

**COMUNE DI SCANDICCI**  
**AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ08c**  
**Integrazione residenziale**  
**Via del Pellicino – Badia a Settimo**

**PROPRIETA' :**

PELLICINO S.R.L.

DELEGA PER FIRMA DIGITALE

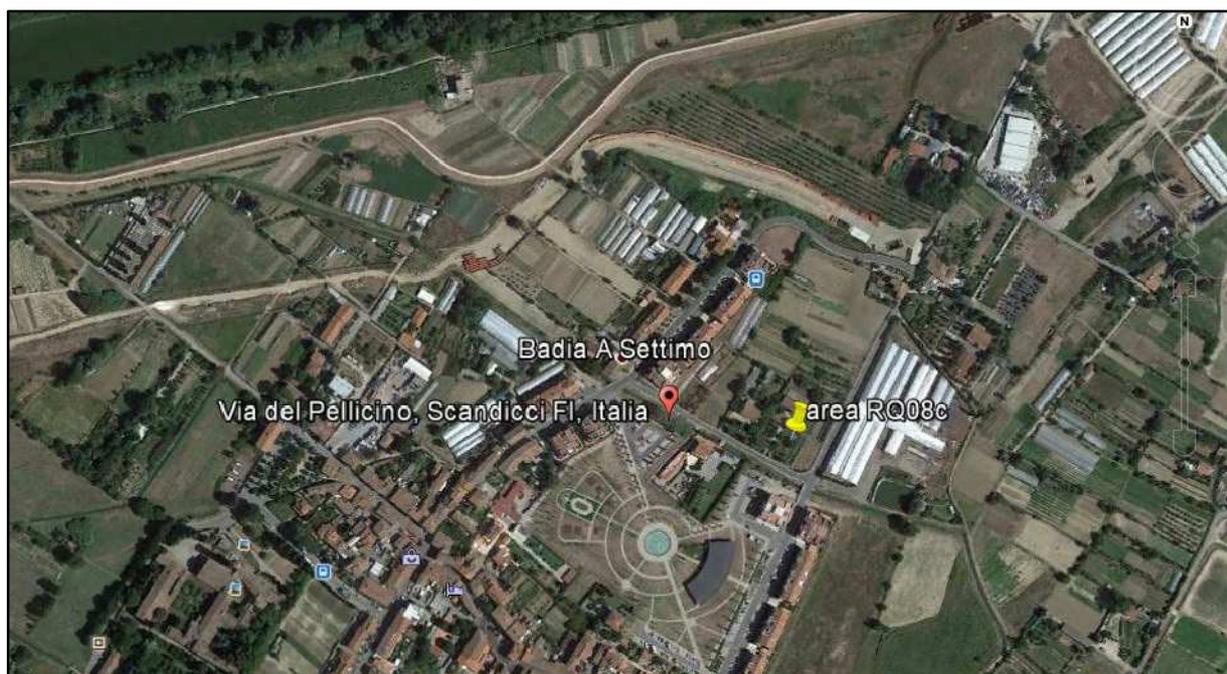
**PROGETTO:** Studio Tecnico Associato Turchi

Dott. Arch. Mauro Turchi

Dott. Arch. Lisa Turchi

*Documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi e per gli effetti del DPR 28/12/2000  
n.445 e D.Lgs 7/03/2005 n.82 e norme collegate*

**ANALISI GEOLOGICA:** Dott. Giuseppe Capparelli



## **INDICE**

---

<b>ART. 1</b>	<b>Contenuto del Progetto Unitario</b>
<b>ART. 2</b>	<b>Elaborati che costituiscono il Progetto unitario</b>
<b>ART. 3</b>	<b>Finalità delle Norme</b>
<b>ART. 4</b>	<b>Unità di Intervento: dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse</b>
<b>ART. 5</b>	<b>Modalità di attuazione del Progetto unitario</b>
<b>ART. 6</b>	<b>Elementi prescrittivi</b>
<b>ART. 7</b>	<b>Progetti edilizi</b>
<b>ART. 8</b>	<b>Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici</b>
<b>ART. 9</b>	<b>Prescrizioni particolari</b>
<b>ART. 9.1</b>	<b>Previsioni di impatto acustico</b>
<b>ART. 9.2</b>	<b>Prevenzione inquinamento acquiferi</b>
<b>ART. 9.3</b>	<b>Impianti di smaltimento reflui</b>
<b>ART. 9.4</b>	<b>Impianti di illuminazione</b>
<b>ART. 9.5</b>	<b>Rischio idraulico</b>
<b>ART. 10</b>	<b>Elementi indicativi</b>
<b>ART. 11</b>	<b>Opere di urbanizzazione</b>
<b>ART. 12</b>	<b>Varianti</b>
<b>ART. 13</b>	<b>Validità temporale del Progetto unitario</b>

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

Il Progetto Unitario d’iniziativa privata interessa un’area pianeggiante posta in fregio ad un tratto di Via del Pellicino. Lotto privato in parte ineditato ai margini dell’abitato di Badia a Settimo, con accesso sul lato sud da Via del Pellicino. Nell’area, prevalentemente adibita ad uso agricolo, sono presenti consistenze edilizie di scarsa qualità costruttiva.

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

Costituiscono parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati tecnici :

TAV. 01	RELAZIONE TECNICA
TAV. 02	VISURE CATASTALI – VERIFICA DELLA LEGITTIMITA' DEI VOLUMI ESISTENTI
TAV. 03	ESTRATTO DI MAPPA – SCHEDA R.U.C. – RQ 08C – AEREOFOTOGRAMMETRICO
TAV. 04	RILIEVO EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI
TAV. 05	STATO DI RILIEVO – PLANIMETRIA – SEZIONI
TAV. 06	STATO APPROVATO – PLANIMETRIA GENERALE - SEZIONI A-A, B-B – SISTEMAZIONE A VERDE
TAV. 07	STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIA GENERALE - SEZIONI A-A, B-B – SISTEMAZIONE A VERDE
TAV. 07A	STATO DI PROGETTO – Invito acque verso vasca di compensazione. PLANIMETRIA GENERALE - SEZIONI A-A B-B
TAV. 08	STATO SOVRAPPOSTO – PLANIMETRIA GENERALE - SEZIONI TIPO
TAV. 09	INDIVIDUAZIONE UMI
TAV. 10	VERIFICA PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI
TAV. 11	SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
TAV. 12	SOTTOSERVIZI
TAV. 13	INTERVENTI DI MITIGAZIONE E SUPERAMENTO RISCHIO IDRAULICO
TAV. 14	TAVOLA DI INQUADRAMENTO GENERALE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE come da PROGETTO DEFINITIVO, approvato con D.G.C. n. 88 del 05/06/2018
TAV.15	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
TAV. 15/A	RENDER – SIMULAZIONE STATO DEI LUOGHI
	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
	RELAZIONE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA
	RELAZIONE IDROLOGICO-IDRAULICA

### **Art. 3 - Finalità delle Norme**

Le presenti norme tecniche d'attuazione costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio, nell'ambito dell'area di riqualificazione RQ 08c, ed integrano i contenuti del vigente Piano Operativo, al fine di garantire la corretta realizzazione delle previsioni urbanistiche definite dagli elaborati tecnici del presente Progetto Unitario.

### **Art 4 - Unità di Intervento: dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse**

La superficie fondiaria è pari a 3.829,70 mq.

Il volume (V) ricostruibile, previa demolizione delle consistenze edilizie esistenti, è dato dal volume (V) legittimo esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006), desunto da titoli abilitativi legittimi, incrementato del 10%, è pari a:

Volume (V) max : 1696,91 mc

Destinazione d'uso : residenziale

### **Art. 5 –Modalità di attuazione del Progetto Unitario.**

Mediante Progetto Unitario, a fronte della integrale e preventiva rimozione delle consistenze edilizie esistenti nella presente area di riqualificazione, è consentita la realizzazione di 4 villette unifamiliari, ripartite in due unità minime di intervento:

- U.M.I. n° 1 (n. 2 villette e aree condominiali riferite alla viabilità di accesso alle 4 unità abitative);
- U.M.I. n° 2 (n. 2 villette).

L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45.

Il P.U. si attua per Unità Minime d'Intervento; per ogni singola U.M.I. può essere richiesto autonomo permesso di costruire. Dovrà essere comunque posta in attuazione e, per prima, la U.M.I. 1, in quanto comprendente le parti a comune (viabilità di accesso a tutte le unità abitative).

La convenzione stabilisce le garanzie per il Comune nel caso di realizzazione differita nel tempo delle U.M.I., 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 RQ 08c- Allegato B alle Norme per l'Attuazione del vigente Piano Operativo;
2. la contestuale realizzazione delle opere pubbliche, come definite dai relativi progetti approvati;
3. il dimensionamento e le destinazioni ammesse, già specificati nel precedente art. 4 delle

presenti norme tecniche;

4. le prescrizioni/precisazioni rappresentate nella TAV. 07/A, dettate dal Genio Civile di cui alla comunicazione dell'esito del controllo delle indagini geologico-tecniche del Progetto Unitario approvato con Delib. C.C. n. 45 del 09.05.2018.

#### **Art. 7 - Progetti edilizi.**

Il rilascio del/i titolo/i abilitativo/i per le opere di interesse privato è subordinato alla intervenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse al Progetto Unitario. L'abitabilità degli edifici di nuova realizzazione previsti dal suddetto Piano è subordinata alla preventiva realizzazione, ultimazione e collaudo degli interventi obbligatori stabiliti dalla convenzione.

#### **Art. 8 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici**

La qualificazione architettonica dell'insediamento 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.

La ricerca della qualificazione architettonica dell'insediamento 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 dei permessi 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 vigenti disposizioni normative in materia di edilizia sostenibile. Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento degli impianti tecnologici sulle coperture o nelle facciate degli edifici e/o nei resedi privati, al fine di garantire l'integrazione di tali manufatti con i caratteri architettonici e insediativi del complesso residenziale senza recare pregiudizio alla visuale dagli spazi pubblici. Il progetto sarà comunque sottoposto al parere preventivo dell'Ufficio Ambiente.

#### **Art. 9 - Prescrizioni particolari**

##### **9.1 - 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.

## **9.2 - Prevenzione inquinamento acquiferi**

La/e domanda/e di permesso di costruire dovrà/anno essere corredata/e 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 Piano Operativo.

## **9.3 - Impianti di smaltimento reflui**

Dovrà essere concordato con i competenti uffici il dimensionamento delle fosse di sedimentazione e dei pozzetti degrassatori.

## **9.4. - Impianti di illuminazione**

Gli impianti di illuminazione devono essere progettati e realizzati in conformità con le vigenti norme di legge e regolamentari in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso.

## **9.5 – Rischio idraulico**

La superficie del piano terra degli edifici individuata nella Tav. n° 10 come “*Area libera per trasparenza idraulica*” è da considerarsi quale spazio riservato al libero scorrimento delle acque in caso di qualunque tipo di evento alluvionale; pertanto, non deve essere occupato da qualsiasi tipologia di manufatti (attrezzi, mobili, ecc.) che impediscano il libero scorrimento delle stesse.

### **Art. 10 - 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 - ogni modifica che si renda necessaria ed opportuna per dare conveniente attuazione al medesimo.

E' facoltà dell'Amministrazione di sottoporre dette modifiche al parere dei propri organismi tecnici e consultivi.

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

Gli elaborati riferiti alle opere di urbanizzazione di cui al presente Progetto Unitario rappresentano un riferimento schematico e orientativo, demandando all'ufficio LL. PP. le fasi di progettazione esecutive di dettaglio delle medesime.

Le opere di urbanizzazione connesse al presente Progetto Unitario consistono nella realizzazione di un parcheggio pubblico pari a 188,60 mq equivalente a n. 15 posti auto e di marciapiede, e nello spostamento dei pali dell'illuminazione pubblica con successivo riallocamento lungo la Via del Pellicino.

La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.

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

Le varianti in corso d'opera ai progetti edilizi, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, sono di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'A.C., nei limiti dettati dalle vigenti disposizioni normative regolamentari ove 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.

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.

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 Progetto Unitario.

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

Il presente Progetto Unitario ha validità decennale a partire dalla data di approvazione dello stesso e, comunque, fino all'esaurimento degli adempimenti previsti dalla correlata convenzione. Successivamente a tale termine temporale si applicano sulle opere e/o interventi realizzati le disposizioni di cui alla scheda RQ 08 c – Allegato B alle Norme per l'Attuazione del vigente Piano Operativo – riquadro denominato "*Disciplina successiva alla realizzazione del Progetto Unitario*".