazione di parcheggi pubblici in prossimità dell'ingresso al cimitero;
3. realizzazione di parcheggi pubblici e verde di corredo, all'interno dell'area di trasformazione per un totale di circa 26 posti auto, lungo via della Pieve;
4. realizzazione di area a verde pubblico e ulteriori parcheggi pubblici (n. 7 posti auto) nell'area interposta tra la scuola elementare Pettini e l'area di intervento.

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.

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'A.C.

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 09d in ordine all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

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