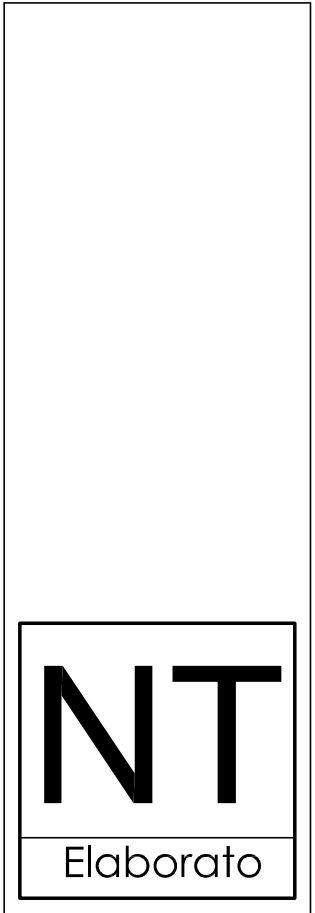
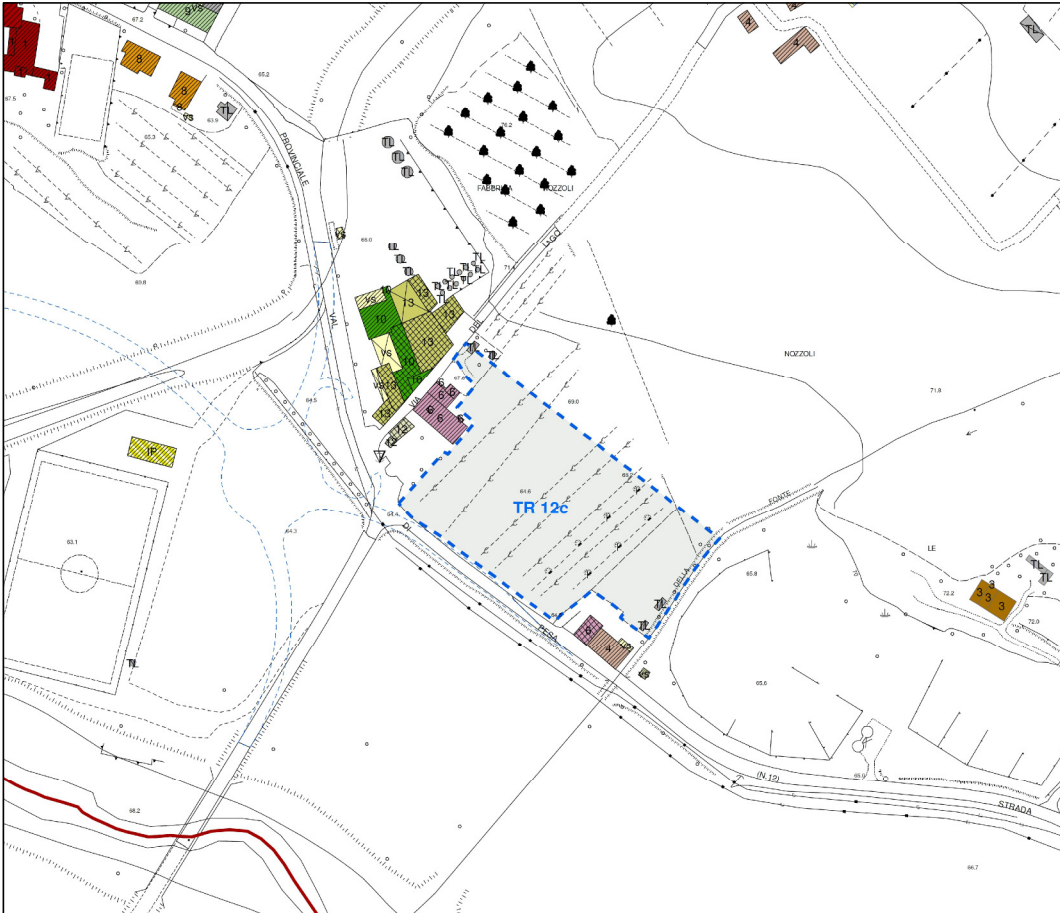


COMUNE DI SCANDICCI



PIANO UNITARIO ATTUATIVO DI UNA AREA DI TRASFORMAZIONE TR12c - SAN VINCENZO A TORRI UTOE N. 12.

PROPRIETA'

CAPPELLI FRANCA - CAPPELLI GABRIELA
MANETTI CARLA - CERONI MARCELLO

PROGETTISTI

ingegno
SOCIETA' PROFESSIONALE
D'INGEGNERIA

MARTELLI PIERO INGEGNERE

ASSOCIAZIONE
PROFESSIONALE
GIORGETTI
P U C C I
STUDIO TECNICO PER
L'ARCHITETTURA

PUCCI STEFANO GEOMETRA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO N°:	NT	DATA FINE PROG.:	15/02/2017	REV.	DATA:	REV.	DATA:
				02	20/05/2017	04	20/06/2018

Comune di Scandicci
Progetto Unitario dell'Area di Trasformazione TR 12c
"San Vincenzo a Torri / Integrazione residenziale"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Contenuto del Progetto Unitario

Art. 2 - Esecuzione del Progetto Unitario

Art. 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

Art. 4 - Finalità delle Norme

Art. 5 – Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

Art. 6 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi

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

Art. 8 - Prescrizioni particolari

8.1 - Previsioni di clima acustico

8.2 - Prevenzione inquinamento acquiferi e approvvigionamento idrico

8.3 - Impianti di smaltimento reflui

8.4 - Impianti di illuminazione

8.5- Rendimento energetico degli edifici

Art. 9 - Opere di urbanizzazione

Art. 10 – Varianti

Art. 11 – Agibilità

Art. 1 – Contenuto del Progetto Unitario

Il presente Progetto Unitario interessa un'area pianeggiante posta lungo la S.P. n. 12 'Empolese', ai margini dell'abitato di San Vincenzo a Torri.

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale a bassa densità, finalizzato a determinare continuità insediativa tra l'abitato di San Vincenzo a Torri e l'area dell'ex Centro Zootecnico 'Le Palle';
- incremento 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 12c).

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 Progetto Unitario in oggetto è articolato in 2 Unità d'intervento (U.I. 1, U.I. 2).

Il rilascio del permesso di costruire degli interventi privati 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:

Tav. R – Relazione Tecnica Generale

Tav. 1 – Planimetria Generale Stato Attuale – Piano Quotato 1/500

Tav. 2 – Planimetria Generale Stato Attuale - Piano Quotato 1/500
con inserimento variante alla provinciale e intervento RQ12b

Tav. 3 – Planimetria Generale Stato di Progetto 1/500

Tav. 4 – Planimetria Generale Stato di Progetto 1/500
con inserimento variante alla provinciale e intervento RQ12b

Tav. 5 – Planivolumetrico

Tav. 6 – Planimetria Generale – Sovrapposizione Mappa Catastale 1/500
Elenco Ditte

Tav. 7 – Planimetria Generale–Sezioni Ambientali– Distanze dai Confini 1/500

Tav. 8 – Schema indicativo delle Opere di Urbanizzazione

Tav. 9 –: Schema Indicativo delle Opere di Urbanizzazione
con inserimento variante alla provinciale e intervento RQ12b

Tav. 10 – Schema servizi a rete

Tav. 11 – Schema servizi a rete Con inserimento variante alla provinciale e intervento RQ12b
Tav. Ab – Abaco delle Finiture
Tav. N - Tavola Numerica – Schema Tipologie
Tav. E – Soluzioni Impiantistiche – Energie Rinnovabili
Tav. RI – Relazione Integrativa
Norme Tecniche di Attuazione
Relazione di Fattibilità geologica (febbraio 2017)
Nota integrativa alla relazione di Fattibilità geologica (maggio 2018)
Relazione idrologica-idraulica (settembre 2017)
Relazione idraulica (gennaio 2018)
Relazione idraulica integrazioni (maggio 2018)
Verifica Clima Acustico Esterno
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 12c, 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 10.600 mq. Il presente Progetto Unitario si articola in due Unità di Intervento (U.I. 1, U.I. 2), il cui dimensionamento e destinazioni d'uso sono i seguenti:

U.I. 1

L'unità d'Intervento prevede la realizzazione di n. 6 villette bifamiliari:

Destinazione d'uso:	residenziale
Superficie fondiaria:	circa 5.990 mq
Superficie utile lorda massima edificabile (Sul):	1.150 mq
Altezza massima dei fabbricati (H max)	≤ 8,00 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. il perimetro dell'area destinato alla collocazione delle opere di interesse privato;
2. le prescrizioni e i parametri vincolanti, di cui alla scheda TR 012c - 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. nell'U.I. 1 la realizzazione di:
 - unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 45 mq;
 - alloggi con superficie (Sua) non inferiore a 80 mq, per nuclei familiari di 4 o più persone, per una Sua pari ad almeno il 13% del totale della superficie utile abitabile o agibile (Sua) con destinazione residenziale;
6. le prescrizioni/raccomandazioni dettate dal Genio Civile di cui alla comunicazione dell'esito del controllo delle indagini geologico-tecniche, ai sensi del DPGR 53/R/2011, pervenuta in data 11.06.2018 prot. n. 29140 : *"A scopo cautelativo e al fine di gestire al meglio eventuali afflussi superficiali provenienti dal versante, si prescrive di mantenere la prescrizione dell'arginello di protezione perpendicolare al Fosso della Fonte, così come materializzato nella relazione idraulica datata gennaio 2018. Considerando infine che il comparto ricade in parte nella fascia di tutela di 10 metri dai corsi d'acqua, si ricorda il rispetto di quanto previsto dall'art. 96 lett. 8 del RD 523/1904."*

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

Il nuovo complesso edilizio dovrà essere generalmente improntato 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 clima acustico

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata da specifica valutazione di conformità dei requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi delle norme vigenti in materia; deve essere inoltre valutato il grado di esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico dell'insediamento, prescrivendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

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 - Impianti di illuminazione

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

8.5- 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. 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

Le opere di urbanizzazione consistono nei seguenti interventi:

- realizzazione di un parcheggio pubblico (circa 840 mq) in fregio alla Via Empolese e connesse opere a verde di corredo per un totale di circa 1.770;
- percorsi pedonali di collegamento tra l'abitato di San Vincenzo a Torri e l'area del centro Zootecnico delle Palle;

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. 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'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. 11 – Agibilità

L'efficacia della certificazione dell'agibilità è subordinata agli adempimenti previsti nella scheda normativa e di indirizzo progettuale TR 12c in ordine all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

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