

Comune di Scandicci
Progetto Unitario dell'Area di Riqualificazione RQ 01b
"San Giusto a Signano"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I. FINALITA', MODALITA' DI ESECUZIONE E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

- ART. 1 Contenuto del Progetto unitario
- ART. 2 Finalità delle Norme
- ART. 3 Ambito territoriale di riferimento
- ART. 4 Esecuzione del Progetto unitario
- ART. 5 Elaborati che costituiscono il Progetto unitario
- ART. 6 Interventi e destinazioni d'uso ammesse
- ART. 7 Edilizia sostenibile e sostenibilità ambientale dell'intervento

CAPO II. DEFINIZIONI, ELEMENTI PRESCRITTIVI ED ELEMENTI INDICATIVI DEL PROGETTO UNITARIO

- ART. 8 Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi
- ART. 9 Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici
- ART. 10 Prescrizioni particolari
 - 10.1 Previsioni di impatto acustico
 - 10.2 Prevenzione inquinamento acquiferi
 - 10.3 Impianti di approvvigionamento idrico e di smaltimento reflui
 - 10.4 Smaltimento rifiuti
 - 10.5 Impianti di illuminazione
 - 10.6 Rendimento energetico degli edifici
- ART. 11 Opere di urbanizzazione
- ART. 12 Varianti
- ART. 13 Abitabilità/Agibilità
- ART. 14 Validità temporale del Progetto Unitario

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I. Finalità, modalità di esecuzione e contenuti del Progetto Unitario.

Art. 1 – Contenuto del Progetto Unitario.

1. L'intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario, riferito all' "Area di Riqualficazione RQ 01b – San Giusto a Signano", prevede la riqualficazione dell'area mediante la sostituzione edilizia dei fabbricati e consistenze edilizie esistenti (limitatamente alle parti prive di interesse storico/architettonico) con un piccolo insediamento residenziale e direzionale/commerciale, la ristrutturazione edilizia di un edificio ricadente in classe 5, e l'integrazione e la riqualficazione delle aree pubbliche di quartiere, il tutto nel rispetto delle disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico (v. Allegato A e Allegato B, scheda RQ 01b, delle "Norme per l'Attuazione").

Art. 2 - Finalità delle Norme

1. Le presenti norme tecniche d'attuazione costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio che, per quanto riguarda l'area di riqualficazione 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 Progetto Unitario.

Art. 3 – Ambito territoriale di riferimento

1. L'intervento ricade all'interno di un'area, nel quartiere di San Giusto, caratterizzata da fenomeni di degrado e di parziale abbandono, in quanto vi ricadono prevalentemente opifici da tempo dismessi.

2. La superficie territoriale è pari a 10.700 mq circa.

Art. 4 - Esecuzione del Progetto Unitario.

1. Il Progetto Unitario prevede la realizzazione di interventi privati di nuova edificazione, la ristrutturazione edilizia di un edificio ricadente in classe 5 e l'esecuzione di opere di urbanizzazione, secondo le disposizioni di legge.

2. I progetti di dettaglio degli interventi devono risultare conformi ai pareri acquisiti nel corso del procedimento preordinato al rilascio dei titoli abilitativi. In particolare, riguardo alle problematiche

inerenti il rischio idraulico, tali progetti devono ottenere il parere favorevole delle Autorità idrauliche competenti.

3. Le opere di interesse privato si realizzano mediante due distinti permessi di costruire relativi rispettivamente al complesso edilizio residenziale e a quello commerciale/direzionale.

Il rilascio nonché il ritiro dei permessi di costruire relativi al complesso edilizio residenziale e a quello commerciale/direzionale è contestuale.

4. Il rilascio dei permessi di costruire è condizionato alla conclusione positiva dell'iter amministrativo relativo alle indagini ambientali atte ad escludere la presenza di un eventuale inquinamento dell'area che necessiti di interventi di bonifica del suolo, sottosuolo e/o acque sotterranee. I permessi di costruire potranno essere rilasciati solo a seguito di certificazione liberatoria del dirigente del Settore Ambiente, inerente la conformità ambientale del sito, o di certificazione di avvenuta bonifica da parte della Provincia di Firenze.

5. Il rilascio dei permessi di costruire è inoltre subordinato alla stipula della convenzione e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse all'attuazione del Progetto Unitario.

Art. 5 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

1. Costituiscono parte integrante del Progetto Unitario:

- TAV 1 – INQUADRAMENTO GENERALE: Allegato A e Allegato B delle Norme Tecniche di attuazione del R.U.
- TAV.1a – INQUADRAMENTO GENERALE del R.U. LIVELLO A / Ba / Bb / C / D
- TAV. 2 – PIANO PARTICELLARE
- TAV. 3 – PLANIMETRIA DELL'AREA: VEGETAZIONE ESISTENTE, SEZIONI AMBIENTALI
- TAV. 4 – STATO DI PROGETTO: SUPERFICIE FONDIARIA, SUPERFICIE PERMEABILE, ALLINEAMENTO
- TAV. 5 – STATO DI PROGETTO – PARCHEGGI: PIANO TERRA -PIANO INTERRATO
- TAV. 6 – STATO DI PROGETTO: REGIME DEI SUOLI
- TAV. 7 – STATO DI PROGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE
- TAV. 8 – STATO DI PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE
- TAV. 9 – STATO DI PROGETTO: PERICOLOSITA' IDRAULICA, SEZIONI TERRITORIALI, SOVRAPPOSTO
- TAV. 10 – STATO SOVRAPPOSTO: DEMOLIZIONI / NUOVE COSTRUZIONI
- TAV. 11 – STATO DI PROGETTO: VOLUMI

- TAV. 12 – STATO DI PROGETTO: PLANIVOLUMETRIA GENERALE su C.T.R.
- TAV. 13 – STATO DI PROGETTO: PLANIVOLUMETRIA GENERALE SU FOTO AEREA
- TAV. 14 – STATO DI PROGETTO: TIPOLOGIE RESIDENZIALI E COMMERCIALI - PIANO TERRA , PIANO PRIMO
- TAV. 15 – STATO DI PROGETTO / RESIDENZE: BLOCCO 1-2, EDIFICIO M - PROSPETTI
- TAV. 15a – STATO DI PROGETTO / RESIDENZE: BLOCCO 1-2 - SEZIONI - PARTICOLARI
- TAV. 16 – STATO DI PROGETTO / COMMERCIALE: PROSPETTI –SEZIONI
- RENDERING
- STIMA SOMMARIA COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE
- RELAZIONE TECNICA
- RELAZIONE GEOLOGICA
- RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA'
- RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 53 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO "PIANO DI BACINO – AREA A PERICOLOSITA' IDRAULICA"
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- SCHEMA DI CONVENZIONE

Art. 6 – Interventi, dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

1. Gli interventi di interesse privato consentiti nell'Area di Riqualficazione sono i seguenti:
 - a) ricostruzione del volume corrispondente alle consistenze edilizie esistenti legittime degli edifici soggetti a demolizione, incrementato del 10%, senza incremento di superficie coperta (Sc);
 - b) interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia relativi all'edificio di classe 5, stabiliti dalla scheda RQ01b di cui all'Allegato B delle Norme per l'Attuazione del R.U.;
 - c) un ulteriore incremento del 10% della volumetria ricostruibile, qualora l'intervento di riqualficazione sia progettato e realizzato nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici e impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile. Si rimanda a quanto stabilito in proposito al successivo art. 7.

2. Il dimensionamento del presente Progetto Unitario, espresso in volume (V) e derivante dalla demolizione di edifici e di consistenze edilizie legittime, comprensivo degli incrementi previsti nella relativa scheda Allegato B - ad esclusione dell'edificio di classe 5 non oggetto di demolizione - ammonta a mc 12.186,72, così ripartiti per destinazioni d'uso:

- residenza:

volume (V) max : mc 7.312,03 in misura non superiore al 60% del volume (V) complessivo ricavabile sulla base delle disposizioni contenute nella scheda Allegato B alle Norme per l'Attuazione del R.U. (vedi TAV 11);

La superficie utile abitabile (Sua) netta delle unità immobiliari non deve essere inferiore a mq 45.

- attività terziarie / direzionali, commercio al dettaglio (limitatamente ad esercizi di vicinato), pubblici esercizi, attività private di servizio alla persona:

volume (V) max : mc 4.874,69 (vedi TAV 11);

3. La superficie coperta (Sc) relativa alla nuova edificazione non deve essere superiore a mq 2998,49, ossia a quella preesistente (vedi TAV 11).

4. Nelle aree destinate dal Progetto Unitario all'edificazione di opere e/o attrezzature pubbliche sono ammessi spazi di verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici

Art. 7 – Edilizia sostenibile e sostenibilità ambientale dell'intervento

1. L'intervento è progettato nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle "Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" di cui alla D.G.R. 322/2005.

2. Al fine di poter usufruire dell'incremento volumetrico previsto al precedente art. 6, comma 1 punto c), è necessario procedere alla valutazione, in sede di progetto di dettaglio, dei requisiti sopracitati, mediante predisposizione di apposite schede tecniche da redigere secondo i criteri definiti dalle citate 'Linee Guida'.

3. Il punteggio complessivo richiesto quale soglia minima da conseguire, ai fini dell'attribuzione dell'incremento volumetrico, è pari a 2,6 .

4. In caso di raggiungimento del suddetto punteggio minimo e di conseguente rilascio di permessi di costruire legittimanti il premio di volumetria del 10% previsto per l'edilizia sostenibile, l'Amministrazione nomina un professionista che verifichi la rispondenza delle opere eseguite al progetto assentito. Il professionista incaricato deve effettuare verifiche in corso d'opera e ad ultimazione lavori nonché redigere una relazione finale attestante la rispondenza o meno delle

opere realizzate ai parametri qualificanti il progetto di dettaglio in termini di edilizia sostenibile.

5. La mancata rispondenza delle opere realizzate ai parametri prescritti determina la decadenza del presupposto legittimante il premio volumetrico del 10% e comporta l'applicazione delle sanzioni ripristinatorie di cui al titolo VIII della Legge Regionale Toscana 3.1.2005 n. 1 nonché delle sanzioni previste dal Codice per i beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 22.1.2004 n. 42).

6. Qualora invece il progetto di dettaglio non consegua la valutazione minima richiesta, nei termini di cui al precedente comma 3, il Soggetto Attuatore non ha titolo ad usufruire dell'incremento volumetrico di cui al precedente art. 6, comma 1, punto c); ha comunque facoltà di richiedere i permessi di costruire in relazione alla volumetria calcolata ai sensi del medesimo art. art. 6, comma 1, punti a) e b), - garantendo in ogni caso il rispetto sostanziale dell'impianto planivolumetrico del Progetto Unitario.

7. Gli eventuali adattamenti progettuali in sede di progetto di dettaglio, qualora realizzati senza l'incremento volumetrico di cui all'art. 6, comma 1, punto c), non costituiscono variante al Progetto Unitario, ove attuati nel rispetto dell'impianto planivolumetrico complessivo del medesimo.

CAPO II. Definizioni, elementi prescrittivi ed elementi indicativi del Progetto Unitario

Art. 8 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi.

1. Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Progetto Unitario costituiscono elementi essenziali di riferimento per la successiva progettazione di dettaglio.

2. E' 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, fermo restando il sostanziale rispetto dell'impianto urbanistico generale. Dovrà essere in ogni caso garantita una progettazione organica e coordinata dell'insediamento, che si attesti ad elevati livelli qualitativi, sotto il profilo prestazionale ed estetico, come precisato al successivo articolo 9.

3. E' facoltà dell'Amministrazione di sottoporre le eventuali modifiche progettuali introdotte al parere dei propri organismi tecnici e consultivi.

4. In particolare sono elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario:

- a. il perimetro dell'area destinato alla collocazione delle opere di interesse privato;
- b. le prescrizioni e i parametri vincolanti, contenuti nella scheda RQ01b Allegato B alle *"Norme per l'Attuazione"* del Regolamento Urbanistico vigente, nelle Norme Tecniche di cui all'Allegato C al previgente P.R.G.C. (*"Disciplina urbanistica delle attività commerciali"*) e nelle Norme Regolamentari Comunali per le attività commerciali;
- c. le quantità minime di aree destinate agli standard urbanistici, di cui alla scheda RQ01b - Allegato B alle *"Norme per l'Attuazione"*;
- d. gli allineamenti degli edifici, individuati nella TAV. 4;
- e. il raggiungimento del punteggio minimo pari a 2,6, calcolato in applicazione del metodo previsto dalle *"Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* di cui alla D.G.R. 322/2005, quale soglia minima obbligatoria al fine di usufruire dell'incremento volumetrico del 10% di cui all'art. 6, comma 1 - punto c).

ART. 9 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

1. 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. Si rinvia a proposito agli elaborati denominati di cui alle Tavv 8, 15, 15/a, 16, che costituiscono parametri di raffronto per le valutazioni qualitative in sede di progettazione di dettaglio sia degli edifici sia delle opere a destinazione pubblica.

Art. 10 - Prescrizioni particolari

10.1 - Previsioni di impatto acustico

1. Le domande di permesso di costruire devono essere corredate con la valutazione di impatto acustico e di clima acustico come previsto dalla L.R. n. 89/98 nonché dal Regolamento di attuazione del vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale, approvato con deliberazione C.C. n. 93 del 12.07.2005, con le modalità ed i contenuti indicati nella D.G.R. n. 788/99.

10.2 - Prevenzione inquinamento acquiferi

1. Le domande di permesso di costruire dovranno essere corredata/e da un'attenta trattazione dell'argomento finalizzata alla tutela della risorsa idrica con previsione anche di opportuni interventi di tutela, con le disposizioni di cui al *TITOLO III – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio* delle *"Norme per l'Attuazione"* del vigente Regolamento Urbanistico.

2. Parte dell'intervento ricade all'interno della zona di rispetto di pozzi ad uso potabile pubblico.

Pertanto in sede di progettazione di dettaglio degli interventi sia pubblici che privati, la relazione geologica dovrà contenere specifiche linee guida da rendere operative sia in fase di cantiere sia durante la gestione dell'area destinata a verde pubblico (vedi le indicazioni elencate per l'ambito idrogeologico nella relazione geologica di fattibilità *Geotecno-Febbraio 2010* allegata al presente Progetto Unitario).

10.3 - Impianti di approvvigionamento idrico e di smaltimento reflui

1. Nella realizzazione del sistema complessivo di approvvigionamento e di scarico idrico dovranno essere rispettate le prescrizioni eventualmente impartite dal Gestore del Servizio Idrico Integrato.

10.4 - Smaltimento rifiuti

1. 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.

10.5. - Impianti di illuminazione

1. 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).

10.6 - Rendimento energetico degli edifici

L'insediamento dovrà attestarsi su elevati livelli prestazionali per quanto riguarda il rendimento energetico.

Il progetto/i delle dotazioni impiantistiche dovrà caratterizzarsi per un significativo ricorso alle tecnologie relative alle fonti energetiche rinnovabili e alle tecniche di risparmio energetico.

Art. 11 - Opere di urbanizzazione.

1. Gli elaborati tecnici del Progetto Unitario costituiscono riferimento orientativo per la progettazione delle opere di urbanizzazione, fermo restando il rispetto dei quantitativi minimi di standards indicati negli elaborati tecnici.

2. Le opere di urbanizzazione interne ed esterne all'area di riqualificazione consistono sommariamente in:

OPERE INTERNE:

- Viabilità pubblica con accesso da Via Pablo Neruda;

- Parcheggi pubblici (n. 18 posti auto pubblici) in fregio alla viabilità pubblica interna;
- Riqualificazione della piazza pubblica esistente posta all'angolo tra Via Pablo Neruda e Via Ponte a Greve;
- porzione di pista ciclabile in fregio a Via Pablo Neruda;
- pubblica illuminazione;
- rete idrica;
- rete fognaria;
- opere impiantistiche a rete;

OPERE ESTERNE:

- risistemazione e riqualificazione dello spazio (marciapiede) lungo la Via Pablo Neruda, con connessa realizzazione di pista ciclabile;
- allargamento e rifacimento del manto stradale di un tratto di via Lanciotto Ballerini, posta ad un isolato a sud-est rispetto all'area di intervento (o realizzazione di altra opere equivalente, qualora l'Amministrazione decida di procedere direttamente alla sua realizzazione);
- riqualificazione della pista di pattinaggio posta nella limitrofa area sportiva di San Giusto;
- pubblica illuminazione;

Art. 12 - Varianti

1. 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.
2. 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 autorizzate direttamente con appositi provvedimenti abilitativi, nel rispetto delle procedure di legge, previa acquisizione del parere del Settore Opere Pubbliche e degli altri pareri o nulla osta eventualmente necessari.
3. Laddove la variante non comporti 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 da parte del Consiglio Comunale, le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.
4. Modifiche agli elementi prescrittivi ed ai contenuti sostanziali del Progetto Unitario, potranno essere apportate solo previa approvazione di un'apposita variante al medesimo.

Art. 13 – Abitabilità/Agibilità

1. L'efficacia della certificazione dell'abitabilità/agibilità degli edifici è subordinata alla realizzazione e al collaudo delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.

Art. 14 – Validità temporale del Progetto Unitario

1. Gli interventi previsti dal Progetto Unitario dovranno trovare attuazione entro cinque anni a far data dal rilascio del relativo titolo abilitativo, 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 RQ 01b – Allegato B alle *“Norme per l'Attuazione”* del vigente Regolamento Urbanistico – riquadro denominato *“Disciplina successiva alla realizzazione del Piano attuativo o del Progetto Unitario”*.